

OSNOVE ZEMLJIŠNOKNJŽNOG PRAVA

dr. Jozo ČIZMIČ
dr. Dinka ŠAGO
dr. Blanka KAČER



University of Maribor Press



Osnove zemljišnoknjižnog prava

Avtori
dr. Jozo Čizmić
dr. Dinka Šago
dr. Blanka Kačer

Prosinac 2018

Naslov	Osnove zemljišnoknjižnog prava
Title	Fundamental Principles of Land Registration Law
Zbirka <i>Series</i>	University of Split, Faculty of Law Scientific and Professional Monographs
Avtori <i>Authors</i>	red. prof. dr. sc. Jozo Čizmić (Sveučilište u Splitu, Pravni fakultet)
	doc. dr. sc. Dinka Šago (Sveučilište u Splitu, Pravni fakultet)
	doc. dr. sc. Blanka Kačer (Sveučilište u Splitu, Pravni fakultet)
Recenzija <i>Review</i>	prof. dr. sc. Vesna Rijavec (Sveučilište u Mariboru, Pravni fakultet)
	prof. dr. sc. Vlado Belaj (Sveučilište u Osijeku, Pravni fakultet)
	izv. prof. dr. Alena Huseinbegović (Univerzitet "Džemal Bijedić" u Mostaru, Pravni fakultet)
Urednik <i>Editor</i>	doc. dr. sc. Ivan Vukušić (Sveučilište u Splitu, Pravni fakultet)
Provjera jezika <i>Language editing Croatian</i>	Sonja Žarko Krvavica, prof.
Tehnički urednik <i>Technical editor</i>	Jan Perša, mag. inž. prom. (University of Maribor Press)
Izrada poklopca <i>Cover designer</i>	Jan Perša, mag. inž. prom. (University of Maribor Press)
Izdavač / Published by	Izdavanje/ Co-published by
Univerzitetna založba Univerze v Mariboru	Sveučilište u Splitu, Pravni fakultet
University of Maribor Press	University of Split, Faculty of Law
Slomškov trg 15, 2000 Maribor, Slovenija	Domovinskog rata 8, 21000 Split, Hrvatska
http://press.um.si , zalozba@um.si	http://www.pravst.unist.hr , dekanat@pravst.hr
Izdanje <i>Edition</i>	Prvo izdanje
Vrsta publikacije <i>Type of publication</i>	e-knjiga
Dostupno na <i>Available at</i>	http://press.um.si/index.php/ump/catalog/book/376
Ishod <i>Published</i>	Maribor, prosinac 2018



Tekst / Text © Jozo Čizmić, Dinka Šago, Blanka Kačer 2018

Ovaj rad je licenciran pod licencom Creative Commons Attribution-NonCommercial-NoDerivatives 4.0. Da biste vidjeli kopiju ove licence, posjetite <http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>. Ova licenca dopušta preuzimanje i dijeljenje rada, pružajući jasno navođenje autora. Rad se ne može ni na koji način mijenjati i ne može se koristiti u komercijalne svrhe.

This work is licensed under the Creative Commons Attribution-NonCommercial-NoDerivatives 4.0 International License. To view a copy of this license, visit <http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>. This license allows the downloading and sharing of the work, providing author attribution is clearly stated. The work cannot be changed in any way and cannot be used for commercial purposes.

CIP - Kataložni zapis o publikaciji Univerzitetna knjižnica Maribor
347.235(075.8)(0.034.2)
ČIZMIĆ, Jozo Osnove zemljišnoknjižnog prava [Elektronski vir] / avtor Jozo Čizmić, Dinka Šago, Blanka Kačer. - 1. izd. - El. knjiga. - Maribor : Univerzitetna založba Univerze, 2018
Način dostopa (URL): http://press.um.si/index.php/ump/catalog/book/376
ISBN 978-961-286-218-3 (pdf)
doi: 10.18690/978-961-286-218-3 1. Šago, Dinka 2. Kačer, Blanka COBISS.SI-ID 95746817

ISBN 978-961-286-218-3 (PDF)
978-961-286-219-0 (Broš.)

DOI <https://doi.org/10.18690/978-961-286-218-3>

Cijena
Price Bresplatna kopija

Odgovorna osoba izdavača
For publisher red. prof. dr. Zdravko Kačić, rektor Sveučilišta u Mariboru

Osnove zemljišnoknjižnog prava

JOZO ČIZMIĆ, DINKA ŠAGO I BLANKA KAČER

Rezime Knjiga je po svojoj namjeni udžbenik za studente integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija prava, te specijalističkog diplomskog stručnog upravnog studija Pravnoga fakulteta Sveučilišta u Splitu te diplomskog sveučilišnog studija Geodezije Fakulteta građevinarstva, arhitekture i geodezije Sveučilišta u Splitu. Knjiga je podijeljena na osam poglavlja. U prvom poglavlju se objašnjavaju temeljni pojmovi i daje pregled tijeka sudskog parničnog postupka. U drugom se obrađuju poslovi geodeta (organizacije/udruge proistekle iz geodetske djelatnosti te državna i javna tijela vezana za geodetsku djelatnost, stručni ispit), te sudski postupci u kojima sudjeluju geodeti. Treće poglavlje predstavlja uvod u zemljišnoknjižno pravo (temeljne pojmove i načela zemljišnoknjižnog prava), četvrto, pod nazivom Zemljišnoknjižno organizacijsko postupovno pravo obrađuje sastav zemljišnih knjiga, vrste zemljišnoknjižnih upisa, te pravne učinke upisa. U petom poglavlju posvećena je pozornost predmetima upisa u zemljišne knjige. Šesto poglavlje obrađuje funkcionalno postupovno pravo, a sedmo posebne vrste postupaka. U posljednjem, osmom poglavlju sadržaj knjige zaokružujemo sažetim objašnjenjem odnosa katastra i zemljišnika.

Ključne riječi: • geodeti • katastar • predmet upisa • sudski postupci
• zemljišnoknjižno pravo •

ADRESE AUTORA: prof. dr. sc. Jozo Čizmić, redoviti profesor u trajnom zvanju, Sveučilište u Splitu, Pravni fakultet, Domovinskog rata 8, 21000 Split, Hrvatska, e-mail: jczimic@pravst.hr. doc. dr. sc. Dinka Šago, docentica, Sveučilište u Splitu, Pravni fakultet, Domovinskog rata 8, 21000 Split, Hrvatska, e-mail: dsago@pravst.hr. doc. dr. sc. Blanka Kačer, docentica, Sveučilište u Splitu, Pravni fakultet, Domovinskog rata 8, 21000 Split, Hrvatska, e-mail: bkacer@pravst.hr.

Fundamental Principles of Land Registration Law

JOZO ČIZMIĆ, DINKA ŠAGO I BLANKA KAČER

Abstract The book is a coursebook for students of integrated undergraduate and graduate University studies of Law, Specialist Graduate University study of Administrative Law (Faculty of Law, Split) and a Graduate University study of Geodesy (Faculty of Civil Engineering, Architecture and Geodesy, University of Split). The book is divided into eight chapters. Chapter one introduces the fundamental concepts and gives an overview of court proceedings course. Chapter two deals with activities of geodesists and judicial proceedings involving geodesists. Chapter three presents fundamental concepts and principles of Land registration law. Chapter four, deals with Land registration organizational procedural law, and also with land registers' structure, entry types, legal effects of entries in land register. Chapter five explains objects of entries in the land register. Chapter six deals with functional procedural law, and chapter seven with specific types of proceedings. Final chapter summarizes the contents of the book in a concise explanation of the relationship between cadastre and land register.

Keywords: • geodesists • cadastre • objects of entry • court proceedings • land registration law •

CORRESPONDENCE ADDRESS: Jozo Čizmić, PhD, Full Professor with Tenure, University of Split, Faculty of Law, Domovinskog rata 8, 21000 Split, Croatia, e-mail: jcizmic@pravst.hr. Dinka Šago, PhD, Assistant Professor, University of Split, Faculty of Law, Domovinskog rata 8, 21000 Split, Croatia, e-mail: dsago@pravst.hr. Blanka Kačer, PhD, Assistant Professor, University of Split, Faculty of Law, Domovinskog rata 8, 21000 Split, Croatia, e-mail: bkacer@pravst.hr.

Sadržaj

POPIS KRATICA	xiii
PREDGOVOR	1
I. POJAM, STRUKTURA I IZVORI PRAVA	3
1 POJAM	5
2 STRUKTURA VLASTI	7
2.1 Zakonodavna vlast	7
2.2 Izvršna vlast	7
2.3 Sudbena vlast	10
2.3.1 Sudovi.....	10
2.3.2 Državno odvjetništvo.....	12
2.3.3 Javni bilježnik.....	13
2.3.4 Pravobranitelj.....	14
3 USTAVNI SUD	19
4 IZVORI PRAVA	21
4.1 Nacionalni izvori prava	22
4.2 Međunarodni izvori prava	22
4.3 Europsko pravo.....	23
4.3.1 Primarno zakonodavstvo	24
4.3.2 Sekundarno zakonodavstvo	24
4.4 Pravosudni sustav EU-a i Lisabonski ugovor	29
4.4.1 Nadležnost Europskog suda pravde prema Ugovoru iz Lisabona.....	30
4.4.2 Organizacijske promjene pravosudnog sustava EU-a	32
4.4.3 Odluke Europskog suda	34
5 POSTUPAK PRED UPRAVNIM I SUDSKIM TIJELIMA	37
5.1 Uvod.....	37
5.2 Upravni postupak.....	38
5.3 Građanski sudski postupak.....	40
5.3.1 Izvansudsko rješavanje sporova	40
5.3.2 Arbitraža – izabrani sud	43
5.3.3 Mirenje	46
5.3.4 Izvansudsko rješavanje sporova protiv Republike Hrvatske.....	48
5.3.5 Rješavanje sporova pred sudovima časti.....	49

6	GRAĐANSKI SUDSKI POSTUPAK.....	53
6.1	Uvod	53
6.2	Pojam građanskog parničnog postupka	53
6.3	Pojam izvanparničnog postupka	59
6.4	Struktura građanskoga sudskog postupka	63
7	TIJEK GRAĐANSKOGA PARNIČNOG POSTUPKA.....	67
7.1	Građanskopravni spor	67
7.2	Tužba	68
7.3	Sadržaj tužbe.....	69
7.4	Postojanje parnice.....	71
7.4.1	Priprema glavne rasprave	72
7.4.2	Prethodno ispitivanje tužbe	74
7.4.3	Odgovor na tužbu	74
7.4.4	Pripremno ročište	77
7.4.5	Pokušaj mirenje.....	81
7.4.6	Glavna rasprava.....	82
7.4.7	Tijek glavne rasprave.....	83
7.4.8	Donošenje odluke.....	85
7.4.9	Pismena izrada i dostava presude	88
8	PRAVNI LIJEKOVI U PARNIČNOM POSTUPKU	91
8.1	Uvod	91
8.2	Redovni pravni lijekovi.....	93
8.2.1	Žalba protiv presude	93
8.2.2	Žalbeni razlozi.....	95
8.2.2.1	Bitne povrede odredaba parničnog postupka	96
8.2.2.2	Pogrešno ili nepotpuno utvrđeno činjenično stanje	101
8.2.2.3	Pogrešna primjena materijalnog prava.....	101
8.2.3	Postupak po žalbi.....	101
8.2.4	Odluke drugostupanjskog suda o žalbi.....	104
8.2.5	Žalba protiv rješenja.....	107
8.3	Izvanredni pravni lijekovi.....	108
8.3.1	Revizija protiv presude	108
8.3.2	Razlozi za reviziju	110
8.3.2.1	Razlozi za reviziju dopuštenu na temelju čl. 382. st. 1. ZPP-a	110
8.3.2.2	Razlozi za reviziju na temelju dopuštenja drugostupanjskog suda	111
8.3.3	Postupak u povodu revizije.....	111
8.3.4	Odluke revizijskog suda.....	114
8.3.5	Revizija protiv rješenja	115
8.4	Ponavlanje postupka	116
8.4.1	Razlozi za ponavljanje postupka	118
8.4.1.1	Apsolutno bitne povrede odredaba parničnog postupka	118
8.4.1.2	Kaznena djela sudionika u postupku.....	120
8.4.1.3	Nove činjenice i novi dokazi.....	120
8.4.2	Postupci u kojima su ograničeni razlozi za ponavljanje postupka	121
8.4.3	Rokovi za podnošenje prijedloga za ponavljanje	122
8.4.4	Postupak.....	124
8.4.5	Odluke suda o prijedlogu	125

8.4.6	Ponavljanje postupka u povodu presude Europskog suda za ljudska prava o povredi temeljnog ljudskog prava ili slobode.....	126
II.	GEODETSKO PRAVO	133
1	TEMELJNI POJMOVI.....	135
1.1	Pojam geodetsko pravo.....	135
1.2	Geodetska djelatnost	138
1.3	Svrha i cilj geodetskog prava.....	139
1.4	Edukacijska važnost geodetskog prava	140
2	PRAVNI IZVORI GEODETSKOG PRAVA	143
2.1	Uvod.....	143
2.2	Ustav kao izvor geodetskog prava	144
2.3	Zakoni kao temeljni pravni izvor geodetskog prava.....	144
2.4	Podzakonski propisi	151
2.5	Običajno pravo.....	153
2.6	Sudska praksa.....	154
2.7	Pravna znanost	155
2.8	Ugovori	156
2.9	Staleško pravo.....	156
2.10	Autonomno pravo	157
2.11	Međunarodni izvori geodetskog prava.....	157
3	POSLOVI OVLAŠTENOG INŽENJERA GEODEZIJE	159
3.1	Uvod.....	159
3.2	Stručni geodetski poslovi.....	160
3.3	Tko može obavljati stručne geodetske poslove?	165
3.4	Odgovornost za obavljanje stručnih geodetskih poslova	165
3.5	Djelatnost ovlaštenog inženjera geodezije po Statutu Komore.....	166
4	ORGANIZACIJE/UDRUGE PROISTEKLE IZ GEODETSKE DJELATNOSTI TE DRŽAVNA I JAVNA TIJELA VEZANA ZA GEODETSKU DJELATNOST	169
4.1	Hrvatska komora ovlaštenih inženjera geodezije	169
4.2	Državna geodetska uprava	175
4.3	Hrvatsko geodetsko društvo	175
4.4	Hrvatsko kartografsko društvo.....	177
4.5	Udruga geodetske geoinformatičke struke (Hrvatske udruge poslodavaca).....	178
4.6	Druga državna i javna tijela	179
5	STALNI SUDSKI VJEŠTACI GEODETSKE STRUKE	181
5.1	Pojam vještaka i vještačenja.....	181
5.2	Tko može biti vještak?.....	183
5.3	Imenovanje i razrješenje vještaka	185

6	STRUČNI ISPIT TE UPOTPUNJAVANJE I USAVRŠAVANJE ZNAJKA OSOBA KOJE OBAVLJAJU STRUČNE GEODETSKE POSLOVE.....	189
6.1	Uvod	189
6.2	Ispitni program državnoga stručnog ispita.....	191
6.3	Uvjeti za polaganje stručnog ispita	192
6.4	Polaganje stručnog ispita	193
6.4.1	Način polaganja stručnog ispita	193
6.4.2	Postupak polaganja stručnog ispita.....	194
7	STRUČNO USAVRŠAVANJE OVLAŠTENIH INŽENJERA GEODEZIJE	197
7.1	Uvod	197
7.2	Obveznici stručnog usavršavanja i način provjere.....	199
7.3	Oblici stručnog usavršavanja i evidencija	200
7.4	Jednogodišnji program stručnog usavršavanja	201
8	SUDSKI POSTUPCI U KOJIMA SUDJELUJU GEODETI	205
8.1	Uvod	205
8.2	Sudska zaštita posjeda	209
8.2.1	Uvod	209
8.2.2	Postupak u parnicama zbog smetanja posjeda	213
8.2.3	Zaštita posjeda negatornom tužbom.....	224
8.3	Uloga geodeta u postupku povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora.....	227
8.4	Uređenje međa	230
8.4.1	Pojam međe	230
8.4.2	Određenje pojma uređenje međe.....	231
8.4.3	Uređenje međa u Uvodnom zakonu za Zakon o sudskom izvanparničnom postupku i Zakonu o sudskom izvanparničnom postupku.....	233
8.4.4	Načini utvrđivanja međa do stupanja na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima	235
8.4.4.1	Utvrđenje međe po jačem pravu.....	235
8.4.4.2	Utvrđenje međe prema posljednjem mirnom posjedu.....	237
8.4.4.3	Utvrđenje međe prema pravičnoj ocjeni suda	238
8.4.5	Uređenje međa prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.....	241
8.4.5.1	Pretpostavke obnavljanja i ispravljanja međa prema odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima	241
8.4.5.2	Stranke u postupku uređenja međa	244
8.4.5.3	Prijedlog za uređenje međa	245
8.4.5.4	Tijek postupka za uređenje međa.....	246
8.4.5.5	Sudska nagodba.....	247
8.4.5.6	Uloga geodeta u postupku uređenja međa	248
8.4.5.7	Rješenje o uređenju međe	252
8.4.5.8	Troškovi postupka uređenja međa	255
8.4.5.9	Sudsko uređenje međe i uporabna dozvola	256
8.5	Izvlaštenje, nacionalizacija i druga oduzimanja imovine.....	257
8.5.1	Općenito.....	257
8.5.2	Nacionalizacija.....	258

8.5.3	Konfiskacija.....	261
8.5.4	Agrarna reforma	261
8.5.5	Eksproprijacija ili izvlaštenje	262
8.5.6	Izvlaštenje u hrvatskom pozitivnom pravu	263
8.5.7	Odnos između različitih oblika oduzimanja imovine	265
8.6	Identifikacija nekretnina (katastarskih čestica).....	268
8.7	Iskolčenje objekata/međe.....	270
8.7.1	Pojam iskolčenja.....	270
8.7.2	Elaborat iskolčenja građevine	272
8.8	Parcelacija	272
8.8.1	Pojam parcelacije.....	272
8.8.2	Postupak parcelacije.....	273
8.8.3	Parcelacijski elaborat.....	274
III.	UVOD U ZEMLJIŠNOKNJIŽNO PRAVO	277
1	TEMELJNI POJMOVI.....	279
1.1	Pojam zemljišnoknjižnog prava.....	279
1.2	Pojam i obilježja zemljišnih knjiga	281
1.3	Razvoj zemljišnoknjižnog prava u Republici Hrvatskoj.....	285
1.4	Pravni izvori zemljišnoknjižnog prava	289
2	NAČELA ZEMLJIŠNOKNJIŽNOG PRAVA	293
2.1	Načelo upisa	293
2.2	Načelo knjižnog prednika.....	296
2.3	Načelo javnosti	297
2.4	Načelo povjerenja	299
2.4.1	Odgoda primjene načela povjerenja u zemljišne knjige	305
2.4.2	Primjenjuje li se odgoda povjerenja u zemljišne knjige pri uspostavi načela pravnog jedinstva nekretnine	308
2.4.2.1	Pravno sjedinjenje zemljišta i upisane zgrade.....	309
2.4.2.2	Pravno sjedinjenje zemljišta i neupisane zgrade	309
2.4.2.3	Pravno sjedinjenje nekretnine i pretvorba prava upravljanja, korištenja ili raspolaganja.....	310
2.4.3	Pravni učinci prestanka važenja odgode	311
2.5	Načelo privilegije.....	312
2.6	Načelo zakonitosti	313
2.7	Načelo prvenstva (prioriteta)	314
2.8	Načelo potpunosti.....	316
2.9	Načelo određenosti.....	317
2.10	Načelo preglednosti.....	318
2.11	Načelo stvarnosti.....	319
IV.	ZEMLJIŠNOKNJIŽNO ORGANIZACIJSKO POSTUPOVNO PRAVO	321
1	SASTAV ZEMLJIŠNIH KNJIGA	323
1.1	Općenito	323

1.2	Glavna knjiga.....	324
1.3	Sadržaj zemljišnoknjižnog uloška	326
1.3.1	Posjedovnica.....	328
1.3.2	Vlastovnica.....	330
1.3.3	Teretovnica	331
1.4	Katastarska čestica.....	331
1.5	Zbirka isprava.....	333
1.6	Zbirka zemljišnoknjižnih rješenja	334
1.7	Zbirka katastarskih planova	335
1.8	Pomoćni popisi	336
2	KNJIGA POLOŽENIH UGOVORA.....	339
3	ZEMLJIŠNA KNJIGA VOĐENA ELEKTRONIČKOM OBRADOM PODATAKA	345
3.1	Uvod	345
3.2	Uvid u EOP zemljišnu knjigu i izdavanje ispisa.....	346
4	UPIS U ZEMLJIŠNE KNJIGE.....	353
4.1	Uvod	353
4.2	Materijalne pretpostavke za upis u zemljišne knjige.....	357
4.2.1	Knjižni prednik	357
4.2.2	Isprava kao temelj za stjecanje prava vlasništva na nekretninama	359
5	VRSTE ZEMLJIŠNOKNJIŽNIH UPISA	365
5.1	Uknjižba	365
5.2	Predbilježba	368
5.2.1	Pojam predbilježbe	368
5.2.2	Dopustivost predbilježbe	370
5.2.3	Opravdanje predbilježbe	371
5.2.4	Brisanje predbilježbe	377
5.3	Zabilježba	378
5.3.1	Pojam zabilježbe	378
5.3.2	Zabilježba osobnih odnosa	380
5.3.3	Zabilježba pravnih činjenica	381
5.3.3.1	Zabilježbe pravnih činjenica po Zakonu o zemljišnim knjigama.....	381
5.3.3.1.1	Zabilježba prvenstvenog reda.....	382
5.3.3.1.1.1	Važnost zabilježbe prvenstvenog reda.....	382
5.3.3.1.1.2	Postupanje zemljišnoknjižnog odjela	383
5.3.3.1.1.3	Pretpostavke dopustivosti zabilježbe prvenstvenog reda.....	385
5.3.3.1.1.4	Dvojbe u primjeni prvenstvenog reda	388
5.3.3.1.1.5	Kako prvenstveni red povezati s opravdanjem predbilježbe.....	390
5.3.3.1.1.6	Odlučivanje o prijedlozima za upis koji su istodobno zaprimljeni	391
5.3.3.1.1.7	Podnošenje prijedloga za upis	392
5.3.3.1.1.8	Podnošenje prijedloga elektroničkim putem – E-upis u zemljišne knjige.....	393
5.3.3.1.1.9	Povreda prvenstvenog reda	398
5.3.3.1.2	Zabilježba otkaza hipotekarne tražbine i tužbe.....	399
5.3.3.1.3	Zabilježba spora	400

5.3.3.1.3.1	Pojam zabilježbe spora.....	400
5.3.3.1.3.2	Pretpostavke za upis zabilježbe spora	406
5.3.3.1.3.3	Učinci zabilježbe spora.....	408
5.3.3.1.3.4	Zabilježba postupka pokrenutog pred sudom ili upravnim tijelom	410
5.3.3.1.3.5	Dopustivost zabilježbe revizije kao vrste zabilježbe spora	412
5.3.3.1.3.6	Brisanje zabilježbe spora.....	415
5.3.3.1.4	Zabilježba pokrenutog postupka prema čl. 84.a ZZK-a.....	417
5.3.3.1.5	Zabilježba tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji	420
5.3.3.1.6	Zabilježba imenovanja upravitelja nekretnine koja je u suvlasništvu ili zajedničkom vlasništvu	421
5.3.3.1.7	Zabilježba odbijanja ovrhe	422
5.3.3.1.8	Zabilježba dosude	422
5.3.3.2	Zabilježbe pravnih činjenica po Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.....	424
5.3.3.2.1	Zabilježba obveze brisanja hipoteke.....	425
5.3.3.3	Zabilježbe pravnih činjenica po Ovršnom zakonu	425
5.3.3.3.1	Zabilježba ovrhe.....	425
5.3.3.3.2	Zabilježba ovršivosti tražbine osigurane hipotekom	430
5.3.3.4	Zabilježbe pravnih činjenica u drugim propisima	430
5.3.3.4.1	Zabilježba ugovora o doživotnom uzdržavanju	430
5.3.3.4.2	Zabilježba postupka izvlaštenja	431
5.3.3.4.3	Zabilježba da za građevinu nisu priložene uporabna i građevna dozvola... ..	432
5.3.3.4.4	Zabilježba da je nekretnina kulturno dobro	433
6	PRAVNI UČINCI UPISA U ZEMLJIŠNE KNJIGE.....	435
6.1	Akvizitivna – konstitutivna funkcija upisa.....	435
6.2	Publicitetna funkcija upisa.....	436
V.	PREDMET UPISA U ZEMLJIŠNE KNJIGE (ZEMLJIŠNOKNJIZNO MATERIJALNO PRAVO)	439
1	OPĆENITO	441
2	ŠTO SE UPISUJE I ŠTO SE NE UPISUJE ILI PREDMET UPISA	443
2.1	Općenito	443
2.2	Razlike između vrsta upisa s obzirom na predmet.....	448
2.2.1	Uknjižba i predbilježba.....	448
2.2.2	Zabilježba	449
2.2.3	Pravo vlasništva	455
2.2.3.1	Individualno vlasništvo ili samovlasništvo	468
2.2.3.2	Suvlasništvo.....	470
2.2.3.2.1.	Razvrgrnuće suvlasničke zajednice.....	477
2.2.3.3	Zajedničko vlasništvo	490
2.2.3.4	Etažno vlasništvo	493
2.2.3.4.1	Uvod.....	493
2.2.3.4.2	Povijesni razvitak	494
2.2.3.4.3	Etažno vlasništvu u (samostalnoj) Republici Hrvatskoj.....	496
2.2.4	Pravo služnosti	501

2.2.5	Pravo stvarnog ili realnog tereta.....	511
2.2.6	Pravo građenja.....	516
2.2.7	Založno pravo.....	522
2.2.8	Četiri obvezna prava kao knjižna prava.....	525
2.2.8.1	Najam i zakup.....	527
2.2.8.2	Prvokup i nazadkup.....	535
2.2.9	Pravo koncesije kao predmet upisa.....	540
VI.	ZEMLJIŠNOKNJIŽNO FUNKCIONALNO POSTUPOVNO PRAVO.....	541
1	NADLEŽNOST U ZEMLJIŠNOKNJIŽNOM POSTUPKU.....	543
2	SUDIONICI, STRANKE I NJIHOVI ZASTUPNICI U ZEMLJIŠNOKNJIŽNOM POSTUPKU.....	547
2.1	Sudionici u zemljišnoknjižnom postupku.....	547
2.2	Stranke u zemljišnoknjižnom postupku.....	549
2.3	Zastupanje stranaka u zemljišnoknjižnom postupku.....	551
2.3.1	Privremeni zastupnik u ispravnom postupku.....	552
3	PRIJEDLOG ZA UPIS.....	557
3.1	Uvod.....	557
3.2	Sadržaj i podnošenje prijedloga.....	558
3.2.1	Podnošenje prijedloga za upis u elektroničkom obliku.....	563
3.3	Postupanje s prijedlogom za upis.....	564
3.4	Plomba.....	565
4	ODLUČIVANJE O PRIJEDLOGU ZA UPIS.....	569
4.1	Uvod.....	569
4.2	Donošenje odluke u zemljišnoknjižnom postupku.....	572
4.2.1	Rješenje o određivanju upisa.....	579
4.2.2	Rješenje o odbijanju prijedloga za upis.....	580
4.2.3	Rješenje o odbacivanju prijedloga za upis.....	583
4.3	Provedba upisa.....	584
5	ISPRAVLJANJE POGREŠAKA U UPISU.....	587
6	DOSTAVA.....	597
6.1	Uvod.....	597
6.2	Dostava u zemljišnoknjižnom postupku nakon novele ZZK-a iz 2013.....	599
6.3	Dostava elektroničkim putem.....	602
7	PRAVNI LIJEKOVI U ZEMLJIŠNOKNJIŽNOM POSTUPKU.....	607
7.1	Uvod.....	607
7.2	Prigovor i žalba – redovni pravni lijekovi u zemljišnoknjižnom postupku.....	608
7.2.1	Postupak po prigovoru i žalbi.....	611
7.2.2	Nesuspensivnost prigovora i žalbe.....	613

7.2.3	Odlučivanje o prigovoru i žalbi	616
7.2.3.1	Odluke u povodu uloženog prigovora	616
7.2.3.2	Odlučivanja o prigovoru protiv rješenja kojeg je u prvom stupnju donio sudac	617
7.2.3.3	Odluke drugostupanjskog suda o žalbi	618
7.2.4	Zabilježba prigovora i žalbe i zabilježba rješenja o odbacivanju prigovora ili žalbe	620
7.2.5	Neki problemi na koje je ukazala praksa	621
7.3	Potreba za osnivanjem Visokoga zemljišnoknjižnog suda Republike Hrvatske	622
7.4	Mogu li se u zemljišnoknjižnom postupku podnositi izvanredni pravni lijekovi	624
8	BRISOVNA TUŽBA – ZAŠTITA KNJIŽNIH PRAVA	629
8.1	Uvod – pravna priroda brisovne tužbe	629
8.2	Brisovna tužba u odnosu na neka druga pravna sredstva zaštite knjižnih prava	633
8.2.1	Odnos brisovne tužbe i tužbe za ispravak	633
8.2.2	Odnos brisovne tužbe i tužbe za brisanje upisa kod višestruko ugovaranog otuđenja nekretnine	634
8.2.3	Odnos brisovne tužbe i žalbe protiv rješenja o dozvoli upisa	637
8.3	Zaštita knjižnih prava brisovnom tužbom	638
8.3.1	Aktivna legitimacija	639
8.3.2	Pasivna legitimacija	644
8.3.2.1	Podnošenje brisovne tužbe protiv neposrednog stjecatelja	645
8.3.2.2	Podnošenje brisovne tužbe protiv nepoštenoga trećeg stjecatelja	645
8.3.2.3	Podnošenje brisovne tužbe protiv poštenoga trećeg stjecatelja	646
8.3.3	Rok za podnošenje tužbe	647
8.3.4	Zabilježba brisovne tužbe	648
8.3.5	Odgovornost za štetu	650
8.3.6	Zaštita založnog prava na nekretninama	651
8.3.7	Odluke suda u povodu brisovne tužbe	653
VII.	POSEBNE VRSTE POSTUPAKA	655
1	ODRŽAVANJE SUGLASNOSTI ZEMLJIŠNE KNJIGE I KATASTRA	657
2	POSTUPAK SA ZAJEDNIČKIM HIPOTEKAMA	659
2.1	Uvod	659
2.2	Određivanje glavnoga uloška	660
2.3	Prijava i upis zajedničkih hipoteka	661
2.4	Upisi promjena u glavnom ulošku	662
2.5	Tužba za opravdanje predbilježbe zajedničke hipoteke	663

3	AMORTIZACIJA I BRISANJE STARIH HIPOTEKARNIH TRAŽBINA	665
3.1	Uvod	665
3.2	Amortizacija i brisanje hipoteka upisanih do 25. prosinca 1958. godine	667
3.3	Amortizacija i brisanje hipoteka upisanih nakon 25. prosinca 1958. godine	667
4	OTPISIVANJE I PRIPISIVANJE	671
4.1	Uvod – promjena sastava zemljišnoknjižnoga tijela	671
4.2	Otpis s prijenosom tereta (teretni otpis)	675
4.3	Besteretni otpis	677
4.3.1	Besteretni otpis na prijedlog vlasnika	677
4.3.2	Besteretni otpis dijelova male vrijednosti	678
4.3.3	Besteretni otpis na osnovi odluke nadležnoga tijela	679
4.4	Postupak otpisivanja i pripisivanja	679
5	OSNIVANJE ZEMLJIŠNE KNJIGE	681
5.1	Uvod	681
5.2	Rasprava za sastavljanje uložaka	684
5.3	Nadležnost za provođenje postupka osnivanja, dopune i obnove	685
5.4	Sastavljanje obnovljenoga zemljišnoknjižnog uložka	686
5.4.1	Sastavljanje posjedovnice	690
5.4.2	Sastavljanje vlastovnice	693
5.4.3	Sastavljanje teretovnice	697
5.5	Otvaranje zemljišne knjige i ispravni postupak	699
5.6	Objava oglasa o otvaranju ispravnog postupka	700
5.7	Prijave i prigovori	701
5.7.1	Odlučivanje o prijavama i prigovorima	703
5.7.2	Tužba za ispravak	704
6	OBNOVA I DOPUNA ZEMLJIŠNE KNJIGE	707
7	POJEDINAČNI ISPRAVNI POSTUPAK	711
7.1	Uvod	711
7.2	Pokretanje pojedinačnoga ispravnog postupka	713
7.2.1	Postojanje opravdanog razloga	713
7.2.2	Sadržaj prijedloga za pokretanje pojedinačnoga ispravnog postupka	714
7.2.3	Otvaranje pojedinačnoga ispravnog postupka	718
7.3	Postupanje s prijedlogom	722
7.4	Rasprava za ispravak	726
7.5	Odluka u pojedinačnom ispravnom postupku	729
8	PREOBLIKOVANJE U BAZU ZEMLJIŠNIH PODATAKA (BZP)	733
8.1	Uvod	733
8.2	Otvaranje Baze zemljišnih podataka	736
8.3	Prijenos podataka	738
8.4	Ispravak	740
8.5	Postupak s neriješenim zemljišnoknjižnim predmetima	741

8.6	Pojedinačno preoblikovanje u BZP.....	742
8.7	Odgovornost države za štetu.....	746
8.8.	Izvadci iz zemljišne knjige glede upisa pretvorenih prava na nekretninama u društvenom vlasništvu.....	746
9	POLAGANJE ISPRAVA U SUD.....	751
9.1	Uvod.....	751
9.2	Prijedlog za polaganje.....	752
9.3	Kartoni zemljišta i pomoćni popis osoba.....	753
9.4	Postupanje s prijedlozima za polaganje.....	754
9.5	Odlučivanje o prijedlogu i provedba.....	755
VIII.	KATASTAR I ODNOS SA ZEMLJIŠNIKOM	757
	LITERATURA	771
	POPIS LITERATURE.....	773
	OSTALI PROPISI	795
	WEB IZVORI.....	799

POPIS KRATICA

A list	posjedovnica
B list	vlastovnica
BZP	baza zemljišnoknjižnih podataka
C list	teretovnica
DGU	Državna geodetska uprava
DSV	Državno sudbeno vijeće
EOP	elektronička obrada podataka
EOP zemljišna knjiga	zemljišna knjiga vođena elektroničkom obradom podataka
ESLJP	Europski sud za ljudska prava
EU	Europska unija
GAVELLA N. i dr.	Gavella N., Josipović T., Gliha I., Belaj V., Stipković Z., Stvarno pravo, Svezak 1 i Svezak 2, Narodne novine, Zagreb, 2007.
HGD	Hrvatsko geodetsko društvo
HKD	Hrvatsko kartografsko društvo
IO VSRH	Izbor odluka Vrhovnog suda Republike Hrvatske
JOSIPOVIĆ	Josipović, T., Zemljišnoknjižno pravo, Informator, Zagreb, 2001.
KLARIĆ - VEDRIŠ	Klarić P., Vedriš M., Građansko pravo, Narodne novine, Zagreb, 2014.

Kodeks	Kodeks strukovne etike ovlaštenih inženjera geodezije
MUSLIĆ	Muslić, M., Priručnik za primjenu Zemljišnoknjižnog prava i postupka – sa praktičnim primjerima i obrascima, Privredna štampa, Beograd, 1981.
NN	Narodne novine
Novela 2003	Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o parničnom postupku iz 2003 godine
OGZ	Opći austrijski građanski zakonik
OZ	Ovršni zakon
PSSV	Pravilnik o stalnim sudskim vještacima
RH	Republika Hrvatska
Statut	Statut hrvatskog geodetskog društva
TRIVA – DIKA, GPPP	Triva, S., Dika, M., Građansko parnično procesno pravo, 7. izmijenjeno i dopunjeno izd., Narodne novine, Zagreb, 2004.
URH	Ustav Republike Hrvatske
UVP	Uvodni zakon za Zakon o sudskom izvanparničnom postupku
VSRH	Vrhovni sud Republike Hrvatske
ZDIKN	Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina
ZDO	Zakon o državnom odvjetništvu
ZIS	Zajednički informacijski sustav
ZJB	Zakon o javnom bilježništvu
ZK čestica	zemljišnoknjižna čestica
ZK tijelo	zemljišnoknjižno tijelo
ZK uložak	zemljišnoknjižni uložak
ZOGD	Zakon o obavljanju geodetske djelatnosti
ZOO	Zakon o obveznim odnosima
ZOVO	Zakon o osnovnim vlasničkopравnim odnosima
ZP	Zemljišnoknjižni poslovnik - Pravilnik o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova
ZPP	Zakon o parničnom postupku
ZS	Zakon o sudovima
ZSIP	Zakon o sudskom vanparničnom postupku

- ZUP** Zakon o općem upravnom postupku
ZUS Zakon o upravnim sporovima
ZV Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
ZZK Zakon o zemljišnim knjigama
ŽUVELA Žuvela, M., Vlasničkopravni odnosi, Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakon o zemljišnim knjigama, prateći propisi, pravna pravila, sudska praksa, napomene, prilozi, kazala, Organizator, Zagreb, 2014.

PREDGOVOR

Knjiga koja je pred nama po svojem karakteru i namjeni (sveučilišni) udžbenik, zato što je ona i osnovna nastavna literatura na dvjema sastavnicama Sveučilišta u Splitu. Naime, udžbenik je prema svojem sadržaju, opsegu i razradi pojedinih instituta prilagođen tomu da bude nastavni materijal za praćenje nastave i pripremanje ispita te pomoćna literatura pri izradi seminarskih, završnih i diplomskih radova iz obveznih i izbornih predmeta „Osnove zemljišnoknjižnog prava za geodete“ i „Zemljišnoknjižno pravo“, koji se izvode na integriranome preddiplomskom i diplomskom sveučilišnom studiju prava Pravnoga fakulteta Sveučilišta u Splitu, specijalističkome diplomskom stručnom upravnom studiju Pravnoga fakulteta Sveučilišta u Splitu te diplomskome sveučilišnom studiju Geodezije Fakulteta građevinarstva, arhitekture i geodezije Sveučilišta u Splitu. Sadržaj knjige uređen je i usklađen s nastavnim programima navedenih predmeta. Sve navedeno odredilo je i multidisciplinarni pristup kod pisanja ovoga udžbenika.

Želja nam je da udžbenik bude koristan i širemu krugu čitatelja, odnosno svima onima koji na bilo koji način dolaze u dodir s problematikom koja se obrađuje u ovom udžbeniku.

Osobito bismo zahvalili uvažanim recenzentima, uredniku, lektorici, nakladniku i svima onima koji su nam nesebično pomogli pri izradi knjige. Budući da će autori težiti doradi postojećega teksta, bit ćemo zahvalni svima koji nam svojim prijedlozima, primjedbama i kritikama pomognu u tome da izložena materija u mogućem novom izdanju bude bolje razrađena.

I. POJAM, STRUKTURA I IZVORI PRAVA

1 POJAM

Pravo (lat. *Ius*; eng. *Law*; njem. *Recht*; franc. *droit*) pojam je kojem se pridaju različita značenja, ali se redovito koristi radi označivanja (u objektivnom smislu) jedne kategorije društvenih normi koje formalno važe u određenom društvu (normativističko određenje pojma), ili koje se stvarno primjenjuju (realističko određenje pojma), ili bi trebale važiti (jusnaturalističko određenje pojma), odnosno (u subjektivnom smislu) radi označivanja ovlasti određenoga pravnoga subjekta utemeljena na pravnoj normi (subjektivno pravo).¹ Pravo predstavlja ukupnost pravnih pravila, načela i instituta kojima se uređuju odnosi u određenoj društvenoj zajednici (pravo u objektivnom smislu). Njima su uređeni životni odnosi među ljudima, ali i odnosi ljudi prema društvenoj zajednici u kojoj žive i čijim pravilima se podvrgavaju. Drugim riječima, pravo je skup svih pravnih pravila koja vrijede u određenoj državi, a pridržavanje i primjenu tih pravila osigurava država preko svojih tijela i primjenom određenih sankcija. Pravo u subjektivnom smislu, prava su i obveze koje pojedincu, subjektu prava, daju i nameću propisi objektivnog prava.

Dok neki autori ostaju na tome da je pravo jedan osobit sustav pravila (normi) koji je samo ljudska tvorevina, drugi dokazuju da je taj sustav pravila djelomično nadnaravnog ili prirodno-objektivnog karaktera. Nekima je pravo poredak što ostvaruje općeljudsko dobro i pravednost, drugima je ono nadasve sredstvo vlasti

¹ Tako Pravni leksikon, Leksikografski zavod Miroslav Krleža, Zagreb, str. 1213.

nekih ljudskih skupina nad drugima. Neki misle da je država jedini tvorac prava, drugi da pravo potječe također neposredno iz društvene zajednice.²

Pod **struktrom prava** podrazumijevamo sastav i građu prava, odnosno one elemente od kojih je pravo sastavljeno.³ Pravni sustav je skup pravnih instituta, pravnih grana i pravnih pravila koji čine pravni poredak neke države. Najvažnija podjela prava unutar pravnog sustava je na privatno pravo i javno pravo. Privatno pravo čini skup pravnih grana u kojima ni jedna stanka ne nastupa s pozicija suverene vlasti, nego su obje stranke ravnopravne. Privatno pravo za razliku od javnog prava, regulira odnose između subjekata koji se nalaze u poziciji jednakosti, te odnose između privatnih osoba i javne uprave u kojima se ovi potonji ne konfrontiraju s pozicije nadređenosti. Javno pravo čini skup normi koje reguliraju stvaranje, organizaciju i djelatnost države i javnih institucija, odnose privatnih osoba s državom i javnim teritorijalnim institucijama ili drugim institucijama koje su tim pojedincima nadređene iz razloga što ove djeluju na temelju podarenog im javnog autoriteta.⁴

² Tako VISKOVIĆ, N., Teorija države i prava, II. izmijenjeno i dopunjeno izdanje, Birotehnika, Zagreb, 2006., str. 89.

³ Tako PERIĆ, B., Struktura prava, I. dio, Narodne novine, Zagreb, 1964., str. 1.

⁴ Tako BAČIĆ, A., Ustavno pravo Republike Hrvatske, Praktikum, Pravni fakultet Sveučilišta u Splitu, Split, 2014., str. 17.

2 STRUKTURA VLASTI

Ustrojstvo vlasti u Republici Hrvatskoj utemeljeno je na tzv. trodiobi vlasti – na zakonodavnu, izvršnu i sudbenu vlast. Pretpostavka je da ove tri vlasti budu nezavisne jedna od druge, odnosno da ne mogu jedna drugoj izravno naređivati.

2.1 Zakonodavna vlast

Hrvatski sabor je predstavničko tijelo građana i nositelj zakonodavne vlasti u Republici Hrvatskoj (čl. 70. Ustava Republike Hrvatske⁵). Sabor je predstavničko tijelo koje obavlja ustavne poslove odlučivanja o osnovnim društvenim i političkim pitanjima države i njegovo svojstvo je da određuje pravne uvjete djelovanja svih ostalih državnih tijela, te je najvažnije i temeljno tijelo države.

2.2 Izvršna vlast

Predstavljaju je:

a) Vlada Republike Hrvatske (provodi zakone, predlaže zakone, akte i državni proračun, vodi vanjsku i unutarnju politiku, brine se o gospodarstvu – odgovorna je predsjedniku Republike i Saboru, predsjednik Vlade predstavlja članove Vlade Saboru i za njih traži glasovanje o povjerenju) i

⁵ Ustav Republike Hrvatske, Narodne novine, br. 56/1990, 135/1997, 113/2000, 28/2001, 76/2010, 5/2014.

b) predsjednik RH (predstavlja RH u inozemstvu i na vanjskopolitičkom planu, sudionik je u strategiji nacionalne sigurnosti, daje pomilovanja, ne može biti član stranke, dodjeljuje odlikovanja i priznanja određena zakonom, obavlja druge dužnosti određene Ustavom, objavljuje rat i mir, može Saboru upućivati poslanice i sazivati ga te uz njegovu suglasnost može dati mandatara Vlade, vrhovni je zapovjednik Oružanih snaga, imenuje članove Vijeća obrane, može sazvati Vladu RH).⁶

c) Državna je vlast ograničena Ustavom zajamčenim pravom na lokalnu i područnu (regionalnu) samoupravu. Načelo diobe vlasti uključuje oblike međusobne suradnje i uzajamne provjere nositelja vlasti propisane Ustavom i zakonom (Ustav, čl. 4.). Državna uprava je sastavni dio šireg pojma javne uprave koji osim državne uprave obuhvaća lokalnu i područnu regionalnu samoupravu te javne službe, a kojima je zajednički cilj zadovoljavanje općih interesa i javnih potreba. Ustrojstvo i poslovi državne uprave i način njihova obavljanja uređuju se zakonom. Temeljni zakonski propisi kojima se uređuje ustrojstvo, djelokrug i način rada državne uprave su Zakon o sustavu državne uprave⁷ i Zakon o ustrojstvu i djelokrugu ministarstava i drugih središnjih tijela državne uprave.⁸

Uspostava sadašnjeg sustava lokalne samouprave u Republici Hrvatskoj započela je 1992. godine postavljanjem temeljnoga zakonodavnog okvira te je sustav uspostavljen 1993. godine, stupanjem na snagu zakona kojima se uređuje teritorijalni ustroj, samoupravni djelokrug, izborni sustav, način financiranja lokalne samouprave, a oživotvoren provedbom prvih lokalnih izbora.⁹ Jedinice lokalne samouprave su općine i gradovi, a jedinice područne (regionalne) samouprave su županije. Temeljni propisi koji reguliraju sustav lokalne i područne (regionalne) samouprave su: Ustav Republike Hrvatske,¹⁰ Europska povelja o lokalnoj samoupravi – Zakon o potvrđivanju europske povelje o

⁶ O položaju i nadležnosti predsjednika RH više kod Bačić, A., Ustavno pravo Republike Hrvatske, Praktikum, Pravni fakultet Sveučilišta u Splitu, Split, 2014., str. 306 – 313.

⁷ Zakon o sustavu državne uprave, Narodne novine, br. 150/11, 12/13, 93/16, 104/16.

⁸ Zakon o ustrojstvu i djelokrugu ministarstava i drugih središnjih tijela državne uprave, Narodne novine, br. 93/16, 104/16.

⁹ O lokalnoj samoupravi u Republici Hrvatskoj Bačić, A., Ustavno pravo Republike Hrvatske, Praktikum, Pravni fakultet Sveučilišta u Splitu, Split, 2014., str. 481–520.

¹⁰ Ustav Republike Hrvatske, Narodne novine, br. 56/1990, 135/1997, 113/2000, 28/2001, 76/2010, 5/2014.

lokalnoj samoupravi;¹¹ Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi;¹² Zakon o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj;¹³ Zakon o Gradu Zagrebu;¹⁴ Zakon o izboru članova predstavničkih tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave;¹⁵ Zakon o izborima općinskih načelnika, gradonačelnika, župana i gradonačelnika Grada Zagreba.¹⁶ Osim navedenih propisa koji su okvir sustava lokalne i područne (regionalne) samouprave, doneseni su i propisi kojima su uređeni službenički odnosi i plaće u lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, i to: Zakon o službenicima i namještenicima u lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi;¹⁷ Zakon o plaćama u lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi;¹⁸ Uredba o klasifikaciji radnih mjesta u lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi.¹⁹

Javne službe u smislu Zakona o plaćama u javnim službama²⁰ javne su ustanove i druge pravne osobe kojima se sredstva za plaće osiguravaju u državnom proračunu, Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje, Hrvatski zavod za zapošljavanje, Hrvatski zavod za zdravstveno osiguranje i javne ustanove kojima se sredstva za plaće osiguravaju iz sredstava Hrvatskog zavoda za zdravstveno osiguranje.

Tijela državne uprave su ministarstva, središnji državni uredi, državne upravne organizacije i uredi državne uprave u županijama. Ministarstva, središnji državni uredi i državne upravne organizacije su središnja tijela državne uprave. Uredi državne uprave u županijama su prvostupanijska tijela državne uprave koja obavljaju poslove državne uprave na području županije u kojoj su osnovani. U

¹¹ Zakon o potvrđivanju europske povelje o lokalnoj samoupravi, Narodne novine, Međunarodni ugovori br. 14/97 i 4/2008.

¹² Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, Narodne novine, br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17.

¹³ Zakon o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, Narodne novine, br. 6/06, 125/06 – ispravak, 16/07 – ispravak, 95/08 – Odluka USHR, 46/10 – ispravak, 145/10, 37/13, 44/13, 45/13 i 110/15.

¹⁴ Zakon o Gradu Zagrebu, Narodne novine, br. 62/01, 125/08, 36/09, 119/14.

¹⁵ Zakon o izboru članova predstavničkih tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, Narodne novine, br. 33/01, 10/02, 155/02, 45/03, 43/04, 40/05, 44/05 – pročišćeni tekst i 109/07.

¹⁶ Zakon o izborima općinskih načelnika, gradonačelnika, župana i gradonačelnika Grada Zagreba, Narodne novine, br. 109/07 i 125/08.

¹⁷ Zakon o službenicima i namještenicima u lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, Narodne novine, br. 86/08, 61/11, 04/18.

¹⁸ Zakon o plaćama u lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, Narodne novine, br. 28/10.

¹⁹ Uredba o klasifikaciji radnih mjesta u lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, Narodne novine, br. 74/10.

²⁰ Zakon o plaćama u javnim službama, Narodne novine, br. 27/01, 39/09.

svakoj županiji osnovan je jedan ured državne uprave. Upravljanje u tijelima državne uprave propisano je *Zakonom o sustavu državne uprave*. Način upravljanja unutarnjim ustrojstvenim jedinicama u tijelima državne uprave određuje se uredbom Vlade kojom se uređuje unutarnje ustrojstvo tijela državne uprave.

2.3 Sudbena vlast

Sudbena vlast predstavlja sustav nadzora nad ostvarivanjem ustavnosti zakona. Sudbenu vlast obavljaju sudovi. Sudovi su tijela državne vlasti koja samostalno i neovisno obavljaju sudbenu vlast u okviru djelokruga i nadležnosti određene zakonom. Oni štite Ustavom i zakonima utvrđeni pravni poredak Republike Hrvatske, te osiguravaju jedinstvenu primjenu zakona, ravnopravnost i jednakost svih pred zakonom.²¹

Sudbena vlast je samostalna i neovisna. Sudovi sude na temelju Ustava, zakona i međunarodnih ugovora koji su dio pravnog poretka RH.

2.3.1 Sudovi

Zakonom o sudovima²² uređuje se ustrojstvo, djelokrug i stvarna nadležnost sudova ako nije određena drugim zakonom, unutarnje ustrojstvo sudova, unutarnje ustrojstvo Vrhovnog suda Republike Hrvatske, uvjeti za imenovanje i razrješenje sudaca i predsjednika sudova, njihova prava i dužnosti, zaštita osoba i imovine pravosudnih tijela.

Najviša sudska vlast je Vrhovni sud čija je zadaća da u tom svojstvu osigurava jedinstvenu primjenu zakona i ravnopravnost građana.

U provođenju postupka sudovi su nezavisni od tijela koja vode upravni postupak, ali i obrnuto. Svaki od njih u načelu je ovlašten da u svojoj kompetenciji rješava o svim pravnim pitanjima od kojih ovisi odluka o glavnoj stvari, s time da odluka o prethodnim pitanjima ima pravni učinak samo u postupku u kojemu je to pitanje incidentalno riješeno (11/2; 144/2. ZOUP).²³

²¹ O sudbenoj vlasti u Republici Hrvatskoj vidi Bačić, A., *Ustavno pravo Republike Hrvatske*, Praktikum, Pravni fakultet Sveučilišta u Splitu, Split, 2014., str. 379 – 423.

²² Zakon o sudovima, Narodne novine, br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16.

²³ Tako TRIVA, S., DIKA, M., *Građansko parnično procesno pravo*, Zagreb, 2004., str. 95. (dalje: TRIVA – DIKA, GPPP).

Sud možemo definirati kao skup tijela koji nepristrano posreduju u sporovima između pojedinaca te između pojedinaca i zajednice. Zakonom o sudovima zabranjen je svaki oblik utjecaja na donošenje sudske odluke, a posebno svaka uporaba javnih ovlasti, sredstava javnog priopćavanja radi utjecanja na tijek i ishod sudskih postupaka. Odluku suda smije mijenjati i ukidati samo sud. Rad sudova je javan, osim onda kada je zakonom ili Ustavom isključeno sudjelovanje javnosti.

Sudačka dužnost je stalna. Imenuje i razrješuje ih Državno sudbeno vijeće (DSV) uz mišljenje Sabora.

Sudci imaju imunitet. Sudac ne smije biti pozvan na odgovornost, pritvoren ili kažnjen za izraženo mišljenje ili glasovanje pri donošenju sudske odluke. Sudac ne smije biti pritvoren niti se protiv njega smije pokrenuti kazneni postupak bez odobrenja DSV-a.

Sudac smije biti pritvoren bez odobrenja DSV-a samo ako je zatečen u činjenju kaznenog djela za koje je propisana kazna zatvora u trajanju duljem od 5 godina. O tome se izvješćuje predsjednika DSV.

U Republici Hrvatskoj sudbenu vlast obavljaju redovni i specijalizirani sudovi. Redovni sudovi su: općinski sudovi, županijski sudovi i Vrhovni sud Republike Hrvatske.

Specijalizirani sudovi su: prekršajni sudovi, Visoki prekršajni sud, trgovački sudovi, Visoki trgovački sud, Upravni sud Republike Hrvatske.

Sudovi su organizirani **po teritorijalnom principu**. Općinski sud ustanovljuje se za područje jedne ili više općina, jednog ili više gradova. Županijski sud ustanovljuje se za područje županije. Trgovački sud ustanovljuje se za područje jedne ili više županija. Vrhovni sud RH, Visoki trgovački sud RH i Upravni sud RH ustanovljuju se za područje RH.

2.3.2 Državno odvjetništvo

Državno odvjetništvo je samostalno i neovisno pravosudno tijelo ovlašteno i dužno postupati protiv počinitelja kaznenih i drugih kažnjivih djela, poduzimati pravne radnje radi zaštite imovine Republike Hrvatske te podnositi pravna sredstva za zaštitu Ustava i zakona (čl. 124. URH; čl. 2. st. 1. ZDO-a). Zakonom o državnom odvjetništvu uređuje se ustrojstvo i nadležnost državnih odvjetništava, uvjeti i postupak za imenovanje i razrješenje državnih odvjetnika i njihovih zamjenika, njihove ovlasti, prava i dužnosti, kao i njihova stegovna odgovornost, obavljanje poslova pravosudne uprave i državnoodvjetničke uprave u državnim odvjetništvima, uvjeti za prijam službenika i namještenika, čuvanje službene tajne i osiguranje sredstava za rad državnih odvjetništava, te druga pitanja važna za njihov rad.

Državno odvjetništvo obavlja svoje ovlasti na osnovi Ustava, zakona, međunarodnih ugovora koji su dio pravnog poretka Republike Hrvatske i drugih propisa koji su doneseni u skladu s Ustavom, međunarodnim ugovorima i zakonu Republike Hrvatske (čl. 2. st. 2. ZDO-a). Državno odvjetništvo ustanovljuje se kao jedinstveno pravosudno tijelo čiji se djelokrug, ovlasti i nadležnost utvrđuju zakonom (3. ZDO-a).²⁴

Glavni državni odvjetnik, državni odvjetnik ili zamjenik DO-a, ne smije biti pozvan na kaznenu odgovornost ili kažnjen za izraženo pravno mišljenje u predmetu koji mu je dodijeljen u rad. Državni odvjetnik ne smije biti pritvoren niti se protiv njega smije pokrenuti kazneni postupak bez odobrenja Državnoodvjetničkog vijeća. Glavni državni odvjetnik ne smije biti pritvoren niti se protiv njega smije pokrenuti kazneni postupak bez odobrenja Hrvatskoga sabora. Državni odvjetnik može biti pritvoren bez odobrenja Državnoodvjetničkog vijeća ili Sabora samo ako je zatečen u izvršenju kažnjivog djela za koje je propisana kazna zatvora u trajanju dužem od 5 godina.

Državno odvjetništvo Republike Hrvatske ustanovljuje se za cijelo područje Republike Hrvatske. U Republici Hrvatskoj može se ustrojiti općinsko državno odvjetništvo – za područje jednog ili više općinskih sudova, županijsko državno odvjetništvo – za područje županijskog, odnosno trgovačkog suda.

²⁴ Vidi TRIVA - DIKA, GPPP, str. 232 – 233.

Svako državno odvjetništvo postupa u skladu sa svojom stvarnom i mjesnom nadležnosti, ako zakonom nije drukčije određeno. Općinska državna odvjetništva podređena su županijskim državnim odvjetništvima, a ova Državnom odvjetništvu Republike Hrvatske.

Državni odvjetnik obavlja poslove iz nadležnosti državnog odvjetništva, zastupa državno odvjetništvo, odgovoran je za rad državnog odvjetništva i upravlja državnim odvjetništvom. U državnom odvjetništvu može biti imenovan jedan ili više zamjenika državnog odvjetnika. Stvarna i mjesna nadležnost državnog odvjetništva određuje se prema odredbama zakona kojima se utvrđuje nadležnost sudova pred kojima izvršavaju svoje ovlasti,

2.3.3 Javni bilježnik

Zakonom o javnom bilježništvu (dalje: ZJB) uređuju se ustrojstvo, ovlasti i način rada javnog bilježništva kao javne službe.²⁵ Javno bilježništvo je javna služba koju obavljaju javni bilježnici kao samostalni i neovisni nositelji te službe i osobe javnoga povjerenja, kojima je obavljanje te službe isključivo zanimanje, uspostavljena radi službenog sastavljanja i izdavanja javnih isprava o pravnim poslovima, izjavama i činjenicama na kojim se utemeljuju prava, službenog ovjeravanja privatnih isprava, primanja na čuvanje isprava, novca i predmeta od vrijednosti radi njihove predaje drugim osobama ili nadležnim tijelima, pravnog savjetovanja stranaka, radi obavljanja, po nalogu sudova ili drugih tijela, postupaka određenih zakonom i drugih poslova predviđenih zakonom (čl. 2., 53., 54. ZJB-a), radi provedbe dobrovoljnoga založnopravnog i fiducijarnog osiguranja te radi provedbe određenih radnja i postupaka u nasljednopravnim stvarima te određenih radnji u ovršnom postupku.²⁶

Javnobilježnička služba sastoji se: u službenom sastavljanju i izdavanju javnih isprava o pravnim poslovima, izjavama i činjenicama; u službenom ovjeravanju privatnih isprava; u primanju na čuvanje isprava, zatim novca i predmeta od vrijednosti; u obavljanju, po nalogu sudova ili drugih javnih tijela, postupaka određenih zakonom.

²⁵ Zakon o javnom bilježništvu, Narodne novine, br. 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09, 120/16.

²⁶ Tako TRIVA - DIKA, GPPP, str. 237.

Javnobilježničku službu obavljaju javni bilježnici kao samostalni i neovisni nositelji te službe. Javni bilježnici obavljaju svoju službu kao isključivo zanimanje tijekom vremena za koje su postavljeni.

2.3.4 Pravobranitelj

Pučki pravobranitelj opunomoćenik je Hrvatskoga sabora koji štiti ustavna i zakonska prava građana u postupku pred državnom upravom i tijelima koja imaju javne ovlasti. Institucija Pučkog pravobranitelja u hrvatski je državni i pravni sustav uvedena Ustavom iz 1990. godine, a ustavne odredbe koje reguliraju status ove institucije mijenjale su se proširujući nadležnosti Pučkome pravobranitelju, odnosno jačajući njegovu ulogu. Pučki pravobranitelj, u skladu s čl. 93. Ustava Republike Hrvatske, opunomoćenik je Hrvatskoga sabora za promicanje i zaštitu ljudskih prava i sloboda utvrđenih Ustavom, zakonima i međunarodnim pravnim aktima o ljudskim pravima i slobodama koje je prihvatila Republika Hrvatska.

Zakonom o pučkom pravobranitelju²⁷ iz 2012. godine, definirane su i proširene zadaće ove institucije u području promocije ljudskih prava, odnosa s javnošću, istraživačkog rada, institucionalne suradnje i suradnje s organizacijama civilnoga društva te je zakonski regulirano institucionalno pripajanje javne ustanove Centar za ljudska prava, u cilju jačanja kapaciteta za promotivni rad u ljudskim pravima.

Time su u velikoj mjeri ispunjene preporuke UN-ovih tijela, jer je Međunarodni koordinacijski odbor za nacionalne institucije reprezentativno tijelo nacionalnih institucija za zaštitu ljudskih prava pri Vijeću za ljudska prava Ujedinjenih naroda 2008. godine akreditirao instituciju pučkog pravobranitelja kao neovisnu nacionalnu instituciju za promicanje i zaštitu ljudskih prava s najvišim postojećim statusom, a prema tzv. Pariškim načelima, koji zadaje visoke kriterije u smislu neovisnosti u radu i jačanja institucionalnih kapaciteta u promociji i zaštiti ljudskih prava.

Pučki pravobranitelj na svoju inicijativu ili na zahtjev građana razmatra i ispituje pojedinačne slučajeve ugroženosti i povreda ustavnih i zakonskih prava građana, koje su im prilikom obavljanja poslova iz svoje nadležnosti pričinila tijela državne uprave, tijela s javnim ovlastima ili djelatnici u tim tijelima. On razmatra i druga pitanja koja su od interesa za zaštitu ustavnih i zakonskih prava koja se temelje

²⁷ Zakon o pučkom pravobranitelju, Narodne novine, br. 76/2012.

na drugim izvorima saznanja (preko sredstava javnog priopćavanja i sl.), a odnose se na nepravilan rad navedenih tijela (5, 12. ZPuPr). Pučki pravobranitelj u pravilu ne postupa u stvarima o kojima je u tijeku upravni ili drugi postupak (6. ZPuPr).²⁸

Pravobranitelj za djecu je posebno nadzorno tijelo sa zadaćom da štiti, prati i promiče prava i interese djece. Pravobranitelj za djecu djeluje neovisno i samostalno, držeći se načela pravičnosti i morala i nitko mu ne smije davati upute i naloge u njegovu radu.

Institucija pravobranitelja za djecu razvila se iz klasične institucije pučkog pravobranitelja (u svijetu poznatijeg pod nazivom ombudsman), a koji se bavi djecom, problemima djece i dječjih prava u okviru društvenog (državnog) sustava. Među prvim zemljama koje su uvele prvobranitelja (ombudsmana) za djecu skandinavske su države – Švedska, Norveška i Finska – države u kojima se razvila klasična institucija ombudsmana. Republika Hrvatska uvela je instituciju pravobranitelja za djecu 2003. godine.

Republika Hrvatska uvela je instituciju **Pravobranitelja/ice za ravnopravnost spolova** Zakonom o ravnopravnosti spolova²⁹ 2003. godine, sa svrhom zaštite i promicanje ravnopravnosti spolova i seksualnih manjina, kao i temeljne vrednote ustavnog poretka Republike Hrvatske. Pravobranitelja/icu za ravnopravnost spolova i njegove/njezine zamjenike imenuje i razrješava Hrvatski sabor na prijedlog Vlade Republike Hrvatske. Imenuju je/ga na vrijeme od osam godina i s mogućnošću reizbora. Osim pravobranitelja/icu za ravnopravnost spolova, Vlada Republike Hrvatske osnovala je i Ured za ravnopravnost spolova kao stručnu službu za obavljanje poslova u vezi s ostvarivanjem ravnopravnosti spolova.

Pravobranitelj za osobe s invaliditetom u Republici Hrvatskoj štiti, prati i promiče prava i interese osoba s invaliditetom na temelju Ustava Republike Hrvatske, međunarodnih ugovora i zakona. Institucija pravobranitelja za osobe s invaliditetom u Hrvatskoj ustanovljena je 2008. godine. Pravobranitelja za osobe s invaliditetom imenuje i razrješava Hrvatski sabor na prijedlog Vlade Republike Hrvatske, imenuju se na vrijeme od osam godina i može biti ponovno imenovan.

²⁸ TRIVA - DIKA, GPPP, str. 245.

²⁹ Zakon o ravnopravnosti spolova, Narodne novine, br. 82/08, 69/17.

Pravobranitelj za osobe s invaliditetom prati usklađenost zakona i drugih propisa u Republici Hrvatskoj koji se odnose na zaštitu prava i interesa osoba s invaliditetom, s odredbama Ustava Republike Hrvatske i međunarodnih dokumenata koji se odnose na zaštitu prava i interesa osoba s invaliditetom; prati izvršavanje obveza Republike Hrvatske koje proizlaze iz međunarodnih dokumenata koji se odnose na zaštitu prava i interesa osoba s invaliditetom; prati primjenu politika, nacionalnih strategija i programa Republike Hrvatske koji se odnose na zaštitu prava i interesa osoba s invaliditetom; skrbi o zaštiti ljudskih prava i temeljnih sloboda osoba s invaliditetom te o suzbijanju svih oblika diskriminacije zbog invaliditeta; razmatra slučajeve povrede prava osoba s invaliditetom, izvještava javnost o povredama prava osoba s invaliditetom te poduzima radnje u svrhu njihova sprječavanja; zalaže se za zaštitu i promicanje prava i interesa osoba s invaliditetom; predlaže poduzimanje mjera za izgradnju cjelovitog sustava zaštite i promicanja prava i interesa osoba s invaliditetom; predlaže poduzimanje mjera usmjerenih na unaprjeđenje kvalitete življenja osoba s invaliditetom; predlaže poduzimanje mjera usmjerenih na unaprjeđenje kvalitete življenja obitelji osoba s invaliditetom; prikuplja informacije i obavještava javnost o stanju prava osoba s invaliditetom; obavlja druge poslove određene ovim Zakonom.

Pravobranitelj za osobe s invaliditetom pruža savjetodavnu pomoć osobama s invaliditetom o načinu ostvarivanja i zaštite svojih prava i interesa, surađuje s udrugama osoba s invaliditetom, udrugama koje programski djeluju u korist osoba s invaliditetom te inicira i sudjeluje u javnim aktivnostima usmjerenim na poboljšanje položaja osoba s invaliditetom. U obavljanju poslova iz svog djelokruga pravobranitelj za osobe s invaliditetom ovlašten je upozoravati, predlagati, obavještavati i davati preporuke. Pravobranitelj za osobe s invaliditetom ovlašten je nadležnim tijelima državne uprave, tijelima lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravnim i fizičkim osobama, predlagati poduzimanje mjera za poboljšanje položaja osoba s invaliditetom i zahtijevati izvješća o poduzetim mjerama.

U Republici Hrvatskoj ustanovljenje, djelokrug, sastav i ustrojstvo sudova te postupak pred sudovima uređuje se zakonom (čl. 118. st. 3. URH). To znači da se zakonom uređuje i tzv. organizacijsko, uključujući i kompetencijsko građansko procesno pravo, te tzv. funkcionalno građansko procesno pravo. Zakonom o sudovima uređuje se ustrojstvo, djelokrug i stvarna nadležnost sudova (ako nije određena drugim zakonom), unutarnje ustrojstvo sudova, unutarnje ustrojstvo

Vrhovnog suda Republike Hrvatske, prava i dužnosti sudaca, imenovanje sudaca porotnika, stalnih sudskih tumača, vještaka, procjenitelja, sredstva za rad sudova i zaštita osoba i imovine pravosudnih tijela. Sudovi su tijela državne vlasti koja sudbenu vlast obavljaju samostalno i neovisno u okviru djelokruga i nadležnosti određene zakonom (ZS, čl. 2.). Sudovi štite Ustavom i zakonima utvrđeni pravni poredak Republike Hrvatske te osiguravaju jedinstvenu primjenu zakona, ravnopravnost i jednakost svih pred zakonom. Sudovi odlučuju u sporovima o osnovnim pravima i obvezama čovjeka, o pravima i obvezama Republike Hrvatske, jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, izriču kazne i druge mjere počiniteljima kaznenih djela i prekršaja utvrđenih zakonom i drugim propisima, odlučuju o zakonitosti pojedinačnih akata upravnih vlasti i osoba koje imaju javne ovlasti, rješavaju sporove o osobnim odnosima građana, radne, trgovačke, imovinske i druge građanskopravne sporove, te odlučuju u drugim pravnim stvarima kad je to zakonom određeno (ZS, čl. 3.). Svatko ima pravo da zakonom ustanovljeni neovisni i nepristrani sud pravično i u razumnom roku odluči o njegovim pravima i obvezama ili o sumnji ili optužbi zbog kažnjivog djela. Svatko ima pravo slati predstavke na rad suda ili sudca zbog odugovlačenja postupka u kojem je stranka ili ima pravni interes, odnosno zbog ponašanja sudca ili drugog djelatnika u sudu u službenim odnosima sa strankom i dobiti odgovor na njih (ZS, čl. 4.). Sudovi sude na temelju Ustava, zakona, međunarodnih ugovora i drugih važećih izvora prava. Sudovi sude i na osnovi međunarodnih ugovora koji su dio pravnog poretka Republike Hrvatske. Sudovi primjenjuju i druge propise koji su donijeti sukladno Ustavu, međunarodnom ugovoru ili zakonu Republike Hrvatske (ZS, čl. 5.). Zabranjen je svaki oblik utjecaja na donošenje sudskih odluka, a posebno svaki oblik prisile prema sudcima, zlouporaba javnih ovlasti i osobnog utjecaja te korištenje medija i javnih istupanja na način suprotan načelima demokratskog društva, a koje ima za cilj utjecaj na tijek i ishod sudskih postupaka. Odluku suda smije mijenjati i ukidati samo sud u čiju nadležnost spada predmet u postupku propisanom zakonom. Svatko u Republici Hrvatskoj dužan je poštivati pravomoćnu i ovršnu sudsku odluku i njoj se pokoriti (ZS, čl. 6.).

U Republici Hrvatskoj sudbenu vlast obavljaju redovni i specijalizirani sudovi. Redovni sudovi su općinski sudovi, županijski sudovi i Vrhovni sud Republike Hrvatske. Specijalizirani sudovi su prekršajni sudovi, trgovački sudovi, Visoki prekršajni sud Republike Hrvatske, Visoki trgovački sud Republike Hrvatske i Upravni sud Republike Hrvatske. Najviši sud u Republici Hrvatskoj je Vrhovni sud Republike Hrvatske. Zakonom se mogu prema stvarnoj nadležnosti ili za

određena pravna područja ustanovljavati i drugi redovni i specijalizirani sudovi (ZS, čl. 13.). Specijalizirani sudovi su i upravni sudovi te Visoki upravni sud Republike Hrvatske (ZS, čl. 13.a).

Od navedenih sudova prekršajni sudovi i Upravni sud Republike Hrvatske ne sude u građanskopravnim stvarima. Struktura sudova koji odlučuju u građanskopravnim stvarima složena je. Osim sudova opće nadležnosti (koji se tako izričito ne nazivaju u mjerodavnim zakonima), postoje i trgovački sudovi, specijalizirani za suđenje u određenim vrstama sporova. U okviru sudova tih dviju vrsta, postoje sudovi različitih rangova, niži i viši – u okviru sudova opće nadležnosti to su: općinski i županijski sudovi, a u okviru trgovačkih sudova: trgovački sudovi i Visoki trgovački sud.³⁰

³⁰ TRIVA - DIKA, GPPP, str. 211 – 212.

3 USTAVNI SUD

Ustavni sud posebno je državno tijelo visokog autoriteta čija je prvenstvena zadaća nadzor nad ustavnošću zakona. Ustavni sudovi ispituju ustavnost zakona *in abstracto*, tj. nezavisno od nekoga konkretnog pravnog predmeta ili spora. Uspoređujući međusobno pravne norme ustava i zakona, ustavni sudovi donose odluke koje nisu ograničene na konkretan slučaj, već djeluju *erga omnes*.³¹ Ustavni sud nadilazi uobičajene nadležnosti sudova. Ustavni sud jamči poštivanje i primjenu Ustava Republike Hrvatske i svoje djelovanje temelji na odredbama Ustava i Ustavnog zakona o Ustavnom sudu Republike Hrvatske.³² Neovisan je o svim tijelima državne vlasti, samostalno raspoređuje sredstva utvrđena državnim proračunom. Ustavni sud odlučuje: o suglasnosti zakona s Ustavom; odlučuje o suglasnosti drugih propisa s Ustavom i zakonom; može ocjenjivati ustavnost i zakonitost drugih propisa koji su prestali važiti ako od tog prestanka do podnošenja zahtjeva ili prijedloga za pokretanje postupka nije prošlo više od godine dana; odlučuje u povodu ustavnih tužbi protiv pojedinačnih odluka državnih tijela, tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnih osoba s javnim ovlastima kada su im tim odlukama povrijeđena ljudska prava i temeljne slobode, kao i pravo na lokalnu i područnu (regionalnu) samoupravu zajamčeno Ustavom RH; prati ostvarivanje ustavnosti i zakonitosti te o uočenim pojavama neustavnosti i nezakonitosti izvješćuje Hrvatski sabor;

³¹ Više BAČIĆ, A., Ustavno pravo Republike Hrvatske, Praktikum, Pravni fakultet Sveučilišta u Splitu, Split, 2014., str. 431.

³² Ustavni zakon o Ustavnom sudu Republike Hrvatske, Narodne novine, br. 99/99, 29/02, 49/02.

rješava sukob nadležnosti između tijela zakonodavne, izvršne i sudske vlasti; odlučuje u skladu s Ustavom o odgovornosti predsjednika Republike; nadzire ustavnost programa i djelovanja političkih stranaka i može u skladu s Ustavom zabraniti njihov rad; nadzire ustavnost i zakonitost izbora i državnog referenduma i rješava izborne sporove koji nisu u djelokrugu sudova; obavlja druge poslove određene Ustavom.³³ Svatko ima pravo pokrenuti postupak pred Ustavnim sudom i dobiti odgovor na svoj upit, a Ustavni sud može i sam pokrenuti pitanje ustavnosti nekog propisa i donijeti odluku o kojoj obavještava Vrhovni sud.

³³ Usporedi SOKOL, S., SMERDEL, B., Ustavno pravo, Informator, Zagreb, 1995., str. 103.

4 IZVORI PRAVA

Izvore prava može se svrstavati i dijeliti prema više kriterija. Primjerice, na nacionalne i međunarodne, izravne i neizravne, one koje donosi država ili drugi subjekti (trgovačka društva, udruge, komore i sl.). Izvori prava u materijalnom smislu svi su akti države kojima ona stvara pravo. U većini nacionalnih država pod njima se podrazumijevaju ustav, zakoni, sudska praksa te podzakonski akti kao što su uredbe i pravilnici. U formalnom smislu pod izvorima prava se podrazumijevaju razne pojave i oblici na temelju kojih se može razabrati sadržaj prava.

Treba razlikovati izvore prava u kontinentalnom pravnom krugu (romansko-germanski pravni krug) od onih u anglosaksonskom pravnom sustavu (*common law*), koji se naziva još i *precedentnim pravnim sustavom* jer su u tom sustavu sudske odluke (presedani) izvor prava. Precedentno pravo je izraz kojim se označavaju izvori prava koji se temelje na sudskim presudama ili odlukama odgovarajućih tijela koji predstavljaju presedan za odluke u sličnim slučajevima u budućnosti. Precedentno pravo se razvilo iz običajnog prava, a u nekim državama, prvenstveno onima s anglosaksonskom tradicijom, predstavlja najvažniji izvor prava, za razliku od zemalja s kontinentalnom tradicijom gdje su glavni izvor prava pisani zakoni.

4.1 Nacionalni izvori prava

Uobičajeno se (izravnim) nacionalnim izvorima prava drže Ustav, zakoni, podzakonski propisi (uredbe, pravilnici, odluke, naredbe i sl.), i običaji kada zakon na njih upućuje, odnosno kada ih prizna. Posredni izvor prava mogu biti i sudska praksa i pravna znanost. Ugovor predstavlja izvor prava za ugovorne stranke. Izvor prava ograničenog dosega predstavljaju tzv. autonomno pravo (propisi pravnih osoba, primjerice trgovačkih društava i udruga, donose se u obliku statuta, pravilnika, poslovnika, odluka i dr.) te tzv. staleško pravo (pravni propisi raznih komora, udruženja i društava pripadnika pojedinih profesija, najčešće u obliku kodeksa etike i deontologije te pravila struke pojedinih profesija). Detaljnije o nacionalnim izvorima prava u poglavlju o izvorima geodetskog prava.

4.2 Međunarodni izvori prava

Međunarodni izvori prava – najčešće su propisi koje donose međunarodne organizacije (primjerice, Ujedinjeni narodi, Svjetska trgovinska organizacija, Europska unija i sl.), odnosno oni koje zaključuju razni subjekti međunarodnog prava. Mogu nositi razne nazive, kao što su: ugovor, konvencija, protokol, pakt, akt, sporazum, memorandum, povelja, statut, konkordat i dr. Međunarodni ugovor može se sklapati između dva (*bilateralni ugovor*, primjerice sporazumi dviju država o uzajamnom pružanju pravne pomoći) ili više (*multilateralni ugovor*) subjekta međunarodnog prava (država, međunarodnih organizacija te ostalih subjekata međunarodnog prava). Kako bi subjekt postao strankom ugovora, on mora na konkretan način iskazati svoju volju za preuzimanjem prava i obveza iz ugovora. Taj pristanak se može iskazati na nekoliko načina: potpisivanje, razmjena isprava koje čine ugovor, ratifikacija, prihvata, odobrenje, pristup i drugi ugovoreni način (Bečka konvencija o pravu međunarodnih ugovora, čl. 11.). Samim izražavanjem pristanka ugovor još ne mora stupiti na snagu, već će on puni pravni učinak proizvoditi tek nakon što svoj pristanak dade i suprotna strana (ako se radi o dvostranom ugovoru) ili sve stranke, odnosno minimalan broj stranaka propisan u samom ugovoru (ako je riječ o mnogostranom ugovoru).

Svaki međunarodni ugovor ratificiran, odnosno potvrđen od zakonodavnih tijela država ugovornica, po svojoj pravnoj snazi je iznad zakona i podzakonskih akata države ugovornice. Tako međunarodni ugovori koji su sklopljeni i potvrđeni u skladu s Ustavom Republike Hrvatske i objavljeni, a koji su na snazi, čine dio

unutarnjega pravnog poretka Republike Hrvatske, te su po pravnoj snazi iznad zakona. Njihove se odredbe mogu mijenjati ili ukidati samo uz uvjete i na način koji su u njima utvrđeni, ili suglasno općim pravilima međunarodnog prava (Ustav, čl. 140.). Osim višestranih međunarodnih sporazuma, međunarodni izvor prava mogu biti i bilateralni sporazumi, kako oni koje je sklopila Republika Hrvatska, tako i oni koje je preuzela sukcesijom od SFR Jugoslavije.

4.3 Europsko pravo

Pod europskim (građanskim, materijalnim i postupovnim) pravom misli se, u širem smislu, na pravne propise svih europskih međunarodnih organizacija i asocijacija. Primjerice, pravo Vijeća Europe, pravo Zapadnoeuropske unije (WEU), pravo Organizacije za europsku sigurnost i suradnju (OESS), pravo Europske zone slobodne trgovine (EFTA), pravo Europske unije, te drugih europskih organizacija, i postojećih i budućih (primjerice, Organizacije za europsku gospodarsku suradnju i razvoj – OECD).

Međutim, pod pojmom „europsko pravo“ u užem smislu misli se na pravo Europske unije. Pravo Europske unije čini ukupnost svih propisa važećih u okviru Europske unije (dalje – EU). Hijerarhijski gledano, pravo EU-a uobičajeno se dijeli na primarno i sekundarno. Primarno pravo u pravnom sustavu EU-a najvišeg je ranga, a sve ostale pravne norme temelje se i podređene su normama primarnoga prava. Primarno pravo čine osnivački ugovori i opća načela europskog prava. Tu su uključeni i svi dodatci, protokoli, konvencije i izjave uz pojedine ugovore. Sekundarno pravo, pak, čine pravni akti institucija EU-a i međunarodni sporazumi kojima se uređuju međusobni odnosi EU-a i drugih međunarodnih organizacija ili trećih država. Ukupnost pravnih propisa Europske unije skupno se naziva *acquis communautaire* (pravna stečevina EU-a).

Ugovor o EZ-u u čl. 249. predviđa pet vrsta akata na temelju kojih se pravno uređuju politike za koje je nadležna Zajednica. To su tri vrste pravnoobvezujućih akata – uredbe, direktive i odluke, te dvije vrste akata koji ne obvezuju – preporuke i mišljenja.

Pravno naslijeđe EU dijeli se na primarno i sekundarno zakonodavstvo, polazeći od njegove pravne snage i učinka koji proizvodi u državama članicama EU. Kriterij podjele je subjektivan, ovisi o tome tko se pojavljuje u ulozi kreatora pravnih normi. Sve pravne norme koje važe u odnosu na EU, ne pripadaju samo

jednoj ili samo drugoj grupi. Primarno i sekundarno pravo Unije nisu jedini pravni izvori. Prihvatljivi su i izvori koji se ne mogu podvesti pod jednu ili drugu kategoriju, kao što su: običaji i opći pravni principi. Podjela na primarno i sekundarno pravo EU-a praktično je značajna zato što postoji primat primarnog prava nad sekundarnim. Sekundarno mora biti u skladu s primarnim pravom i u tom smislu podliježe ocjeni Suda pravde EU-a.

4.3.1 Primarno zakonodavstvo

Pod primarnim pravom EU-a podrazumijeva se pravo koje su kreirale same države članice neposredno, prvenstveno zaključivanjem odgovarajućih međunarodnih ugovora, iako nekada s pomoću samih tijela Unije. Pojam izvori primarnog prava odnosi se na različite akte (ugovore, dopune, priloge, protokole...). U pravilu riječ je o osnivačkim ugovorima europskih zajednica, uključujući sve njihove izmjene i dopune učinjene kasnijim aktima: a) Ugovor o osnivanju zajednice za ugljen i čelik, 1952.; b) Ugovor o osnivanju Europske ekonomske zajednice, 1957.; c) Ugovor o osnivanju Europske zajednice za atomsku energiju, 1957.; d) Jedinostveni Europski akt, 1986.; e) Ugovor o osnivanju Europske unije, 1992.; f) Ugovor o Europskoj zajednici, 1997.; g) Ugovor iz Nice, 2000.

Primarno pravo čine i svi izvori koje su države kreirale svojom voljom, izričito ili prešutno.

Neke odredbe ovih temeljnih Ugovora postaju izravno primjenjive u internom pravnom poretku jednom kada država postane članicom EU-a, dok druge zahtijevaju od država da donesu provedbene propise kako bi omogućile njihovu primjenu. Brojne odredbe Ugovora detaljnije su razrađene u sekundarnim pravnim aktima.

4.3.2 Sekundarno zakonodavstvo

Uredbe (*Regulations*) člankom su 249. EZ-a definirane kao akti opće primjene koji obvezuju u cijelosti i izravno su primjenjivi u državama članicama. Uredbe su akti kojima je svrha ujednačivanje prava država članica, tj. zamjena postojećih nacionalnih pravnih normi u svim državama zajedničkom europskom. Zbog toga uredbe ne treba, točnije ne smije, ugrađivati u nacionalno pravo, već se one primjenjuju izravno kao europski akti na temelju objave u Službenom listu EU-

a. Uredbe su u pravilu cjeloviti pravni akti, no ako same predviđaju nužnost donošenja dodatnih provedbenih mjera, države su obvezne tražene mjere i usvojiti. Budući da uredbe zamjenjuju nacionalne pravne norme, države su obvezne ukinuti do tada postojeće norme svoga pravnog poretka koje su u koliziji s uredbama.

Uredbe su neposredno primjenjive u državama članicama. Sustav stvoren uredbom mora biti primijenjen jednakom obvezujućom snagom u svim državama članicama, kao i nacionalni propisi, i kao takav postati dijelom unutarnjega pravnog sustava država članica.³⁴ Stoga državama članicama nije dopušteno prenositi uredbe u svoje zakonodavstvo. Neposredna primjenjivost uredbe omogućuje njezinu primjenu u državi članici danom stupanja na snagu (objavom u *Official Journal* – službenom listu EU-a), čime se izbjegava mijenjanje sadržaja uredbe donošenjem provedbenih propisa. Državama članicama nije dopušteno usvajati propise ili mjere kojima bi se mijenjao smisao uredbe i djelokrug koji uređuje ili dodavale nove odredbe. Stupanjem neke zemlje u članstvo Europske unije, uredbe postaju dijelom pravnog sustava te zemlje.

Za razliku od direktiva, koje su također sekundarni izvor prava, ali su obvezujuće za države članice smo u pogledu rezultata koji se njima želi ostvariti, a izbor forme i metoda kojima će se taj rezultat postići, ostaje na državama članicama. Uredbe se ne smiju prenositi u pravne sustave država članica jer bi to značilo stvaranje prepreke izravnom učinku i ugrozilo bi njihovu istodobnu i jednaku primjenu u svim državama članicama. Drugim riječima, izravni učinak uredbi za države članice znači da nemaju mogućnost izbora hoće li primijeniti pojedine odredbe i kako će ih primijeniti. Europska unija koristi se uredbama kako bi simultanom primjenom u svim državama članicama osigurala postizanje nekog od ciljeva Unije za koji je bitno da bude jedinstveno uređen. Samo na taj način primjena prava Unije može biti učinkovita te može omogućiti funkcioniranje postojeće faze ili novu fazu ekonomske i političke integracije. Da bi države članice imale koristi od svoga članstva, potrebno je da ispunjavaju obveze iz Ugovora.

³⁴ Čl. 249. Ugovora iz Nice predviđa da uredbe imaju opću primjenu te da su obvezujuće u cijelosti i izravno se primjenjuju u svim državama članicama Europske unije. Njihova je svrha unifikacija prava u Europskoj zajednici. Zahtjevi za izravni učinak koje je Europski sud utvrdio već u predmetu *Van Gend en Loos*, primjenjuju se i na uredbe. Drugim riječima, da bi pojedina odredba uredbe imala izravan učinak mora biti jasna i bezuvjetna.

Ulaskom Republike Hrvatske u Europsku uniju, njezina obveza je, uz ostalo, i primjena uredbi koje su se donijele i koje će se donositi na razini EU. Također, budući da su uredbe izravno primjenjive u nacionalnim zakonodavstvima, Republika Hrvatska je dužna štiti, pred nacionalnim sudovima, sva prava pojedinaca koja proizlaze iz uredbi. Drugim riječima, Republika Hrvatska je dužna primijeniti i one odredbe uredbe za koje smatra da su protivne njezinim nacionalnim interesima. Takav stav Europskog suda o jedinstvenoj primjeni prava Unije, nužan je i opravdava se obvezom države na lojalnost Uniji koju svaka država preuzima ulaskom u Europsku uniju.³⁵

Direktive (*Directives*) definirane su kao akti koji u pogledu rezultata koji se njima ostvaruje obvezuju svaku državu članicu kojoj su upućeni, ali ostavljaju nacionalnim vlastima izbor forme i metode. Za razliku od uredbi, direktive služe približavanju, a ne potpunom ujednačivanju internih prava država članica. Stoga zadaju samo osnovna zajednička pravila i ciljeve koji se njima postižu, a ostatak regulacije događa se na nacionalnoj razini. Države članice obvezne su direktive prenijeti u svoj nacionalni sustav, birajući pri tome formu, npr. novi zakon, izmjena postojećeg zakona, podzakonski akt ili što god drugo. Bitno je da akt kojim se prenosi direktiva ima pravno obvezujuću snagu te da država za pojedince (fizičke i pravne osobe) pod svojom jurisdikcijom stvori ona prava i obveze koja su im direktive namijenile i da time omoguće postizanje svrhe

³⁵ Presuda u predmetu *Komisija v. Italija* utoliko je bitna što onemogućava državama članicama neprimjenu prava Zajednice, opravdavajući to nacionalnim interesima. U ovom predmetu Europska komisija podnosi tužbu protiv Italije zbog povrede prava Zajednice. Komisija smatra da je Italija povrijedila svoje obveze utemeljene na uredbama kojima se uvodi sustav premija za klanje krava i za povlačenje mlijeka i mliječnih proizvoda s tržišta, te zahtijeva od Europskog suda da to deklaratornom presudom utvrdi. Europski sud je u predmetu *Leonisio* utvrdio da uredbe koje se odnose na spomenute premije (Uredba Vijeća br. 1975/69. i Uredba Komisije br. 2159/69), dodjeljuju izravna prava na naknade za poklane krave. Italija je, s jedne strane, zakonodavstvo nužno za isplatu premija za klanje krava donijela tek 1972. g., što je s obzirom na rokove predviđene u samoj uredbi prekasno. S druge strane, dio uredbi koji se odnosi na premije za povlačenje mlijeka i mliječnih proizvoda s tržišta, Italija nije uopće provela (opravdavajući to nacionalnim interesima – talijansko gospodarstvo karakterizira nedovoljna proizvodnja hrane). Komisija je Europskom sudu podnijela zahtjev temeljem čl. 169. Ugovora o EEZ-u (danas čl. 226.) radi utvrđivanja da je Italija, ne poduzimajući mjere nužne da na svom teritoriju omogući djelotvornu primjenu sustava premija za klanje krava muzara u zadanom razdoblju i premija za povlačenje mlijeka i mliječnih proizvoda s tržišta, povrijedila obveze nametnute Uredbom Vijeća br. 1975/69 (kojom se uspostavlja sam sustav premija) i Uredbom Komisije EZ-a br. 2159/69. (kojom se uspostavlja metode spomenute Uredbe).

Upravo je u predmetu *Komisija v. Italija*, Europski sud jasno utvrdio kako je obveza države članice primjena uredbe u cijelosti. Također je naglasio kako države članice ne mogu jednostrano odlučivati koje će odredbe uredbe primijeniti, a koje ne, štiteći pri tome svoje nacionalne interese jer time stavljaju ostale države članice, koje su ispunile svoju obvezu koja proizlazi iz uredbe, u nepovoljniji položaj i time umanjile djelotvornost prava Zajednice.

regulacije. Iako direktive u pravilu obvezuju na temelju nacionalnih mjera implementacije, Europski je sud smatrao da i u slučaju propusta države da ispravno uvrsti direktivu u interno pravo i one mogu biti izravno primijenjene pred nacionalnim institucijama, posebice sudovima i upravnim tijelima, ako su njima predviđena prava za pojedince – pravne i fizičke osobe.

Smjernice su osnovni instrumenti kojima se provodi implementacija prava u Europskoj uniji. To je mjera pozitivne integracije, za razliku od mjera negativne integracije pod čim podrazumijevamo uklanjanje prepreka slobodama dogovorenim temeljnim Ugovorima (slobodno kretanje roba, usluga, radne snage i kapitala).³⁶ Smjernice obvezuju države članice na određeno postupanje prilikom čega se državama članicama ostavlja izbor načina i forme implementacije u svoje pravne sustave, a pritom je važna upravo sloboda odabira instrumenta implementacije u nacionalno zakonodavstvo. Polazeći od vlastitog ustavnog poretka, države članice svojim instrumentima prenose sadržaj smjernica u svoj pravni poredak čineći ih primjenjivima. Unatoč slobodi odabira načina usvajanja smjernice u nacionalno zakonodavstvo, države članice obvezane su isto učiniti u zadanom roku (donošenjem propisa ili izmjenama i dopunama postojećih propisa ako nisu u skladu s odredbama smjernice kojom se vrši usklađivanje). Za područja koja nisu pravno regulirana u državi članici, a postoji potreba za usklađivanjem s propisima EU, postoji mogućnost preuzimanja smjernica u pravni sustav kao provedbenih akata na temelju danih ovlasti za njihovo donošenje Vladi ili nadležnom tijelu ili donošenja vlastitih propisa.³⁷

Smjernice, koje nisu pravilno implementirane, iako nemaju izravan horizontalan učinak, mogu u određenim slučajevima imati ono što teoretičari zovu „slučajni horizontalni učinak“. Nemaju izravni horizontalni učinak jer ne stvaraju nova prava i obveze za pojedince kada se oni pozivaju na direktive protiv drugih pojedinaca. Ali, imaju tzv. „slučajni horizontalni učinak“ jer utječu na pravni položaj pojedinca tako da čine nacionalni pravni akt nepostojećim ako je donesen suprotno postupku propisanom direktivom. Zbog toga, umjesto da se primijeni

³⁶ Tako LUKAČEVIĆ-SUBOTIĆ, Ž., Tehnička provedba harmonizacija zakonodavstva Republike Hrvatske prema propisima Europske unije, Hrvatska pravna revija, br. 5, 2003., str. 11 – 12.

³⁷ Primjerice, područje zaštite potrošača Sporazumom o stabilizaciji i pridruživanju utvrđeno je kao područje prednosti u usklađivanju zakonodavstva. Republika Hrvatska nema propis kojim se uređuje to područje te će se usklađivanje s propisima EU-a izvršiti donošenjem propisa (zakona) koji će regulirati to područje. S druge strane, područje poljoprivrede i veterinarstva regulirano je brojnim propisima Europske unije koji se iz razloga brojnosti i specifičnosti mogu usvojiti kao provedbeni propisi.

nepostojeći pravni akt, primjenjuje se neki drugi nacionalni akt. Iz presude u predmetu *CIA*³⁸ može se vidjeti da se Direktivom zapravo propisuje postupak donošenja nacionalnog pravnog akta pa se radi o povredi postupovnog prava i to bitnoj povredi jer čini taj akt nepostojećim.³⁹ Ulaskom Hrvatske u Europsku uniju i hrvatski sudovi imaju obvezu zanemariti primjenu onih pravnih akata, bilo zakonskih bilo podzakonskih, koji nisu doneseni u skladu s direktivama Europske zajednice. Istodobno ne smiju primijeniti ni direktivu u horizontalnom odnosu (odnos između pojedinaca) te bi trebali potražiti drugi domaći pravni akt koji se treba primijeniti na određeni pravni odnos.⁴⁰

Odluke (*Decisions*) definirane su kao akti koji u cijelosti obvezuju one kojima su upućeni. Odluke obvezuju svoje adresate, a to mogu biti države članice ili privatne stranke. Sud je u predmetu *Marshall* zauzeo stajalište da odluka može nametnuti obvezu koja ima izravni učinak samo osobi kojoj je upućena. Odluka koja je upućena državi članici, ne može imati horizontalni izravni učinak.⁴¹ Odluke se primjenjuju u pojedinačnim slučajevima, a njima se određeno postupanje zabranjuje ili dopušta (primjerice Odluka kojom se traži od države članice da ukine ili promijeni određenu državnu potporu iz razloga što je suprotna odredbi čl. 88. (2) Ugovora o osnivanju Europske zajednice).

Preporuke i mišljenja nemaju obvezujuću snagu te samim time nemaju izravni učinak. Unatoč tome, mogu biti razlogom pokretanja sudskog postupka.

U izvore prava EU-a valja ubrojiti i **sudsku praksu** Europskoga suda. Europski sud (*European Court of Justice*) institucija je koja se od 1989. sastoji od dvaju sudova: Suda pravde Europskih zajednica (*Court of Justice of the European Communities*, dalje – **Sud pravde**) i Prvostupanjškoga/općeg suda (*Court of First Instance*), te od

³⁸ *CIA Security International SA protiv Signalson SA i Securitel SPRL*, C – 194/94.

³⁹ Vidi T. C. HARTLEY, *Temelji prava Europske Zajednice*, Pravni fakultet Sveučilišta u Rijeci, Rijeka, 2004., str. 214.

⁴⁰ Za razliku od presude u slučaju *CIA* u presudi u slučaju *Lemmens* (226/97 [1998] I-3711) Sud je zauzeo drukčije stajalište s obzirom na primjenu nenotificiranih tehničkih uredbi. S obzirom na to da je svrha direktive uklanjanje zapreka slobodnom kretanju robe, takva uredba se ne može primijeniti u onim situacijama u kojima bi njihova primjena dovela do ograničenja slobodnom kretanju dobara. Sud je našao da to nije slučaj u kaznenom postupku koji se vodio protiv g. Lemmensa jer se korištenje uređaja za kontrolu daha (koji je zadovoljavao kriterije iz tehničke uredbe) kao dokaza u postupku, ne može smatrati ograničenjem slobode kretanja robe. Iz toga proizlazi, kako je naveo nezavisni odvjetnik Fennely u svom mišljenju na istu presudu, da se direktiva ne bi trebala primjenjivati u slučajevima kojim *ratione materiae* ne dolaze u njezin opseg (pod uvjetom da ne dolaze pod njezin opseg ni *ratione personae*).

⁴¹ Vidi T. C. HARTLEY, *Temelji prava Europske Zajednice*, Pravni fakultet Sveučilišta u Rijeci, Rijeka, 2004., str. 224.

specijaliziranih sudova koji su pridodani Prvostupanjskom/općem sudu. Tako se u prvoj instanciji nalazi Sud za službeničke sporove, Prvostupanjski/opći sud ima sve više ulogu višeg ili visokog suda (*High Court*), dok Sud pravde ima ulogu najviše sudske instancije. Uloga je Europskoga suda kao institucije osigurati da se pri primjeni i tumačenju Osnivačkog ugovora poštuje pravo. Iako sud ograničene nadležnosti, Europski je sud bio iznimno važan pri uobličavanju pravnog poretka Unije. Sud je pokrenuo proces tzv. konstitucionalizacije Ugovora čime je pravni poredak EU-a stekao značajke koje ga odmiču od sustava međunarodnog prava. Stoga Europski sud nema u Uniji samo pravosudnu, već i važnu političku ulogu.

4.4 Pravosudni sustav EU-a i Lisabonski ugovor

Poslije neuspješnog pokušaja usvajanja Ustava, Europska unija je nastavila proces reformi i promjena, promjenama osnivačkih ugovora. Krajem 2007. godine zaključen je u Lisabonu Ugovor o izmjenama i dopunama osnivačkih ugovora.⁴² Lisabonski ugovor stupio je na snagu 1. prosinca 2009. godine. Ovaj je Ugovor predvidio da je Europska unija pravna osoba i to na način da stupa umjesto Europske zajednice koja je stupanjem ugovora na snagu prestala postojati. Povelja o osnovnim slobodama proglašena je aktom istog ranga kao i osnivački ugovori, a predviđeno je i pristupanje Europske unije Europskoj konvenciji za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda. Značajan broj odredaba u ugovoru preuzet je iz osnivačkih ugovora europskih zajednica.⁴³

Ugovor iz Lisabona sastoji se od Ugovora o Europskoj uniji (UEU) i Ugovora o funkcioniranju Europske Unije (UFEU).⁴⁴

Organizacija Europskog suda uređena je Ugovorom o EU-u, Ugovorom o funkcioniranju EU-a, Statutom Suda⁴⁵ i Pravilima postupka.⁴⁶

Pravosudni sustav Europske zajednice pretrpio je određene izmjene donošenjem Reformskog ugovora. Odredbe o Europskom sudu pravde i Prvostupanjskom

⁴² Službeni list EU, C 306/01 od 17. prosinca 2007. godine.

⁴³ Vidi ŠIMEK, I., Zašto je važan „novi reformski Ugovor“ iz Lisabona za Europsku uniju i Hrvatsku, Hrvatska pravna revija, br. 6, 2009., str. 101 – 103.

⁴⁴ Objedinjena verzija obaju ugovora je predstavljena u O. J. 2010., C83.

⁴⁵ Statut Suda sadržan je u Protokolu o Statutu Suda dodanom Ugovoru o EZ-u. Statut je zajednički za sva tri suda.

⁴⁶ Pravila postupka Europskog suda donosi sam Sud, ali da bi stupila na snagu mora ih potvrditi Vijeće ministara kvalificiranom većinom. Pravila postupka suda prvog stupnja i Zaposleničkog suda donose ti sudovi u dogovoru s Europskim sudom, a također ih mora potvrditi Vijeće ministara kvalificiranom većinom.

sudu djelomično su izmještene i sada se nalaze u okviru Naslova III Ugovora o Europskoj uniji Odredbe o tijelima. Riječ je o promjeni koja se odnosi na sva tijela Europske unije jer je pravna priroda Ugovora o Europskoj uniji suštinski izmijenjena tako što je on preuzeo načelne institucionalne odredbe iz Ugovora o Europskoj zajednici, odnosno Ugovora o funkcioniranju Europske unije. Također je značajno izmijenjena nadležnost Europskog suda pravde u odnosu na pitanja koja su bila regulirana u okviru drugog i trećeg stupa. Konačno, promjene predviđene Ugovorom iz Lisabona odnose se i na samu organizaciju suda i postupke pred sudovima EU-a. Organizacijske promjene ogledaju se u promjeni naziva sudova, načinu izbora sudaca i općih pravozastupnika Europskog suda pravde i sudaca Prvostupanjskog suda, kao i načina imenovanja sudskih vijeća pod čijim okriljem je 2004. formiran Službenički sud. Značajne izmjene tiču se određenih vrsta postupaka pred Europskim sudom pravde i Prvostupanjskim sudom i to postupka po tužbi za poništaj, postupka za sankcioniranje država članica i postupka davanja prethodnog mišljenja.⁴⁷

4.4.1 Nadležnost Europskog suda pravde prema Ugovoru iz Lisabona

Ugovorom iz Lisabona poznata tripartitna struktura se napušta, iako je jasno istaknuta posebnost suradnje u okviru zajedničke vanjske i sigurnosne politike.⁴⁸ Nestanak tripartitne strukture utjecao je i na proširenje nadležnosti Europskog suda, budući da prema važećim ugovorima, ovaj Sud nema nikakvu nadležnost u drugom stupu i vrlo ograničenu nadležnost u trećem stupu. Prema čl. 24. Ugovora o Europskoj uniji i čl. 275. Ugovora o funkcioniranju Europske unije (ovaj članak ne postoji u Ugovoru o Europskoj zajednici, već je dodan Ugovorom iz Lisabona), Sud pravde nema nikakvu nadležnost u odnosu na odredbe o zajedničkoj vanjskoj i sigurnosnoj politici, niti u odnosu na akte donijete prema ovim odredbama, izuzev nadležnosti da nadzire poštivanje čl. 40. Ugovora o Europskoj uniji i da ispituje zakonitost određenih odluka shodno čl. 275. st. 2. Ugovora o funkcioniranju Europske unije. Međutim, ako se analiziraju čl. 40. i

⁴⁷ Više kod RODIN, S., Lisabonski ugovor od 13. prosinca 2007. – Što je novo? u ĆAPETA, T., ĐURĐEVIĆ, Z., GOLDNER LANG, I., LAPAŠ, D., MATAIJA, M., PERIŠIN, T., PODOLNJAK, R., RODIN, S., SELANEC, G., VASILJEVIĆ, S., Reforma Europske unije Lisabonski ugovor, Narodne novine, Zagreb, 2009., str. 1.–25.

⁴⁸ Materija iz trećeg stupa prebačena je u prvi stup, dok je u vezi s drugim stupom Unija na više načina istakla posebnost ove vrste suradnje. Tako članak 11 (1) Ugovora iz Lisabona jasno predviđa da je zajednička vanjska i sigurnosna politika podvrgnuta posebnim pravilima i postupcima. Štoviše, posebnost ove politike je izražena u dvjema deklaracijama od kojih jedna ističe da „odredbe o zajedničkoj vanjskoj i sigurnosnoj politici ne ovlašćuju Komisiju da predlaže odluke niti se njima povećava uloga Europskog parlamenta”.

275. spomenutih ugovora, dolazi se do zaključka da Europski sud pravde nema nikakvu nadležnost, već samo osigurati da ne dolazi do poklapanja između nadležnosti tijela EU-a u materiji bivšeg prvog stupa i područja zajedničke vanjske i sigurnosne politike. Kada govorimo o trećem stupu, važno je istaknuti da je Europski sud pravde dugo vremena bio isključen iz trećeg stupa jer je postojao veliki strah država članica od donošenja precedentnih odluka kojima bi se utvrdili standardi rada i poštovanja osnovnih ljudskih prava u ovom području koji su viši nego nacionalni standardi. Prema važećim odredbama Ugovora o Europskoj uniji Sud pravde je nadležan za donošenje preliminarne odluke o valjanosti i tumačenju okvirnih odluka i odluka, o tumačenju pripremljenih konvencija, kao i o valjanosti i tumačenju propisa kojima se primjenjuju te konvencije.

Donošenje preliminarne odluke ovdje se razlikuje utoliko što nacionalni sud ili tribunal protiv čijih odluka nije dopušten pravni lijek, nisu obavezni, nego imaju mogućnost podnijeti zahtjev za dobivanje prethodnog mišljenja. Sud pravde je također nadležan izjasniti se o zakonitosti okvirnih odluka i odluka u tužbama koje podnesu države članice ili Komisija, koje se odnose na nenadležnost, povredu bitnih pravila postupka, povredu ovog Ugovora ili bilo kojeg drugog propisa koji se odnosi na njihovu primjenu ili zlouporabu ovlaštenja tijela koji je donio akt.⁴⁹

⁴⁹ Sud pravde ne može razmatrati valjanost ili obim svrsishodnosti operacija koje obavljaju policijska ili druga tijela represije u državama članicama, niti odlučivati u pitanjima koja se odnose na nadležnost država članica u pogledu održavanja javnog reda i osiguravanja unutrašnje sigurnosti. Prema Ugovoru iz Lisabona, nadležnost Europskog suda pravde je značajno proširena jer bivše poglavlje VI Ugovora o Europskoj uniji o policijskoj i pravosudnoj suradnji postaje dio poglavlja IV Ugovora o funkcioniranju Europske unije. Instrumenti iz trećeg stupa (okvirne odluke, zajednički stavovi, odluke i konvencije), koji su se koristili na području policijske i pravosudne suradnje u kaznenim stvarima, napuštaju se i Ugovor iz Lisabona predviđa primjenu tradicionalnih instrumenata, odnosno „zakonodavnih akata” Unije. Posljedica ovoga leži u činjenici da se tzv. nadnacionalni pristup počinje primjenjivati i na materiju iz trećeg stupa, što za sobom povlači proširenje nadležnosti Europskog suda pravde da tumači i ispituje zakonitost akata donijetih pod okriljem pravosuđa i unutrašnjih poslova.

4.4.2 Organizacijske promjene pravosudnog sustava EU-a

Prema Ugovoru iz Lisabona pravosudni sustav se i dalje sastoji od Europskog suda pravde, Prvostupanjskog suda i sudskih vijeća pod čijim okriljem je 2004. godine i osnovan Službenički sud. Njihova uloga je brinuti se o poštivanju prava prilikom tumačenja i primjene ovog Ugovora. Međutim, Ugovorom iz Lisabona prvi put se u okviru odredbi kojima se utvrđuju pravila vezana za pravosudni sustav EU-a propisuje i obveza država članica, odnosno njihovih nacionalnih sudova da osiguraju pravna sredstva kojima se osigurava djelotvorna pravna zaštita u područjima uređenim komunitarnim pravom.

Osnovne tri organizacijske izmjene koje se tiču pravosudnog sustava odnose se na promjenu naziva sudova, načina izbora sudaca i na formiranje sudskih vijeća.

Europski sud pravde, čije je pravo ime Sud pravde Europskih zajednica, mijenja svoj naziv u Sud pravde Europske unije, a Prvostupanjski sud dobiva naziv Opći sud. Broj sudaca i u Europskom sudu pravde i Općem sudu ostaje nepromijenjen, točnije oba suda su sastavljena od po jednog sudca iz svake države članice. Međutim, broj općih pravozastupnika pri Sudu pravde povećan je s 8 na 11, a Poljska je dobila stalnog općeg pravozastupnika i pridružila se Njemačkoj, Francuskoj, Italiji i Španjolskoj, zemljama koje uživaju ovu privilegiju. Što se tiče same unutrašnje organizacije Suda, ona ostaje ista. Sud pravde zasjeda u vijećima, u Velikom vijeću i u plenarnom sastavu.

Sljedeća izmjena odnosi se na promjene načina izbora sudaca i općih pravozastupnika. Prema Ugovoru iz Lisabona, sudci i pravozastupnici također moraju ispunjavati moralne i stručne uvjete koji se ogledaju u tome da nezavisnost kandidata mora biti izvan svake sumnje i mora ispunjavati uvjete za izbor na najviše pravosudne funkcije u svojim državama, odnosno da su istaknuti pravnici priznate stručnosti. Međutim, način izbora je djelomično promijenjen. Sudci i opći pravozastupnici i dalje se imenuju sporazumom vlada država članica na razdoblje od šest godina, ali se prema Ugovoru iz Lisabona zahtijeva da se prethodno konzultira vijeće koje se osniva posebno u tu svrhu.

Riječ je o vijeću koje je dužno dati mišljenje o podobnosti kandidata da obavlja funkciju sudca i općeg pravozastupnika u Sudu pravde ili sudca u Općem sudu, prije nego što vlade država članica obave imenovanje. Vijeće se sastoji od sedam članova koji se biraju iz reda bivših sudaca Europskog suda pravde i Općeg suda, članova nacionalnih vrhovnih sudova i priznatih pravnikâ, od kojih jednog predlaže Europski parlament. Savjet donosi odluku kojom se utvrđuju pravila rada vijeća, kao i odluku kojom se imenuju članovi vijeća.⁵⁰

Određene promjene učinjene su u vezi s imenovanjem sudskih vijeća koja se mogu obrazovati ako postoji potreba u određenim područjima. Tako je pravosudna struktura Europske unije 2004. godine postala bogatija za još jednu sudsku ustanovu utjelovljenu u Službeničkom sudu. Službenički sud je osnovan odlukom Savjeta od 2. studenog 2004. godine na osnovi čl. 225. a i 245. Ugovora o Europskoj zajednici, kojima se predviđa obrazovanje sudskih vijeća radi saslušanja i obavljanja u prvom stupnju određene vrste djelatnosti ili postupaka predviđenih u određenim slučajevima. Prema važećim odredbama, sudska vijeća obrazuje Savjet, koji odlučuje jednoglasno i na prijedlog Komisije i poslije konzultiranja Europskog parlamenta i Suda pravde ili na zahtjev Suda pravde i poslije konzultiranja Europskog parlamenta i Komisije. Dvije su promjene učinjene u odnosu na Službenički sud, odnosno sudska vijeća pod čijim okriljem je i osnovan. Prva se odnosi na samu promjenu naziva, te shodno odredbi čl. 257 Ugovora o funkcioniranju Europske unije sada se sudska vijeća nazivaju specijalizirani sudovi pri Općem sudu. Mnogo značajnija promjena odnosi se na tijela koja ih formiraju. Reformski Ugovor predviđa da Europski parlament i Savjet, shodno redovnom zakonodavnom postupku, zajedno mogu obrazovati specijalizirane sudove putem odluke, bilo na zahtjev Komisije, uz prethodno konzultiranje sa Sudom pravde, bilo na zahtjev Suda pravde, a nakon konzultiranja Komisije. Razlika se prije svega ogleda u zakonodavnom postupku koji se primjenjuje prilikom donošenja odluke o obrazovanju suda. Ugovor iz Lisabona propisuje postupak suodlučivanja u kojem Europski parlament i Savjet zajedno odlučuju, dok Ugovor iz Nice, kojim je unijeta mogućnost osnivanja sudskih vijeća, predviđa da Savjet, odlučujući jednoglasno, donosi odluku. Samim

⁵⁰ Važnost ovog tijela je velika. Vrlo je teško zamisliti situaciju gdje bi vlade država članica izabrale kandidata za kojeg je vijeće dalo negativno mišljenje. Štoviše, samo negativno mišljenje dovodi u pitanje sam autoritet sudca i njegovo prihvaćanje od kolega sudaca u budućnosti. Sastav samog vijeća je donekle sporan. Postavlja se pitanje je li dobro rješenje da u vijeću sjede bivši sudci Europskog suda pravde i Prvostupanjskog suda kada se može očekivati da ti sudci imaju interes da „čuvaju svoje nasljeđe“ time što će možda birati sudce koji neće donositi presude u korak s vremenom i time paralizirati rad Suda koji je uvijek bio nositelj promjena u Europskoj uniji.

tim, Ugovor iz Lisabona zahtijeva samo konzultiranje Suda pravde nakon što Komisija podnese zahtjev. Riječ je o vrlo značajnoj izmjeni kojom se povećava nadležnost Europskog parlamenta u odnosu na ovo pitanje.⁵¹

4.4.3 Odluke Europskog suda

Iako to nije *de iure*, judikatura Europskog suda je *de facto* izvor komunitarnog prava. Njegove odluke ne obvezuju formalno, nego snagom argumenata (kako prema svojoj kasnijoj praksi i prema Prvostupanjskom sudu, tako i u odnosu prema nacionalnim sudovima). Sud pravde nije vezan svojim odlukama, ali se pri obrazlaganju svojih odluka poziva na stajališta zauzeta u prethodnim slučajevima. Odluke Suda pravde ne obvezuju Prvostupanjski sud, ali preciznošću i snagom autoriteta djeluju na Prvostupanjski sud. Prvostupanjski sud nije vezan ni svojim odlukama, ali radi nastojanja da se zadrži pravna sigurnost, samo iznimno odstupa od ranije zauzetih stajališta. U odnosu na nacionalne sudove Europski sud nije ni apelacijska ni kasacijska instancija, pa se odluke nacionalnih sudova ne mogu dovoditi u pitanje obraćanjem Europskom sudu. Iznimka je dužnost, odnosno ovlaštenje nacionalnih sudova da zatraže tumačenje Europskog suda u povodu nejasnih i spornih pitanja primjene komunitarnog prava. Ako je Europski sud o nekom takvom pitanju već zauzeo stajalište, tada mu se nacionalni sudovi ne trebaju obraćati za (novo) mišljenje, te tako na posredan način takva ranija odluka utječe na kasniju praksu sudova.

Sve **odluke** koje su donijela tijela koja imaju sudsku ovlast, predstavljaju sudsku praksu. **a) Presude – Sud pravde** i Prvostupanjski sud donose presude, zapravo odluke kojima se zaključuje parnični postupak. Protiv presuda Suda pravde ne može se podnositi žalba. Žalba protiv presude Prvostupanjskoga suda može se podnijeti Sudu pravde. **b) Mišljenja** – Europski parlament, Vijeće, Komisija ili država članica Unije mogu zatražiti mišljenje Suda o tome je li neki sporazum između Zajednice i države koja nije članica EU-a ili međunarodnih organizacija usklađen s odredbama Ugovora o EZ-u. Sporazum za koji je Sud dao negativno mišljenje, može stupiti na snagu jedino nakon ispunjenja određenih uvjeta propisanih člankom 48 Ugovora o Europskoj uniji (postupak za izmjenu ugovora). **c) Naredbe – Sud pravde** i Prvostupanjski sud mogu izdati naredbe

⁵¹ Više kod ČAPETA, T., Sudska zaštita u Europskoj uniji nakon Lisabonskog ugovora, u ČAPETA, T., ĐURĐEVIĆ, Z., GOLDNER LANG, I., LAPAŠ, D., MATAIJA, M., PERIŠIN, T., PODOLNJAK, R., RODIN, S., SELANEC, G., VASILJEVIĆ, S., Reforma Europske unije Lisabonski ugovor, Narodne novine, Zagreb, 2009., str. 89 – 118.

u raznim slučajevima, kako je propisano u Pravilima postupka koja široko spadaju u tri skupine: ca/ tijekom istrage nekog slučaja (primjerice, akti kojima se nalaže očuvanje dokaza ili odvajanje, pripajanje ili obustavu slučajeve); cb/ kada Sud donosi odluku ne razmatrajući sadržaj slučaja (primjerice, u slučaju očite neprihvatljivosti slučaja ili nedostatka nadležnosti) te cc/ kada Sud donosi odluku o sadržaju predmeta; ovdje su naredbe zapravo pojednostavnjene presude koje se koriste kada je predmet identičan drugim predmetima u kojima je presuda već bila donesena. Naredbe se u načelu mogu mijenjati ili opozivati. **d) Podnesci nezavisnih odvjetnika – Nezavisni odvjetnici** imaju dužnost pomagati Sudu u njegovome radu. Djelujući s potpunom nepristranošću i neovisnošću, oni sudu podnose podneske o slučajevima pred Sudom. U tim podnescima, nezavisni odvjetnici predlažu rješenje nekoga spora, ali podnesci nisu obvezujući za sudce. Oni su sastavni dio usmenoga postupka te se objavljuju zajedno s presudama u Izvješćima Suda.

5 POSTUPAK PRED UPRAVNIM I SUDSKIM TIJELIMA

5.1 Uvod

Fizičke i pravne osobe mogu štiti i ostvarivati svoja prava, odnosno ispunjavati svoje obveze (u raznim postupcima) pred državnim (upravnim i sudskim) tijelima. Razgraničavanje upravnog i građanskog prava stvara određene poteškoće prvenstveno zato što društveni odnosi koji se reguliraju normama upravnog i građanskog prava ne daju uvijek dovoljno osnove za razlikovanje. Predmet građanskog prava imovinski su odnosi kao posebni društveni odnosi. Jedan dio imovinsko-pravnih odnosa obuhvaćen je i normama upravnog prava. S obzirom na nadležnosti pojedinih državnih tijela, materije se prelijevaju. Međutim, u odnosu na predmet, moguća razlika proizlazi iz činjenice što se građanskim pravom prvenstveno reguliraju imovinski odnosi između pravnih subjekata, dok se upravnim pravom reguliraju u prvom redu organizacija, položaj i ovlasti uprave.⁵²

Stručnjaci geodetske struke najčešće će sudjelovati u upravnim i građanskim sudskim postupcima, stoga će upravo tim postupcima posvetiti posebnu pozornost.

⁵² Tako BORKOVIĆ, I., *Upravno pravo*, VII. Izmijenjeno i dopunjeno izdanje, Narodne novine, Zagreb, 2002., str. 59.

5.2 Upravni postupak

Upravno pravo (eng. *administrative law*) može se definirati kao skup normi što uređuju organizaciju, krug djelovanja, postupak rada i način nadzora i odgovornosti onih subjekata koji obavljaju upravne poslove.⁵³ Poslove državne uprave obavljaju ministarstva, tijela uprave u sastavu ministarstava (uprave, inspektorati), ali se mogu obrazovati i posebne organizacije (zavodi, agencije, centri) i javne službe (javne ustanove) i drugi oblici organiziranja kojima se ostvaruju prava i potrebe građana i pravnih osoba.

Upravni se postupak može definirati kao skup pravnih pravila kojima je reguliran način djelovanja tijela državne uprave (drugih državnih tijela i pravnih osoba koje imaju javne ovlasti) kada ta tijela primjenom materijalno-pravnih propisa na konkretan društveni odnos, donose svoje upravne akte kojima rješavaju prava, obveze ili pravne interese određenih subjekata (pojedinaца, pravnih osoba ili drugih stranaka).⁵⁴

Upravni postupak je skup postupovnih pravnih pravila kojima je propisan način postupanja javne uprave kada primjenom materijalnih propisa na konkretno činjenično stanje u upravnoj stvari odlučuje o pravima, obvezama ili pravnim interesima pojedinih osoba. Pravilima upravnog postupka propisane su radnje koje javna uprava mora, odnosno može poduzeti prilikom donošenja upravnog akta kao pojedinačne odluke upravne vlasti o pravima, obvezama i pravnim interesima neke osobe, propisan je oblik i sadržaj ovoga akta, kao i pravni lijekovi koji se mogu koristiti u svrhu osporavanja njegove zakonitosti.⁵⁵

Upravni postupak čine pravilima određene aktivnosti koje poduzima nadležno tijelo, stranka ili neki drugi sudionici kako bi se utvrdilo jesu li se ispunili uvjeti da se pojedincu, pravnoj ili drugoj osobi prizna neko pravo ili nametne obveza i da se o tome donese formalni akt, a također da se provede prisilno izvršenje protiv stranke koja nametnutu obvezu ne želi dragovoljno ispuniti.⁵⁶ Upravni

⁵³ Tako VISKOVIĆ, N., *Teorija države i prava*, II. izmijenjeno i dopunjeno izdanje, Birotehnika, Zagreb, 2006., str. 276.

⁵⁴ Tako BORKOVIĆ, I., *Upravno pravo*, VII. izmijenjeno i dopunjeno izdanje, Narodne novine, Zagreb, 2002., str. 399.

⁵⁵ Vidi ĐERĐA, D., *Opći upravni postupak u Republici Hrvatskoj*, Zagreb, 2010., str. 9.

⁵⁶ Tako MATOVIĆ, I., *Upravni postupak*, Zagreb, 1988., str. 29.

postupak u Republici Hrvatskoj uređen je Zakonom o općem upravnom postupku (ZUP).⁵⁷

Upravni postupak je jedinstven, iako se mogu razlikovati opći upravni postupak i posebni upravni postupci koji su uređeni posebnim zakonima (npr. carinski, porezni i dr.).

Upravnom stvari smatra se svaka stvar u kojoj javnopravno tijelo u upravnom postupku rješava o pravima, obvezama ili pravim interesima fizičke ili pravne osobe ili drugih stranaka neposredno primjenjujući zakone, druge propise i opće akte kojima se uređuje odgovarajuće upravno područje. Upravnom stvari smatra se i svaka stvar koja je zakonom određena kao upravna stvar.

U obavljanju svoje djelatnosti uprava donosi upravne propise kojima propisuje opće pravilo za neodređen broj slučajeva i lica, zatim upravne akte kojima uprava propisuje posebno pravilo za konkretan slučaj i određeno lice, sklapa upravne ugovore i čini upravne radnje kojima uprava pruža građanima javne usluge (npr. vođenje evidencije, izdavanje potvrda).

Upravni akt je akt državnoga tijela ili javnog tijela kojem je povjereno javno ovlaštenje i njime se na autoritativni način odlučuje o pravima i obvezama ili pravnim interesima određene osobe na području upravnog djelovanja. Upravni akt predstavlja autoritativnu odluku kojom se, posebno u području upravnog djelovanja, jednostrano odlučuje o subjektivnim pravima, obvezama ili pravnim interesima pojedinih subjekata u konkretnoj upravnoj stvari.⁵⁸

Upravni spor je posebna vrsta sudskog postupka kojeg provodi Upravni sud kao specijalizirani sud u RH, a radi utvrđivanja zakonitosti pojedinačnoga upravnog akta izdanog od tijela državne vlasti ili neke pravne osobe s javnim ovlastima. Riječ je o obliku sudske kontrole nad upravom i to prvenstveno kontrole upravnog (pojedinačnog, individualnog) akta. Reguliran je Zakonom o upravnim sporovima (ZUS).⁵⁹ Tužitelj je građanin ili pravna osoba koja smatra da joj je

⁵⁷ Zakon o općem upravnom postupku, Narodne novine, br. 47/2009.

⁵⁸ Tako BORKOVIĆ, I., Upravno pravo, VII. Izmijenjeno i dopunjeno izdanje, Narodne novine, Zagreb, 2002., str. 360.

⁵⁹ Zakon o upravnim sporovima, Narodne novine, br. 20/2010, 143/2012, 152/2014, 94/2016, 29/2017.

pojedinačnim upravnim aktom povrijeđeno neko pravo, a tuženi je tijelo državne vlasti koje je akt donijelo.

5.3 Građanski sudski postupak

5.3.1 Izvansudsko rješavanje sporova

Intervencija državnog pravosuđa radi zaštite subjektivnih građanskih prava nije nužna ni kad među pravnim subjektima dođe do sukoba, ali postoji mogućnost da se njihov spor izravna drugim adekvatnim sredstvima. Do državne intervencije dolazi u pravilu u onim društveno patološkim situacijama u kojima je pribjegavanje državnoj intervenciji jedino moguće sredstvo za saniranje poremećenih odnosa.⁶⁰

U pretežnom broju slučajeva pravni se subjekti ponašaju u skladu s pravnim pravilima pa nema potrebe da država, svojim aparatom, iznuđuje ponašanje koje će biti u skladu s pravnom normom. Ima, međutim, slučajeva u kojima se pravni subjekti ne ponašaju u skladu s pravnim pravilima pa svojim držanjem ugrožavaju ili povrijeđuju prava ostalih članova društvene zajednice, a time i pravni poredak koji ta prava priznaje i štiti. Ugroženi ili povrijeđeni subjekti te društvo kao cjelina, prisiljeni su tada poduzeti mjere za zaštitu prava i pravno priznatih interesa.⁶¹ Država nije dužna pružiti pravnu zaštitu kad god joj se netko s takvim zahtjevom obrati jer je i pravosudna državna aktivnost podvrgnuta načelu ekonomičnosti. U tom smislu funkcioniranjem pravosuđa treba se racionalno koristiti i to samo onda kad je njegovo angažiranje nužna pretpostavka za zaštitu (povrijeđenih ili ugroženih) subjektivnih prava i ostvarenje pravnog poretka. Zahtjev za angažiranje pravosuđa opravdano je priznati samo onome čiji se subjektivni interes (korist koju od toga očekuje) može i sa stajališta objektivnog kriterija ocijeniti kao socijalno prihvatljiv i opravdan (pravozaštitna potreba, pravni interes).⁶² Drugim riječima, pravo na traženje pravosudne zaštite ne bi se moglo priznati ako se pravna korist koju očekuje osoba koja traži pravnu zaštitu može ostvariti na neki drugi, svrsishodniji način. Tražitelji pravne zaštite danas imaju na raspolaganju niz postupka i načina za ostvarenje i zaštitu svojih povrijeđenih i ugroženih subjektivnih prava, odnosno za rješavanje sporova i bez angažiranja državnog pravosuđa.

⁶⁰ Tako TRIVA – DIKA, GPPP, str. 2.

⁶¹ *Ibid.*, str. 1.

⁶² *Ibid.*, str. 139.

Razvoj sustava alternativnih rješavanja sporova od posebnog je interesa za Republiku Hrvatsku zbog utjecaja tog sustava na nacionalno pravosuđe, na gospodarsko-socijalni razvoj i na međunarodnu pravosudnu suradnju. Alternativni načini rješavanja sporova izravno doprinose ostvarenju prava na pravično suđenje u razumnom roku koje je zajamčeno čl. 27. Ustava i čl. 6. Konvencije o ljudskim pravima i temeljnim slobodama. Poticanje izvansudskog rješavanja sporova, gdje je to prikladno, doprinosi smanjenju radnog opterećenja sudova.⁶³ Olakšavanjem i poticanjem, gdje je to prikladno, medijacije i ostalih načina rješavanja sporova, pojednostavnjuje se i ubrzava sudski postupak. (Preporuka Vijeća Europe o mjerama za povećanje dostupnosti pravosuđa R (81) 7). Načelo „dostupnosti pravosuđa“ u širem smislu, mora uključivati i promicanje dostupnosti prikladnih postupaka rješavanja sporova za pojedince i poslovne subjekte, a ne samo dostupnost pravosudnog sustava.⁶⁴ Razvojem alternativnih načina rješavanja sporova, građanima i pravnim osobama omogućava se da, uz sudski postupak, mogu izabrati i druge postupke za rješavanje sporova, koji zbog brzine, jednostavnosti i troškova mogu biti prikladniji od samog sudskog postupka. Alternativni načini rješavanja sporova potiču stvaranje tolerantnog okruženja, očuvanje dobrih odnosa između stranaka u sporu (trgovački sporovi), smanjenje ekonomskog i društvenog troška (obiteljski sporovi), rješavanje interesnih sporova koji se ne mogu rješavati u sudskom postupku (kolektivni radni sporovi).⁶⁵

Kada govorimo o izvansudskom načinu rješavanja sporova, pri tome mislimo na rješavanje sporova izvan državnoga pravosudnog sustava, jer rješavanje sporova na neki od alternativnih načina rješavanja sporova, ipak predstavlja suđenje (primjerice, arbitražni postupak), ali ne od državnih sudova.

Kako potencijalne stranke mogu svoje sporove građanske naravi rješavati efikasno na više načina, i bez angažiranja državnog pravosuđa, navest ćemo neke od tih postupaka i načina, čime svakako lista tih mogućnosti nije konačna.

⁶³ Preporuka Vijeća Europe o sprječavanju i smanjivanju prekomjernog opterećenja sudova R (86) 12.

⁶⁴ Nacrt Direktive EU-a o medijaciji u građanskim i trgovačkim predmetima COM (2004.) 718.

⁶⁵ Vidi Ministarstvo pravosuđa, Razvoj alternativnih načina rješavanja sporova – Strategija Ministarstva pravosuđa, str. 3.

5.3.1.1 Izvansudska nagodba

Nagodba (engl. *bargain, compromise, settlement*, njem. *Ausgleich, Kompromiss*) jest ugovor kojim stranke prekidaju međusobni spor ili neizvjesnost u nekom pravnom odnosu postignut uzajamnim popuštanjem, tako da se spor prekida ili neizvjesnost otklanja.

Nagodbom se uređuju međusobna prava i obveze, s tim da ona ne znači samo smanjenje ili povećanje postojeće obveze (npr. kamatne stope), nego se njome može preuzeti i nova obveza. Kad samo jedna strana popusti drugoj, to nije nagodba nego priznanje duga. Nagodbom može biti ostvarena i novacija, ali samo onda kada su nagodbom ispunjeni svi uvjeti za novaciju. Ugovor kojim stranke nisu izmijenile pravnu osnovu ili predmet ugovora, nije novacija, nego nagodba.⁶⁶

Sudska nagodba (njem. *gerichtliche Vergleich*, engl. *judicial settlement*, franc. *judiciaire transaction*) jest ugovor sklopljen i zapisnički registriran u postupku pred sudom kojim stranke u cijelosti ili djelomično uređuju svoje sporne odnose koji su posredan predmet spora, a koja je po svom učinku izjednačena s pravomoćnom sudskom meritornom odlukom (*res iudicialiter transacta*).

Osim sudske i izvanparnične nagodbe, stranke mogu o spornoj stvari zaključiti i nagodbu izvan suda (prije ili tijekom sudskog postupka). Izvansudskom nagodbom drži se nagodba koja nije zaključena sudjelovanjem nadležnog suda, već izravno od stranaka. Upravo zbog toga što se izvansudska nagodba zaključuje bez sudjelovanja suda, takva nagodba ne predstavlja parničnu radnju i nema utjecaja na tijek parnice, odnosno izvansudska nagodba nema pravni učinak sudske nagodbe (pa time ni pravomoćne presude i ovršne isprave). Naime, ako je tijekom parnice zaključena izvansudska nagodba, parnica se nastavlja i ne gasi se po sili zakona. Sud treba zaključenu izvansudsku nagodbu uzeti u razmatranje samo po prigovoru stranke i o njoj odlučiti kao o materijalno-pravnom pitanju. Stranke izvansudskom nagodbom mogu ugovoriti da će nakon njezina zaključenja tužitelj povući tužbu. Ali, ako tužitelj ne povuče tužbu, suprotna stranka može u postojećoj parnici podnijeti kao dokaz zaključenu izvansudsku nagodbu i taj bi ugovor trebao biti predmet ocjene kao dokaz u pogledu

⁶⁶ Opširnije o pravnoj prirodi nagodbe vidi DIKA, M., *Gradansko parnično pravo*, IX. knjiga, *Sudske odluke i sudska nagodba*, Narodne novine, Zagreb, 2013., str. 515 – 521.

utvrđivanja činjenica je li i na koji je način sporni odnos među strankama sporazumno raspravljen. Ako tužitelj ne povuče tužbu, a zaključenom izvansudskom nagodbom tužitelju ne pripada stvar ili pravo o kojem teče parnica ili zahtjev još nije dospio, sud bi trebao odbiti tužbeni zahtjev. Za razliku od zaključene sudske nagodbe koja je izjednačena s pravomoćnom sudskom presudom o istom predmetu spora, zaključena izvansudska nagodba ne predstavlja negativnu procesnu pretpostavku za pokretanje parničnog postupka. Prigovor zaključenja izvansudske nagodbe nema značenje ni prigovora *rei judicatae* ni *rei judicialiter transactae*, već samo prigovor *rei transactae*. Uspješno isticanje ovoga prigovora ne može stoga dovesti do odbacivanja tužbe, nego do usvajanja ili odbijanja tužbenog zahtjeva

Kao i sudska nagodba, izvansudska nagodba može se pobijati u parničnom postupku. Nagodba, sudska ili izvansudska, može se pobijati tužbom kao i svaki drugi ugovor.

5.3.2 Arbitraža – izabrani sud

Arbitraža je način mirnog rješavanja sporova pred nedržavnim/privatnim tijelom koje stranke same biraju i povjeravaju mu da konačno i autoritativno odluči o njihovim spornim odnosima.⁶⁷ Izbrano sudovanje definira se i kao rješavanje sporova između dviju ili više stranaka od treće ili trećih osoba (arbitara), koje svoja ovlaštenja izvode iz sporazuma stranaka i čija je odluka obvezna za njih i ima, u većini pravnih poredaka, učinak kao sudska odluka,⁶⁸ uključujući i osiguranje ovršnosti arbitražnog pravorijeka od države.⁶⁹

Cilj arbitražnog postupka ostvaruje se donošenjem meritorne odluke od arbitražnog suda. Za razliku od državnog suda, arbitražni sud ne predstavlja stalnu i nepromjenjivu ustanovu, već ga je potrebno konstituirati za svaki pojedini slučaj imenovanjem arbitra ili arbitara koji će biti ovlašteni donijeti odluku o predmetu spora.⁷⁰ Svoj pristanak da sudi u određenom sporu arbitar manifestira sklapanjem (u pravilu konkludentno) ugovora sa strankama (*receptum arbitri*).

⁶⁷ Usporedi *Arbitraža*, SIS-HGK, Zagreb, 1995., str. 7.

⁶⁸ Vidi SAJKO, K., DIKA, M., *Arbitražno rješavanje međunarodnih trgovačkih sporova*, Ljubljana, 1989., str. 1.

⁶⁹ Tako KNEŽEVIĆ, G., *Međunarodna trgovačka arbitraža*, Beograd, 1999., str. 20. O pojmu i definiranju arbitraže u pravnoj teoriji, pogledajte na str. 17 – 19.

⁷⁰ Usporedi PEROVIĆ, J. S., *Ugovor o međunarodnoj trgovinskoj arbitraži*, Javno preduzeće Službeni list SRJ, Beograd, 2002., str. 162.–163.

Arbitar/izbrani sudac (engl. *arbitrator*, njem. *Schiedsrichter*) jest osoba kojoj je, u skladu sa sporazumom stranaka, povjereno da sama, ili u vijeću s drugim arbitrima, vodi postupak i odluči u određenom sporu. Arbitar je osoba koju stranke imenuju s namjerom da sama ili zajedno s drugim arbitrima riješi njihov spor, a za koju se pretpostavlja da će u postupku djelovati stručno, samostalno i nepristrano.⁷¹

Arbitar može biti svaka fizička osoba⁷² koja je potpuno poslovno sposobna.⁷³ Kako se arbitar ugovorom obvezuje na izvršenje svoje misije u okviru koje samostalno vrši pravne poslove i poduzima pravne radnje, on mora posjedovati potpunu poslovnu sposobnost.⁷⁴ Od arbitra se očekuje da bude nepristran i sposoban da obavi svoju misiju. Dužnost arbitra je ispunjenje glavnog cilja zbog kojega je imenovan – donošenje arbitražne odluke/pravorijeka. Taj cilj arbitar postiže zajedno s ostalim arbitrima, provođenjem i okončanjem arbitražnog postupka, držeći se pravnih okvira spora iz arbitražnog sporazuma.⁷⁵ Za razliku od državnog sudca, arbitru se ne može nametnuti dužnost da spor riješi, on tu obvezu mora dobrovoljno prihvatiti (tzv. *receptum arbitri*). Njegovi motivi prihvaćanja rješavanja spora mogu biti različiti, a pretpostavlja se da je to danas ponajviše honorar.⁷⁶ Izbor arbitara može ponekad prouzročiti više problema i izazvati zakašnjenje u pokretanju arbitražnog postupka, a time lančano i zakašnjenje u odvijanju cijelog postupka. Nekada su te smetnje rezultat objektivnih teškoća oko pronalaženja odgovarajućeg arbitra ili oko ishođenja njegove suglasnosti za sudjelovanje u arbitraži, ali su češće u pitanju subjektivni problemi izazvani nedovoljnom suradnjom stranaka, najčešće namjernim neizborom arbitra od tuženika. Ovome treba dodati i nesuglasnost već

⁷¹ Tako TRAJKOVIĆ, M., Međunarodno arbitražno pravo, Pravni fakultet Univerziteta u Beogradu i Udruženje pravnika Jugoslavije, Beograd, 2000., str. 328.–329.

⁷² Pravna osoba također može biti imenovana za arbitra u nekim zemljama, kao što je Francuska, ali u tom slučaju ta se osoba više pojavljuje kao organizator arbitražnog postupka, dok je faktički arbitar njegov predstavnik – fizička osoba. TRAJKOVIĆ, M., Međunarodno arbitražno pravo, Pravni fakultet Univerziteta u Beogradu i Udruženje pravnika Jugoslavije, Beograd, 2000., str. 358.

⁷³ Vidi ŠAULA, V., Osnovi međunarodnog građanskog procesnog prava Republike Srpske, Banja Luka, 2008., str. 145.; DUKIĆ-MIJATOVIĆ, M., Položaj arbitra u arbitražnom postupku, „Strani pravni život“, 2011., broj 1, str. 222.

⁷⁴ U usporednom pravu formulacije u pogledu kvalifikacija arbitara najčešće se odnose upravo na poslovnu sposobnost, odnosno starost arbitara. PEROVIĆ, J. S., Ugovor o međunarodnoj trgovinskoj arbitraži, Javno preduzeće Službeni list SRJ, Beograd, 2002., str. 167.

U nekim zemljama se starosna granica nakon koje jedna osoba može biti birana za arbitra diže iznad razine poslovne sposobnosti (punoljetnosti).

⁷⁵ U tom smislu TRAJKOVIĆ, M., Međunarodno arbitražno pravo, Pravni fakultet Univerziteta u Beogradu i Udruženje pravnika Jugoslavije, Beograd, 2000., str. 394.

⁷⁶ Tako KNEŽEVIĆ, G., Međunarodna trgovačka arbitraža, Beograd, 1999., str. 16.

imenovanih arbitara u pogledu izbora trećeg arbitra – predsjednika arbitražnog vijeća.⁷⁷

Odgovor na pitanje tko može biti izabran za arbitra vezan je za određene zahtjeve/uvjete u odnosu na potencijalnog arbitra, koji mogu biti postavljeni nacionalnim propisima ili pravilnicima institucijskih arbitraža. Zakoni mogu formulirati (opće i posebne) uvjete ili utvrditi određene zabrane za imenovanje arbitara, imajući u vidu njihove osobine kao što su nacionalnost, sposobnost, nezavisnost i nepristranost, objektivnost, moralni dignitet, povjerenje, stručnost te neutralnost arbitra.⁷⁸ Državna pripadnost, spol, etničko podrijetlo, vjera, obrazovni profil (i nepravnici mogu biti arbitri) nisu, u pravilu, od utjecaja na izbor arbitra. S druge strane, sposobnost biti arbitar u nekim se pravnim sustavima ograničava osobama koje su bankrotirale, nositeljima javnih funkcija, kao i osobama koje su osuđene na zatvorsku kaznu.⁷⁹ Institucijske arbitraže u pravilu raspoložu posebnim listama arbitara s kojih stranke mogu birati arbitre u pojedinom predmetu.

Arbitražno suđenje pretpostavlja derogiranje ovlaštenja, odnosno nadležnosti državnoga sudstva. U tom smislu arbitraža jest i aktivnost provođenja suđenja u sporu pred arbitražnim sudom. Postupak pred arbitražnim sudom je suđenje, čak i onda kad je po ovlaštenju stranaka sudilo po načelu pravičnosti (*ex aequo et bono*).⁸⁰ Arbitražni postupak karakteriziraju načela: ravnopravnosti stranaka, kontradiktornosti, otvorenog pravosuđenja, autonomije u izboru pravila postupka i mjesta arbitraže, oportuniteta i ekonomije u načinu postupanja, stranačke dispozicije u izboru mjerodavnog prava za bit spora (i arbitražni sporazum), nejavnosti, kolegijalnog odlučivanja i interferencije s državnim sudom (i postupkom pred njim).⁸¹

⁷⁷ Vidi TRAJKOVIĆ, M., Međunarodno arbitražno pravo, Pravni fakultet Univerziteta u Beogradu i Udruženje pravnika Jugoslavije, Beograd, 2000., str. 349.

⁷⁸ Usporedi PEROVIĆ, J. S., Ugovor o međunarodnoj trgovinskoj arbitraži, Javno preduzeće Službeni list SRJ, Beograd, 2002., str. 167.; KNEŽEVIĆ, G., Međunarodna trgovačka arbitraža, Beograd, 1999., str. 16.

⁷⁹ Tako KNEŽEVIĆ, G., Međunarodna trgovačka arbitraža, Beograd, 1999., str. 94. i 95.

⁸⁰ Vidi TRIVA, S., Arbitražno ili državno sudovanje, Pravo u gospodarstvu, god. 43., 2004., br. 2, str. 10.

⁸¹ Tako GIUNIO, M., Novine u hrvatskom arbitražnom pravu s posebnim osvrtom na ad hoc arbitražu i ulogu državnog suda, referat objavljen u zborniku s 40. susreta pravnika u Opatiji 2002. godine, str. 218.

Odluka arbitražnog suda, koja se često naziva i pravorijek, obvezna je za stranke koje su ugovorile arbitražu i ima, u većini pravnih poredaka, učinak kao sudska odluka, uključujući i osiguranje ovršnosti arbitražnog pravorijeka od države.

Arbitar/izbrani sudac (engl. *arbitrator*, njem. *Schiedsrichter*) jest osoba kojoj je, u skladu sa sporazumom stranaka, povjereno, da sama, ili u vijeću s drugim arbitrima, vodi postupak i odluči u određenom sporu. Arbitar u načelu može biti svaka fizička potpuno poslovno sposobna osoba. Sudac redovnog suda može biti biran samo za arbitra pojedinca ili za predsjednika arbitražnog vijeća. Od arbitra se očekuje da bude nepristran i sposoban da obavi svoju misiju. Svoj pristanak da sudi u određenom sporu arbitar manifestira sklapanjem (u pravilu konkludentno) ugovora sa strankama (*receptum arbitri*). Institucionalne arbitraže u pravilu raspoložu posebnim listama arbitara s kojih stranke mogu birati arbitre u pojedinom slučaju.⁸²

5.3.3 Mirenje

Zakon o mirenju navodi da je mirenje (posredovanje, medijacija, konciliјacija) svaki postupak, instituciji za mirenje ili izvan nje, u kojem stranke nastoje sporazumno riješiti spor uz pomoć jednog ili više izmiritelja koji strankama pomažu postići nagodbu, bez obzira na to provodi li se u sudu u kojem stranke nastoje sporazumno riješiti svoj spor uz pomoć jednog ili više izmiritelja koji strankama pomažu postići nagodbu, bez ovlasti da im nametnu obvezujuće rješenje.⁸³ U pravilu, ako spor među strankama dostigne određenu točku eskalacije sukoba, više se ne može riješiti samo sudjelovanjem sukobljenih strana, već je potrebno posredovanje treće osobe, odnosno trećih osoba. Treću stranu moraju prihvatiti obje sukobljene strane kako bi mogla pridonijeti rješavanju sukoba. Postupci medijacije počivaju na pronalaženju rješenja prihvatljivog za sve strane koje se usmjerava prema interesima sukobljenih strana. Polazno stajalište je da će konflikti biti riješeni lakše i uz manje odricanja ako se u prvi plan stave interesi sukobljenih strana, a ne pitanje moći ili prava. Sve vrste trgovačkih, građanskih i radnih sporova pogodne su za mirenje, bez obzira na vrijednost predmeta spora.⁸⁴ Na mirenje se mogu uputiti sporovi o kojima se već vodi parnični ili neki drugi postupak kao i sporovi u kojima takav postupak još nije

⁸² Opširnije TRIVA, S., UZELAC, A., Hrvatsko arbitražno pravo, Komentar Zakona o arbitraži i drugi izvori hrvatskog arbitražnog prava, Narodne novine, 2007.

⁸³ Zakon o mirenju, Narodne novine, br. 18/2011.

⁸⁴ Više UZELAC, A., Mirenje kao alternativa sudenju, u UZELAC, A., GOTOVAC, V., BLAŽEVIĆ, B., ŠIMAC, S., SEVER, K., GRBA, K., TUŠKAN, B., Mirenje u građanskim, trgovačkim i radnim sporovima, TIM press d.o.o., Zagreb, 2004., str. 15.–30.

pokrenut. Stranke mogu odlučiti svoj spor riješiti mirenjem prije ili tijekom započetog parničnog postupka, pa čak i nakon njegova dovršetka, ako žele svoje odnose urediti na drukčiji način od onog na koji su riješeni sudskom presudom.⁸⁵ Postupak mirenja pred sudom vodi izmiritelj određen s liste izmiritelja koju utvrđuje predsjednik suda. Nagodba sklopljena u postupku mirenja provedenom u sudu ima važnost sudske nagodbe (čl. 186.d ZPP-a). U odnosu na ranije uređenje novela ZPP-a iz 2003. otvara mogućnost da predsjednik suda na listu izmiritelja uključi i osobe koje nisu sudci u sudu pred kojim je parnični postupak pokrenut. To bi mogli biti sudski savjetnici i druge osobe zaposlene u sudu, sudci drugih sudova, ali i osobe koje nemaju nikakve oficijelne veze sa sudom.⁸⁶ S jedne strane se rasteretilo sudce od provedbe poslova mirenja, čime je smanjena mogućnost da poslije budu isključeni iz sudskog postupka koji bi se nastavljao zbog toga što mirenje nije uspjelo, a s druge strane je omogućeno da se u provedbu mirenja uključe i osobe koje su za to profesionalno kao izmiritelji specijalizirane. Nakon novele ZPP-a iz 2003. nagodba sklopljena u postupku mirenja provedenom u sudu ima važnost sudske nagodbe (čl. 186.d st. 4. ZPP-a), neovisno o tome je li izmiritelj bio sudac.

Međutim, ako stranke ne postignu dogovor, mogu nastaviti već započeti sudski ili drugi postupak, odnosno mogu pokrenuti postupak pred sudom. U odnosu na alternativne načine rješavanja sporova, mirenje karakterizira neformalnost, visoki stupanj autonomnosti stranaka, ekonomičnost, uspješnost, učinkovitost, ali prije svega dobrovoljnost, povjerljivost i kreativnost.⁸⁷

⁸⁵ Vidi BILIĆ, V., *Novosti u mirnom rješavanju sporova prije pokretanja i tijekom parničnog postupka, Nova organizacija parničnog sudovanja, Novi rokovi postupanja i obveze odvjetnika, pravnika u gospodarstvu i sudaca*, Organizator d.o.o., Zagreb, 2015., str. 27 – 39.

⁸⁶ Tako DIKA, M., *Novo uređenje prvostupanjskog parničnog postupka, Nova organizacija parničnog sudovanja, Novi rokovi postupanja i obveze odvjetnika, pravnika u gospodarstvu i sudaca*, Organizator d.o.o., Zagreb, 2015., str. 45 – 46.

⁸⁷ Vidi ŠIMAC, S., *O percepciji i dojmovima pravnika o parničnom postupku i postupku mirenja – analiza provedenog istraživanja, Zbornik radova s III. međunarodnog savjetovanja „Aktualnosti građanskog procesnog prava – nacionalna i usporedna pravnoteorijska i praktična dostignuća“*, Sveučilište u Splitu Pravni fakultet, 2017., str. 173.–212.

5.3.4 Izvansudsko rješavanje sporova protiv Republike Hrvatske

Svaka pravna i fizička osoba koja namjerava podnijeti tužbu protiv Republike Hrvatske dužna se prije podnošenja tužbe obratiti nadležnom državnom odvjetništvu sa zahtjevom za mirno rješenje spora (ZPP, čl. 186.a), odnosno radi zaključenja izvansudske nagodbe s Republikom Hrvatskom.⁸⁸ Zahtjev za mirno rješenje spora s Republikom Hrvatskom podnosi se u radnim, trgovačkim, imovinskim i drugim građanskopravnim sporovima, ako oni ne spadaju u neki drugi postupak.⁸⁹ Takav postupak obavezan je samo ako se radi o mogućoj

⁸⁸ Osoba koja namjerava podnijeti tužbu protiv Republike Hrvatske radi utvrđenja ništetnosti ili poništenja predstečajne nagodbe, ne mora se prije podnošenja tužbe obratiti nadležnom državnom odvjetništvu sa zahtjevom za mirno rješenje spora. U tom smislu presuđeno: „U uvodu navedenim drugostupajskim rješenjem odbijena je kao neosnovana tužiteljeva žalba te je potvrđeno rješenje prvostupajskog suda kojim je predmetna tužba odbačena. Protiv rješenja drugostupajskog suda tužitelj je podnio reviziju podnescima podnesenima sudu 3. prosinca 2015. i 7. prosinca 2015. Podneskom od 3. prosinca 2015. revizija je podnesena pozivom na odredbu čl. 382. st. 2. Zakona o parničnom postupku (dalje ZPP), a podneskom od 7. prosinca 2015. izjavljena je revizija iz čl. 382. st. 1. ZPP-a. Predmetnu tužbu u kojoj je istaknut zahtjev za utvrđenje da je djelomično ništetna predstečajna nagodba sklopljena pred Trgovačkim sudom u R. pod brojem 15 Stpn-... od 15. travnja 2014., i to u toč. 3. podtoč. 1. toč. 1. podgrupa 1 na iznos glavnice od 522.419,84 kn te eventualno kumulirani tužbeni zahtjev kojim se traži da se predstečajna nagodba poništi u navedenom dijelu, sudovi su odbacili kao nedopuštenu na temelju odredbe čl. 186.a st. 6. ZPP-a s obzirom na činjenicu da je tužba podnesena protiv Republike Hrvatske, a prije podnošenja tužbe tužitelj se nije obratio nadležnom državnom odvjetništvu sa zahtjevom za mirno rješenje spora. U reviziji se ponavlja u postupku pred nižestupajskim sudovima isticanje tužiteljeva tvrdnja da se predstečajna nagodba kao oblik sudske nagodbe ne može pobijati mirnim putem i da je stoga neprimjenjiva odredba čl. 186.a st. 1. ZPP-a, tako da podnošenje zahtjeva za mirno rješenje ovog spora nije procesna pretpostavka za dopuštenost tužbe. Prema odredbi čl. 83. Zakona o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi predstečajna nagodba može se pobijati tužbom pod istim pretpostavkama koje su propisane za pobijanje sudske nagodbe. Zbog procesnih svojstava sudske nagodbe prema kojima se ona izjednačava s pravomoćnom presudom o njezinoj nevaljanosti može se odlučivati isključivo pravomoćnom odlukom suda donesenom po tužbi za poništaj ili utvrđenje ništetnosti nagodbe, a ne i nagodbom koja bi bila sklopljena u postupku mirnog rješavanja spora pokrenutom na temelju odredaba čl. 186.a ZPP-a. Smisao je i svrha odredaba navedenog članka da se izbjegne pokretanje parnica s Republikom Hrvatskom u situacijama u kojima postoji mogućnost mirnog rješenja spornoga građanskopravnog odnosa sklapanjem nagodbe s nadležnim državnim odvjetništvom. Stoga u situaciji kada se sporni odnos ne može riješiti mirnim putem, kao što je to u konkretnom slučaju, jer se o valjanosti predstečajne nagodbe može odlučiti samo odlukom suda, odredbe čl. 186.a ZPP-a na temelju kojih je odbačena predmetna tužba su neprimjenjive na ovaj slučaj. Stoga odbacivanjem tužbe na temelju odredaba čl. 186. st. 1. i 6. ZPP-a te su odredbe nepravilno primijenjene, pa budući da je to bilo od utjecaja na pravilnost i zakonitost pobijanog rješenja, počinjena je bitna povreda odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 1. ZPP-a zbog koje je revizija izjavljena.” Vrhovni sud Republike Hrvatske, Revt 52/16-2, od 30. 8. 2016.

⁸⁹ Kada radnik sudsku zaštitu potražuje sukladno Zakonu o radu, prije podnošenja tužbe nije dužan postupiti sukladno odredbi čl. 186.a Zakona o parničnom postupku. U tom smislu presuđeno: „Sud prvog stupnja odbacio je tužbu zato što tužiteljica prije podnošenja tužbe nije postupila sukladno odredbi čl. 186.a Zakona o parničnom postupku („Narodne novine”, br. 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11 – pročišćeni tekst, 25/13, 28/13 i 89/14 – dalje ZPP). Prema toj odredbi, osoba koja namjerava podnijeti tužbu protiv

budućoj parnici u kojoj se kao tužena strana pojavljuje Republika Hrvatska. Zahtjev za mirno rješenje spora s Republikom Hrvatskom treba podnijeti građansko – upravnom odjelu stvarno nadležnoga državnog odvjetništva prema prebivalištu podnositelja zahtjeva.⁹⁰ Republika Hrvatska i podnositelj zahtjeva mogu nakon podnošenja zahtjeva za mirno rješenje spora zatražiti od suda da, primjenjujući na odgovarajući način odredbe ZPP-a za osiguranje dokaza, izvede dokaze za koje smatra da su nužni radi utvrđivanja činjenica o kojima će ovisiti zauzimanje stava o osnovanosti zahtjeva protivne stranke za mirno rješenje spora. Te dokaze može izvesti i sudski savjetnik, a imaju isto značenje kao dokazi izvedeni u postupku osiguranja dokaza.

Ako zahtjev stranke za mirno rješenje spora ne bude prihvaćen ili ne bude riješen u roku od tri mjeseca od dana njegova podnošenja, stranka može podnijeti tužbu sudu. Ako stranka podnese tužbu, a ne podnese zahtjev za mirno rješenje spora ili podnese tužbu prije isteka roka od tri mjeseca za vrijeme kojeg traje postupak za mirno rješenje spora, sud treba tužbu odbaciti jer predmet još ne spada u sudsku nadležnost.⁹¹

5.3.5 Rješavanje sporova pred sudovima časti

Glavni cilj postupka pred Sudovima časti je sklapanje nagodbe među strankama u sporu, do koje dolazi uglavnom u tzv. prethodnom postupku (*postupak mirenja*)

Republike Hrvatske dužna se prije podnošenja tužbe obratiti sa zahtjevom za mirno rješenje spora državnom odvjetništvu koje je stvarno i mjesno nadležno za zastupanje na sudu pred kojim namjerava podnijeti tužbu protiv Republike Hrvatske, osim u slučajevima u kojima je posebnim propisima određen rok za podnošenje tužbe. Međutim, budući da je u konkretnom slučaju posebnim propisom, konkretno Zakonom o radu na temelju kojega tužiteljica traži sudsku zaštitu, određen rok za podnošenje tužbe, ova odredba ZPP-a se ne primjenjuje. Naime, prema odredbi čl. 129. Zakona o radu radnik koji smatra da mu je poslodavac povrijedio neko pravo iz radnog odnosa može u roku od petnaest dana od dostave odluke kojom je povrijeđeno njegovo pravo, odnosno od saznanja za povredu prava, zahtijevati od poslodavca ostvarenje toga prava. Ako poslodavac u roku od petnaest dana od dostave zahtjeva radnika ne udovolji tom zahtjevu, radnik može u daljnjem roku od petnaest dana zahtijevati zaštitu povrijeđenog prava pred nadležnim sudom. Zaštitu povrijeđenog prava pred nadležnim sudom ne može zahtijevati radnik koji prethodno poslodavcu nije podnio zahtjev, osim u slučaju zahtjeva radnika za naknadom štete ili drugim novčanim potraživanjima iz radnog odnosa. Dakle, tužiteljica u ovom postupku sudsku zaštitu potražuje sukladno Zakonu o radu te je sukladno tom Zakonu i postupila prije podnošenja tužbe pa je njezina tužba, s obzirom na sadržaj odredbe čl. 186.a ZPP-a, po toj osnovi dopuštena.” Županijski sud u Zagrebu, Gžr - 1032/13-2, od 10. 10. 2013.

⁹⁰ Više NAKIĆ, J., Članak 186.a Zakona o parničnom postupku – neke dvojbe, Hrvatska pravna revija, br. 2, 2005., str. 116.–121.

⁹¹ Vidi BILIĆ, V., Novosti u mirnom rješavanju sporova prije pokretanja i tijekom parničnog postupka, Nova organizacija parničnog sudovanja, Novi rokovi postupanja i obveze odvjetnika, pravnik u gospodarstvu i sudaca, Organizator d. o. o., Zagreb, 2015., str. 31 - 35.

u okviru kojeg se često riješi i materijalni dio zahtjeva prijavitelja. Pri Hrvatskoj gospodarskoj i obrtničkoj komori postoje Sudovi časti kojima je temeljna zadaća skrbiti o tome da članice i jedne i druge komore poštuju dobre poslovne običaje.⁹²

Zakon o Hrvatskoj gospodarskoj komori⁹³ propisuje da pri Hrvatskoj gospodarskoj komori postoji Sud časti koji odlučuje o povredama dobrih poslovnih običaja u obavljanju gospodarskih djelatnosti i prometa robe i usluga, o neizvršavanju obveza članica Komore i povredama statuta i općih akata Komore. Sud časti izriče mjere članicama Komore protiv narušavanja društvene discipline. Organizacija i rad Suda časti pri Hrvatskoj gospodarskoj komori propisan je Pravilnikom o radu Suda časti pri Hrvatskoj gospodarskoj komori⁹⁴ (NN 64/2001.) te ostalim općim aktima Hrvatske gospodarske komore. S obzirom na to da Sud časti pri Hrvatskoj gospodarskoj komori nije redovan sud, pred njim se ne može voditi postupak protiv osoba, bilo fizičkih bilo pravnih, koje nisu članice Hrvatske gospodarske komore, niti se u prijavi može postavljati tužbeni zahtjev za naknadom materijalne štete jer to spada u nadležnost redovnih sudova. Sud je osnovan s ciljem: promicanja i jačanja savjesnosti i poštenja te pravila morala, edukacije i etičkog razvitke članica – ukazivanjem na ponašanja koja su protivna dobrim poslovnim običajima i temeljnim načelima obveznog prava te pravilima koja vrijede u njihovu poslovanju, zaštite članica i potrošača, unaprijeđivanja gospodarstva i komorskog sustava u cjelini. Svojim djelovanjem Sud pridonosi rasterećenju redovnih i specijaliziranih sudova, bržem rješavanju sporova i promicanju politike zaštite potrošača. Ovo osobito u slučajevima kada se spor riješi mirnim putem, u prethodnom postupku mirenja pa prijavitelj ostvari svoj imovinsko-pravni zahtjev ili pak prijavitelj ima potrebu samo za moralnom satisfakcijom, a koju ostvaruje utvrđivanjem odgovornosti prijavljenog trgovačkog društva i izricanjem mjere društvene stege.

⁹² Opširnije KEZELE-KOKORIĆ, Z., Djelovanje Suda časti pri Hrvatskoj gospodarskoj komori, Hrvatska gospodarska komora – sektor za trgovinu, dvanaesti forum poslovanja nekretninama, str. 112.–124.

⁹³ Zakon o Hrvatskoj gospodarskoj komori, Narodne novine, br. 66/1991, 73/1991, 77/1993.

⁹⁴ Pravilnik o radu Suda časti pri Hrvatskoj gospodarskoj komori, Narodne novine, br. 66/06, 114/06. – ispravak, 129/07, 8/08. – ispravak, 74/15, 6/18.

Zakon o obrtu propisuje da se pri Hrvatskoj obrtničkoj komori osniva i djeluje Sud časti koji odlučuje o povredama dobrih običaja u obavljanju obrta, o neizvršavanju obveza članova, o povredama statuta i drugih akata Hrvatske obrtničke komore. Ako se utvrde povrede od obrtnika, Sud će izreći jednu od mjera u rasponu od pisane opomene do oduzimanja obrtnice. Prije pokretanja postupka, spor se nastoji riješiti mirnim putem sklapanjem nagodbe među strankama. Pravilnikom Suda časti Hrvatske obrtničke komore (NN 11/07 i 81/08) uređuje se organizacija, sastav, način imenovanja predsjednika, njegovih zamjenika, sudaca i tajnika Suda, nadležnost, povrede o kojima taj Sud odlučuje te postupak i mjere koje on može izreći. U slučaju povreda poslovnih običaja i pravila struke kao i drugih navedenih povreda, Sud može izreći jednu od osam predviđenih mjera od opomene do oduzimanja obrtnice i zabrane obnašanja funkcija u tijelima Komore i dr.

6 GRAĐANSKI SUDSKI POSTUPAK

6.1 Uvod

Građanski sudski postupak je skup pravnih normi koje uređuju postupanje pred sudom ako je posrijedi zaštita i imovinskih i statusnih (bračnih, roditeljskih, radnih i dr.) ovlaštenja građana. Ima sljedeće podgrane: 1. građanski parnični postupak – norme o postupanju pred sudovima kad postoji spor između građana i/ili drugih pravnih subjekata zbog njihovih prava i obveza; 2. izvanparnični građanski postupak – norme o postupanju pred sudovima pretežno u predmetima gdje nema spora između dviju strana, već postoje zahtjevi zainteresiranih subjekata da se utvrdi postojanje nekih pravno relevantnih činjenica; 3. ovršni postupak – norme o postupanju suda prilikom prisilnog izvršenja presuda i upravnih odluka.⁹⁵

6.2 Pojam građanskog parničnog postupka

Građanski parnični postupak je opća, redovita i osnovna metoda zaštite ugroženih ili povrijeđenih subjektivnih građanskih prava, koju pruža državna pravosudna organizacija.⁹⁶ Stoga se parnični postupak označuje kao redovni put pravne zaštite u području spornih građanskopravnih odnosa. Parnični postupak je kognicijski postupak, postupak u kojemu se, primjenom (procesnog i materijalnog) prava na utvrđeno činjenično stanje, provjerava jesu li ispunjeni uvjeti za pružanje postulirane

⁹⁵ Tako VISKOVIĆ, N., *Teorija države i prava*, II. izmijenjeno i dopunjeno izdanje, Birotehnika, Zagreb, 2006., str. 282.–283.

⁹⁶ Tako TRIVA - DIKA, GPPP, str. 3.

pravne zaštite, za donošenje meritorne odluke određenog sadržaja. U tom smislu parnični postupak spada u kategoriju tzv. presudnih postupaka (*Urteilsverfahren*), postupaka čiji je neposredni cilj donošenje odluke određenog sadržaja – kondemancije, konstitucije, deklaracije. Upravo je stoga funkcija parničnog postupka u izvjesnom smislu apstraktna i autonomna u odnosu na egzistenciju subjektivnoga građanskog prava. Budući da se parnični postupak u pravilu mora voditi baš radi provjere postoji li subjektivnoga građanskog prava, pretpostavka za vođenje tog postupka nije postojanje tog prava i potreba da mu bude pružena određena zaštita, već asertacija da ono postoji i postuliranje određene zaštite s obzirom na njega. Zato će postupak svoju zadaću ispuniti kako onda kada se postavljeni zahtjev za donošenje odluke određenog sadržaja usvoji, tako i onda kada bude uskraćeno njegovo usvajanje (odbacivanje, odbijanje). Odatle bi bio moguć zaključak da je prava funkcija parničnog postupka rješavanje sporova, kako to uostalom izriče i odredba stavka 1. ovoga članka.

Izmirenje (u biti civilističke) koncepcije postupka kao instrumenta za pružanje pravne zaštite subjektivnim građanskim pravima s njegovom (autonomnom, procesnopravnom) funkcijom rješavanja sporova, bilo bi moguće tezom da parnični postupak, da bi mogao biti instrumentom zaštite subjektivnih građanskih prava, mora biti funkcionalno osposobljen za obavljanje svoje šire funkcije rješavanja sporova o tome treba li zaštitu uopće pružiti.

Teza da je šira funkcija parničnog postupka rješavanje sporova o tome treba li traženu zaštitu uopće pružiti, implicira u sebi stav da sporovi koji se rješavaju u parničnom postupku nisu (neposredno) sporovi o tome postoji li subjektivno građansko pravo, već o tome treba li radi zaštite tog prava donijeti odluku određenog sadržaja. U nekim slučajevima, naime, uopće ne mora postojati spor o tome postoji li neko pravo, već je li s obzirom na to pravo, moguće tražiti određenu pravnu zaštitu. Npr. u nekim će slučajevima s obzirom na određeno pravo biti moguće tražiti deklaratornu, ali ne i kondemnatornu zaštitu, pa se spor između stranaka ne bi ticao toga postoji li neko potraživanje, već može li se s obzirom na to potraživanje, tražiti odluka određenog sadržaja. Tražena odluka sadržajno neće biti determinirana samo sadržajem i prirodom subjektivnog prava, već i vrstom zaštite (kondemancije, konstitucije, deklaracije) koja se s obzirom na to pravo traži. Postojanje subjektivnog prava nije jedina pretpostavka o kojoj ovisi pružanje tražene zaštite – ono će ovisiti i o tome hoće li biti ispunjene, pored tzv. procesnih pretpostavaka, pretpostavaka o kojima ovisi dopustivost pokretanje, vođenje i meritorno okončanje parničnog postupka i druge specifične meritorne

pravozaštitne pretpostavke. Tako će, npr., deklaratorni zahtjev kojim se traži utvrđenje da postoji nedospjelo potraživanje biti usvojen ako se utvrdi da ono postoji te da postoji pravni interes da se traži njegovo utvrđenje, dok će kondmenatorni zahtjev istaknut s obzirom na isto potraživanje (u pravilu), biti odbijen. Stoga bi se moglo reći da se u parničnom postupku pruža zaštita pravu na traženje zaštite,⁹⁷ a tek posredno subjektivnom građanskom pravu – u onoj mjeri u kojoj se donošenjem odluke kojom se pruža zaštita pravu na traženje zaštite pridonosi ostvarivanju zaštite subjektivnoga građanskog prava.

Neposredni predmet spora bi stoga bilo pravo na pružanje pravne zaštite, pravo čiji je objekt određena pravozaštitna radnja suda – odluka određenog sadržaja i učinaka, zapravo pravo tužitelja da se u konkretnoj parnici s obzirom na konkretnoga tuženika, prema stanju stvari utvrđenom u toj parnici, usvoji traženje da se donese odluka određenog sadržaja. Takva koncepcija predmeta spora potvrđuje u biti autonomni karakter i logiku parničnog postupka. Takav karakter i logiku potvrđuje u još većoj mjeri okolnost da se pravozaštitna intervencija može tražiti i u slučajevima u kojima zahtjevima za pružanje zaštite ne korespondira nikakvo preegzistentno subjektivno pravo. To će, npr., biti slučaj kad se traži utvrđenje nepostojanja nekoga subjektivnog prava, zatim u svim konstitutivnim parnicama, jer pravu da se od suda traži pravna promjena ne korespondira subjektivno građansko pravo na traženje te promjene koje bi, da bi bilo takvo, svoje postojanje i učinke moralo ostvarivati isključivo na području materijalnog prava, koje bi, dakle, moralo biti invanprocesualno.

Subjektivna građanska prava bila bi zapravo na pravu utemeljena očekivanja određenih ponašanja drugih subjekata, odnosno pravno utemeljena ovlaštenja na određena ponašanja nositelja prava. Ona bi neposredno bila upravljena prema drugim sudionicima u građanskopravnom odnosu – od njih se može zahtijevati ili očekivati određeno ponašanje, odnosno prema njima se u takvom odnosu određenim izjavama volje ili radnjama mogu proizvesti stanoviti pravni učinci. S procesnopravnog aspekta kvaliteta pravnosti tih prava (ako se apstrahiraju slučajevi dopuštene samopomoći) značila bi samo to da ona mogu poslužiti kao materijalnopravna osnova za traženje i donošenje odluke određenog sadržaja, ako se procesno verificiraju, svakako uz uvjet da je njihovo postojanje jedna od pravozaštitnih pretpostavaka. Pritom, kao što je već rečeno, postojanje subjektivnog

⁹⁷ Usporedi DIKA, M., Pravo na tužbu, prilog učenju o ulozi procesa u ostvarivanju pravnog poretka, drugo neizmijenjeno izdanje, Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu, Zagreb, 2014., str. 205.

prava (njegovo utvrđenje u procesu) nije jedina relevantna pretpostavka o kojoj bi ovisilo pružanje pravne zaštite – ono bi ovisilo i o ispunjenju niza procesnih, ali i specifičnih meritornih pravozaštitnih pretpostavaka.

Na pitanje u kojem bi se smislu subjektivnim građanskim pravima pružala (posredno) pravna zaštita u procesu, u kojem bi se smislu ona ostvarivala procesom, moglo bi se odgovoriti da se to postiže stvaranjem procesnih uvjeta za pribavljanje onoga pravnog dobra (pozicije prednosti) na koje ona ovlašćuje svoje nositelje. Dakle, ono što se od suda u parničnom postupku traži, trebalo bi biti u funkciji osiguranja nositelju subjektivnog prava one pozicije prednosti u odnosu na druge subjekte na koje ga ovlašćuje to pravo. U slučaju povrede subjektivnog prava, pravna bi zaštita u pravilu bila upravljena na stvaranje uvjeta za otklanjanje stanja stvorenog tom povredom pravosudnom represijom, donošenjem kondematorne odluke kao zakonom utvrđene izvršne isprave na temelju koje se može tražiti izvršenje. U slučaju u kojemu bi samo postojala opasnost buduće povrede prava, zaštita bi se u pravilu postizala pravomoćnošću deklaratorne odluke kao instrumenta za unošenje izvjesnosti u pravne odnose parničnih stranaka. U slučaju u kojemu bi postojala materijalnopravna situacija koja bi sudionika u građanskopravnom odnosu legitimirala da od suda traži promjenu tog odnosa, zaštita bi se pružala (u pravilu) pravomoćnošću konstitutivne odluke kojom bi se izricala tražena pravna promjena.

Pretpostavka za pokretanje parničnog postupka postojanje je spora između nositelja prava i nositelja obveze u određenom pravnom odnosu, povreda ili ugrožavanje subjektivnoga građanskog prava, što opravdava angažiranje suda radi zaštite prava. Pravila sudskog postupka uređena ovim zakonom, primjenjuju se pred redovnim sudovima u sporovima iz građanskopravnih odnosa između pravnih subjekata. Zakon ne sadrži odredbe o stvarnoj nadležnosti sudova osim općih pravila o kriterijima (elementima) prema kojima se utvrđuje stvarna nadležnost. Prema ovoj odredbi nadležnost redovnih sudova pretpostavlja se u svim sporovima koji mogu nastati iz građanskopravnih odnosa, ako neki od tih sporova nije posebnim zakonom stavljen u nadležnost drugog suda ili državnog, odnosno društvenog tijela.

Tako, primjerice, u sudsku nadležnost spada odlučivanje o zahtjevu:

- a) nositelja prava korištenja groba da se tuženiku naloži da ekshumira posmrtno ostatke svojih roditelja⁹⁸
- b) osiguranika da mu organizacija invalidskog i mirovinskog osiguranja nadoknadi štetu uzrokovanu nepravilnim radom svog radnika⁹⁹
- c) za ispunjenje obveza koje za organizaciju za distribuciju električne energije proizlaze iz elektroenergetske suglasnosti¹⁰⁰
- d) za utvrđenje radnog odnosa¹⁰¹
- e) za odvoz smeća iz ugostiteljskih objekata¹⁰²
- f) za prisilnu naplatu cijene za pruženu komunalnu uslugu¹⁰³
- g) za plaćanje zatezних kamata na parnični trošak¹⁰⁴
- h) da se tuženiku naloži da tužitelju preda određenu ispravu (prijavu o nesreći na radu)¹⁰⁵
- i) da tuženici omoguće tužitelju nesmetan rad kao autotaksistu te da s ostalim taksistima čeka na propisanim stanicama¹⁰⁶
- j) kojim se pobija sporazum o naknadi za ekspropriranu nekretninu sklopljen pred upravnim tijelom¹⁰⁷
- k) da se nakon uspostavljanja pretplatničnog odnosa ispuni ugovor priključenjem na telefonsku mrežu¹⁰⁸
- l) koji se odnosi na pravo korištenja groba¹⁰⁹
- m) za utvrđenje prava vlasništva na nekretninama koje su bile predmet agrarnog postupka, ali o njima nije donesena odluka u tom postupku¹¹⁰
- n) jednog od ranijih suvlasnika neizgrađenog građevinskog zemljišta da mu drugi suvlasnik preda u posjed površinu zemljišta srazmjerno njegovom alikvotnom dijelu pripadajućem prije deposediranja¹¹¹

⁹⁸ VSH, Rev - 2732/88. od 13. 6. 1989. - PSP 48/85.

⁹⁹ VSH, Rev - 2828/87 od 25. 8. 1988. - PSP 44/145.

¹⁰⁰ OS u Zagrebu, Gž - 1087/88 od 16. 2. 1988. - PSP 38/105.

¹⁰¹ VsH, Rev - 1600/88 od 31. 1. 1990. - PSP 50/102.

¹⁰² PSH, Pž 2243/90 od 4. 12. 1990. - PSP 49/112.

¹⁰³ Žs u Zagrebu, Gž - 7627/96 i Gž - 7630/96 od 21. 1. 1997. - IO 1/1997-112.

¹⁰⁴ Žs u Zagrebu, Gž 1518/97 od 30. 9. 1997. - ING PSP 1998-8-2.

¹⁰⁵ VSH, Rev - 1510/89 od 10. 11. 1993. - IO 1/1995-105.

¹⁰⁶ VSH, Rev - 2573/94 od 12. 3. 1997. - IO 2/1997-83.

¹⁰⁷ OS u Zadru, Gž 68/87 od 8. 4. 1987. - PSP 34/130.

¹⁰⁸ VSH, Rev - 1068/86 od 19. 2. 1987. - PSP 34/132.

¹⁰⁹ OS u Rijeci, Gž 605/85 od 3. 4. 1985. - PSP 27/114.

¹¹⁰ OS u Rijeci, Gž 689/84 od 27. 3. 1984. - PSP 27/115.

¹¹¹ VsBiH, Gvl - 16/79. od 16. VII. 1979.

- o) za suđenje u privrednim sporovima o ispunjenju ugovora o prijevozu robe u pomorskom prometu¹¹² i sl.

Suprotno, u sudsku nadležnost ne spada odlučivanje o zahtjevu:

- a) za naknadu štete na divljači¹¹³
- b) za provođenje parcelacije zemljišnih čestica¹¹⁴
- c) koji se odnosi na stjecanje prava vlasništva uzurpacijom¹¹⁵
- d) da se ocijeni zakonitost i pravilnost rješenja o isključenju iz lovačkog društva¹¹⁶
- e) člana dobrovoljnoga vatrogasnog društva da mu ono izda vatrogasnu spomenicu¹¹⁷
- f) da je nedopustivo izvršenje rješenja donesenoga u upravnom postupku, koje se inače izvršava administrativnim putem¹¹⁸
- g) za utvrđenje činjenica, osim kad se radi o utvrđenju istinitosti odnosno neistinitosti kakve isprave¹¹⁹
- h) za utvrđenje prava na priključenje telefonskog uređaja na PTT mrežu¹²⁰
- i) za utvrđivanje sadržaja rodnog lista¹²¹
- j) za ispunjenje porezne obveze po rješenju o razrezu poreza¹²²
- k) radi isplate troškova nastalih u postupku administrativnog izvršenja¹²³
- l) za izmjenu odnosno ispravak katastra zemljišta¹²⁴
- m) za naknadu štete počinjene bespravnom odstrelom divlje svinje¹²⁵
- n) da se prometna dozvola zamijeni novom te da sudska presuda zamjenjuje takvu dozvolu¹²⁶
- o) za povrat neosnovano naplaćenog poreza na promet¹²⁷

¹¹² Vs BiH, R - 190/84, od 13. IX. 1984.

¹¹³ VsH, Gzz - 35/88 od 9. 5. 1989. - PSP 48/88.

¹¹⁴ VsH, Gž - 2093/78 od 26. 7. 1978. - PSP 14/352.

¹¹⁵ VsH, Rev - 986/80 od 1. 10. 1980. - PSP 18/126.

¹¹⁶ VsH,R 111/81 od 6. 5. 1981. - PSP 19/183.

¹¹⁷ VsH, Rev - 2288/82 od 23. 12. 1982. - PSP 22/140.

¹¹⁸ OS u Splitu, Gž 980/88 od 26. 3. 1988. - PSP 39/107.

¹¹⁹ VsH, Rev - 32/87 od 8. 4. 1987. - PSP 34/137.

¹²⁰ VSH, Rev - 1068/86 od 19. 2. 1987. - PSP 34/133.

¹²¹ Žs u Rijeci, Gž 1394/95 od 28. 2. 1996. - IO 1/1997-128.

¹²² Žs u Rijeci, Gž 178/98 od 2. 9. 1998. - IO 1/1999-144.

¹²³ Žs u Rijeci, Gž - 1061/95 od 12. 6. 1996. - IO 1/1997-127.

¹²⁴ VsH, Rev - 1333/84 od 23. 11. 1984. - PSP 27/117.

¹²⁵ OS u Splitu, Gž - 2616/83 od 18. 11. 1983. - PSP 24/183.

¹²⁶ OS u Zadru, Gž - 973/83 od 21. 3. 1984. - PSP 24/183a.

¹²⁷ VsH, Rev - 1609/86 od 4. 12. 1986. - PSP 35/146.

- p) u postupku utvrđivanja je li stan koji vlasniku nudi korisnik eksproprijacije “odgovarajući”, nadležno općinsko tijelo uprave je ovlašteno odlučiti je li eksproprijirani građevinski objekt uopće predstavlja stan u smislu člana 3. Zakona o stambenim odnosima i ta odluka se ne može pobijati u parničnom postupku¹²⁸
- q) povratu iznosa plaćenog na temelju pravomoćnog rješenja nadležnog tijela uprave (porez na promet proizvoda), jer sud nije ovlašten da u parničnom postupku ispituje zakonitost upravnog akta¹²⁹ i sl.¹³⁰

6.3 Pojam izvanparničnog postupka

Izvanparnično procesno pravo je sustav pravnih pravila kojima se regulira struktura izvanparničnog postupka, položaj procesnih subjekata, njihove aktivnosti i uzajamni odnosi. Izvanparnično procesno pravo ne predstavlja jedinstvenu, homogenu pravnu cjelinu. Ono se, u stvari, sastoji od diferenciranih, heterogenih skupina procesnih pravnih pravila kojima se regulira pružanje pravne zaštite u određenim građanskopravnim stvarima koje se ne rješavaju u parničnom postupku.

Izvanparnični postupak je posebna vrst građanskoga sudskog postupka. Izvanparnični postupak (*jurisdictio non contentiosa*, *Ausserstreitsache*) onaj je postupak koji nije parnični (*jurisdictio contentiosa*, *jurisdiction contentieuse*, *Streitsache*). Definicija je, dakle, samo negativna. Izvanparnični postupak ponekad se naziva i nesporni postupak (*Ausserstreitsache*, *jurisdiction voluntaria*, *jurisdiction gracieuse ou volontaire*, *Freiwillige Gerichtsbarkeit*), za razliku od parničnog postupka koji se naziva spornim postupkom (*jurisdictio contentiosa*, *jurisdiction contentieuse*, *Streitsache*). Ni izvanparnični postupak ne predstavlja jedinstvenu procesnu cjelinu, već se sastoji od niza posebnih – međusobno često različitih postupaka, kojima je zajedničko upravo to da nemaju osobina parnične procesne metode.¹³¹ Izvanparnični postupak je izvanredni put pravne zaštite jer se pravila izvanparničnog procesnog prava primjenjuju samo onda kada to određuje izričiti zakonski propis, za razliku od

¹²⁸ VsBiH, Rev - 528/85. od 20. 3. 1986.

¹²⁹ Vs BiH, Rev - 170/86. od 18. 6. 1986.

¹³⁰ Navedeni tekst je izvadak iz knjige DIKA, M.; ČIZMIĆ, J., Komentar Zakona o parničnom postupku Federacije Bosne i Hercegovine, OSCE, Sarajevo, 2000., str. 29.–32.

¹³¹ Vidi TRIVA, S.; DIKA, M., Izvanparnično procesno pravo, Zagreb, 1988., str. 9.–10.

parničnog postupka koji je redovni put pravne zaštite, osnovni sustav pružanja pravne zaštite u građanskom sudskom postupku.¹³²

Postoje pokušaji u teoriji i praksi da se utvrde, odnosno odrede jasne granice u tome o kojim će se pravnim stvarima raspravljati u izvanparničnom, a u kojim u parničnom postupku.¹³³ Teškoće oko određivanja pojma i utvrđivanja pravne

¹³² *Ibid.*, str. 15. Vidi i kod ZUGLIA, S., Vanparnični postupak, Zagreb, 1956., str. 1.; te KAMHI, S., Vanparnični postupak, Sarajevo, 1968., str. 7.–8.

¹³³ U teoriji građanskog procesnog prava bilo je dosta pokušaja da se utvrde kriteriji za razgraničenje parničnog od izvanparničnog postupka. Ukazat ćemo samo na neka od njih, i to ona koja držimo najvažnijima. Izvanparnični postupak često se naziva i nesporni postupak. Tako prema **teoriji spora**, koja vuče svoj korijen još iz rimskih pandekata, parnični postupak se zasniva na građanskopravnom sporu stranaka koji razrješava sud (*jurisdictio contentiosa*), dok je izvanparnični postupak nesporan (*jurisdictio voluntaria*), a uloga suda je blagodarna pomoć sudionicima (*officium nobile iudicis*). Vidi GODINA, D., Teoretsko-praktični komentar Zakona o sudskom vanparničnom postupku za Kraljevinu Jugoslaviju, Beograd, 1934., str. 3. Teorija spora ili spornog predmeta vidi razliku između parničnog i izvanparničnog postupka u različitoj prirodi predmeta spora u ovim postupcima. Prema ovoj teoriji predmeti u kojima među strankama postoji spor rješavaju se po pravilima parničnog postupka, dok se nesporne stvari rješavaju po pravilima izvanparničnog postupka. Ova se teorija ipak ne može uzeti kao pravilo u svakom pojedinačnom izvanparničnom postupku, jer u izvanparničnom postupku rješava se i o nekim stvarima u kojima među sudionicima postoji spor, kao što je, primjerice, postupak za uređenje međa ili rješavanje imovinskih odnosa između suvlasnika. Vidi šire kod POZNIĆ, B., RAKIĆ-VODINELIĆ, V., Građansko procesno pravo, Beograd, 1999., str. 515.–516., te KEČA, R., STAROVIĆ, B., Građansko procesno pravo, Novi Sad, 2004., str. 522.; TRIVA, S., DIKA, M., Izvanparnično procesno pravo, Zagreb, 1988., str. 17. Kamhi drži da je smisao parničnog postupka u tome da se u njemu raspravljaju i rješavaju sporovi između stranaka čiji su interesi suprotni i koje u postupku parnice zauzimaju protivničke položaje. Suprotno tome, za izvanparnični postupak je karakteristično to što se u njemu ne rješavaju sporovi među sudionicima postupka, nego se građansko-pravni odnosi uređuju i subjektivna građanska prava oblikuju u zajedničkom interesu svih sudionika u postupku na alterativni način. KAMHI, S., Vanparnični postupak, Sarajevo, 1968., str. 9.

Teoriji spora je u osnovi slična teorija stranaka, odnosno ova teorija predstavlja jednu vrstu teorije spora prema kojoj u parničnom postupku sudjeluju dvije stranke sa suprotnim, antagonističkim interesima, a u izvanparničnom postupku osobe čiji su interesi paralelni ili se makar ne isključuju i koje od izvanparničnog suda zahtijevaju neku procesnu radnju ili odluku u zajedničkom interesu. Usp. KUKOLJAC, M., Vanparnični postupak, „Financijsko studio”, Beograd, 1969., str. 5., STJEPANOVIĆ, S., MILIJEVIĆ, N., ŠAĆIROVIĆ, S., Vanparnica, teorija – praksa, Banja Luka, 2010., str. 7.–8. Primjerice, postupak za davanje dozvole za zaključenje braka. Može se primijetiti da i ovdje postoje otvorena pitanja dvostranačkih stvari i spora, pa su i ovdje prisutni nedostaci koji se pojavljuju kao i kod teorije spora. Tako ŠAĆIROVIĆ, S., Vrste vanparničnih postupaka, Početna obuka, Modul 4 – Izvršna i vanparnična oblast, Banja Luka, 2009., str. 2.–8. Neke od poznatijih teorija još su: teorija prevencije i represije, teorija redovnog i izvanrednog puta pružanja pravne zaštite, teorija tutele, teorija cilja, teorija deklariranja i konstituiranja pravnih odnosa, teorija javnog i privatnog interesa, teorija legaliteta i diskrecijske ocjene suda, teorija dinamičkih i statičkih pravnih odnosa i dr. Vidi šire kod OMANOVIĆ, S., Prilog kritici učenja o pravnoj prirodi vanparničnog postupka, „Pravna misao”, god. XXVIII, 1997., broj 3-6, str. 98., i KAMHI, S., Vanparnični postupak, Sarajevo, 1968., str. 9.–13. Svi dosadašnji pokušaji da se pronađu pouzdani teorijski kriteriji za razgraničenje parničnog od izvanparničnog procesnog prava, ostali su bez uspjeha. Tome je najviše pridonijela heterogena struktura izvanparničnog procesnog prava, koja je onemogućila izgrađivanje pozitivne definicije ovog procesnog područja (negativna definicija – „izvanparnični postupak je onaj koji nije parnični”). Međutim, važnost ovih teorija je velik jer one

prirode izvanparnične stvari proizilaze iz više razloga. Izvanparnični postupak predstavlja danas jedan agregat najraznovrsnijih propisa kojima je teško (točnije, nemoguće) naći unutrašnju zajedničku nit. Pravila izvanparničnog postupka nisu nikada bila koncentrirana u jednom dokumentu, i kad je postojao zakon o tome. Donosena u razna vremena, za različite potrebe, od slučaja do slučaja, ona i ne mogu a da ne budu heterogena.¹³⁴

Pretpostavka je da se određeni odnosi raspravljaju u parničnom postupku ako nije izričito propisano da se ostvaruju u izvanparničnom postupku. Ova pretpostavka polazi od činjenice da je Zakon o parničnom postupku najkompletniji građanski sudski postupak, koji samim time pruža veće jamstvo za zakonitu i pravilnu sudsku zaštitu. Zbog toga odstupanje od pravila parničnog postupka ne može biti prepušteno ocjeni suda jer bi to dovodilo u pitanje pravnu sigurnost građana i drugih subjekata koji traže sudsku zaštitu, već odstupanje može biti predviđeno samo zakonom. Za razliku od parničnog postupka koji pruža pravnu zaštitu ugroženim ili povrijeđenim subjektivnim pravima, u izvanparničnom postupku uređuju se pravni odnosi u kojima nema spora ili ugrožavanja prava. Tu se pravni odnosi moraju urediti sudskim putem, jer između stranaka nema suglasnosti o načinu njihova uređenja. Rukovodeći se svojim potrebama, svaki pravni poredak određuje opseg i vrste izvanparničnih stvari.¹³⁵ Parnični postupak je rigorozan i opskrbljen je jačim procesnim garancijama za pravilno utvrđivanje činjenica i zakonitu primjenu prava, dok je izvanparnični postupak elastičniji i lakše prilagodljiviji specifičnim materijama o kojima se u njemu odlučuje. Parnični postupak se nikad ne pokreće po službenoj dužnosti (*ne procedat iudex ex officio*), dok se neki izvanparnični postupci pokreću po načelu dispozicije, a neki po načelu oficijelnosti, kao što je npr. ostavinski

uspješno pokazuju mnoge karakteristike ovih procesnih grana, premda nisu našle formulu koja bi u svim slučajevima bila pouzdani kriterij za razgraničenje. Budući da je teorija ostala nemoćna, pribjegli se legalnom (zakonskom) kriteriju: je li nešto parnična ili izvanparnična stvar, zavisi od toga hoće li zakonodavac za njezino rješavanje propisati parnični ili izvanparnični postupak. Tako su nastale pozitivističke teorije po kojima je za razgraničenje između parničnog i izvanparničnog postupka važan pozitivistički, legalni kriterij. Tako i šire kod STJEPANOVIĆ, S., MILIJEVIĆ, N., ŠAĆIROVIĆ, S., Vanparnica, teorija – praksa, Banja Luka, 2010., str. 7.–8.; OMANOVIĆ, S., Prilog kritici učenja o pravnoj prirodi vanparničnog postupka, „Pravna misao”, god. XXVIII, 1997., broj 3-6, str. 99.: Vidi šire kod POZNIĆ, B., RAKIĆ-VODINELIĆ, V., Građansko procesno pravo, Beograd, 1999., str. 515.–516.; te KEĆA, R., STAROVIĆ, B., Građansko procesno pravo, Novi Sad, 2004., str. 522., TRIVA, S., DIKA, M., Izvanparnično procesno pravo, Zagreb, 1988.

¹³⁴ Tako VORGIC, N., Napomene o pojmu i prirodi vanparničkog postupka, „Glasnik AK Vojvodine” XXIII, br. 10, 1974., str. 26.

¹³⁵ Tako DABIĆ-JOVIČIĆ, B., JAŠARSPAHIĆ, Š., Modul 4 – Izvršna i vanparnična oblast, Sarajevo, 2009., str. 101.

postupak. Svi postupci koji se mogu pokrenuti po službenoj dužnosti istodobno se mogu pokrenuti i prijedlogom ovlaštene osobe.¹³⁶ Svrha parničnog postupka pružanje je zaštite povrijeđenim ili ugroženim subjektivnim građanskim pravima, dok je svrha izvanparničnog postupka pružanje pravne skrbi građanima. Svrha postupka određuje i način njegova pokretanja, pa se tako parnični postupak pokreće inicijativom stranaka koje su zainteresirane za zaštitu svojih prava (*ne procedat iudex ex officio*), a izvanparnični postupak se u pravilu pokreće *ex officio* jer se država, kao nositelj javnih interesa i zaštitnik interesa slabih i nemoćnih, javlja kao pokretač postupka u kojem je građanima potrebno pružiti pravnu brigu, odnosno skrb. Osim toga, izvanparnični postupci se po službenoj dužnosti pokreću radi zaštite općega pravnog reda i pravne sigurnosti. Parnični postupak pokreće se tužbom, u kojoj tužitelj u pravilu tvrdi da mu je povrijeđeno ili ugroženo neko njegovo subjektivno pravo i time određuje temu raspravljanja mimo koje sud nije ovlašten odlučivati. Izvanparnični postupak pokreće se zahtjevom stranke kojim sud nije vezan, zahtjev je tek informacija ili poticaj sudu za daljnje postupanje. Odluke u parničnom postupku donose se u pravilu u obliku presude, a u izvanparničnom postupku u obliku rješenja. Smatra se da je osnovna smetnja u stjecanju materijalne pravomoćnosti odluka donesenih u izvanparničnim stvarima uvijek otvorena mogućnost njihove naknadne izmjene. Nasuprot tome, odluke u parničnom postupku sposobne su steći svojstvo materijalne pravomoćnost i pritom prema strankama i sudovima djelovati obvezujuće.¹³⁷

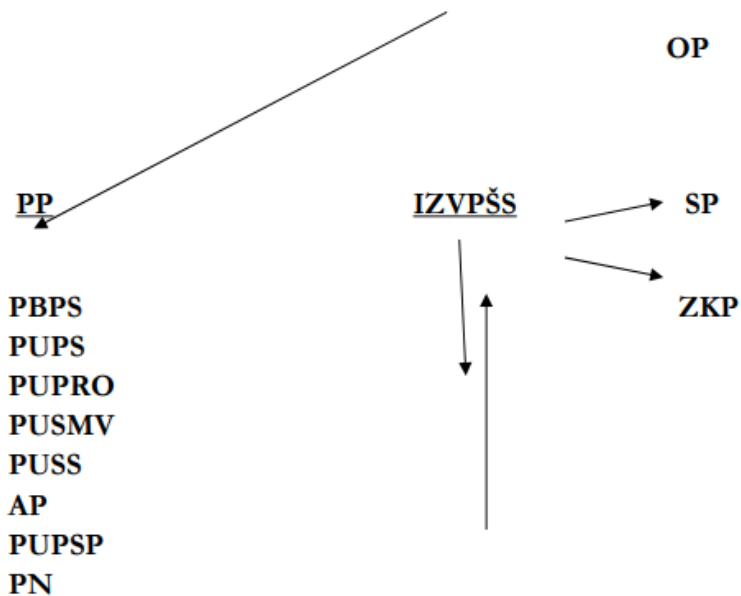
Izvanparnični postupak ne predstavlja jedinstvenu procesnu cjelinu, već se sastoji od niza posebnih, često različitih postupaka kojima je zajedničko upravo to da nemaju osobinu parnične procesne metode.

¹³⁶ *Ibid.*, str. 101.

¹³⁷ Usporedi MAGANIĆ, A., Opće institucije izvanparničnog procesnog prava (komparativna analiza hrvatskog, austrijskog i njemačkog izvanparničnog procesnog prava), doktorska disertacija, Zagreb, 2008., str. 49. Vidi o tome i kod ŠAĆIROVIĆ, S., Vrste vanparničnih postupaka, Početna obuka, Modul 4 – Izvršna i vanparnična oblast, Banja Luka, 2009., str. 2.–8.

6.4 Struktura građanskoga sudskog postupka

GRAĐANSKI SUDSKI POSTUPAK



$$\text{IZVPŠS} - (\text{OP} + \text{SP} + \text{ZKP}) = \text{IZVPUUS}$$



STP
ISBPS
PPLORP
DDZB
PPO
ZUZDB
PPNOU
PLVPS

IMP
OSP
SPI
PUM
UOMEV
IPBPO
IPSS
PNNI
PRO

Objašnjenje kratica: **GSP** = građanski sudski postupak
PP = parnični postupak
IZVPŠŠ = izvanparnični postupak u širem smislu
OP = ovršni postupak
SP = stečajni postupak
ZKP = zemljišnoknjižni postupak
PBPS = posebni postupci u bračnim i paternitetskim sporovima
PUPS = postupak u privrednim sporovima
PUPRO = postupak u parnicama iz radnih odnosa
PUPSP = postupak u parnicama zbog smetanja posjeda
PN = platni nalozi
PUSMV = postupak u sporovima male vrijednosti
PUSS = postupak u stambenim sporovima
AB = arbitražni postupak
IZVPUUS = izvanparnični postupak u užem smislu
STP = statusni izvanparnični postupci
imp = imovinski izvanparnični postupci
ISBPS = statusni izvanparnični postupci u bračnim i paternitetskim sporovima
PPLORP = postupak za produženje, lišenje i ograničenje roditeljskog prava
DDZB = davanje dozvole za zaključenje braka
PPO = priznanje očinstva
ZUZDB = zadržavanje u ustanovama za duševne bolesti
PPNOU = postupak za proglašenje nestalih osoba umrlima i za dokazivanje smrti
PLVPS = postupak za lišenje i vraćanje poslovne sposobnosti
OSP = postupak u nasljednim stvarima – ostavinski postupak
SPI = sudski poništaj (amortizacija) isprava
PUM = uređenje međa
UOMS = uređenje odnosa među suvlasnicima
DZS = dioba zajedničke stvari (razvrgnuće zajednice)
UOMEV = uređenje odnosa između etažnih vlasnika
IPBPO = imovinski izvanparnični postupci u obiteljskim odnosima

IPSS = izvanparnični postupci u stambenim stvarima

PNNI = postupak za određivanje naknade za nacionalizirane i izvlaštene nekretnine

PRO = protesti

7 TIJEK GRAĐANSKOGA PARNIČNOG POSTUPKA

7.1 Građanskopravni spor

Građanskopravni spor može se definirati kao nesuglasnost subjekata o postojanju njihova pravnog odnosa ili o sadržaju i elementima toga pravnog odnosa. Može se očitovati u raznim oblicima čije taksativno nabranje nije moguće.¹³⁸

Mogu se rješavati sudskim i izvansudskim putem. Sudsko rješavanje sporova redovito se provodi parničnim postupkom.

Zakonom o parničnom postupku uređuju se pravila postupka na temelju kojih sud raspravlja i odlučuje u sporovima o osnovnim pravima i obvezama čovjeka i građanina, o osobnim i obiteljskim odnosima građana te u radnim, trgovačkim, imovinskim i drugim građanskopravnim sporovima, ako zakonom nije za neke od tih sporova određeno da u njima sud rješava po pravilima kojega drugog postupka.

¹³⁸ Vidi Leksikon građanskog prava, Beograd, 1996., str. 99.–100.

7.2 Tužba

Tužba je inicijalna jednostrana parnična radnja tužitelja kojom se pokreće parnični postupak (*nemo iudex sine actore*). Podnošenjem tužbe postupak se nalazi *in limine litis*. Tom se radnjom u subjektivnom (stranke) i objektivnom (predmet spora) smislu definira parnični postupak. Dopustivost tužbe ovisi o postojanju tzv. procesnih pretpostavaka.

Tužba bi u materijalnom smislu bila parnična radnja stranke u obliku podneska ili (osim u postupku pred trgovačkim sudovima) usmene izjave dane na ročištu ili izvan ročišta na zapisnik kod suda, kojom ta stranka (tužitelj) traži od suda da prihvati njezin zahtjev prema drugoj stranci (tuženiku), potkrijepljen (individualiziran) određenim činjeničnim navodima, i to ili na osudu na određeno ponašanje (činjenje, trpljenje ili propuštanje; ispunjenje određene – aktivne ili pasivne – činidbe), ili na utvrđenje postojanja ili nepostojanja određenog prava, pravnog odnosa ili nečeg trećeg, ili na izricanje određene promjene u sadržaju izvjesnih pravnih odnosa.¹³⁹

Tužbe se mogu kvalificirati primjenom raznih kriterija. Prema sadržaju pravne zaštite koja se njima traži, tužbe se dijele na one kojima se traži osuda tuženika da nešto učini, trpi ili propusti (kondemantorne tužbe, tužbe na činidbu; njem. *Verurteilungsklagen, Leistungsklagen*), one kojima se traži utvrđenje nekog prava ili pravnog odnosa (tužbe na utvrđenje ili deklaratorne tužbe; njem. *Feststellungsklagen*) i one kojima se traži ustanovljenje nekoga pravnog odnosa, izricanje promjene sadržaja nekoga pravnog odnosa ili njegovo razvrgnuće (ukidanje, poništenje i sl.) (preobražajne, pravomijenjajuće ili konstitutivne tužbe; njem. *Rechtsgestaltungsklagen*).

Prema prirodi pravne norme od primjene koje će ovisiti odluka o osnovanosti zahtjeva, tužbe se razlikuju na građanskopravne (u širem smislu) i procesnopravne. Tužbe su u pravilu građanskopravne prirode.¹⁴⁰

Tužba u materijalnopravnom smislu je parnična radnja u kojoj tužitelj ističe zahtjev za pružanje pravne zaštite određenog sadržaja. Tužitelj ovu pravnu zaštitu traži od suda u odnosu na određenog tuženika za kojeg smatra da se prema njemu nalazi u određenoj građanskopravnoj obvezi koju neće dobrovoljno ispuniti ili

¹³⁹ *Op. cit.* DIKA, M., Građansko parnično pravo, VI. Knjiga, Tužba, Narodne novine, Zagreb, 2009., str. 2.

¹⁴⁰ Vidi DIKA, M., ČIZMIĆ, J., Komentar Zakona o parničnom postupku Federacije Bosne i Hercegovine, OSCE, Sarajevo, 2000., str. 309.–310.

pak u odnosu za kojeg tvrdi da je u svoju korist ovlašten tražiti autoritativno utvrđenje sadržaja nekog pravnog odnosa ili proizvođenja određene promjene u pravnom odnosu.

U procesnom pravnom smislu tužba se definira kao podnesak u kojem tužitelj ističe svoj zahtjev za pružanje pravne zaštite. Prijedlog tužitelja koji je podnesen sudu za usvajanje zahtjeva, ne zasniva se u pravilu samo na tužbi, već na cjelokupnim rezultatima raspravljanja u parnici. Međutim, tužba kao početna parnična radnja kojom se pokreće parnični postupak, prije svega ima zadatak utvrđenja jesu li pri tome ispunjene potrebne procesne pretpostavke kako bi se zahtjev tužitelja uopće uzeo u razmatranje. Tek nakon toga prelazi se na utvrđenje jesu li ispunjene i materijalnopravne pretpostavke za pružanje tražene pravne zaštite, tj. na utvrđenje ima li tužitelj pravo na onakvu pravnu zaštitu kakvu svojom tužbom traži.

7.3 Sadržaj tužbe

Tužba treba sadržavati određen zahtjev u pogledu glavne stvari i sporednih traženja, činjenice na kojima tužitelj temelji zahtjev, dokaze kojima se utvrđuju te činjenice, a i druge podatke koje mora imati svaki podnesak (čl. 106. ZPP-a). Budući da se tužbenim zahtjevom traži pružanje pravne zaštite određenog sadržaja, takav zahtjev mora biti konkretan i svestrano određen u subjektivnom i u objektivnom smislu.¹⁴¹

Kad stvarna nadležnost, sastav suda, vrsta postupka, pravo na izjavljivanje revizije, ovlaštenje na zastupanje ili pravo na naknadu troškova postupka ovisi o vrijednosti predmeta spora, a predmet tužbenog zahtjeva nije novčana svota, tužitelj je dužan u tužbi naznačiti vrijednost predmeta spora.

¹⁴¹ U odluci Vrhovnog suda Rev 2557/82 od 07. 4. 1983. – PSP 23/254 navodi se da tužbeni zahtjev mora biti tako određen da može poslužiti kao ovršna isprava, što znači da u izreci presude mora biti jasno i nedvosmisleno određeno što treba tuženik učiniti, trpjeti ili propustiti. Druga odluka istog suda Gž 255/82 od 25. 01. 1983. – PSP 23/254 navodi da tužbeni zahtjev mora biti određen u subjektivnom smislu, a on nije takav ako tužitelji prepuštaju sudu da odredi kojemu od više njih pripada pravo i u kojem dijelu koje je predmetom spora. Također je interesantna odluka istog suda Rev 580/93 od 15. 02. 1994. – IO 2/1995 – 107, koja navodi da kad tužbeni zahtjev glasi na predaju automobila određene marke i tipa, sud nije ovlašten naložiti tuženiku da tužitelj preda automobil iste marke, ali drugog tipa.

Sud će po tužbi postupiti i kad tužitelj nije naveo pravnu osnovu tužbenog zahtjeva, a ako je tužitelj pravnu osnovu naveo, sud nije za nju vezan (čl. 186. ZPP-a).

Odredbe čl. 186. st. 1. u svezi s čl. 106. st. 2. ZPP-a određuju da tužba treba sadržavati:¹⁴²

a) sve one podatke koje mora imati svaki drugi podnesak

Podatci koje mora imati svaki podnesak: 1. oznaka suda, 2. ime, zanimanje i prebivalište ili boravište stranaka i njihovih zakonskih zastupnika i punomoćenika ako ih imaju, 3. predmet spora, 4. sadržaj izjave, 5. potpis podnositelja koji mora biti na kraju podneska.

b) činjenice na osnovi kojih tužitelj temelji tužbeni zahtjev – petit

Te činjenice trebaju pokazati da postoji podudarnost između faktičnog stanja i onoga koje zakon predviđa kao osnovu za pružanje pravne zaštite. Činjenice trebaju biti dovoljno precizno opisane da omogućuje konkretizaciju i specifikaciju spornog odnosa.

c) dokaze kojima se utvrđuju te činjenice

Dokazi moraju biti određeni u dva smisla: potrebno je navesti za koje se činjenice nude određena dokazna sredstva i kojim se dokaznim sredstvom određena činjenica može dokazati. Pismeni dokazi mogu se priložiti tužbi.

d) određeni zahtjev u pogledu glavne stvari i sporednih traženja.

Pored zahtjeva u pogledu glavne stvari, on može obuhvatiti i sporedna potraživanja kao što su zahtjev za naknadu parničnih troškova, za isplatu kamata itd. Zahtjev mora biti konkretan i svestrano određen i to u subjektivnom smislu (stranke) te u objektivnom smislu (predmet spora).¹⁴³

¹⁴² Više o formi i sadržaju tužbe vidi DIKA, M., Građansko parnično pravo, VI. Knjiga, Tužba, Narodne novine, Zagreb, 2009., str. 68 – 111.

¹⁴³ Tužbeni zahtjev bi bio neodređen, recimo kad bi se sudu prepustilo da nađe adekvatno rješenje s obzirom na činjeničnu osnovu spora ili da sam utvrdi osobu u odnosu na koju tužitelju pripada neko ovlaštenje. On mora glasiti npr. Tuženik V. A. dužan mi je isplatiti 5000 kn.

Sud će postupati ako tužitelj ne navede pravnu osnovu, a ako je i navede, sud nije vezan za njegovo shvaćanje. Prema načelu *iura novit curia* sud je dužan da sam utvrdi pravna pravila na temelju kojih treba prosuditi osnovanost tužbenog zahtjeva.

Tužba može sadržavati i druge izjave, zahtjeve ili podatke, ali ne mora. Tako tužitelj u tužbi može navesti svoja shvaćanja o pravnoj osnovi spora i primjeni materijalnog prava, a također može dati i određene izjave koje proizvode pravne učinke. Pored tužbenog zahtjeva, tužitelj u tužbi može isticati i druge zahtjeve, npr. procesno pravne naravi: o izuzeću suda, osiguranju parničnih troškova, rješavanju određenih prejudicijalnih pitanja i drugo.¹⁴⁴

7.4 Postojanje parnice

Parnica počinje teći dostavom tužbe tuženiku. U pogledu zahtjeva koji je stranka postavila u tijeku postupka, parnica počinje teći od časa kad je o tom zahtjevu obaviještena protivna stranka. Dok parnica teče, ne može se u pogledu istog zahtjeva pokrenuti nova parnica među istim strankama, a ako takva parnica bude pokrenuta, sud će tužbu odbaciti. Sud će u tijeku cijelog postupka po službenoj dužnosti paziti teče li već druga parnica o istom zahtjevu među istim strankama (čl. 194. ZPP-a).¹⁴⁵

144 Vidi PAVLOVIĆ, M., Sadržaj tužbe i granice raspravljanja pred sudom, Hrvatska pravna revija, br. 4., 2001., str. 4.

145 Naknadno određenje ovrhe na drugom predmetu i sredstvu ovrhe ne predstavlja povredu zabrane dvostruke litispendencije. U tom smislu presuđeno: „Prema aktualnom procesnopravnom stajalištu ovoga Suda, naknadno traženje ovrhe na drugom predmetu i sredstvu ovrhe, odnosno određenje takve ovrhe, ne predstavlja povredu zabrane dvostruke litispendencije u smislu supsidijarne primjene ovrhedbe čl. 194. st. 3. ZPP-a, na koju se u obrazloženju rješenja poziva prvostupajski sud. Naime, u konkretnom slučaju ne radi se o dvostrukom odlučivanju o istom predmetu spora (u objektivnom i subjektivnom smislu), nego o pokušaju naplate ovršnom ispravom utvrđenog potraživanja (dospjelog, nenamirenog) provedbom ovrhe na različitim predmetima ovrhe, što, načelno, Ovršni zakon dopušta (tako i u odlukama ovoga suda br. 11. Gž. 1812/11-2 od 14. travnja 2011. i br. 13 Gž. 5082/11-2 od 22. veljače 2012. godine a da je takvo procesnopravno stajalište i drugih sudova – Županijskog suda u Zagrebu i Visokog trgovačkog suda RH, argumentira ovrhovoditelj priloženim odlukama tih sudova uz žalbu). Prvostupajski sud nije u pobijanom rješenju ni analizirao traži li ovrhovoditelj provedbu ovrhe po istoj ovršnoj ispravi protiv istog ovršenika na istim nekretninama kao i u predmetu prvostupajskog suda br. Ovr. ___/11, a jedino takva ovrha ne bi bila procesno dopuštena.” Županijski sud u Varaždinu, 13 Gž 543/12-2, od 19. 4. 2012.

7.4.1 Priprema glavne rasprave

Parnični postupak pred prvostupanjskim sudom (njem. *erstinstanzliche Verfahren*) jest postupak od podnošenja tužbe do dostave odluke kojom se postupak pred sudom prvoga stupanja okončava. Taj se postupak sastoji od tri osnovna stadija – stadija pripremanja glavne rasprave, glavne rasprave i donošenja odluke.

Nakon primitka tužbe obavljaju se pripreme za glavnu raspravu. Odgovarajuća priprema jamstvo je za brzo, efikasno i pravilno rješavanje u parnici. Suprotno, nedostatak pripreme ili neodgovarajuća priprema parnice najčešće dovodi do odgađanja rasprave i odugovlačenja parnice. Načelo ekonomičnosti parničnog postupka zahtijeva da se rasprava održi na što je manje mogućem broju ročišta. Ovaj se zahtjev može ostvariti ako je glavna rasprava tako pripremljena da se na njoj raspravlja samo o pitanjima koja se neposredno tiču zahtjeva stranaka, zato bi prije glavne rasprave trebalo poduzeti mjere da se na njoj ne pojave sporna pitanja procesne naravi koja sprječavaju vođenje postupka ili u velikoj mjeri utječu na odgađanje odlučivanja o glavnoj stvari, a po mogućnosti trebalo bi sav procesni materijal relevantan za ocjenu istaknutih meritornih zahtjeva tako raščistiti i koncentrirati, da raspravno vijeće nakon pregleda i ocjene relevantnih okolnosti, može donijeti meritornu odluku. Upravo zbog toga i postoji stadij pripremanja glavne rasprave.

Stadij pripremanja glavne rasprave počinje predajom tužbe sudu i uobičajeno traje do početka ročišta za glavnu raspravu pa obuhvaća i zakazivanje ročišta za glavnu raspravu. Tijekom toga stadija sud je dužan provjeriti postoje li procesne pretpostavke za meritorno raspravljanje i odlučivanje te odlučiti o drugim procesnim pitanjima koja se mogu javiti u tom stadiju, uspostaviti trostrani kontradiktorni procesnopravni odnos, pokušati meritorno riješiti spor na temelju dispozicija stranaka te poduzeti radnje glede identificiranja, sređivanja i pribavljanja relevantnoga procesnoga materijala koje bi trebale omogućiti uspješnu provedbu glavne rasprave.

Prethodno ispitivanje tužbe prva je faza u postupku ispitivanja tužbe. Prethodno ispitivanje tužbe vrši predsjednik vijeća odmah nakon primitka tužbe. Ovo je obvezna faza postupka jer je predsjednik vijeća dužan ispitati urednost i pravilnost svake tužbe. Prethodno ispitivanje tužbe vrši se na temelju podataka sadržanih u tužbi i na temelju činjenica koje su sudu poznate. Cilj je prethodnog ispitivanja tužbe utvrditi jesu li ispunjene sve procesne pretpostavke bez čijeg postojanja sud nije

ovlašten upustiti se u meritorno ocjenjivanje osnovanosti tužbenog zahtjeva. Procesne pretpostavke su u stvari uvjet dopuštenosti tužbe dok od materijalnopравnih činjenica zavisi utemeljenost tužbenog zahtjeva.¹⁴⁶

Tužba s priložima **dostavlja se tuženiku na odgovor** u roku od 30 dana od dana prijama ispravne i potpune tužbe u sudu.

Nakon primitka tužbe obavljaju se pripreme za glavnu raspravu. Te pripreme obuhvaćaju prethodno ispitivanje tužbe, dostavu tužbe tuženiku na odgovor, održavanje pripremnog ročišta, zaključenje prethodnog postupka i zakazivanje glavne rasprave. U sporovima koje sudi vijeće, glavnu raspravu priprema predsjednik vijeća, koji je ovlašten donositi sve odluke i poduzimati sve radnje koje je tijekom pripremanja glavne rasprave ovlašten donositi, odnosno poduzimati sudac pojedinac. U tijeku pripremanja glavne rasprave stranke mogu upućivati podneske u kojima će navesti činjenice koje treba utvrditi te dokaze čije izvođenje predlažu u skladu s ZPP-om (čl. 277. ZPP-a).

U tijeku pripremanja glavne rasprave do ročišta za glavnu raspravu sud je ovlašten odlučivati: o stupanju prethodnika u parnicu, o sudjelovanju umješača, o osiguranju dokaza, o preinaci tužbe, o troškovima postupka u slučaju povlačenja tužbe, o prekidu postupka, o mjerama osiguranja, o spajanju parnica, o razdvajanju postupka, o određivanju sudskih rokova ili njihovu produljenju, o zakazivanju ročišta ili njihovoj odgodi, o povratu u prijašnje stanje zbog propuštanja roka ili ročišta, o oslobođenju stranke od plaćanja troškova postupka, o osiguranju parničnih troškova, o polaganju predujma na ime troškova za poduzimanje pojedinih radnji u postupku, o postavljanju privremenog zastupnika, o dostavi sudskih pismena, o mjerama za ispravljanje podnesaka, o urednosti punomoći te o svim pitanjima koja se tiču upravljanja postupkom (čl. 278. st. 1. ZPP-a).

Protiv odluka koje donosi sud u tijeku pripremanja glavne rasprave, a koje se odnose na upravljanje postupkom, nije dopuštena žalba (čl. 278. st. 2. ZPP-a).

Sud može u tijeku pripremanja glavne rasprave donijeti presudu na temelju priznanja, presudu na temelju odricanja, presudu zbog ogluhe i presudu zbog

¹⁴⁶ DIKA, M., ČIZMIĆ, J., Komentar Zakona o parničnom postupku Federacije Bosne i Hercegovine, OSCE, Sarajevo, 2000., str. 467.

izostanka, presudu bez održavanja rasprave i primiti na zapisnik nagodbu stranaka (čl. 279. ZPP-a).

7.4.2 Prethodno ispitivanje tužbe

Nakon prethodnog ispitivanja tužbe sud je ovlašten donositi rješenja iz čl. 278. ZPP-a, ako nije riječ o pitanjima o kojima se po prirodi stvari ili prema odredbama ZPP-a odluka može donijeti tek u daljnjem tijeku postupka (čl. 280. ZPP-a).

Kad utvrdi da je tužba nerazumljiva ili nepotpuna ili da postoje nedostaci koji se tiču sposobnosti tužitelja ili tuženika da budu stranke u parnici, ili nedostaci u pogledu zakonskog zastupanja stranke, ili nedostaci koji se odnose na ovlaštenje zastupnika da pokrene parnicu kad je takvo ovlaštenje potrebno, sud će radi otklanjanja tih nedostataka, poduzeti potrebne mjere predviđene u ZPP-u (čl. 83. i 109.) (čl. 281. ZPP-a).

Nakon prethodnog ispitivanja tužbe, sud donosi rješenje kojim se tužba odbacuje ako utvrdi da rješavanje o tužbenom zahtjevu ne ide u sudsku nadležnost (čl. 26.) ili da je tužba podnesena nepravodobno, ako je posebnim propisima određen rok za podnošenje tužbe ili ako prije podnošenja tužbe nije proveden zakonom predviđeni postupak mirnog ili drukčijeg ostvarivanja prava, a zakonom je propisano da će se u tom slučaju tužba odbaciti.

Sud donosi i rješenje kojim se sud oglašava nenadležnim (čl. 17. i 20.) i predmet ustupa drugome redovnom sudu (čl. 282. ZPP-a).

Ako smatra da nema dovoljno osnova za donošenje odluke o pitanju koje se postavilo u tijeku prethodnog ispitivanja tužbe, sud će ostaviti da o tom pitanju donese odluku nakon primitka odgovora na tužbu ili na pripremnom ročištu (čl. 283. ZPP-a).

7.4.3 Odgovor na tužbu

Odgovor na tužbu (njem. *Klagebeantwort*) jest radnja tuženika kojom se očituje o procesnoj dopustivosti parnice odnosno o osnovanosti tužbenoga zahtjeva. Odgovor na tužbu treba sadržavati izjašnjenje tuženika o navodima tužbe, posebno o istinitosti činjenica iznesenih u tužbi ili vjerodostojnosti predloženih dokaza, te

tužitelj treba predložiti i dokaze potrebne radi utvrđivanja činjenica koje je iznio u odgovoru. Svakako, u odgovoru na tužbu tuženik može isticati procesne i materijalnopravne prigovore, odnosno incidentalne zahtjeve procesne naravi, kao što su npr. zahtjev za izuzeće sudca, zahtjev za osiguranje parničnih troškova, zahtjev za oslobađanje od plaćanja troškova postupka, imenovati prethodnika, zahtjev za obavijest treće osobe o parnici i sl.

Tuženik može osporiti osnovanost tužbenoga zahtjeva bilo pukim negiranjem njegove osnovanosti, bilo osporavanjem njegove pravne osnove ili pravne posljedice izvedene iz te pravne osnove prigovarajući da utuženo pravo zbog određenih okolnosti nije nastalo, odnosno da je naknadno prestalo ili da zbog njihova postojanja nije moguće tražiti njegovo ostvarenje.

Pisani odgovor na tužbu može učiniti nepotrebnim daljnje izviđanje u pogledu glavne stvari. U odgovoru na tužbu tuženik može priznati tužbeni zahtjev, u potpunosti ili djelomično, nakon čega predsjednik vijeća može donijeti presudu na temelju priznanja.¹⁴⁷

Kad tuženik, kome je uredno dostavljena tužba u kojoj je tužitelj predložio donošenje presude zbog propuštanja, ne dostavi pisani odgovor na tužbu u zakonskom roku, sud treba donijeti presudu kojom se usvaja tužbeni zahtjev (presuda zbog propuštanja), osim ako je tužbeni zahtjev očigledno neutemeljen.

Na temelju čl. 284. ZPP-a ako sud smatra da se na temelju tužbe može dalje postupati, naredit će da se primjerak tužbe dostavi tuženiku radi podnošenja pisanog odgovora na tužbu. Sud je dužan u pozivu upozoriti tuženika na pravne posljedice nedavanja odgovora na tužbu (čl. 331.b ZPP-a).¹⁴⁸

¹⁴⁷ DIKA, M., ČIZMIĆ, J., Komentar Zakona o parničnom postupku Federacije Bosne i Hercegovine, OSCE, Sarajevo, 2000., str. 467.

¹⁴⁸ Donošenje presude zbog ogluhe pretpostavlja potpunu pasivnost tuženika nakon primanja tužbe i poziva suda za dostavljanje pisanog odgovora na tužbu, pa ako tuženik podnese sudu pisani odgovor, ali po osobi (predsjedniku upravnog vijeća) koja nije njegov zastupnik, i za koju nije uz dostavljeni odgovor priložena punomoć za zastupanje, sud ne može donijeti presudu zbog ogluhe prije nego što poduzme radnje radi otklanjanja nedostataka u zastupanju tuženika. U tom smislu presuđeno: „Presuda zbog ogluhe, sukladno čl. 331.b Zakona o parničnom postupku (dalje ZPP), može se donijeti ako tuženik ne podnese odgovor na tužbu u određenom roku i ako uz to bude udovoljeno uvjetima propisanim čl. 331.b st. 1. toč. 1. do 4. ZPP-a. Pogrešno prvostupanjski sud smatra da je odgovor na tužbu u ovom predmetu podnijela neovlaštena osoba, tj. predsjednik upravnog vijeća tuženika K. K., dipl. iur., koji nije ovlašten za zastupanje

Sud može iznimno, ako to zahtijevaju posebne okolnosti pojedinog slučaja, a osobito ako je to potrebno radi odlučivanja o prijedlogu za određivanje mjera osiguranja, odmah zakazati pripremno ročište i narediti da se primjerak tužbe dostavi tuženiku.

U pozivu, sud će pozvati tuženika da već u odgovoru na tužbu iznese sve bitne činjenice i predloži sve dokaze kojima pobija navode i dokaze protivnika te će upozoriti stranke da nakon zaključenja prethodnog postupka ne mogu iznositi nove činjenice i predlagati nove dokaze, osim u slučaju iz čl. 299. st. 2. ZPP-a.

U pozivu sud će uvijek odrediti i pripremno ročište te upozoriti stranke da će se na tom ročištu ako za to budu ispunjeni uvjeti, zaključiti prethodni postupak i provesti glavna rasprava. Taj će se poziv dostaviti i tužitelju.

Ako je udovoljeno uvjetima za donošenje presude bez održavanja rasprave iz čl. 332.a ZPP-a ili presude zbog ogluhe iz čl. 331.b ZPP-a,¹⁴⁹ sud neće održati pripremno ročište, nego će strankama dostaviti pisani opravak presude.¹⁵⁰

U odgovoru na tužbu tuženik se može očitovati o zahtjevima i navodima tužbe te predložiti dokaze kojima potkrepljuje te navode. Uz odgovor na tužbu tuženik je dužan priložiti isprave na koje se poziva ako je to moguće. Odgovor na tužbu podnosi se u roku koji odredi sud, ali taj rok ne može biti kraći od trideset niti

tuženika kao zdravstvene ustanove, pa da zbog toga odgovor na tužbu nije ni podnesen. Naime, u roku određenom po prvostupanjskom sudu tuženik Opća županijska bolnica P. podnijela je odgovor na tužbu, koji je potpisao predsjednik upravnog vijeća tuženika K. K. Točno je da iz Statuta tuženika, koji je priložen spisu, proizlazi da tuženika zastupa ravnatelj, a koji svoja ovlaštenja za zastupanje bolnice može prenijeti na druge radnike bolnice (čl. 10. i 11. Statuta). Prvostupanjski sud je bio dužan pozvati tuženika da dostavi punomoć za zastupanje izdanu K. K., u skladu s čl. 98. ZPP-a, a ako je prvostupanjski sud sumnjao ili je imao podatke o tome da K. K. ne može biti punomoćnik, trebao je postupiti u skladu s čl. 90. ZPP-a, a nikako nije mogao zaključiti da tuženik nije podnio odgovor na tužbu, samo zbog toga što odgovor nije potpisan po ravnatelju, te donijeti presudu zbog ogluhe.” Županijski sud u Bjelovaru, Gž 138/10-2, od 11. 02. 2010.

¹⁴⁹ Ti uvjeti su: ako su tuženiku tužba i poziv za davanje odgovora na tužbu uredno dostavljeni; ako osnovanost tužbenog zahtjeva proizlazi iz činjenica navedenih u tužbi; ako činjenice na kojima se temelji tužbeni zahtjev nisu u protivnosti s dokazima koje je sam tužitelj podnio ili s činjenicama koje su općepoznate; ako ne postoje općepoznate okolnosti iz kojih proizlazi da su tuženika spriječili opravdani razlozi da podnese odgovor na tužbu; ako sud ne nađe da stranke raspolažu zahtjevima koji su u suprotnosti s kogentnim propisima i pravilima javnog morala.

¹⁵⁰ Više ČIZMIĆ, J., Presuda zbog ogluhe – nova presuda u hrvatskom parničnom postupku, Hrvatska pravna revija, br. 9, 2003., str. 1.–30.

duži od četrdeset pet dana. Tuženik može u pisanom obliku odgovoriti na tužbu iako mu to sud nije naredio. Nakon što primi odgovor na tužbu, sud može donositi sva rješenja koja može donositi u tijeku prethodnog ispitivanja tužbe (čl. 285. ZPP-a).

7.4.4 Pripremno ročište

Pripremno ročište (njem. erste *Tagsatzung*) jest prvo javno usmeno kontradiktorno ročište na kojemu se raspravlja i odlučuje o dopustivosti tužbe, utvrđuje što je među strankama sporno, ispituje mogućnost razrješenja spora na temelju dispozicija stranaka, određuje procesna građa koja će se pribaviti za glavnu raspravu.

Pripremno ročište održava se u namjeri da se što bolje pripremi glavna rasprava. Pripremno ročište treba pripremiti tako da na temelju kratke i sažete rasprave na njemu sudac bude u stanju odrediti pravce daljnjeg raspravljanja i dokazivanja te odmah zakazati glavnu raspravu priopćavajući strankama datum i vrijeme rasprave. Prije zakazivanja ročišta sudac se prethodno detaljno upoznae s predmetom pri čemu naročito ispituje je li pismeno kojim se pokreće sudski postupak sadrži sve što je potrebno da bi se po njemu moglo postupati, koji će se dokazi provesti, koji se dokazi do ročišta mogu pribaviti, koji će se spisi iz arhive predmetu priložiti, koliko će vremena ročište trajati i sl.¹⁵¹

Pripremno ročište treba odrediti tako da strankama ostane dovoljno vremena za pripremu, a najmanje osam dana od primitka poziva. U pozivu za pripremno ročište naložit će se strankama da na ročište donesu sve isprave koje im služe za dokaz, a i sve predmete koje treba razgledati u sudu. Ako je potrebno da se za pripremno ročište pribave spisi, isprave ili predmeti koji se nalaze kod suda ili kod kojega drugoga državnog tijela ili pravne, odnosno fizičke osobe kojoj je povjereno vršenje javnog ovlaštenja, sud će narediti, ako su stranke to predložile, da se ti predmeti, odnosno isprave pravodobno pribave (čl. 286. ZPP-a).

Pripremno ročište počinje usmenim izlaganjem tužbe, a nakon toga tuženik iznosi svoj odgovor na tužbu.¹⁵² U ZPP-u nije izrijeком navedeno da je sud

¹⁵¹ DIKA, M., ČIZMIĆ, J., Komentar Zakona o parničnom postupku Federacije Bosne i Hercegovine, OSCE, Sarajevo, 2000., str. 473 – 474.

¹⁵² Kad je u pisanom odgovoru na tužbu tuženik osporio osnovanost i visinu tužbenog zahtjeva, time se nije upustio u raspravljanje o glavnoj stvari, jer pripremno ročište, odnosno prvo ročište za glavnu raspravu ako pripremno ročište nije održano, počinje izlaganjem tužbe, a nakon toga tuženik iznosi odgovor na tužbu. U tom smislu presuđeno: „Postupajući prema odredbi čl. 392.a Zakona

dužan tužitelju uz poziv za pripremno ročište dostaviti tuženikov odgovor na tužbu, čime se ostvaruje kontradiktornost postupka i izbjegava nepotrebno

o parničnom postupku („Narodne novine”, br. 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08 i 123/08 – dalje ZPP), a koja se na temelju odredbe čl. 53. st. 4. u svezi s odredbom čl. 36. Zakona o izmjenama i dopunama ZPP-a („Narodne novine”, br. 57/11) te odredbom čl. 102. st. 1. Zakona o izmjenama i dopunama ZPP-a („Narodne novine”, br. 25/13) i odredbom čl. 400. st. 3. ZPP-a primjenjuje na ovaj spor, revizijski sud ispitaio je pobijanu presudu samo u onom dijelu u kojem se ona pobija revizijom i samo u granicama razloga određeno navedenih u reviziji pazeći po službenoj dužnosti na pogrešnu primjenu materijalnog prava i na bitne povrede odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. toč. 8. ZPP-a. Predmet spora zahtjev je na utvrđenje da ugovor o darovanju od 24. prosinca 2004. gubi pravni učinak prema tužiteljici u dijelu u kojem je to potrebno za namirenje tražbine tužiteljice od 670.665,13 EUR, 160.434,62 CHF i 23.663,27 USD. S obzirom na to da se naznačeni tužbeni zahtjevi ne odnose na novčanu svotu, u smislu odredbe čl. 40. st. 2. ZPP-a za dopuštenost revizije mjerodavna je vrijednost predmeta spora koju je tužiteljica naznačila u tužbi. Prema odredbi čl. 40. st. 3. ZPP-a, ako je u slučaju iz odredbe čl. 40. st. 2. ZPP-a tužitelj vrijednost predmeta spora očito suviše visoko ili suviše nisko naznačio, tako da se postavlja pitanje stvarne nadležnosti, sastava suda, vrste postupka, prava na izjavljivanje revizije, ovlaštenja na zastupanje ili prava na naknadu troškova postupka, sud će, po službenoj dužnosti ili na prigovor tuženika, najkasnije na pripremnom ročištu, ili ako ono nije održano, onda na prvom ročištu za glavnu raspravu, prije nego što se tuženik upustio u raspravljanje o glavnoj stvari, brzo i na prikladan način provjeriti točnost naznačene vrijednosti te rješenjem, protiv kojeg nije dopuštena posebna žalba, odrediti vrijednost predmeta spora. Budući da tužiteljica vrijednost predmeta spora nije naznačila u tužbi, ali je podneskom od 26. rujna 2005. naznačila vrijednost predmeta spora na 7.015.084,09 kn, i to nakon što su tuženici u odgovoru na tužbu (dakle, prije nego što su se upustili u raspravljanje o glavnoj stvari na prvom ročištu za glavnu raspravu, s obzirom na to da pripremno ročište nije održano) prigovorili da vrijednost predmeta spora nije naznačena, to se navedena (naznačena) vrijednost predmeta spora ima uzeti (jer nije riječ o slučaju iz prethodno navedene odredbe čl. 40. st. 3. ZPP-a) kao naznačena u tužbi i (ujedno) relevantnom za ocjenu dopuštenosti revizije prema vrijednosnom kriteriju. Prvostupanjski sud tu vrijednost predmeta spora nije provjeravao (a to je bio ovlašten učiniti samo do određenog stupnja postupka: na pripremnom ročištu ili glavnoj raspravi – ako pripremnog ročišta nije bilo, ali uvijek prije upuštanja tuženika u raspravljanje o glavnoj stvari) i tuženici (nakon što su primili podnesak tužiteljice od 26. rujna 2005., na pripremnom ročištu) joj se nisu protivili (a upustili su se u raspravljanje po tako naznačenoj vrijednosti predmeta spora), pa nakon što je (time) prihvaćena tako naznačena vrijednost predmeta spora pa ni stranke ni sud nisu više ovlašteni mijenjati – vrijednost predmeta spora mjerodavnu za ocjenu dopuštenosti revizije (u smislu odredaba čl. 40. st. 2. i 3. ZPP-a). Valja pritom imati na umu da time što su u pisanom odgovoru na tužbu tuženici osporili osnovanost i visinu tužbenog zahtjeva, oni se nisu upustili u raspravljanje o glavnoj stvari, jer (kako je to izloženo i u revizijskoj odluci posl. br. Rev 458/2006-2 od 7. lipnja 2007.) pripremno ročište, odnosno prvo ročište za glavnu raspravu ako pripremno ročište nije održano, počinje izlaganjem tužbe, a nakon toga tuženici iznose odgovor na tužbu (čl. 287. st. 1. ZPP-a) – tako da prigovor na vrijednost predmeta spora tuženici nisu ni trebali isticati u pisanom odgovoru na tužbu: taj su prigovor mogli staviti „najkasnije na pripremnom ročištu, odnosno na glavnoj raspravi prije tuženikova upuštanja u raspravljanje o glavnoj stvari”, a tužiteljica je svoj propust da vrijednost predmeta spora naznači u tužbi mogla ispraviti (ispravkom, odnosno dopunom tužbe) sve to toga stupnja postupka. Shvaćanje revidenata, izraženo u reviziji, da je u predmetnom slučaju kao vrijednost predmeta spora trebalo uzeti samo vrijednost nekretnine koja je predmet ugovora o darovanju čija se pravna valjanost pobija i da bi nižestupanjske odluke zbog toga bile nezakonite, ne mogu se prihvatiti osnovanima. Takav način utvrđivanja vrijednosti predmeta spora nijednom odredbom ZPP-a nije predviđena mjerodavnom za ocjenu dopuštenosti revizije (ta vrijednost nije bila naznačena u tužbi – u smislu odredbe čl. 40. st. 2. ZPP-a, a nije ni ona koju bi trebao odrediti sud postupajući prema odredbi čl. 40. st. 4. ZPP-a).” Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev 1031/08-2, od 06. 10. 2015.

razvlačenje postupka koje slijedi ako se odgovor uruči tužitelju tek na ročištu, zbog čega ovaj traži odgodu radi očitovanja. Kada je potrebno, predsjednik vijeća može zatražiti od stranaka razjašnjenje u vezi s njihovim navodima ili prijedlozima (čl. 287. ZPP-a.), a na isti način postupit će i kada nije u dovoljnoj mjeri razjašnjeno koje su činjenice među strankama sporne, a koje nisu. To stoga što je ovaj stadij postupka i zamišljen radi sređivanja procesne građe o glavnoj stvari i što bolje pripreme svih subjekata (sud i stranke) za glavnu raspravu.¹⁵³

Na pripremnom ročištu najprije se raspravlja o pitanjima koja se odnose na smetnje za daljnji tijek postupka, bilo da je sud nakon ispitivanja tužbe odgodio rješavanje tih pitanja bilo da su ona pokrenuta u odgovoru na tužbu ili na pripremnom ročištu. O tim se pitanjima mogu na pripremnom ročištu izvoditi dokazi kad je to potrebno. Osim rješenja koja je ovlašten donositi nakon prethodnog ispitivanja tužbe na pripremnom ročištu, sud donosi i rješenje o odbacivanju tužbe, ako utvrdi da o tužbenom zahtjevu već teče parnica, da je stvar pravomoćno presuđena, da je o predmetu spora sklopljena sudska nagodba ili da ne postoji pravni interes tužitelja za podnošenje tužbe za utvrđenje.

Ako sud ne prihvati prigovor da postoji koja od smetnji za vođenje postupka iz stavka 2. ovog članka, nastavit će se s raspravljanjem, a odluku o prigovoru donijet će posebno ili zajedno s odlukom o glavnoj stvari. Na pripremnom ročištu sud ima u pogledu upravljanja postupkom sva ovlaštenja koja ima na ročištu za glavnu raspravu (čl. 288. ZPP-a).

Na temelju čl. 288.a sud će tijekom pripremnog ročišta strankama predložiti da spor riješe u postupku mirenja, odnosno upozoriti stranke na mogućnost sudske nagodbe. Sud će postavljanjem pitanja i na drugi svrsishodan način nastojati da se tijekom pripremnog ročišta iznesu sve odlučne činjenice, da se dopune nepotpuni navodi stranaka o važnim činjenicama, da se označe ili dopune dokazna sredstva koja se odnose na navode stranaka i, uopće, da se daju sva razjašnjenja potrebna za utvrđenje činjeničnog stanja važnog za odluku. U mjeri u kojoj je to potrebno radi ostvarivanja toga cilja, sud će sa strankama razmotriti i pravna pitanja spora.

¹⁵³ Vidi MASTILOVIĆ, B., Pripremanje glavne rasprave u parničnom postupku i načelo ekonomičnosti, Hrvatska pravna revija, br. 7 – 8, 2007., str. 102.–103.

Ako stranka ili zakonski zastupnik stranke nije u stanju jasno i određeno izjasniti se o predmetu o kojem se raspravlja, a nema punomoćnika, sud će je upozoriti na potrebu da uzme punomoćnika. Ako stranka ne može odmah uzeti punomoćnika, sud će na njezin prijedlog odgoditi ročište.

Kad je u ZPP-u predviđeno da stranka može staviti određeni prigovor ili prijedlog ili poduzeti kakvu drugu parničnu radnju dok se tuženik ne upusti u raspravljanje o glavnoj stvari, takav prigovor, odnosno prijedlog stranka može staviti, odnosno poduzeti drugu parničnu radnju sve dok tuženik nije podnio odgovor na tužbu, a ako tužba nije dostavljena tuženiku radi podnošenja pisanog odgovora na tužbu, sve dok tuženik na pripremnom ročištu ne iznese svoj odgovor na tužbu, osim ako ZPP-om nije drukčije predviđeno.

Na pripremnom ročištu prigovor radi prebijanja može se istaknuti do donošenja rješenja o zaključenju prethodnog postupka. Materijalnopравни prigovori mogu se isticati i nakon toga, ali se radi njihova opravdanja ne mogu iznositi nove činjenice niti se mogu predlagati novi dokazi, osim u slučaju iz čl. 299. st. 2. ZPP-a.

Kad utvrdi da ne postoje smetnje za daljnje vođenje postupka, sud će, prema rezultatima raspravljanja na pripremnom ročištu, odlučiti koji će se od predloženih svjedoka i vještaka pozvati na glavnu raspravu i koji će se od drugih predloženih dokaza pribaviti (čl. 289. ZPP-a).

Ako je koja od stranaka predložila da se neke sporne činjenice utvrde vještačenjem, sud će imenovati vještake, odlučiti o zahtjevima za njihovo izuzeće i pozvati jednu ili obje stranke da polože svotu potrebnu za troškove vještaka. Imenovane vještake sud će obavijestiti o predmetu koji treba razgledati i pozvati ih da pripreme svoj nalaz i mišljenje (čl. 260. st. 1. ZPP-a). Na prijedlog koje od stranaka, ako ocijeni da je to potrebno, sud može obaviti očevid izvan suda. Očevid se može obaviti i uz sudjelovanje vještaka (čl. 290. ZPP-a).

Ako na pripremno ročište ne dođe tužitelj ili ne dođe tuženik, a nema uvjeta za donošenje presude zbog izostanka, sud će raspravljati s prisutnom strankom. Ako ocijeni da je to potrebno, sud može odgoditi pripremno ročište. U rješenju o odgodi pripremnog ročišta sud će odmah zakazati novo pripremno ročište. Pripremno ročište može se odgoditi samo jedanput (čl. 291. ZPP-a).

Pripremno ročište počinje izlaganjem tužbe, a nakon toga tuženik odgovara na navode tužbe. U daljnjem tijeku pripremnog ročišta raspravljat će se o prijedlozima stranaka i činjeničnim navodima kojima stranke obrazlažu svoje prijedloge, odnosno pobijaju prijedloge protivnika, a i o dokazima predloženim s njihove strane. Izvođenje dokaza određuje sud rješenjem u kojemu će se naznačiti sporna činjenica o kojoj treba izvesti dokaz i dokazno sredstvo. Predložene dokaze koje ne smatra važnim za odluku, sud će odbiti i u rješenju naznačiti razlog odbijanja.

Protiv rješenja kojim se određuje ili odbija izvođenje dokaza nije dopuštena posebna žalba. Sud nije u daljnjem tijeku parnice vezan za svoje prijašnje rješenje o izvođenju dokaza. Po okončanju pripremnog ročišta, sud će rješenjem zaključiti prethodni postupak. Ako ocijeni da je to s obzirom na okolnosti slučaja moguće, sud može na pripremnom ročištu zaključiti prethodni postupak i na istom ročištu održati glavnu raspravu (čl. 292. ZPP-a).

7.4.5 Pokušaj mirenje

Sud može tijekom cijeloga parničnog postupka strankama predložiti da spor riješe u postupku mirenja pri sudu ili izvan suda. Ako stranke suglasno predlože ili prihvate spor riješiti mirnim putem pred sudom, bez odgode će se odrediti ročište radi pokušaja mirenja na koje se pozivaju stranke, njihovi zastupnici i opunomoćenici ako ih imaju. Postupak mirenja pred sudom vodi sudac izmiritelj određen s liste sudaca izmiritelja koju utvrđuje predsjednik suda godišnjim rasporedom poslova. Nagodba sklopljena u postupku mirenja provedenom u sudu ima značenje sudske nagodbe (čl. 186.d ZPP-a).

Stranke mogu nakon podnošenja pravnog lijeka suglasno podnijeti prijedlog za postupak mirenja pred izmiriteljem suda nadležnog za odlučivanje o pravnom lijeku. Ako mirenje ne uspije, izmiritelj koji je sudac toga suda, ne smije sudjelovati u donošenju odluke o pravnom lijeku u toj pravnoj stvari. Na postupke mirenja koji se provode u sudovima, na odgovarajući način se primjenjuju odredbe zakona koji uređuje postupak mirenja, ako ovim zakonom nije drukčije određeno (čl. 186.e ZPP-a).

Ako su stranke u parničnom postupku priložile sporazum kojim predlažu mirenje pri nekom od centara za mirenje, sud će stranke uputiti da se u roku od osam dana obrate predloženom centru za mirenje i zastat će s postupkom do okončanja

postupka mirenja pred izabranim centrom za mirenje. Stranke su dužne obavijestiti sud o obraćanju izabranom centru za mirenje u daljnjem roku od osam dana. Ako mirenje pred izabranim centrom za mirenje uspije, stranke će pred sudom koji je stranke uputio na mirenje zaključiti sudsku nagodbu. Ako mirenje pred izabranim centrom za mirenje ne uspije, bez odgode će se o tome obavijestiti sud koji je stranke uputio na mirenje radi nastavka parničnog postupka (čl. 186.f ZPP-a).

Stranke mogu tijekom cijelog prvostupanjskog i drugostupanjskog postupka suglasno zatražiti od suda zastoj postupka radi pokušaja mirnog rješenja spora, bez obzira na način i forum rješavanja. Zastoj može trajati godinu dana, s tim da na suglasni obrazloženi prijedlog stranaka sud može ovaj rok produžiti jedanput. Protekom roka sud će nastaviti postupak po službenoj dužnosti (čl. 186.g ZPP-a).

7.4.6 Glavna rasprava

Zakazivanje ročišta za glavnu raspravu posljednja je faza u stadiju pripremanja glavne rasprave. Ona je obvezna parnična radnja u svim predmetima, ako parnica prije toga nije završena dispozitivnim parničnim radnjama stranaka ili rješenjem kojim se parnica okončava (odbacivanjem tužbe).

Ročište za glavnu raspravu sud zakazuje u rješenju o zaključenju prethodnog postupka. Sud u pravilu zakazuje jedno ročište za glavnu raspravu radi izvođenja svih dokaza koje je odlučio izvesti. Sud će na ročište pozvati stranke, svjedoke i vještake koje je odlučio pozvati na glavnu raspravu (čl. 293. ZPP-a).¹⁵⁴

Glavna rasprava (njem. *Muendliche Streitverhandlung*) jest ključni stadij prvostupanjskoga parničnoga postupka, u kome se na jednom ili više ročišta, koja se provode po načelima usmenosti, javnosti, neposrednosti i kontradiktornosti,

¹⁵⁴ Od novele ZPP-a iz 2013. stranke imaju mogućnost iznijeti činjenice i predložiti dokaze i nakon okončanja prethodnog postupka, ako ih bez svoje krivnje nisu mogle iznijeti, odnosno predložiti (čl. 299. ZPP-a). U postupcima u sporovima male vrijednosti potpuno je bila isključena mogućnost iznošenja činjenica i predlaganja dokaza nakon zaključenja prethodnog postupka, a to je uzrokovalo povećanje broja podnesenih prijedloga za ponavljanje postupka. DUKA, R. Opći pregled izmjena i dopuna Zakona o parničnom postupku iz 2013. s osvrtom na prijelazni i završni režim, Nova organizacija parničnog sudovanja, Novi rokovi postupanja i obveze odvjetnika, pravnik u gospodarstvu i sudaca, Organizator d.o.o., Zagreb, 2015., str. 15.

prikuplja i ispituje procesna građa i raspravlja o osnovanosti zahtjeva stranaka.¹⁵⁵ Glavna rasprava provodi se po načelima javnosti, usmenosti, neposrednosti, koncentracije postupka, sudskoga (arbitrarnoga) vođenja postupka, jedinstva glavne rasprave, kontradiktornosti te suzbijanja procesnih zlouporaba. Glavna rasprava u pravilu započinje izlaganjem tužbe i davanjem odgovora na tužbu i tijekom kojega se zatim raspravlja o zahtjevima i prigovorima stranaka, njihovim činjeničnim navodima i dokaznim prijedlozima, izvode dokazi i raspravlja o rezultatima njihova izvođenja, a stranke mogu iznositi i svoja pravna shvaćanja o predmetu spora. Glavna rasprava se provodi usmeno i u pravilu javno i neposredno. Na glavnoj raspravi sud je dužan raspraviti o onim procesnim pitanjima koja nisu ranije riješena. Sadržaj i način odvijanja glavne rasprave uređeni su samo u osnovnim naznakama, pa je sudu prepušteno da u tim granicama odredi koje će se radnje poduzeti i po kojem redu (načelo sudskog upravljanja postupkom). Sud nije vezan za rješenja o upravljanju glavnom raspravom. Glavna rasprava predstavlja jedinstvenu procesnu cjelinu, bez obzira na to na koliko se ročišta održava, što znači da stranke mogu u pravilu u svakoj fazi glavne rasprave poduzimati radnje koje su inače ovlaštene poduzimati tijekom toga stadija. Konzekvencija načela jedinstva glavne rasprave je i to da zakonom nije propisan stalni i za sud obvezni redoslijed vršenja parničnih radnji, nego je sudu prepušteno da, vodeći računa o ekonomičnosti postupka, sam odredi tijek glavne rasprave. Glavnu raspravu čine u stvari parnične radnje suda i stranaka, koje se poduzimaju na jednom ili više ročišta, čija je svrha da se pripremi i utvrdi činjenično stanje koje je potrebno za donošenje odluke o tužbenom zahtjevu. Glavna rasprava zaključuje se kad sud nađe da je predmet tako raspravljen da se može donijeti odluka. Postoji bitna povreda odredaba parničnog postupka ako prvostupanjski sudac donese presudu bez održavanja glavne rasprave, a to je bio dužan učiniti.¹⁵⁶

7.4.7 Tijek glavne rasprave

Sudac pojedinac, odnosno predsjednik vijeća, otvara glavnu raspravu i objavljuje predmet raspravljanja. Nakon toga utvrđuje jesu li došle sve pozvane osobe; pa ako nisu, provjerava jesu li ujedno pozvane i jesu li opravdale svoj izostanak (čl. 294. ZPP-a).

¹⁵⁵ Tako DIKA, M., ČIZMIĆ, J., Komentar Zakona o parničnom postupku Federacije Bosne i Hercegovine, OSCE, Sarajevo, 2000., str. 475.–476.

¹⁵⁶ *Ibid.* str. 493.–494.

Ako s ročišta za glavnu raspravu izostane tužitelj ili ako na to ročište ne dođe tuženik, a uredno su pozvani, rasprava će se održati s prisutnom strankom.

Ako s ročišta za glavnu raspravu neopravdano izostanu obje stranke ili ako dođu na ročište, ali se neće upustiti u raspravljanje ili se udalje s ročišta, smatrat će se da je tužitelj povukao tužbu (čl. 295. ZPP-a).

Na prvom ročištu za glavnu raspravu sud će upoznati stranke s tijekom i rezultatima pripremnog ročišta. U daljnjem tijeku rasprave izvodit će se dokazi i raspravljati o rezultatima njihova izvođenja. Stranke mogu iznositi i svoja pravna shvaćanja koja se odnose na predmet spora (čl. 297. ZPP-a).

Stranke su dužne već u tužbi i odgovoru na tužbu, a najkasnije na pripremnom ročištu iznijeti sve činjenice na kojima temelje svoje zahtjeve, predložiti dokaze potrebne za utvrđivanje iznesenih činjenica te se izjasniti o činjeničnim navodima i dokaznim prijedlozima protivne stranke. Stranke mogu tijekom glavne rasprave iznositi nove činjenice i predlagati nove dokaze samo ako ih bez svoje krivnje nisu mogle iznijeti, odnosno predložiti prije zaključenja prethodnog postupka. Nove činjenice i nove dokaze koje su stranke iznijele, odnosno predložile tijekom glavne rasprave protivno stavku 2. ovoga članka, sud neće uzeti u obzir (čl. 299. ZPP-a).

Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o parničnom postupku koji je stupio na snagu 01. travnja 2013. godine, uvodi novu koncepciju glavne rasprave, poglavito u dijelu provođenja pripremnog ročišta te ročišta za glavnu raspravu. Izmjene Zakona o parničnom postupku stvorile su niz problema u ostvarivanju prava stranaka u postupku zbog nepoduzimanja radnji u određenom stadiju postupka.

Tijek glavne rasprave izmijenjen je i sveden u bitnom isključivo na dokazni postupak. Stadije glavne rasprave prema novom uređenju dijeli se na prethodni postupak, odnosno obvezno pripreмно ročište, u svim postupcima pred sudom. U prethodnom postupku uvodi se ograničenje prava na iznošenje novota time da je omogućeno iznošenje novih činjenica i predlaganja dokaza i nakon zaključenja prethodnog postupka, ali samo u iznimnom slučaju. U sporovima male vrijednosti stranke moraju iznijeti nove činjenice i predložiti dokaze prije pripremnog ročišta, dok će na pripremnom ročištu navedenu mogućnost imati samo ako ih prije održavanja pripremnog ročišta bez svoje krivnje nisu mogle iznijeti, odnosno predložiti. Navedene izmjene značajno koncentriraju parnični

postupak jer je poduzimanje znatnog broja procesnih radnji ograničeno do podnošenja, odnosno iznošenja odgovora na tužbu ili stadija okončanja prethodnog postupka.

Ulaskom Republike Hrvatske u EU izmijenila su se i pravila o dostavi tužbe strankama koje imaju prebivalište, odnosno sjedište u nekoj od članica u EU-u. Ujedno je omogućeno i provođenje dokaznog postupka pred sudovima u državama članicama zamolbenim putem.

7.4.8 Donošenje odluke

Stadij donošenja konačne odluke nastupa nakon zaključenja glavne rasprave i sastoji se od podstadija vijećanja i glasanja o dopustivosti parnice odnosno osnovanosti zahtjeva stranaka, izrade odluke i završava se njezinom dostavom.¹⁵⁷

Sudska odluka (njem. *Gerichtsscheidungen*) jest parnična radnja kojom sud rješava procesna ili meritorna pitanja tijekom postupka i kojom izražava svoju volju glede pitanja koja se pojavljuju tijekom postupka. Sudskim odlukama autoritativno se reguliraju konkretni pravni odnosi između procesnih subjekata. One su pripremne ako imaju za cilj stvaranje uvjeta za donošenje odluke kojom će se postupak o određenom, glavnom ili incidentalnom pravnom pitanju, pred sudom određenoga stupnja završiti, a konačne ako se njima taj postupak završava. Presudom se u parničnom postupku odlučuje o osnovanosti tužbenoga zahtjeva, rješenjem se u parničnom postupku u pravilu odlučuje o procesnim pitanjima, a samo iznimno i o osnovanosti tužbenoga zahtjeva (platni nalog, odluka o troškovima, rješenje o smetanju posjeda itd). Po svojoj formi sudske odluke donose se, dakle, u obliku presude (sudska odluka o materijalnopравnim, suštinskim, meritornim pitanjima) i rješenja (sudska odluka o procesnim pitanjima).

Presuda je redoviti i najčešći oblik odlučivanja o tužbenom zahtjevu. Presudom sud odlučuje o osnovanosti zahtjeva tužitelja za pružanje pravne zaštite određenog sadržaja. Presudom sud odlučuje o zahtjevu koji se tiče glavne stvari i sporednih traženja. Iznimno sud o glavnoj stvari ne odlučuje presudom i to u sporovima zbog smetanja posjeda i u postupku izdavanja platnog naloga, gdje o glavnoj stvari odlučuje rješenjem, odnosno u obliku platnog naloga. Presuda postaje konkretna

¹⁵⁷ DIKA, M., ČIZMIĆ, J., Komentar Zakona o parničnom postupku Federacije Bosne i Hercegovine, OSCE, Sarajevo, 2000., str. 475 – 476.

pravna norma, izvor prava za konkretan društveni pravni odnos – *res judicata facit ius inter partes*. Presudom se na autoritativan način utvrđuje sadržaj pravnih odnosa – deklaratorna zaštita, ili se osuđenom nalaže da u korist protivne stranke nešto učini, trpi ili propusti – kondemnatorna zaštita, ili se postojeći pravni odnos preinačuje ili ukida – konstitutivna zaštita. Presude se klasificiraju prema različitim kriterijima – prema sadržaju pravne zaštite koja se u parnici pruža; dijelu zahtjeva o kome se odlučuje; ili postupku koji je prethodio donošenju odluke. Po klasifikaciji presuda s obzirom na sadržaj pravne zaštite, presude su: kondemnatorne, konstitutivne i deklaratorne.¹⁵⁸

Rješenje u parničnom postupku (engl. *decision, interlocutory judgment*; njem. *Beschluss*) u pravilu je odluka o procesnim pitanjima, iznimno i o glavnoj stvari. Procesna rješenja mogu biti ona kojima se konačno odlučuje u povodu tužbe u određenom parničnom postupku (npr. rješenja o odbacivanju tužbe, o utvrđenju da je tužba povučena i sl.), ona kojima se odlučuje o određenim procesnim pretpostavkama, ali koja ne dovode do okončanja parnice (npr. rješenja o relativnoj nadležnosti), ona kojima se mijenja procesnopravni odnos (npr. rješenje kojim se dopušta objektivna preinaka tužbe, rješenje kojim se dopušta povrat u prijašnje stanje, rješenje višeg suda kojim se ukida pobijana odluka i predmet vraća na ponovno suđenje itd.), rješenja koja se tiču upravljanja postupkom (npr. rješenja o zakazivanju i odgodi ročišta itd.). Protiv rješenja koje je objavljeno na ročištu, a koje se treba dostaviti strankama, stranka može uložiti žalbu i prije nego joj se dostavi rješenje. Protiv rješenja prvostupanjskog suda dopuštena je žalba ako zakonom nije izričito određeno da žalba nije dopuštena.¹⁵⁹

Presudom sud odlučuje o zahtjevu koji se tiče glavne stvari i sporednih traženja. Ako postoji više zahtjeva, sud će o svim tim zahtjevima, u pravilu, odlučiti jednom presudom. Ako je više parnica spojeno radi zajedničkog raspravljanja, a za konačnu odluku sazrela je samo jedna parnica, može se donijeti presuda samo za tu parnicu (čl. 325. ZPP-a).

Presuda se donosi i objavljuje u ime Republike Hrvatske. Kad se glavna rasprava održava pred vijećem, presudu donose predsjednik vijeća i članovi vijeća koji su sudjelovali na ročištu na kojemu je glavna rasprava zaključena. Presudu objavljuje sudac pojedinac, odnosno predsjednik vijeća. Presuda se mora donijeti, objaviti,

¹⁵⁸ *Ibid.*, str. 539.–540.

¹⁵⁹ *Ibid.* str. 605.–606.

izraditi i uručiti ili otpremiti, najkasnije u roku od 45 dana od dana zaključenja glavne rasprave. Izvornik presude potpisuje sudac pojedinac, odnosno predsjednik vijeća. Ročište na kojem se presuda objavljuje sud je dužan zakazati na ročištu na kojem je glavna rasprava zaključena. Ako jedna od stranaka nije prisustvovala ročištu na kojem je glavna rasprava zaključena, sud će je pismeno obavijestiti o ročištu na kojem se presuda objavljuje. Ročište na kojem se presuda objavljuje održat će se neovisno o tome jesu li stranke o njemu uredno obaviještene, odnosno jesu li pristupile na to ročište. Stranci koja je uredno obaviještena o ročištu na kojem se presuda objavljuje, sud neće dostavljati presudu prema odredbama ZPP-a o dostavi pismena (čl. 335. st. 7. ZPP-a).

Stranci koja je pristupila ročištu na kojem se presuda objavljuje, sud će na ročištu uručiti ovjereni prijepis presude. Ako stranka nije pristupila ročištu na kojem se presuda objavljuje, a uredno je obaviještena o ročištu, smatrat će se da joj je dostava presude obavljena onoga dana kada je održano ročište na kojem se presuda objavljuje. Ovjereni prijepis presude stranka može preuzeti u sudskoj zgradi (čl. 335. st. 7. ZPP-a).

Ako stranka nije pristupila ročištu na kojem se presuda objavljuje, a uredno je obaviještena o ročištu, sud će istaknuti presudu na internetskoj stranici e-oglasne ploče sudova. Presuda mora biti istaknuta na internetskoj stranici e-oglasne ploče sudova osam dana, računajući od dana kada je održano ročište na kojem se presuda objavljuje.¹⁶⁰

Stranci koja nije bila uredno obaviještena o ročištu na kojem se presuda objavljuje, sud će presudu dostaviti prema odredbama ZPP-a o dostavi pismena. Sud će na ročištu na kojem je glavna rasprava zaključena, odnosno u obavijesti o ročištu na kojem se presuda objavljuje, osobito upozoriti na posljedice iz stavka 7., 9. i 10. ovoga članka. Strankama se uručuje, odnosno dostavlja ovjereni prijepis presude s uputom o pravu na izjavljivanje pravnog lijeka protiv presude (čl. 335. ZPP-a).

Kad se presuda objavljuje, sudac pojedinac, odnosno predsjednik vijeća, javno će pročitati izreku i saopćiti ukratko razloge presude. Ako je javnost na glavnoj

¹⁶⁰ Vidi DUKA, R. Opći pregled izmjena i dopuna Zakona o parničnom postupku iz 2013. s osvrtom na prijelazni i završni režim, Nova organizacija parničnog sudovanja, Novi rokovi postupanja i obveze odvjetnika, pravnik u gospodarstvu i sudaca, Organizator d.o.o., Zagreb, 2015., str. 15-16.

raspravi bila isključena izreka presude uvijek će se javno pročitati, a sud će odlučiti hoće li se i koliko isključiti javnost pri objavi razloga presude. Svi prisutni saslušat će čitanje izreke presude stojeći (čl. 336. ZPP-a).

7.4.9 Pismena izrada i dostava presude

Pisano izrađena presuda mora imati uvod, izreku i obrazloženje. Uvod presude sadrži: naznaku da se presuda izriče u ime Republike Hrvatske, naziv, osobni identifikacijski broj suda, ime i prezime sudca pojedinca, odnosno predsjednika vijeća, sudca izvjestitelja i članova vijeća, ime i prezime ili naziv te prebivalište ili boravište, odnosno sjedište stranaka, njihovih zastupnika i punomoćnika, kratku oznaku predmeta spora, dan zaključenja glavne rasprave, naznaku stranaka, njihovih zastupnika i punomoćnika koji su toj raspravi prisustvovali te dan kad je presuda donesena.

Izreka presude sadrži odluku suda o prihvaćanju ili odbijanju pojedinih zahtjeva koji se tiču glavne stvari i sporednih traženja te odluku o postojanju ili nepostojanju potraživanja istaknutog radi prebijanja (čl. 333.).

U obrazloženju sud će izložiti zahtjeve stranaka, činjenice koje su iznijele i dokaze koje su predložile, koje je od tih činjenica utvrđivao, zašto i kako ih je utvrdio, a ako ih je utvrdio dokazivanjem, koje je dokaze izvodio i zašto te kako ih je ocijenio; sud će posebno navesti koje je odredbe materijalnog prava primijenio odlučujući o zahtjevima stranaka, a izjasnit će se, ako je to potrebno, i o stavovima stranaka o pravnoj osnovi spora te o njihovim prijedlozima i prigovorima o kojima nije dao svoje razloge u odlukama koje je već donio tijekom postupka.

U obrazloženju presude zbog ogluhe, presude zbog izostanka, presude na temelju priznanja ili presude na temelju odricanja, iznijet će se samo razlozi koji opravdavaju donošenje takvih presuda.

Sva rješenja koja se donose na ročištu objavljuje sudac pojedinac, odnosno predsjednik vijeća. Rješenje koje je na ročištu objavljeno, dostavit će se strankama u ovjerenom prijepisu samo ako je protiv toga rješenja dopuštena posebna žalba, ili ako se na temelju rješenja može odmah tražiti ovrha, ili ako to zahtijeva upravljanje parnicom. Sud je vezan za svoja rješenja ako se ona ne odnose na upravljanje parnicom ili ako ZPP-om nije što drugo određeno. Kad se rješenje

ne dostavlja u pisanom obliku, ono prema strankama ima učinak čim je objavljeno (čl. 343. ZPP-a).

Rješenja koja sud donosi izvan ročišta, priopćavaju se strankama dostavom ovjerenog prijepisa rješenja. Ako se rješenjem odbija prijedlog jedne stranke bez prethodnog saslušanja protivne stranke, toj se stranci rješenje neće dostaviti (čl. 344. ZPP-a).

Rješenje mora biti obrazloženo ako se njime odbija prijedlog stranke ili ako se njime rješava o prijedlozima stranaka koji su među sobom u opreci, a može biti obrazloženo i u drugim slučajevima kad je to potrebno. Pisani sastav rješenja treba uvijek sadržavati uvod i izreku, a obrazloženje samo ako rješenje mora biti obrazloženo (čl. 345. ZPP-a).

8 PRAVNI LIJEKOVI U PARNIČNOM POSTUPKU

8.1 Uvod

Pravni lijekovi (njem. *Rechtsmittel*) procesne su radnje stranaka i drugih sudionika u postupku kojima se traži preispitivanje odluka koje podnositelj smatra nezakonitima i/ili nepravilnima te njihovo ukidanje i preinačenje. Riječ je o prijedlogu (zahtjevu) njegova podnositelja kojim on traži od suda koji je donio određenu odluku ili od njemu nadređenog suda višega stupnja, preispitivanje te odluke i sankcioniranje njezinih eventualnih nedostataka.¹⁶¹ Pravo na žalbu protiv odluka sudova i drugih tijela spada u temeljna ljudska prava zajamčena Ustavom Republike Hrvatske. Svrha je pravnih lijekova u tome da omogući pravilno i zakonito suđenje u pojedinim slučajevima, ali i osiguranje jedinstva u primjeni prava i ravnopravnost pravnih subjekata. Pravo na podnošenje pravnog lijeka u pravilu ovisi o dispoziciji ovlaštene osobe. U građanskim sudskim postupcima sud samo iznimno može preispitati odluku po službenoj dužnosti.

Redovni su oni pravni lijekovi koji se izjavljuju protiv nepravomoćnih odluka (u parničnom postupku: žalba i prigovor protiv platnoga naloga), a izvanredni oni koji se podnose protiv pravomoćnih (revizija, prijedlog za ponavljanje postupka, značenje specifičnog izvanrednoga pravnoga lijeka može imati i ustavna tužba te

¹⁶¹ *Op. cit.* DIKA, M., Građansko parnično pravo, X. knjiga, Pravni lijekovi, Narodne novine, Zagreb, 2010., str. 4.

tužba za poništaj odluke izbranoga suda). Devolutivni su oni pravni lijekovi o kojima odlučuje viši sud ili koje drugo tijelo (žalba, revizija, ustavna tužba; tužba za poništaj arbitražne odluke), a remonstrativni oni o kojima odlučuje sud koji je donio odluku koja se pobija (prijedlog za ponavljanje postupka). Suspenzivni pravni lijekovi su oni mogućnost čijeg izjavljivanja, odnosno okolnost da su izjavljeni sprječava djelotvornost odluke (žalba, prigovor protiv platnoga naloga), dok su nesuspensivni oni koji tu djelotvornost ne sprječavaju. Dvostrani su oni pravni lijekovi o kojima se protivnoj stranci mora omogućiti da se izjasni (žalba protiv presude, revizija protiv presude, prijedlog za ponavljanje postupka), a jednostrani oni o kojima se protivniku ne treba to omogućiti. Samostalni su oni pravni lijekovi kojima se izravno, odvojeno od pravnoga lijeka protiv koje druge odluke, može pobijati neka odluka (žalba protiv presude, u pravilu žalba protiv rješenja, revizija protiv presude itd.), a nesamostalni oni koji se mogu izjavljivati tek zajedno s pravnim lijekom protiv odluke protiv koje je dopušten samostalni pravni lijek. Neki se pravni lijekovi mogu izjaviti tek nakon što su prije njih bili izjavljeni drugi pravni lijekovi (revizija), neki su pravni lijekovi međusobno koordinirani i sinkronizirani, odnosno neki mogu konkurirati i međusobno se isključivati (revizija i prijedlog za ponavljanje postupka). Pravni lijekovi mogu se u načelu podnositi zbog bitnih povreda odredaba postupka, zbog pogrešno i nepotpuno utvrđenoga činjeničnoga stanja i zbog pogrešne primjene materijalnoga prava. Zbog svih tih razloga je, međutim, dopuštena u pravilu samo žalba; ostali su pravni lijekovi u tom pogledu ograničeni. U povodu pravnih lijekova pobijane se odluke mogu ukinuti (kasirati) i preinačiti (revidirati); iznimno samo kasirati (ustavna tužba). U postupku u povodu pravnih lijekova vrijedi zabrana reormacije *in peius*.

Žalba (engl. *Appeal*; njem. *Berufung, Beschwerde*) jest u parničnom postupku, dopušteni, samostalni, redovni, dvostrani, u pravilu neograničeni, devolutivni i suspenzivni pravni lijek protiv prvostupanjskih presuda. Pravomoćno izjavljena žalba sprječava da presuda postane pravomoćna u dijelu koji se pobija žalbom. **Revizija** (njem. *Revision*), u parničnom postupku izvanredan, samostalan, devolutivan i nesuspensivan pravni lijek stranaka zbog povrede zakona protiv pravomoćne presude i rješenja donesenih u drugom stupnju. **Prijedlog za ponavljanje postupka** (njem. *Wiederaufnahme des Verfahrens*) jest izvanredni, u pravilu remonstrativni, nesuspensivan, ograničeni pravni lijek stranaka protiv sudskih odluka kojima je postupak pravomoćno završen.

Pravni interes za podnošenje pravnog lijeka ima onaj podnositelj koji bi mogao očekivati određenu pravnu korist od podnesenog pravnog lijeka, ako se ovaj pokaže osnovanim.¹⁶² Nema pravni interes stranka čiji je zahtjev sud usvojio. Ako su stranke u parnici doživjele djelomičan uspjeh, treba im priznati pravni interes za podnošenje pravnog lijeka protiv dijela odluke kojim se njihov zahtjev odbacuje ili odbija.

8.2 Redovni pravni lijekovi

8.2.1 Žalba protiv presude

Protiv svake presude donesene u prvom stupnju, bez obzira na to o kojoj se vrsti presude radi, stranke mogu podnijeti žalbu. Posebne odredbe vrijede za odluku o troškovima sadržanu u presudi. Ona se smatra rješenjem (čl. 129. st. 5. ZPP-a), pa se u načelu može napadati samo žalbom na rješenje (čl. 167. st. 2. ZPP-a). Međutim, od toga pravila postoje dvije iznimke. Ako se žalbom napada ne samo odluka o troškovima sadržana u presudi, nego i odluka o glavnoj stvari, i žalba protiv odluke o troškovima smatra se žalbom protiv presude (čl. 167. st. 1. ZPP-a). Isto tako, ako jedna stranka napada presudu samo u pogledu troškova, a druga u pogledu glavne stvari, viši će sud jednom odlukom odlučiti o oba pravna lijeka (čl. 167. st. 2. ZPP-a).

¹⁶² Postojanje pravnog interesa sud može provjeravati samo do donošenja odluke o tužbenom zahtjevu pa u žalbenom stupnju postupka sud nije ovlašten ispitivati pravni interes. U tom smislu presuđeno: „Drugostupanjskom presudom djelomično je odbijena žalba tuženice i potvrđena je prvostupanjaska presuda u dijelu u toč. III. izreke. Ujedno je drugostupanjskim rješenjem ukinuta prvostupanjaska presuda u dijelu u toč. I. i II. izreke i tužba je u tom dijelu odbačena. Protiv drugostupanjskog rješenja tužitelj je podnio reviziju iz čl. 382. st. 1. Zakona o parničnom postupku (dalje ZPP) zbog bitne povrede odredaba parničnog postupka. Predlaže da ovaj sud preinači drugostupanjsko rješenje potvrđivanjem prvostupanjске presude i u dijelu u toč. I. i III. izreke uz naknadu troška postupka. Revizija je osnovana. Revizijski sud pobijanu presudu ispituje samo u dijelu u kojem se pobija revizijom i samo u granicama razloga određeno navedenih u reviziji (čl. 392.a st. 1. ZPP-a). Uz tvrdnju da je drugostupanjski sud pogrešno primijenio odredbu čl. 187. st. 1. ZPP-a, kada je u drugostupanjskom postupku ispitivao postojanje pravnog interesa za tužbu za utvrđenje, pri čemu je i pogrešno zaključio o nepostojanju takvog interesa, tužitelj ističe revizijski razlog bitne povrede odredaba parničnog postupka. Osnovana je tvrdnja revidenta da postojanje pravnog interesa sud može provjeravati samo do donošenja odluke o tužbenom zahtjevu, dakle, u žalbenom stupnju postupka sud nije ovlašten ispitivati pravni interes. Stoga je ukidanjem prvostupanjске presude u toč. I. i II. izreke, i odbacivanjem tužbe u tom dijelu, drugostupanjski sud pogrešno primijenio odredbu čl. 187. st. 1. ZPP-a, što je utjecalo na donošenje pravilne i zakonite odluke u ovom predmetu, čime je počinjena bitna povreda odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 1. u vezi s čl. 187. st. 1. ZPP-a. Slijedom iznesenog, valjalo je na temelju odredbe čl. 394. st. 1. ZPP-a ukinuti pobijano rješenje i predmet vratiti drugostupanjskom sudu na ponovni postupak.” Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev 2620/14-2, od 26. 01. 2016.

Stranka se može odreći prava na žalbu od trenutka kad je presuda objavljena, a ako presuda nije objavljena, onda od trenutka kad joj je prijepis presude dostavljen (čl. 349. st. 1. ZPP-a). Do donošenja odluke drugostupanjskog suda stranka može odustati od već podnesene žalbe (čl. 349. st. 2. ZPP-a). Odricanje ili odustanak od žalbe ne može se opozvati (čl. 349. st. 3. ZPP-a). Rok za žalbu iznosi petnaest dana od dana dostave prijepisa presude, ako zakonom nije određen drugi rok. ZPP-om je određeno da taj rok iznosi osam dana: u mjeničnim i čekovnim sporovima (čl. 348. st. 1. ZPP-a), u radnim sporovima (čl. 437.), u sporovima male vrijednosti (čl. 467. st. 3. ZPP-a), i u postupku pred trgovačkim sudovima (čl. 500. st. 2.).

Pravodobno podnesena žalba sprječava da presuda postane pravomoćna u dijelu koji se pobija žalbom (čl. 348. st. 2.). O žalbi protiv presude odlučuje drugostupanjski sud (čl. 348. st. 3.). Tako, županijski sud odlučuje o žalbama protiv odluka općinskih sudova donesenih u prvom stupnju (34a/3.), Visoki trgovački sud RH odlučuje o žalbama protiv odluka trgovačkih sudova donesenih u prvom stupnju i Vrhovni sud RH odlučuje o žalbama protiv prvostupanjskih odluka županijskih sudova i Visokoga trgovačkog suda Republike Hrvatske i protiv vlastitih prvostupanjskih odluka, ako ZPP-om nije drugačije određeno.¹⁶³

Pored podataka koje mora imati svaki podnesak, žalba treba sadržavati:

- 1) oznaku presude protiv koje se podnosi
- 2) određenu izjavu o tome da se presuda pobija u cijelosti ili u nekom dijelu
- 3) razloge zbog kojih se žalba podnosi
- 4) potpis podnositelja žalbe (čl. 350. ZPP-a).

Žalba ima svojstvo podneska, ali se umjesto podneskom može izjaviti i usmeno na zapisnik kod parničnog suda (čl. 106. st. 4. ZPP-a), što međutim ne vrijedi za postupak pred trgovačkim sudovima (čl. 501. st.1. ZPP-a).

¹⁶³ Vidi MILKOVIĆ, D., *Žalba i žalbeni postupak s osvrtnom na promjene prema noveli ZPP-a iz 2013., Nova organizacija parničnog sudovanja, Novi rokovi postupanja i obveze odvjetnika, pravnika u gospodarstvu i sudaca, Organizator d.o.o., Zagreb, 2015., str. 106 – 107.*

Nepotpunom se smatra samo ona žalba na temelju koje se ne može utvrditi koja se presuda pobija, odnosno koja nije potpisana (čl. 351. st. 1. ZPP-a).¹⁶⁴ Ako je žalba nepotpuna, prvostupanjski će sud rješenjem, protiv kojega nije dopuštena žalba, pozvati žalitelja da u određenom roku dopuni ili ispravi žalbu podneskom ili na zapisnik kod toga suda (čl. 351. st. 1. ZPP-a). Ako žalitelj u određenom roku ne postupi po traženju suda, sud će rješenjem odbaciti žalbu kao nepotpunu (čl. 351. st. 2. ZPP-a).

8.2.2 Žalbeni razlozi

Presuda se može pobijati:

1. zbog bitne povrede odredaba parničnog postupka
2. zbog pogrešno ili nepotpuno utvrđenoga činjeničnog stanja
3. zbog pogrešne primjene materijalnog prava (čl. 353. st. 1. ZPP-a).

Presuda zbog ogluhe i presuda zbog izostanka ne mogu se pobijati zbog pogrešno ili nepotpuno utvrđenoga činjeničnog stanja (čl. 353. st. 2. ZPP-a). Presuda na temelju priznanja i presuda na temelju odricanja mogu se pobijati samo zbog apsolutno bitnih povreda odredaba parničnog postupka¹⁶⁵ ili zbog toga što je izjava o priznanju, odnosno odricanju dana u bitnoj zabludi ili pod utjecajem prisile ili prijevare (čl. 353. st. 3. ZPP-a).

¹⁶⁴ Što se tiče potpisa, postavlja se pitanje je li potpuna žalba poslana telegrafski? Naime, žalba se može poslati i brzojavom na kojemu se, po prirodi stvari, ne može nalaziti potpis podnositelja. Sudska praksa je na to pitanje dala pozitivan odgovor, pod uvjetom da je na brzojavu označena presuda koja se pobija i ime podnositelja.

¹⁶⁵ Prije novele ZPP-a iz 2003. te su se presude mogle pobijati i zbog relativno bitnih povreda odredaba parničnog postupka.

8.2.2.1 Bitne povrede odredaba parničnog postupka

Relativno bitne povrede su one povrede zbog kojih će presuda biti ukinuta samo ako drugostupanjski sud utvrdi da su one utjecale ili mogle utjecati na pravilnost donesene presude.¹⁶⁶ Tada će drugostupanjski sud ukinuti prvostupanjsku presudu i vratiti predmet prvostupanjskom sudu radi održavanja nove glavne rasprave. Treba utvrđivati kauzalni neksus, u zakonu su dane u generalnoj klauzuli. Na relativno bitne povrede sud pazi na prijedlog žalitelja.¹⁶⁷ Bitna povreda odredaba parničnog postupka postoji ako sud u tijeku postupka nije primijenio ili je nepravilno primijenio koju odredbu ZPP-a, a to je utjecalo ili je moglo utjecati na donošenje zakonite i pravilne presude (čl. 354. st. 1. ZPP-a).

Apsolutno bitne povrede su one povrede zbog kojih, prema izričitoj odredbi zakona, treba uvijek ukinuti presudu, bez obzira na to je li povreda utjecala ili mogla utjecati na pravilnost presude. Tada će drugostupanjski sud ukinuti prvostupanjsku presudu i vratiti predmet prvostupanjskom sudu radi održavanja nove glavne rasprave. Ne treba utvrđivati kauzalni neksus, taksativno su navedene u zakonu, sud na njih pazi *ex officio*.

¹⁶⁶ Kad je prvostupanjski sud odlučivao kao o tužbenom zahtjevu umjesto da primjenom odredbe čl. 451. st. 3. Zakona o parničnom postupku odluči održava li se platni nalog u cijelosti ili djelomično na snazi ili se ukida, jer je postupak pokrenut prijedlogom za ovrhu na temelju vjerodostojne isprave, ostvario je time relativno bitnu povredu koja nije utjecala na pravilnost i zakonitost odluke. U tom smislu presuđeno: „Prvostupanjskom presudom naloženo je tuženiku da tužitelju isplati iznos od 351.541,80 kn sa zateznom kamatom od 18. srpnja 2002. do isplate. Ujedno je tuženik obavezan tužitelju isplatiti iznos od 26.185,40 kn na ime troškova parničnog postupka. Drugostupanjskom presudom odbijena je žalba tuženika kao neosnovana i potvrđena u cijelosti prvostupanjska presuda. Protiv te presude reviziju je izjavio tuženik zbog bitne povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava uz prijedlog da se obje presude nižestupanjskog suda ukinu i predmet vrati prvostupanjskom sudu na ponovno suđenje. U odgovoru na reviziju tužitelj je predložio da se revizija odbije kao neosnovana i ujedno je zatražio trošak odgovora na reviziju u iznosu od 8.032,00 kn. Revizija je neosnovana. Revizijski je sud ispitao pobijanu presudu u smislu čl. 392.a Zakona o parničnom postupku (dalje ZPP), što znači samo u onom dijelu kojim se ona pobija revizijom i u granicama razloga određeno navedenih u reviziji pazeći po službenoj dužnosti na pogrešnu primjenu materijalnog prava i na bitne povrede odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. toč. 8. ZPP-a. Suprotno navodima tuženika, drugostupanjski je sud pravilno zaključio da nije učinjena bitna povreda odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. toč. 11. ZPP-a na koju je tuženik ukazivao u žalbi, a sada ponavlja u reviziji. Naime, time što je prvostupanjski sud odlučivao kao o tužbenom zahtjevu umjesto da je primijenio odredbu čl. 451. st. 3. ZPP-a (jer je postupak započeo ovršnim prijedlogom na temelju vjerodostojne isprave), počinio je samo relativno bitnu povredu, koja nije bila od utjecaja na pravilnost i zakonitost presude.” Vrhovni sud Republike Hrvatske, Revt 156/09-2, od 03. 3. 2010.

¹⁶⁷ Npr. sud je protivno zakonu dopustio javnosti da prisustvuje na glavnoj raspravi pa je to utjecalo na stranke da ne iznesu sve što im je poznato.

Bitna povreda odredaba parničnog postupka postoji ako sud u tijeku postupka nije primijenio ili je nepravilno primijenio koju odredbu ZPP-a, a to je utjecalo ili je moglo utjecati na donošenje zakonite i pravilne presude.

Bitna povreda odredaba parničnog postupka uvijek postoji:

1. ako je u donošenju presude sudjelovao sudac koji se po zakonu mora izuzeti (čl. 71. st. 1. toč. 1. do 6.), odnosno koji je rješenjem suda bio izuzet ili ako je u donošenju presude sudjelovala osoba koja nema svojstvo sudca¹⁶⁸
2. ako je odlučeno o zahtjevu u sporu koji ne ide u sudsku nadležnost (čl. 16.)
3. ako je sud u povodu prigovora stranaka pogrešno odlučio da je stvarno ili mjesno nadležan
4. ako je protivno odredbama ZPP-a sud utemeljio svoju odluku na nedopuštenim raspolaganjima stranaka (čl. 3. st. 3.)

¹⁶⁸ Drugostupanjski sud čini apsolutno bitnu povredu odredaba parničnog postupka ako je u donošenju odluke o žalbi sudjelovao sudac koji se po zakonu morao izuzeti jer je u istom predmetu sudjelovao u postupku pred nižim sudom. U tom smislu presuđeno: „Drugostupanjskom presudom odbijena je kao neosnovana žalba tužitelja i potvrđena je prvostupanjska presuda. Protiv ove presude reviziju je na temelju odredbe čl. 382. st. 1. i 2. Zakona o parničnom postupku (dalje ZPP) podnio tužitelj. Predlaže preinačenje nižestupanjskih presuda prihvaćanjem tužbenog zahtjeva, odnosno podredno ukidanje nižestupanjskih presuda i vraćanje predmeta prvostupanjskom sudu na ponovno suđenje. Revident u reviziji postavlja pitanja: ”1. Može li isti sudac koji je u istom predmetu sudjelovao u postupku pred nižim sudom sudjelovati kao član vijeća u žalbenom postupku? - 2. Je li teret dokazivanja tvrdnji da je obveza tuženika (kao zajmoprimca) iz ugovora o zajmu prestala ispunjenjem na tužitelju ili tuženiku? „Izlažući razloge zbog kojih smatra da su postavljena pitanja važna za osiguranje jedinstvene primjene zakona i ravnopravnosti građana, revident ističe da je o prvom pitanju revizijski sud već zauzeo shvaćanje u svojim odlukama, primjerice Revt-119/08, a da o drugom pitanju postoji različita praksa drugostupanjskih sudova, primjerice Županijskog suda u V. izražena u odluci broj GŽ -..., ali je odluka drugostupanjskog suda utemeljena na shvaćanju koje nije podudarno s tim shvaćanjima. Odgovor na prvo pitanje daje odredba čl. 71. st. 5. ZPP-a kojom je propisano da sudac ne može obavljati sudačku dužnost ako je u istom predmetu sudjelovao u postupku pred nižim sudom ili pred kojim drugim tijelom. U konkretnom slučaju vidljivo je da je sudac mr. sc. I. T. kao član vijeća drugostupanjskog suda koje je donijelo pobijanu odluku sudjelovao u postupku pred nižim sudom kao sudac kojem je predmet dodijeljen u rad podnošenjem tužbe od 8. studenoga 1999. do donošenja rješenja o prekidu postupka 10. rujna 2009. Takvim postupanjem drugostupanjski sud je protivno odredbi čl. 71. st. 5. ZPP-a o ovom postavljenom pravnom pitanju zauzeo pravno shvaćanje koje nije podudarno s pravnim shvaćanjem ovog suda (u odluci Revt-119/08), pa je počinjena apsolutno bitna povreda odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. toč. 1. ZPP-a, jer je u donošenju drugostupanjske presude sudjelovao sudac koji se po zakonu morao izuzeti na temelju odredbe čl. 71. st. 5. ZPP-a.” Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev x 980/14-2, od 16. 12. 2014.

5. ako je protivno odredbama ovoga Zakona donio presudu na temelju priznanja, presudu na temelju odricanja, presudu zbog ogluhe, presudu zbog izostanka ili presudu bez održavanja rasprave
6. ako kojoj stranci nezakonitim postupanjem, a osobito propuštanjem dostave, nije dana mogućnost da raspravlja pred sudom¹⁶⁹
7. ako je protivno odredbama ZPP-a sud odbio zahtjev stranke da se u postupku služi svojim jezikom i pismom i da prati tijek postupka na svom jeziku, a stranka se zbog toga žali
8. ako je u postupku kao tužitelj ili tuženik sudjelovala osoba koja ne može biti stranka u postupku, ili ako stranku koja je pravna osoba nije zastupala ovlaštena osoba, ili ako parnično nesposobnu stranku nije zastupao zakonski zastupnik, ili ako zakonski zastupnik, odnosno punomoćnik stranke nije imao potrebno ovlaštenje za vođenje parnice ili za pojedine radnje u postupku, ako vođenje parnice, odnosno obavljanje pojedinih radnji u postupku, nije bilo naknadno odobreno¹⁷⁰

¹⁶⁹ Kad je prvostupajnski sud u sporu o uzdržavanju u smislu čl. 305.b st. 2. Obiteljskog zakona (*lex specialis*) dostavu izvršio putem privremenog zastupnika, a tužitelj nije maloljetno dijete niti dijete nad kojim roditelji ostvaruju roditeljsku skrb nakon punoljetnosti, tuženiku propuštanjem dostave nije dana mogućnost da raspravlja pred sudom, te je počinjena bitna povreda odredaba parničnog postupka iz članka 354. st. 2. toč. 6. Zakona o parničnom postupku. U tom smislu presuđeno: „Počinjena je bitna povreda odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. toč. 6. Zakona o parničnom postupku, a na koju povredu ukazuje i žalba tuženika. Naime, u konkretnoj parnici, a po tužbi punoljetne tužiteljice protiv tuženika radi povišenja uzdržavanja, prvostupajnski sud je postupio sukladno čl. 305.b st. 2. Obiteljskog zakona (dalje OBZ), te je postavio tuženiku privremenog zastupnika jer mu tužbu nije mogao dostaviti ni na adresi koju je dobio od nadležne policijske uprave. Međutim, imajući u vidu neprijepornu činjenicu da je tužiteljica punoljetna osoba (rođena 28. svibnja 1987. godine, što proizlazi iz potvrde Sveučilišta u D. od 24. lipnja 2009. godine, te samih navoda tužiteljice), te da nad njom roditelji ne ostvaruju roditeljsku skrb nakon punoljetnosti (u tom pravcu u spisu ne prileže nikakvi dokazi), to i nije bilo uvjeta za postupanje sukladno čl. 305.b. st. 2. OBZ-a, pa je ovakvo nezakonito postupanje imalo za posljedicu rezultat da je tuženiku onemogućeno raspravljanje pred sudom, a samim time da ni činjenično stanje nije u potpunosti, a time i pravilno utvrđeno. Inače, odredba čl. 53. Zakona o izmjenama i dopunama OBZ-a („Narodne novine”, br. 107/07) kojom se iza čl. 305. dodaju čl. 305.a do 305.d osim u čl. 305.a st. 1. isključivo se odnosi na sporove uzdržavanja u kojima je tužitelj maloljetno dijete ili dijete nad kojim roditelji ostvaruju roditeljsku skrb nakon punoljetnosti.” Županijski sud u Dubrovniku, GŽ-1175/10, od 22. 7. 2010.

¹⁷⁰ Upravno vijeće Opće bolnice nema stranačku sposobnost. U tom smislu presuđeno: „Prvostupajnskom presudom odbijen je zahtjev tužitelja Samostalnog sindikata zdravstva i socijalne skrbi Hrvatske kojim je traženo u odnosu na prvotuženika Izborni odbor za provedbu izbora za predstavnika radnika u Upravnom vijeću Opće bolnice „Dr. T. B.”, K., i drugotuženika Upravno vijeće Opće bolnice „Dr. T. B.”, K., poništavanje izbora za predstavnika radnika u Upravnom vijeću Opće bolnice „Dr. T. B.”, K., provedenog 28. travnja 2016. te je ujedno naloženo tužitelju isplatiti prvotuženiku iznos od 18.750,00 kn, a drugotuženiku iznos od 10.937,50 kn na ime parničnih troškova. Protiv prvostupajnske presude tužitelj je izjavio žalbu pobijajući je iz svih žalbenih razloga propisanih odredbom čl. 353. st. 1. Zakona o parničnom postupku predloživši njezino preinačenje prihvaćanjem tužbenog zahtjeva uz naknadu mu parničnih troškova, podredno njezine ukidanje i vraćanje predmeta prvostupajnskom sudu na ponovno suđenje. Prvotuženik je

9. ako je odlučeno o zahtjevu o kojemu već teče parnica, ili o kojemu je već prije pravomoćno presuđeno, ili o kojemu je već zaključena sudska nagodba ili nagodba koja po posebnim propisima ima svojstvo sudske nagodbe
10. ako je protivno zakonu bila isključena javnost na glavnoj raspravi
11. ako presuda ima nedostataka zbog kojih se ne može ispitati, a osobito ako je izreka presude nerazumljiva, ako proturječi sama sebi ili razlozima presude, ili ako presuda nema uopće razloga, ili u njoj nisu navedeni razlozi o odlučnim činjenicama, ili su ti razlozi nejasni ili proturječni, ili ako o odlučnim činjenicama postoji proturječnost između onoga što se u razlozima presude navodi o sadržaju isprava ili zapisnika o iskazima danim u postupku i samih tih isprava ili zapisnika¹⁷¹

odgovorio na žalbu tužitelja predloživši njezino odbijanje. Žalba tužitelja je osnovana. Postupajući prema odredbi čl. 365. Zakona o parničnom postupku (dalje ZPP), a pazeći po službenoj dužnosti na bitne povrede određaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. toč. 2., 4., 8., 9., 11., 13. i 14. ZPP-a, ovaj Sud ocjenjuje da je odlučujući o zahtjevu tužitelja u odnosu na drugotuženika Upravno vijeće Opće bolnice „Dr. T. B.”, pobijana presuda u tom dijelu opterećena bitnom povredom određaba parničnog postupka iz toč. 8. tog članka ZPP-a u smislu da je u postupku kao drugotuženik sudjelovala osoba koja ne može biti stranka u postupku. Naime, Upravno vijeće Opće bolnice „Dr. T. B.”, K., je u smislu odredbe čl. 11. do 17. Statuta te bolnice tijelo bolnice koje njome upravlja i nadzire njezin rad i kao takvo nema stranačku sposobnost te ne može biti stranka u ovom postupku. Stoga je, a na temelju odredbe čl. 369. st. 3. ZPP-a, u tom dijelu prvostupanjsku presudu trebalo ukinuti i tužbu odbaciti.” Vrhovni sud Republike Hrvatske, Gž 1/17-2, od 16. 02. 2017.

¹⁷¹ Drugostupanjski sud čini apsolutno bitnu povredu određaba parničnog postupka kada u žalbenom postupku odluči o žalbi, ali ne i o dopuni žalbe koja je pravovremeno podnesena. U tom smislu presuđeno: „Prema odredbi čl. 400. st. 2. Zakona o parničnom postupku (dalje ZPP), revizija je uvijek dopuštena protiv rješenja drugostupanjskog suda kojim se podnesena žalba odbacuje odnosno kojim se potvrđuje rješenje prvostupanjskog suda o odbacivanju žalbe. U konkretnom slučaju tuženik tvrdi da je drugostupanjski sud postupio nezakonito kada je odbacio pismeno nazvano „dopuna žalbe”, budući da je to pismeno predano preporučeno na pošti zadnjeg dana roka za izjavljivanje žalbe, dakle unutar zakonom određenog roka za izjavljivanje žalbe. Uvidom u spis utvrđeno je da je žalba tuženika protiv prvostupanjske presude predana neposredno prvostupanjskom sudu dana 20. svibnja 2008., zadnjeg dana roka za izjavljivanje žalbe, budući da je punomoćnik tuženika prvostupanjsku presudu primio dana 12. svibnja 2008. Isto tako iz spisa je vidljivo da je tuženik pismeno nazvano „dopuna žalbe” podnio preporučeno putem pošte istog dana 20. svibnja 2008., a isto je zaprimljeno kod prvostupanjskog suda 21. svibnja 2008. Prema odredbi čl. 113. st. 2. ZPP-a, ako je podnesak upućen preko pošte preporučenom pošiljkom ili telegrafski, dan predaje pošti smatra se danom predaje sudu kojem je upućen, što, pak, znači da je dopunu žalbe tuženik podnio pravovremeno, u zakonskom roku. Budući da podnesci žalba i dopuna žalbe čine jednu cjelinu te sadrže žalbene navode protiv prvostupanjske presude, drugostupanjski sud donoseći presudu, nije pravilno primijenio odredbu čl. 385. ZPP-a, jer nije ocjenjivao sve navode žalbe, pa je na taj način ostvarena bitna povreda određaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. toč. 11. ZPP-a. Zbog toga je ovaj Sud na temelju čl. 394. ZPP-a ukinuo presudu i rješenje o odbacivanju dopune žalbe sadržano u izreci presude i predmet vratio drugostupanjskom sudu na ponovno suđenje.” Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev 792/09-2, od 03. 3. 2011.

12. ako je presudom prekoračen tužbeni zahtjev¹⁷²
13. ako je odlučeno u povodu nepravodobno podnesene tužbe, a zbog toga je tužbu trebalo odbaciti (čl. 282. st. 1.)¹⁷³

¹⁷² Sud je prekoračio tužbeni zahtjev na način da je odlučio o nečem drugom, a ne o onome o čemu je trebalo odlučiti, kada je umjesto da odluči o održavanju na snazi platnog naloga, izrekom presude po prigovoru prijebaja odlučio o (ne)postojanju potraživanja tužitelja i tuženika. U tom smislu presuđeno: „Naime, ovaj parnični postupak vodi se u povodu tuženikova prigovora protiv rješenja o ovrsi na temelju vjerodostojne isprave. Kada se rješenje o ovrsi stavi izvan snage u dijelu kojim je određena ovrha, parnični sud treba odlučiti o održavanju na snazi platnog naloga sadržanog u rješenju o ovrsi (čl. 451. st. 3. Zakona o parničnom postupku - dalje ZPP, u vezi s čl. 54. st. 2. Ovršnog zakona – „Narodne novine”, br. 57/96, 29/99, 42/00, 173/03, 194/03, 151/04, 88/05, 121/05 i 67/08). Međutim, sud prvog stupnja umjesto da odluči o održavanju na snazi platnog naloga sadržanog u rješenju o ovrsi, utvrdio je postojanje potraživanja tužitelja, dok je s druge strane rješenje o ovrsi u cijelosti ukinuo. Jednako tako je sud prvog stupnja postupio u dopunskoj presudi u pogledu troškova ovršnog postupka. Tužitelj u žalbama pravilno ističe da je sud prvog stupnja ovakvim postupanjem počinio bitnu povredu odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. toč. 12. ZPP-a jer je prvostupanjskim presudama prekoračen tužbeni zahtjev na način da je odlučeno o nečem drugom, a ne o onome o čemu je trebalo odlučiti. Pritom valja istaknuti da prema odredbi čl. 338. st. 3. ZPP-a, sud izrekom presude odlučuje o postojanju ili nepostojanju potraživanja istaknutog radi prebijanja. Dakle, odlučuje o postojanju potraživanja tuženika, a ne i o postojanju potraživanja tužitelja.” Županijski sud u Zagrebu, Gž - 7823/14-2, od 24. 01. 2017.

¹⁷³ Razni zakoni ponekad propisuju prekluzivne rokove za podnošenje tužbe. Ako tužitelj podnese tužbu po proteku takvog roka, sud je treba rješenjem odbaciti, a nije ovlašten upustiti se u raspravljanje o meritumu (članak 282. stavak 1. ZPP-a). Kad u opisanoj situaciji sud ipak umjesto da odbaci tužbu donese odluku o zahtjevu tužbe, on krši procesne odredbe. Sudska praksa ocijenila je da je tu riječ o bitnoj povredi odredaba parničnog postupka (VS, Revr 46/2007 od 14. 3. 2007 - IO 2/07-237), i to onoj relativnoj na koju žalbeni sud ne pazi po službenoj dužnosti. Ako stranke nisu imale ništa protiv toga što je umjesto odbačaja tužbe donesena meritorna odluka, drugostupanjski je sud to morao uvažiti i ponašati se kao da je tužba podnesena u roku. Sada je to izmijenjeno tako da je nepoštivanje roka za podnošenje tužbe dobilo značenje apsolutno bitne povrede odredaba parničnog postupka. Samo postojanje takve povrede može izazvati teške i ozbiljne posljedice, a pritom se ne traži da je povreda utjecala ili je mogla utjecati na donošenje zakonite i pravilne presude. Zato se i postavlja pitanje ima li smisla i potrebe zbog apsolutno bitne povrede ukinuti prvostupanjsku presudu i onda kad ne postoji sumnja da je ona utjecala na sadržaj te odluke. Da bi se neka procesna povreda smatrala apsolutnom, trebali bi postojati vrlo strogi kriteriji. Čini mi se da u ZPP-u ne postoje takvi kriteriji, tako da u njemu ima više apsolutno bitnih povreda nego što bi trebalo. Sada je njihov broj još i povećan. Okolnost da je sud u situaciji kad je tužba podnesena nepravodobno meritorno odlučio umjesto da tužbu odbaci, uvijek znači da je njegova odluka nezakonita, tako da činjenica da je ta procesna povreda postala apsolutno bitnom sama za sebe ne bi promijenila stanje koje je prije toga postojalo. Naime, na većinu apsolutno bitnih povreda odredaba parničnog postupka drugostupanjski sud pazi samo ako ih je stranka istaknula u žalbi, pa u tom pogledu u konkretnom slučaju i nema neke razlike između njih i relativno bitnih povreda. Samo na neke od apsolutno bitnih povreda žalbeni sud pazi po službenoj dužnosti (članak 365. stavak 2. ZPP-a). Međutim, odredbom članka 24. ZID ZPP/11 izmijenjen je članak 365. stavak 2. ZPP-a, tako da je, uz ostalo, i nova apsolutno bitna povreda odredaba parničnog postupka iz članka 354. stavak 2. točka 13. ZPP-a uvrštena među one na koje drugostupanjski sud pazi po službenoj dužnosti. To znači da stranke više neće moći prihvatiti meritorno rješavanje njihova spora bez obzira na to što tužba nije podnesena u propisanom roku. Naprotiv, u takvoj situaciji drugostupanjski će sud ne samo smjeti nego i morati reagirati protivno volji stranaka tako da će po službenoj dužnosti ukinuti prvostupanjsku presudu i odbaciti tužbu (članak 26. ZID ZPP/11), tj. učiniti će ono što je trebao učiniti prvostupanjski sud. Ipak, ostaje pitanje koji su to važni razlozi ponukali zakonodavca da pravodobnosti podnošenja tužbe prida tako veliko značenje. Na svaki način spomenute nove zakonske odredbe ne pridonose ubrzanju postupka, što je proklamirani cilj

14. ako prije podnošenja tužbe nije proveden zakonom predviđeni postupak mirnog ili drukčijeg ostvarivanja prava, a zbog toga je tužbu trebalo odbaciti.

8.2.2.2 Pogrešno ili nepotpuno utvrđeno činjenično stanje

Pogrešno ili nepotpuno utvrđeno činjenično stanje postoji kad je sud kakvu odlučnu činjenicu pogrešno utvrdio, odnosno kad je nije utvrdio.¹⁷⁴

8.2.2.3 Pogrešna primjena materijalnog prava

Pogrešna primjena materijalnog prava postoji kad sud nije primijenio odredbu materijalnog prava koju je trebao primijeniti ili kad takvu odredbu nije pravilno primijenio (čl. 356. ZPP-a).¹⁷⁵ Na pravilnu primjenu materijalnog prava žalbeni sud pazi po službenoj dužnosti.¹⁷⁶ Pod pogrešnom primjenom materijalnog prava ZPP misli samo na povredu onih pravila od kojih zavisi odluka o osnovanosti tužbenog zahtjeva. Materijalno pravo obuhvaća supstancijalno pravo, norme kojima se uređuje bit društvenog pravnog odnosa o kojemu se sudi, i kolizijsko pravo, norme kojima se uređuje izbor prava u odnosima s međunarodnim obilježjem.¹⁷⁷

8.2.3 Postupak po žalbi

Žalba se podnosi sudu koji je izrekao prvostupnju presudu u dovoljnom broju primjeraka za sud i protivnu stranku (čl. 357. ZPP-a). Nepravovremenu, nepotpunu ili nedopuštenu žalbu odbacit će rješenjem sudac pojedinac, odnosno predsjednik vijeća prvostupanjskog suda bez održavanja ročišta. Žalba je nepravovremena ako je podnesena nakon proteka zakonskog roka za njezino podnošenje. Žalba je nedopuštena ako je žalbu podnijela osoba koja nije

ZID ZPP/11. Tako GRBIN, I., Novosti u uređenju žalbe prema Zakonu o izmjenama i dopunama Zakona o parničnom postupku, Hrvatska pravna revija, br. 9., 2011., str. 104.

¹⁷⁴ Prije novele bilo je propisano da nepotpuno utvrđeno činjenično stanje postoji i kad na to upozoravaju i nove činjenice i novi dokazi. No ta je odredba brisana, s obzirom na zabranu iznošenja novota u žalbi.

¹⁷⁵ Vidi MILKOVIĆ, D., Žalba i žalbeni postupak s osvrtom na promjene prema noveli ZPP-a iz 2013., Nova organizacija parničnog sudovanja, Novi rokovi postupanja i obveze odvjetnika, pravnika u gospodarstvu i sudaca, Organizator d.o.o., Zagreb, 2015., str. 114.

¹⁷⁶ Primjerice materijalno pravo je pogrešno primijenjeno kad sud podcijeni doprinos oštećenog nastanku štetnog događaja. U tom smislu presuđeno: Vs Gž-885/78 od 21. 3. 1979.

¹⁷⁷ Tako TRIVA – DIKA, GPPP, str. 682.

ovlaštena za podnošenje žalbe, ili osoba koja se odrekla ili je odustala od žalbe, ili ako osoba koja je podnijela žalbu nema pravnog interesa za podnošenje žalbe (čl. 358. ZPP-a).

Primjerak pravovremene, potpune i dopuštene žalbe dostavit će prvostupanjski sud protivnoj stranci koja može u roku od osam dana od primitka podnijeti tome sudu odgovor na žalbu. Primjerak odgovora na žalbu dostavit će prvostupanjski sud žalitelju. Nepravovremeno podnesen odgovor na žalbu neće se odbaciti, već će se dostaviti drugostupanjskom sudu koji će ga uzeti u obzir ako je to još moguće (čl. 359. ZPP-a).

Nakon primitka odgovora na žalbu ili nakon protoka roka za odgovor na žalbu, sudac pojedinac, odnosno predsjednik vijeća, žalbu će i odgovor na žalbu, ako je podnesen, sa svim spisima dostaviti drugostupanjskom sudu (čl. 360. st. 1. ZPP-a).

Kad je žalba izjavljena zbog bitnih povreda parničnog postupka, drugostupanjski sud je može prihvatiti samo ako utvrdi postojanje tih povreda, a ne može ukinuti presudu samo zato jer postoji sumnja da su se one ostvarile. Međutim, u spisu se ponekad ne nalaze podatci na temelju kojih bi drugostupanjski sud mogao ocijeniti je li došlo do procesne povrede na koju se žalitelj poziva. Zato je propisano da će sudac po potrebi dati žalbenom sudu objašnjenje u povodu navoda žalbe koji se tiču tih povreda, odnosno provesti izviđaje da provjeri istinitost tih navoda u žalbi (čl. 360. st. 2. ZPP-a). Da bi se osigurala primjena načela kontradiktornosti, sudac može, ako ocijeni da je to potrebno, pozvati stranke da prisustvuju provedbi izviđaja (čl. 360. st. 4. ZPP-a). Primjerak objašnjenja, odnosno izvješća o obavljenom izviđaju, sudac će dostaviti strankama, koje mogu dati svoje očitovanje u roku od osam dana (čl. 360. st. 3. ZPP-a). Očitovanja stranaka sudac će dostaviti drugostupanjskom sudu bez obzira na to jesu li dana u propisanom roku (čl. 360. st. 5. ZPP-a).

Kad spisi po žalbi stignu drugostupanjskom sudu, odredit će se sudac izvjestitelj. Ako je predsjednik vijeća određen za sudca izvjestitelja, dužnost predsjednika vijeća obavljat će drugi član vijeća. Sudac izvjestitelj može, prema potrebi, od prvostupanjskog suda pribaviti izvještaj o povredama odredaba postupka i zatražiti da se radi utvrđivanja tih povreda provedu izviđaji (čl. 361. ZPP-a).

Drugostupanjski sud odlučuje o žalbi u sjednici vijeća. Kad vijeće drugostupanjskog suda nađe da je to radi donošenja odluke o žalbi potrebno, može pozvati stranke ili njihove zastupnike na sjednicu vijeća (čl. 362. ZPP-a). Sud će održati sjednicu vijeća i odlučiti o žalbi i ako u prethodnom slučaju izostanu jedna ili obje stranke (čl. 363. st. 1. ZPP-a).

Sjednica vijeća na kojoj prisustvuje barem jedna od stranaka počinje izvještajem sudca izvjestitelja, koji izlaže stanje stvari ne dajući svoje mišljenje o osnovanosti žalbe (čl. 363. st. 2. ZPP-a). Nakon toga pročitat će se presuda ili dio presude na koji se odnosi žalba, a prema potrebi i zapisnik o glavnoj raspravi pred prvostupanjskim sudom. Zatim će žalitelj obrazložiti svoju žalbu, a protivna stranka odgovor na žalbu (čl. 363. st. 3. ZPP-a).

Drugostupanjski sud ispituje prvostupanjsku presudu u onom dijelu u kojemu se pobija žalbom (*quantum devolutum tantum apelatum*), a ako se iz žalbe ne vidi u kojem se dijelu presuda pobija, drugostupanjski sud uzet će da se presuda pobija u dijelu u kojemu stranka nije uspjela u sporu (čl. 365. st. 1. ZPP-a).

Drugostupanjski sud ispituje prvostupanjsku presudu u granicama razloga navedenih u žalbi, pazeći po službenoj dužnosti na bitne povrede odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. toč. 2., 4., 8., 9. i 11. ZPP-a i na pravilnu primjenu materijalnog prava (čl. 365. st. 2. ZPP-a).

8.2.4 Odluke drugostupanjskog suda o žalbi.

Drugostupanjski sud sudi u vijeću sastavljenom od trojice sudaca, ako zakonom nije drukčije određeno. Drugostupanjski sud odlučuje rješenjem ili presudom: rješenjem odbacuje žalbu kao nepravovremenu, nepotpunu ili nedopuštenu, odnosno ukida prvostupanjsku presudu, a presudom odbija žalbu, potvrđuje prvostupanjsku presudu, odnosno tu presudu preinačuje.¹⁷⁸

Dakle, drugostupanjski sud može: odbaciti žalbu kao nepravovremenu, nepotpunu ili kao nedopuštenu; odbiti žalbu kao neosnovanu i potvrditi prvostupanjsku presudu; ukinuti tu presudu i uputiti predmet prvostupanjskom sudu na ponovno suđenje; ukinuti prvostupanjsku presudu i odbaciti tužbu i preinačiti prvostupanjsku presudu (čl. 366. st. 1. ZPP-a).

Nepravovremenu, nepotpunu ili nedopuštenu žalbu odbacit će drugostupanjski sud rješenjem, ako to nije učinio prvostupanjski sud (čl. 367. ZPP-a).

Drugostupanjski će sud presudom odbiti žalbu kao neosnovanu i potvrditi prvostupnju presudu: 1. kad ustanovi da ne postoje razlozi zbog kojih se presuda pobija, a ni razlozi na koje pazi po službenoj dužnosti (368/1); 2. ako utvrdi da je prvostupanjski sud pogriješno primijenio materijalno pravo, ali da je pravilnom primjenom materijalnog prava trebalo jednako odlučiti o tužbenom zahtjevu (368/2).

Drugostupanjski će sud rješenjem ukinuti prvostupanjsku presudu i vratiti predmet prvostupanjskom sudu: 1. ako smatra da radi pravilnog utvrđivanja činjeničnog stanja treba održati novu glavnu raspravu pred prvostupanjskim sudom (čl. 370. ZPP-a); 2. ako utvrdi da postoji bitna povreda odredaba parničnog postupka¹⁷⁹ (čl. 369. st. 1. ZPP-a); 3. ako utvrdi da je prvostupanjskom presudom prekoračen tužbeni zahtjev na način da je odlučeno *o nečem drugom, a ne o onome što je traženo* (čl. 369. st. 4. ZPP-a); 4. ako utvrdi da je prvostupanjskom presudom prekoračen tužbeni zahtjev na način da je dosuđeno *više od onoga što je traženo*, drugostupanjski će sud rješenjem ukinuti presudu prvostupanjskoga suda

¹⁷⁸ Opširnije o odlukama o žalbi na presudu vidi DIKA, M., Građansko parnično pravo, X. knjiga, Pravni lijekovi, Narodne novine, Zagreb, 2010., str. 206 – 240.

¹⁷⁹ U ovom slučaju može i ustupiti predmet nadležnome prvostupanjskom sudu radi održavanja nove glavne rasprave.

samo u dijelu u kojem je prekoračen tužbeni zahtjev (čl. 369. st. 5. ZPP-a) i neće vraćati prvostupanjskom sudu jer nema zahtjeva o kojem bi se odlučivalo.

Ako su u postupku pred prvostupanjskim sudom povrijeđene odredbe čl. 354. st. 2. toč. 2. i 9. ZPP-a, drugostupanjski će sud ukinuti prvostupanjsku presudu i odbaciti tužbu (čl. 369. st. 2. ZPP-a).

Ako su u postupku pred prvostupanjskim sudom povrijeđene odredbe čl. 354. st. 2. toč. 8. ZPP-a, drugostupanjski će sud, s obzirom na prirodu povrede, ukinuti prvostupanjsku presudu i vratiti predmet nadležnome prvostupanjskom sudu ili će ukinuti prvostupanjsku presudu i odbaciti tužbu (čl. 369. st. 3. ZPP-a).

Drugostupanjski će sud presudom preinačiti prvostupnju presudu: 1. ako je prvostupanjski sud pogriješno ocijenio isprave ili posredno izvedene dokaze, a odluka je prvostupanjskog suda utemeljena isključivo na tim dokazima; 2. ako je prvostupanjski sud iz činjenica što ih je utvrdio izveo nepravilan zaključak o postojanju drugih činjenica, a na tim je činjenicama utemeljena presuda; 3. ako smatra da je činjenično stanje u prvostupanjskoj presudi pravilno utvrđeno, ali da je prvostupanjski sud pogriješno primijenio materijalno pravo (čl. 373. ZPP-a).

Drugostupanjski sud ne može preinačiti presudu na štetu stranke koja se žalila ako je samo ona podnijela žalbu (*zabрана reformatio in peius*) čl. 374. ZPP-a).

Kad drugostupanjski sud ukine presudu prvostupanjskog suda i vrati predmet istom sudu na ponovno suđenje, može narediti da se nova glavna rasprava održi pred drugim vijećem (čl. 371. ZPP-a). Drugostupanjski sud može ukinuti presudu i kad stranka traži njezinu preinaku, a može preinačiti presudu iako stranka traži da se ona ukine (čl. 366. st. 2. ZPP-a).¹⁸⁰

U obrazloženju presude odnosno rješenja drugostupanjski sud treba ocijeniti žalbene navode koji su od odlučnog značenja i označiti razloge koje je uzeo u obzir po službenoj dužnosti. Kad se prvostupanjska presuda ukida zbog bitnih povreda odredaba parničnog postupka, treba u obrazloženju navesti koje su odredbe povrijeđene i u čemu se povrede sastoje. Ako se prvostupnja presuda

¹⁸⁰ Vidi DIKA, M. Žalba protiv presude donesene u redovnom parničnom postupku nakon Novele Zakona o parničnom postupku iz 2008., Novela Zakona o parničnom postupku iz 2008., Savjetovanje – radni materijali, Narodne novine, Zagreb, 2008., str. 69 – 76.

ukida i predmet vraća prvostupanjskom sudu na ponovno suđenje radi pravilnog utvrđivanja činjeničnog stanja, navest će se u čemu se sastoje nedostaci u utvrđivanju činjeničnog stanja, odnosno zašto su određene činjenice i dokazi važni i mogu utjecati na donošenje pravilne odluke (čl. 375. ZPP-a).

Drugostupanjski sud vratit će sve spise sudu prvog stupnja s dovoljnim brojem ovjerenih prijepisa svoje odluke radi predaje strankama i drugim zainteresiranim osobama (čl. 376. ZPP-a).

Ako je drugostupanjski sud propustio odlučiti glede svih dijelova presude koji se pobijaju žalbom ili ako je propustio donijeti sve odluke koje je odbacujući, odnosno odbijajući ili prihvaćajući žalbu trebalo donijeti, ili ako je propustio odlučiti u pogledu jedne ili više žalbi, žalitelj može u roku od petnaest dana od dostave drugostupanjske odluke predložiti drugostupanjskom sudu da svoju odluku dopuni. Prijedlog za donošenje drugostupanjske odluke ne može se podnijeti zbog toga što drugostupanjski sud nije odlučio o svim razlozima zbog kojih je žalba izjavljena ili na koje je bio dužan paziti po službenoj dužnosti (čl. 377.a ZPP-a). Prijedlog se podnosi prvostupanjskom sudu, koji ga je dužan bez odgode zajedno sa spisom proslijediti drugostupanjskom sudu (čl. 377.a st. 3. ZPP-a). Ako žalitelj ne podnese pravovremeno prijedlog za donošenje dopunske drugostupanjske presude, smatrat će se da je odustao od žalbe ili njezina dijela u vezi s kojima je bilo moguće donijeti drugostupanjsku presudu (čl. 337. a st. 5., u svezi s čl. 339. st. 2. ZPP-a).

Prvostupanjski sud dužan je izvesti sve parnične radnje i raspraviti sva sporna pitanja na koja je upozorio drugostupanjski sud u svom rješenju. No prvostupanjski sud nije ni u tom predmetu vezan pravnim shvaćanjem na kojem se temelji ukidno rješenje žalbenog suda.

Na novoj glavnoj raspravi stranke mogu iznositi nove činjenice i predlagati nove dokaze. Ako presuda bude ukinuta zato što je presudu donio nenadležni sud, nova rasprava pred prvostupanjskim sudom održat će se prema odredbama koje važe za održavanje glavne rasprave u slučaju kad se izmijeni sastav suda (čl. 377. ZPP-a).

8.2.5 Žalba protiv rješenja

Protiv rješenja prvostupanjskog suda dopuštena je žalba, ako ZPP izrijekom ne isključuje žalbu (čl. 378. st. 1. ZPP-a). Pravo na žalbu protiv rješenja imaju ne samo stranke, već ponekad i drugi sudionici u postupku (npr. svjedoci) ako se ono na njih odnosi.

Pravovremeno podnesena žalba zadržava ovrhu rješenja, ako ZPP nije drukčije propisao (čl. 379. st. 1. ZPP-a). O žalbi protiv rješenja odlučuje sudac pojedinac višeg suda (čl. 44. st. 2. ZPP-a).

Ako ZPP izričito određuje da posebna žalba nije dopuštena, rješenje prvostupanjskog suda može se pobijati samo u žalbi protiv konačne odluke (čl. 378. st. 2. ZPP-a). Rješenje protiv kojega nije dopuštena posebna žalba može se odmah ovršiti (čl. 379. st. 1. ZPP-a).

Rješavajući o žalbi drugostupanjski sud može: 1) odbaciti žalbu kao nepravovremenu, nepotpunu ili nedopuštenu; 2) odbiti žalbu kao neosnovanu i potvrditi rješenje prvostupanjskog suda; 3) uvažiti žalbu i rješenje preinačiti ili ukinuti te prema potrebi predmet vratiti na ponovni postupak (čl. 380. ZPP-a).

U slučajevima u kojima je po ZPP-u posebna žalba dopuštena protiv rješenja kojima se postupak pred prvostupanjskim sudom ne završava, prvostupanjski sud umnožit će spis i prijepis spisa zajedno sa žalbom dostaviti drugostupanjskom sudu te će nastaviti postupak radi rješavanja pitanja na koja se žalba ne odnosi (čl. 378. st. 3. ZPP-a).

U postupku po žalbi protiv rješenja na odgovarajući će se način primjenjivati odredbe koje važe za žalbu protiv presude. Odredbe o odgovoru na žalbu primjenjivat će se samo na žalbe izjavljene protiv rješenja kojima je postupak pred prvostupanjskim sudom okončan (čl. 381. ZPP-a). U tim je slučajevima, dakle, žalba postala dvostrani pravni lijek.¹⁸¹

¹⁸¹ Opširnije o žalbi protiv rješenja vidi DIKA, M., *Gradansko parnično pravo*, X. knjiga, *Pravni lijekovi*, Narodne novine, Zagreb, 2010., str. 241 – 257.

8.3 Izvanredni pravni lijekovi

8.3.1 Revizija protiv presude

Revizija se može podnijeti samo protiv drugostupanjske presude. To znači da se ona može izjaviti samo protiv presude koja je postala pravomoćna, a ne može se izjaviti protiv prvostupanjske presude koja nije pobijana žalbom.¹⁸²

Novelom ZPP-a iz 2003. godine uspostavljena je razlika između drugostupanjskih presuda protiv kojih je revizija, prema vrijednosnom, kauzalnom (a od novele ZPP-a iz 2008. godine) i proceduralnom kriteriju uvijek dopuštena (tzv. redovna revizija) i onih protiv kojih je ona samo iznimno i ograničeno dopuštena uz ispunjenje posebnih pretpostavaka (tzv. izvanredna revizija).¹⁸³

Međutim, pravo na podnošenje revizije nije osigurano u odnosu prema svim drugostupanjskim presudama. Stranke mogu podnijeti reviziju protiv drugostupanjske presude:

1. a u postupku pred trgovačkim sudovima vrijednost predmeta spora pobijanog dijela pravomoćne drugostupanjske presude prelazi 500.000,00 kuna (čl. 497. a ZPP-a).
2. ako je presuda donesena u sporu o postojanju ugovora o radu, odnosno prestanku radnog odnosa ili radi utvrđenja postojanja radnog odnosa.
3. ako je drugostupanjska presuda donesena prema odredbama čl. 373.a i 373.b ZPP-a.

U slučajevima u kojima je ne mogu podnijeti prema prethodnim odredbama, stranke mogu podnijeti reviziju protiv drugostupanjske presude ako odluka u sporu ovisi o rješenju nekoga materijalnopravnog ili postupovnopravnog pitanja

¹⁸² Međutim, kod djelomičnog uspjeha stranaka u prvostupanjskom postupku možemo imati i drukčije situacije. Ako tada, recimo, samo jedna stranka izjavi žalbu, njezina mogućnost izjavljivanja revizije ovisi o sadržaju drugostupanjske presude. Stranka koja nije izjavila žalbu nema pravo na reviziju protiv drugostupanjske presude kojom je odbijena žalba protivne strane. No, kad drugostupanjski sud preinači prvostupanjsku presudu na štetu stranke koja se nije žalila, ta će stranka moći izjaviti reviziju.

Jednako pravilo vrijedi i onda kad je u prvostupanjskom postupku jedna stranka u cijelosti uspjela (pa stoga nije ni mogla podnijeti žalbu zbog nedostatka pravnog interesa), ali je drugostupanjski sud u povodu žalbe protivne stranke preinačio prvostupanjsku presudu.

¹⁸³ Više BRATKOVIĆ, M., Reforma revizije u parničnom postupku, Hrvatska pravna revija, br. 2, 2017., str. 79 – 94.

važnog za osiguranje jedinstvene primjene prava i ravnopravnosti svih u njegovoj primjeni, primjerice:

1. ako o tom pitanju revizijski sud još uvijek nije zauzeo shvaćanje odlučujući u pojedinim predmetima na odjelnoj sjednici, a riječ je o pitanju o kojemu postoji različita praksa drugostupanskih sudova
2. ako je o tom pitanju revizijski sud već zauzeo shvaćanje, ali je odluka drugostupanskoga suda utemeljena na shvaćanju koje nije podudarno s tim shvaćanjem
3. ako je o tom pitanju revizijski sud već zauzeo shvaćanje i presuda se drugostupanskoga suda temelji na tom shvaćanju, ali bi – osobito uvažavajući razloge iznesene tijekom prethodnoga prvostupanskoga i žalbenoga postupka, zbog promjene u pravnom sustavu uvjetovane novim zakonodavstvom ili međunarodnim sporazumima te odlukom Ustavnoga suda Republike Hrvatske, Europskoga suda za ljudska prava ili Europskog suda – trebalo preispitati sudsku praksu.

Potonja revizijska osnova unesena je u hrvatsko zakonodavstvo novelom ZPP-a iz 2003. U obrazloženju presude drugostupanski sud će naznačiti zbog kojeg je pravnog pitanja dopustio reviziju i izložiti razloge iz kojih je smatrao da je ono važno za osiguranje jedinstvene primjene zakona i ravnopravnosti građana (čl. 382. st. 2. ZPP-a). Ocjenu o tome radi li se o nekom od navedenih pitanja, ne donose ni stranke ni revizijski sud, već isključivo žalbeni sud.

Odredbe čl. 382. st. 1. toč. 1. i st. 2. ZPP-a ne primjenjuju se u onim sporovima za koje je ZPP-om ili drugim zakonom izrijekom određeno da u njima revizija nije dopuštena (čl. 382. st. 3. ZPP-a). Tako je revizija isključena: u maličnim sporovima (čl. 467. st. 7.); u postupku zaštite od nezakonitih radnji (čl. 74. st. 5. Zakona o upravnim sporovima); u bračnom sporu; u sporu o tome s kojim će roditeljem dijete živjeti i o roditeljskoj skrbi (299 ObZ); u sporu o uzdržavanju maloljetnog djeteta ili djeteta nad kojim roditelji ostvaruju roditeljsku skrb nakon punoljetnosti.

8.3.2 Razlozi za reviziju

Razloge za reviziju valja razlikovati ovisno o tome na temelju kojih je odredaba revizija dopuštena (čl. 382. st. 1. ili čl. 382. st. 2. ZPP-a).

8.3.2.1 Razlozi za reviziju dopuštenu na temelju čl. 382. st. 1. ZPP-a

Revizija se može uložiti zbog: 1. bitnih povreda odredaba parničnog postupka i 2. pogrešne primjene materijalnog prava.

Revizija se može izjaviti zbog apsolutno i relativno bitnih povreda odredaba parničnog postupka, ali glede toga postoje ograničenja. Protiv drugostupanjske presude iz čl. 382. st. 1. ZPP-a revizija se može izjaviti zbog **apsolutno bitnih povreda odredaba parničnog postupka**, osim ako se povreda odnosi na stvarnu i mjesnu nadležnost, ako je prvostupanjski sud protivno ZPP-u donio presudu bez održavanja rasprave ili ako je odlučeno o zahtjevu o kojemu već teče parnica.

Ako stranka tvrdi da se ostvarila neka druga apsolutno bitna procesna povreda, ne može ni onda podnijeti reviziju bezuvjetno. Naime, protiv drugostupanjske presude kojom se potvrđuje prvostupanjska presuda revizija se zbog apsolutno bitne povrede odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. toč. 6., 7., 8., 10., 11. i 12. ZPP-a može izjaviti samo ako je podnositelj revizije zbog tih povreda žalbom pobijao prvostupanjsku presudu, ili ako su te povrede učinjene tek u drugostupanjskom postupku (čl. 385. st. 2. ZPP-a).

Protiv drugostupanjske presude iz čl. 382. st. 1. ZPP-a revizija se može izjaviti zbog **relativno bitnih povreda odredaba parničnog postupka** ako su učinjene u postupku pred drugostupanjskim sudom. Prema sudskoj praksi, ako drugostupanjski sud u povodu žalbe ne ukloni relativno bitnu procesnu povredu, on i sam čini tu povredu, tako da se njegova odluka može pobijati revizijom zbog relativno bitne procesne povrede. Što se tiče revizije protiv presude donesene u drugom stupnju kojom se potvrđuje presuda na temelju priznanja ili presuda na temelju odricanja, ZPP o tome sadrži posebne odredbe.¹⁸⁴

¹⁸⁴ Protiv presude donesene u drugom stupnju kojom se potvrđuje presuda na temelju priznanja ili presuda na temelju odricanja, revizija se može izjaviti samo iz razloga iz stavka 1. točke 1. i 2. članka 385. (385/3). To znači da ovdje revizijski razlog mogu biti neke od apsolutno bitnih povreda i relativno bitne povrede koje su učinjene u postupku pred drugostupanjskim sudom. Prema tome,

Protiv drugostupanjske presude iz čl. 382. st. 1. ZPP-a revizija se može izjaviti zbog **pogrješne primjene materijalnog prava** i to u jednakom opsegu u kojem se zbog tog razloga može izjaviti i žalba.

Revizija se ne može izjaviti zbog pogrješno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja. Stranke mogu u reviziji iznositi nove činjenice i predlagati nove dokaze samo ako se oni odnose na bitne povrede odredaba parničnog postupka zbog kojih se revizija može izjaviti (čl. 387. ZPP-a). Dakle, revizijski sud u načelu ispituje samo pravilnost primjene prava, a ne i pravilnost utvrđenoga činjeničnog stanja.

8.3.2.2 Razlozi za reviziju na temelju dopuštenja drugostupanjskog suda

Protiv drugostupanjske presude iz čl. 382. st. 2. ZPP-a revizija se može izjaviti samo zbog materijalnopravnog ili postupovnopravnog pitanja zbog kojega je dopuštena (čl. 385.a ZPP-a).

8.3.3 Postupak u povodu revizije

Revizija se izjavljuje u roku od trideset dana od dostave drugostupanjske presude. Revizija treba sadržavati sve što i svaki drugi podnesak, oznaku presude protiv koje se podnosi, određenu izjavu o tome da se presuda pobija u cijelosti ili u nekom dijelu, određeno navedene razloge zbog kojih se izjavljuje, te potpis podnositelja.

Revizija ne zadržava ovrhu presude protiv koje je izjavljena. Podnosi sudu koji je izrekao prvostupanjsku presudu u dovoljnom broju primjeraka za sudove¹⁸⁵ protivnu stranku (čl. 388. ZPP-a). Sudac prvostupanjskog suda će ispitati: 1. je li revizija nepravovremena, nepotpuna ili nedopuštena; 2. je li revizija obrazložena; 3. primjerak pravodobne, potpune i dopuštene revizije dostaviti protivnoj stranci na odgor; 4. uputiti je revizijskom sudu.

dok se prvostupanjske presude na temelju priznanja, odnosno odricanja uopće ne mogu pobijati žalbom zbog relativno bitnih procesnih povreda, drugostupanjska presuda kojom se te presude potvrđuju, može se pobijati i zbog tih povreda, ali samo ako su učinjene u postupku pred drugostupanjskim sudom. Protiv te presude se, međutim, ne može izjaviti revizija zbog pogrešne primjene materijalnog prava.

¹⁸⁵ Pod izrazom „sudovi” misli se na prvostupanjski, revizijski te drugostupanjski sud, iako se predmet više ne dostavlja rev. sudu preko drugostupanjskog suda (390/3). Ne podnosi se više ni primjerak za državnog odvjetnika.

Nepravovremena je ako je podnesena nakon proteka roka iz čl. 382. st. 4. ZPP-a. Što se tiče pitanja kad je nepotpuna, primjenjuju se na odgovarajući način odredbe ZPP-a o žalbi protiv presude (čl. 399. ZPP-a). Revizija je nedopuštena ako ju je izjavila osoba koja nije ovlaštena na podnošenje revizije, ili osoba koja je odustala od revizije, ili ako osoba koja je izjavila reviziju nema pravni interes za podnošenje revizije, ili ako je revizija izjavljena protiv presude protiv koje se po zakonu ne može podnijeti (čl. 389. st. 2. ZPP-a).

Nepravovremenu, nepotpunu ili nedopuštenu reviziju odbacit će rješenjem sudac prvostupanjskog suda, bez održavanja ročišta (čl. 389. st. 1. ZPP-a).

Budući da revizijski sud ne pazi više po službenoj dužnosti ni na koji revizijski razlog (392. a), nužno je da revizija bude obrazložena kako bi sud mogao o njoj odlučivati.

U reviziji stranka treba određeno navesti razloge zbog kojih je izjavljuje (čl. 386. st. 1. ZPP-a). Posljedice neobrazložene revizije su sljedeće:

Ako je revizija iz čl. 382. st. 1. ZPP-a izjavljena iz razloga zbog kojeg nije dopuštena ili je izjavljena iz razloga zbog kojeg je dopuštena, ali koji nije obrazložen, odnosno ako revizija iz čl. 382. st. 1. ZPP-a nije izjavljena iz razloga zbog kojega ju je drugostupanjski sud dopustio, sudac prvostupanjskog suda odbacit će je rješenjem bez prethodnog pozivanja stranke da je dopuni (čl. 386. st. 2. ZPP-a).

Primjerak pravodobne, potpune i dopuštene revizije sudac pojedinac, odnosno predsjednik vijeća prvostupanjskog suda dostavit će protivnoj stranci, koja može u roku od petnaest dana od dostave revizije podnijeti tom sudu odgovor na reviziju. Dakle, revizija je dvostrani pravni lijek. Nepravodobno podnesen odgovor na reviziju neće se odbaciti, već će se dostaviti revizijskom sudu, koji će ga uzeti u obzir ako je to još moguće. Nakon primitka odgovora na reviziju, odnosno nakon proteka roka za odgovor na reviziju, sudac prvostupanjskog suda uputit će reviziju i odgovor na reviziju, ako je podnesen, sa svim spisima izravno revizijskom sudu. Sudac prvostupanjskog suda dostavit će primjerak revizije i odgovora na reviziju ako je podnesen i drugostupanjskom sudu koji će svoje izvješće o mogućim povredama postupka pred tim sudom izravno uputiti revizijskom sudu (čl. 390. ZPP-a). Dakle, dostavljanje revizije se više ne vrši

preko drugostupanjskog suda, već jedino njemu dostavlja primjerak revizije i eventualnog odgovora.

O reviziji bez rasprave odlučuje Vrhovni sud Republike Hrvatske u vijeću sastavljenom od pet sudaca. Kada odlučuje o reviziji protiv drugostupanjskih rješenja koje je donio sudac pojedinac suda nižeg stupnja, odlučuje u vijeću sastavljenom od tri sudca (čl. 44. st. 4.).

Kad spisi po reviziji stignu revizijskom sudu, odredit će se sudac izvjestitelj. Nepravodobnu, nepotpunu, nedopuštenu ili neobrazloženu reviziju odbacit će rješenjem sudac izvjestitelj revizijskog suda, ako to u granicama svojih ovlaštenja nije učinio prvostupanjski sud (čl. 392. st. 1. ZPP-a).¹⁸⁶

Reviziju podnesenu protiv drugostupanjske presude iz čl. 382. st. 2. ZPP-a odbacit će rješenjem sudac izvjestitelj, odnosno ako on to ne učini, vijeće revizijskog suda ako utvrde da ona nije izjavljena zbog pravnog pitanja zbog kojega je dopuštena (čl. 392. st. 2. ZPP-a). Međutim, vijeće revizijskog suda nije ovlašteno preispitivati stav žalbenog suda da je pravno pitanje zbog kojeg je dopuštena revizija važno za osiguranje jedinstvene primjene zakona i ravnopravnosti građana.

Revizijski sud ispituje pobijanu presudu samo u onom dijelu u kojem se ona pobija revizijom i u granicama razloga određeno navedenih u reviziji (čl. 392.a ZPP-a). Ako revizija ne sadrži izjavu o tome u kojem dijelu se pobija presuda, uzet će se da se presuda pobija u dijelu u kojem revident nije uspio u sporu (čl. 365. st. 1. ZPP-a). Ako u reviziji nije navedeno iz kojeg se razloga izjavljuje, odbacit će se, zato što revizijski sud ne pazi više po službenoj dužnosti ni na koji revizijski razlog.

¹⁸⁶ Opširnije HRVATIN, B., Revizija, Novela Zakona o parničnom postupku iz 2008., Savjetovanje – radni materijali, Narodne novine, Zagreb, 2008., str. 127 – 133.

8.3.4 Odluke revizijskog suda

Revizijski sud svoje odluke donosi u obliku presude ili rješenja.

Rješenjem revizijski sud: 1. odbacuje nepravodobnu, nepotpunu, nedopuštenu ili neobrazloženu reviziju, ako to u granicama svojih ovlaštenja nije učinio prvostupanjski sud (čl. 392. st. 1. ZPP-a), 2. ukida presude sudova nižeg stupnja i odbacuje tužbu ako je u postupku pred prvostupanjskim ili drugostupanjskim sudom učinjena povreda iz čl. 354. st. 2. toč. 2, i 9. ZPP-a, osim ako je odlučeno o zahtjevu o kojemu već teče parnica (čl. 394. st. 2. ZPP-a), 3. ukida presude drugostupanjskog i prvostupanjskog suda ili samo presudu drugostupanjskog suda i predmet vraća na ponovno suđenje istom ili drugom vijeću prvostupanjskog ili drugostupanjskog suda, odnosno drugome nadležnom sudu ako utvrdi da postoji bitna povreda odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 1. i 2. ZPP-a zbog koje se revizija može izjaviti, osim povreda određenih u st. 2. i 3. čl. 394. (čl. 394. st. 1.), 4. ukida presude sudova nižeg stupnja i odbacuje tužbu ako je to s obzirom na prirodu povrede neophodno i ako je u postupku pred prvostupanjskim ili drugostupanjskim sudom učinjena povreda iz čl. 354. st. 2. toč. 8. ZPP-a, (čl. 394. st. 3. ZPP-a), 5. ukida presudu prvostupanjskog i drugostupanjskog suda ili samo presudu drugostupanjskog suda i predmet vraća na ponovno suđenje istom ili drugom vijeću prvostupanjskog, odnosno drugostupanjskog suda, ako revizijski sud ustanovi da je zbog pogrešne primjene materijalnog prava činjenično stanje nepotpuno utvrđeno i da zbog toga nema uvjeta za preinaku pobijane presude (čl. 395. st. 2. ZPP-a),¹⁸⁷ 6. ukida drugostupanjsku presudu bez vraćanja predmeta na ponovno suđenje ako utvrdi da je drugostupanjskom presudom prekoračen tužbeni zahtjev na način da je dosuđeno više od onoga što je traženo (čl. 396. st. 2. ZPP-a). Presudu ukida samo dijelu u kojem je prekoračen tužbeni zahtjev.

Presudom revizijski sud: 1. odbija reviziju kao neosnovanu ako utvrdi da ne postoje razlozi zbog kojih je revizija izjavljena (čl. 393. ZPP-a); 2. prihvaća reviziju i preinačuje pobijanu presudu ako utvrdi da je materijalno pravo pogrešno primijenjeno, a ne radi se o slučaju pogrešne primjene materijalnog prava koja bi dovela do nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja jer bi je tada ukinuo (čl. 395. st. 1. ZPP-a).

¹⁸⁷ Obrnuto nije moguće. Revident ne može tvrditi da je činjenično stanje nepotpuno utvrđeno pa da je to dovelo do pogrešne primjene materijalnog prava zbog toga što se revizija ne može izjaviti zbog pogrešno ili nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja.

Revizijski prijedlozi ne vežu revizijski sud jer on može ukinuti presudu kad stranka traži preinaku, a može je i preinačiti iako stranka traži ukidanje. I u revizijskom postupku zabranjena je reformacija *in peius*

Nakon što donese odluku, revizijski sud će vratiti sve spise prvostupanjskom sudu, s dovoljnim brojem ovjerenih prijepisa odluke radi njezine predaje strankama (376 u vezi s 399). Odluka revizijskog suda izravno se dostavlja prvostupanjskom sudu (čl. 398. st. 1.), a ne više preko drugostupanjskog suda, kojem revizijski sud dostavlja samo primjerak svoje odluke (čl. 398. st. 2.). Prvostupanjski sud je dužan izvesti sve parnične radnje i raspraviti sva sporna pitanja na koja je upozorio revizijski sud u svome rješenju (čl. 377. st. 1. u svezi s 399).

Novela ZPP-a iz 2003. uvela je jednu važnu novinu u ostvarenju zadaće Vrhovnog suda RH da osigurava jedinstvenu primjenu zakona i ravnopravnost građana. Naime, sud kome je predmet vraćen na ponovno suđenje vezan je u tom predmetu pravnim shvaćanjem na kojemu se temelji rješenje revizijskoga suda kojim je ukinuta pobijana drugostupanjska, odnosno kojim su ukinute drugostupanjska i prvostupanjska presuda (394.a).

8.3.5 Revizija protiv rješenja

U postupku u povodu revizije protiv rješenja na odgovarajući će se način primjenjivati odredbe ZPP-a o reviziji protiv presude (čl. 400. st. 3. ZPP-a). Ono po čemu se odredbe o reviziji protiv rješenja razlikuju od odredbi o reviziji protiv presude odnosi se na krug rješenja koja se mogu pobijati tim sredstvom. Revizija protiv rješenja dopuštena je ako su ispunjene ove pretpostavke (čl. 400. st. 1. ZPP-a): 1. mora se raditi o rješenju drugostupanjskog suda¹⁸⁸; 2. rješenjem postupak mora biti pravomoćno završen¹⁸⁹; 3. mora se raditi o sporu u kojemu bi revizija bila dopuštena protiv drugostupanjske presude u smislu čl. 382. ZPP-a.

¹⁸⁸ Pritom nije prijeko potrebno da je rješenje doneseno u povodu žalbe protiv odluke prvostupanjskog suda. Dovoljno je da je rješenje donio sud drugog stupnja, pa makar on bio i prvi koji je donio odluku.

¹⁸⁹ Dakle, radi se o rješenju koje dovodi do prestanka litispendencije. No moguće je da do litispendencije uopće ne dođe (npr. sud tijekom prethodnog ispitivanja tužbe rješenjem odbaci tužbu zbog toga što spor ne ide u sudsku nadležnost), a da i tada bude moguća revizija.

No revizija je uvijek dopuštena protiv rješenja drugostupanjskog suda: kojim se podnesena žalba odbacuje i kojim se potvrđuje rješenje prvostupanjskog suda o odbacivanju revizije (čl. 400. st. 2. ZPP-a).

Zakonom može izrijeком biti određeno da u nekim sporovima revizija protiv presude nije dopuštena (čl. 382. st. 3. ZPP-a). Tada u tim sporovima nije dopuštena ni revizija protiv rješenja (čl. 400. st. 1. ZPP-a).

Tako revizija protiv rješenja nije dopuštena: protiv rješenja donesenih u parnicama zbog smetanja posjeda (čl. 443. st. 4. ZPP-a);¹⁹⁰ protiv rješenja drugostupanjskog suda u maličnim sporovima (čl. 467. st. 6. ZPP-a); protiv pravomoćnoga drugostupanjskog rješenja o privremenoj mjeri donesenoj tijekom parničnog postupka.¹⁹¹

8.4 Ponavljanje postupka

Prijedlog za ponavljanje postupka je ograničeni izvanredni pravni lijek stranaka protiv odluka kojima je postupak pravomoćno završen, bez obzira na to je li do pravomoćnosti došlo nakon korištenja redovnih pravnih lijekova ili nezavisno od njih. Prijedlog za ponavljanje postupka je nesuspendivan, u pravilu remonstrativan i dvostran pravni lijek.

Može ga podnijeti samo ona stranka koja je izgubila parnicu okončanu pravomoćnom odlukom, a njezina namjera je ne samo ukidanje te odluke, već i u ponovljenom postupku ishoditi novu, za stranku povoljnu odluku. Pri tome je nevažno kojom odlukom je postupak pravomoćno završen presudom, međupresudom ili rješenjem, kao i to je li pravomoćnom postala odluka prvostupanjskog ili drugostupanjskog suda, odnosno je li do pravomoćnosti došlo nakon korištenja redovnih pravnih lijekova ili nezavisno od njih.¹⁹² Pobijati se mogu i rješenja kojima je spor pravomoćno završen, kao što je rješenje u

¹⁹⁰ Prema sudskoj praksi, u tim parnicama revizija nije dopuštena ni protiv rješenja drugostupanjskog suda o odbacivanju žalbe.

¹⁹¹ Više o reviziji protiv rješenja vidi SESSA, Đ., Revizija prema Noveli Zakona o parničnom postupku iz 2011., u BILIĆ, V., BLAŽEVIĆ, B., DIKA, M., KONTREC, D., SESSA, Đ., Novela Zakona o parničnom postupku iz 2011., Novi informator, Zagreb, 2001., str. 123.–124.

¹⁹² Predmet pobijanja može biti i pravomoćna presuda kaznenog suda kojom je odlučeno o imovinskopravnom zahtjevu, može se izmijeniti u parničnom postupku po pravilima za ponavljanje postupka.

parnici zbog smetanja posjeda, rješenje o odbačaju tužbe,¹⁹³ o odbačaju prigovora protiv platnog naloga, o ispravku izreke presude, o utvrđenju da je tužba povučena. Sudska nagodba se ne može pobijati prijedlogom za ponavljanje postupka.

Stranci je u tom pogledu priznato pravo na traženje ponavljanja postupka u većem opsegu nego što joj se priznaje kada se radi o reviziji. Po svojoj naravi, institut prijedloga za ponavljanje postupka u svrhu preispitivanja pravomoćne odluke, kao i ostali izvanredni pravni lijekovi, u bitnome utječe na pravnu sigurnost i autoritet pravomoćne sudske odluke koja se izvanredno preispituje.¹⁹⁴

Prijedlog za ponavljanje postupka ovlaštene su podnijeti osobe koje su u prijašnjem postupku imale status parničnih stranaka. U slučaju smrti stranke, odnosno prestanka pravne osobe, legitimirani su njihovi nasljednici odnosno pravni sljednici. Umješak koji je stupio u parnicu do pravomoćnosti odluke legitimiran je, osim ako to nije u suprotnosti s radnjama stranke kojoj se pridružio. Međutim, umješak koji ima položaj jedinstvenog suparničara, legitimiran je i ako u prijašnjoj parnici nije uopće sudjelovao kao umješak. Punomoćniku-odvjetniku legitimirane stranke potrebna je posebna punomoć ako je od pravomoćnosti odluke proteklo više od šest mjeseci. Punomoćniku koji nije odvjetnik, potrebno je izričito ovlaštenje.

¹⁹³ Zbog apsolutne nenadležnosti suda, nepravovremenosti tužbe, postojanja parnice, presuđene stvari, nepostojanja pravnog interesa za podnošenje tužbe na utvrđenje jer je već o predmetu sklopljena sudska nagodba.

¹⁹⁴ Usporedi TRIVA – DIKA, GPPP, str. 740. i dalje.

8.4.1 Razlozi za ponavljanje postupka

Među razlozima za ponavljanje postupka koji su izrijeekom nabrojani u čl. 421 st. 1. toč. 1. do 10. ZPP-a navedene na prvom mjestu apsolutno bitne povrede postupka.¹⁹⁵ Nakon toga slijede razlozi koji se odnose na postojanje kaznenih djela koja čine osnovu za ponavljanje postupka pod pretpostavkom da se pravomoćna odluka temeljila na istima,¹⁹⁶ te nove činjenice i dokazi. Ponavljanje se, dakle, ne može tražiti zbog pogriješne primjene materijalnog prava.

8.4.1.1 Apsolutno bitne povrede odredaba parničnog postupka

Na temelju čl. 421. ZPP-a postupak koji je odlukom suda pravomoćno završen može se na prijedlog stranke ponoviti zbog najtežih apsolutno bitnih povreda odredaba parničnog postupka:

1. ako je u donošenju odluke sudjelovao sudac koji je po zakonu morao biti izuzet (čl. 71. st. 1. toč. 1. do 6.), odnosno koji je rješenjem suda bio izuzet, ili ako je u donošenju odluke sudjelovala osoba koja nema svojstvo sudca.

Povreda pravila o izuzeću: Iz ovih razloga ne može se zahtijevati ponavljanje postupka ako je taj razlog bio bez uspjeha iznesen u prijašnjem postupku. Nadalje, ovdje se ponavljanje postupka može dopustiti samo ako stranka bez svoje krivnje nije mogla te razloge iznijeti prije nego što je prijašnji postupak pravomoćno završen.

¹⁹⁵ Apsolutno bitne povrede postupka, propisane čl. 421. st. 1. toč. 1., 2., 3. i 7. ZPP-a, postoje u slučajevima kada su povrijeđeni: pravo stranke da joj sudi nepristrani i zakonom ustanovljeni sud, načelo saslušanja stranaka, pravila o stranačkoj i parničnoj sposobnosti te zastupanju stranaka, te pravila o pravomoćnosti. Navedene povrede postupka dovode do ništavosti sudske odluke pa predlagatelj ponavljanja postupka nije dužan dokazivati da su učinjene povrede dovele ili mogle dovesti do nezakonite odluke i da bi da te povrede nisu učinjene, za njega mogla biti donesena povoljnija odluka, već je u zakonom propisanom roku dužan dokazati da je neka od navedenih povreda učinjena. Više o apsolutno bitnim povredama postupka kao razlogu za ponavljanje postupka vidi JELČIĆ, O., Ponavljanje postupka, u Novine u parničnom postupku, uredili Kuzmić, M., Hercigonja, J., Zagreb, 2003., ss. 225 – 249.

¹⁹⁶ Navedena skupina razloga za ponavljanje postupka je određena i definirana s obzirom na osobu počinitelja kaznenog djela, a obuhvaća: lažan iskaz svjedoka ili vještaka (čl. 421 st. 1 toč. 4 ZPP-a), krivotvorenje isprave, odnosno ovjeravanje neistinitog sadržaja (čl. 421 st. 1 toč. 5 ZPP-a), kaznena djela sudca, zakonskog zastupnika, protivne stranke ili koje treće osobe (čl. 421 st. 1 toč. 6 ZPP-a). Ti su razlozi činjenične naravi jer saznanje da je presuda utemeljena na kaznenom djelu predstavlja saznanje nove činjenice. Vidi KALEB, Z., Pravomoćna kaznena presuda u istoj stvari kao razlog za ponavljanje postupka, Pravo u gospodarstvu, Zagreb, br. 4., 2006., str. 394. i 396.

2. ako kojoj stranci nezakonitim postupanjem, a osobito propuštanjem dostave, nije bila dana mogućnost da raspravlja pred sudom.

Povreda načela saslušanja stranaka: Ako kojoj stranci nezakonitim postupanjem, a osobito propuštanjem dostave, nije bila dana mogućnost da raspravlja pred sudom (421/1/2). Iz ovog razloga ne može se zahtijevati ponavljanje postupka ako je taj razlog bio bez uspjeha iznesen u prijašnjem postupku.

3. ako je u postupku kao tužitelj ili tuženik sudjelovala osoba koja ne može biti stranka u postupku, ili ako stranku koja je pravna osoba nije zastupala ovlaštena osoba, ili ako parnično nesposobnu stranku nije zastupao zakonski zastupnik, ili ako zakonski zastupnik, odnosno punomoćnik stranke, nije imao potrebno ovlaštenje za vođenje parnice ili za pojedine radnje u postupku, ako vođenje parnice odnosno obavljanje pojedinih radnji u postupku nije bilo naknadno odobreno.

Povreda pravila o stranačkoj sposobnosti i zastupanju stranaka: Iz ovog razloga ne može se zahtijevati ponavljanje postupka ako je taj razlog bio bez uspjeha iznesen u prijašnjem postupku (422/1). Treba napomenuti da se u teoriji smatra da prijedlog za ponavljanje postupka iz ovog razloga, analogno žalbi, može izjaviti samo stranka koje se ti nedostatci tiču.

7. ako stranka stekne mogućnost da upotrijebi pravomoćnu odluku suda koja je ranije među istim strankama donesena o istom zahtjevu.

Povreda načela pravomoćnosti: Također je razlog za ponavljanje i sklopljena sudska nagodba između istih stranaka o istom predmetu spora. Ovdje se ponavljanje postupka može dopustiti samo ako stranka bez svoje krivnje nije mogla te razloge iznijeti prije nego što je prijašnji postupak pravomoćno završen (čl. 422. st. 2. ZPP-a). To znači da je moguće postojanje dviju pravomoćnih presuda između istih stranaka u istoj stvari, u kojima nije istovjetno odlučeno. Smatra se u teoriji da u tom slučaju treba uzeti da će vrijediti kasnija od dviju pravomoćnih presuda jer se više ne može postići njezino ukidanje.

8.4.1.2 Kaznena djela sudionika u postupku

4. ako se odluka suda temelji na lažnom iskazu svjedoka ili vještaka
5. ako se odluka suda temelji na ispravi koja je krivotvorena ili u kojoj je ovjeren neistinit sadržaj
6. ako je do odluke suda došlo zbog kaznenog djela sudca, zakonskog zastupnika ili punomoćnika stranke, protivne stranke ili koje treće osobe.

Između počinjenih kaznenih djela i donesene odluke mora postojati uzročna veza, tj. odluka suda ne bi bila kakva jest da nije počinjeno kazneno djelo. Postojanje ovih kaznenih djela dokazuje se pravomoćnom kaznenom presudom. Jedino ako zbog nekih razloga ne bi bilo moguće provesti kazneni postupak (zastara i sl.), parnični sud je ovlašten odlučivati o postojanju kaznenog djela kao o prethodnom pitanju. Stranka nije dužna dokazivati da bez svoje krivnje nije mogla te razloge iznijeti prije nego što je prijašnji postupak pravomoćno završen.

8.4.1.3 Nove činjenice i novi dokazi

Posebnu skupinu razloga za ponavljanje postupka čine nove činjenice i novi dokazi.¹⁹⁷ Pod pojmom „nove činjenice” misli se na činjenice nastale do trenutka zaključenja glavne rasprave pred prvostupanijskim sudom,¹⁹⁸ samo što stranka za njih nije znala, pa ih zbog toga nije mogla predočiti sudu.¹⁹⁹ Što se tiče „novih dokaza”, bitno je da se oni odnose na činjenice koje se mogu isticati kao razlog za ponavljanje postupka. Novote ne smiju biti takve da mijenjaju identitet spora.

¹⁹⁷ U ZPP-u su nove činjenice i novi dokazi predviđeni kao temelj za ponavljanje postupka u sljedećim slučajevima: a) u vezi s prejudicijalnim pitanjem na kojemu se temelji pravomoćna sudska odluka, ako se odluka suda temelji na drugoj odluci suda ili odluci kakva drugog tijela, a ta odluka bude pravomoćno preinačena, ukinuta, odnosno poništena (čl. 421. st. 1. toč. 8. ZPP-a), b) ako je nadležno tijelo naknadno pravomoćno riješilo prethodno pitanje (čl. 12. st. 1. i 2. ZPP-a) na kojem se temelji odluka suda (čl. 421. st. 1. toč. 9. ZPP-a), c) ako stranka sazna za nove činjenice ili nađe i stekne mogućnost da upotrijebi nove dokaze na temelju kojih je za stranku mogla biti donesena povoljnija odluka da su te činjenice ili dokazi bili upotrijebljeni u prijašnjem postupku (čl. 421. st. 1. toč. 10. ZPP-a).

¹⁹⁸ Vidi HRVATIN, B., Nove činjenice i novi dokazi kao razlog za ponavljanje postupka, Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, Zagreb, 1-1994., str. 337. i dalje.

¹⁹⁹ Činjenice koje bi nastale nakon toga trenutka, nisu razlog za ponavljanje postupka, već za novu tužbu. Također "novu činjenicu" ne predstavlja ni promjena stajališta sudske prakse, kao ni pogrešna primjena materijalnog prava, pa se iz tih razloga ne može tražiti ponavljanje postupka.

Ovoj su grupi razloga za ponavljanje, s jedne strane, nove činjenice u svezi s prejudicijelnim pitanjem na kojem se temelji pravomoćna odluka i, s druge strane, nove činjenice i dokazi u užem smislu za koje je stranka naknadno saznala, odnosno došla u mogućnost upotrijebiti ih. Zajednička karakteristika ove grupe razloga jest da se ponavljanje postupka može dopustiti samo ako stranka bez svoje krivnje nije mogla te razloge iznijeti prije nego što je prijašnji postupak završen pravomoćnom sudskom odlukom (čl. 422. st. 2. ZPP-a).

8. ako se odluka suda temelji na drugoj odluci suda ili na odluci kakva drugog tijela, a ta odluka bude pravomoćno preinačena, ukinuta odnosno poništena
9. ako je nadležno tijelo naknadno pravomoćno riješilo prethodno pitanje (čl. 12. st. 1. i 2.) na kojemu se temelji odluka suda
10. ako stranka sazna za nove činjenice ili nađe ili stekne mogućnost da upotrijebi nove dokaze na temelju kojih je za stranku mogla biti donesena povoljnija odluka da su te činjenice ili dokazi bili upotrijebljeni u prijašnjem postupku.

Izmjena odluke prejudicijelnog značenja: a) ako se odluka suda temelji na drugoj odluci suda ili na odluci kakva drugog tijela, a ta odluka bude pravomoćno preinačena, ukinuta, odnosno poništena (čl. 421. st. 1. toč. 8. ZPP-a) ili b) ako je nadležno tijelo naknadno pravomoćno riješilo prethodno pitanje na kojemu se temelji odluka suda (čl. 421. st. 1. toč. 9. ZPP-a). Dakle, ovdje je razlika u tome što je u slučaju pod a) drugo tijelo donijelo odluku o onome što za sud predstavlja prethodno pitanje, a pod b) sud je sam odlučio o prethodnom pitanju.

8.4.2 Postupci u kojima su ograničeni razlozi za ponavljanje postupka

Postupak pravomoćno završen presudom na temelju priznanja, presudom na temelju odricanja, presudom zbog ogluhe i presudom zbog izostanka, ne može se ponoviti zbog toga što je nadležno tijelo donijelo drukčiju odluku o prejudicijelnom pitanju i zbog novih činjenica i novih dokaza (čl. 421. st. 1. ZPP-a).

Iznimno, postupak pravomoćno završen presudom na temelju priznanja i presudom na temelju odricanja, može se ponoviti zato što je izjava o priznanju,

odnosno odricanju dana u bitnoj zabludi ili pod utjecajem prisile ili prijevare (čl. 421. st. 3. ZPP-a). Iz potonjeg razloga ne može se zahtijevati ponavljanje postupka ako je taj razlog bio bez uspjeha iznesen u prijašnjem postupku. Nadalje, iz ovog razloga ponavljanje postupka može se dopustiti samo ako stranka bez svoje krivnje nije mogla te razloge iznijeti prije nego što je prijašnji postupak završen pravomoćnom sudskom odlukom (čl. 422. ZPP-a). Na stranci je teret dokaza da do propusta nije došlo njezinom krivnjom.

U parnicama zbog smetanja posjeda razlozi za ponavljanje samo su bitne povrede pravila o saslušanju stranaka te o stranačkoj sposobnosti i zastupanju stranaka (čl. 445. ZPP-a).

8.4.3 Rokovi za podnošenje prijedloga za ponavljanje

Podnošenje prijedloga za ponavljanje postupka,²⁰⁰ s obzirom na njegovu svrhu i učinke, uvijek je vezano za određeni subjektivni rok, a gotovo uvijek i za objektivni rok, pri čemu su ti rokovi prekluzivni. Ovisno o vrsti razloga i načinu saznanja za postojanje razloga za ponavljanje postupka određen je subjektivni rok i to uvijek u trajanju od trideset dana (čl. 421 st. 1 toč. 1. – 10. ZPP-a). Objektivni rok za podnošenje prijedloga za ponavljanje postupka u pravilu iznosi pet godina, osim u slučajevima kada je zakonom drukčije određeno.²⁰¹

Subjektivni rok je uvijek određen u trajanju od trideset dana, a računa se:

1. u slučaju povrede pravila o izuzeću (toč. 1.) te povrede pravila o zastupanju ako zakonski zastupnik ili punomoćnik stranke nije imao potrebno ovlaštenje za vođenje parnice ili za pojedine radnje u postupku (zadnji dio toč. 3.) – od dana kad je stranka saznala za taj razlog

²⁰⁰ Prijedlog za ponavljanje postupka podnosi se uvijek sudu koji je donio odluku u prvom stupnju (čl. 424. st. 1. ZPP-a) i to upravo onome sudu koji je tu odluku donio, neovisno o tome što bi u vrijeme podnošenja prijedloga zbog promjene propisa o nadležnosti bio nadležan drugi sud da odlučuje u prvom stupnju.

²⁰¹ Početak tijeka ovoga roka računa se od dana kada je odluka koja se pobija postala pravomoćna (čl. 423. st. 3. ZPP-a). Po isteku toga roka prijedlog za ponavljanje postupka više se ne može podnijeti, osim ako je u donošenju odluke sudjelovala osoba koja nema svojstvo stranke (čl. 421. st. 1. toč. 1. ZPP-a) ili iz razloga navedenih u čl. 421. st. 1. toč. 2. i 3. ZPP-a kada se radi o povredi načela saslušanja stranaka i pravila o stranačkoj i parničnoj sposobnosti te zastupanju stranaka. Dakle, podnošenje prijedloga za ponavljanje postupka iz razloga navedenih u čl. 421. st. 1. toč. 1., 2. i 3. ZPP-a, nije ograničeno petogodišnjim objektivnim, ali jest 30-dnevnim subjektivnim rokom od dana kada je stranka saznala za neki od tih razloga, odnosno od kada joj je dostavljena odluka.

2. u slučaju povrede pravila o saslušanju stranaka (toč. 2.) te pravila o stranačkoj sposobnosti ili ako stranku koja je pravna osoba, nije zastupala ovlaštena osoba, odnosno parnično nesposobnu stranku nije zastupao zakonski zastupnik (prvi dio toč. 3.) – od dana kad je odluka dostavljena stranci
3. u slučaju relevantnoga kaznenog djela (toč. 4., 5. i 6.) – od dana kad je stranka saznala za pravomoćnu presudu u kaznenom postupku; a ako se kazneni postupak ne može provesti – onda od dana kad je saznala za obustavu tog postupka ili za okolnosti zbog kojih se postupak ne može pokrenuti
4. u slučaju povrede pravila o pravomoćnosti (toč. 7.) te kada nadležno tijelo donese odluku o pitanju koje je od prejudicijnog značenja (toč. 8. i 9.) – od dana kad je stranka mogla upotrijebiti pravomoćnu odluku koja je razlog za ponavljanje postupka
5. Kada se stranka poziva na nove činjenice i nove dokaze (toč. 10.), uključujući i one koji se odnose na okolnost da je izjava o priznanju ili odricanju dana pod utjecajem mana volje (st. 3.) – od dana kad je stranka mogla iznijeti sudu nove činjenice, odnosno nova dokazna sredstva.

Ako konkurira više razloga za ponavljanje, subjektivni rok se računa samostalno za svaki razlog.

Ako bi subjektivni rok počeo teći prije nego što je odluka postala pravomoćna, taj će se rok računati od pravomoćnosti odluke, ako protiv nje nije bio izjavljen pravni lijek. No ako je bio izjavljen, rok će se računati od dostave stranci pravomoćne odluke višeg suda izrečene u posljednjem stupnju (čl. 423. st. 2. ZPP-a).

Nakon što protekne **objektivni rok** od pet godina od dana kad je odluka postala pravomoćna, prijedlog za ponavljanje postupka ne može se podnijeti.

Međutim, ako se ponavljanje traži zato što je u donošenju odluke sudjelovala osoba koja nema svojstvo sudca (toč. 1.) ili iz razloga povrede pravila o saslušanju stranaka, pravila o stranačkoj sposobnosti te zastupanju stranaka, ono nije ograničeno rokom (čl. 423. st. 3. ZPP-a). U ovim slučajevima prijedlog za ponavljanje treba biti podnesen u subjektivnom roku od 30 dana od dana kad je stranka saznala za neki od tih razloga, odnosno od kada joj je dostavljena odluka.

Za ponavljanje postupka u parnicama zbog smetanja posjeda propisan je samo objektivni rok od 30 dana od pravomoćnosti rješenja.

8.4.4 Postupak

Postupak je podijeljen na dva dijela: u prvom dijelu odlučuje se o osnovanosti razloga za ponavljanje, pa se u pozitivnom slučaju donosi odluka o ukidanju pravomoćne odluke (*judicium rescindens*). Ta odluka ima konstitutivno značenje, djeluje *ex tunc*. Ako se ovaj prvi stadij uspješno završi, dolazi do drugog u kojem se ponovno raspravlja i odlučuje o osnovanosti tužbenog zahtjeva o kojemu je već bilo suđeno (*judicium rescissorium*).

Sud je ovlašten odlučivati samo o onim razlozima za ponavljanje na koje se predlagáč poziva. Teret dokazivanja o postojanju tih razloga u osnovi pada na predlagatelja.

Prijedlog za ponavljanje postupka podnosi se uvijek sudu koji je donio odluku u prvom stupnju. U prijedlogu se, pored podataka koje mora sadržavati svaki podnesak, osobito moraju navesti: zakonska osnova po kojoj se traži ponavljanje, okolnosti iz kojih proizlazi da je prijedlog podnesen u zakonskom roku i dokazi kojima se potkrepljuju navodi predlagáča (čl. 424. ZPP-a).

O prijedlogu za ponavljanje postupka isključivo je nadležan odlučivati sud koji je u prijašnjem postupku donio prvostupanjsku odluku, osim ako se razlog za ponavljanje ne odnosi na postupak pred višim sudom.

Postupak provodi i o prijedlogu za ponavljanje odlučuje sudac pojedinac, odnosno predsjednik vijeća (čl. 427. ZPP-a). O prijedlogu za ponavljanje postupka pred drugostupanjskim sudom odlučuje vijeće (čl. 44. st. 1. ZPP-a).

U pripremnoj fazi postupka sudac utvrđuje jesu li ispunjene sve procesne pretpostavke za odlučivanje o prijedlogu. Nepravovremene i nedopuštene prijedloge za ponavljanje postupka odbacit će rješenjem sudac bez održavanja ročišta (čl. 425. st. 1). U slučaju da je prijedlog nepotpun, pozvat će stranku da ga u određenom roku dopuni i ako stranka tome ne udovolji, prijedlog će odbaciti.

Ako sudac ne odbaci prijedlog, dostavit će primjerak prijedloga protivnoj stranci, koja ima pravo da u roku od petnaest dana odgovori na prijedlog. Kad sudu stigne

odgovor na prijedlog ili kad protekne rok za davanje odgovora, sudac će odrediti ročište za raspravljanje o prijedlogu (čl. 425. st. 2. ZPP-a).²⁰²

Ako se razlog za ponavljanje postupka odnosi isključivo na postupak pred višim sudom, sudac prvostupanjskog suda će, nakon održanog ročišta za raspravljanje o prijedlogu za ponavljanje postupka, dostaviti predmet tome višem sudu radi donošenja odluke (čl. 428. st. 1. ZPP-a).

8.4.5 Odluke suda o prijedlogu

Sud rješenjem odbacuje prijedlog bez održavanja ročišta ako je nepravovremen, nedopušten i nepotpun (čl. 425. st. 1. ZPP-a). Nepravovremen je onaj prijedlog koji je podnesen nakon proteka propisanoga objektivnog, odnosno subjektivnog roka. Nedopušten je onaj prijedlog koji je podnijela neovlaštena osoba, zatim osoba koja nema pravnog interesa, ako se njime pobija neka odluka koja nije pravomoćna te ako je prijedlog izjavljen zbog nekog razloga koji nije dopušten. Nepotpuni prijedlog, koji stranka nije dopunila po nalogu suda, sudac će odbaciti. Protiv rješenja o odbacivanju žalba je dopuštena.

Sud deklaratornim rješenjem odbija prijedlog za ponavljanje postupka ako utvrdi da nije osnovan, odnosno da okolnosti koje su navedene kao razlog ne odgovaraju stvarnom činjeničnom stanju.

Sud konstitutivnim rješenjem dopušta ponavljanje postupka i izriče da se ukida odluka donesena u prijašnjem postupku – *iudicium rescindens* (čl. 427. st. 2. ZPP-a) ako utvrdi da je prijedlog osnovan. Protiv ovog rješenja dopuštena je posebna žalba. Sudac će odrediti glavnu raspravu tek nakon pravomoćnosti tog rješenja.

Međutim, ako je sud prethodno odlučio o prijedlogu za ponavljanje postupka raspravljati zajedno s glavnom stvari (čl. 425. st. 3. ZPP-a) ili je u rješenju kojim

²⁰² Kada se radi o novim činjenicama glede postojanja mana volje prilikom davanja izjave o priznanju tužbenog zahtjeva, sudac može raspravljanje o prijedlogu za ponavljanje postupka spojiti s raspravljanjem o glavnoj stvari (čl. 425. st. 3.). Također, ako se ponavljanje zahtijeva iz razloga što je stranka saznala za nove činjenice ili stekla mogućnost upotrijebiti nove dokaze, sudac može odlučiti da će se raspravljanje o prijedlogu spojiti s raspravljanjem o predmetu spora (to je opravdano učiniti samo kada postoje izgledi da je prijedlog osnovan).

se dopušta ponavljanje odlučio da odmah otpočne raspravljanje o glavnoj stvari (čl. 427. st. 3. ZPP-a), protiv takvog rješenja nije dopuštena posebna žalba, već se rješenje kojim se dopušta ponavljanje postupka i ukida odluka donesena u prijašnjem postupku, unosi u odluku o glavnoj stvari (čl. 427. st. 5. ZPP-a).

Nakon pravomoćnosti samostalnog rješenja o ponavljanju postupka i o ukidanju odluke iz prijašnjeg postupka, sud zakazuje raspravu radi odlučivanja o glavnoj stvari – *iudicium rescissorium*.

Ako je razlog ponavljanja povreda iz čl. 421. st. 1. toč. 2. i 3. ZPP-a, glavna rasprava počinje iz početka, dok se u drugim slučajevima rasprava provodi u opsegu koji je bio zahvaćen razlogom za ponavljanje. U potonjem slučaju nova rasprava je dopuna ranije i čini s njom jedinstvenu cjelinu, te se na njoj mogu iznositi nove činjenice i predlagati novi dokazi.

Kad viši sud rješenjem dopusti ponavljanje postupka, nakon pravomoćnosti tog rješenja može predmet vratiti prvostupanjskom sudu na ponovno suđenje, a ako smatra da nije potrebno održati novu glavnu raspravu, ukinut će svoju raniju odluku i donijeti novu odluku o glavnoj stvari (čl. 428. st. 4. ZPP-a). Kad je viši sud donio rješenje o prijedlogu za ponavljanje, protiv njega se ne može izjaviti žalba (već samo revizija).

8.4.6 Ponavljanje postupka u povodu presude Europskog suda za ljudska prava o povredi temeljnog ljudskog prava ili slobode

Obveza Republike Hrvatske da se podvrgava presudama Europskog suda za ljudska prava u Strasbourgu u svakom sporu u kojem je ona stranka, proizlazi iz Konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda te Protokola br. 1, 4, 6, 7, 11.²⁰³ U parničnom postupku novelom iz 2003. godine odredbom je čl. 247. dodan novi čl. 428.a kojim je omogućeno ponavljanje postupka u povodu konačne presude ESLJP-a, odnosno uveden je kao poseban razlog za ponavljanje postupka u parničnom postupku u slučaju da ESLJP utvrdi povredu odredaba Konvencije. Radi se o izmjeni ZPP-a na koju je direktno utjecala Konvencija, a prije svega Preporuka broj R(2000)2 Odbora ministara Vijeća Europe od 19. siječnja 2000.

²⁰³ Republika Hrvatska je potpisala i ratificirala navedene akte, čiji tekstovi su objavljeni u Narodnim novinama, Međunarodni ugovori br. 6/99. i 8/99.

Pretpostavke za podnošenje prijedloga za ponavljanje postupka radi izmjene odluke kojom je povrijeđeno pravo ili sloboda zajamčena Konvencijom su: 1. da postoji pravomoćna odluka domaćeg suda donesena u parničnom postupku pred hrvatskim sudom u kojem je došlo do povrede Konvencije (iako u zakonskoj odredbi nije navedeno da odluka domaćeg suda koja se pobija mora biti pravomoćna, isto proizlazi iz čl. 35. st. 1. Konvencije); 2. da je ESLJP konačnom presudom donesenom protiv Republike Hrvatske utvrdio povredu prava ili sloboda zajamčenih Konvencijom u postupku pred hrvatskim sudom koji je inicirala stranka iz predmeta u kojem je došlo do povrede; 3. prijedlog za ponavljanje postupka mora se podnijeti u objektivnom roku od 30 dana od dana konačnosti presude ESLJP-a;²⁰⁴ 4. prijedlog se podnosi sudu u Republici Hrvatskoj koji je sudio u prvom stupnju u postupku u kojem je donesena odluka kojom je povrijeđeno ljudsko pravo ili sloboda (čl. 428a st. 1. ZPP-a).²⁰⁵

Postupak se provodi uz odgovarajuću primjenu odredaba o ponavljanju postupka čl. (428.a st. 2. ZPP-a). Irelevantno je jesu li ti prigovori o povredi prava bili razmatrani u prijašnjem postupku. U ponovljenom postupku sudovi su dužni poštivati pravna stajališta izražena u konačnoj presudi Europskog suda za ljudska prava kojom je utvrđena povreda temeljnog ljudskog prava ili slobode.

Prijedlog za ponavljanje mora sadržavati potrebne opće podatke (čl. 106. ZPP-a) kao i relevantne činjenice o presudi Europskog suda. Prvostupanjski sud ne može odbiti prijedlog za ponavljanje ako je presudom Europskog suda utvrđena povreda ljudskog prava ili slobode stranke, jer je u ponovljenom postupku dužan poštivati pravna stajališta izražena u konačnoj presudi Europskog suda (čl. 428.a st. 3. ZPP-a). Pri tome je uočljiva razlika u odnosu na domaće sudove da ESLJP ne izdaje nikakve klauzule pravomoćnosti ili konačnosti svojih presuda. Kada presuda postane konačna, strankama se šalje obavijest u vidu dopisa ili sl. kojim ih se obavještava o toj činjenici, a na internetu se jasno evidentira datum od kojeg je presuda konačna. Stranke ne potpisuju nikakvu dostavnicu niti bilo kakvu drugu potvrdu o primitku presude. Posebice se stranke upozorava da će se slanje

²⁰⁴ Presuda Europskog suda je konačna: – kad stranke izjave da neće uložiti zahtjev za podnošenje slučaja velikom vijeću – tri mjeseca nakon donošenja presude ako nije uloženi zahtjev za podnošenje slučaja velikom vijeću – kad odbor velikog vijeća odbije zahtjev – kad odbor velikog vijeća donese presudu kojom prihvaća zahtjev te sam rješava slučaj (čl. 44. st. 2 Konvencije).

²⁰⁵ Opširnije kod KARLOVIĆ, A., Utjecaj odluka Europskog suda za ljudska prava na formiranje procesnih pravila parničnog postupka, uz poseban osvrt na hrvatsko zakonodavstvo i praksu, Sveska za javno pravo, br. 8, 2012., str. 38 – 46.

pismenog otpravka smatrati dostavom presude. S obzirom na to da presude ESLJP-a imaju javni karakter o njihovu donošenju obavještavaju se i stranke i javnost.²⁰⁶ Stranke se stoga ne mogu pozivati na činjenicu da su propustile rok jer nisu primile presudu, ili dokazivati da nisu potpisali dostavnicu, ili da im iz bilo kojeg razloga nije poznato da je donesena presuda u njihovu predmetu. Iz navedenog proizlazi da u slučaju da stranka i nije primila pismeni otpravak presude, zbog javnog objavljivanja je imala razumnu mogućnost znati da je presuda donesena određenog dana i da od tog dana počinju teći relevantni rokovi.

Valja naglasiti da je rok od 30 dana za podnošenje prijedloga za ponavljanje postupka od dana konačnosti presude Europskog suda za ljudska prava prekluzivan rok. Propuštanje tog roka ima za posljedicu odbacivanje prijedloga za ponavljanje postupka. Navedena činjenica je vrlo bitna jer ESLJP vrlo rijetko dosuđuje podnositelju tužbe naknadu koja predstavlja potpuno obeštećenje.²⁰⁷ U pravilu, on presudom samo utvrđuje povredu prava Konvencije i dodjeljuje obeštećenje u skladu s čl. 41. Konvencije, dok je ostavljena mogućnost državama članicama da na način propisan u svojem zakonodavstvu podnositelju tužbe omoguće da otkloni štetne posljedice. Dakle, odlukama ESLJP-a ne odlučuje se (osim iznimno) o meritumu stvari, već se samo utvrđuje da je došlo do povrede nekih od temeljnih prava ili sloboda zajamčenih Konvencijom i dodatnim Protokolima i podnositelju tužbe dosuđuje nadoknada u manjem iznosu koju smatra kao dovoljnu naknadu za samo utvrđenje povrede Konvencije i troškove postupka. Ako presuda ESLJP-a sadrži samo deklaratorno utvrđenje povrede Konvencije, radi uklanjanja povrede, odnosno potpunog obeštećenja, podnositelj tužbe je dužan postupati na način i u roku propisan odredbom čl. 428. a ZPP-a.²⁰⁸

Iako je znatan broj konačnih presuda ESLJP-a donesen protiv Republike Hrvatske, evidentirana sudska praksa o prijedlogu za ponavljanje postupka u povodu konačne presude ESLJP-a o povredi temeljnog ljudskog prava ili slobode vrlo je ograničena. Naime prvi slučaj u Republici Hrvatskoj u kojem je postupak

²⁰⁶ Presuda šalje strankama i kada se objavljuje na internetu.

²⁰⁷ Presuda o pravičnoj naknadi u predmetu *Gasbi protiv Hrvatske* od 08. 10. 2008.

²⁰⁸ Vidi DIKA, M., Građansko parnično pravo, Pravni lijekovi, X. knjiga, Narodne novine, 2010., str. 436.–437.

ponovljen prema odredbi čl. 428. a ZPP-a odnosi se na presudu ESLJP-a u predmetu *Bistrović protiv Hrvatske*, a koji je pokrenut 2007.²⁰⁹

Postavlja se pitanje koje su posljedice u slučaju da ESLJP presudom utvrdi povredu odredaba Konvencije, a podnositelj ne postupi na način propisan odredbom čl. 428.a ZPP-a. Ako stranka umjesto prijedloga za ponavljanje postupka podnese tužbu protiv države za naknadu štete, u tom slučaju bi tužba bila nedopuštena s obzirom na to da se radi o vrsti spora koju regulira odredba čl. 428.a ZPP-a, što bi imalo za posljedicu odbacivanje tužbe. Osim navedenog,

²⁰⁹ U presudi ESLJP-a u Strasbourgu u predmetu *Bistrović protiv Hrvatske* (zahtjev broj 25774/05 od 31. svibnja 2007.), podnositelji zahtjeva *Bistrović* tvrde da nisu primili punu tržišnu vrijednost svoje izvlaštene nekretnine koja je djelomično izvlaštena zbog izgradnje autoceste. ESLJP je utvrdio da je proveden nedostatan postupak zaštite njihovih imovinskih prava u sudskom postupku u svezi s postupkom izvlaštenja nekretnine koji je pokrenulo društvo Hrvatske autoceste radi izgradnje prometnica, te da se radi o povredi prava na mirno uživanje vlasništva zajamčeno čl. 1 Protokola br. 1 Konvencije. ESLJP je naveo da je moguće zakonom, u interesu Republike Hrvatske, ograničiti ili oduzeti vlasništvo uz naknadu tržišne vrijednosti, a da su u tom smislu mjerodavne odredbe Zakona o izvlaštenju koji u čl. 7. daje mogućnost vlasniku da traži potpuno izvlaštenje za preostali dio imovine ako nema nikakvog interesa koristiti preostali dio imovine. Povreda je utvrđena zato što Županijski sud u Varaždinu nije razmotrio sve prigovore podnositelja zahtjeva *Bistrović* vezane za smanjenje gospodarske vrijednosti neizvlaštenog dijela nekretnine. Tako ESLJP nalazi da time što nisu utvrdile sve mjerodavne čimbenike za utvrđivanje naknade za izvlaštenu imovinu podnositelja zahtjeva i time što nisu dodijelile obeštećenje za smanjenu vrijednost njihove preostale nekretnine, nacionalne vlasti nisu postigle poštenu ravnotežu između zahtjeva općeg interesa zajednice i zahtjeva za zaštitom temeljnih prava pojedinaca, te da nisu uložile napore da osiguraju odgovarajuću zaštitu vlasničkih prava podnositelja zahtjeva. Imajući u vidu utvrđenu povredu koja se odnosi na čl. 1. Protokola br. 1. Konvencije i nedostatnosti postupka provedenog pred Županijskim sudom u Varaždinu, podnositeljima zahtjeva je dosuđena nematerijalna šteta zbog trpljenja nedostatnog poštivanja njihovih prava iz čl. 1. Protokola 1 u iznosu od 5000 EUR-a i 2800 EUR-a na ime troškova i izdataka. Zbog nedostataka u domaćem postupku ESLJP nije mogao dati ocjenu je li podnositeljima zahtjeva dosuđena tržišna vrijednost nekretnine koja je izvlaštena i u kojoj je mjeri umanjena vrijednost preostalog dijela imovine, a što se odnosi na zahtjev za naknadu materijalne štete. U pogledu zahtjeva za naknadu materijalne štete ESLJP direktno upućuje na mogućnost koja je na raspolaganju podnositeljima zahtjeva da zatraže ponavljanje postupka u skladu s člankom 428.a ZPP-a. ESLJP je precizno uputio koja sve pitanja treba ponovno raspraviti, a nakon čega će se moći odrediti odgovarajuća naknada za obeštećenje. Prema ocjeni Europskog suda, osim što je trebalo utvrditi je li podnositeljima zahtjeva dosuđena tržišna vrijednost nekretnine, trebalo je utvrditi i je li došlo do smanjenja vrijednosti cjelokupne nekretnine, kao i je li smanjena vrijednost nekretnine u odnosu na izgrađenu prometnicu. Na temelju navedene presude podnositelji zahtjeva *Bistrović* su 27. rujna 2007. podnijeli zahtjev Županijskom sudu u Varaždinu kojim su zatražili ponavljanje postupka radi naknade za izvlaštenu imovinu, te je isti sud rješenjem od 21. listopada 2008. dopustio ponavljanje postupka, što je značilo obvezu poštivanja pravnih stajališta izraženih u navedenoj presudi ESLJP-a u ponovnom postupku u smislu čl. 428a st. 3 ZPP-a. U ponovnom postupku pred Županijskim sudom u Varaždinu usvojena je tužba tužitelja *Bistrović* po Zakonu o izvlaštenju i donijeta presuda kojom je poništeno pobijano prvostupanijsko rješenje upravnog tijela i predmet vraćen prvostupanijskom upravnom tijelu na ponovni postupak.²⁰⁹ Navedena je presuda važna jer je prvi put u Republici Hrvatskoj ponovljen postupak prema odredbi čl. 428.a ZPP-a. Dakle, u navedenom je primjeru Županijski sud u Varaždinu u cijelosti prihvatio i primijenio stajališta Europskog suda, te se može reći da je postavljen putokaz za postupanje domaćih sudova za buduće slučajeve kada će doći do primjene ovog članka.

ako stranka podnese prijedlog za ponavljanje postupka izvan roka od 30 dana od konačnosti presude ESLJP-a, u tom slučaju tužena Republika Hrvatska ističe prigovor prekluzije i predlaže prijedlog odbaciti kao nepravovremen. Tako je u predmetu *Mežnarić protiv Republike Hrvatske*²¹⁰ rješenjem Općinskog suda u Zagrebu posl. broj Pn- 2901/06 od 19. srpnja 2006. tužba odbačena, a podnositelj zahtjeva Mežnarić je uspio pojedinačnom tužbom kod ESLJP-a koju je podnio na temelju čl. 6 Konvencije. U tom postupku podnositelj zahtjeva se žalio na činjenicu da je jedan od sudaca Ustavnog suda koji je i odbio njegovu ustavnu tužbu, nekoliko godina ranije kao odvjetnik zastupao protivnu stranku u istom predmetu, a da je i njegova kći naslijedila njegov odvjetnički ured i time preuzela zastupanje podnositeljeve protustranke. Odlučujući o navedenoj tužbi, ESLJP je zaključio da je ista osoba imala dvojnu ulogu u istom sudskom postupku, te je donio presudu protiv Hrvatske kojom je utvrđena povreda konvencijskog prava iz čl. 6 Konvencije i to prava na suđenje od nezavisnog i nepristranog suda.²¹¹ To je bila prva presuda protiv Republike Hrvatske kojom je utvrđena navedena povreda.²¹²

²¹⁰ *Mežnarić protiv Hrvatske*, br. 71615/01, 15. 7. 2005.

²¹¹ KARLOVIĆ, A., Utjecaj odluka Europskog suda za ljudska prava na formiranje procesnih pravila parničnog postupka, uz poseban osvrt na hrvatsko zakonodavstvo i praksu, Sveska za javno pravo, br. 8, 2012., str. 38. – 46.

²¹² Na temelju navedene presude ESLJP-a podnositelj zahtjeva Mežnarić je 9. svibnja 2006. kod Općinskog suda u Zagrebu podnio tužbu protiv Republike Hrvatske radi naknade štete u iznosu od 3.540.000,00 kn. Rješenjem Općinskog suda u Zagrebu posl. broj Pn-2901/06 od 19. srpnja 2006. tužba je odbačena, a tužitelj je bio dužan tuženiku Republici Hrvatskoj naknaditi parnični trošak u iznosu od 53.100,00 kn. Naime, tužitelj je u tužbi naveo da je presudom ESLJP-a u Strasbourgu u predmetu *Mežnarić protiv Hrvatske* pod brojem 71615/01 od 15. srpnja 2005. Ustanovljena povreda konvencije po čl. 6. st. 1. u odnosu na uvjet nepristranosti suda i dosuđen iznos od 3400,00 EUR, a da je presuda postala pravomoćna 30. studenog 2005. Dosuđena svota novca tužitelju je isplaćena od strane Ministarstva pravosuđa, Uprave za suradnju s ESLJP-om. Iz navedene presude ESLJP-a proizlazi da se tuženoj Republici Hrvatskoj nameće pravna obveza okončati povredu i ispraviti njene posljedice, što bi se na najprikladniji način ostvarilo ponavljanjem postupka kojem se prigovara. Međutim, u konkretnom slučaju, utvrđena povreda nije ispravljena na taj način s obzirom da podnositelj zahtjeva nije postupao prema procesnim pravilima parničnog postupka iz čl. 428.a ZPP-a. U konkretnom predmetu tužitelj je izabrao pogrešan pravni put podnoseći tužbu za naknadu štete, jer je prema čl. 428.a ZPP-a trebao u roku od 30 dana od konačnosti presude ESLJP-a podnijeti prijedlog za ponavljanje postupka, te u istom postupku tražiti ukidanje presude Općinskog suda u Zagrebu br. P-4268/91 u predmetu za koji je utvrđena povreda nepristranosti suda. S tim u vezi bi se tek u ponovljenom postupku moglo utvrđivati da li je ta povreda utjecala na zakonitost i pravilnost odlučivanja u predmetu br. P-4268/91. U obrazloženju rješenja u predmetu Mežnarić Općinski sud u Zagrebu je konstatirao da je tuženik temeljem čl. 428.a st. 1. ZPP-a istakao prigovor nedopuštenosti tužbe kako u odnosu na materijalnu tako i nematerijalnu štetu, budući je tužitelj trebao podnijeti prijedlog za ponavljanje postupka sukladno navedenoj odredbi, te predložio odbacivanje tužbe. Nadalje, kada bi se ista tužba i smatrala kao prijedlog za ponavljanje postupka tuženik je istakao prigovor prekluzije jer je tužba podnijeta izvan prekluzivnog roka od 30 dana od konačnosti presude ESLJP-a, jer je u konkretnom slučaju presuda ESLJP-a postala konačna 30. studenog 2005, a tužba je kod Općinskog suda u Zagrebu podnijeta 9. svibnja 2006. i predložio tužbeni zahtjev odbaciti kao nepravovremen.

Iz navedenog primjera je vidljivo da su osim povrede Konvencije utvrđene presudom ESLJP-a, relevantni i propisi koje su u svojim nacionalnim zakonodavstvima predvidjele zemlje članice kao mogućnost da podnositelj tužbe otkloni štetne posljedice zbog utvrđene povrede. Iako se u ovom primjeru radi o prvoj presudi ESLJP-a protiv Hrvatske zbog povrede prava na suđenje od nezavisnog i nepristranog suda, nije došlo do ponavljanja postupka kojem se prigovara iz razloga što podnositelj zahtjeva nije podnio zahtjev u skladu s procesnim pravilima parničnog postupka određenim čl. 428.a ZPP-a. Međutim, navedena presuda ESLJP-a će svakako imati učinke na formiranje prakse sudova jer će sudovi pri odlučivanju morati obrazlagati svoje odluke u skladu s kriterijima i načelima postavljenim praksom ESLJP-a kao i na zakonodavno uređenje u Republici Hrvatskoj radi sprječavanja mogućnosti istovjetnih povreda u drugim budućim slučajevima.

Europski je sud presudom *Van Schijndel*²¹³ pridonio definiranju nadležnosti nacionalnih sudova glede njihove dužnosti da u građanskim predmetima samoinicijativno primjenjuju kongentno pravo Unije, a da su stranke nisu zatražile njegovu primjenu. Tako će nacionalni sudovi država članica samoinicijativno moći primjenjivati kongentno pravo Unije samo ako imaju iste ovlasti glede kongentnoga nacionalnog prava.²¹⁴

²¹³ C-430/93, C-431/93.

²¹⁴ Sud je zaključio da ako prema kongentnom nacionalnom pravu pojedine države članice nacionalni sudovi moraju samoinicijativno preispitivati određena pravna pitanja koje stranke nisu postavile, isto vrijedi i za obvezujuća pravila Zajednice. Drugim riječima, što se tiče građanskih dispozitivnih prava i obveza, nacionalni sudovi moraju primijeniti odredbe Ugovora i onda kada se stranke nisu oslanjale na njih, ali samo ako domaće pravo dopušta takvo postupanje nacionalnog suda u vezi s nacionalnim pravom. U povodu drugog pitanja Sud je utvrdio da u slučaju nedostatka pravila Zajednice koja reguliraju to područje, pravni sustav svake države članice uživa autonomiju da propiše detaljna proceduralna pravila koja pojedincima jamče zaštitu subjektivnih prava koja uživaju na temelju prava Zajednice. Takva proceduralna pravila, s druge strane, ne smiju biti manje povoljna od onih koja pokrivaju slične slučajeve u nacionalnom pravu niti takva da onemogućuju ostvarivanje prava zajamčenih pravom Zajednice. Sud je također istaknuo da pravo Zajednice ne traži od nacionalnih sudova da sami ispituju povrede prava Zajednice kada bi to dovelo do situacije da moraju napustiti ulogu pasivnog promatrača i kada bi se u odlučivanju oslanjali na činjenice i okolnosti na koje se nisu pozvale same stranke.

II. GEODETSKO PRAVO

1 TEMELJNI POJMOVI

1.1 Pojam geodetsko pravo

Geodetsko pravo je grana prava koja se bavi raznim aspektima pravnog uređenja obavljanja geodetske djelatnosti.

Kako svaku granu prava uobičajeno definiramo kao „skup pravnih pravila kojima se uređuje određena djelatnost“, tako i *Geodetsko pravo* možemo definirati kao skup pravnih pravila kojima se uređuje obavljanje geodetske djelatnosti (kao djelatnosti od posebnog društvenog interesa), status osoba koje tu djelatnost obavljaju, njihovi međusobni odnosi i odnos prema korisnicima njihovih usluga, te prava i odgovornost fizičkih i pravnih osoba u obavljanju geodetske djelatnosti.

Znanstvene grane u znanstvenim područjima i poljima određene su Pravilnikom o znanstvenim i umjetničkim područjima, poljima i granama²¹⁵ (dalje Pravilnik) na način da se njime utvrđuju: a/ znanstvena područja te znanstvena polja i znanstvene grane unutar znanstvenih područja s pripadajućim klasifikacijskim oznakama; b/ umjetničko područje te polja i grane unutar umjetničkog područja za sve vrste umjetnosti s pripadajućim klasifikacijskim oznakama; c/ interdisciplinarna područja znanosti i umjetnosti te pripadajuća polja (Pravilnik, čl. 1.).

²¹⁵ Pravilnik o znanstvenim i umjetničkim područjima, poljima i granama, Narodne novine, br. 118/09.

Geodezija je tehnička disciplina koja se bavi prikupljanjem, obradom i prikazivanjem prostornih podataka geodetskim metodama. Geodezija je i znanost koja istražuje i definira oblik i veličinu Zemlje, bavi se izmjerom Zemljine površine te njezinim prikazivanjem na planovima, kartama i drugim oblicima prikaza.²¹⁶ Geodezija je jedna od najstarijih znanosti, stara je više od 5000 godina. Prvi poznati geodetski radovi bili su radovi na uspostavljanju parcela nakon sezone poplava u Mezopotamiji. Geodezija se razvila iz matematike, a povezana je s mnogim tehničkim (elektronikom, računarstvom, te analognom i digitalnom fotografijom), prirodnim (fizikom – naročito optikom, matematikom, astronomijom), ali i društvenim znanostima i disciplinama.²¹⁷ Geodezija je određena kao znanstveno polje unutar znanstvenog područja tehničkih znanosti (Pravilnik, čl. 3. točka 2.04) koje čine znanstvene grane: 2.04.01 kartografija; 2.04.02 fotogrametrija i daljinska istraživanja; 2.04.03 pomorska, satelitska i fizikalna geodezija; 2.04.04 primijenjena geodezija i 2.04.05 geomatika (Pravilnik, čl. 4.).

S druge strane, u znanstvenom polju prava, koje inače pripada znanstvenom području društvenih znanosti, Pravilnikom su određene sljedeće znanstvene grane: 5.02.01 financijsko pravo; 5.02.02 građansko pravo i građansko procesno pravo; 5.02.03 kazneno pravo, kazneno procesno pravo, kriminologija i viktimologija; 5.02.04 međunarodno pravo; 5.02.05 međunarodno privatno pravo; 5.02.06 obiteljsko pravo; 5.02.07 pomorsko i općeprometno pravo; 5.02.08 povijest prava i države; 5.02.09 radno i socijalno pravo; 5.02.10 rimsko pravo; 5.02.11 teorija prava i države; 5.02.12 trgovačko pravo i pravo društava; 5.02.13 upravno pravo i uprava; 5.02.14 ustavno pravo; 5.02.15 europsko javno pravo; 5.02.16 europsko privatno pravo.

Iako se na prvi pogled čini da se radi o taksativnom (zatvorenom) nabrojanju i određivanju znanstvenih grana, pa i u znanstvenom polju pravo, koje bi isključilo mogućnost postojanja i uvođenja novih grana (prava), to zapravo i nije tako. Pravilnik je nastao i njegova svrha je (donedavno bila) odrediti znanstvene grane u pojedinim znanstvenim poljima (pa i znanstvenom polju prava) za potrebe provođenja izbora u znanstvena zvanja (ranije i u znanstveno-nastavna zvanja),

²¹⁶ Vidi Geodetsko – geoinformatički rječnik (pripremili: FRANČULA, N.; LAPAINE, M.), DGU, Zagreb, 2008., str. 84.

²¹⁷ Tako DUPLANČIĆ LEDER, T., Uvod u geodeziju, Sveučilište u Splitu – Građevinsko arhitektonski fakultet, Preddiplomski studij Geodezije i geoinformatike, Split, 2010., str. 4.

što ne isključuje mogućnost, praksu i potrebu formiranja novih grana prava radi drugih razloga.

Niz je razloga zbog kojih se stvaraju i postoje nove grane prava.

To se, primjerice, događa zbog specijalizacije stručnjaka i stjecanja posebnih, produbljenih znanja unutar pojedinih postojećih znanstvenih područja, polja i grana pa i u okviru tzv. „klasičnih“, tradicionalnih grana prava, na način da se iz njih izvode i izvodit će se nove grane prava koje nisu sadržane u Pravilniku i koje nedvojbeno u praksi već egzistiraju (Pravo intelektualnog vlasništva, odnosno Pravo industrijskog vlasništva i Autorsko pravo, Turističko pravo, Pravo zaštite potrošača, Porezno pravo, Medijsko pravo, Sportsko pravo, Geodetsko pravo i sl.).

Nadalje, pojavio se i javlja se niz novih pravnih odnosa i pravnih instituta koji nisu bili poznati u vrijeme kad se donosio Pravilnik, odnosno nisu obuhvaćeni sadržajem tradicionalnih grana prava. Takve pojave posebno su potencirane pristupanjem Republike Hrvatske u brojne međunarodne asocijacije (Vijeće Europe, Europska unija, Svjetska trgovinska organizacija – WTO i dr.), razvitkom gospodarskih odnosa i tržišne utakmice (Pravo tržišnog natjecanja, Carinsko pravo), novim uređenjem međunarodnih odnosa (Pravo mora, Arbitražno pravo, Ratno pravo), zaštitom interesa posebnih i ugroženih skupina u društvenoj zajednici (Ljudska prava, Medicinsko/Zdravstveno pravo), zbog potrebe da se zasebno i dodatno urede odnosi i područja od posebnog interesa za pojedinu državu, ali i društvenu zajednicu u cjelini (Ekološko pravo, Energetsko pravo, Vodno pravo, Svemirsko pravo).

Nove grane prava nastaju i zbog potrebe da se riješi niz problema i često spornih odnosa multidisciplinarnog karaktera, za čije rješavanje i uređenje ne može se naći kvalitetno i brzo rješenje primjenom pravila kojima se uređuje samo jedna znanstvena grana, konkretno samo pravilima grane prava, nego je kod rješavanja takvih problema i spornih odnosa nužan zajednički i istovremeni pristup i primjena pravila više znanstvenih područja/polja/grana i struka (Medicinsko pravo, Sportsko pravo, Geodetsko pravo).

1.2 Geodetska djelatnost

Geodetska djelatnost, kao predmet proučavanja geodetskog prava, svakim danom postaje sve razvijenija, a pitanja i problemi koji iz te djelatnosti proizlaze sve su brojniji.

Poznavanje geodetskog prava nužno je za geodete i pravnike zbog: brzog i kvalitetnog rješavanja multidisciplinarnih problema, promicanja statusa i ugleda tih dviju struka, sudjelovanja kod izrade i donošenja novih propisa iz područja geodetske djelatnosti, educiranja stručnjaka radi prevencije pogriješaka, boljeg ostvarivanja zajamčenih prava korisnika usluga. Stručnjaci iz područja geodetskog prava trebali bi svojim radom znatno pridonijeti uspostavljanju i razvitku sudske i upravne prakse na ovom području, što bi trebalo rezultirati i većom pravnom sigurnošću, a značajan doprinos trebali bi dati i razvitku geodetsko-pravne znanosti.

Danas rješavanje velikog broja stvari i problema zahtijeva multidisciplinarni pristup. Često pristup problemu s aspekta samo jedne struke ne može dati brzo, kvalitetno i konačno rješenje. Zato i geodeti moraju imati osnovna znanja iz nekih drugih područja – pa i iz polja prava. Niz je razloga za to poput: kako bi štitili svoja statusna i radna prava; kako bi na zakonit i pravilan način obavljali svoju djelatnost; kako bi pravilno uredili svoj odnos prema klijentima, kolegama, strukovnim udrugama i društvenoj zajednici; kako bi u sudskim i upravnim postupcima kao vještaci mogli pravilno razumjeti što se od njih traži u obavljanju vještačenja; kako bi mogli sudjelovati kod donošenja propisa kojima se uređuje njihova djelatnost; poznavanje prava nužno je za polaganje stručnog ispita za ovlaštenog inženjera geodezije. Treba napomenuti da geodeti sudjeluju u **sudskim postupcima** (uređenja međa, smetanja posjeda, razvrgnuća suvlasničke zajednice, izvlaštenja, etažiranja) i **upravnim postupcima** (parcelacija, legalizacija), u kojima sudu i nadležnim upravnim tijelima pružaju stručnu pomoć, a geodeti, kao stručnjaci, mogu pružiti pomoć klijentima izvan sudskih i upravnih postupaka (identifikacija, iskolčenje). Geodeti se susreću i s brojnim drugim problemima pravne naravi kao što su: prenormiranost (preveliki broj propisa, disperziranost, tendencija da ih bude više); proturječnosti propisa (unutar pojedinog propisa i s drugim propisima); prevelikog broj tijela (nejasnih nadležnosti, preklapanje nadležnosti, sličnih naziva); neujednačene i nejasne terminologije (katastarski nacrt – katastarski plan); prevelikog broj potvrda (koje treba ishoditi ili priložiti kao dokaz); nedovoljno poznavanje prava od geodeta i

poznavanja geodezije od zakonodavca (sudjelovanje geodeta i pravnika u postupku donošenje propisa) i sl.

1.3 Svrha i cilj geodetskog prava

Svrha i cilj geodetskog prava jest upravo rješavanje brojnih, složenih i multidisciplinarnih problema i odnosa u području geodetske djelatnosti od stručnjaka koji istovremeno posjeduju znanja i vještine iz dvaju različitih znanstvenih područja i struka – prava i geodezije, a pri tome nije od presudnog značenja koja znanja i vještine posjeduju u većoj mjeri.

Svjedoci smo postojanja niza problema na koje samo geodetska i samo pravna struka ne mogu dati za širu javnost brz i eksplicitan odgovor. Sve veći broj slučajeva i problema u kojima geodeti i pravnici ne mogu samostalno i u razumnom roku iznaći kvalitetno rješenje, potiče sumnju i nepovjerenje u pripadnike geodetske i pravne struke. Spomenuli bismo samo neke od njih: sudski postupak uređenja međa; postupak izvlaštenja; usklađenje zemljišne knjige i katastra; razvrgrnuće suvlasničke zajednice, zajedničkog vlasništva i razvrgrnuće uspostavom etažnog vlasništva; smetanje posjeda; identifikacija nekretnina; osnivanje zemljišnih knjiga; određivanje položaja državnih i drugih administrativnih granica, te granica javnih i privatnih čestica zemljišta, uključujući uknjižbu tih čestica kod nadležnih uprava; planiranje, razvijanje i novo oblikovanje vlasničkih odnosa među česticama zemljišta i građevinama; utvrđivanje vrijednosti pojedinih zemljišnih čestica i građevina te upravljanje vlasničkim odnosima nad njima; stručni geodetski poslovi za potrebe prostornog uređenja; stručni nadzor; izradu parcelacijskih i drugih geodetskih elaborata za potrebe pojedinačnog prevođenja katastarskih čestica katastra zemljišta u katastarske čestice katastra nekretnina, izradu projekta komasacije poljoprivrednog zemljišta; izradu posebnih geodetskih podloga za zaštićena i štitićena područja. Jednom riječju, u svim građanskim sudskim i upravnim postupcima vezanim za izmjeru i izmjenu oblika ili površine pojedinih parcela zemljišta koje su predmet rasprave u postupku.

1.4 Edukacijska važnost geodetskog prava

Danas geodeti moraju sve više surađivati sa stručnjacima drugih struka, ali izloženi su i sve većoj konkurenciji strukovnih susjeda. Budući da je geodezija tako usko vezana uz razvoj satelitske i digitalne tehnologije, naglasak u školovanju geodetskih inženjera treba biti, kao i dosad, na fundamentalnim znanjima iz matematike, fizike, informatike i geodezije. Međutim, fundamentalna znanja nisu dovoljna za svijet koji se neprestano mijenja. Sveučilišta moraju posezati za znanstvenim i tehnološkim školovanjem kao odgovor na potražnju za specijalistima koji poznaju najnovije tehnologije i koji su sposobni upravljati sve složenijim sustavima. Sveučilišta trebaju svoje programe stalno prilagođavati potrebama društva.²¹⁸ U tom smislu, nužno je postojanje i obrazovanje stručnjaka koji bi istovremeno imali znanja iz područja prava i iz područja geodezije, a pritom nije presudno važno

koja bi znanja bila veća i pretežita. Zbog svoje interdisciplinarnosti geodetsko pravo je vrlo kompleksno, pa zahtijeva od pravnika barem elementarno poznavanje geodetske problematike, ali i obrnuto. Posebno se akcent postavlja na poznavanje geodetske prakse i visokih standarda i dostignuća u području geodetske djelatnosti, jer je to, među ostalim, dovelo i do znatnog širenja instituta odgovornosti geodetskih djelatnika, ne samo u pogledu stručnog, *lege artis* postupanja, nego i u pogledu iskazivanja dužne pažnje i poštivanja tuđih i vlastitih prava tijekom obavljanja geodetske djelatnosti.

Kada govorimo o važnosti geodetskog prava kao znanstvene discipline i grane prava, prvenstveno bi trebalo ukazati na edukacijsku važnost geodetskog prava. Naime, geodetsko pravo je u našem pravu (još uvijek) relativno nova znanstvena disciplina i grana, čiji bi razvitak trebao pridonijeti obrazovanju stručnjaka koji će raspolagati multidisciplinarnim znanjima. Postojanje polivalentno obrazovanih stručnjaka, odnosno stručnjaka koji će imati znanja iz područja prava i geodezije korisno je i nužno zbog rješavanja brojnih problema multidisciplinarnog značenja koji se javljaju u obavljanju geodetske djelatnosti. Sve to nužno traži i odgovarajući proces izobrazbe polivalentnih stručnjaka koji će moći udovoljiti tim složenim zahtjevima. Osim što bi trebali biti podrobno upoznati s pravnim propisima i pravnom praksom iz područja geodezije, pravnicima bi trebali biti barem

²¹⁸ DUPLANČIĆ LEDER, T., Uvod u geodeziju, Sveučilište u Splitu – Građevinsko arhitektonski fakultet, Preddiplomski studij Geodezije i geoinformatike, Split, 2010., str. 60.

na općenitoj razini upućeni u geodetsku problematiku, odgovarajućim procesom izobrazbe polivalentnih stručnjaka koji će moći udovoljiti tim zahtjevima. Treba kazati da geodetska struka ima znatno veću tradiciju i uspostavljene sustave provođenja i kontrole izobrazbe i usavršavanja geodetskih djelatnika negoli pravna struka. Štoviše, načini i dužnost permanentnog usavršavanja geodetskih djelatnika uređeni su i kogentnim normama. Osiguranje odgovarajućeg stupnja profesionalnosti postiže se, između ostalog, i tzv. postupkom trajnog stručnog usavršavanja u kojem sudjeluju svi geodetski djelatnici kojima je izdano odobrenje za samostalan rad – licencija.

Osobe koje se u vidu zanimanja bave poslovima iz područja geodetskog prava, ili su im znanja iz tog područja nužna iz drugih razloga (znanstvenici, odvjetnici i sl.), mogućnost specijalizacije i stjecanja tih znanja mogu ostvariti, osim visokoškolskim sustavom, i sudjelovanjem na specijaliziranim kongresima, savjetovanjima, radionicama, u radu na znanstvenim i stručnim projektima i bavljenjem znanstvenim radom, članstvom u strukovnim povjerenstvima, radnim skupinama (za izradu propisa) i sl.

Geodetsko pravo i stručnjaci koji posjeduju znanja iz područja geodetskog prava trebali bi imati važnu ulogu kod izrade i donošenja novih propisa iz područja geodezije u najširem smislu riječi, te kod usklađivanja naših propisa iz područja geodezije s propisima međunarodnog prava, odnosno s propisima Europske unije, koji su brojni na ovom području.

Konačno, stručnjaci iz područja geodetskog prava trebali bi svojim radom znatno pridonijeti uspostavljanju i razvitku sudske i upravne prakse na ovom području, što bi u konačnici trebalo rezultirati i većom pravnom sigurnošću, a značajan doprinos trebali bi dati i razvitku geodetskopravne znanosti.

2 PRAVNI IZVORI GEODETSKOG PRAVA

2.1 Uvod

Geodetsko pravo je skup raznorodnih pravila, koja pripadaju različitim granama prava, a zajedničko im je da uređuju odnose u obavljanju geodetske djelatnosti. Izvori geodetskog prava brojni su s tendencijom da budu sve brojniji, a usto su i disperzirani. Izvore geodetskog prava mogli bismo svrstati u više skupina: propise koji **izravno** uređuju odnose koji nastaju u obavljanju geodetske djelatnosti te propise iz drugih područja prava (primjerice, građanskog, ustavnog, građanskog procesnog, kaznenog,²¹⁹ kaznenog procesnog, radnog i socijalnog, upravnog, nasljednog, međunarodnog i sl.), koji dijelom (**posredno**) uređuju pojedina pitanja vezana za odnose u obavljanju geodetske djelatnosti.²²⁰

Nadalje, pravne izvore geodetskog prava mogli bismo podijeliti i po drugim **kriterijima**. Primjerice, nacionalne i međunarodne; s obzirom na donositelja na one koje donose državna tijela, razne ustanove i druge pravne osobe (tzv. autonomno pravo), komore i udruge geodeta (tzv. staleško pravo) i dr.

²¹⁹ O tzv. medicinskom kaznenom pravu detaljnije kod KOROŠEC, D., Medicinsko kaznensko pravo, Ljubljana, 2004.

²²⁰ Šeparović navedene izravne izvore medicinskog prava naziva izvorima medicinskog prava u užem smislu, dok ostale pravne izvore medicinskog prava koji se odnose na «zdravstveni čin», naziva izvorima medicinskog prava u širem smislu. ŠEPAROVIĆ, Z., Granice rizika – Etičkopравни pristupi medicini, Zagreb, 1998., str. 4.

2.2 Ustav kao izvor geodetskog prava

Ustavne odredbe povezane uz geodetsko pravo odredbe su načelne prirode. Kao izvor geodetskog prava ustavi (pa i Ustav Republike Hrvatske) u pravilu sadrže relativno mali broj odredaba, ali one imaju za geodetsko pravo prvorazrednu važnost. Primjerice, proklamiraju i jamče nepovredivost vlasništva, očuvanje prirode i čovjekova okoliša, kao najviše vrednote ustavnog poretka Republike Hrvatske i temelj za tumačenje Ustava (Ustav, čl. 3.). Nadalje, jamči se pravo nasljeđivanja (Ustav, čl. 48.). Zakonom je moguće u interesu Republike Hrvatske ograničiti ili oduzeti vlasništvo, uz naknadu tržišne vrijednosti (Ustav, čl. 50.). More, morska obala i otoci, vode, zračni prostor, rudno blago i druga prirodna bogatstva, ali i zemljište, šume, biljni i životinjski svijet, drugi dijelovi prirode, nekretnine i stvari od osobitog kulturnoga, povijesnoga, gospodarskog i ekološkog značenja, za koje je zakonom određeno da su od interesa za Republiku Hrvatsku, imaju njezinu osobitu zaštitu (Ustav, čl. 52.) i dr. Važnost ustava kao formalnog izvora geodetskog prava jest u tome što ta prava ne mogu biti ukinuta zakonom kao pravnim aktom koji je u hijerarhiji takvih akata niži od ustava. U Republici Hrvatskoj zakoni moraju biti u suglasnosti s Ustavom, a ostali propisi i s Ustavom i sa zakonom. Svatko je dužan držati se Ustava i zakona i poštivati pravni poredak Republike Hrvatske (Ustav, čl. 5.).

2.3 Zakoni kao temeljni pravni izvor geodetskog prava

Kada govorimo o izvorima geodetskog prava, kao temeljni izvor javljaju se posebni zakonski propisi koji izravno uređuju materiju geodetske djelatnosti (*lex specialis*), ali odredbe o geodetskoj djelatnosti možemo naći i u drugim propisima.

Kao najznačajnije, kapitalne zakone izdvojili bismo:

a) Zakon o obavljanju geodetske djelatnosti

Zakonom o obavljanju geodetske djelatnosti (dalje ZOGD)²²¹ uređuje se obavljanje geodetske djelatnosti i stručnih geodetskih poslova iz područja državne izmjere, katastra nekretnina, katastra zgrada i katastra infrastrukture te drugih stručnih geodetskih poslova koji se obavljaju kao usluge pravnim i fizičkim osobama, stručni ispit i stručno usavršavanje te uvjeti za strane osobe

²²¹ Zakon o obavljanju geodetske djelatnosti, Narodne novine, br. 25718.

koje obavljaju stručne geodetske poslove te se usto uređuje temeljni ustroj, djelokrug, javne ovlasti i članstvo u Hrvatskoj komori ovlaštenih inženjera geodezije (u daljnjem tekstu Komora) tako da se uređuje javnost rada Komore, tijela Komore, opći akti koje donosi Komora, upisi u Imenik, upisnike i evidencije Komore, mirovanje i prestanak članstva u Komori, stegovna tijela i stegovni postupak te nadzor nad provođenjem ovoga Zakona (ZOGD, čl. 1.). Usto, ZOGD-om se u hrvatsko zakonodavstvo preuzimaju sljedeće direktive Europske unije: 1. Direktiva 2005/36/EZ Europskog parlamenta i Vijeća od 7. rujna 2005. o priznavanju stručnih kvalifikacija (Tekst značajan za EGP) (SL L 255, 30. 9. 2005.) kako je posljednji put izmijenjena i dopunjena Direktivom 2013/55/EU Europskog parlamenta i Vijeća od 20. studenoga 2013. o izmjeni Direktive 2005/36/EZ o priznavanju stručnih kvalifikacija i Uredbe (EU) br. 1024/2012 o administrativnoj suradnji preko Informacijskog sustava unutarnjeg tržišta („Uredba IMP”) (Tekst značajan za EGP) (SL L 354, 28. 12. 2013.); 2. Direktiva 2006/123/EZ Europskog parlamenta i Vijeća od 12. prosinca 2006. o uslugama na unutarnjem tržištu (SL L 376, 27. 12. 2006.) (ZOGD, čl. 2.).

b) Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina

Zakonom o državnoj izmjeri i katastru nekretnina²²² uređuje se državna izmjera, katastar nekretnina, registar prostornih jedinica, Nacionalna infrastruktura prostornih podataka, geodetski poslovi u lokalnoj samoupravi, geodetski radovi za posebne potrebe, nadležnost nad poslovima državne izmjere i katastra nekretnina te obavljanje tih poslova, ustrojstvo i djelokrug Državne geodetske uprave, čuvanje i korištenje podataka i nadzor nad poslovima državne izmjere i katastra nekretnina (Zakon, čl. 1.).

c) Zakon o zemljišnim knjigama

Zakon o zemljišnim knjigama²²³ uređuje vezu između zemljišnih knjiga i katastra zemljišta, sastav zemljišnih knjiga, predmet, vrste i pretpostavke zemljišnoknjižnih upisa, postupak u zemljišnoknjižnim stvarima, postupak otpisivanja i pripisivanja zemljišta, osnivanje, ispravljanje, obnavljanje i

²²² Zakonom o državnoj izmjeri i katastru nekretnina, Narodne novine, br. 16/07, 152/08, 124/10, 56/13, 121/16, 9/17.

²²³ Zakon o zemljišnim knjigama, Narodne novine, br. 91/96., 68/98., 137/99- Odluka Ustavnog suda broj U-I-58/1997., U-I-235/1997., U-I-237/1997., U-I-1053/1997., U-I-1054/1997. od 17. studenoga 1999., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08. i 126/10., 55/13., 60/13, 108/17. (dalje: ZZK)

dopunjavanje zemljišnih knjiga te njihovu kompjuterizaciju. Zakon o zemljišnim knjigama temelji se i proizlazi iz Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

d) Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima²²⁴ glavni je pravni izvor stvarnog prava u Republici Hrvatskoj. ZV uređuje opće stvarnopravno pripadanje stvari osobama, vlasništvo i druga stvarna prava na stvarima, pojam stvarnih prava, stjecanje, ostvarivanje, zaštitu i prestanak stvarnih prava. Za pravno uređenje stvarnih prava na nekretninama i za uređenje zemljišnih knjiga posebno su važne odredbe ZV-a koje određuju pojam nekretnine, sadržaj, stjecanje, zaštitu i ostvarivanje stvarnih prava na nekretninama, a u okviru toga i materijalnopravno značenje zemljišnoknjižnih upisa za stjecanje, dokazivanje i zaštitu stvarnih prava na nekretninama te zaštitu povjerenja u pravnom prometu nekretnina.

ea) Zakon o prostornom uređenju i gradnji

Zakon o prostornom uređenju i gradnji²²⁵ uređuje sustav prostornog uređenja i gradnja, nadležnosti tijela državne vlasti i tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave u upravnim i drugim postupcima te upravni i inspeksijski nadzor. Sustav prostornog uređenja čine subjekti, dokumenti, akti i postupci kojima se osigurava praćenje stanja u prostoru, određivanje uvjeta i načina izrade, donošenja i provođenja dokumenata prostornog uređenja te uređenje građevinskog zemljišta. Prostornim uređenjem se ostvaruju pretpostavke za unaprjeđenje gospodarskih, društvenih, prirodnih, kulturnih i ekoloških polazišta održivog razvitka u prostoru Republike Hrvatske kao osobito vrijednom i ograničenom nacionalnom dobru na načelu integralnog pristupa prostornom planiranju. Gradnja u smislu ovoga Zakona smatra se projektiranje, građenje, uporaba i uklanjanje građevina koji se obavljaju prema odredbama ovoga Zakona i propisa donesenih na temelju ovoga Zakona, te prema odredbama posebnih zakona i propisa donesenih na temelju tih zakona, hrvatskih

²²⁴ Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Narodne novine, br. 91/96, 68/98 – Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (ukida čl. 371.), 137/99 – Odluka Ustavnog suda broj U-I-58/1997., U-I-235/1997., U-I-237/1997., U-I-1053/1997., U-I-1054/1997. od 17. studenoga 1999., 22/00 – Odluka Ustavnog suda RH broj U-I-1094/1999. od 9. veljače 2000., 73/00, 129/00 – Zakon o izmjenama i dopunama Stečajnog zakona (u odnosu na čl. 366. – 373.), 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 – pročišćeni tekst, 94/2017. (dalje: ZV)

²²⁵ Zakon o prostornom uređenju i gradnji, Narodne novine, br. 76/07, 38/09, 55/11 i 90/11, 50/12, 55/12, 80/13, 78/15.

normi i pravila struke, ako ovim Zakonom nije drukčije određeno. Odredbe ovoga Zakona koje se odnose na gradnju nove građevine na odgovarajući se način primjenjuju na rekonstrukciju, uklanjanje i održavanje građevine, ako ovim Zakonom ili propisom donesenim na temelju ovoga Zakona nije drukčije određeno. Odredbe ovoga Zakona ne primjenjuju se na projektiranje, građenje, uporabu i uklanjanje rudarskih objekata i postrojenja određenih posebnim zakonom (Zakon, čl. 1.).

eb) Zakon o gradnji

Zakon o gradnji²²⁶ uređuje projektiranje, građenje, uporaba i održavanje građevina te provedba upravnih i drugih postupaka s tim u vezi radi osiguranja zaštite i uređenja prostora u

skladu s propisima koji uređuju prostorno uređenje te osiguranja temeljnih zahtjeva za građevinu i drugih uvjeta propisanih za građevine ovim Zakonom i propisima donesenim na temelju ovoga Zakona i posebnim propisima te se u pravni poredak Republike Hrvatske prenosi Direktiva 2010/31/EU Europskog parlamenta i Vijeća od 19. svibnja 2010. o energetske učinkovitosti zgrada (preinaka) (SL L 153, 18.6.2010.) (Zakon, čl. 1.). Odredbe ovoga Zakona primjenjuju se na gradnju svih građevina na području Republike Hrvatske, osim na gradnju rudarskih objekata i postrojenja određenih posebnim zakonom, gradnju vojnih građevina određenih posebnim propisima i gradnju drugih građevina određenih posebnim zakonom. Odredbe ovoga Zakona koje se odnose na gradnju nove građevine na odgovarajući se način primjenjuju na rekonstrukciju, održavanje i uklanjanje građevine, ako ovim Zakonom ili propisom donesenim na temelju ovoga Zakona nije drukčije propisano (Zakon, čl. 2.).

f) Zakon o arhitektonskim i inženjerskim poslovima i djelatnostima u prostornom uređenju i gradnji

Zakon o arhitektonskim i inženjerskim poslovima i djelatnostima u prostornom uređenju i gradnji²²⁷ uređuje obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja, poslova projektiranja i/ili stručnog nadzora građenja, obavljanje djelatnosti

²²⁶ Zakon o gradnji, Narodne novine, br. 153/13, 20/17.

²²⁷ Zakon o arhitektonskim i inženjerskim poslovima i djelatnostima u prostornom uređenju i gradnji, Narodne novine, br. 152/08, 49/11, 25/13.

građenja i obavljanje djelatnosti upravljanja projektom gradnje u svrhu osiguranja kvalitetnog, stručnog i odgovornog obavljanja tih poslova i djelatnosti te postizanja drugih ciljeva određenih posebnim propisima kojima se uređuje područje prostornog uređenja, gradnje i građevnih proizvoda. Ovim se Zakonom uređuje i temeljni ustroj, djelokrug, javne ovlasti i članstvo u Hrvatskoj komori arhitekata, Hrvatskoj komori inženjera građevinarstva, Hrvatskoj komori inženjera strojarstva i Hrvatskoj komori inženjera elektrotehnike (u dalje komora). Obavljanje stručnih poslova geodetske struke u vezi s prostornim uređenjem i gradnjom uređuje se posebnim zakonom (Zakon, čl. 1.).

g) Zakon o općem upravnom postupku

Zakonom o općem upravnom postupku²²⁸ uređuju se pravila na temelju kojih tijela državne uprave i druga državna tijela, tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravne osobe koje imaju javne ovlasti (dalje javnopravna tijela), u okviru djelokruga utvrđenog na temelju zakona, postupaju i rješavaju u upravnim stvarima (Zakon, čl. 1.).

h) Zakon o zaštiti okoliša

Zakon o zaštiti okoliša²²⁹ uređuju: načela zaštite okoliša u okviru koncepta održivog razvitka, zaštita sastavnica okoliša i zaštita okoliša od utjecaja opterećenja, subjekti zaštite okoliša, dokumenti održivog razvitka i zaštite okoliša, instrumenti zaštite okoliša, praćenje stanja u okolišu, informacijski sustav zaštite okoliša, osiguranje pristupa informacijama o okolišu, sudjelovanje javnosti u pitanjima okoliša, osiguranje prava na pristup pravosuđu, odgovornost za štetu u okolišu, financiranje i instrumenti opće politike zaštite okoliša, upravni i inspekcijski nadzor te druga pitanja s tim u vezi (Zakon, čl. 1.).

i) Zakon o komasaciji poljoprivrednog zemljišta

Komasacija poljoprivrednog zemljišta (u dalje komasacija) prema Zakonu o komasaciji poljoprivrednog zemljišta²³⁰ provodi se u svrhu okrupnjavanja posjeda i katastarskih čestica u veće i pravilnije, radi njihova ekonomičnijeg iskorištavanja, stvaranja povoljnijih uvjeta za razvoj poljoprivredne proizvodnje,

²²⁸ Zakon o općem upravnom postupku, Narodne novine, br. 47/09.

²²⁹ Zakon o zaštiti okoliša, Narodne novine, br. 80/13, 153/13, 78/15, 12/18.

²³⁰ Zakonu o komasaciji poljoprivrednog zemljišta, Narodne novine, br. 51/15.

radi osnivanja i izgradnje poljoprivrednih putova, vodnih građevina za melioracije te izvođenja i drugih radova na uređenju zemljišta namijenjenog poljoprivredi. Komasaacija je, u smislu ovoga Zakona, skup administrativnih i tehničkih postupaka kojima se male i usitnjene površine poljoprivrednog zemljišta sjedinjuju u veće i uređenije, uređuju putne i kanalske mreže te sređuju stvarnopravni i drugi odnosi na zemljištu (Zakon, čl. 1.).

j) Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama²³¹ uređuju uvjeti, postupak i pravne posljedice uključivanja u pravni sustav nezakonito izgrađenih zgrada (dalje ozakonjenje zgrada) te se osniva Agencija za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada (Zakon, čl. 1.).

k) Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade

Nekretnina se može izvlastiti, ako posebnim zakonom nije drukčije određeno, kada je to potrebno radi izgradnje objekata ili izvođenja radova u interesu Republike Hrvatske i kada se ocijeni da će se korištenjem nekretnine, za koju se namjerava predložiti izvlaštenje, u novoj namjeni postići veća korist od one koja se postizala korištenjem te nekretnine na dosadašnji način. Nekretnina se može izvlastiti radi izvođenja radova ili izgradnje objekata gospodarske infrastrukture (prometna, telekomunikacijska, vodoprivredna, energetska), zdravstvenih, prosvjetnih i kulturnih objekata, industrijskih, energetskih, prometnih i telekomunikacijskih objekata, objekata za potrebe hrvatskog pravosuđa, vojske i policije te istraživanja i eksploatacije rudnog i drugog blaga i kad je to potrebno radi izgradnje drugih objekata i izvođenje drugih radova u interesu Republike Hrvatske (Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade, čl. 1.).²³²

Detaljnije u nastavku rada.

²³¹ Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, Narodne novine, br. 86/12, 143/123, 65/17.

²³² Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade, Narodne novine, br. 74/14, 69/17.

l) Zakon o šumama

Zakon o šumama²³³ uređuje uzgoj, zaštita, korištenje i raspolaganje šumom i šumskim zemljištima kao prirodnim bogatstvom, a s ciljem održavanja biološke raznolikosti te osiguranja gospodarenja na načelima gospodarske održivosti, socijalne odgovornosti i ekološke prihvatljivosti (Zakon, čl. 1.).

m) Zakon o vodama

Zakonom o vodama²³⁴ uređuju se pravni status voda, vodnoga dobra i vodnih građevina, upravljanje kakvoćom i količinom voda, zaštita od štetnog djelovanja voda, detaljna melioracijska odvodnja i navodnjavanje, djelatnosti javne vodoopskrbe i javne odvodnje, posebne djelatnosti za potrebe upravljanja vodama, institucionalni ustroj obavljanja tih djelatnosti i druga pitanja vezana za vode i vodno dobro. Ovim se Zakonom ne uređuju radiološka onečišćenja voda i vodnoga dobra (Zakon, čl. 1.).

n) Zakon o obveznim odnosima

Zakon o obveznim odnosima²³⁵ uređuju osnove obveznih odnosa (opći dio) te ugovorni i izvanugovorni obvezni odnosi (posebni dio) (Zakon, čl. 1.).

o) Zakon o javnoj nabavi

Zakonom o javnoj nabavi²³⁶ utvrđuju se pravila o postupku javne nabave koji provodi javni ili sektorski naručitelj, ili drugi subjekt u slučajevima određenim ovim Zakonom, radi sklapanja ugovora o javnoj nabavi robe, radova ili usluga, okvirnog sporazuma te provedbe projektnog natječaja.

Javna nabava u smislu ovoga Zakona je nabava putem ugovora o javnoj nabavi robe, radova ili usluga koje nabavlja jedan ili više naručitelja od gospodarskih subjekata koje su ti naručitelji odabrali, bez obzira na to jesu li roba, radovi ili usluge namijenjene javnoj svrsi (Zakon, čl. 1.).

²³³ Zakon o šumama, Narodne novine, br. 140/05, 82/06, 129/08, 80/10 i 124/10, 25/12, 68/12, 148/13, 94/14.

²³⁴ Zakon o vodama, Narodne novine, br. 153/09, 63/11, 130/11, 56/13, 14/14.

²³⁵ Zakon o obveznim odnosima, Narodne novine, br. 35/05, 41/08, 125/11, 15/29, 29/18.

²³⁶ Zakon o javnoj nabavi, Narodne novine, br. 120/16.

2.4 Podzakonski propisi

Osim zakona, izvor geodetskog prava su i vrlo brojni (provedbeni) podzakonski propisi, kojima se obično razrađuju pitanja koja su samo općenito, načelno regulirana zakonom. Donose se najčešće u obliku pravilnika, uredbi, odluka i sl. Donose ih, primjerice, Vlada, nadležni ministar, Državna geodetska uprava, nadležne komore i dr.

Zbog njihove brojnosti spomenut ćemo samo neke (koji su bili ili su još uvijek na snazi): Pravilnik o kartografskim znakovima,²³⁷ Poslovnik o radu Vijeća NIPP-a, Provedbena pravila za metapodatke;²³⁸ Tehničke specifikacije za postupke računanja i podjelu na listove službenih karata i detaljne listove katastarskog plana u kartografskoj projekciji Republike Hrvatske – HTRS96/TM;²³⁹ Oznake i imena pojedinih listova državnih topografskih karata te njihova podjela na listove;²⁴⁰ Pravilnik o načinu izvođenja osnovnih geodetskih radova;²⁴¹ Uredba o izmjenama i dopunama Uredbe o unutarnjem ustrojstvu Državne geodetske uprave;²⁴² Pravilnik o sadržaju i načinu vođenja upisnika obavljanja geodetske djelatnosti; Pravilnik o sadržaju i načinu vođenja evidencije državne granice; Pravilnik o topografskoj izmjeri i izradbi državnih karata; Postupanje s geodetskim elaboratima; Posebna geodetska podloga – ovjera; Pravilnik o izmjenama i dopunama Pravilnika o uvjetima i mjerilima za davanje i oduzimanje suglasnosti za obavljanje poslova državne izmjere i katastra nekretnina;²⁴³ Pravilnik o uvjetima i mjerilima za davanje i oduzimanje suglasnosti za obavljanje poslova državne izmjere i katastar nekretnina;²⁴⁴ Pravilnik o određivanju stvarnih troškova uporabe podataka državne izmjere i katastra

²³⁷ Pravilnik o kartografskim znakovima, Narodne novine, br. 104/11.

²³⁸ Poslovnik o radu Vijeća NIPP-a, Provedbena pravila za metapodatke, Narodne novine, br. 102/10.

²³⁹ Tehničke specifikacije za postupke računanja i podjelu na listove službenih karata i detaljne listove katastarskog plana u kartografskoj projekciji Republike Hrvatske – HTRS96/TM, Zagreb 2009 – Odluka DGU, Klasa:931-02/05-03/03, Ur.br:541-01/1-09-28, od 30. 7. 2009.

²⁴⁰ Oznake i imena pojedinih listova državnih topografskih karata te njihova podjela na listove, Zagreb, srpanj 2001- Odluka DGU, Klasa:931-03/02-01/02, Ur.br:541-01-03/1-02-1. 20. 02. 2002.

²⁴¹ Pravilnik o načinu izvođenja osnovnih geodetskih radova, Narodne novine, br. 87/09.

²⁴² Uredba o izmjenama i dopunama Uredbe o unutarnjem ustrojstvu Državne geodetske uprave, Narodne novine, br. 79/09.

²⁴³ Posebna geodetska podloga – ovjera; Pravilnik o izmjenama i dopunama Pravilnika o uvjetima i mjerilima za davanje i oduzimanje suglasnosti za obavljanje poslova državne izmjere i katastra nekretnina, Narodne novine, br. 116/07.

²⁴⁴ Pravilnik o uvjetima i mjerilima za davanje i oduzimanje suglasnosti za obavljanje poslova državne izmjere i katastar nekretnina, Narodne novine, br. 105/07.

nekretnina;²⁴⁵ Pravilnik o uvjetima i mjerilima za davanje suglasnosti za obavljanje poslova državne izmjere i katastra nekretnina;²⁴⁶ Pravilnik o stručnom ispitu te upotpunjavanju i usavršavanju znanja osoba koje obavljaju stručne geodetske poslove;²⁴⁷ Pravilnik o katastru zemljišta;²⁴⁸ Pravilnik o registru prostornih jedinica;²⁴⁹ Odluka o utvrđivanju službenih geodetskih datuma i ravninskih kartografskih projekcija Republike Hrvatske;²⁵⁰ Ispravak Odluke o utvrđivanju službenih geodetskih datuma i ravninskih kartografskih projekcija Republike Hrvatske;²⁵¹ Odluka o utvrđivanju službenih geodetskih datuma i ravninskih kartografskih projekcija Republike Hrvatske – uputa za postupanje; Pravilnik o načinu čuvanja i korištenja dokumentacije i podataka državne izmjere i katastra nekretnina;²⁵² Upute za primjenu Pravilnika o katastru zemljišta;²⁵³ Pravilnik o izmjenama i dopunama pravilnika o katastru zemljišta; Uputa o parcelaciji zemljišta u granicama građevinskog područja i građevinskog zemljišta izvan granica tog područja;²⁵⁴ Upute za obračunavanje i naplatu upravnih pristojbi;²⁵⁵ Upute o načinu naplate upravnih pristojbi i stvarnih troškova uporabe podataka državne izmjere i katastra nekretnina za stalne korisnike;²⁵⁶ Upute za izradbu popisnih listova;²⁵⁷ Privremeni naputak za klasiranje zemljišta u postupku katastarske izmjere;²⁵⁸ Izdavanje podataka iz knjižnog dijela katastarskog operata;²⁵⁹ Promjene katastarskih kultura;²⁶⁰ Postupanje sa

²⁴⁵ Pravilnik o određivanju stvarnih troškova uporabe podataka državne izmjere i katastra nekretnina, Narodne novine, br. 19/03.

²⁴⁶ Pravilnik o uvjetima i mjerilima za davanje suglasnosti za obavljanje poslova državne izmjere i katastra nekretnina, Narodne novine, br. 26/00.

²⁴⁷ Pravilnik o stručnom ispitu te upotpunjavanju i usavršavanju znanja osoba koje obavljaju stručne geodetske poslove, Narodne novine, br. 30/10.

²⁴⁸ Pravilnik o katastru zemljišta, Narodne novine, br. 28/00.

²⁴⁹ Pravilnik o registru prostornih jedinica, Narodne novine, br. 75/00.

²⁵⁰ Odluka o utvrđivanju službenih geodetskih datuma i ravninskih kartografskih projekcija Republike Hrvatske, Narodne novine, br. 110/04.

²⁵¹ Ispravak Odluke o utvrđivanju službenih geodetskih datuma i ravninskih kartografskih projekcija Republike Hrvatske, Narodne novine, br. 117/04.

²⁵² Pravilnik o načinu čuvanja i korištenja dokumentacije i podataka državne izmjere i katastra nekretnina, Narodne novine, br. 55/01.

²⁵³ Upute za primjenu Pravilnika o katastru zemljišta, DGU, 17. 3. 2000.

²⁵⁴ Uputa o parcelaciji zemljišta u granicama građevinskog područja i građevinskog zemljišta izvan granica tog područja, DGU, 29. 7. 2004.

²⁵⁵ Upute za obračunavanje i naplatu upravnih pristojbi, DGU, 12. 4. 2000.

²⁵⁶ Upute o načinu naplate upravnih pristojbi i stvarnih troškova uporabe podataka državne izmjere i katastra nekretnina za stalne korisnike, DGU, 08.06.2000.

²⁵⁷ Upute za izradbu popisnih listova, DGU, 10. 11. 2000.

²⁵⁸ Privremeni naputak za klasiranje zemljišta u postupku katastarske izmjere, DGU, 10. 11. 2000.

²⁵⁹ Izdavanje podataka iz knjižnog dijela katastarskog operata, DGU, 08. 12. 2000.

²⁶⁰ Promjene katastarskih kultura, DGU, 05. 02. 2001.

zahtjevima za izdavanje podataka državnih pravobraniteljstva županija;²⁶¹ Naputak o parcelacijskim i drugim geodetskim elaboratima;²⁶² Upravni i neupravni postupci u područnim uredima za katastar;²⁶³ Postupanje sa zahtjevima za izdavanje podataka "Hrvatskim šumama" p.o. Zagreb;²⁶⁴ Promjene u posjedovnim listovima u pogledu načina korištenja poljoprivrednog zemljišta prema članku 20. stavak 5. Pravilnika o katastru zemljišta;²⁶⁵ Uredba o snimanju iz zraka;²⁶⁶ Uputa o geodetskim elaboratima;²⁶⁷ Uputa o geodetskim elaboratima – pojašnjenja;²⁶⁸ Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju parcelacija zemljišta u granicama građevinskog područja i građevinskog zemljišta izvan granica tog područja, daje se uputa;²⁶⁹ Odluka o utvrđivanju službenih geodetskih datuma i kartografskih projekcija RH.²⁷⁰

2.5 Običajno pravo

Običajno pravo čine pravna pravila čiji se formalni izvor ne nalazi u nekom propisu koje donosi zakonodavno tijelo, nego u običajima društvene sredine koji se postupno i manje ili više spontano stvaraju. Drugim riječima, pravni običaji su pravila ponašanja koja su se kroz stanovito potrebno vrijeme oblikovala u društvenoj zajednici na osnovi nekog ponavljanjem utvrđenog shvaćanja, a zakonski im je propis svojom normom izravno ili neizravno dao pravni karakter.²⁷¹ Dvije su temeljne karakteristike pravnih običaja. U prvom redu pravni su običaji subordinirani zakonskom pravu jer važe samo onda ako ih zakon prizna. Druga je njihova karakteristika da su supsidijarni pravni izvor, što znači da dolaze u obzir samo onda ako određeni odnos nije propisom u cijelosti

²⁶¹ Postupanje sa zahtjevima za izdavanje podataka državnih pravobraniteljstava županija, DGU, 17. 3. 2001.

²⁶² Naputak o parcelacijskim i drugim geodetskim elaboratima, DGU, 22. 3. 2001.

²⁶³ Upravni i neupravni postupci u područnim uredima za katastar, DGU, 23. 7. 2001.

²⁶⁴ Postupanje sa zahtjevima za izdavanje podataka "Hrvatskim šumama" p.o. Zagreb, DGU, 03. 8. 2001.

²⁶⁵ Promjene u posjedovnim listovima u pogledu načina korištenja poljoprivrednog zemljišta prema članku 20. stavak 5. Pravilnika o katastru zemljišta, Narodne novine, br. 28/00) (DGU, 11. 02. 2002.).

²⁶⁶ Uredba o snimanju iz zraka, Narodne novine, br.116/03.

²⁶⁷ Uputa o geodetskim elaboratima, DGU, 16. 12. 2004.

²⁶⁸ Uputa o geodetskim elaboratima – pojašnjenja, DGU, 23. 02. 2005.

²⁶⁹ Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju parcelacija zemljišta u granicama građevinskog područja i građevinskog zemljišta izvan granica tog područja, daje se uputa, DGU, 16. 12. 2004.

²⁷⁰ Odluka o utvrđivanju službenih geodetskih datuma i kartografskih projekcija RH, DGU, 16. 12. 2004.

²⁷¹ KLARIĆ, P., VEDRIŠ, M., Građansko pravo, Narodne novine, Zagreb, 2014., *o. c.*, str. 21. (dalje: KLARIĆ – VEDRIŠ)

pravno uređen, a pravilo koje sadrži nije protivno načelima na kojima se temelji čitav pravni poredak određene zajednice.²⁷² Običaji su i značajni dopunski izvor ugovornog prava jer se, primjerice, teško može zamisliti da ugovor može predvidjeti sve situacije do kojih može doći tijekom njegova izvršenja. Za procjenjivanje ponašanja gospodarskih subjekata određenu važnost imaju i poslovni običaji, a osobito tzv. „dobri poslovni običaji”, kao imperativna pravila poslovnog morala. Sudionici u poslovnom prometu dužni su se pridržavati dobrih poslovnih običaja. Jedna vrsta trgovačkih običaja su uzance koje donose, odnosno pisano i utvrđuju određena tijela kao što u gospodarske komore, burze i sl. Uzance se, u pravilu, primjenjuju samo onda kad su stranke ugovorile njihovu primjenu. Za ovu prigodu potrebno je spomenuti uzance pojedine struke, kao što su uzance o građenju. Hrvatska gospodarska komora i Hrvatska udruga poslodavaca 2017. izradili su prijedlog Posebnih uzanci o građenju koje se ipak neće primjenjivati ako ugovaratelji isključe njihovu primjenu.

2.6 Sudska praksa

Geodetska djelatnost podvrgnuta je i sudskoj kontroli s ciljem da se osigura i zajamči da će se geodetski djelatnici u obavljanju svoje profesije pridržavati važećih standarda svoje struke te da će postupati s dužnom pozornošću. Granice dužne pažnje i odgovornosti određuju sudovi u svojim odlukama, pa je neprijeporno da je **sudska praksa** iznimno važna za geodetsko pravo. Sudsku praksu čini niz sudskih presuda kojima se pravna norma primjenjuje na isti način. Sudskom praksom kao izvorom prava naziva se donošenje više suglasnih presuda od istog suda o istom pravnom pitanju na temelju kojih se ustaljuje obvezujuća pravna norma. Sudska praksa nije izravan, nego neizravan izvor prava. Naime, rješavajući konkretan slučaj, sudac se ne može pozvati ni na koju svoju raniju presudu niti pak na presudu višeg suda kao na neki propis. Ni pravna shvaćanja usvojena na sjednicama sudskih odjela ili na općim sjednicama Vrhovnog suda ne vezuju sudove, odnosno odjele koji nisu sudjelovali u njihovu usvajanju. Sudska odluka nema u nas karakter presedana. Sudskoj praksi ne može se dati ono značenje koje ona ima u zemljama gdje postoji precedentno pravo. Odluke viših sudova formalno ne obvezuju niže sudove, ali stvarno je neizbježno da niži sudovi o njima vode račune iz različitih razloga (psihološki, odgovornost se prenosi na više sudove, čije se stajalište poštuje, i dr.). Odluka višeg suda djeluje na niži sud snagom svoje uvjerljivosti. Razumije se da sudac koji je uvjeren da je

²⁷² *Ibid.*, str. 21.

viši sud donio ispravnu presudu neće u konkretnom sličnom slučaju donositi drukčiju presudu, pa je utoliko i sudska praksa (engl. *cases*, franc. *jurisprudence*, njem. *Rechtssprechung*) neizravan izvor prava. Čak i u uvjetima iscrpnog reguliranja pisanim pravilima, kreativnoj funkciji sudske prakse ostaje značajna uloga u interpretaciji pravnih pravila. Naročito kad se radi o tekstovima koji zbog svoje nepotpunosti, nedorečenosti, praznina ili nedosljednog tretiranja određenih pitanja nužno iziskuju stvaralački doprinos onih koji ih primjenjuju.²⁷³ Unatoč činjenici što sudska praksa, prema izloženome, ne predstavlja općevažeći izvor prava, odluke sudova u konkretnim predmetima izvor su prava za subjekte na koje se njihova pravomoćnost odnosi.²⁷⁴ Sudska odluka djeluje kao izvor prava za same stranke za koje je u konkretnom slučaju donesena (*res iudicata facit ius inter partes*).²⁷⁵ Možemo zaključiti, iako sudska praksa nije *de iure* izvor prava, ona *de facto* može biti izvor prava. Poznavanje sudske, ali i upravno-pravne prakse, za geode te posebno važno u zemljišnoknjižnim i katastarskim postupcima.

2.7 Pravna znanost

Pravna znanost utječe na zakonodavca, na sudsku/arbitražnu praksu, na stvaranje i odgoj pravnika, ali i ostalih djelatnika. Metode provedbe toga utjecaja su **neposredne** (poznati pravници i drugi znanstveni radnici sudjeluju u radu savjetodavnih tijela zakonodavca, sude kao članovi sudskih i arbitražnih vijeća, djeluju kao eksperti kada na zahtjev suda daju pravno ili drugo stručno mišljenje itd.) ili **posredne** (članci, studije, znanstvena djela, znanstvene kritike normativnih propisa, prijedlozi za dopune, izmjene ili donošenje novih propisa i sl.). Znanstvena djela u kojima se teorijski obrađuju pravni problemi vrlo su važni za razvitak pravne znanosti, izravno utječu na stručno i znanstveno uzdizanje pravničkog kadra, ali nemaju snagu izravnoga pravnog izvora. Pravna znanost djeluje na sud samo snagom svoje uvjerljivosti, ali se sudac ne može u konkretnom slučaju pozvati na neko znanstveno djelo kao zakon. Iako pravna znanost uvelike utječe i na zakonodavca, ni zakonodavac se pri donošenju propisa ne poziva na stajalište doktrine, kao takve, ili istaknutih pravnika. Zato je pravna znanost danas samo neizravan izvor prava. S druge strane, znanstvena i stručna djela iz područja prava znatno utječu na stvaranje, primjenu i izmjene pravnih pravila. Pravna znanost komentira, sistematizira, obrađuje i analizira

²⁷³ Vidi TRIVA, S.; BELAJEC, V.; DIKA, M., Građansko parnično procesno pravo, Zagreb, 1986., str. 37.

²⁷⁴ *Ibid.*, str. 37.

²⁷⁵ Tako KLARIĆ - VEDRIŠ, str. 23.

pojedina pitanja s gledišta postojećeg prava, *de lege lata*, i daje prijedloge i upućuje na rješenja koja bi zakonodavac i sudska praksa ubuduće trebali imati u vidu (*de lege ferenda*). Znanstvenici i stručnjaci za pitanja geodetskog prava trebali bi redovito sudjelovati u pripremnim radovima za izradu i donošenje novih propisa iz područja geodetskog prava. Usto, pozitivni pravni propisi iz područja geodetskog prava predmet su stalnog znanstvenog proučavanja i tumačenja, što pomaže utvrđivanju pravnog smisla tih propisa, a time i ispravnoj primjeni propisa u konkretnim slučajevima. Tako pravna znanost, iako nije izravni izvor prava, posredno znatno utječe na sudsku praksu i na zakonodavno reguliranje, pa joj se ne može osporiti zapaženu ulogu koju ima na razvitak geodetskog prava.

2.8 Ugovori

(Građansko-pravni) ugovor se također javlja kao izvor geodetskog prava. **Ugovor** kojim se uređuju pravna pitanja u svezi s geodetskom djelatnošću, predstavlja, uz zakon, temeljni izvor prava za ugovorne stranke (primjerice, ugovor o procjeni vrijednosti nekretnine, ispravljanju ili utvrđivanju međe, diobi suvlasničke zajednice i sl.).

2.9 Staleško pravo

Osim propisa koje donosi država, izvor geodetskog prava je i tzv. **staleško pravo**, a čine ga propisi koje, uz eventualno odobrenje nadležnog tijela (ministarstva), donose razne profesionalne udruge i organizacije geodetskih djelatnika (primjerice, komore ili strukovne udruge, kao i propisi međunarodnih geodetski strukovnih organizacija, kojima se uređuje ponašanje geodetskih djelatnika prilikom obavljanja svoje profesije, međusobni odnosi članova pojedine profesije/komore, odnos prema korisnicima usluga, društvu, kao i druga prava i dužnosti. Staleško pravo rezultat je samostalnosti strukovnih organizacija unutar društvenog sustava, koje na temelju zakonskih ovlasti mogu donositi podzakonske opće akte kojima reguliraju temeljna pitanja iz područja svoje struke. Propisi staleškog prava ograničenog su dosega jer važe isključivo za članove komore/udruge određene profesije, a ne obvezuju korisnike njihovih usluga i treće osobe, ali im ipak mogu jamčiti određena prava. Staleško pravo pojavljuje se najčešće u obliku **statuta** strukovnih komora te **pravila geodetske struke/profesije**, odnosno **kodeksa etike i/ili deontologije** pojedine profesije.

2.10 Autonomno pravo

Pravni izvor geodetskog prava koji nije donio zakonodavac predstavlja i **tzv. autonomno pravo**. Autonomni izvori prava su oni koje je donio (ili je barem sudjelovao u njihovom donošenju) subjekt na kojeg će se oni i primjenjivati. Kod tih su izvora adresant i adresat pravne norme iste (pravne) osobe. Autonomni su izvori oblik samoregulacije i samoobvezivanja, u granicama slobode koju im je dao zakonodavac. Oni imaju karakter prava jer su popraćeni državnom sankcijom, ali kroz te norme dolazi do izražaja volja i odluka subjekta na kojeg se primjenjuju.²⁷⁶ Kako se dio geodetske djelatnosti oslanja na rad pravnih osoba (primjerice, urbanistički zavodi, Državna geodetska uprava, sindikati i dr.), dio geodetske djelatnosti uređuje se i općim aktima tih pravnih osoba. Statut i drugi opći akti pravnih osoba nisu opći izvor geodetskog prava kao što je to, primjerice, propis (zakon) koji obvezuje sve sudionike pravnog prometa, ali on je za pojedine subjekte, za njihove unutrašnje odnose i odnose prema vani, obvezatni akt koji je za njih u velikoj mjeri "izvor" prava, obveza i odgovornosti. Opći akti pravnih osoba, u širem smislu riječi, autonomni su i samostalni akti jer ne podliježu odobrenju nikakvih tijela izvana. Jasno je da moraju biti u skladu sa zakonom. Na području geodetske djelatnosti to bi najčešće bili statuti, pravilnici, poslovnici, kolektivni ugovori, rješenja i drugi opći akti kojima se uređuje obavljanje geodetskih poslova, odnosno geodetske djelatnosti.

2.11 Međunarodni izvori geodetskog prava

Ubrzanim razvitkom geodetskog prava povećava se i broj njegovih pravnih izvora, i to ne samo na nacionalnoj razini, nego i na međunarodnoj razini. I međunarodne izvore geodetskog prava mogli bismo svrstati u one kojima se izravno uređuje područje geodetskog prava te one iz drugih područja koji dijelom (posredno) uređuju pojedina pitanja iz područja geodetskog prava. Osim višestranih međunarodnih sporazuma, međunarodni izvor geodetskog prava mogu biti i bilateralni sporazumi. Ovdje posebno treba istaknuti propise Europske unije poput:

a) Direktive 2005/36/EZ Europskog parlamenta i Vijeća od 7. rujna 2005. o priznavanju stručnih kvalifikacija (Tekst značajan za EGP) (SL L 255, 30. 9.

²⁷⁶ Podrobnije kod BOŠKOVIĆ, Z., Pravni nadzor u području farmacije, JAHR, vol. 3, 2012., br. 6, str. 473.

2005.) i Direktiva 2013/55/EU Europskog parlamenta i Vijeća od 20. studenoga 2013. o izmjeni Direktive 2005/36/EZ o priznavanju stručnih kvalifikacija

b) Uredbe (EU) br. 1024/2012 o administrativnoj suradnji preko Informacijskog sustava unutarnjeg tržišta („Uredba IMP”) (Tekst značajan za EGP) (SL L 354, 28. 12. 2013.)

c) Direktive 2006/123/EZ Europskog parlamenta i Vijeća od 12. prosinca 2006. o uslugama na unutarnjem tržištu (SL L 376, 27. 12. 2006.) i dr.

3 POSLOVI OVLAŠTENOG INŽENJERA GEODEZIJE

3.1 Uvod

Osobe koje se profesionalno bave geodezijom zovu se geodeti. Geodet je stručnjak za geodeziju s akademskom kvalifikacijom i tehničkim iskustvom. Općenito govoreći, posao inženjera geodezije (geodeta) sastoji se od izradbe planova i karata zemljine površine. Osim na izradbi planova i karata određenih područja, inženjeri geodezije surađuju s građevinarima i arhitektima. Pružaju im potrebne informacije prije same izgradnje, prate nastale promjene te u skladu s njima mijenjaju dotadašnje planove. Za obavljanje poslova inženjera geodezije nužno je završiti studij geodezije čime se stječe naziv diplomiranog inženjera geodezije.

Posao geodetskog tehničara (geometra, mjernika) mogu obavljati osobe sa završenom srednjom geodetskom školom. Geometri uglavnom pomažu geodetima na terenu, asistiraju pri mjerenjima i postavljanju osnovnih geodetskih točaka. Ali bez obzira na radni staž i stečeno iskustvo, ne mogu potpisivati planove.²⁷⁷

Obavljanje stručnih geodetskih poslova u Republici Hrvatskoj i udruživanje u Hrvatsku komoru ovlaštenih inženjera geodezije uređeno je

²⁷⁷ Tako Inženjeri geodezije i geometri, podatak na stranici: <http://mrav.ffzg.hr/zanimanja/book/part2/node0304.htm>, posjet 11. 7. 2018.

Zakonom o obavljanju geodetske djelatnosti – ZOGD, koji uređuje obavljanje stručnih geodetskih poslova iz područja državne izmjere, katastra nekretnina i katastra infrastrukture, stručnih geodetskih poslova za potrebe prostornoga uređenja i gradnje, stručnih geodetskih poslova za potrebe komasacije poljoprivrednog zemljišta, stručnih geodetskih poslova za potrebe proglašenja zaštićenih područja i drugih stručnih geodetskih poslova koji se obavljaju kao usluge pravnim i fizičkim osobama te udruživanje u Hrvatsku komoru ovlaštenih inženjera geodezije. Primjena ZOGD-a osigurava da prostorni podatci koje prikupljaju, obrađuju, ažuriraju, kontroliraju i distribuiraju osobe koje obavljaju stručne geodetske poslove, budu podloga svim zahvatima koji se obavljaju u prostoru. Iz toga razloga, ali i iz razloga općeg društvenog interesa, stručni geodetski poslovi propisani ovim Zakonom moraju se izvršavati stručno, kvalitetno i učinkovito.²⁷⁸

3.2 Stručni geodetski poslovi

Stručni geodetski poslovi – ZOGD-om se uređuje obavljanje geodetske djelatnosti i stručnih geodetskih poslova iz područja državne izmjere, katastra nekretnina, katastra zgrada i katastra infrastrukture te drugih stručnih geodetskih poslova koji se obavljaju kao usluge pravnim i fizičkim osobama, stručni ispit i stručno usavršavanje te uvjeti za strane osobe koje obavljaju stručne geodetske poslove (ZOGD, čl. 1. st. 1.).

a) Pod stručnim geodetskim poslovima koji utječu na kvalitetu službenih državnih evidencija o prostoru Državne geodetske uprave i koji služe za vođenje i održavanje katastra zemljišta i katastra nekretnina te time utječu na sigurnost u pravnom prometu nekretninama u smislu ZOGD-a i propisa kojima se uređuje državna izmjera i katastar nekretnina podrazumijevaju se stručni geodetski poslovi za potrebe državne izmjere, stručni geodetski poslovi za potrebe osnivanja katastra nekretnina, stručni geodetski poslovi za potrebe održavanja katastra zemljišta i katastra nekretnina, stručni geodetski poslovi za potrebe katastra infrastrukture i stručni geodetski poslovi za potrebe katastra zgrada (ZOGD, čl. 5. st. 1.).

²⁷⁸ Vidi Konačni prijedlog zakona o obavljanju geodetske djelatnosti, Zagreb, siječanj 2018., Obrazloženje, str. 43.

b) Pod obavljanjem stručnih geodetskih poslova za potrebe državne izmjere u smislu ZOGD-a podrazumijeva se pružanje usluga projektiranja, obavljanja terenskih poslova i izrade elaborata stalnih geodetskih točaka za potrebe osnovnih geodetskih radova, usluga obavljanja geodetskih, fotogrametrijskih i kartografskih poslova koji se odnose na izradu i održavanje Hrvatske osnovne karte i izradu odgovarajućih elaborata, usluga obavljanja geodetskih i fotogrametrijskih poslova koji se odnose na izradu službenih digitalnih ortofotokarata i odgovarajućeg elaborata, usluga obavljanja geodetskih, fotogrametrijskih i kartografskih poslova koji se odnose na izradu i održavanje državnih topografskih karata i izradu odgovarajućih elaborata, usluga izmjere, označivanja i održavanja točaka državne granice i izrade odgovarajućeg elaborata te pružanje drugih geodetskih usluga za potrebe državne izmjere (ZOGD, čl. 5. st. 2.).

c) Pod obavljanjem stručnih geodetskih poslova za potrebe osnivanja katastra nekretnina u smislu ZOGD-a podrazumijeva se pružanje usluga homogenizacije katastarskog plana i izrade elaborata homogenizacije, usluga provođenja katastarske izmjere i izrade elaborata katastarske izmjere te usluga provođenja tehničke reambulacije i izrade elaborata tehničke reambulacije, usluga tehničkog nadzora nad provođenjem katastarske izmjere i izrade elaborata katastarske izmjere te usluga tehničkog nadzora nad provođenjem tehničke reambulacije i izrade elaborata tehničke reambulacije (ZOGD, čl. 5. st. 3.).

d) Pod obavljanjem stručnih geodetskih poslova za potrebe održavanja katastra zemljišta i katastra nekretnina u smislu ZOGD-a podrazumijeva se pružanje usluga obavljanja terenskih mjerenja i prikupljanja podataka s izradom parcelacijskih i drugih geodetskih elaborata koji služe za održavanje katastra zemljišta, geodetskih elaborata koji služe za održavanje katastra nekretnina i geodetskih elaborata za pojedinačno prevođenje katastarskih čestica katastra zemljišta u katastarske čestice katastra nekretnina, izrade geodetskog projekta, ako se u okviru tog projekta izrađuju elaborati koji služe za održavanje katastra zemljišta i katastra nekretnina, te pružanje drugih geodetskih usluga za potrebe katastra zemljišta i katastra nekretnina (ZOGD, čl. 5. st. 4.).

e) Pod obavljanjem stručnih geodetskih poslova za potrebe katastra infrastrukture u smislu ZOGD-a podrazumijeva se pružanje geodetskih usluga obavljanja terenskih mjerenja i prikupljanja podataka s izradom elaborata za potrebe održavanja katastra infrastrukture, usluga tehničkog vođenja katastra

infrastrukture za potrebe jedinica lokalne samouprave te pružanje drugih geodetskih usluga za potrebe katastra infrastrukture (ZOGD, čl. 5. st. 5.).

Pod obavljanjem stručnih geodetskih poslova za potrebe katastra zgrada u smislu ZOGD-a podrazumijeva se pružanje geodetskih usluga za potrebe katastra zgrada (ZOGD, čl. 5. st. 6.).

Navedene geodetske poslove i djelatnosti mogu obavljati osobe koje imaju suglasnost Državne geodetske uprave (ZOGD, čl. 7. st. 2.).

f) Pod stručnim geodetskim poslovima za tehničke i druge potrebe u smislu ZOGD-a podrazumijevaju se stručni geodetski poslovi koji se obavljaju kao usluge fizičkim i pravnim osobama te stručni geodetski poslovi koji se obavljaju po posebnim propisima, i to: stručni geodetski poslovi za potrebe prostornoga uređenja, stručni geodetski poslovi za potrebe gradnje, stručni geodetski poslovi za potrebe komasacije poljoprivrednog zemljišta, stručni geodetski poslovi za potrebe proglašenja zaštićenih područja, stručni geodetski poslovi vezani uz djelatnost hidrografske izmjere, stručni geodetski poslovi za potrebe upravnih i sudskih postupaka, stručni geodetski poslovi za potrebe civilnog zrakoplovstva, stručni geodetski poslovi iz područja rudarstva, stručni geodetski poslovi na zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, stručni geodetski poslovi vezani uz posebne državne karte, poslovi stručnoga geodetskog nadzora, stručni geodetski poslovi snimanja iz zraka i drugi stručni geodetski poslovi koji se obavljaju kao usluge fizičkim i pravnim osobama (ZOGD, čl. 6. st. 1.).

g) Pod obavljanjem stručnih geodetskih poslova za potrebe prostornoga uređenja u smislu ZOGD-a podrazumijeva se pružanje usluga izrade geodetskih podloga za potrebe izrade dokumenata i akata prostornoga uređenja te pružanje drugih geodetskih usluga za potrebe prostornoga uređenja (ZOGD, čl. 6. st. 2.).

h) Pod obavljanjem stručnih geodetskih poslova za potrebe gradnje u smislu ZOGD-a podrazumijeva se pružanje usluga izrade geodetskih podloga za potrebe projektiranja za gradnju, usluga izrade geodetskih elaborata stanja građevine prije rekonstrukcije, usluga projektiranja, uspostave i izrade elaborata operativne geodetske osnove, usluga izrade situacijskog nacrtu stvarnog stanja terena prije gradnje, usluga izrade geodetskog projekta, usluga iskolčenja i izrade elaborata iskolčenja građevine, usluga izrade geodetskog situacijskog nacrtu izgrađene građevine, usluga geodetskog praćenja građevine u gradnji i praćenja

pomaka građevine u njezinu održavanju s izradom odgovarajućih elaborata te pružanje drugih geodetskih usluga za potrebe gradnje (ZOGD, čl. 6. st. 3.).

i) Pod obavljanjem stručnih geodetskih poslova za potrebe komasacije poljoprivrednog zemljišta u smislu ZOGD-a podrazumijeva se pružanje usluga izrade projekata koji se izrađuju za potrebe započinjanja i provedbe komasacije poljoprivrednog zemljišta te pružanje geodetskih usluga obavljanja terenskih i drugih stručnih geodetskih poslova koji se obavljaju u svrhu provedbe komasacije poljoprivrednog zemljišta (ZOGD, čl. 6. st. 4.).

j) Pod obavljanjem stručnih geodetskih poslova za proglašenje zaštićenih područja u smislu ZOGD-a podrazumijeva se izrada geodetske podloge kojom se prostorno određuje područje koje se predlaže zaštititi i upis posebnoga pravnog režima u katastar i zemljišnu knjigu te obavljanje drugih stručnih geodetskih poslova za potrebe zaštite prirode (ZOGD, čl. 6. st. 5.).

k) Pod obavljanjem stručnih geodetskih poslova vezanih uz djelatnost hidrografske izmjere podrazumijeva se pružanje geodetskih usluga koje se odnose na izmjeru dubine mora, rijeka i jezera, marinsku geodeziju, geodetsko snimanje objekata u priobalju i u moru, geodetsko snimanje objekata na morskom dnu i u podmorju, geodetsko snimanje u priobalju rijeka i jezera te snimanje objekata na dnu rijeka i jezera i izradu odgovarajućih elaborata (ZOGD, čl. 6. st. 6.).

l) Pod obavljanjem stručnih geodetskih poslova za potrebe upravnih i sudskih postupaka u smislu ZOGD-a podrazumijeva se pružanje geodetskih usluga i izrada mišljenja i vještačenja potrebnih za donošenje odluka u upravnim i sudskim postupcima (ZOGD, čl. 6. st. 7.).

m) Pod obavljanjem stručnih geodetskih poslova za potrebe civilnog zrakoplovstva podrazumijeva se pružanje geodetskih usluga za potrebe zračnih luka i drugih geodetskih usluga za potrebe civilnog zrakoplovstva (ZOGD, čl. 6. st. 8.).

n) Pod obavljanjem stručnih geodetskih poslova u okviru rudarske djelatnosti u smislu ZOGD-a podrazumijeva se pružanje geodetskih usluga određenih propisima kojima se uređuje rudarska djelatnost (ZOGD, čl. 6. st. 1.).

o) Pod obavljanjem stručnih geodetskih poslova na zaštiti i očuvanju kulturnih dobara u smislu ZOGD-a podrazumijeva se pružanje geodetskih usluga određenih propisima kojima se uređuje zaštita i očuvanje kulturnih dobara (ZOGD, čl. 6. st. 10.).

p) Pod obavljanjem stručnih geodetskih poslova vezanih uz posebne državne karte i kartama srodne prikaze u smislu ZOGD-a podrazumijeva se pružanje geodetskih i kartografskih usluga izrade posebnih državnih karata i kartama srodnih prikaza u skladu s posebnim propisima kojima se uređuje izrada tih karata i prikaza (ZOGD, čl. 6. st. 11.).

r) Pod obavljanjem stručnog geodetskog nadzora podrazumijeva se pružanje usluga geodetskog nadzora nad obavljanjem stručnih geodetskih poslova (ZOGD, čl. 6. st. 12.).

s) Pod obavljanjem stručnih geodetskih poslova snimanja iz zraka u smislu ZOGD-a podrazumijeva se pružanje geodetskih usluga izrade plana leta, obavljanja snimanja iz zraka, obrade materijala dobivenog snimanjem iz zraka te izrade geodetskih podloga koje su rezultat obavljenog snimanja iz zraka (ZOGD, čl. 6. st. 13.).

š) Pod obavljanjem stručnih geodetskih poslova u smislu ZOGD-a podrazumijeva se i pružanje geodetskih usluga kojima je rezultat prikaz određenog stanja u prostoru izrađen u važećem koordinatnom sustavu Republike Hrvatske, pružanje geoinformatičkih usluga kojima je rezultat standardiziranje prostornih podataka i/ili prevođenje prostornih podataka u važeći koordinatni sustav Republike Hrvatske, kao i pružanje usluga kojima je rezultat iskaz određenih podataka o prostoru koji se temelje na službenim evidencijama o prostoru i nekretninama (ZOGD, čl. 6. st. 14.).

Navedeni stručni geodetski poslovi i djelatnosti obavljaju se u skladu sa ZOGD-om i posebnim propisima, ako je tim propisima propisano ishođenje posebnog ovlaštenja (ZOGD, čl. 7. st. 3.).

3.3 Tko može obavljati stručne geodetske poslove?

Pod obavljanjem geodetske djelatnosti u smislu ZOGD-a podrazumijeva se obavljanje svih ili nekih od navedenih stručnih geodetskih poslova (ZOGD, čl. 7. st. 1.).

Stručne geodetske poslove u svojstvu odgovorne osobe **može obavljati** fizička osoba koja, u skladu s ZOGD-om, ima pravo uporabe strukovnog naziva ovlaštenu inženjer geodezije u skladu s ovim Zakonom, a u svojstvu stručnog suradnika ovlaštenog inženjera geodezije može ih obavljati osoba koja ima akademski naziv magistar inženjer geodezije, osoba koja je uspješno završila odgovarajući specijalistički diplomski stručni studij kojim se stječe stručni naziv stručni specijalist inženjer geodetskog usmjerenja i osoba koja je stekla akademski naziv sveučilišni prvostupnik (*baccalaureus*) inženjer geodezije, odnosno osoba koja je na drugi način propisan posebnim propisom stekla odgovarajući stupanj obrazovanja geodetske struke, ako je upisana u odgovarajuću evidenciju Komore. Stručne geodetske poslove u svojstvu stručnog suradnika može obavljati i osoba koja ima status vježbenika – kandidata za upis u Imenik ovlaštenih inženjera geodezije, ako je upisana u odgovarajuću evidenciju Komore (ZOGD, čl. 8.).

Stručne geodetske poslove u svojstvu odgovorne osobe u pravnoj osobi registriranoj za obavljanje geodetske djelatnosti može obavljati ovlaštenu inženjer geodezije koji je zaposlen u toj pravnoj osobi i koji stručne geodetske poslove ne obavlja samostalno ili kod drugog poslodavca (ZOGD, čl. 10. st. 2.).

3.4 Odgovornost za obavljanje stručnih geodetskih poslova

Ovlaštenu inženjer geodezije koji ima svojstvo odgovorne osobe u obavljanju stručnih geodetskih poslova i djelatnosti odgovara za stručnost obavljenog posla, **odgovara** za posao koji je pod njegovim nadzorom obavio stručni suradnik ili suradnik, odgovara za kvalitetu proizvoda koji je rezultat pružene usluge te je ovlašten potpisati i ovjeriti elaborat, iskaz, mišljenje, izvješće ili drugi dokument kojim se dokazuje izvršenost usluge koju je obavio ili koja je obavljena pod njegovim nadzorom (ZOGD, čl. 11.). Ovlaštenu inženjer geodezije i strana osoba koja u Republici Hrvatskoj obavlja ili namjerava obavljati stručne geodetske poslove ili geodetsku djelatnost, dužni su osigurati se od odgovornosti, primjereno vrsti i stupnju opasnosti, za štetu koju bi obavljanjem tih poslova, odnosno djelatnosti mogli učiniti naručitelju ili drugim osobama za sve vrijeme

svoga obavljanja, pri čemu iznos osiguranja ne može biti manji od 1.000.000,00 kuna (ZOGD, čl. 14.).

3.5 Djelatnost ovlaštenog inženjera geodezije po Statutu Komore

I Statutom Komore predviđeni su poslovi (djelatnost) ovlaštenog inženjera geodezije (samostalno ili u sklopu pravne osobe registrirane za obavljanje stručnih geodetskih poslova).²⁷⁹ Tako prema odredbi čl. 80. Statuta Komore, ovlašteni inženjer geodezije koji stručne geodetske poslove obavlja samostalno u uredu ovlaštenog inženjera geodezije ili u zajedničkom geodetskom uredu, može, ovisno o uvjetima koje ispunjava, obavljati sljedeće stručne geodetske poslove (djelatnosti):

1. izradu elaborata stalnih geodetskih točaka za potrebe osnovnih geodetskih radova
2. izradu elaborata katastarske izmjere
3. izradu elaborata tehničke reambulacije
4. izradu elaborata prevođenja katastarskog plana u digitalni oblik
5. izradu elaborata prevođenja digitalnog katastarskog plana u zadanu strukturu
6. izradu elaborata za homogenizaciju katastarskog plana
7. izradu parcelacijskih i drugih geodetskih elaborata katastra zemljišta
8. izradu parcelacijskih i drugih geodetskih elaborata katastra nekretnina
9. izradu parcelacijskih i drugih geodetskih elaborata za potrebe pojedinačnog prevođenja katastarskih čestica katastra zemljišta u katastarske čestice katastra nekretnina
10. izradu elaborata katastra vodova i stručne geodetske poslove za potrebe pružanja geodetskih usluga
11. izradu posebnih geodetskih podloga za potrebe izrade dokumenata i akata prostornog uređenja
12. izradu posebnih geodetskih podloga za potrebe projektiranja
13. izradu geodetskih elaborata stanja građevine prije rekonstrukcije

²⁷⁹ Komora je u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ZOGD-a dužna donijeti novi Statut Hrvatske komore ovlaštenih inženjera geodezije i druge akte Komore usklađene s odredbama ZOGD-a. Do tada su na snazi i primjenjuju se odredbe važećeg Statuta (arg. ZOGD, čl. 110.).

14. izradu geodetskog projekta
15. iskolčenje građevina i izradu elaborata iskolčenja građevine
16. izradu geodetskoga situacijskog nacrtu izgrađene građevine
17. geodetsko praćenje građevine u gradnji i izradu elaborata geodetskog praćenja
18. praćenje pomaka građevine u njezinu održavanju i izradu elaborata geodetskog praćenja
19. geodetske poslove koji se obavljaju u sklopu urbane komasacije
20. izradu projekta komasacije poljoprivrednog zemljišta i geodetske poslove koji se obavljaju u sklopu komasacije poljoprivrednog zemljišta
21. izradu posebnih geodetskih podloga za zaštićena i štćena područja
22. stručni nadzor nad navedenim radovima.

4 ORGANIZACIJE/UDRUGE PROISTEKLE IZ GEODETSKE DJELATNOSTI TE DRŽAVNA I JAVNA TIJELA VEZANA ZA GEODETSKU DJELATNOST

4.1 Hrvatska komora ovlaštenih inženjera geodezije

Hrvatska komora ovlaštenih inženjera geodezije (dalje Komora) jest samostalna strukovna organizacija koja čuva ugled, čast i prava ovlaštenih inženjera geodezije, skrbi se da oni savjesno i u skladu sa zakonom obavljaju svoje poslove te promiče, zastupa i usklađuje njihove zajedničke interese pred državnim i drugim tijelima u zemlji i inozemstvu (ZOGD, čl. 41. st. 1.) te skrbi da ovlašteni inženjeri geodezije savjesno i u skladu sa ZOGD-om i javnim interesom obavljaju svoje poslove i pritom štite i unaprijeđuju hrvatsku geodetsku djelatnost (Statut Komore, čl. 1. st. 2.).

U Komoru se obvezno udružuju ovlašteni inženjeri geodezije radi zastupanja i usklađivanja zajedničkih interesa, zaštite javnog interesa i zaštite interesa trećih osoba, a pritom obavljaju poslove regulirane profesije u skladu s posebnim propisima te postupaju samostalno i odgovorno (ZOGD, čl. 41.).

Članovi Komore ostvaruju svoje interese u Komori neposredno u strukovnom obliku organiziranja i posredno preko svojih izabranih predstavnika u tijelima Komore i drugim ustrojenim oblicima rada utvrđenih statutom Komore.

Komora surađuje s drugim komorama i odgovarajućim udruženjima u zemlji i inozemstvu. Komora surađuje s tijelima državne uprave osobito u postupku izrade propisa iz područja geodetske djelatnosti i stručnih geodetskih poslova, i to: sudjelujući u radu radnih skupina za izradu zakona i podzakonskih akata; davanjem mišljenja, prijedloga i primjedaba na prijedloge zakona i podzakonskih akata te upućivanjem inicijativa za donošenje novih propisa od interesa za njezine članove (ZOGD, čl. 42.).

Komora je pravna osoba sa sjedištem u Zagrebu koja za svoje obveze odgovara, prema pravilima koja vrijede za pravne osobe, čitavom imovinom. Članovi komore ne odgovaraju za obveze komore čiji su članovi. Komora ima svoj znak, pečat i žigove.

Rad Komore je javan. Komora javnosti i zainteresiranim osobama osigurava pristup informacijama o svom radu u skladu s odredbama posebnih propisa kojima se uređuje pravo na pristup informacijama i objavama na mrežnim stranicama Komore (ZOGD, čl. 45.).

Tijela Komore su Skupština, Upravni odbor, Nadzorni odbor, predsjednik te druga tijela propisana ZOGD-om i statutom Komore.

Komora ima **javne ovlasti** koje su propisane ovim ZOGD-om te drugim posebnim zakonima (ZOGD, čl. 44.). Komora u skladu sa ZOGD-om ima sljedeće javne ovlasti: vodi Imenik ovlaštenih inženjera geodezije koji sadrži podatke o stručnoj spremi ovlaštenog inženjera geodezije, podatke o uredu ili pravnoj osobi u kojemu on obavlja stručne geodetske poslove, podatke o položenom ili priznatom stručnom ispitu te podatke o stručnom usavršavanju; vodi Upisnik ureda ovlaštenih inženjera geodezije; vodi Upisnik zajedničkih geodetskih ureda; vodi evidenciju stranih fizičkih ovlaštenih osoba koje povremeno ili privremeno obavljaju stručne geodetske poslove; vodi evidenciju vježbenika – kandidata za upis u Imenik ovlaštenih inženjera geodezije koja sadrži stručnu spremu, podatke o uredu ili pravnoj osobi u kojoj vježbenik – kandidat obavlja stručni geodetski posao te podatke o stručnom usavršavanju; vodi evidenciju stručnih suradnika i suradnika koja sadrži stručnu spremu tih suradnika, podatke o uredu ili pravnoj osobi u kojoj obavlja posao, podatke o položenom ili priznatom stručnom ispitu te podatke o stručnom usavršavanju; vodi evidenciju osoba kojima je priznala inozemne stručne kvalifikacije; vodi evidenciju osoba kojima je izdana EU potvrda; vodi evidenciju počasnih članova

Komore; izdaje i oduzima ovlaštenom inženjeru geodezije pečat i iskaznicu ovlaštenog inženjera geodezije; izdaje i oduzima stručnom suradniku i suradniku iskaznicu; obavlja stručni nadzor nad radom ovlaštenih inženjera geodezije u skladu s ovim Zakonom; vodi evidenciju o provedenim stručnim nadzorima nad radom članova Komore i pokretanju stegovnih i drugih postupaka; uspostavlja, organizira i provodi stručno usavršavanje; izdaje uvjerenja, odnosno potvrde o činjenicama o kojima Komora vodi službenu evidenciju; obavlja stručni nadzor privremenog i povremenog, odnosno trajnog obavljanja stručnih geodetskih poslova koje obavljaju strane ovlaštene fizičke osobe u Republici Hrvatskoj (ZOGD, čl. 63.).²⁸⁰

Evidencije koje uspostavlja i vodi Komora moraju se voditi u elektroničkom obliku i moraju u svakom trenutku biti dostupni Državnoj geodetskoj upravi i tijelu nadležnom za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba.

Članstvo u Komori i pravo uporabe strukovnog naziva stječe se upisom u Imenik ovlaštenih inženjera geodezije, a time se i stječe strukovni naziv ovlašteni inženjer geodezije. Rješenje o upisu u Imenik ovlaštenih inženjera geodezije donosi Komora te se upisniku izdaje pečat i iskaznica. Komora može imati i

²⁸⁰ Pored toga, Komora obavlja i sljedeće poslove: – unaprjeđuje geodetsku djelatnost u cilju zaštite javnog interesa i interesa trećih osoba, – čuva ugled, čast i prava ovlaštenih inženjera geodezije te osigurava uvjete za pravilno obavljanje stručnih geodetskih poslova iz područja državne izmjere, katastarsa nekretnina i katastra vodova, stručnih geodetskih poslova za potrebe prostornog uređenja i gradnje, stručnih geodetskih poslova za potrebe komasacije poljoprivrednog zemljišta, stručnih geodetskih poslova za zaštićena i štićena područja, drugih stručnih geodetskih poslova koji se obavljaju kao usluge pravnim i fizičkim osobama, – surađuje s mjerodavnom državnom upravom i drugim državnim tijelima te daje odgovarajuća izvješća i podatke u postupku nadzora nad radom Komore, – predstavlja članove Komore u Republici Hrvatskoj i inozemstvu, – izdaje glasilo i druge publikacije te vodi internetsku stranicu, – rješava u sporovima svojih članova čije rješavanje ovlašteni inženjeri geodezije sporazumno povjeravaju arbitraži Komore te u sporovima trećih osoba, koje rješavanje povjere Komori, – nadzire rad ovlaštenih inženjera geodezije u zajedničkim uredima, samostalnim uredima te drugim pravnim osobama u kojima ovlašteni inženjeri geodezije obavljaju svoje poslove u skladu s posebnim zakonom, – provodi trajno stručno usavršavanje svojih članova te s tim u vezi uspostavlja i unaprjeđuje razne oblike stručne i znanstvene suradnje sa stručnim društvima i fakultetima te odgovarajućim pravnim i fizičkim osobama, – razvija strukovnu etiku, – skrbi se da ovlašteni inženjeri geodezije savjesno i u skladu s posebnim zakonima obavljaju svoje poslove te promiče materijalne interese ovlaštenih inženjera geodezije, štiti materijalne interese naručitelja usluga mogućim organiziranjem obveznog osiguranja od profesionalne odgovornosti, – uspostavlja i razvija suradnju s drugim komorama i međunarodnim organizacijama, kao i s drugim profesionalnim organizacijama i udrugama, – organizira skupove ovlaštenih inženjera geodezije, osigurava pristup informacijama o svojem radu u skladu s odredbama posebnog propisa kojim se uređuje pravo na pristup informacijama (Statut, čl. 6.).

počasne članove u skladu s uvjetima propisanim statutom Komore (ZOGD, čl. 66.).

Ovlašteni inženjer geodezije koji je osnovao ured ovlaštenog inženjera geodezije ili zajednički geodetski ured, odnosno pravna osoba za ovlaštene inženjere geodezije koji su njihovi zaposlenici, dužni su osigurati se od odgovornosti za štetu koju bi obavljanjem stručnih geodetskih poslova mogao učiniti naručitelju tih poslova ili drugim osobama te su dužni uredno produljivati osiguranje od odgovornosti za sve vrijeme obavljanja poslova (Statut, čl. 127.).

Pravo na upis u Imenik ovlaštenih inženjera geodezije ima fizička osoba koja kumulativno ispunjava sljedeće uvjete: a/ da je završila odgovarajući preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij i stekla akademski naziv magistar inženjer geodetske struke ako je tijekom cijelog svog studija stekla najmanje 300 ECTS bodova, odnosno da je na drugi način propisan posebnim propisom stekla odgovarajući stupanj obrazovanja geodetske struke; b/ da je nakon završetka odgovarajućeg diplomskog sveučilišnog studija provela na odgovarajućim poslovima u struci kao vježbenik – kandidat za upis u Imenik ovlaštenih inženjera geodezije, najmanje dvije godine ili bila zaposlena na stručnim poslovima državne izmjere i katastra nekretnina u tijelima državne uprave, odnosno u tijelu nadležnom za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba najmanje tri godine; c/ da je položila ili da joj je u skladu s ovim Zakonom priznat položeni stručni ispit; d/ da nije osuđena za kazneno djelo protiv Republike Hrvatske, za kazneno djelo protiv javnog reda ili službene dužnosti iz Kaznenog zakona²⁸¹ te za kaznena djela protiv službene dužnosti, kaznena djela protiv javnog reda, kaznena djela protiv Republike Hrvatske iz Kaznenog zakona. Strana ovlaštena fizička osoba koja u Republici Hrvatskoj namjerava trajno obavljati stručne geodetske poslove ispunjavanje uvjeta dokazuje rješenjem Komore o priznavanju inozemne stručne kvalifikacije u skladu s ovim Zakonom.

Vježbeniku – kandidatu za upis u Imenik ovlaštenih inženjera geodezije nadležno tijelo Komore će, na njegov zahtjev, imenovati **mentora**. Mentor može biti ovlašteni inženjer geodezije koji stručne geodetske poslove obavlja najmanje pet

²⁸¹ Kazneni zakon, Narodne novine, br. br. 110/97, 27/98. – ispravak, 50/00. – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 129/00, 51/01, 111/03., 190/03. – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 105/04, 84/05. – ispravak, 71/06, 110/07, 152/08, 57/11. i 77/11. – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske.

godina u statusu odgovorne osobe, a koji je iz redova ovlaštenih inženjera geodezije u uredu, odnosno pravnoj osobi registriranoj za obavljanje geodetske djelatnosti u kojoj je vježbenik – kandidat zaposlen kao stručni suradnik (ZOGD, čl. 67.).

Ovlaštenom inženjeru geodezije članstvo u Komori **miruje**: ako je u pritvoru ili istražnom zatvoru; ako mu je izrečena vremenska stegovna mjera zabrane obavljanja stručnih geodetskih poslova; ako je izabran ili imenovan na kakvu plaćenu javnu dužnost; ako je zaposlen u tijelima državne uprave ili tijelima jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave; ako to sam zatraži. Ovlašteni inženjer geodezije kojemu miruje članstvo u Komori, može upotpunjavati i usavršavati svoje znanje u skladu s ovim Zakonom (ZOGD, čl. 68.). Rješenje o mirovanju donosi nadležno tijelo Komore po službenoj dužnosti ili na osobni zahtjev ovlaštenog inženjera geodezije, a za vrijeme mirovanja ovlaštenom inženjeru geodezije miruju prava i obveze koje proizlaze iz članstva u Komori, u skladu s ZOGD-om (vidi čl. 69.).

Ovlaštenom inženjeru geodezije **prestaje članstvo** u Komori: a/ ako mu bude oduzeta poslovna sposobnost; b/ ako postane trajno zdravstveno nesposoban za obavljanje stručnih geodetskih poslova; c/ ako podnese zahtjev za prestanak članstva u Komori; d/ ako je osuđen na kaznu zatvora dulju od šest mjeseci; e/ ako mu je izrečena sigurnosna mjera zabrane obavljanja stručnih geodetskih poslova; f/ ako je stegovno kažnjen prestankom članstva u Komori; g/ ostvarivanjem prava na mirovinu ako to pisanim putem zatraži; te h/ smrću. U slučaju prestanka članstva, nadležno tijelo Komore, po službenoj dužnosti ili na zahtjev ovlaštenog inženjera geodezije, rješenjem određuje **brisanje člana** iz Imenika ovlaštenih inženjera geodezije (ZOGD, čl. 70.). Prestankom članstva u Komori gubi se strukovni naziv ovlašteni inženjer geodezije te pravo na obavljanje stručnih geodetskih poslova u svojstvu odgovorne osobe (ZOGD, čl. 71.). Osoba kojoj je prestalo članstvo u Komori ne smije biti ponovno upisana u Imenik ovlaštenih inženjera geodezije: ako joj je izrečena sigurnosna mjera zabrane obavljanja djelatnosti prije nego što ta zabrana istekne ili bude obustavljena; ako je podnijela zahtjev za prestanak članstva u Komori prije nego što istekne šest mjeseci od dana pravomoćnosti rješenja o brisanju člana iz Imenika ovlaštenih inženjera geodezije; a u ostalim slučajevima osoba kojoj je prestalo članstvo u Komori može zahtijevati ponovni upis u Imenik ovlaštenih

inženjera geodezije kad prestanu razlozi zbog kojih joj je prestalo članstvo u Komori (ZOGD, čl. 72.).

Komora može provoditi **stručni nadzor** nad radom ovlaštenih inženjera geodezije na temelju javnih ovlasti i općeg akta kojim se pobliže uređuje način organiziranja i provođenja stručnog nadzora koji donosi Skupština (ZOGD, čl. 77.). Ako se u provođenju stručnog nadzora nad radom člana Komore utvrde nepravilnosti, Komora je dužna: dati potrebne upute za otklanjanje utvrđenih nepravilnosti; o utvrđenim nepravilnostima obavijestiti nadležna tijela ako su tijekom stručnog nadzora uočene nepravilnosti u vezi s kojima Komora nije ovlaštena postupati; poduzeti druge potrebne radnje te pokrenuti postupke u skladu s ovim Zakonom i općim aktima Komore. U obavljanju stručnog nadzora Komora surađuje s Državnom geodetskom upravom. Ako se pri obavljanju stručnog nadzora nad radom člana Komore utvrdi povreda propisa kojima se uređuje državna izmjera i katastar nekretnina i propisa kojima se uređuje obavljanje stručnih geodetskih poslova, Komora je dužna o tome bez odgađanja, a najkasnije u roku od osam dana od dana saznanja, izvijestiti Državnu geodetsku upravu. O provedenim stručnim nadzorima i poduzetim mjerama Komora je jednom godišnje dužna izvijestiti Državnu geodetsku upravu.

Na temelju članka 28. Zakona o obavljanju geodetske djelatnosti i članka 12. stavka 1. podstavka 2. Statuta Hrvatske komore ovlaštenih inženjera geodezije (»Narodne novine« 52/09), uz prethodno pozitivno mišljenje Državne geodetske uprave klasa: 930-03/09-01/20, Urbroj: 541-02-1/1-09-2, od 11. prosinca 2009. godine, Skupština Hrvatske komore ovlaštenih inženjera geodezije na sjednici održanoj 17. prosinca 2009. godine, donijela je **Kodeks strukovne etike ovlaštenih inženjera geodezije (dalje Kodeks)** kojim se uređuju temeljna načela i pravila ponašanja kojih se trebaju pridržavati članovi Komore. Odredbe Kodeksa obvezne su za sve ovlaštene inženjere geodezije kao i za kandidate za upis u Imenik ovlaštenih inženjera geodezije, a nepoštivanje, odnosno prekoračenje načela i pravila utvrđenih Kodeksom, predstavljaju povrede dužnosti i ugleda ovlaštenih inženjera, za koje ovlašteni inženjeri odgovaraju pred stegovnim tijelima Komore (Kodeks, čl. 1. i 2.). Ovlašteni inženjeri podupiru i unaprijeđuju integritet, čast i ugled geodetske struke: 1. primjenom svoga znanja i stručnosti za očuvanje ljudske sigurnosti i zdravlja, poboljšanje ljudskog blagostanja i okoliša te povećanje kvalitete života; 2. svojom čašću, nepristranošću i profesionalnim odnosom prema društvu, struci, poslodavcu i naručitelju; 3. povećanjem nadležnosti i digniteta geodetske struke; 4.

promicanjem i poticanjem stručnog i zakonitog obavljanja geodetske djelatnosti (kodeks, čl. 3.). Osim temeljnih pravila, kodeksom je uređen i odnos prema okolišu, ponašanje u javnosti i odnosi u poslu, nedopuštene veze u poslu, ponašanje inženjera međusobno i prema svojim suradnicima, materijalne osnove obavljanja profesije, sudjelovanje na natjecajima, reklamiranje i međusobne konfliktne situacije.

4.2 Državna geodetska uprava

Državna geodetska uprava (dalje DGU) jest državna upravna organizacija koja obavlja upravne i stručne poslove iz područja geodezije, kartografije, katastra i fotogrametrije te vodi brigu o informatizaciji katastra i geodetsko-prostornog sustava, državnoj službenoj kartografiji (1 : 5000, 1 : 25 000, 1 : 100 000, 1 : 200 000), geodetskoj dokumentaciji, statističkim podacima o katastru nekretnina, prostornim jedinicama i vodovima, geodetsko-katastarskim poslovima za državnu granicu. Podatci o prostoru, sustavno prikupljeni, obrađeni i oblikovani kao karte, digitalizirane baze podataka ili videozapisi, predstavljaju danas nezaobilazno sredstvo prikazivanja pojava na zemljinoj površini. Stoga su i podatci o prostoru danas proizvodi koji imaju svoje ime, standarde i vrijednost. Kao tijelo državne uprave zaduženo za prikupljanje, obradu i predstavljanje prostornih podataka u Republici Hrvatskoj, Državna geodetska uprava predstavlja svoje proizvode internetom s ciljem boljeg upoznavanja javnosti s podacima kojima raspolaže, njihovom cijenom i načinima njihova pribavljanja. Želja je te proizvode učiniti transparentnim i dostupnim korisnicima tako da mogu jednostavno i kvalitetno odabrati upravo onaj proizvod koji najviše odgovara njihovim potrebama i na najpovoljniji način.²⁸²

4.3 Hrvatsko geodetsko društvo

Hrvatsko geodetsko društvo je dragovoljno, samostalno i neprofitno udruženje diplomiranih inženjera, inženjera i tehničara geodezije i geoinformatike i drugih struka povezanih s djelatnosti geodezije i geoinformatike, odnosno njima jednakovrijednih akademskih i stručnih naziva i stupnjeva obrazovanja geodetske struke, studenata geodezije i geoinformatike prve i više godine diplomskog studija, odnosno prve i više godine preddiplomskog studija te pravnih osoba koje

²⁸² Tako i više o tome na stranici: <http://www.dgu.hr/default.asp?ID=968>, posjećena 19. 6. 2018.

se bave geodezijom i geoinformatikom. Hrvatsko geodetsko društvo (dalje HGD) pravna je osoba čija prava i dužnosti proizlaze iz Zakona o udrugama i drugih pozitivnih propisa Republike Hrvatske i Statuta HGD-a.²⁸³

HGD je strukovna zajednica geodetskih udruga u županijama koje djeluju na području Republike Hrvatske, te koje okupljaju inženjere i tehničare geodezije, te znanstvene, upravne i druge djelatnike koji se bave geodetskim i drugim srodnim poslovima. Hrvatsko geodetsko društvo nastavlja kontinuitet djelovanja i postojanja svih strukovnih organizacijskih oblika geodetskih udruživanja koji su od 1919. godine do danas bili prisutni i zastupani na području Republike Hrvatske (Statut Hrvatskog geodetskog društva, čl. 1.). Ciljevi HGD-a jesu: promidžba geodetske struke i znanosti u svim njezinim djelatnostima, poticanje stvaralaštva i primjena znanstvenih dostignuća u praktičnom i stručnom radu u svim oblicima geodetske djelatnosti, povezivanje i poticanje suradnje svih djelatnika geodetske struke u zastupanju njihovih stručnih, socijalnih i drugih interesa, pomaganje u restrukturiranju i reprogramiranju geodetskoga prostornog sustava Republike Hrvatske i njegove tehnološke nadgradnje, izdavanje Geodetskog lista, službenog, znanstvenog, stručnog i staleškog glasila HGD-a, davanje podrške i izdavanje stručnih radova i knjiga iz područja geodezije, županijskih i drugih glasila HGD-a, drugih glasila sa sadržajima korisnim geodetskoj djelatnosti, usklađenje i pomaganje u radu geodetskih udruga, dodjeljivanje priznanja počasnim i zaslužnim članovima HGD-a i drugim djelatnicima za koje to HGD smatra opravdanim, unaprjeđivanje svekolikih kolegijalnih i stručnodjelatnih odnosa i suradnja geodetske znanosti, privrede, uprave i školstva s ovlaštenim geodetskim pravnim i fizičkim osobama, davanje mišljenja i ocjena o radu organizacija i pojedinaca kada to od njih zatraže tijela vlasti ili neposredno zainteresirani građani (Statut. čl. 5.). Navedene ciljeve HGD ostvaruje sljedećim djelatnostima: cjelovitim ustrojem zajednice i osobnim radom svakog pojedinog člana, ustrojem stručnih tijela te članstvom u međunarodnim asocijacijama srodnih djelatnosti, povezivanjem u radu na temelju zajedničkog interesa sa znanstveno-nastavnim institucijama, tijelima uprave, trgovačkim društvima, te osobama koje obavljaju privatnu geodetsku praksu, usavršavanjem i specijalizacijom članova u inozemstvu i razmjenom prakse sa stručnjacima geodetske struke i polaznicima geodetskih učilišta, posjetima inozemnim geodetskim društvima i ustanovama radi upoznavanja novih tehnoloških dostignuća na području geodetske djelatnosti, razmjenom studenata,

²⁸³ Vidi stranicu: <https://www.hgd1952.hr/index.php/o-nama/impressum>, posjet 12. 7. 2018.

organiziranjem stručnih savjetovanja, seminara, predavanja i skupova geodeta sa svrhom međusobnog obavješćivanja, druženja i razmjene iskustava, izdavanjem geodetskog lista i drugih publikacija kojima se daje prinos geodetskoj struci i znanosti, primjenom drugih pogodnih oblika djelovanja HGD-a na osobnim slobodama i pravima građana predviđenim Ustavom Republike Hrvatske.²⁸⁴

Geodetski list je glasilo HGD-a, a izlazi od 1919. godine, 4 puta godišnje. To je stručni, znanstveni i informativni časopis u kojem se objavljuju radovi iz područja struke te druga događanja važna za struku, društvo i pojedinca (područja pokrivanja – Tehničke znanosti, Geodezija). Ima glavnog urednika i urednički odbor. Geodetski list objavljuje znanstvene članke iz područja geodezije, geoinformatike, GNSS-a, GIS-a i općenito svih područja koja se bave informacijama o prostoru, te donosi značajnije spoznaje iz drugih područja koje su važne za razvoj i unaprjeđenje geodezije i geoinformatike. Objavljuje i sve što se odnosi na stručna zbivanja u nas i u svijetu, podatke iz prošlosti geodezije te aktivnosti HGD-a. Geodetski list objavljuje članke koji se recenziraju i one koji ne podliježu recenzentskom postupku, npr. članci u rubrikama: terminologija, povijest, vijesti, pregled stručnog tiska i softvera, *in memoriam*, predstojeći događaji i dr. Recenzirani se radovi razvrstavaju na sljedeći način: izvorni znanstveni članci, prethodna priopćenja, pregledni znanstveni članci, izlaganja sa znanstvenih i stručnih skupova i stručni članci.²⁸⁵

4.4 Hrvatsko kartografsko društvo

Ciljevi HKD-a su: doprinos razvoju kartografije i srodnih područja, promicanje kartografije i srodnih područja, poticanje stvaralaštva i primjena znanstvenih dostignuća u praktičnom i stručnom radu u svim oblicima kartografske djelatnosti, davanje podrške i izdavanje publikacija iz kartografije i srodnih područja, osnivanje i briga o zbirkama karata, planova, knjiga, fotografija i drugih publikacija, povezivanje sa sličnim institucijama u Hrvatskoj i inozemstvu, davanje mišljenja i ocjena o kartografskom radu organizacija i pojedinaca kada to zatraže tijela vlasti ili neposredno zainteresirani građani.

HKD ostvaruje svoje ciljeve obavljanjem sljedećih djelatnosti: organiziranjem znanstvenih i stručnih predavanja, skupova, seminara, savjetovanja i sl.,

²⁸⁴ Tako i više o tome na stranici: <http://www.hgd1952.hr/>, posjet 10. 7. 2018.

²⁸⁵ Podatak na stranici: <https://www.hgd1952.hr/index.php/geodetski-list>, posjet 10. 7. 2018.

izdavanjem časopisa, stručnih i znanstvenih publikacija, priopćenja i sl., međunarodnom suradnjom, članstvom u međunarodnim kartografskim društvima, dodjelom nagrada i priznanja, usavršavanjem i specijalizacijom članova u Hrvatskoj i inozemstvu.²⁸⁶ HKD izdaje časopis Kartografija i Geoinformacije koji objavljuje znanstvene i stručne radove iz kartografije i drugih područja (geografija, geodezija, geologija, šumarstvo, agronomija, povijest, arhitektura i sl.) ako su povezana s kartografijom i geoinformacijama. Osim znanstvenih i stručnih radova, časopis objavljuje recenzije, vijesti i najave koji služe za popularizaciju kartografije i geoinformacija.²⁸⁷

4.5 Udruga geodetske geoinformatičke struke (Hrvatske udruge poslodavaca)

Udruga geodetske geoinformatičke struke dobrovoljna je i neovisna udruga poslodavaca koja štiti i promiče prava i interese svojih članova, osobito u području uređivanja uvjeta poslovanja, odnosa s tijelima državne vlasti, sindikatima, radnog i socijalnog te gospodarskog zakonodavstva, kolektivnog pregovaranja i sklapanja kolektivnih ugovora, radnih sporova te drugih pitanja važnih za gospodarski i socijalni položaj poslodavaca. Ustroj, djelovanje i Statut Udruge temelje se na načelima demokratskog zastupanja i demokratskog očitovanja volje poslodavaca – članova Udruge. U svojem djelovanju Udruga promiče ideje slobode poduzetništva i socijalne pravde. Udruga je nužan socijalni partner i protuteža udrugama radnika u sklopu slobodnoga gospodarskog i demokratskoga društvenog sustava. U odnosu sa sindikatima i drugim udrugama radnika, Udruga radi na ostvarenju trajnih i stabilnih dobrih odnosa, utemeljenih na uzajamnom uvažavanju interesa i poštivanju prava. Udruga radi na uspostavljanju i očuvanju socijalnog mira, kao trajne pretpostavke stabilnih uvjeta poslovanja, a kod kolektivnih radnih sporova, napose štrajka i isključenja s rada, osigurava solidarnost i uzajamnu pomoć članovima Udruge. U veljači 2006. godine, nakon razdoblja mirovanja, obnovljen je rad Udruge poslodavaca geodetsko geoinformatičke struke pri Hrvatskoj udruzi poslodavaca. Udruga okuplja različit profil poslodavaca, od geodeta obrtnika do velikih geodetskih tvrtki s više desetaka zaposlenika. U skladu sa svojom veličinom i poslovnom usmjerenošću, geodetske tvrtke izvode različite vrste geodetskih radova, od

²⁸⁶ Podatak na stranici: <http://www.kartografija.hr/index.php?id=145>, posjet 10. 7. 2018.

²⁸⁷ Vidi stranicu:

<http://kig.kartografija.hr/index.php/kig/about/editorialPolicies#focusAndScope>, posjet 12. 7. 2018.

rješavanja katastarskih i imovinsko-pravnih pitanja za pojedine građane, vlasnike nekretnina, do velikih infrastrukturnih, katastarskih, topografskih ili građevinskih projekata i objekata. Zbog toga različiti poslodavci geodetske struke imaju i različite, a ponekad i suprotne interese. Udruga nastoji svojim aktivnostima djelovati na načelima slobodnog poduzetništva, a u interesu svih ili većine članica. Jedan od bitnih ciljeva djelovanja Udruge uređenje je tržišta geodetskih usluga, na kojem bi svi poduzetnici mogli nastupiti s jednakim mogućnostima poslovanja i razvoja.²⁸⁸

4.6 Druga državna i javna tijela

Osim navedenih subjekata postoji i niz drugih državnih i javnih tijela vezanih za geodetsku djelatnost od kojih bismo spomenuli samo neke: Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Ministarstvo pravosuđa, Ministarstvo poljoprivrede, Agencija za upravljanje državnom imovinom (AUDIO), Vijeće za nacionalnu infrastrukturu prostornih podataka (NIPP) Vlade Republike Hrvatske, Hrvatski Sabor – Odbor za prostorno uređenje i graditeljstvo, Geodetski fakultet (Zagreb), Geotehnički fakultet (Varaždin), Građevinsko-arhitektonsko-geodetski fakultet (Split) i Građevinski fakulteti (Rijeka, Osijek), Geodetska tehnička škola (Zagreb), graditeljsko-geodetske škole u Rijeci, Splitu, Osijeku, Puli, Slavonskom Brodu i Metkoviću, Akademija tehničkih znanosti Hrvatske i dr.

²⁸⁸ Tako i više o tome na stranici: <http://www.hup.hr/homehr/o-nama.aspx>, posjet 12. 7. 2018.

5 STALNI SUDSKI VJEŠTACI GEODETSKE STRUKE

5.1 Pojam vještaka i vještačenja

Vještačenje je parnična radnja u okviru koje se od vještaka, kao osobe koja raspolaže posebnim znanstvenim ili stručnim znanjem i iskustvom, primjenjuju znanstvena i stručna znanja, vještine i metode na činjenice koje predstavljaju predmet vještačenja.²⁸⁹ Vještačenje je, dakle, parnična radnja kojom se pribavlja posebni dokaz – iskaz vještaka i kao takva pridonosi ostvarenju načela traženja materijalne istine.

Vještaci (engl. *expert witness*; *surveyers*, *court experts*; njem. *Sachverstaendige*, *Gutachter*, *Gerichtsgutachter*; talij. *periti*, *periti giurati*.) jesu, pak, osobe koje sudu na temelju svoga stručnoga znanja iznose svoja zapažanja o predmetu vještačenja (nalaz) i svoje zaključke o određenim činjenicama izvedene na temelju rezultata toga ispitivanja (mišljenje). Vještak je, dakle, osoba pozvana da pred sudom, koristeći se svojim stručnim znanjem, iznese: svoja sadašnja stručna zapažanja potrebna za utvrđenje sadržaja neke relevantne činjenice (NALAZ) i svoje stajalište o značenju,

²⁸⁹ Tako SIJERČIĆ-ČOLIĆ, H., VULETA, D., HADŽIOMERAGIĆ, M., Komentar Zakona o krivičnom postupku, Sarajevo, 1999., str. 310.

vjerovanju, uzrocima i posljedicama određenih činjenica koje bi mogle biti važne za utvrđivanje istinitosti u dokazivanju (MISLJENJE).²⁹⁰

Sud treba izvesti dokaz vještačenjem kad je radi utvrđivanja ili razjašnjenja kakve činjenice potrebno **stručno znanje kojim sud ne raspolaže** (ZPP, čl. 250).²⁹¹ Sud bi, u pravilu, trebao pozvati vještaka uvijek kad je potrebno takvo stručno znanje koje bitno prelazi razinu znanja koje na tom području sudac obično dostigne. Kriterij je, dakle, stupanj znanja čovjeka koji posjeduje opće obrazovanje i životno iskustvo kao sudac.²⁹² Uloga vještaka u sudskom postupku jest u tome da pomoću svoga stručnog znanja utvrde okolnosti na temelju kojih sam sud mora zaključiti o postojanju, odnosno nepostojanju odlučnih činjenica.²⁹³

Vještak treba pomagati sudu isključivo u **utvrđivanju činjenica**, a nikada prilikom odlučivanja o primjeni pravne norme. Tako sudac ne može odrediti vještaka za pravna pitanja, niti od vještaka tražiti odgovor na pravna pitanja. Vještak se ne može upuštati u pravna pitanja ni na osobnu inicijativu niti svoje mišljenje može utemeljiti na tumačenju pravnih propisa. Predmet vještačenja ne mogu biti propisi koji se trebaju primijeniti na određeni slučaj, već samo propusti u ponašanju osoba i primjeni tih propisa.²⁹⁴ Vještak se ne može izjašnjavati ni o stupnju i postotku krivnje, već, primjerice, samo o propustima sudionika u prometu koji su u uzročnoj svezi s nastankom štete, a zaključak o doprinosu u nastanku štetnih posljedica donosi sud prema slobodnoj ocjeni (*arg. iz čl. 223. ZPP-a*).²⁹⁵ Dakle, sud se nalazom i mišljenjem vještaka koristi samo radi razjašnjenja ili utvrđivanja onih činjenica za koje je potrebno stručno znanje kojim sud ne raspolaže.²⁹⁶

²⁹⁰ Usporedi TRIVA, S., BELAJEC, V., DIKA, M., Građansko parnično procesno pravo, Zagreb, 1986., str. 432.

²⁹¹ Zakon o parničnom postupku, Narodne novine, br. 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, 89/14. (dalje: ZPP)

²⁹² Vidi POZNIĆ, B., VRŽALIC, M., BACIĆ, F., Zakon o parničnom postupku sa komentarom, Beograd, 1957., str. 220.

²⁹³ U tom je smislu odluka VSJ, Rev - 724/58., PŽ 3 – 4/59.

²⁹⁴ Takvo je stajalište zauzeo VSS u odluci Gž - 4259/74. od 02. 4. 1974. god., Janković, str. 290.

²⁹⁵ Vidi odluku VSS, Gž - 2074/76., podatak kod RISTIĆ, V., RISTIĆ, M., Praktikum za parnicu, Beograd, 1989., str. 234.

²⁹⁶ U tom je smislu odluka VSS, Gž - 3174/77., RISTIĆ, str. 235.

5.2 Tko može biti vještak?

Stalni sudski vještak je fizička osoba koja je na temelju dosadašnjeg iskustva i savjesnosti odabrana od suda kao specijalista za pojedino područje. Kaže se još da je sudski vještak produžena ruka suda, gdje sud traži od vještaka stručno mišljenje kako bi ono bilo uzeto kao dokaz u nekom sporu.²⁹⁷ Prema odredbi čl. 29. Zakona o sudovima (ZS),²⁹⁸ poslovi sudske uprave obuhvaćaju, među ostalim, i poslove u svezi sa stalnim sudskim tumačima i vještacima. I prema odredbama čl. 17. Sudskog poslovnika (SP),²⁹⁹ poslovi sudske uprave obuhvaćaju osiguranje uvjeta za pravilan rad i poslovanje suda, a, među ostalim, i poslove u svezi sa stalnim sudskim vještacima (vođenje popisa ili registara stalnih sudskih vještaka, tumača i procjenitelja). Tako je ZS-om propisano da stalni sudski vještaci na temelju svoga stručnog znanja pružaju sudu uslugu davanja vještačkog nalaza i mišljenja (vještačenje) kada je to potrebno radi utvrđivanja ili razjašnjenja činjenica koje se utvrđuju u postupku (ZS, čl. 125.). Sudsko vještačenje mogu obavljati pravne ili fizičke osobe. Što se uvjeta za obavljanje sudskog vještačenja tiče, ZS propisuje da fizičke osobe moraju imati najmanje završenu srednju školsku spremu odgovarajuće struke, dok pravne osobe mogu obavljati sudsko vještačenje samo u okviru svoje registrirane djelatnosti i to pod uvjetom da samo vještačenje obavljaju njihovi djelatnici koji ispunjavaju uvjete kao i fizičke osobe (ZS, čl. 126.). Stalne sudske vještake – fizičke osobe i stalne sudske vještake u pravnim osobama imenuje i razrješava predsjednik županijskog ili trgovačkog suda za svoje područje, a postavljaju se na vrijeme od četiri godine i mogu biti ponovno imenovani (ZS, čl. 126.).

U skladu s odredbom čl. 139. st. 3. prethodno važećeg ZS-a, ministar pravosuđa bio je dužan propisati pravilnikom način na koji će se utvrditi ispunjava li osoba uvjete za obavljanje poslova stalnoga sudskog vještaka, njihova prava i dužnosti te visinu nagrade i naknade troškova za njihov rad. U tom smislu donesen je Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (PSSV)³⁰⁰ prema kojemu za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba za koju se u postupku imenovanja utvrdi da, osim općih uvjeta za prijam u državnu službu, ispunjava i sljedeće

²⁹⁷ OMERHODŽIĆ, Z., Tko je sudski vještak i što je njegov posao? – podatak na stranici: <https://www.webgradnja.hr/strucni-dio/strucni-savjetnik-zlatko-omerhodzic/clanci/tko-je-sudski-vjestak-i-sto-je-njegov-posao/254/> (31. 01. 2018.).

²⁹⁸ Zakon o sudovima, Narodne novine, br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16.

²⁹⁹ Sudskog poslovnika, Narodne novine, br. 37/2014.

³⁰⁰ Pravilnik o stalnim sudskim vještacima, Narodne novine, br. 88/08. i 8/09, a kasnije i novi objavljen u Narodnim novinama br. 38/14, 123/15, 29/16.

uvjete: **a)** da je državljanin Republike Hrvatske, **b)** da je državljanin države članice Europske unije ili neke druge države potpisnice Ugovora o Europskom gospodarskom prostoru, **c)** da je nakon završenog odgovarajućeg studija, odnosno odgovarajuće škole, radio na poslovima u struci i to: najmanje 8 godina – ako je završio diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij; najmanje 10 godina – ako je završio odgovarajući preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij; i najmanje 12 godina – ako je završio odgovarajuću srednju školu, a za pojedinu struku nema odgovarajućeg preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija, odnosno diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkoga diplomskog stručnog studija. Iznimno, liječnici specijalisti uvjet za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka stječu nakon položenog specijalističkog ispita; **d)** da je uspješno završio stručnu obuku; **e)** da ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnoga sudskog vještaka (PSSV, čl. 2. st. 1.). Za stalnog sudskog vještaka **ne može se imenovati** osoba za koju postoje zapreke za prijam u državnu službu, odnosno osoba protiv koje se vodi kazneni postupak ili koja je osuđena za kaznena djela za koja je propisana kazna od najmanje dvije godine zatvora prema domaćem ili međunarodnom pravu za kaznena djela protiv života i tijela, čovječnosti, morala, javnog ili privatnog vlasništva, javne uprave i javnog interesa ili zbog pronevjere u javnom sektoru, osim ako je nastupila rehabilitacija prema posebnom zakonu (*arg. Zakon o državnim službenicima*, čl. 49. st. 1.a), ili osoba kojoj je izrečena sigurnosna mjera dok traju pravne posljedice osude ili joj je izrečena zabrana bavljenja zanimanjem u vrijeme kada traži imenovanje za stalnog sudskog vještaka.

Pravne osobe (poseban zavod ili drugo tijelo znanstvene ustanove ili državno tijelo) ispunjavaju uvjete za sudsko vještačenje: **a)** ako se utvrdi da su registrirane i za obavljanje vještačenja za odgovarajuće područje, što dokazuju rješenjem iz nadležnog sudskog registra, **b)** ako je utvrđeno da su njihovi zaposlenici imenovani stalnim sudskim vještacima, što se dokazuje rješenjem o imenovanju za stalnog sudskog vještaka za područje određenoga županijskog, odnosno trgovačkog suda, **c)** ako za zaposlenike koji su imenovani stalnim sudskim vještacima imaju zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnoga sudskog vještaka (PSSV, čl. 4.).

5.3 Imenovanje i razrješenje vještaka

Postupak imenovanja stalnih sudskih vještaka pokreće se zahtjevom koji se podnosi predsjedniku županijskog ili trgovačkog suda nadležnog prema prebivalištu podnositelja zahtjeva, odnosno sjedištu pravne osobe. Zahtjev može podnijeti i pravna osoba za svog zaposlenika pod uvjetom da je zaposlenik dao svoj pristanak u pisanom obliku i da ispunjava propisane uvjete za imenovanje. Fizička osoba zahtjevu prilaže životopis i dokaze o ispunjavanju propisanih uvjeta za imenovanje, a zahtjevu se može priložiti popis objavljenih znanstvenih i stručnih radova.

Ako kandidat za stalnog sudskog vještaka ispunjava propisane uvjete za imenovanje, predsjednik odgovarajućega županijskog, odnosno trgovačkog suda prije donošenja odluke o imenovanju za stalnog sudskog vještaka, uputit će kandidata na **stručnu obuku** u odgovarajuću strukovnu udrugu stalnih sudskih vještaka. Stručna obuka obavljat će se prema programu što ga za svaku djelatnost, odnosno struku utvrđuje odgovarajuća strukovna udruga. Stručna obuka ne može trajati dulje od jedne godine. Strukovne udruge dužne su imenovati mentore za stručnu obuku. Za mentora se može imenovati stalni sudski vještak koji ima najmanje pet godina iskustva u obavljanju poslova sudskog vještačenja. Popis mentora dostavlja se županijskim i trgovačkim sudovima (PSSV, čl. 6.).

Sposobnost kandidata za obavljanje poslova stalnoga sudskog vještaka utvrđuje se na temelju izvješća o provedenoj stručnoj obuci kod stalnog sudskog vještaka odgovarajuće struke pod čijim je nadzorom kandidat dužan obaviti najmanje pet vještačenja i u njima izraditi nalaz i mišljenje. Nakon obavljene stručne obuke odgovarajuća strukovna udruga dužna je na temelju izvješća stalnog sudskog vještaka kod kojeg je kandidat bio na stručnoj obuci (mentora), u roku od jednog mjeseca izraditi mišljenje u pisanom obliku o uspješnosti obavljene obuke i osposobljenosti kandidata za obavljanje poslova sudskog vještačenja i dostaviti ga predsjedniku odgovarajućeg županijskog, odnosno trgovačkog suda (PSSV, čl. 7.).

Strukovne udruge dužne su županijske i trgovačke sudove izvijestiti o programima stručne obuke i godišnjem rasporedu održavanja stručne obuke (PSSV, čl. 8.).

Stalni sudski vještak nakon protoka vremena na koje je imenovan za sudskog vještaka može biti **ponovno imenovan** na vrijeme od četiri godine. Zahtjev za ponovno imenovanje i priložene dokaze o ispunjavanju uvjeta vještak mora podnijeti predsjedniku nadležnog suda najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je imenovan, a on bi trebao donijeti rješenje o ponovnom imenovanju kad utvrdi da nema zapreka za imenovanje, odnosno ako prethodno utvrdi da se protiv kandidata ne vodi kazneni postupak i da nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje je zapreka za prijam u državnu službu ili mu je izrečena sigurnosna mjera dok traju pravne posljedice osude ili mu je izrečena zabrana bavljenja zanimanjem. Ponovno imenovani stalni sudski vještak ne daje prisegu i nije dužan obaviti stručnu obuku (PSSV, čl. 12.).

Predsjednik odgovarajućega županijskog odnosno trgovačkog suda treba **razriješiti** imenovanog stalnog sudskog vještaka: **a)** ako to sam zatraži, **b)** ako se utvrdi da nisu postojali, odnosno da su prestali uvjeti na temelju kojih je imenovan, **c)** ako je na temelju pravomoćne odluke nadležnog tijela proglašen nesposobnim za obavljanje djelatnosti ili struke za koju je imenovan, **d)** ako mu je na temelju pravomoćne sudske odluke oduzeta poslovna sposobnost, **e)** ako je stalnom sudskom vještaku izrečena pravomoćna presuda za kazneno djelo koje je zapreka za prijam u državnu službu, **f)** ako nesavjesno ili neuredno obavlja povjerena mu vještačenja, **g)** ako ne zaključi ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnoga sudskog vještaka, te **h)** ako povrijedi odredbe o dužnosti čuvanja tajne. Protiv rješenja o razrješenju vještaka dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja (PSSV, čl. 13.).

Kad sud ocijeni da je vještačenje potrebno, u skladu s načelom ekonomičnosti u postupku, vještačenje se mora provesti što brže i sa što manje troškova (ZPP, čl. 10.). Vještačenje, u pravilu, obavlja jedan vještak, a kad sud ocijeni da je vještačenje složeno, može odrediti dva ili više vještaka (ZPP, čl. 252. st. 1.).

Pri izboru vještaka mora se voditi računa o stručnim kvalifikacijama i kvalitetama onoga tko se imenuje vještakom. Tako u jednoj parnici može biti određeno više vještaka različitih struka. Tijekom vještačenja može se povećati broj vještaka, u pravilu zbog multidisciplinarnog pristupa utvrđivanju ili ocjeni neke važne činjenice.

Vještaci se određuju, ponajprije, iz **reda imenovanih sudskih vještaka** za određenu vrstu vještačenja (ZPP, čl. 252. st. 2.), ali sud nije vezan za listu sudskih vještaka, nego može po potrebi za vještaka odrediti i drugu osobu.³⁰¹ Naime, službenu listu stalnih sudskih vještaka treba shvatiti kao pomoćno sredstvo, podsjetnik, adresar osoba prikladnih za obavljanje vještačenja, i ta lista može imati samo značenje preporuke i sugestije, a ne i obvezatnog izvora.³⁰² Za određenu vrstu vještačenja, sud može odrediti vještake i izvan reda stalnih sudskih vještaka, npr. ako za određenu vrstu vještačenja nema stalnoga sudskog vještaka, ili je stalni sudski vještak spriječen, ili postoji opasnost od odgađanja.

³⁰¹ Usporedi odluku VSH, Rev - 1849/80. od 17. 02. 1981. god. – PSP, 19/205.

³⁰² Tako TRIVA - DIKA, GPPP, str. 530.

6 STRUČNI ISPIT TE UPOTPUNJAVANJE I USAVRŠAVANJE ZNANJA OSOBA KOJE OBAVLJAJU STRUČNE GEODETSKE POSLOVE

6.1 Uvod

Osoba koja namjerava obavljati stručne geodetske poslove u svojstvu odgovorne osobe i osoba koja obavlja stručne geodetske poslove u svojstvu stručnog suradnika i suradnika dužna je položiti stručni ispit.

Stručni suradnik upisan u odgovarajuću evidenciju Komore mora položiti stručni ispit u roku od dvije godine od dana upisa u evidenciju stručnih suradnika, a može pristupiti polaganju stručnog ispita nakon proteka godine dana od dana upisa u evidenciju stručnih suradnika. Suradnik upisan u odgovarajuću evidenciju Komore mora položiti stručni ispit u roku od jedne godine od dana upisa u evidenciju suradnika, a može pristupiti polaganju stručnog ispita nakon proteka devet mjeseci od dana upisa u evidenciju suradnika.

Stručnim ispitom provjerava se poznavanje propisa iz područja stručnih geodetskih poslova i geodetske djelatnosti te drugih propisa važnih za primjenu ZOGD-a. Osobe koje u propisanim rokovima ne polože stručni ispit, rješenjem Komore brisat će se iz odgovarajuće evidencije, te su dužne Komori vratiti izdanu iskaznicu (ZOGD, čl. 39. st. 2.).

Stručni ispit polaže se u Državnoj geodetskoj upravi – DGU. Članove ispitnog povjerenstva, koje čini pet osoba iz reda stručnjaka za pojedina ispitna područja, tajnika ispitnog povjerenstva i njihove zamjenike, rješenjem imenuje ravnatelj. Ispitivači i tajnik ispitnog povjerenstva imaju pravo na naknadu za održani stručni ispit. Troškove za polaganje stručnog ispita snosi pristupnik ispitu ili njegov poslodavac.

Nakon položenog stručnog ispita DGU izdaje **uvjerenje o položenom stručnom ispitu**. Državna geodetska uprava vodi evidenciju izdanih uvjerenja o položenom stručnom ispitu i evidenciju priznatih stručnih ispita (ZOGD, čl. 38.).³⁰³ Ravnatelj pravilnikom detaljno propisuje **način polaganja stručnog ispita**, detaljan popis propisa koji su predmetom stručnog ispita za stjecanje svojstva odgovorne osobe, stručnog suradnika i suradnika, visinu naknade za troškove stručnog ispita, način rada i sastav ispitnog povjerenstva, sadržaj i oblik obrazaca za provedbu stručnog ispita i uvjerenja o položenom stručnom ispitu te detaljan sadržaj i način vođenja evidencija iz kojih se izdaju potvrde o položenom ili priznatom stručnom ispitu.

Komora je na zahtjev osobe koja je položila stručni ispit, odnosno osobe koja je ishodila upis u evidenciju priznatih stručnih ispita DGU-a, dužna upisati činjenicu o položenom stručnom ispitu u odgovarajuću evidenciju Komore (ZOGD, čl. 39.).

Na temelju članka 90. stavka 2. prethodno važećeg Zakona o obavljanju geodetske djelatnosti,³⁰⁴ ravnatelj Državne geodetske uprave donio je Pravilnik o stručnom ispitu te upotpunjavanju i usavršavanju znanja osoba koje obavljaju stručne geodetske poslove (dalje **Pravilnik**), kojim su propisani program, uvjeti i način polaganja stručnog ispita te upotpunjavanja, usavršavanja i provjere znanja osoba koje su položile stručni ispit (Pravilnik, čl. 1.). Ravnatelj Državne geodetske uprave dužan je u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ZOGD-a pravilnikom detaljno propisati način polaganja stručnog ispita, detaljan popis propisa koji su predmetom stručnog ispita za stjecanje svojstva odgovorne osobe, stručnog suradnika i suradnika, visinu naknade za troškove stručnog ispita, način

³⁰³ Evidencija sadrži: ime, prezime i OIB osobe koja je položila stručni ispit, odnosno kojoj je priznat stručni ispit; klasifikacijsku oznaku, urudžbeni broj i datum uvjerenja o položenom stručnom ispitu, odnosno klasifikacijsku oznaku, urudžbeni broj i datum odluke o priznavanju stručnog ispita; oznaku dokumenta na temelju kojeg je donesena odluka o priznavanju stručnog ispita; odjeljak za napomene i promjene (ZOGD, čl. 38. st. 10.).

³⁰⁴ Zakon o obavljanju geodetske djelatnosti, Narodne novine, br. 152/08, 61/11. i 56/13.

rada i sastav ispitnog povjerenstva, sadržaj i oblik obrazaca za provedbu stručnog ispita i uvjerenja o položenom stručnom ispitu te detaljan sadržaj i način vođenja evidencija iz kojih se izdaju potvrde o položenom ili priznatom stručnom ispitu. Do njegova stupanja na snagu i dalje važe i primjenjuju se odredbe članka 1. – 56. Pravilnika o stručnom ispitu te upotpunjavanju i usavršavanju znanja osoba koje obavljaju stručne geodetske poslove³⁰⁵ (arg. ZGOD, čl. 107. i 108.). Prema tim odredbama osoba koja je položila stručni ispit može obavljati stručne geodetske poslove do razine za koju ima potvrdu o položenom stručnom ispitu, i to u svojstvu odgovorne osobe, stručnog suradnika i suradnika ovlaštenog inženjera geodezije. Stručni ispit je uvjet za upis u Imenik ovlaštenih inženjera geodezije, odnosno u Evidenciju stručnih suradnika i suradnika ovlaštenog inženjera geodezije pri Hrvatskoj komori ovlaštenih inženjera geodezije (Pravilnik, čl. 3.). Stručni ispit se polaže (pisano i usmeno) prema ispitnom programu u obuhvatu i sadržaju koji ovisi o svojstvu u kojem će obveznik polaganja obavljati stručne geodetske poslove i njegovoj stručnoj spremi, odnosno razini stručnog obrazovanja (Pravilnik, čl. 4.).

6.2 Ispitni program državnoga stručnog ispita

Ispitni program stručnog ispita obuhvaća sljedeće ispitne predmete: 1. Katastar nekretnina i uređenje zemljišta, 2. Kartografija i fotogrametrija, 3. Državna izmjera, i 4. Primijenjena geodezija (Pravilnik, čl. 7.).

Gradivo ispitnog predmeta **Katastar nekretnina i uređenje zemljišta** obuhvaća poznavanje važećih propisa ili dijelova važećih propisa koji uređuju: – Osnivanje, vođenje i obnavljanje katastra nekretnina, – Povezivanje sa zemljišnom knjigom i drugim službenim dokumentima, – Katastar nekretnina kao digitalni informacijski sustav, – Osnove agrarne politike i zaštite okoliša, – Promjena strukture agrara, poticanje agrara, razvoj okoliša, obnova sela, – Infrastrukturni, ekonomski okvirni uvjeti uređenja zemljišta, – Tokovi postupka u komasaciji i očuvanju poljoprivrednog zemljišta, – Planska načela za novo oblikovanje zemljišta, – Povijesni razvoj uređenja zemljišta i katastra nekretnina, – Prostorno planiranje i izgradnja naselja (Pravilnik, čl. 8.).

³⁰⁵ Pravilnik o stručnom ispitu te upotpunjavanju i usavršavanju znanja osoba koje obavljaju stručne geodetske poslove, Narodne novine, br. 30/10. i 65/13.

Gradivo ispitnog predmeta **Kartografija i fotogrametrija** obuhvaća poznavanje važećih propisa ili dijelova važećih propisa koji uređuju: – Topografsku izmjeru, – Izradu kartografskih proizvoda u analognom i digitalnom obliku, proizvodnju i održavanje, – Korištenje i primjenu topografskih karata, tematsku kartografiju, – Digitalne topografske informacijske sustave, – Povijesni razvoj (Pravilnik, čl. 9.).

Gradivo ispitnog predmeta **Državna izmjera** obuhvaća poznavanje važećih propisa ili dijelova važećih propisa koji uređuju: – Pravnu osnovu, zadatke i organizaciju državne izmjere, – Suradnju s drugim organima vlasti i privatnim ustanovama, – Uspostavu, održavanje i obnovu polja stalnih geodetskih točaka po položaju, visini i ubrzanju sile teže, – Dokumentiranje i pripremanje rezultata, – Pozicioniranje i navigaciju, – Internacionalnu suradnju na području državne izmjere, – Povijesni razvoj (pravilnik, čl. 10.).

Gradivo ispitnog predmeta **Primijenjena geodezija** obuhvaća poznavanje važećih propisa ili dijelova važećih propisa koji uređuju: – Instrumentalnu tehniku, – Geodetske mreže posebnih namjena, – Primijenjenu geodeziju u graditeljstvu, – Primijenjenu geodeziju u industriji, – Pomake i deformacije, – Upravljanje prostornim informacijama, – Povijesni razvoj (Pravilnik, čl. 11.).

Važeće propise iz područja koja uređuje Zakon o obavljanju geodetske djelatnosti i Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina, kao i posebne propise važne za primjenu tih zakona koje obuhvaća i sadrži ispitni program, utvrđuje ravnatelj Državne geodetske uprave posebnom odlukom koja se objavljuje na službenim mrežnim stranicama Državne geodetske uprave (Pravilnik, čl. 12.).

6.3 Uvjeti za polaganje stručnog ispita

U tom smislu ravnatelj Državne geodetske uprave donio je 11. lipnja 2010. godine odluku kojom se utvrđuju važeći propisi iz područja koja uređuje Zakon o obavljanju geodetske djelatnosti i Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina, kao i posebni propisi važni za primjenu tih zakona, koje obuhvaća i sadrži ispitni program za polaganje stručnog ispita iz članka 7. Pravilnika kako slijedi:

Pravo na polaganje stručnog ispita obveznik polaganja stječe nakon što je, poslije završenog školovanja i stjecanja stručne spreme, odnosno završenom studiju i stjecanju stručnog, odnosno akademskog naziva geodetske struke, stekao radno iskustvo na odgovarajućim poslovima u struci, i to:

- stručni naziv geodetski tehničar (IV. stupanj, SSS) i jednu godinu radnog iskustva na odgovarajućim poslovima
- akademski naziv sveučilišni prvostupnik (*baccalaureus*) inženjer geodezije, odnosno osobe koje su na drugi način propisan posebnim propisom stekle odgovarajući stupanj obrazovanja geodetske struke i jednu godinu radnog iskustva na odgovarajućim poslovima
- akademski naziv magistar inženjer geodezije, odnosno osobe koje su na drugi način propisan posebnim propisom stekle odgovarajući stupanj obrazovanja geodetske struke i dvije godine radnog iskustva na odgovarajućim poslovima.

Pravo na polaganje stručnog ispita imaju i osobe koje pri Hrvatskoj komori ovlaštenih inženjera geodezije, u postupku priznavanja inozemnih stručnih kvalifikacija sukladno posebnom propisu, nisu dokazale profesionalnu osposobljenost za obavljanje stručnih geodetskih poslova (Pravilnik, čl. 13. i 14.).

6.4 Polaganje stručnog ispita

6.4.1 Način polaganja stručnog ispita

Stručni ispit polaže se pred ispitnim povjerenstvom Državne geodetske uprave (Pravilnik, čl. 15.) koje osniva ravnatelj Državne geodetske uprave posebnom odlukom i tom odlukom imenuje predsjednika, članove i tajnika ispitnog povjerenstva te njihove zamjenike, te određuje i koje će ispitne predmete ispitivati osobe imenovane u ispitno povjerenstvo (Pravilnik, čl. 17.). Predsjednik i zamjenik predsjednika ispitnog povjerenstva imenuju se iz redova državnih službenika Državne geodetske uprave, koje imaju najmanje akademski naziv magistra i odgovarajuće radno iskustvo na poslovima državne izmjere i katastra nekretnina ili provedbe propisa iz ispitnog predmeta koje ispituju, te koje imaju položen stručni ispit za obavljanje poslova državne izmjere i katastra nekretnina, odnosno za obavljanje stručnih geodetskih poslova ili odgovarajući ispit prema posebnim propisima za uže područje koje ispituju ako je takav ispit propisan

(Pravilnik, čl. 18.). Administrativne poslove u vezi s polaganjem stručnog ispita obavlja Državna geodetska uprava. Tajnik ispitnog povjerenstva obavlja administrativne poslove vezano uz spis za polaganje stručnog ispita pojedinoga kandidata te upise potvrda o položenom stručnom ispitu u Registar izdanih uvjerenja o položenim stručnim ispitima, a osobito vrši: – provjeru jesu li zahtjevu za polaganje stručnog ispita priloženi svi propisani dokumenti, – provjeru jesu li u zahtjevu za polaganje stručnog ispita navedeni svi podatci propisani obrascem zahtjeva, – provjeru ispunjava li kandidat uvjete za polaganje stručnog ispita, – provjeru jesu li plaćeni troškovi stručnog ispita (Pravilnik, čl. 20.). Osobe koje čine ispitno povjerenstvo imaju pravo na naknadu, a pravo na naknadu za obavljanje administrativnih poslova vezanih uz spis za polaganje stručnih ispita, ima i tajnik ispitnog povjerenstva. Visinu naknade određuje ravnatelj Državne geodetske uprave posebnom odlukom (Pravilnik, čl. 21.).

6.4.2 Postupak polaganja stručnog ispita

Kandidat Državnoj geodetskoj upravi podnosi zahtjev za polaganje stručnog ispita na propisanom obrascu uz koji obvezno prilaže dokaze o ispunjavanju uvjeta za polaganje stručnog ispita (o stručnoj spremi, odnosno stečenom stručnom, odnosno akademskom nazivu u okviru propisane struke, stečenom radnom iskustvu na odgovarajućim poslovima i njegovu trajanju, plaćenim troškovima polaganja stručnog ispita, preslik svjedodžbe o završenoj školi, odnosno diplome o završenom studiju, potvrdu o stečenom radnom iskustvu poslodavca kod kojeg je kandidat stekao radno iskustvo), a u protivnom nema pravo pristupiti polaganju stručnog ispita, o čemu ga se obavještava pisanim putem (Pravilnik, čl. 21. i 22.). U pravilu, najmanje 30 dana prije dana određenog za polaganje stručnog ispita, o mjestu i vremenu polaganja stručnog ispita, kandidatu se dostavlja pisana obavijest s informacijom o ispitnom programu po kojem se polaže stručni ispit (Pravilnik, čl. 24.). Kandidat može pisanim podneskom bez navođenja razloga (samo jednom) odgoditi polaganje stručnog ispita pod uvjetom da taj podnesak dostavi Državnoj geodetskoj upravi najkasnije 8 dana prije dana određenog za polaganje. Ako kandidat ne pristupi polaganju stručnog ispita kad ga se ponovno pozove, smatra se da ispit nije položio. Usto, kandidat može odgoditi polaganje stručnog ispita i zbog zdravstvenih razloga ili drugih ozbiljnih nepredviđenih razloga, uz uvjet da o tome obavijesti Državnu geodetsku upravu i da razloge opravda odgovarajućim dokazom najkasnije u roku od 5 dana od dana određenog za polaganje ispita (Pravilnik, čl. 25.). Kandidat može pisanim podneskom bez navođenja razloga odustati od polaganja stručnog

ispita pod uvjetom da taj podnesak dostavi Državnoj geodetskoj upravi najkasnije 8 dana prije dana određenog za polaganje. Kandidat koji je odustao od polaganja stručnog ispita, može ponovno pristupiti polaganju stručnog ispita najranije protekom roka od 6 mjeseci od dana kada je Državnoj geodetskoj upravi dostavio podnesak kojim odustaje od polaganja ispita (Pravilnik, čl. 26.). Prije početka polaganja stručnog ispita tajnik ispitnog povjerenstva obvezno utvrđuje identitet svakog kandidata te ga upoznaje s njegovim pravima i obvezama pri polaganju stručnog ispita (Pravilnik, čl. 27.). O provođenju stručnog ispita vodi se zapisnik na propisanom obrascu (Pravilnik, čl. 28.). Pisani dio stručnog ispita sastoji se od izrade pisane zadaće u okviru stručnih geodetskih poslova, ovisno o svojstvu u kojem će se obavljati navedeni poslovi nakon položenoga stručnog ispita. Usmeni dio stručnog ispita sastoji se od provjere znanja iz pisane zadaće i znanja o stručnim geodetskim poslovima na kojima se kandidat osposobljavao, odnosno na kojima će raditi u svojstvu stručnog suradnika ili suradnika ovlaštenog inženjera geodezije, te provjere poznavanja važećih propisa iz ispitnih predmeta sadržanih u ispitnom programu iz Pravilnika (Pravilnik, čl. 29. i 30.). Pisanu zadaću iz pisanog dijela ispita određuje ispitno povjerenstvo neposredno prije početka ispita, koja obuhvaća, u pravilu, osim teoretskog dijela i mogućnost rješavanja određenog pitanja ili problema u okviru provjere osposobljenosti za rad na stručnim geodetskim poslovima. Pismenim dijelom ispita kandidat treba pokazati da brzo i sigurno shvaća zadaću iz područja važećih propisa, da je sposoban u kratkom roku uz korištenje dopuštenih pomoćnih sredstava riješiti predmetnu zadaću, te da je sposoban sažeto i pregledno obrazložiti rezultat. Usmenim dijelom ispita kandidat treba pokazati stečena stručna znanja i vještine potrebne za obavljanje stručnih geodetskih poslova te pokazati razumijevanje i poznavanje važećih propisa (Pravilnik, čl. 31. i 32.). Izrada pisane zadaće i usmeni dio stručnog ispita obavlja se u pravilu na dan određen za polaganje stručnog ispita, a može se obavljati u trajanju i dužem od jednog dana. Izrada pisane zadaće može trajati najviše dva sata za svaki ispitni predmet. Za vrijeme izrade pisane zadaće kandidat se može koristiti potrebnim tehničkim i stručnim pomagalima i drugim materijalom za obradu zadaće, a koje odobri ispitno povjerenstvo. Kandidat koji je pristupio polaganju stručnog ispita, za vrijeme trajanja stručnog ispita ne smije se koristiti mobitelom i ako krši navedenu zabranu, može biti udaljen s ispita i smatrat će se da ispit nije položio (Pravilnik, čl. 33.). Uspjeh kandidata na stručnom ispitu ocjenjuje se ocjenom: *položio*, odnosno *nije položio*. Za svaki ispitni predmet, koji kandidat polaže, upisuje se ocjena *zadovoljno*, odnosno *nije zadovoljno*. Za svaki ispitni predmet, kandidat dobiva ocjenu *zadovoljno* ako je ispitno povjerenstvo steklo uvjerenje da je kandidat na pisanom i usmenom

dijelu stručnog ispita pokazao zadovoljavajuće poznavanje važećih propisa obuhvaćenih pojedinim ispitnim predmetom. Kandidat dobiva ocjenu *položio* ako je iz svih ispitnih predmeta, na temelju rezultata pisane zadaće i usmenih odgovora, ocijenjen ocjenom *zadovoljio*. Ocjenu stručnog ispita kandidatu zaključuje i objavljuje predsjednik ispitnog povjerenstva na temelju ocjena iz svih ispitnih predmeta stručnog ispita sadržanih u zapisniku o stručnom ispitu (Pravilnik, čl. 34.). Kandidat koji je polagao stručni ispit, a nije položio najviše jedan ispitni predmet, može polagati popravni ispit iz toga ispitnog predmeta u roku koji ne može biti kraći od 30 dana niti duži od 60 dana od dana polaganja stručnog ispita na kojem kandidat nije zadovoljio u ispitnom predmetu iz kojeg polaže popravni ispit (Pravilnik, čl. 37.). Kandidat koji nije položio (cijeli) stručni ispit, može ponovo pristupiti polaganju stručnog ispita najranije protekom roka od 30 dana od dana prethodnog polaganja (Pravilnik, čl. 38.).

O položenom stručnom ispitu Državna geodetska uprava izdaje **potvrdu** koje potpisuje predsjednik ispitnog povjerenstva (Pravilnik, čl. 39.). Državna geodetska uprava, odnosno tajnik ispitnog povjerenstva, vodi **Registar izdanih uvjerenja o položenom stručnom ispitu**, kao i Registar priznatih stručnih ispita za obavljanje stručnih geodetskih poslova (Pravilnik, čl. 40.).

Troškove za polaganje stručnog ispita snosi kandidat ili njegov poslodavac u iznosu i na način koji određuje ravnatelj Državne geodetske uprave posebnom odlukom. Troškovi popravnog ispita plaćaju se u iznosu od 30 % troškova utvrđenih za polaganje stručnog ispita, a snosi ih kandidat ili njegov poslodavac (Pravilnik, čl. 41.).

7 STRUČNO USAVRŠAVANJE OVLAŠTENIH INŽENJERA GEODEZIJE

7.1 Uvod

Osoba koja obavlja stručne geodetske poslove u svojstvu odgovorne osobe i osoba koja obavlja stručne geodetske poslove u svojstvu stručnog suradnika i suradnika nakon položenog stručnog ispita, nastavlja stručno usavršavanje koje obuhvaća različite oblike usavršavanja stjecanjem i unaprijeđivanjem stručnog znanja (ZOGD, čl. 40. st. 1.). Stručno usavršavanje provodi Komora u suradnji sa strukovnim organizacijama, visokim učilištima i drugim ovlaštenim pravnim osobama prema načelima: dostupnosti izobrazbe svima, što podrazumijeva mogućnost uključivanja u program izobrazbe svih ovlaštenih inženjera geodezije te njihovih stručnih suradnika i suradnika; stručne osnovanost izobrazbe uz istodobno prenošenje svjetskih i vlastitih stručnih iskustava i dostignuća; slobodnog izbora područja izobrazbe, što podrazumijeva da svaki ovlašteni inženjer geodezije ima pravo izabrati sadržaj i oblik stručnog usavršavanja za područje za koje se želi specijalizirati; kontinuirane evaluacije pružatelja stručne izobrazbe, što znači da će sve pružatelje stručne izobrazbe evaluirati polaznici izobrazbe (ZOGD, čl. 40. st. 2. i 3.).

U okviru stručnog usavršavanja provodi se **temeljno i napredno** stručno usavršavanje. **Temeljno** stručno usavršavanje obuhvaća usavršavanje u područjima od važnosti za uspješno obavljanje stručnih geodetskih poslova i

poslovanje organizacijskih oblika u kojima se obavlja geodetska djelatnost. **Napredno** stručno usavršavanje obuhvaća napredna i/ili specijalizirana znanja i vještine za obavljanje stručnih geodetskih poslova u pojedinim područjima, odnosno djelatnostima (vidi čl. 5. i 6. ZOGD-a). Osobi koja je završila temeljno ili napredno stručno usavršavanje Komora će podatke o tom usavršavanju upisati u odgovarajuće evidencije Komore, a osobi koja je završila napredno stručno usavršavanje, Komora će, na njezin zahtjev, o tome izdati potvrdu.

Članovi Komore imaju pravo i dužnost stalno se stručno usavršavati (Statut, čl. 71.). U tom smislu Komora je osnovala Odbor za trajno stručno usavršavanje koji obavlja poslove u skladu s propisima, Statutom i ostalim aktima Komore te odlukama Upravnog odbora Komore. Odbor za trajno stručno usavršavanje priprema prijedloge programa stručnog usavršavanja, brine se za provođenje prihvaćenih programa, provjerava učinkovitost oblika i načina stručnog usavršavanja i brine se za uspostavljanje suradnje s Državnom geodetskom upravom, ministarstvima i ostalim tijelima državne vlasti kod pripremanja i provođenja Programa stručnog usavršavanja. Upravni odbor Komore, na prijedlog Odbora za stručno usavršavanje, donosi godišnji program stručnog usavršavanja za članove Komore te za njegovu provedbu osigurava sredstva u financijskom planu za tekuću godinu, a također uspostavlja sustav praćenja, potvrđivanja i evidentiranja stručnog usavršavanja za svakog člana Komore u sklopu Programa za svaku godinu (Statut, čl. 36.). Odbor za stručno usavršavanje u sklopu brige za stalno stručno usavršavanje ovlaštenih inženjera geodezije ovlašten je: – organizirati savjetovanja, seminare, tečajeve, predavanja, tribine, okrugle stolove, – organizirati izdavanje časopisa, knjiga, drugih tiskovina i ostalih oblika izdavaštva (kaseta, disketa, CD-ova, filmova i dr.). Oblik stalnoga stručnog usavršavanja može se organizirati i provoditi u suradnji s Državnom geodetskom upravom, ministarstvima, drugim državnim tijelima, tijelima lokalne samouprave i uprave, fakultetima i drugim stručnim i znanstvenim ustanovama, zakladama, strukovnim i profesionalnim udrugama, trgovačkim društvima, a razni oblici stalnoga stručnog usavršavanja mogu se organizirati i ostvarivati i u suradnji s inozemnim komorama i drugim strukovnim udrugama, odnosno organizacijama (Statut, čl. 37.).

Program i način provođenja te praćenja stručnog usavršavanja Komora utvrđuje općim aktom, koji se donosi uz prethodnu suglasnost ravnatelja Državne geodetske uprave, odnosno Pravilnikom.

7.2 Obveznici stručnog usavršavanja i način provjere

Obveznik stručnog usavršavanja je osoba koja je u skladu sa Zakonom o obavljanju geodetske djelatnosti dužna upotpunjavati i usavršavati znanje za obavljanje stručnih geodetskih poslova i to u svojstvu odgovorne osobe, stručnog suradnika i suradnika ovlaštenog inženjera geodezije. Obveznik stručnog usavršavanja dužan je upotpunjavati i usavršavati svoje znanje nakon položenoga stručnog ispita u skladu s odredbama Pravilnika. O stručnom usavršavanju obveznika stručnog usavršavanja Hrvatska komora ovlaštenih inženjera geodezije vodi evidenciju u skladu s odredbama ovoga Pravilnika. Stručno usavršavanje obveznika stručnog usavršavanja prati se u petogodišnjim razdobljima, tako da obveza za prvo petogodišnje razdoblje počinje teći od prvog sljedećeg dana nakon položenog stručnog ispita (Pravilnik, čl. 42.).

Obveznik stručnog usavršavanja stručno usavršavanje tijekom petogodišnjeg razdoblja ostvaruje vlastitim odabirom odgovarajućeg oblika i mogućnosti usavršavanja i/ili prema programu za koji je dana suglasnost u skladu s ovim Pravilnikom, odnosno kombinacijom tih dvaju načina. Obveznik stručnog usavršavanja koji obavlja stručne geodetske poslove u svojstvu ovlaštenog inženjera geodezije, dužan je u petogodišnjem razdoblju stručnim usavršavanjem u skladu s ovim Pravilnikom ostvariti najmanje 100 bodova, od čega najmanje 20 bodova iz poznavanja važećih propisa iz područja obuhvaćenog ispitnim programom stručnog ispita kojeg je položio. Obveznik stručnog usavršavanja koji obavlja stručne geodetske poslove u svojstvu stručnog suradnika ovlaštenog inženjera geodezije, dužan je u petogodišnjem razdoblju stručnim usavršavanjem u skladu s ovim Pravilnikom ostvariti najmanje 70 bodova, od čega najmanje 15 bodova iz poznavanja važećih propisa iz područja obuhvaćenog ispitnim programom stručnog ispita kojeg je položio. Obveznik stručnog usavršavanja koji obavlja stručne geodetske poslove u svojstvu suradnika ovlaštenog inženjera geodezije, dužan je u petogodišnjem razdoblju stručnim usavršavanjem u skladu s ovim Pravilnikom ostvariti najmanje 50 bodova, od čega najmanje 10 bodova iz poznavanja važećih propisa iz područja obuhvaćenog ispitnim programom stručnog ispita kojeg je položio.

Ostvareni bodovi u jednom petogodišnjem razdoblju ne mogu se prenositi i evidentirati u drugo petogodišnje razdoblje stručnog usavršavanja (Pravilnik, čl. 43.).

Obveznik stručnog usavršavanja dužan je Hrvatskoj komori ovlaštenih inženjera geodezije kao voditelju evidencije stručnog usavršavanja dostavljati: – podatke o objavljenoj knjizi, priručniku ili članku, – potvrdu o održanom predavanju po pozivu ili aktivnom/pasivnom sudjelovanju na stručnom ili stručno-znanstvenom skupu, – potvrdu o održanom predavanju ili o pohađanju tečaja ili prisustvovanja skupu stručnog usavršavanja u okviru jednogodišnjeg programa stručnog usavršavanja, – original ili ovjereni preslik diplome o stečenom stručnom, odnosno akademskom nazivu, – potvrdu o aktivnom radu u povjerenstvu ministarstava, Državne geodetske uprave i drugih državnih upravnih organizacija, odnosno Tehničkom odboru Hrvatskog zavoda za norme, – druge dokaze vezane za aktivnosti usavršavanja i upotpunjavanja znanja iz područja geodezije i geoinformatike, prostornog uređenja i graditeljstva i drugih tehničkih područja (Pravilnik, čl. 44.).

Obveznik stručnog usavršavanja koji iz opravdanih razloga (npr. zbog bolesti, porodijskog dopusta, rada u inozemstvu, nezaposlenosti i sl.) nije mogao kontinuirano u petogodišnjem razdoblju obavljati stručno usavršavanje prema odredbama ovoga Pravilnika, te zbog toga nije uspio steći propisani broj bodova za to razdoblje, može Hrvatskoj komori ovlaštenih inženjera geodezije podnijeti zahtjev za produženje razdoblja stručnog usavršavanja, koji se mora potkrijepiti odgovarajućim dokazima. O zahtjevu odlučuje rješenjem Odbor za trajno stručno usavršavanje Komore, protiv kojega je dopušten prigovor o kojem odlučuje predsjednik Komore. Razdoblje stručnog usavršavanja može se produžiti u jednom petogodišnjem razdoblju najviše za godinu dana (Pravilnik, čl. 45.).

7.3 Oblici stručnog usavršavanja i evidencija

Stručno usavršavanje obuhvaća različite oblike usavršavanja stjecanjem i unaprijeđivanjem stručnog znanja, i to osobito: – objavljivanjem knjiga, priručnika te stručnih i znanstvenih radova iz područja geodezije i geoinformatike, prostornog uređenja ili graditeljstva i drugih tehničkih područja, – održavanjem predavanja ili aktivnom/pasivnom sudjelovanju na stručnom ili stručno-znanstvenom skupu, – pohađanjem programa stručnog usavršavanja i cjeloživotnog učenja koje organizira Hrvatska komora ovlaštenih inženjera geodezije ili održavanjem predavanja na tom tečaju, – pohađanjem tečajeve stručnog usavršavanja drugih organizatora ili održavanjem predavanja na tom tečaju, – sudjelovanjem u radu stručnih i stručno-znanstvenih skupova, okruglih

stolova, radionica i sl. ili održavanjem predavanja na njima, – poslijediplomskim studijem, – aktivnim radom u povjerenstvima ministarstava, Državne geodetske uprave i drugih državnih upravnih organizacija, odnosno ispitnim povjerenstvima, – sudjelovanjem u radu međunarodnih tijela vezanih za tehničko zakonodavstvo iz područja geodezije, geoinformatike, prostornog uređenja, graditeljstva i drugih tehničkih područja, – drugih vrsta djelovanja kojima osoba dokazuje svoj napredak i usavršavanje u struci. Stručno usavršavanje boduje se u skladu s Tablicom bodovnih vrijednosti kategorija unaprjeđivanja i usavršavanja znanja. Nositelj programa može u izuzetnim slučajevima verificirati, valorizirati i bodovati stručno usavršavanje pridružujući veći broj bodova od maksimalno propisanog broja bodova iz Tablice, u Prilogu 6. Pravilnika, uz posebno obrazloženje. Nositelj programa verificira, valorizira i boduje u skladu s Tablicom i stručno usavršavanje drugih organizatora s obzirom na stupanj zastupljenosti sadržaja geodezije i geoinformatike, prostornog uređenja, graditeljstva i drugih srodnih tehničkih područja (Pravilnik, čl. 46.).

Pohađanje tečajeva i sudjelovanje na skupovima, odnosno održavanje predavanja na njima, smatra se stručnim usavršavanjem ako se oni provode prema jednogodišnjem programu za kojeg je dana suglasnost Državne geodetske uprave. Hrvatska komora ovlaštenih inženjera geodezije uspostavlja sustav praćenja, potvrđivanja i evidentiranja stručnog usavršavanja svih obveznika stručnog usavršavanja. Izvadak iz evidencije izdanih potvrda osoba koje ispunjavanjem obveze stručnog usavršavanja u skladu s odredbama ovoga Pravilnika dokazuju poznavanje važećih propisa, objavljuje se na službenoj mrežnoj stranici Hrvatske komore ovlaštenih inženjera geodezije (Pravilnik, čl. 47.).

7.4 Jednogodišnji program stručnog usavršavanja

Jednogodišnji program stručnog usavršavanja donosi i provodi Komora na prijedlog Odbora za trajno stručno usavršavanje, a na koji suglasnost daje Državna geodetska uprava. Komora je dužna Državnoj geodetskoj upravi dostaviti poblizu godišnju razradu jednogodišnjeg programa stručnog usavršavanja koja osobito sadrži: – razradu pojedinog tečaja ili skupa s okvirnim prikazima i približnim trajanjem predavanja, okruglih stolova ili radionica koje će biti održane, – pokazatelje o vrjednovanju pojedinog tečaja ili skupa (predavači, trajanje, kategorizacija i sl.).

Suglasnošću se određuju obveze nositelja programa osobito glede: – načina provedbe programa, – osiguranja dostupnosti programa u skladu s područnim potrebama, odnosno da je nositelj dužan organizirati određeni broj tečajeva, odnosno skupova izvan sjedišta nositelja programa kada to zahtijevaju područne potrebe, – osigurati dostupnost programa polaznicima tečajeva, odnosno stručnih skupova na mrežnim stranicama nositelja programa i Državne geodetske uprave, – vođenja evidencije stručnog usavršavanja (predavača, dokumentacije predavača i sl.) (Pravilnik, čl. 48.).

Uz zahtjev za davanje suglasnosti, nositelj programa prilaže dokaze da program, nositelj programa i osoba odgovorna za provedbu programa, ispunjavaju uvjete propisane Pravilnikom. Suglasnost se daje za program po kojem će se održavati tečaj, odnosno niz stručnih ili stručno-znanstvenih skupova koji sadrže predavanja, okrugle stolove i/ili radionice na kojima polaznici tečaja, odnosno sudionici skupa, usvajaju nova znanja važna za obavljanje stručnih geodetskih poslova, geoinformatike, prostornog uređenja, graditeljstva i drugih srodnih tehničkih područja, upravnih poslova vezanih za područje geodezije, geoinformatike prostornog uređenja, graditeljstva i drugih tehničkih područja u obuhvatu koji obvezniku stručnog usavršavanja osigurava prikupljanje minimalno propisanog broja bodova u petogodišnjem razdoblju (Pravilnik, čl. 49. i 50.).

Programu se može dati suglasnost ako su ispunjeni sljedeći uvjeti: – sadržaj programa mora biti utemeljen na suvremenim spoznajama i znanosti i struke te stanju i razvoju tehničke regulative, – sadržaj programa mora osigurati prijenos suvremenih spoznaja i znanja radi osposobljavanja osoba za učinkovit rad u europskom gospodarskom prostoru, – predavači uključeni u realizaciju programa moraju biti osobe koje imaju najmanje akademski naziv magistra, odnosno magistra inženjera i koji su priznati stručnjaci iz stručnog područja programa, te osobe koje trajno rade na izradi, nadzoru primjene ili provedbi tehničke regulative uključene u program, – program mora sadržavati kategorije stručnog usavršavanja (unaprjeđivanja i usavršavanja znanja) u skladu s bodovnim sustavom određenim Tablicom (Pravilnik, čl. 51.). Jednogodišnji program za koji je dana suglasnost Državne geodetske uprave, može se mijenjati tijekom godine (Pravilnik, čl. 52.).

Nositelj programa obavezan je u provedbi programa: – provjeriti identitet i prisutnost osobe koja pohađa tečaj ili sudjeluje na skupu za sve vrijeme

održavanja tečaja ili skupa, – voditi evidenciju stručnog usavršavanja kod njega prijavljenog obveznika stručnog usavršavanja za sve oblike stručnog usavršavanja, – izvijestiti Državnu geodetsku upravu o rezultatima stručnog usavršavanja u jednogodišnjem razdoblju svih obveznika stručnog usavršavanja i to najkasnije do kraja veljače iduće godine, – omogućiti Državnoj geodetskoj upravi nadzor nad provedbom programa i drugim obvezama nositelja programa koje ima u skladu s ovim Pravilnikom te nad dokumentima na temelju kojih se vodi evidencija stručnog usavršavanja obveznika stručnog usavršavanja, – dostaviti Državnoj geodetskoj upravi poblizu godišnju razradu jednogodišnjeg programa stručnog usavršavanja (Pravilnik, čl. 53.).

Ako se utvrdi nepravilnost u provedbi programa, Državna geodetska uprava nositelju programa rješenjem određuje primjereni rok u kojem se nepravilnost mora otkloniti, a u protivnom ravnatelj treba rješenjem ukinuti suglasnost za provođenje programa (Pravilnik, čl. 54.).

Nositelj programa dužan je obvezniku stručnog usavršavanja koji je pohađao tečaj ili sudjelovao na stručnom, odnosno stručno-znanstvenom skupu, izdati ispravu o završenom tečaju, odnosno pohađanju skupa koja sadrži: – naziv nositelja programa, – ime i prezime polaznika, – datum i mjesto rođenja polaznika, – naziv programa te datum održavanja i naziv tečaja ili skupa kojeg je osoba pohađala, – vrijednost tečaja ili skupa izraženu u bodovima u skladu s Tablicom, – broj isprave i datum izdavanja, – potpis osobe odgovorne za provedbu programa i pečat nositelja programa (Pravilnik, čl. 55.).

Pripremni programi za polaganje stručnih ispita u organizaciji strukovnih udruga i drugih organizatora ne smatraju se programima stručnog usavršavanja i za njih se ne izdaje suglasnost, ne stječu bodovi propisani ovim Pravilnikom za stručno usavršavanje, nisu obvezni i ne smatraju se odgovarajućom pripremom za polaganje stručnog ispita u skladu s Pravilnikom (Pravilnik, čl. 56.).

8 SUDSKI POSTUPCI U KOJIMA SUDJELUJU GEODETI

8.1 Uvod

Vještačenje općenito, pa tako i geodetsko vještačenje, čini bitnu odrednicu postupka dokazivanja u parničnom postupku.³⁰⁶

Ako obavještavaju sud o svome nalazu (zapažanjima) – oni su klasično dokazno sredstvo; ako sudu svojom stručnošću pomažu da izvodi zaključke, da formira mišljenje o zapaženome – oni obavljaju funkciju specifičnog pomagača u obavljanju funkcije suđenja pri utvrđivanju činjeničnog stanja. Složenost ovih svojstava utoliko je značajnija što je u pravilu teško razdvojiti obično zapažanje od mišljenja o zapaženome. Pri davanju mišljenja vještaci nadomještaju aktivnost suda – oni rade ono što bi trebao uraditi sam sud kad bi raspolagao potrebnim stručnim znanjem.³⁰⁷

³⁰⁶ Pod pojmom dokazivanja podrazumijeva se niz parničnih radnji procesnih subjekata koje se sastoje u predlaganju, izboru, prikupljanju, ispitivanju i ocjeni dokaznih sredstava u cilju utvrđivanja istinitosti tvrdnji parničnih stranaka i pretpostavaka suda o činjenicama koje su bitne za primjenu prava. U tom se postupku provjerava i utvrđuje istinitost određene tvrdnje o postojanju ili nepostojanju činjenica te sud na temelju savjesne i brižljive ocjene svakog dokaza zasebno i svih dokaza zajedno, a i na temelju rezultata cjelokupnog postupka, odlučuje o tome koje će činjenice uzeti kao dokazane (čl. 8. Zakona o parničnom postupku).

³⁰⁷ Izvođenje dokaza vještačenjem sud može odrediti u parničnom postupku, na prijedlog stranke, u slučaju kada je radi utvrđenja ili razjašnjenja određene činjenice potrebno stručno znanje kojim sud ne raspolaze, što znači da vještaci svojim mišljenjem pomažu sudu u formiranju vlastitog mišljenja. Vještaci se određuju iz reda imenovanih sudskih vještaka za određenu vrstu vještačenja.

Geodetsko vještačenje sadrži geodetsku izmjeru, izradu nalaza i mišljenja stalnog sudskog vještaka za geodeziju. Nalaz i mišljenje stalnog sudskog vještaka geodetske struke potreban je kod rješavanja sporova vezanih za vlasništvo nad nekretninama, kod utvrđivanja vlasništva te drugim pravnim stvarima vezanim za nekretnine.

U pravilu vještak geodet u postupku identificira nekretninu. Riječ je o postupku uspoređivanja/izjednačavanja zatečenog stanja na terenu s raspoloživom dokumentacijom imovinsko-pravne naravi. Potrebni dokumenti su – vlasnička dokumentacija: zemljišno-knjižni izvadak (vlasnički list), preslik katastarskog plana, posjedovni list; – tehnička dokumentacija: lokacijska dozvola, građevinska dozvola, uporabna dozvola. Pritom razlikujemo dva slučaja: 1. vlasnik ne zna gdje mu se nalazi čestica, ali ima broj čestice čiji je vlasnik (Geodet pomoću katastarskih i zemljišnih podataka pokušava odgonetnuti točan položaj katastarske čestice, nakon čega izlazi na teren te identificira nekretninu – zemljište, pri čemu je dobro odraditi i iskolčenje međe³⁰⁸, ako nema čvrste i očite međe na terenu, npr. suhozid) i 2. vlasnik zna gdje mu je čestica, ali ne zna koji je broj i u kojoj katastarskoj općini se nalazi (Ovaj slučaj je rjeđi i ne predstavlja problem u gradskim područjima – jer je i preko adrese moguće doći do informacije, ali dosta komplicira rješavanje problema u zaraslim, udaljenim i brdovitim područjima gdje su najčešće i podatci katastra loši, zastarjeli i netočni. Geodet i u tom slučaju izlazi na teren te snima česticu i okolno područje, a potom u uredu dolazi do rješenja).³⁰⁹

Stranka koja predlaže vještačenje, dužna je u prijedlogu naznačiti predmet i opseg vještačenja te predložiti osobu koja će obaviti vještačenje.³¹⁰ Protivna stranka izjasnit će se o predloženom vještaku, kao i o predmetu i opsegu vještačenja. Ako

³⁰⁸ Iskolčenje međe, tj. obnove međašnih oznaka je postupak kojim se na terenu određuju granice katastarske čestice na temelju katastarskih podataka. Ovaj postupak se pokazao važnim prilikom prodaje ili kupnje zemljišta, (gdje je kupac nakon izmjere ustanovio sasvim drukčije stanje od „kupljenog“), a prije izvođenja radova potrebno je obavijestiti vlasnike susjednih katastarskih čestica i u dogovoru s njima obilježiti međašne linije koje su poznate i nesporne.

³⁰⁹ Identifikacija nekretnina se uglavnom traži u područjima izvan gradova i naselja, gdje se nalaze naslijeđena zemljišta, godinama zaboravljena, no ne zbog toga i manje važna. Od vlasnika nekretnine očekuje se, a i u njegovu je interesu, da zna gdje se nalaze njegove nekretnine.

³¹⁰ Zamjenjivost vještaka leži u njegovoj stručnosti, a nezamjenjivost vještaka u njegovu neposrednom zapažanju. KULIĆ, R., Upis i status vještaka u sudskom postupku, *Pravni život*, broj 12/1998., str. 230.

stranke ne postignu sporazum o osobi koja treba biti određena za vještaka i predmetu i opsegu vještačenja, odluku o tome će donijeti sud.^{311 312}

Tijekom izrade nalaza osnovna aktivnost vještaka je prikupljanje relevantnih činjenica koje podrazumijevaju nedvosmisleno definiranje postupka i zadatka vještačenja, razmatranje predmeta, teme ili procesa vještačenja, prikupljanje i analizu relevantne dokumentacije, razgovor s osobama koje mogu dati važne informacije za pravilno zaključivanje o činjenicama iz zadatka vještačenja i neposredna zapažanja vezana za predmet vještačenja.³¹³ Taksativno se navode sve primijenjene strukovne metode i postupci.³¹⁴

Nakon izrade nalaza vještačenja, vještak izvodi zaključak u obliku vještačkog mišljenja koje sintetizira uzroke, djelovanje, posljedice i važnost određenih činjenica, uz dužnu pažnju, savjesno i u skladu s pravilima određene struke ili vještine.³¹⁵ Mišljenje vještaka mora biti neovisno, objektivno, potkrijepljeno činjenicama, deskriptivno, nedvosmisleno i logički izraženo.³¹⁶ Vještak je dužan odgovoriti na pitanja sudca i stranaka u postupku vezano uz činjenično stanje utvrđeno njegovim nalazom i mišljenjem, ali i na druga pitanja koja sudac dopusti

³¹¹ „Vještačenje obavlja jedan vještak. Sud može na prijedlog stranke odrediti više vještaka za različite vrste vještačenja. Dokazno sredstvo kojim se dokazuje osnovanost činjeničnih tvrdnji stranaka predstavlja samo onaj nalaz i mišljenje vještaka kojega je u tom svojstvu odredio sud u konkretnoj parnici, iz kojeg razloga sud nije dužan nalaz i mišljenje vještaka, koje je tužitelj priložio uz tužbu, te koje je sastavljeno po nalogu tužitelja, prihvatiti samo stoga što ga je dala osoba koja je stalni sudski vještak.” U tom smislu presuđeno: ŽS u Varaždinu, Gž 1652/=5 od 03. 11. 2005. – IO 2/06 – 254.

³¹² „Kad je vještačenje povjereno stručnoj ustanovi, ona određuje jednu ili više osoba koje će u njezino ime obaviti vještačenje.” U tom smislu presuđeno: VS, Rev 1001/90. od 11. 9. 1990. – PSP 50/136. Vidi GRBIN, I., Zakon o parničnom postupku sa sudskom praksom, bilješkama, napomenama, priložima i abecednim kazalom, VI. izmijenjeno i dopunjeno izdanje, 2012, str. 288.

³¹³ „Vještak svoj nalaz i mišljenje daje usmeno na raspravi, a može ga dati i u pisanom obliku prije rasprave, dakle pisano i usmeno na raspravi, ali ne i samo pisano.” U tom smislu presuđeno: ŽS u Bjelovaru, Gž 125/98. od 20. 2. 1998. – IO 1/1998. – 171.

³¹⁴ Vidi OPATIĆ, N., Vještaci – dokazno sredstvo u građanskom parničnom postupku, <http://www.pravnadatoteka.hr/pdf>

³¹⁵ U okviru Hrvatskog društva sudskih vještaka djeluju sljedeće sekcije: za arhitekturu i graditeljstvo, za balistiku i mehaničke tragove, za carinsko poslovanje, za defektologiju, za drago kamenje, dijamante i zlatarstvo, za elektroniku, elektrotehniku i automatiku, za financije, računovodstvo, aktuaristiku, devizno i vanjsko trgovinsko poslovanje, ekonomiku poslovanja i organizaciju rada, za **geodeziju**, za gospodarstvo, za glazbarstvo, za informatiku, za kemiju i toksikologiju, za krivotvoreni novac, za medicinu, za promet vozila, za rukopise, za sigurnost i zaštitu na radu, zaštitu od požara i eksplozija i sigurnost u željezničkom prometu, za strojarstvo, industrijska i druga postrojenja, fotografiju i tisak, za telekomunikacije, za veterinarstvo.

³¹⁶ Usporedi DUMANČIĆ, M., Suradnja geodeta sa sudskim vještacima građevinske struke u postupku legalizacije objekata izgrađenih prije 15. veljače 1968. godine, Ekscentar, br. 10, 2007., str. 84.–87.

ili ocijeni potrebnim u cilju utvrđivanja stvarnoga činjeničnog stanja.³¹⁷ ³¹⁸U slučaju valjanih žalbenih razloga sudac može odrediti dopunu vještačenja ili povjeriti vještačenje drugom vještaku. Ako je činjenično stanje utvrđeno po drugom vještaku drukčije u svojim bitnim elementima, vještaci svoje nalaze trebaju uskladiti na raspravi i objasniti sudu u čemu su razlike.³¹⁹

Treba istaknuti da postojeći propisi reguliraju pravnu stranu vještačenja, dok se samo vještačenje obavlja u skladu s pravilima struke, dakle *lege artis*.³²⁰ Vještak u svojem stručnom djelovanju mora imati potpunu inicijativu u radu, a to mu nalaže princip aktivnosti. Princip nezavisnosti u radu vještaka znači, konkretno, da nitko, pa niti sam sud nije ovlašten, da upućuje vještaka u tome što će i kojim metodama znanosti zaključiti o određenoj činjenici. Sadržaj nalaza vještaka Zakonom o parničnom postupku nije posebice normiran, već je dana uopćena formulacija o potrebi točnog navođenja svega što se opazi i nađe uz upućivanje na nezaobilazna pravila znanosti i vještine. U praksi su se razvili sadržaji i podatci o onome što bi trebalo naznačiti u nalazu vještaka. Tako bi prije teksta nalaza prvenstveno valjalo naznačiti sud kojem se nalaz dostavlja uz navođenje broja sudskog spisa i stranaka.

U teoriji procesnog prava gotovo da je jedinstveno mišljenje da je sud dužan podvrgnuti svojoj ocjeni, kao i svaki drugi provedeni dokaz, nalaz i mišljenje vještaka.³²¹ U daljnjoj razradi dolazimo gotovo do apsurdne situacije – kako sud može kritički ocijeniti nalaz i mišljenje vještaka kada mu upravo nedostaje ono nužno stručno znanje zbog kojeg je određeno vještačenje. Ipak, rješenje tog paradoksa nalazimo u temeljnoj postavci svake pravne države, a to je nezavisnost sudova, jer pravorijek mora biti u skladu sa shvaćanjem suda koji snosi i odgovornost za svoju odluku.

³¹⁷ „Stranci je onemogućeno raspravljanje pred sudom kad njezini prigovori na nalaz i mišljenje vještaka nisu dostavljeni vještaku niti je on o njima saslušan na glavnoj raspravi.” U tom smislu presuđeno: VS, Rev 1614/85. od 13. 11. 1985. – PSP 32/154.

³¹⁸ „Propuštanjem da od vještaka zatraži da se na traženje stranke izjasni o određenoj odlučnoj okolnosti u vezi s njegovim nalazom i mišljenjem, sud toj stranci onemogućuje raspravljanje pred sudom” (VS, Rev 3073/90 od 31. 01. 1991. – PSP 51/184.

³¹⁹ Vidi MATIJEVIĆ, B., Vještaci, <http://www.pravnadatoteka.hr/pdf/vjestaci.pdf>

³²⁰ Više KULIĆ, R., Upis i status vještaka u sudskom postupku, *Pravni život*, broj 12/1998., str. 229.–230.

³²¹ Vidi ČIZMIĆ, J., O vještačenju u parničnom postupku s posebnim osvrtom na vještačenje u području medicine, *Zbornik Pravnog fakulteta u Rijeci*, vol. 32., br. 1, 2011., str. 473.–510.

Stupanjem na snagu ZPP-a 2003. napušteno je do tada prevladavajuće široko istražno ovlaštenje suda u odnosu na izbor dokaza, predlaganje dokaza i način njihova izvođenja. Tako sud više nije ovlašten, pa niti dužan izvoditi dokaze koje stranke nisu predložile, već je to isključiva obveza parničnih stranaka. Kada je 1. travnja 2013. stupio na snagu ZPP 2013., dijelom se promijenio odnos suda prema izvođenju dokaza vještačenjem. Naime, stranka koja predlaže dokaz vještačenjem može predložiti osobu vještaka, a ako se protivna strana ne usprotivi predloženom vještaku, sud će upravo tog vještaka odrediti kao stručnu osobu koja će vještačiti u tom predmetu.³²²

8.2 Sudska zaštita posjeda

8.2.1 Uvod

Posjed je faktično stanje zaštićeno pravom.³²³ Posjed je faktična vlast na stvari koja postoji neovisno o pravu posjednika na stvar. Posjedovati se mogu samo sadašnje stvari i to samo one na kojima se može steći pravo vlasništva.³²⁴ Posjed gubi onaj posjednik koji prestane svojom voljom vršiti faktičnu vlast na stvari.³²⁵ Pritom nisu pravno odlučni motivi takva postupka.³²⁶

Objekti posjeda mogu biti stvari i prava. Posjed stvari ima svaka osoba koja vrši faktičnu vlast na stvari, što znači da je sada zastupljeno objektivističko shvaćanje posjeda (dovoljan je *corpus*) za razliku od subjektivističkog shvaćanja po pravim

³²² Sud će iznimno odrediti drugu osobu vještaka ako ocijeni da složenost vještačenja to zahtjeva, odnosno ako ocijeni da je to potrebno radi sprječavanja strankama da raspolazu zahtjevima kojima ne mogu raspolagati.

³²³ Usporedi VEDRIŠ, M., KLARIĆ, P., *Osnove imovinskog prava*, Zagreb, 1992., str. 160.

³²⁴ *Ibid.*, str. 160.

³²⁵ Usp. odluku Okružnog suda u Zagrebu, Gž - 7601/87. od 26. studenoga 1987. god., podatak kod Eterović, A., *Smetanje posjeda u sudskoj praksi*, Sarajevo, 1989., str. 27.

³²⁶ Tako je bračni drug, sunositelj stnarskog prava koji je nasilno izbačen iz stana ili je stan sam napustio kako bi izbjegao maltretiranja drugog bračnog druga, gubio pravo na zaštitu posjeda stana ako nije podnio tužbu zbog smetanja posjeda u propisanom roku. Vidi odluku VSBiH, Gvl - 5/84. od 12. 04. 1984. god. objavljenu u ZSO, IX, br. 87, 1984.

pravilima bivšeg OGZ-a,³²⁷ kada se tražio i *animus*.^{328 329} U pravilu je posjednik i vlasnik stvari ili titular drugog prava iz kojega proizlazi ovlast da stvar posjeduje (pr. zakup).

Posjed je **zakonit** ako se temelji na punovažnoj pravnoj osnovi i ako nije pribavljen silom, prijevarom ili zlouporabom povjerenja. Dakle, za zakonitost posjeda nužna je ne samo valjana pravna osnova (*titulus*), nego i pravilan način stjecanja.³³⁰ Posjed je **savjestan** ako posjednik ne zna niti može znati da stvar koju posjeduje nije njegova. *Argumento a contrario*, nesavjestan ili nepošten je onaj posjed kad posjednik zna ili mora znati da stvar koju posjeduje nije njegova.³³¹ Osoba koja stvar posjeduje smatra se savjesnim posjednikom sve dok se ne dokaže suprotno. Nesavjesnost se, dakle, mora dokazati i nije dovoljno samo poricanje poštenja posjeda.³³² Ipak, protivna stranka ne treba dokazivati nesavjesnost posjeda onda kada iz navoda samoga posjednika proizlazi da je njegov posjed nesavjestan.³³³ Dakle, za čin smetanja posjeda na strani učinitelja potrebno je postojanje svijesti da poduzetom radnjom smeta tuđi posjed, a prema stajalištu sudske prakse drži se da takve svijesti primjerice nema kad je do useljenja u stan došlo na temelju rješenja o davanju stana na privremeno korištenje.³³⁴ Savjesnost mora postojati za sve vrijeme trajanja posjeda (*mala fides superveniens nocet*).³³⁵ Posjednik se može smatrati savjesnim, odnosno poštenim, najkasnije dok mu nije uručena tužba.³³⁶ Tako, primjerice, ako je poštenu posjednik tužen vlasničkom tužbom, drži se nepoštenim posjednikom od trenutka dostave tužbe pod pretpostavkom da je parnica uredno nastavljena i da ju

³²⁷ Vidi par. 309. OGZ-a, koji je bio utemeljen na subjektivnoj (rimskoj, romanskoj) koncepciji, odnosno konstrukciji posjeda, prema kojoj je posjed (*possessio*) faktična vlast na tjelesnim stvarima spojena s voljom da se drži samo za sebe. Fizičko držanje u rimskoj pravnoj teoriji naziva se *corpus*, a psihički stav izražen voljom da se stvar drži za sebe, zove se *animus*. ROMAC, A., Rječnik rimskog prava, Zagreb, 1975., str. 425.

³²⁸ Takvo je stajalište neprijeporno i u sudskoj praksi. Vidi u tom smislu i odluku Okružnog suda u Splitu, Gž - 1321/83. od 3. 06. 1983. god.

³²⁹ Podrobnije o tome kod ČALIJA, B., OMANOVIĆ, S., Građansko procesno pravo, Sarajevo, 2000, str. 309.; ŽUVELA, M., Zakon o osnovnim vlasničkopравnim odnosima – objašnjenja, komentarske napomene, sudska praksa i drugi odgovarajući propisi, Zagreb, 1987., str. 337.–338.

³³⁰ Tako i podrobnije kod KLARIĆ – VEDRIŠ, str. 164.–165.

³³¹ Savjestan posjednik naziva se još i posjednikom u dobroj vjeri (*bonae fidei possessor*), a nesavjestan posjednik naziva se posjednikom u zloj vjeri (*malae fidei possessor*).

³³² Takvo je stajalište zauzeo i Vrhovni sud Republike Hrvatske (dalje VSH) u odluci GŽ - 3074/77. od 18. prosinca 1978. god.

³³³ Vidi odluku VSH, Rev - 1953/84. od 8. siječnja 1985. god.

³³⁴ U tom je smislu i odluka VSH, Gzz - 27/98. od 08. 12. 1998. god.

³³⁵ Usporedi ŽUVELA, str. 344.

³³⁶ Vidi odluku VSH, Rev - 1799/81. od 24. veljače 1982., objavljena kod Žuvela I, str. 345.

je vlasnik zaista i dobio.³³⁷ Posjedovnu zaštitu, međutim, uživa i nezakonit i nesavjestan posjed pa tako, primjerice, okolnost što je raniji vlasnik nacionaliziranoga neizgrađenoga građevinskog zemljišta deposediran i što je građevinska parcela predana na korištenje trećoj osobi, koja je na njoj izgradila građevni objekt zahvaćajući samo dio parcele, ne isključuje pravo ranijeg vlasnika na posjedovnu zaštitu u pogledu neizgrađenog dijela te parcele.³³⁸

Posjednik ima pravo na zaštitu od protupravnog uznemiravanja/smetanja ili oduzimanja posjeda. O oduzimanju posjeda govori se kad je potpuno prestala faktična vlast dotadašnjeg posjednika, a o uznemiravanju kad ta vlast nije posve prestala, ali je na određeni način ograničena. Drugim riječima, smetanje mora dovesti do promjene posjedovnog stanja,³³⁹ odnosno smetanje mora i nastupiti, a nije i dovoljno da se može očekivati. Oba oblika smetanja posjeda moraju biti izvršena neovlašteno, dakle bez pristanka posjednika, odnosno bez ovlaštenja utemeljenog na zakonu, odluci suda ili kojeg drugog tijela. U praksi se **smetanje i oduzimanje** posjeda često međusobno približavaju i isprepleću pa ih je ponekad teško razlikovati. Tako, prema stajalištu sudske prakse, smatra se da je obavljeno smetanje posjeda i onda ako ne postoji namjera da se pribavi posjed, ali postoji svijest o tome da se ušlo u područje tuđeg posjeda.³⁴⁰ Smetanje posjeda predstavlja, dakle, i svijest o tome da se zadire u tuđi posjed,³⁴¹ kao i svijest učinitelja da time mijenja posjedovno stanje.³⁴² Međutim, ako bi se radilo o neznatnom smetanju posjeda, a očito je da posjednik iz šikanoznih namjera ne dopušta da se netko jednokratno, iz nužde, posluži njegovom stvari, posjedu bi se mogla uskratiti zaštita, jer bi se to moglo smatrati kao šikanozno postupanje i zlouporaba prava.³⁴³

Iako je cilj pravne zaštite posjeda kao faktičkog stanja u tome da se onemogućí samopomoć ili samovlasno pribavljanje prava,³⁴⁴ zaštita posjeda može se iznimno ostvariti i putem **samopomoći**.³⁴⁵ Putem samopomoći posjednik, primjenom sile

³³⁷ U tom je smislu i odluka VSH, Gž - 2092/78. od 26. srpnja 1978. god., objavljena kod ŽUVELA, str. 345.

³³⁸ Takvo je stajalište zauzeo VS BiH u odluci Gv - 37/79. od 08. 11. 1979. god., E/26.

³³⁹ Usp. GRBIN, I., Sudska zaštita posjeda i prava vlasništva, Pravo i porezi, god. VIII, 1999., br. 10, str. 6.

³⁴⁰ Vidi odluku VS BiH, Gzz - 64/70. od 1. srpnja 1971. god., E/42.

³⁴¹ U tom je smislu i odluka VSH, Gzz - 93/82. od 23. rujna 1982. god., E/42

³⁴² Usp. odluku Okružnog suda u Zagrebu, Gž - 768/84. od 23. listopada 1984. god., E/44.

³⁴³ Vidi odluku VSH, Gzz - 64/84. od 28. kolovoza 1984. god., E/40.

³⁴⁴ Tako ČALIJA, B., OMANOVIĆ, S., Gradansko procesno pravo, Sarajevo, 2000, o. c., str. 309.

³⁴⁵ O samopomoći detaljnije kod GAVELLA, N., Posjed stvari i prava, Zagreb, 1990., str. 117. i sl.; KLARIĆ - VEDRIŠ, str. 176.

ili na drugi pogodan način, uspostavlja posjedovno stanje kakvo je bilo prije čina smetanja. Takav način zaštite posjeda samo je iznimno dopušten, ako su se ostvarile zakonom propisane pretpostavke.³⁴⁶ Samopomoć je pravo posjednika da primjerenom silom ili na drugi prikladan način, odbije neovlašteno smetanje posjeda.³⁴⁷ Posjednik ima pravo na samopomoć protiv onoga tko ga neovlašteno uznemirava u posjedu ili mu je posjed oduzeo, pod uvjetom da je opasnost izravna, da je samopomoć nužna i da način njezina vršenja odgovara prilikama u kojima postoji opasnost. Ovo je pravo posjedniku priznato samo ako mu je posjed oduzet silom, potajno ili prijevarom, i vremenski je ograničeno na rok od trideset dana od saznanja za osobu koja je na taj način posjed oduzela, u okviru objektivnog roka od jedne godine. Tako, prema stajalištu sudske prakse, tuženik ne postupa protupravno kad, primjerice, silom odmakne dio rampe koji se nalazi na nekretnini tužitelja, jer posjednici imaju pravo na samopomoć protiv onih koji ih neovlašteno uznemiravaju u posjedu, uz uvjet da je opasnost izravna, da je samopomoć nužna, te da način njezina izvršenja odgovara prilikama u kojima opasnost postoji.³⁴⁸ U odnosu između posrednog i neposrednog suposjednika u načelu je dopušteno pravo na samopomoć jednog protiv drugog radi zaštite vlastitog posjeda.³⁴⁹ U slučaju da se tužitelj prije podnošenja tužbe zbog smetanja posjeda poslužio pravom samopomoći, tada nema mjesta sudskoj zaštiti.³⁵⁰

Upravo zbog toga što samopomoć u pravilu nije dopuštena, nastoji se osigurati odgovarajuću sudsku zaštitu posjeda.

³⁴⁶ Tako GRBIN, I., *Sudska zaštita posjeda i prava vlasništva, Pravo i porezi*, god. VIII, 1999., br. 10, str. 6.

³⁴⁷ Tako KLARIĆ - VEDRIŠ, str. 176.

³⁴⁸ U tom je smislu i odluka Općinskog suda Zelina, P- 387/80. od 14. 01. 1981. god.; Okružni sud u Zagrebu, Gž - 3829/81. od 23. 6. 1981. god., E/23.

³⁴⁹ Vidi odluku VSH, Gzz - 36/84. od 7. 11. 1984. god., E/24.

³⁵⁰ Takvo je stajalište zauzeo Okružni sud u Zagrebu u odluci Gž - 827/84. od 27. ožujka 1984. god., E/25.

8.2.2 Postupak u parnicama zbog smetanja posjeda

Kako je posjed karakterističan institut, tako i njegovu zaštitu karakterizira niz posebnosti. Pravo tražiti sudsku zaštitu posjeda ima onaj koga drugi samovlasno uznemirava u posjedu (*interdicta retinende possessionis*) ili mu ga je oduzeo (*interdicta recuperande possessionis*).^{351 352} I posjednik koji je posjed stekao silom, potajno ili zlouporabom povjerenja (*vi, clam, precario*), ima pravo štititi svoj posjed, osim prema osobi kojoj ga je samovlasno oduzeo (*exceptio vitiosae possessionis ab adversario*) i ako mu posjed u međuvremenu nije postao miran zato što je osoba kojoj ga je oduzeo izgubila pravo na posjedovnu zaštitu.³⁵³

Ako posebnom zakonskom normativom nije što specijalno regulirano, u našem pravu štiti se svaki posljednji mirni posjed stvari, odnosno posjed prava stvarne služnosti. Normativom Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (dalje ZV) pruža se zaštita posljednjem mirnom posjedniku od svakog samovlasnog smetanja i bez obzira na kakvoću tog posjeda te ima li posjednik pravo na taj posjed.

U okolnostima kada neka osoba smatra da ima pravo na posjed – *ius possidendi* (npr. vlasnik stvari), nije ovlaštena mirnom posjedniku samovlasno oduzeti taj posjed ili ga u njemu uznemiravati, već svoje pravo na posjed može ostvariti u redovitom parničnom postupku. Pritom se pravo na posjed može utvrđivati i ostvarivati pred sudom ili drugim nadležnim tijelom, neovisno o trajanju i ishodu postupka za zaštitu posjeda (čl. 26. ZV-a).

Zakon o parničnom postupku (dalje ZPP) određuje neka posebna pravila za postupanje u parnicama zbog smetanja posjeda, kojima se u izvjesnoj mjeri odstupa od općih pravila parničnog postupka, odnosno kojima se derogira primjena pravila općeg parničnog postupka po načelu: *lex specialis derogat legi generali*.³⁵⁴

³⁵¹ Tako TRIVA – DIKA, str. 807.

³⁵² Korijen ovih tužbi nalazimo u rimskom pravu u posesornim interdiktima na kojima su zasnovane ove dvije tužbe. Vidi ROMAC, A., Rimsko pravo, Narodne novine, 1989., str. 147.–151.

³⁵³ Vidi KLARIĆ - VEDRIŠ, Građansko pravo, Narodne novine, 2008., str. 219.

³⁵⁴ U postupku u parnicama zbog smetanja posjeda supsidijarno se primjenjuju ostale odredbe ZPP-a. Međutim, i u tim odredbama postoje one koje se odnose upravo na postupak u parnicama zbog smetanja posjeda. To su odredbe o mjesnoj nadležnosti (čl. 56. i 57. st. 2.).

Osnovni je zadatak tih parnica da omoguće hitnu³⁵⁵ i efikasnu uspostavu poremećenog faktičnog stanja³⁵⁶ prema posljednjem stanju posjeda, bez obzira na pravo na posjed, pravni temelj posjeda, poštenje posjednika, te bez obzira na to koliko bi smetanje posjeda bilo u kakvom društvenom, javnom ili sličnom interesu.³⁵⁷

U sporovima zbog smetanja posjeda stvarno su nadležni općinski sudovi. Pravo na traženje zaštite posjeda ograničeno je subjektivnim i objektivnim rokom. Tužba se mora podnijeti u subjektivnom roku od 30 dana od dana kada je tužitelj saznao za čin smetanja i počinitelja.³⁵⁸ No, ako od dana kada je smetanje nastalo protekne objektivni rok od godine dana, ova se tužba više ne može podnijeti, makar subjektivni rok nije još ni počeo teći. Kod primjene rokova vrijedi pravilo o zabrani preskakanja, što znači da tužitelj ne može koristiti objektivni rok ako je za smetanje i počinitelja saznao u okviru subjektivnog roka.^{359 360}

³⁵⁵ Pri određivanju rokova i ročišta po tužbama zbog smetanja posjeda, sud će uvijek obraćati osobitu pozornost na potrebu hitnog rješavanja prema prirodi svakoga pojedinog slučaja (čl. 440. ZPP). Iz navedene odredbe zaključujemo da opće odredbe o vremenu potrebnom za zakazivanje ročišta imaju ovdje instruktivno značenje, što je posebno važno za prosuđivanje postojanja pretpostavki za donošenje kontumacijske odluke.

³⁵⁶ Faktična vlast glede stvari bi dakle bila pravno relevantna činjenica i to pravna osnova činjenice koja daje i određuje karakter samog građanskopravnog odnosa.

³⁵⁷ Upravo zbog toga jer je isključeno raspravljanje o pravu, postupak se bitno ubrzava jer se faktično stanje posjeda brže i lakše utvrđuje nego pravo na posjed.

³⁵⁸ Problem sa računanjem rokova za podnošenje posjedovne tužbe javlja se u situaciji kada se smetanje posjeda vrši povremeno. Postoji više mišljenja od kada se računa rok za blagovremenost tužbe u ovom slučaju: a) ako se rok produžava, onda bi ga se trebalo računati od prve radnje za koju je tužitelj saznao (u tom smislu OS, Novi Sad Gž 639/69 – JJKP 520) – ovo shvaćanje smatramo potpuno neprihvatljivim zato što kad posjednik propusti prvi rok računajući da se smetanje neće ponoviti, gubi potpuno pravo na podnošenje tužbe; b) ako se smetanje ponavlja, rok bi trebalo računati od saznanja za svako novo smetanje – ovo shvaćanje posjedniku pruža mogućnost da štiti svoj posjed u svakom trenutku kada je uznemiravan. Tako kod JUHART, J., Civilno procesno pravo FNRJ, Ljubljana 1961., str. 564.; c) rok se računa od onog dana kada je prema razumnoj ocjeni postalo jasno da će se smetanje nastaviti te da je za njegov prestanak potrebna intervencija – ovo rješenje je u praksi teško izvedivo jer trenutak kada je postalo jasno da će se smetanje nastaviti, te da je za njegov prestanak potrebna intervencija, nije moguće utvrditi. Poznić nije razlikovao ponavljanje od produženja smetanja. Vidi POZNIĆ, B., Građansko procesno pravo, Savremena administracija, Beograd, 1982., str. 372.

³⁵⁹ Rok za podnošenje tužbe zbog smetanja posjeda je zakonski rok. To znači da se ne može produžavati ni odlukom suda ni suglasnom voljom stranaka.

³⁶⁰ U slučaju kada tužitelj preinači tužbeni zahtjev isticanjem drugog zahtjeva uz već postojeći, javlja se pitanje računanja roka pravovremenosti za ta dva zahtjeva. Sudska praksa opredijelila se za stajalište da se u ovom slučaju pravovremenost prvog zahtjeva računa od dana učinjenog smetanja (objektivni rok), odnosno od dana saznanja za počinitelja i nastalo smetanje (subjektivni rok) pa do dana podnošenja tužbe, dok se pravovremenost drugog zahtjeva računa od dana kada je on postavljen u tijeku postupka, odnosno od preinake tužbe. Naime, ako bi se pravovremenost novoistaknutog zahtjeva računala od dana podnošenja tužbe, tužitelj bi bio doveden u neravnotežan položaj s obzirom na to da bi se često događalo da kod novopostavljenog tužbenog zahtjeva dođe do protoka roka za pravovremenost tužbe, a samim tim bi se ugasilo pravo za

Rok se prekida kada ranije posjedovno stanje bude ponovno uspostavljeno silom (samopomoć) ili kada posjednik podnese sudu tužbu zbog smetanja posjeda. Radi se o prekluzivnim rokovima. Postoje stajališta po kojima se protekom ovog roka tužba odbacuje kao nepravovremena, a ne odbija se, jer su rokovi za podnošenje tužbe uvijek procesne naravi, bez obzira na to jesu li regulirani materijalnim ili procesnim pravom.³⁶¹ Upravo suprotno, smatram da tužbeni zahtjev treba odbiti, a ne tužbu odbaciti, jer se radi o proteku materijalnopравnih rokova, pa se u tom slučaju tužba više ne bi mogla podnijeti.³⁶²

Neposredni cilj postupka je pružiti zaštitu faktičkim posjedovnim odnosima, a raspravljanje je ograničeno samo na dvije bitne okolnosti:

1. posljednje stanje posjeda i
2. smetanje.³⁶³

Tužbom zbog smetanja posjeda traži se zaštita ili uspostava posljednjeg stanja posjeda stvari ili prava, pa je nužno da je smetanje posjeda i nastupilo, a ne da se ono može očekivati.^{364 365} Pravo na zaštitu posjeda nastaje samo ako postoji nečiji

podizanje tužbe zbog smetanja posjeda. U slučaju kada je tužitelj izvršio preinaku tužbenog zahtjeva promjenom istovjetnosti zahtjeva, rok za pravovremenost tužbe računa se od dana kada je nastalo smetanje, odnosno kada se saznalo za počinitelja i smetanje pa do dostavljenog preinačenja tužbenog zahtjeva. U slučaju nepravovremenog preinačenja tužbenog zahtjeva, tužba se odbacuje kao nepravovremena.

³⁶¹ Pravo na zaštitu posjeda je specifično pravo materijalnopравne prirode. Ponekad se, naročito u sudskoj praksi, nailazi na uvjerenje da je to pravo procesnopравne naravi, pa da su rokovi nakon kojeg ono biva prekludirano, procesni rokovi. To je uvjerenje čak i vrlo rašireno, premda nema temelja u našem suvremenom pravu. Da pravo na zaštitu posjeda nije procesnopравne naravi, najbolje se vidi po tome što se to pravo može ostvariti i putem samopomoći, što bi bilo potpuno nezamislivo da je posrijedi pravo procesne prirode. Tako GAVELLA, N., JOSIPOVIĆ, T., GLIHA, I., BELAJ, V., STIPKOVIĆ, Z., *Stvarno pravo, II. izmijenjeno i dopunjeno izdanje*, Narodne novine, 2007, str. 171. (dalje: GAVELLA i dr.)

³⁶² Tako i TRIVA – DIKA, GPPP, str. 808.

³⁶³ Čin smetanja posjeda je čin neke osobe kojim se dotadašnjem posjedniku oduzima posjed ili ga se uznemirava u posjedovanju. To je svakako voljni čin. Čin smetanja posjeda može biti učinjen ne samo činjenjem (pozitivnim radnjama – ako tuženi ometa mogućnost vršenja faktične vlasti na stvari), već i nečinjenjem (negativnim radnjama, npr. nevratanjem posuđene stvari), verbalno (u ovom slučaju to trebaju biti tako ozbiljne izjave da posjednik odustane od vršenja faktične vlasti), neposrednim radnjama (direktno fizičko i prostorno zadiranje u posjed tužitelja), posrednim radnjama (indirektno smetanje bez fizičkog i prostornog zadiranja u posjedovnu sferu tužitelja).

³⁶⁴ U tom smislu presuđeno: OS u Šibeniku, Gž 97/80 od 31. 3. 1980. – PSP 18/152.

³⁶⁵ Najčešći dokazi koji se provode u postupku su: očevid na mjestu – o izvođenju ovog dokaza odlučuje sud na prijedlog stranke ili po službenoj dužnosti kad smatra da je za utvrđenje neke činjenice potrebno njegovo neposredno opažanje; saslušanje svjedoka – stranka koja predlaže da se određena osoba sasluša kao svjedok mora prije toga naznačiti okolnosti o kojima bi ona trebala svjedočiti; saslušanje parničnih stranaka – sud je dužan od stranaka tražiti izjašnjenje o bitnim činjenicama kako bi na osnovi tih izjava utvrdio koje činjenice su nesporne, a koje sporne.

čin smetanja i ako je taj čin samovlastan. Čin smetanja poduzet je samovlasno ako onaj koji ga je poduzeo nema na to ovlaštenje, tj. dozvolu, pristanak posjednika, niti je na to ovlašten neposredno zakonom.³⁶⁶ Svako oštećenje tuđe stvari nije ujedno i smetanje posjeda jer u sebi treba sadržavati i znakove svjesnog zadiranja u tuđi posjed, te znakove samovlasti i nasilja.³⁶⁷

Dopušteno je da se na prigovor tuženika – *exceptio vitosae possessionis ob adversario* – raspravlja o tome je li mu tužitelj oduzeo posjed silom, potajno ili prijevaram, no samo ako od dana kada je tuženik saznao da mu je tužitelj oduzeo posjed pa do dana kada je vratio posjed, nije proteklo više od trideset dana, odnosno više od godine dana. Ovaj prigovor je dopušten samo ako se zasniva na tvrdnji da je baš tužitelj oduzeo posjed na nedopušten način.³⁶⁸

Sadržaj rješenja kojim se pruža posjedovna zaštita determiniran je sadržajem tužbenog zahtjeva. U tom smislu tužitelj je dužan tražiti da sud:

1. utvrdi čin smetanja njegova posjeda. Razlikujemo dva načina smetanja posjeda: a) uznemiravanje posjeda – to je svako smetanje kojim se stvar ne oduzima,³⁶⁹ b) oduzimanje posjeda³⁷⁰ – kojim se trajno oduzima vlast posjednika na stvari (protupravno oduzimanje silom, prijetnjom, krađom i sl.).³⁷¹ Uznemiravanje posjeda pojavljuje se redovito na nekretninama, dok se oduzimanje posjeda najčešće i gotovo uvijek pojavljuje kod pokretnina. Posjed nekretnine u pravilu nije ni oduzet činom smetanja, pa stoga nema ni mjesta odluci da onaj tko smeta vrati posjed nekretnine, a nema mjesta ni prisilnoj predaji posjeda, jer je

³⁶⁶ Npr. u slučaju nužne obrane, krajnje nužde, kod prava zadržanja – retencije tuđe pokretne stvari ili odlukom koju je sud ili drugo tijelo vlasti (npr. pljenidba, deložacija, rekvizicija) donijelo na temelju zakona koji dopušta odnosni zahvat u tuđi posjed. U tom smislu PAVLOVIĆ, M., *Sudska zaštita posjeda*, Hrvatska pravna revija, br. 3, 2003., str. 97.

³⁶⁷ Kada je susjeda susjedu, zbog toga što se s njim stalno prepire oko međe, iz osвете zapalila sijeno, moći će je susjed tužiti radi naknade štete, a ne zbog smetanja posjeda. U tom smislu presuđeno: Okružni sud Bjelovar, br. Gž - 1071/80 od 25. 6. 1980. PSP br. 17/37.

³⁶⁸ Vidi ŽUVELA, M., *Posjed i njegova zaštita*, Informator, br. 3320-3321, 1. i 4. 1.1986., str. 7.

³⁶⁹ Primjerice: tuženi je počeo prelaziti preko dvorišta u posjedu tužitelja; tuženi je počeo obrađivati zemljište u posjedu tužitelja; tuženik je postavio neki predmet na zemljištu u posjedu tužitelja.

³⁷⁰ Primjerice kada tuženi uskraćuje tužitelju da prelazi preko njegova zemljišta preko kojega je ovaj prije toga nesmetano prelazio.

³⁷¹ Kod smetanja posjeda zemljišta često se susreću oba načina smetanja istodobno, npr. poberu se plodovi, pokosi se trava, posiječe stablo. U takvom smetanju posjednik je istodobno uznemiren u posjedu zemljišta ili šume i oduzet mu je posjed stvari. Više kod RASPOR, A., *Posjed i zaštita posjeda po Zakonu o vlasničkopравnim odnosima i sudskoj praksi*, Zbornik Pravnog Fakulteta u Zagrebu, god. XXXI., broj 1 – 2, 1981., str. 112.

posjednik i dalje u posjedu, pa onaj tko smeta treba samo propustiti ponavljanje smetanja i ukloniti eventualne preinake ako je to objektivno moguće.

2. naredi uspostavu posjedovnog stanja kakvo je bilo u času smetanja³⁷² i
3. zabrani takvo ili slično smetanje, sve pod prijetnjom ovrhe ne bude li tuženik to sam u određenom roku dobrovoljno izvršio.³⁷³

Tuženik smije stavljati prigovore koji se odnose na sljedeća pitanja:³⁷⁴:

1. pomanjkanje aktivne legitimacije – tvrdi da tužitelj uopće nije bio posjednik
2. promašena pasivna legitimacija – tvrdi da nije izvršio čin smetanja, niti je dao nalog, niti je odobrio korist
3. pomanjkanje *animus turbandi* – tvrdi da uopće nije bio svjestan da smeta
4. ima li tužitelj posjed kakav se štiti – prigovor tuženog da je posjed tužitelja prema njemu viciozan, što znači da je tužitelj oduzeo posjed tuženog silom, prijevarom ili zlouporabom povjerenja i da je tuženi taj posjed vratio putem samopomoći. Ako tuženi dokaže postojanje ovih činjenica, sud će odbiti posjedovni zahtjev jer je samopomoć tuženog bila dopuštena i opravdana.
5. pomanjkanje protupravnosti smetanja, odnosno da smetanje nije bilo samovlasno – npr. sudski ovršitelj je izvršio deložaciju na temelju pravomoćne i ovršne sudske presude.³⁷⁵
6. istekom prekluzivnih rokova tužitelju je prestalo pravo na sudsku zaštitu – prigovor neblagovremenosti tužbe.³⁷⁶ Ako sud utvrdi da je ovaj prigovor osnovan, onda će rješenjem odbaciti tužbu bez upuštanja u meritum spora. Riječ je o okolnosti na koju sud pazi po službenoj dužnosti.

³⁷² U sudskoj praksi susreću se i nemogućnosti uspostave ranijeg posjedovnog stanja kad je smetanje posjeda nastalo rušenjem određenog broja stabala u šumi, pa se u takvim slučajevima zaštita posjeda postiže isključivo izricanjem zabrane ponovnog smetanja. U tom smislu suđeno: Okr. Sud u Gospiću, 30. 12. 1985., Pregled Naša zakonitost, 30/86, odl. br. 24. Vidi FLEGAR, V., Posjed i njegova zaštita, Zakonitost, br. 9 – 10, 1990., str. 1142.

³⁷³ Sporedni zahtjev se može sastojati u naknadi parničnih troškova, određivanju privremene mjere, određivanju kratkog paricijskog roka.

³⁷⁴ Vidi KLARIĆ – VEDRIŠ, str. 223.

³⁷⁵ ZV ne dopušta isticanje i raspravu o pravu na poduzimanje posjedovnih čina, izuzev u vezi s prigovorom da oduzimanje i uznemiravanje nije bilo samovlasno (čl. 22., st. 3.).

³⁷⁶ Ono što razlikuje tužbe zbog smetanja posjeda od ostalih tužbi prekluzivan je rok nakon čijeg proteka se pravo na podnošenje tužbe gasi, dok kod ostalih tužbi protekom roka nastupa zastara.

7. prigovor da je ranije pravosnažno okončana petitorna ili vlasnička parnica između istih stranaka u odnosu na istu stvar u korist tuženog iz posjedovne parnice. Kod takvog stanja stvari, petitorna parnica apsorбира posjedovnu parnicu, pa je bespredmetno daljnje vođenje posjedovne parnice. Tužitelj iz posjedovne parnice ima mogućnost da povuče tužbu, a ako to ne učini, sud će odbiti njegov zahtjev. Posjedovna i petitorna parnica mogu istovremeno, ali odvojeno, teći zbog različitog predmeta dokazivanja, a upravo iz ovog razloga nije dopušteno njihovo spajanje.³⁷⁷

Ako nađe da je tužiteljev zahtjev osnovan, sud će donijeti rješenje³⁷⁸ kojim će:

1. utvrditi čin smetanja
2. narediti tuženiku uspostavu posjedovnog stanja kakvo je bilo u času smetanja i
3. zabraniti mu takvo ili slično smetanje ubuduće.³⁷⁹

³⁷⁷ Tako ŠAGO, D., Sudska zaštita posjeda, Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, Godišnjak 18., 2011., str. 485-499.

³⁷⁸ Postupak zbog smetanja posjeda ne završava presudom, nego rješenjem. Rješenje je konačno. Time se hoće naglasiti da spor nije i pravno riješen. Još uvijek i nakon dovršenog postupka zbog smetanja posjeda, postoji mogućnost da se spor drukčije riješi u vlasničkoj parnici. Tako KLARIĆ – VEDRIŠ, str. 223.

³⁷⁹ „Ovrha zbog ponovnog smetanja posjeda je poseban ovršni postupak koji se provodi na temelju ovršne isprave donesene u parnici zbog smetanja posjeda kada ovršenik nakon provedbe ovrhe ili nakon što sam ispuni obvezu, ponovno učini smetanje posjeda koje se u biti ne razlikuje od prijašnjega. Za tu ovrhu mjesno je nadležan sud na čijem području ovršenik treba ispuniti obvezu po ovršnoj ispravi. Ovrha se provodi tako da sud, na prijedlog ovrhovoditelja, na temelju iste ovršne isprave, ako je njome zabranjeno takvo buduće ponašanje, donosi novo rješenje o ovrši radi uspostave prijašnjega stanja, ako je to potrebno, i zaprijeti ovršeniku izricanjem novčane kazne ako ponovno počini smetanje posjeda. U tome se slučaju na odgovarajući način primjenjuju pravila o ovrši radi ostvarenja tražbine na trpljenje ili nečinjenje. Donošenje rješenja o ovrši kojim će se ovršeniku zaprijetiti novčanom kaznom, ovrhovoditelj može predložiti već u prvom prijedlogu za ovrhu na temelju rješenja zbog smetanja posjeda kojim je ovršeniku zabranjeno ponovno takvo ponašanje. Prijedlog za ovrhu zbog ponovnog smetanja posjeda, ovrhovoditelj može podnijeti u roku od trideset dana od dana saznanja za ponovno smetanje posjeda, a najkasnije u roku od jedne godine nakon ponovljenoga smetanja.” Vidi GORENC, V., Rječnik trgovačkog prava, Masmedia, 1997.

Tužbeni zahtjev, dakle, čini deklaratorni³⁸⁰ i kondemnatorni dio.³⁸¹ No, prema sudskoj praksi, izostavljanje prvog, deklaratornog elementa tužbenog zahtjeva, ne dovodi do odbacivanja tužbe.³⁸²

Aktivno je legitimiran na podnošenje posjedovne tužbe posljednji, faktični i mirni posjednik stvari ili prava čiji je posjed samovlasno smetan (22/1 ZV-a). To može biti neposredni, ali i posredni posjednik,³⁸³ suposjednik³⁸⁴ i nasljednik³⁸⁵. Pomoćnik u posjedovanju³⁸⁶ nije aktivno legitimiran za pokretanje postupka zbog smetanja posjeda.

³⁸⁰ Doktrina procesnog prava prigovara unošenju ikakve deklaracije o posjedu i smetanju u dispozitiv rješenja. Inzistirajući na isključivo kondemnatornom karakteru konačnog rješenja kojeg sud donosi u postupku smetanja posjeda, ona traži da konstatacija o činjenici posjeda i o činjenici smetanja bude navedena u obrazloženju, a ne u izreci rješenja. Ako je točno da u izreci konačnog rješenja ne bi trebalo biti mjesta deklaraciji, točno je i to da konstatacija o tome kako je tužitelj posjedovao i kako je u tom posjedu bio smetan, nema karakter samostalnog, deklaratornog elementa izreke rješenja o smetanju posjeda. Ona je zapravo sastavni dio naredbe tuženiku da uspostavi ranije posjedovno stanje i sastavni dio zabrane jednakih ili sličnih smetanja u budućnosti, bez obzira na to kako je izreka rješenja formulirana. Vidi GAVELLA i dr., str. 182.; o istom i kod GRBIN, I., Sudska zaštita posjeda i prava vlasništva, Pravo i porezi, br. 10., str. 6.–13.

³⁸¹ Općenito o temeljnim karakteristikama tužbi kod DIKA, M., Građansko parnično pravo, Tužba, VI. knjiga, Narodne novine, 2009.

³⁸² Tako stajalište proizlazi iz Odluke Županijskog suda u Varaždinu, Gž -711/09-2 od 17. 7. 2009.: „Neosnovano isto tako žalba ističe i da je prvostupanjski sud tužbu tužiteljice trebao odbaciti iz razloga što u deklaratornom dijelu zahtjeva nije naveden i datum čina smetanja, odnosno kako to žalba navodi 'razdoblja kada je počinjeno navodno smetanje posjeda', jer iako je čl. 22. st. 1. ZV-a ozakonjena i tzv. deklaratorna preambula tužbenog zahtjeva za smetanje posjeda (dio kojim se traži utvrđenje čina smetanja), ta procesna norma je, međutim instruktivnog karaktera pa ako u samom tužbenom zahtjevu nije postavljen i zahtjev da se utvrdi čin smetanja kao i vrijeme toga čina, a što sve pri tome treba jasno proizlaziti iz činjeničnog osnova tužbe, tada se u tom slučaju tužba iz toga razloga ne može odbaciti. Osim toga, tužbeni zahtjev za smetanje posjeda je po svojoj pravnoj prirodi kondemnatorni zahtjev, koji dio predmetni zahtjev također sadrži (zabrana takvog ili tome sličnog smetanja ubuduće), to nema sumnje da je takav zahtjev s obzirom na izneseno pravovremeno podnijet. U konkretnom slučaju tužbenog zahtjeva tužiteljice, u kojem doista nije naznačeno vrijeme čina smetanja, iz toga razloga nije bilo osnova odbacivanju iste, a kako to pogrešno smatra žalba." Dakle, ako u deklaratornom dijelu tužbenog zahtjeva radi zaštite posjeda nije naveden datum čina smetanja, to ne predstavlja razlog za odbacivanje tužbe.

³⁸³ Neposredni i u odnosu na posrednoga; posredni u odnosu na neposrednog, osim ako bi trebalo raspravljati o njihovu pravnom odnosu, tada ostaje samo redoviti sudski postupak.

³⁸⁴ O zaštiti suposjeda PRANČIĆ, V., Suposjed i posjed na dijelu stvari, Hrvatska pravna revija, br. 11, 2006., str. 19.–31.

³⁸⁵ O nasljedničkom posjedu više kod ZORICA, B., O posjedovnoj zaštiti između sunasljednika, Hrvatska pravna revija, br. 6, 2001., str. 10.–12.

³⁸⁶ Pomoćnik u posjedovanju je osoba koja neposredno poduzima one čine kojima se izvršava faktična vlast na stvari, ali koja time ne izvršava nikakvu svoju, nego isključivo tuđu faktičnu vlast. Vidi GAVELLA i dr., o.c., str. 114. „Posjed nema onaj tko ne izvršava nikakvu svoju vlast glede neke stvari.” (12/1 ZV-a); „Ako netko izvršava faktičnu vlast na stvari za nekog drugog u njegovom domaćinstvu ili poduzeću ili u nekom sličnom odnosu, zbog kojeg mora slijediti upute tog drugog, samo je taj drugi posjednik.” (*„Übt jemand die tatsächliche Gewalt über eine Sache für einen anderen in dessen Haushalt oder Erwerbsgeschäft oder in einem ähnlichen Verhältnis aus, vermöge dessen er den sich auf die Sache beziehenden Weisungen des anderen Folge zu leisten hat, so ist nur der andere Besitzer.”* BGB § 855). I švicarska

Pravo tražiti sudsku zaštitu posjeda ima onaj koga drugi samovlasno uznemirava u posjedu (*interdicta retinende possessionis*) ili mu ga je oduzeo (*interdicta recuperande possessionis*). I posjednik koji je posjed stekao samovlasno ga oduzevši drugome silom, potajno ili zlouporabom prava (*vi, clam aut precario*), ima pravo štiti svoj posjed, a jedino ga nema pravo štiti od one osobe kojoj ga je prethodno samovlasno oduzeo (*exceptio vitiosae possessionis ab adversario*), osim ako mu posjed u međuvremenu nije postao miran zato što je osoba kojoj ga je oduzeo izgubila pravo na zaštitu posjeda. Nije samovlasno smetanje posjeda ako je čin oduzimanja ili uznemiravanja posjeda dopušten zakonom ili odlukom suda, odnosno drugoga tijela, donesenom na temelju zakona koji to dopušta.

Zaštitu posjeda ovlašteni su tražiti, uz određena ograničenja, i posredni posjednik, suposjednik, (su)nasljednik. Posjed stvari ima svaka osoba koja izravno vrši faktičnu vlast na stvari (neposredni posjed), kao i osoba koja faktičnu vlast vrši preko druge osobe kojoj je na temelju pravnog posla dala stvar u neposredan posjed.³⁸⁷ Posredni posjednik uživa sudsku zaštitu posjeda u pogledu neposrednog posjednika i u pogledu treće osobe prema posljednjem stanju posjeda zasnovanome pravnim poslom s neposrednim posjednikom,³⁸⁸ pri čemu ne utječe valjanost pravnog posla o osnutku posjeda kao ni okolnost što je treća osoba smetala posrednog posjednika uz pristanak neposrednog posjednika.³⁸⁹ Posredni posjednik mora dokazati da neposredni posjednik vrši posjed suprotno sadržaju pravnog posla,³⁹⁰ dok je za neposrednog posjednika dovoljno dokazati posljednje faktično stanje posjeda i čin

praksa poznaje institut pomoćnika u posjedovanju, iako ga ZGB nigdje ne spominje. Vidi GAVELLA, N., Posjed stvari i prava, Narodne novine, Zagreb, 1990., str. 35. Onaj po čijim uputama postupa pomoćnik u posjedovanju u njemačkoj se doktrini naziva "Besitzherr".

³⁸⁷ Tako, primjerice, prema stajalištu Okružnog suda u Zagrebu, za smetanje posjeda što ga počini punoljetni član domaćinstva, odgovara u pravilu samo taj član domaćinstva, ali ne i nositelj domaćinstva. Nositelj domaćinstva odgovarao bi za smetanje posjeda što ga počini punoljetni član njegova domaćinstva, samo onda ako je taj član domaćinstva radio po njegovu nalogu. Okružni sud Zagreb, Gž-7450/80. od 09. 12. 1980.

³⁸⁸ Tako je VSH, u odluci Rev - 2628/87. od 26. lipnja 1988. god., zauzeo stajalište da je osoba koja na temelju ugovora o zakupu kao zakupoprimalac ima pravo na posjed, aktivno legitimirana tražiti predaju u posjed zemljišta od osobe koja ga drži u posjedu bez pravne osnove. Odluka je objavljena u PSP, 45/42.

³⁸⁹ Usporedi GRBIN, I., Zakon o parničnom postupku sa sudskom praksom, bilješkama, napomenama, prilozima i abecednim kazalom, Zagreb, 2000., str. 7.

³⁹⁰ Prema stajalištu Okružnog suda u Zagrebu, posredni posjednici, i kad ocjenjuju da se neposredni posjednik ponaša protivno pravnom odnosu na kojemu se zasniva posredni posjed, nisu ovlašteni, protivno volji neposrednog posjednika, po vlastitom nahodjenju, stupiti u neposredni posjed. Okružni sud u Zagrebu, Gž - 5576/87. od 25. kolovoza 1987. god., objavljeno kod ŽUVELA, str. 317.

smetanja.³⁹¹ Tako, primjerice, posjednik koji je u podmakloj dobi napustio svoju kuću i okućnicu zbog prelaska kod kćeri, nije izgubio pravo na posjedovnu zaštitu ako je kći po njegovim uputama obilazila kuću i obrađivala okućnicu.³⁹² U posjedovnom sporu između posrednog posjednika (vlasnika stana) i neposrednog posjednika (stanara stana), posjedovna zaštita pripada neposrednom posjedniku.³⁹³ Posrednom posjedniku pripada posjedovna zaštita i u odnosu na treću osobu koja je izvršila smetanje posjeda.³⁹⁴

Više osoba mogu imati posjed iste stvari ili prava (suposjed). Suposjednik uživa posjedovnu zaštitu u međusobnim odnosima s drugim suposjednicima ne samo kad jedan od njih isključuje drugoga iz suposjeda nego i onda kad ga bitno ograničava u dotadašnjem načinu obavljanja faktične vlasti na stvari koja je u njihovu posjedu.³⁹⁵ Zaštita suposjeda od uznemiravanja nije, dakle, potpuna, već je zajamčena samo onda ako je ograničenje što ga je jedan suposjednik nametnuo drugome bitno. Ta se restrikcija objašnjava specifičnošću prirode sudske zaštite posjeda, njezinom hitnošću i zabranom ulaženja u međusobne pravne odnose suposjednika.³⁹⁶ Tako je, primjerice, bitno ograničen u dotadašnjem načinu izvršavanja faktične vlasti na stanu suposjednik koji se nakon promjene brave može koristiti stanom samo ako to prethodno zatraži od drugog suposjednika.³⁹⁷ Prema stajalištu sudske prakse, pravo parkirati automobil u dvorištu kuće nije jedno od ovlasti koja su sadržana u stanarskom pravu, stoga stanar čini smetanje suposjeda dvorišta ako samovlasno parkira automobil u dvorište.³⁹⁸ Suvlasnik ima pravo na zaštitu suposjeda prema drugom suvlasniku i u slučaju kad mu on znatno otežava suposjed.³⁹⁹ U zahtjevu jednog od suvlasnika, prema ostalim suvlasnicima, za predaju u posjed zajedničke nekretnine sadržan je i zahtjev za predaju u suposjed.⁴⁰⁰

³⁹¹ Tako BREŽANSKI, J., Smetanje posjeda – problemi zaštite posjeda, Naša zakonitost, god. XXXIX, 1986., br. 9, str. 1242.

³⁹² U tom je smislu i odluka VS BiH, Gvl - 14/88. od 16. 06. 1988. god., E/67.

³⁹³ Takvo je stajalište zauzeo Okružni sud u Splitu, Gž - 1256/83. od 27. 5. 1983. god., E/74.

³⁹⁴ Vidi u tom smislu odluku Okružnog suda u Zadru, Gž - 783/87. od 9. 9. 1987. god., E/75.

³⁹⁵ Usp. zaključak sa sastanka predstavnika građanskih odjela okružnih sudova s područja Hrvatske i Vrhovnog suda Hrvatske održanog u Zagrebu 26. i 27. 11. 1986., objavljeno kod BREŽANSKI, J., Smetanje posjeda – problemi zaštite posjeda, Naša zakonitost, god. XXXIX, 1986., br. 9, str. 1243. U tom je smislu i odluka VSBiH, Gvl - 37/80. od 14. 5. 1981.

³⁹⁶ Usporedi GRBIN, I., Zakon o parničnom postupku sa sudskom praksom, bilješkama, napomenama, priložima i abecednim kazalom, Zagreb, 2000., o. c., str. 8.

³⁹⁷ Vidi odluku ŽS u Zagrebu, Gž - 3271/98. od 26. 01. 1999. god.

³⁹⁸ Usp. odluku Okružnog suda u Varaždinu, Gž - 1417/72. od 4. prosinca 1972. god., E/78.

³⁹⁹ U tom je smislu i odluka VSH, Rev - 7/87. od 17. 4. 1987. god.

⁴⁰⁰ Vidi odluku VSH, Rev - 1378/88. od 02. 11. 1988. god., objavljenu u PSP, 46/28.

ZV pruža zaštitu posjeda i **nasljedniku** koji postaje posjednik u trenutku smrti ostavitelja, bez obzira na to kad je stekao faktičnu vlast na stvar,⁴⁰¹ i bez obzira na to što se jedan od nasljednika koristi, primjerice, kućom za stanovanje,⁴⁰² odnosno što samo jedan od njih ima faktičnu vlast na stvari.⁴⁰³ Naime, ako ostavitelj ima pravo na posjedovnu zaštitu, to pravo imaju i nasljednici.⁴⁰⁴ Drugim riječima, nasljednik postaje posjednik u trenutku smrti ostavitelja čak i onda kada ne želi primiti to nasljedstvo ili za njega i ne zna.⁴⁰⁵ Na nasljednike prelazi samo posjed koji je ostavitelj imao u pogledu predmeta ostavine.⁴⁰⁶ Ipak, nasljednici ne mogu uživati posjedovnu zaštitu prema trećoj osobi ili nasljedniku koji su u trenutku smrti bili u posjedu stvari kad takvu zaštitu ne bi uživao ni ostavitelj. Tako je ovlaštenik prava doživotnog uzdržavanja koji se nalazi u posjedu nekretnine ovlašten iz posjeda isključiti nasljednika koji je stekao vlasništvo nekretnina na kojoj je utvrđeno pravo doživotnog uživanja.⁴⁰⁷

Posjed prava moguć je samo u pogledu prava stvarne služnosti,⁴⁰⁸ koju ima osoba koja se faktično koristi nekretninom druge osobe u opsegu koji odgovara sadržaju te služnosti. *Argumento a contrario*, pravo osobne služnosti ne može se posjedovati.⁴⁰⁹ Ovako restriktivne odredbe ZV-a prema posjedu prava obrazlažu se činjenicom da je, usvajanjem objektivističke konstrukcije posjeda i pojmova posrednog i neposrednog posjeda, pojam posjeda stvari toliko proširen da su njime obuhvaćeni gotovo svi dosadašnji slučajevi posjeda prava.⁴¹⁰ Sud pruža zaštitu u slučaju uznemiravanja posjeda **verbalnim** putem samo ako je takvo uznemiravanje posjeda ozbiljno i ako je dovelo do prestanka posjeda stvari ili vršenja prava posjeda, odnosno ako je učinjeno tako ozbiljnim prijetnjama koje su onemogućile i

⁴⁰¹ Vidi odluku VSS, Gzz - 105/86., a u tom je smislu i odluka VSH prema kojoj u trenutku smrti ostavitelja nasljednik po zakonu postaje suposjednik. VSH, Gzz - 111/81. od 19. 01. 1982. god., E/88.

⁴⁰² Usp. odluku VSH, Rev - 58/87. od 5. kolovoza 1987. god.

⁴⁰³ Tako i u odluci VSBiH, Gvl - 25/89. od 15. 5. 1990. god., objavljena u Informatoru, br. 3806. – 3807. od 29. 8. 1990.

⁴⁰⁴ U tom je smislu i zaključak sa sastanka predstavnika građanskih odjela okružnih sudova s područja Hrvatske i Vrhovnog suda Hrvatske održanog u Zagrebu 26. i 27. 11. 1986., objavljeno kod BREŽANSKI, J., Smetanje posjeda – problemi zaštite posjeda, Naša zakonitost, god. XXXIX, 1986., br. 9, str. 1243.

⁴⁰⁵ Usporedi GAVELLA, N., Posjed stvari i prava, Zagreb, 1990., str. 54.

⁴⁰⁶ Vidi odluku VSH, Gzz - 65/84, objavljenu kod ŽUVELA, str. 348.

⁴⁰⁷ Takvo je stajalište zauzeo Okružni sud Rijeka, Gzz - 1085/83. od 20. srpnja 1983. god., E/88.

⁴⁰⁸ Takvo je stajalište zauzeo i Okružni sud u Puli u svojoj odluci Gž -938/80. od 08. 12. 1980.

⁴⁰⁹ Vidi u tom smislu odluku VSH, Gzz - 10/87. od 24. veljače 1988. god., objavljena kod ŽUVELA, M., Zakon o osnovnim vlasničkopravnim odnosima – objašnjenja, komentarske napomene, sudska praksa i drugi odgovarajući propisi, Zagreb, 1990., str. 318.

⁴¹⁰ Usporedi KLARIĆ - VEDRIŠ, str. 163.

pokolebale tužitelja u korištenju njegova prava. Ozbiljno smetanje posjeda verbalnim putem postoji kada treća osoba posjedniku prava ili stvari stavlja u izgled da će napasti na njegov život, tijelo ili imovinu, ili da će se posjedniku nanijeti neko veće zlo.⁴¹¹

Pasivno je legitimirana osoba koja je samovlasno smetala tuđi posjed uznemiravanjem ili oduzimanjem. Međutim, tuženik može biti i osoba koja je dala nalog za smetanje kao i onaj u čijem je interesu smetanje počinjeno, a on se od toga nije ogradio.⁴¹² Dakle, to može biti bilo koja treća osoba, ali i pomoćnik u posjedovanju koji je samovlasno svoju ulogu pretvorio u posjed.⁴¹³ Pasivno je legitimiran i onaj koji je osobno izvršio smetanje posjeda i onaj koji je izdao nalog za smetanje.⁴¹⁴

Ako nije zahtijevao ovrhu u roku od trideset dana nakon proteka roka koji je rješenjem određen za izvršenje te radnje, tužitelj gubi pravo u ovršnom postupku zahtijevati ovrhu rješenja kojim se tuženiku po tužbi zbog smetanja posjeda nalaže izvršenje određene radnje (444. ZPP-a).⁴¹⁵ Tijekom postupka sud može po službenoj dužnosti i bez saslušanja protivne stranke odrediti privremene mjere koje se primjenjuju u ovršnom postupku radi otklanjanja hitne opasnosti protupravnog oštećenja ili sprječavanja nasilja ili otklanjanja nenaknadive štete.⁴¹⁶ ⁴¹⁷ Privremena mjera donesena u posesornom postupku odmah je ovršiva i ovrhu provodi parnični sud koji je tu mjeru donio, što znači da nije potrebno donositi

⁴¹¹ Vidi odluku Okružnog suda u Nišu, Gž - 1167/82. god.

⁴¹² Tako KLARIĆ - VEDRIŠ, str. 176. U tom je smislu i odluka Okružnog suda u Zagrebu, Gž - 5709/86. od 21. listopada 1986. god.

⁴¹³ To može biti i osoba koja već posjeduje isti objekt na istom ili drugom stupnju posjedovanja. Tako GAVELLA i dr., str. 180.

⁴¹⁴ Spor je nastao po pitanju može li biti pasivno legitimiran neposredni posjednik koji je smetao posrednoga, npr. najmoprimac sobe počne se samovlasno koristiti i kuhinjom u najmodavčevu stanu. Ovdje se javila dvojba u kvalifikaciji – povreda ugovora o najmu ili smetanje posjeda, pa suglasno tome i u izboru postupka, redovnom ili sumarnog posjedovnog. Sudska praksa se odlučila za posjedovnu zaštitu. Vidi Zaključak sa Savjetovanja građanskih i građansko-privrednih odjela bivšeg Saveznog Suda, Vrhovnog vojnog suda i vrhovnih sudova republika i autonomnih pokrajina od 15. do 16. 5. 1985. g.

⁴¹⁵ Kad je postupak po tužbi zbog smetanja posjeda okončan sudskom nagodbom, izvršna isprava tada je sudska nagodba pa se izvršenje te nagodbe može zahtijevati i izvan roka određenih čl. 444. ZPP-a. U tom smislu i: OS u Zagrebu, Gž 640/84 od 20. 3. 1984. – PSP 25/193.

⁴¹⁶ Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o parničnom postupku 2003. g. (*Narodne novine*, br. 117/03, dalje novela iz 2003) brisana je 2. reč. čl. 442. u ZPP-u po kojoj protiv rješenja o određivanju privremene mjere nije bila dopuštena posebna žalba. Zbog toga će se u odnosu na rješenje o privremenoj mjeri i u parnicama zbog smetanja posjeda primjenjivati opća pravila o pravnim lijekovima protiv takvih rješenja u ovršnom postupku.

⁴¹⁷ Opširnije kod SESSA, Đ., Privremene mjere u parnicama zbog smetanja posjeda, Hrvatska pravna revija, br. 5, 2003., str. 91.–101.

posebno rješenje o ovrsi, jer ta privremena mjera zapravo već sadržava i rješenje o ovrsi.^{418 419}

U načelu pravodobna žalba zadržava ovrhu rješenja, no sud može iz važnih razloga odlučiti da žalba nema suspenzivno djelovanje.⁴²⁰ Rok za žalbu iznosi 8 dana (čl. 443/2. ZPP-a).

Revizija protiv rješenja podvrgnuta je dvama ograničenjima te je dopuštena samo: a) ako odluka u sporu ovisi o rješenju nekoga materijalnopravnog ili postupovnopravnog pitanja važnog za osiguranje jedinstvene primjene zakona i ravnopravnosti građana; te b) ako su ispunjene pretpostavke iz čl. 400. ZPP-a.⁴²¹

Ponavljanje pravomoćno završenog postupka može se tražiti samo radi toga što nezakonitim postupanjem stranci nije bila pružena mogućnost raspravljanja pred sudom ili ako se povreda odnosi na stranačku ili parničnu sposobnost i zastupanje stranaka. Pravo na podnošenje prijedloga ograničeno je samo veoma reduciranim objektivnim rokom od 30 dana od pravomoćnosti rješenja o smetanju posjeda (445. ZPP-a). Mišljenja smo da bi na odgovarajući način trebalo primjenjivati pravilo koje inače važi za računanje subjektivnog roka, po kojemu bi rok koji je počeo teći prije pravomoćnosti trebalo računati od pravomoćnosti ako nije bio izjavljen pravni lijek, odnosno od dostave pravomoćne odluke drugostupanskog suda.

8.2.3 Zaštita posjeda negatornom tužbom

Pored posesorne zaštite kojom se štiti posjed kao faktična vlast na stvari, čak i kad njezino postojanje vrijeda nečije pravo vlasništva, posjed se može štiti i petitorskim tužbama i to kao posjed zasnovan na *ius possidendi*, tj. na ovlaštenju na posjed stvari koje proizlazi iz prava vlasništva ili iz nekog drugog prava.

Naime, nezavisno od spora zbog smetanja posjeda ovlaštena osoba može podnijeti tužbu radi zaštite posjeda po osnovi prava na posjed. Riječ je o petitorskoj zaštiti posjeda koja se u bitnome razlikuje od posjedovne zaštite

⁴¹⁸ U tom smislu presuđeno: OS u Splitu, Gž 2943/(6 od 21. 11. 1986. – PSP 32/164.

⁴¹⁹ „Okolnost da predložena privremena mjera ima isti sadržaj kao i tužbeni zahtjev ne čini je neosnovanom.” Vidi ŽS u Zagrebu, Gž 3964/03 od 08. 6. 2004. – IO 2/04 – 315.

⁴²⁰ O razlozima za žalbu protiv meritornih rješenja vidi DIKA, M., Građansko parnično pravo – Pravni lijekovi, X. knjiga, Narodne novine, 2010., str. 251.–252.

⁴²¹ *Ibid.*, str. 347 – 348., općenito o postupku u povodu revizije na rješenje.

posjeda jer se raspravlja o pravnim pitanjima kao što su pravo na posjed stvari, pravna osnova posjeda i savjesnost posjeda. Parnični postupak za ostvarivanje petitorne zaštite posjeda ostvaruje se podnošenjem sudu petitornih tužbi: reivindikacijske tužbe, publicijanske tužbe i negatorne tužbe.⁴²²

U ovom radu osvrnut ćemo se na negatornu tužbu zbog njezine očigledne sličnosti s tužbom zbog smetanja posjeda, odnosno zato što vlasnik može, za uznemiravanje bez oduzimanja stvari birati između jedne i druge ili ako su mu protekli prekluzivni rokovi za posjedovnu zaštitu, ostaje mu mogućnost korištenja negatornom tužbom.

Actio negatoria je prava vlasnička tužba za prestanak uznemiravanja koju podiže vlasnik ili pretpostavljeni vlasnik (kvalificirani posjednik) protiv svakog onog koji neosnovano uznemirava⁴²³ njegovo vlasničko pravo na bilo koji način osim oduzimanjem stvari, zahtijevajući da to uznemiravanje prestane.

Vlasnički zahtjev za prestanak uznemiravanje ne zastarijeva. Uznemiravanje treba biti posljedica neke ljudske radnje ili propuštanja ili uređaja kojeg je čovjek stvorio, a ne slučajnog događaja ili više sile⁴²⁴. Čin uznemiravanja može se sastojati u svojatanju nekog stvarnog ili obveznog prava na tužiteljevoj stvari.⁴²⁵

Negatornu tužbu je ovlašten podignuti vlasnik⁴²⁷ koji je u neposrednom ili posrednom posjedu svoje stvari, fiducijarni vlasnik kao i osoba čije pravo potječe

⁴²² Vidi ŠAGO, D., Sudska zaštita posjeda, Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, Godišnjak 18., 2011., str. 485-499.

⁴²³ Čin uznemiravanja mora biti protupravan, to mogu biti različite pozitivne ili negativne radnje (VSH, Rev 2433/86, PSP 36/18), a tuženi ako tvrdi da ima pravo poduzimati sporne radnje, dužan je to dokazati.

⁴²⁴ Vidi VIZNER, B., Komentar Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima, 1980., str. 291.

⁴²⁵ Npr. prava kapnice, prava provođenja tekućine, prava iz zakupnog odnosa, u proširenju postojećeg prava na tužiteljevoj stvari (titular prava prolaza pješice počinje se koristiti tužiteljevom nekretninom i za provoz automobilom) i faktičnom poduzimanju stanovitih radnji bez pretenzije da se time izvršava neko svoje pravo. Verbalno osporavanje neke vlasnikove ovlaštiti ili polaganje stanovitog prava na tužiteljevu stvar, ne smatra se uznemiravanjem. Opširnije JELČIĆ, O., Tužbe radi zaštite prava vlasništva, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, br. 1, 2001., str. 23.

⁴²⁶ „Osoba koja dio balkona podigne iznad zemljišta u vlasništvu treće osobe neosnovano uznemiruje vlasnika tog zemljišta pa on ima pravo na zaštitu prema čl. 42. Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima.” U tom smislu presuđeno: Okružni sud u Splitu, Gž - 2867/897 od 11. 12. 1987. Vidi ŽUVELA, M., Vlasničkopravni odnosi, Organizator, 2009., str. 516.

⁴²⁷ Smatra se da su aktivno legitimirani na podizanje ove tužbe univerzalni i singularni sukcesori vlasnika pod uvjetom da bespravno uznemiravanje od tuženika traje i nakon što su stekli posjed

od nekadašnjeg prava upravljanja ili korištenja i raspolaganja (čl. 363. st. 1. ZV-a). Budući da suvlasnik ima pravo glede cijele stvari postavljati protiv svakoga one zahtjeve koje može staviti vlasnik stvari, a prema svojim suvlasnicima one zahtjeve koji proizlaze iz njegova suvlasništva (čl. 46. st. 1. i 2. ZV-a), na podnošenje ove tužbe aktivno je legitimiran svaki suvlasnik stvari. Suvlasnik ima pravo zahtijevati od trećih osoba da prestanu s uznemiravanjem na cijeloj stvari bez obzira na veličinu njegova suvlasničkog dijela. Prema ostalim suvlasnicima suvlasnik može negatorijskom tužbom zatražiti zaštitu kada mu drugi suvlasnik onemogućava ili bitno ograničava dogovoreni način obavljanja faktične vlasti i suvlasničko ovlaštenje⁴²⁸.⁴²⁹

Kako je prema čl. 167. st. 1. u ZV-u na podnošenje negatorijske tužbe legitimiran samo vlasnik (neposredni i posredni posjednik), to na ovu zaštitu nemaju pravo osobe koje drže u nesamostalnom i neposrednom posjedu stvar koja je predmet uznemiravanja, neovisno o tome temelje li posjed na nekom stvarnom pravu ili obveznopravnom odnosu.⁴³⁰

Tužitelj mora dokazati pravo vlasništva, jednako kao i kad je bila riječ o reivindikaciji.⁴³¹ Razlika između tužitelja koji zahtijeva povrat stvari u odnosu na tužitelja koji podiže negatorijsku tužbu, jest u tome što je ovaj potonji posjednik stvari, pa kad je riječ o pokretnoj stvari, presumira se da je njezin vlasnik (čl. 11. st. 3. ZV-a), zbog čega neće morati dokazivati pravni temelj stjecanja. Pravo vlasništva na nekretnini vlasnik će dokazati zemljišnoknjižnim izvatom ili drugom odgovarajućom ispravom kojom se utvrđuje to pravo. Ako takve isprave

stvari od svoga prednika. VIZNER, Komentar, *op. cit.* str. 289.; MOMČINOVIĆ, H., Zaštita prava vlasništva, Zbornik radova „Narodne novine“, Propisi i praksa, Zakonitost, 1990., *op. cit.* str. 149.

⁴²⁸ U tom smislu presuđeno VSRH, Rev. 3938/94. od 13. 10. 1998.

⁴²⁹ Na isti način pravo na zaštitu od uznemiravanja imaju zajedničar i etažni vlasnik.

⁴³⁰ Stoga neće moći podići negatorijsku tužbu plodouživatelj, titular prava služnosti, zakupnik, najmoprimac. Nesamostalni posjed može se od bespravnog uznemiravanja štiti tužbom zbog smetanja posjeda ili drugim sredstvima na koja nesamostalnog posjednika ovlašćuje pravo na temelju kojeg stvar posjeduje stvar. Više kod JELČIĆ, O., Tužbe radi zaštite prava vlasništva, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, br. 1, 2001., str. 22.

⁴³¹ Kondemnatorni zahtjev tužbe radi zaštite od uznemiravanja treba imati određeni sadržaj radnji koje predstavljaju uznemiravanje prava vlasništva tužitelja i zabranu budućeg uznemiravanja, s time da nije dopušteno da takav zahtjev sadržava i zahtjev za utvrđenje. „... Naime, kako u konkretnom slučaju tužiteljice činjeničnim opisom ističu da traže zaštitu od uznemiravanja svojih vlasničkih ovlasti na predmetnoj nekretnini, koji predstavlja kondemnatorni zahtjev, to zahtjevu za utvrđenje u takvom slučaju u izreci nema mjesta, jer pitanje prava vlasništva kod zahtjeva za zaštitu od uznemiravanja predstavlja prethodno pitanje, o kojemu se ne odlučuje izrekom presude, zbog čega je takva izreka zahtjeva i presude nerazumljiva.“ U tom smislu: Županijski sud u Varaždinu, Gž - 415/06 - 2 od 23. 10. 2007., Ing. SP 2008., 2, 0, 1, str. 10.

nema, zaštitu od uznemiravanja može ostvariti kao predmnijevani vlasnik publicijanskom negatorijskom tužbom.

Tužitelj – vlasnik stvari mora dokazati da je uznemiravanje učinjeno, ali na njemu ne leži teret dokaza da je uznemiravanje bespravno. Sama činjenica da ga je netko na određeni način ograničio u vlasničkim ovlastima, tužitelja legitimira na zaštitu. Tuženik koji tvrdi da je radnju uznemiravanja poduzeo, jer mu na to pripada pravo, dužan je dokazati postojanje prava ili ovlasti na poduzimanje konkretne radnje uznemiravanja ili obvezu tužitelja da trpi takve radnje.

Tuženi je onaj tko neposredno uznemirava vlasnika, po čijem se nalogu uznemirava vlasnika te onaj u čiju se korist vlasnik uznemirava.^{432 433}

Negatorijski zahtjev treba sadržavati i zabranu budućeg takvog ili sličnog uznemiravanja, kako bi presuda bila ovršna isprava u slučaju da tuženik ponovi uznemiravanje.⁴³⁴ Ako sud utvrdi da je zahtjev osnovan, naredit će tuženiku da izvrši onu činidbu ili više njih koje je tužitelj tražio radi uspostave stanja kakvo je bilo prije uznemiravanja.

8.3 Uloga geodeta u postupku povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora

Povezivanje zemljišne knjige i knjige položenih ugovora je postupak koji propisuje Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine, koji je stupio na snagu 21. svibnja 2010. godine.⁴³⁵

⁴³² U tom smislu: VSH, Rev. 702/1984. od 28. 08. 1984., Pregled sudske prakse 26, sentenca 38; GAVELLA i dr., *op. cit.* str. 457.; MOMČINOVIĆ, H., Zaštita prava vlasništva, Zbornik radova „Narodne novine”, Propisi i praksa, Zakonitost, 1990., str. 149.

⁴³³ U smislu odredbe čl. 210. ZPP-a tuženik koji uznemirava vlasnika stvari po nalogu druge osobe može pozvati nalogodavca da umjesto njega stupi u parnicu (*nominatio auctoris*).

⁴³⁴ Ako je tuženik radnjama uznemiravanja uzrokovao tužitelju štetu, dužan ju je naknaditi po općim pravilima za naknadu štete (čl. 167. st. 3. ZV-a), što znači primjenu odredaba Zakona o obveznim odnosima odgovornost po načelu predmnijevane krivnje, a ako se radi o opasnoj stvari ili djelatnosti, po načelu objektivne odgovornosti. Zahtjev za naknadu štete može se postaviti kao sporedni u negatorijskoj tužbi ili kao samostalni u posebnoj tužbi.

⁴³⁵ Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine, Narodne novine, br. 60/10.

Da se postupak uopće može pokrenuti, potrebno je uskladiti podatke službenih evidencija katastra i zemljišne knjige te stvarnog stanja.⁴³⁶ Geodetska struka je zastupljena u dijelu predradnji pokretanja postupka i to: u a) analizi podataka u službenim evidencijama (što je sve potrebno napraviti da bi se pokrenuo postupak), b) identifikaciji i upisu zgrada u postupku povezivanja i c) usklađivanju podataka katastra i zemljišne knjige (elaborati usklađivanja,⁴³⁷ identifikacija, izvadak).^{438 439}

Činjenica je da jedino geodetska struka može, mora i zna napraviti analizu podataka upisanih u službenim upisnicima, u konkretnom slučaju o nekretninama u postupku povezivanja. Prvenstveno iz razloga jer su to poslovi kojima se bavi geodetska struka, propisano Zakonom o obavljanju geodetske djelatnosti, tj. ona prikuplja, obrađuje, ažurira, kontrolira i distribuira prostorne podatke, ali i podatke o nositeljima prava na katastarskim česticama i nikako ne treba odstupiti od potrebe usklađenja stanja o zgradama i katastarskim česticama pod uvjetom da taj posao odrađuju stručne osobe. U ovom postupku je potrebna edukacija upravitelja od Državne geodetske uprave, ne samo Ministarstva pravosuđa, kao prvog nužnog koraka u postupku povezivanja. U cilju stvaranja katastarsko-zemljišno-knjižne evidencije koja će prikazati potpuno stanje

⁴³⁶ Najintenzivnije se na izmjeri radilo 60-ih godina 19. stoljeća, a u većem ili manjem opsegu izvodila se do I. svjetskog rata. Tijekom tog vremena, izgrađen je sustav zemljišnih evidencija – katastarska i zemljišne knjige. U Kraljevini Jugoslaviji izmjere su se provodile u istočnim krajevima, koji nisu imali nikakvu katastarsku evidenciju, a na području Hrvatske nastavljene su usporeno nakon II. svjetskog rata s nešto većim intenzitetom 50-ih i 70-ih godina. Dok su zemljišne knjige zastupljene iz ideoloških razloga (ukidanje privatnog vlasništva), katastarske evidencije su dobro održavane, jer su služile za određivanje poreza na katastarski prihod. Zbog usitnjenosti parcela i političkih razloga (okrupnjavanje zemljišta poljoprivrednih kombinata), tijekom 60-ih i 80-ih godina prošlog stoljeća intenzivnije su provodene komasacije poljoprivrednog zemljišta.

⁴³⁷ Geodetske elaborate mogu izrađivati pravne i fizičke osobe koje imaju suglasnost Državne geodetske uprave za obavljanje poslova državne izmjere i katastra nekretnina, a mogu se koristiti kada su pregledani i potvrđeni od Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove. Geodetski elaborati propisani Pravilnikom o parcelacijskim i drugim geodetskim elaboratima (Narodne novine, br. 86/07) ne podliježu potvrđivanju od tijela nadležnog za prostorno uređenje (članak 33. Pravilnika).

⁴³⁸ Upravitelji zgrada bez stručne geodetske i pravne pomoći, teško mogu obaviti navedene poslove, a u slučajevima neusklađenosti evidencija, nisu ovlašteni za izradu geodetskih elaborata. S tim u vezi potrebno je podignuti razinu znanja i problematike samih upravitelja kako bi znali s kojim se sve problemima geodetska i pravna struka susreću u ovom postupku.

⁴³⁹ Ako sud utvrdi prilikom predaje prijedloga ili tijekom postupka da postoji značajna razlika između čestice upisane u zemljišnu knjigu i čestice upisane u katastru, potrebno je predlagatelja uputiti da naruči izradu odgovarajućega geodetskog elaborata. Vidi više KONČIĆ, A., Predložene novine u Pravilniku o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine, Hrvatska gospodarska komora – sektor za trgovinu devetnaesti forum poslovanja nekretninama, str. 11.

nekretnine mjerodavno za pravni promet, potrebno je zajedničko sudjelovanje svih nadležnih institucija.⁴⁴⁰

Sređene zemljišne evidencije osnova su gospodarstva i pravne države. Zemljišne evidencije moraju odgovarati stvarnom stanju na terenu, a zbog trenutnog stanja zemljišnih evidencija, istovjetnost sa stvarnim stanjem na terenu može se ostvariti samo novom izmjerom. Sređivanje zemljišnih evidencija jedan je od glavnih izazova geodetske struke u Republici Hrvatskoj, ali i hrvatskog društva u cjelini, jer bez sređenih imovinsko-pravnih odnosa nema ni napretka ni pravne i socijalne sigurnosti.⁴⁴¹ Prostorni podatci temelj su današnjega suvremenog društva i imaju ključnu ulogu u gotovo svim područjima ljudske djelatnosti i razvoja društva općenito, stoga je važno uspostaviti učinkovit sustav za njihovo prikupljanje, održavanje i upotrebu putem novih tehnologija.

Smatramo da bi trebalo povećati ulogu ovlaštenog inženjera geodezije u postupcima vezanim uz katastarsku izmjeru, odnosno službene zemljišne evidencije, s ciljem dobivanja javnih ovlasti, odnosno prijenos dijela javnih ovlasti s države na ovlaštenog inženjera geodezije.⁴⁴²

Nadalje, mišljenja smo da nakon sudskog rješenja o uređenju međe, geodetskim stručnjacima ta zadaća nije nimalo jednostavna, jer su zakoni i propisi, kad je u pitanju geodetsko izvršenje sudske odluke, nedorečeni i nejasni. Ovi problemi ne bi nastajali kada bi sve fizičke i pravne osobe prije sklapanja ugovora angažirale geodete da naprave snimak terena i utvrde međe nespornima, što bi svi susjedi morali potpisati. U slučaju da susjedi ne potpišu geodetu snimak terena s međama kao nespornima, onda kupci ne bi kupili te nekretnine, čime bi i izbjegli vođenje postupka uređenja međa sa susjedima.

⁴⁴⁰ Vidi RUŽIČKA, B., *Zemljišna knjiga, Povezivanje zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upis vlasništva posebnog dijela nekretnine*, Novi informator, Zagreb, 2010.

⁴⁴¹ Ulaskom u Europsku uniju preuzimamo sve obrasce poslovanja i djelovanja u EU-u. Tako se i korištenje strukturnih fondova temelji na sređenim imovinsko-pravnim odnosima.

⁴⁴² Više ŠAGO, D., *Neki aspekti uloge geodeta u sudskim postupcima*, Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, Godišnjak 20., 2013., str. 587 – 598.

8.4 Uređenje međa

8.4.1 Pojam međe

Vlasništvo nad nekretninom osim prava, donosi i određene obveze. Jedno od važnih pitanja kod nekretnina, bilo zbog prodaje bilo zbog izgradnje objekta, i uređenje je međa kada je među korisnicima susjednih parcela sporno gdje se nalazi međa, tj. granica između njihovih parcela.⁴⁴³ Od vlasnika nekretnine – zemljišta očekuje se da zna gdje su granice njegove čestice, a ako ne zna, od geodetskog stručnjaka može zatražiti da mu na terenu pokaže gdje prolaze međašne linije njegove čestice. Postupak uređenja međa nije spor o vlasništvu kakvog zemljišnog dijela, nego o međi tog dijela zemljišta. Činjenica da je predlagatelj vlasnik tog međašnog zemljišta pretpostavka je, a ne predmet postupka.

Međa je linija – crta, rastavnica, zamišljeni pravac koji razdvaja (razgraničava) dvije susjedne nekretnine (zemljišne čestice); međom se označava dokle u prostoru doseže vlasnikova pravna vlast glede nekretnine.⁴⁴⁴ U geodetskom smislu međa predstavlja crtu na katastarskom planu (mapi) koja razdvaja dvije katastarske čestice (zemljišne čestice).⁴⁴⁵ Međe, odnosno granice katastarskih čestica, označavaju se međašnim znacima. Međašni znakovi su u suvlasništvu susjeda s objiju strana međa, osim ako se dokaže da su vlasništvo jednog susjeda (znacima, natpisima, grbovima). Suvlasništvo stvari koje služe kao međašni znakovi ili ograde nije djeljivo dok god te stvari ne izgube tu namjenu.⁴⁴⁶ Ako

⁴⁴³ Međa građevinske parcele utvrđena u sudskom postupku odlučna je u postupku izdavanja rješenja o uvjetima građenja. „U konkretnom slučaju vodi se postupak kod redovnog suda radi uređenja međe između građevinskih parcela tužitelja i zainteresirane, u kojem je navodno donesena presuda općinskog suda kojom je potvrđena međa utvrđena nagodbom, što bi moglo biti od utjecaja na izdavanje rješenja kojim se utvrđuju uvjeti građenja, jer po čl. 38. st. 3. Zakona o izgradnji objekta, za objekte iz čl. 27. toč. 1. tog zakona treba priložiti i dokaz o pravu vlasništva građevinske parcele. Inače po pravnom shvaćanju suda pitanje uređenja međe nije prethodno pitanje u smislu čl. 144. st. 1. Zakona o općem upravnom postupku u postupku izdavanja odobrenja za građenje.” (Upravni sud Hrvatske, broj: Us - 5792/88. od 15. 2. 1989. godine – Zbornik odluka Upravnog suda RH, 1977. – 2002., odl. 388.

⁴⁴⁴ Vidi GAVELLA, i dr., *op. cit.* str. 650.

⁴⁴⁵ Od međe i njezinih znakova valja razlikovati granične naprave kao što su u § 854. OGZ – a pobrojani: razori, plotovi, živice, stobori (planike), zidovi, privatni potoci, kanali, čistine i ine pregrade. Pravni odnosi u pogledu tih graničnih naprava ne rješavaju se u postupku za uređenje međa, već u parnici, a materijalno-pravni propisi u pogledu njih bili su normirani u § 854. do 858. OGZ-a. Tako kod MILJAN, A., Uređenje međa, Naša zakonitost, br. 1, god. VII., Zagreb, 1953., str. 27.

⁴⁴⁶ Tako BULKA, Z. Postupak uređenja međa, Pravo i porezi, br. 10, listopad 2006., str. 54.

dode do situacije da međašni znakovi postanu neprepoznatljivi, među je potrebno urediti, odnosno obnoviti ili ispraviti, ovisno o stupnju oštećenja i raspoznatljivosti međašnih znakova, te o tome je li sporna ili nije. Sud će rješenje o uređenju međa donijeti na mjestu, a ujedno će i označiti među međašnim znacima. Od trenutka kada je sud među označio međašnim znacima, smatra se da postoji vlasništvo do te međe, a tko tvrdi suprotno, treba to i dokazati u parničnom postupku.

Postupak uređenja međa izvanparnični je postupak, a budući da Republika Hrvatska još uvijek nema zakon o izvanparničnom postupku,⁴⁴⁷ u primjeni su kao pravna pravila odredbe Zakona o sudskom izvanparničnom postupku iz 1934. godine, te Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (dalje ZV-a).

8.4.2 Određenje pojma uređenje međe

Može se dogoditi da se s vremenom međe više ne raspoznaju ili da se zbog oštećenja međašnih znakova između dviju nekretnina, međe ne mogu raspoznati ili da iz nekih razloga postanu sporne. U takvim slučajevima svaki od vlasnika susjednih nekretnina ima pravo zahtijevati da sud u izvanparničnom postupku obnovi ili ispravi među (čl. 103. ZV-a).⁴⁴⁸ Takav se postupak uobičajeno naziva postupkom uređenja međa. Postupak se pokreće na temelju prijedloga za uređenje međa ili po službenoj dužnosti ako je uređenje međa prejudicijelno pitanje. Kod uređenja međa pretpostavka je da one ili postoje ili su postojale. Naime, kod obnavljanja, međa se obnavlja u slučaju kad nije sporna i još uvijek je vidljiva, ali postoji opasnost da se protekom vremena neće moći raspoznati, dok su kod ispravljanja međa, međa u tom danom trenutku već nevidljiva ili se raspoznaje, ali je među susjedima sporna.⁴⁴⁹ Sudsko uređenje međe može tražiti svaki susjed, ne samo vlasnik zemljišne čestice, već i onaj koji na nekoj od tih

⁴⁴⁷ SR Makedonija je donijela Zakon o vonprocesnata postapka 1979. godine, SR Srbija Zakon o vanparničnom postupku 1982. godine, SE Slovenija Zakon o nepravdnem postopku 1986. godine, SAP Kosovo Zakon o vanparničnom postupku 1986. godine, SR Crna Gora Zakon o vanparničnom postupku 1986. godine, SAP Vojvodina Zakon o vanparničnom postupku 1988. godine i SR Bosna i Hercegovina Zakon o vanparničnom postupku 1989. godine, MAGANIĆ, A., Nužnost reforme hrvatskog izvanparničnog prava, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol. 27., broj 1, 2006., str. 470 – 471.

⁴⁴⁸ Ako se radi o suvlasničkim nepodijeljenim nekretninama, uređenje se može provesti tek nakon diobe, odnosno ako nema spora o veličini suvlasničkih dijelova. U tom smislu presuđeno: Vrhovni sud Hrvatske, broj: Gzz - 52/70. od 28. 4. 1971. godine – Bilten VSH, br. 1, 1971., str. 8.

⁴⁴⁹ Tako: „Protivno volji vlasnika nekretnine sud ne može obnoviti ili ispraviti među prema planu uređenja prostora, bez obzira je li realiziran.” (Županijski sud u Zagrebu Gž 4054/2002 od 02. 11. 2005. Izbor odluka Vrhovnog suda RH 2004 – 1.).

čestica ima neko stvarno pravo. Također i suvlasnik susjedne čestice može sam, bez sudjelovanja ostalih suvlasnika zahtijevati uređenje međe.⁴⁵⁰ Ako protivnik poriče potrebu obnavljanja međa, sud će po službenoj dužnosti ispitati postoji li opasnost da će postojeći međašni znaci postati nevidljivi. U ovom slučaju mogućnost upućivanja na parnicu nije predviđena. Ako se ne poriče samo potreba obnavljanja, nego i ispravnost postojeće međe, onda imamo slučaj ispravljanja međe. Ispravljanje međe pretpostavlja da su međe ili neizvjesne ili sporne. Kada se međa ispravlja, najprije će se ustanoviti prava međa, a ako je to nemoguće, sporna zemlja na međi uzet će se kao zajednička međašna zemlja, zatim će se razdijeliti. Tako ustanovljena prava međa, ili diobom sporne zemlje ustanovljena nova međa, učinit će se vidljivom stavljanjem međašnih znakova. Ispravljanje međa razlikuje se od vlasničke tužbe po tome što se kod ispravljanja međa ne radi o vlasništvu zemljišta, nego o njegovoj međi. Pretpostavlja se da je stranka koja zahtijeva ispravljanje međe vlasnik tog zemljišta i činjenica vlasništva se u postupku ne utvrđuje. Međutim, može se raditi o tome da je i vlasništvo sporno, a ne samo međa, ali u tom slučaju vlasništvo će se rješavati u parničnom postupku na osnovi vlasničke tužbe odnosno *rei vindikacije*. U slučaju da je tužitelj s vlasničkom tužbom odbijen, moći će naknadno molbom za ispravljanje međa tražiti diobu spornog prostora, jer time što je odbijen s vlasničkom tužbom, nije susjedu priznat taj dio. Ispravljanje međa razlikuje se od vlasničke tužbe po tome što se kod ispravljanja međa ne radi o vlasništvu zemljišta, nego o njegovoj međi, odnosno pretpostavlja se da je stranka koja zahtijeva ispravljanje međe vlasnik tog zemljišta i činjenica vlasništva se u postupku ne utvrđuje. Istina, može se raditi o tome da je i vlasništvo sporno, a ne samo međa, ali u tom slučaju vlasništvo će se rješavati u parničnom postupku na osnovi vlasničke tužbe, odnosno *rei vindikacije*.⁴⁵¹

Iskolčenje međe, tj. obnove međašnih oznaka, postupak je kojim se na terenu određuju granice katastarske čestice na temelju katastarskih podataka. Ovaj postupak se pokazao važnim prilikom prodaje ili kupnje zemljišta (gdje je kupac nakon izmjere ustanovio sasvim drukčije stanje od „kupljenog”), a prije izvođenja radova potrebno je obavijestiti vlasnike susjednih katastarskih čestica i u dogovoru s njima obilježiti međašne linije koje su poznate i nesporne.

⁴⁵⁰ Za razliku od toga, vlasnici susjednih zgrada nemaju to pravo, a isto tako niti vlasnik čestice uz cestu za uređenje međe prema cesti.

⁴⁵¹ Tako UZELAC, J., Uređenje međa, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, v. 28., br. 1, 2007., str. 874.

Kad donese odluku u postupku uređenja međa, sud je dužan istodobno na mjestu označiti među međašnim znakovima. Od tog trenutka predmnijeva se da vlasništvo seže do tako postavljene međe. Budući da je riječ o oborivoj predmnjevi, protudokaz je moguć. Svatko može, nakon odluke suda u postupku uređenja međa, u parnici dokazivati vlasništvo i zahtijevati da se prema njemu označi međa. Susjed koji je sudjelovao u postupku uređenja međa može također pokrenuti parnicu, ali ne nakon šest mjeseci od dana pravomoćnosti odluke u postupku uređenja međa.

Zahtjev da se međa obnovi ili ispravi u biti je vindikacijski zahtjev, ali odluka o tom zahtjevu donesena u izvanparničnom postupku tek je predmnjeva da postoji vlasništvo do novoosnačene međe od trenutka kad je sud među označio, a tko tvrdi suprotno, to treba dokazati u parnici. Uspije li se s tužbom, pravomoćna presuda oboriti će predmnjevu o vlasništvu stvorenu pravomoćnošću odluke u postupku uređenja međa.

8.4.3 Uređenje međa u Uvodnom zakonu za Zakon o sudskom izvanparničnom postupku i Zakonu o sudskom izvanparničnom postupku

Do stupanja na snagu Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima (dalje ZOVO)⁴⁵² materijalnopravne pretpostavke uređenja međa bile su sadržane u čl. 24. i 25. Uvodnog zakona za Zakon o sudskom izvanparničnom postupku (dalje UVP) koji je bio donesen 26. srpnja 1934. godine, a koje su bile u primjeni kao pravna pravila, u skladu s odredbama Zakona o načinu primjene pravnih propisa donesenih prije 6. travnja 1941. godine.⁴⁵³ U čl. 24. i 25. UVP-a bili su sadržani materijalnopravni propisi preuzeti iz Druge novele OGZ-a od 22. srpnja 1915. g. U skladu s odredbama čl. 24. i 25. UVP-a ako su međašni znaci između dvaju zemljišta zbog bilo kakvih okolnosti tako povrijeđeni da bi se moglo dogoditi da se nikako neće moći raspoznati, međa se obnavlja, te ako se međe više uopće ne raspoznaju ili ako su sporne, međa se ispravlja.⁴⁵⁴

⁴⁵² Zakon o osnovnim vlasničkopravnim odnosima, Službeni list SFRJ, br. 6/1980.

⁴⁵³ Vidi ŽUVELA, M., Zakon o načinu primjene pravnih propisa donesenih prije 6. travnja 1941., Informator, 3951, od 18. 01. 1992.

⁴⁵⁴ U tom smislu presuđeno: „Obnoviti ili ispraviti među između dvije susjedne nekretnine moguće je jedino ako su međe sporne ili se više ne raspoznaju. Ako se radi o suvlasničkim nepodijeljenim nekretninama uređenje se može provesti tek nakon diobe odnosno, ako nema spora o veličini suvlasničkih dijelova.” (Vrhovni sud Hrvatske, broj: Gzz. - 52/70 od 28. 4. 1971. godine – Bilten VSH, br. 1/1971., str. 8.)

Odredbe UVP-a bile su u primjeni i nakon stupanja na snagu ZOVO-a zbog toga što pitanje obnavljanja ili ispravljanja međe nije bilo uređeno odredbama ZOVO-a.⁴⁵⁵ U pravni sustav Republike Hrvatske ZOVO je preuzet Zakonom o preuzimanju Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima⁴⁵⁶ i bio je na snazi sve do donošenja ZV-a.

Budući da su stupanjem na snagu ZV-a, u čl. 103. propisane materijalnopravne, ali i neke procesnopravne pretpostavke uređenja međa, potreba za primjenom odredaba UVP-a prestaje. S obzirom na to da u Republici Hrvatskoj još uvijek nije donesen Zakon o izvanparničnom postupku, u postupku uređenja međa primjenjuju se pravna pravila bivšeg Zakona o sudskom vanparničnom postupku iz 1934. godine (dalje ZSIP), odnosno odredbe od 275. do 283. § ZSIP-a. Stupanjem na snagu ZV-a postavilo se pitanje mogu li se ta pravna pravila i nadalje primjenjivati, osobito s obzirom na činjenicu da RH nema Zakon o sudskom izvanparničnom postupku, a ZV sadržava tek neke procesne norme za postupak uređenja međa. Odgovor je sadržan u Zakonu o načinu primjene pravnih propisa donesenih prije 6. travnja 1941. godine, prema kojem će se ti propisi primjenjivati kao pravna pravila na odnose koji nisu uređeni važećim propisima RH, ako su u skladu s Ustavom i zakonima RH.⁴⁵⁷

⁴⁵⁵ Navedenim zakonom bili su uređeni instituti prava vlasništva (nositelj i predmet prava vlasništva, stjecanje, zaštita i prestanak), stvarne služnosti, pravo zaloge, posjed i prava stranih fizičkih i pravnih osoba. Iako mnogi instituti nisu bili uređeni, primjerice suvlasništvo, etažno vlasništvo, zajedničko vlasništvo, osobne služnosti, susjedska prava, stvarni tereti, uređenje međe i dr., nijedna republika, pa tako ni bivša SRH, nije donijela vlastiti zakon o stvarnopravnim odnosima. Vrhovni sud Hrvatske, broj: Rev – 2048/84. od 16. 01. 1985. godine, ŽUVELA, M., Zakon o osnovnim vlasničkopravnim odnosima ... str. 547., odl. 21; GLIHA, I., Susjedska prava, Zakonitost, br. 4 – 7/1993., str. 356; Pregled sudske prakse VSH, br. 27/1985., str. 111.

⁴⁵⁶ Zakon o preuzimanju Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima, Narodne novine, br. 53/1991.

⁴⁵⁷ Vidi ŽUVELA, M., Vlasničkopravni odnosi Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakon o zemljišnim knjigama, treće izmijenjeno i dopunjeno izdanje, Organizator, Zagreb, 2009., str. 298.

8.4.4 Načini utvrđivanja međa do stupanja na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

Do stupanja na snagu ZV-a međe su se utvrđivale: 1) po jačem pravu, 2) prema posljednjem mirnom stanju posjeda⁴⁵⁸ i 3) po pravičnoj ocjeni suda.^{459 460}

8.4.4.1 Utvrđenje međe po jačem pravu

Zakon ne definira pojam „jače pravo”, nego se smatra da bi to trebala biti jača pravna osnova. Po jačem pravu sud će urediti među ako se utvrdi da, primjerice, nekom od sudionika pripada pravo vlasništva na dijelu ili cijeloj međašnoj površini. Pri tome treba imati u vidu da se pravo vlasništva na nekretninama ne stječe samo upisom u javnu knjigu o nekretninama na temelju pravnog posla, već i izvanknjižno, po samom zakonu, na primjer dosjelošću. Nadalje, pretpostavljeni vlasnik ima jače pravo od savjesnog posjednika koji stvar drži bez pravne osnove ili po slabijoj pravnoj osnovi. Isto tako, u odnosu između dvaju pretpostavljenih vlasnika iste stvari, jaču pravnu osnovu ima onaj koji je stvar stekao teretnim poslom. Ako su pravne osnove iste jačine, prvenstveno pravo ima ona osoba kod koje se stvar nalazi.⁴⁶¹ Uređenje međa po jačem pravu u izvanparničnom postupku može predstavljati *titulus* za eventualno stjecanje vlasništva.⁴⁶²

⁴⁵⁸ Kad sud uredi među prema posljednjem stanju posjeda, onda se činjenica posljednjeg stanja posjeda utvrđuje prema odredbama Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima (čl. 70. – 71.), a ne mora postojati kvalificirani posjed kroz deset godina (Okružni sud u Zagrebu, Informator 3614, od 26. 10. 1988.).

⁴⁵⁹ Vidi TRIVA, S., DIKA, M., Izvanparnično procesno pravo, Zagreb, 1988., str. 64.–65.

⁴⁶⁰ Ako je u pitanju međa s javnim putem kao zemljištem koje je u općoj upotrebi, onda iz razumljivih razloga ne dolazi u obzir ni jedan od navedenih načina za uređenje međe, jer se na javnom dobru ne mogu stjecati stvarna prava ni po kojoj osnovi. U tom smislu presuđeno: Vrhovni sud Republike Hrvatske, broj: Gzz - 22/92 – 02 od 07. 7. 1992. godine.

⁴⁶¹ Uređenje međe po jačem pravu gotovo da se uopće ne razlikuje od prave *rei vindicatio* ili *Publiciano in rem actio* i prilikom utvrđivanja jačeg prava ispituju se svi oni esencijalni elementi koji se moraju utvrđivati ako se radi o *actio Publiciani*, a to su kvalificirani posjed, zatim da je posjed protivnika slabije kvalitete, odnosno da je predlagatelj raniji posjed pravno jači i kvalitetniji od sadašnjeg posjeda protivnika, a da je sporna površina u rukama protivnika i da se radi o individualno određenoj stvari. Faktički, kod uređenja međa na ovaj način se radi o nastojanju stranaka da pribave pravo vlasništva na nekom dijelu zemljišta i kada se ima u vidu da je uređenje međe, zapravo jedan od načina stjecanja prava vlasništva, pravni aspekt ovog uređenja postaje time još značajniji i bitniji. Kada je izvršeno uređenje međa na ovaj način, stranke ne mogu više u parnici dokazivati svoje pravo na spornoj površini i ako bi došlo do podnošenja ovakve tužbe, ona bi trebala biti odbačena kao nedopuštena. Kada je međa određena na osnovi jačeg prava, stranke ne mogu više u parnici dokazivati svoje pravo na spornoj površini. Vidi MILJEVIĆ, N., KRSMANOVIĆ, P., MITRIĆ, N., JUSUFOVIĆ, M., GOJKOVIĆ, S., ŠUBARIĆ, V., RAZIĆ, A., HALILOVIĆ, E., JOVANOVIĆ, J., Modul 8, Građanska oblast – Vanparnični postupak, Sarajevo, 2006., str. 158.–160.

⁴⁶² U tom smislu Vrhovni sud Hrvatske, broj: Gž - 672/73 od 31. 01. 1974. godine.

Ako stranka to ne može, sud se uopće ne upušta u ocjenu jačeg prava, već utvrđuje među na sljedeći predviđeni način, a stranci koja tvrdi da ima jače pravo predstoji da ga pokuša ostvariti u parnici.⁴⁶³ ⁴⁶⁴ Stranka može svoje jače pravo ostvariti u izvanparničnom postupku, što je jedini dopušteni način ako prometna vrijednost međašne površine ne prelazi određeni iznos.⁴⁶⁵ Ako prelazi određeni iznos, stranke se moraju složiti da se jače pravo ostvaruje u izvanparničnom postupku.

⁴⁶³ U postupku za uređenje međa svaka stranka ima pravo ostvarivati svoje jače pravo na prijepornu međašnu površinu tužbom u parnici, ali samo onda ako se ne radi o slučajevima iz stavaka 1. i 2. paragrafa 280. ZSIP-a, te ako se to jače pravo ostvaruje najdalje za tri mjeseca računajući od dana pravomoćnosti odluke donesene o prijepornoj međašnoj površini u postupku o uređenju međa. Taj rok od tri mjeseca jest prekluzivan rok materijalnog prava, što znači da se poslije isteka toga roka ne gubi samo zahtjev na vlasničku tužbu nego prestaje i samo pravo na vlasništvo koje se tužbom traži sve kad bi ga i bilo. (VSH, Rev - 937/81, od 19. 9. 1981.)

⁴⁶⁴ Dokaz jačeg prava na prijepornoj međašnoj površini čija prometna vrijednost ne prelazi najvišu vrijednost spora male vrijednosti, dopušten je samo u postupku uređenja međa. U tom smislu presuđeno: Vrhovni sud Republike Hrvatske, broj: Rev - 2051/82 od 13. 01. 1983. godine.

⁴⁶⁵ Svaki od suvlasnika nekretnina ovlašten je bez sudjelovanja ostalih suvlasnika ostvarivati jače pravo na međašnoj površini radi zaštite prava vlasništva na cijeloj površini. U tom smislu presuđeno Vrhovni sud Hrvatske, broj: Rev - 837/86. od 17. 9. 1986. godine Pregled sudske prakse VSH, br. 34/1987., str. 27.

8.4.4.2 Utvrđenje međe prema posljednjem mirnom posjedu

Ako se međe ne određuju na temelju jačega prava, utvrđuju se prema posljednjem mirnom stanju posjeda. Kada se u izvanparničnom postupku vrši uređenje međa između spornih parcela stranaka prema posljednjem mirnom posjedu, mjerodavno je stvarno stanje na terenu, a ne stanje u katastarskim planovima. Sud mora utvrditi tko od susjeda ima u faktičnoj vlasti spornu međašnu površinu, odnosno dokle u prostoru doseže faktična vlast kojeg od susjeda.⁴⁶⁶ Za posjednika, naime, vrijedi predmnjeva prava, ali se ta predmnjeva može i opovrgnuti. U postupku uređenja međa svakom susjedu je pridržano pravo da ostvari svoje jače pravo, bilo u samom izvanparničnom postupku bilo parničnim putem. Dakle, ako ni jedna stranka ne dokaže svoje jače pravo, a utvrđen je posljednji mirni posjed, sud će utvrditi među prema tom mirnom posjedu.⁴⁶⁷

To pitanje se može utvrđivati raznim dokaznim sredstvima, primjerice saslušanjem svjedoka, vještaka, uvidom u isprave itd. Ako se međa ne može urediti ni na jedan od ovih načina, sud spornu površinu dijeli po pravičnosti. Prilikom tumačenja ranijega izvanparničnog postupka neki su autori smatrali za ovaj način uređenja međa, da u tom slučaju spornu površinu treba podijeliti u smislu § 404. OGZ-a, kao otok koje nastane u rijeci.⁴⁶⁸ No, očito je da to ni tada, a ni sada, nije bila intencija zakonodavca i da sudac prilikom uređenja međa na ovaj način, ne bi smio tako postupati. Kod donošenja ove odluke moraju se imati u vidu svi bitni elementi, a posebno konfiguracija terena, eventualne prepreke i uopće sve ono što postoji na samom terenu, a što može biti relevantno za

⁴⁶⁶ To je činjenično pitanje koje se može utvrđivati svim raspoloživim dokaznim sredstvima. Mirni posjed se utvrđuje dokazima i to svjedocima na okolnost tko je na koji način posjedovao spornu međašnu površinu, ispravama, vještacima na okolnost tko je na koji način posjedovao. Svaki istinit posjed je i miran posjed. Posjed koji je stečen na neistinit, protupravan način ili samovlasno istekom rokova u kojima se može tražiti posjedovna zaštita, postaje miran. Ali, kad proteknu rokovi u kojima je osoba od koje je neistinito pribavljen posjed imala pravo štiti oduzeti posjed, i neistinit posjed postaje miran i može biti temelj za uređenje međe, iako je i dalje neistinit. Ne traži se, dakle, kvalificirani posjed. Posljednji mirni posjed kao kriterij za uređenje međa postojao bi ako neki od sudionika tvrdi da je, primjerice, posjednik spornog zemljišta na temelju punovažne pravne osnove po kojoj se stječe pravo vlasništva ili da je zakoniti posjednik toga zemljišta po nekom drugoj pravnoj osnovi. Vidi ŽUVELA, M., Susjedska prava – uređenje međa, Informator, broj 4980, od 28. studenoga 2001., str. 14.

⁴⁶⁷ Dovršenje parnice radi smetanja posjeda ne može biti prethodno pitanje radi kojeg se može prekinuti izvanparnični postupak za uređenje međa u smislu odredaba toč. 2. st. 1. čl. 213. ZPP-a jer se u rješenju o smetanju posjeda ne odlučuje o postojanju prava ili pravnog odnosa, već o faktičnoj vlasti posjednika i činu smetanja. U tom smislu presuđeno: Županijski sud u Bjelovaru, broj Gž - 2330/00 od 14. 12. 2000. godine – izbor odluka VSRH, br. 1/2001., odl. 209.

⁴⁶⁸ Vidi VAGNER, E. Smetanje posjeda ili uređenje međa, Naša zakonitost, br. 11, 1953., str. 625.–629.

presuđenje u konkretnom slučaju. S obzirom na to da se radi o arbitrarnom sudovanju, ta rješenja moraju biti posebno detaljno obrazložena da bi se, u povodu eventualne žalbe, mogla ispitati i ocijeniti u drugostupanjskom postupku.⁴⁶⁹

8.4.4.3 Utvrđenje međe prema pravičnoj ocjeni suda

I konačno, treći način utvrđenja međe, utvrđenje međe po pravičnoj ocjeni suda, zapravo predstavlja načelo arbitrarnog sudovanja i nije taksativno određeno kojih načela se sud pritom ima pridržavati, ali načelno se u teoriji i praksi smatralo da se sporna površina treba podijeliti na polovicu.⁴⁷⁰ Valja napomenuti da pravna pravila nisu poznavala kao način uređenja međa utvrđivanje međe po katastarskoj mapi. Topografsko-katastarski planovi, kao sastavni dio katastarskog operata, odnosno parcelacijski elaborat i položajni nacrt kao njegov sastavni dio, bili su tek jedno od mogućih dokaznih sredstava u postupku uređenja međa, ali ne i način njihova uređenja. Sud bi među uredio prema katastarskom nacrtu ako je to bilo moguće i ako bi stranke na to pristale.

Ako ne po posljednjem mirnom posjedu, tada je sudac po pravničnoj ocjeni dužan na mjestu odrediti granicu označujući među međašnim znacima. Za takvo arbitrarno odlučivanje ne postoje posebna pravila koja bi upućivala kako da sud uredi među i što čini pravičnu ocjenu suda, što znači da će sud iz okolnosti slučaja

⁴⁶⁹ Zakonodavstva su, inače, u pravilu vrlo oprezna u odnosu na uvođenje pravičnosti kao osnove za presuđenje građansko-pravnih odnosa, a i pravna teorija podržava njihovu orijentaciju da se po pravičnosti može suditi samo ako za to postoji izričito ovlaštenje zakonodavca. Suđenje po ovoj osnovi teže je od drugih oblika suđenja jer se kod ostalih oblika unaprijed zna materijalnopravna norma prema kojoj će se donijeti odluka. Kod suđenja na osnovi pravičnosti sud sam stvara normu i prema njoj provodi dokaze. To je objektivno situacija koja je za suđenje mnogo teža. Suđenje po osnovi pravičnosti nije ni subjektivno ni proizvoljno, ali ne smije biti ni sentimentalno, niti ideološko, zasnovano isključivo na nekoj apstraktnoj dogmi, religioznoj, filozofskoj ili političkoj. Ono treba biti izrazito znanstveno i rukovoditi se objektivnim, racionalnim i vladajućim društvenim kriterijima.

⁴⁷⁰ Kada se međa uređuje pravičnom ocjenom suda između nekretnina koje su šume, glavni kriterij za pravičnu ocjenu suda treba biti vrijednost i kvaliteta stabala koja se nalaze na prijepornoj međašnoj površini. U konkretnom slučaju radi se o nekretninama koje su šume, pa u tom slučaju pravična ocjena suda ne može biti identična pravičnoj ocjeni na nekoj drugoj vrsti nekretnine i pravična ocjena ne može se uvijek sastojati u tome da svakoj stranci pripadne jednaka površina prijeporne međašne površine. Po ocjeni ovog suda, pravična ocjena mogla bi biti samo ona po kojoj bi svakoj od stranaka pripala jednaka vrijednost u odnosu na prijepornu međašnu površinu, a kako se radi o šumi, bilo je potrebno utvrditi koja se stabla nalaze na prijepornoj međašnoj površini, koje vrste i kvalitete, pa tek tada, primjenom pravične ocjene podijeliti prijepornu međašnu površinu tako da svakoj od stranaka pripadne jednaka vrijednost. (Županijski sud u Koprivnici, Gž - 1034/00., od 14. 12. 2000., Ing. SP 2001., 6, 16).

izvesti zaključak treba li spornu međašnu površinu podijeliti na jednake dijelove ili postoje neki opravdani razlozi za drukčiju odluku, primjerice zbog konfiguracije terena, obale, atmosferskih prilika ili će ocijeniti da je svrhovito da se međa uredi tako da ono što čini spornu površinu bude podijeljeno na pola. Podjeli međašne površine po pravičnosti sud rijetko pristupa. Takva podjela isključivo ovisi o ocjeni suda koji uzima u obzir sve konkretne okolnosti, a ako nema posebnih razloga, mogao bi utvrditi granicu po sredini, tj. podijeliti međašnu površinu na jednake dijelove. Topografsko-katastarski planovi, kao sastavni dio katastarskog operata, odnosno parcelacijski elaborat i položajni nacrt kao njegov sastavni dio, tek su jedno od mogućih dokaznih sredstava u postupku uređenja međa, ali ne i način njihova uređenja.⁴⁷¹

Kriterij pravičnosti daje ovlaštenje sudu da uredi među tako da podijeli spornu međašnu površinu na način da to objektivno zadovolji interese sudionika postupka.⁴⁷² Prilikom tumačenja ranijega izvanparničnog postupka, neki autori su smatrali da u slučaju ovakvog načina uređenja međa spornu površinu treba podijeliti u smislu § 404. OGZ-a, kao neki otok koji nastane u rijeci, ali očito je da to ni tada, a ni sada, nije bila intencija zakonodavca da sudac prilikom uređenja međa na ovaj način postupi i on mora kod donošenja ove odluke imati u vidu konfiguraciju terena, eventualne prepreke i uopće sve ono što postoji na samom terenu, a što može biti relevantno za presuđenje u konkretnom slučaju i s obzirom na to da se radi o arbitrarnom sudovanju, ta rješenja moraju biti posebno dobro i detaljno obrazložena da bi se, u povodu eventualne žalbe, mogla ispitati i ocijeniti u drugostupanjskom postupku.⁴⁷³ S obzirom na to da je riječ o arbitrarnom sudovanju, ta rješenja moraju biti posebno detaljno obrazložena da bi se, u povodu eventualne žalbe, mogla ispitati i ocijeniti u drugostupanjskom postupku.⁴⁷⁴ Učinjena je povreda odredbi izvanparničnog postupka kada

⁴⁷¹ Vidi UZELAC, J., Uređenje međa, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, v. 28., 2007., br. 1, str. 875.

⁴⁷² Sudenje po ovoj osnovi pravičnosti nije ni subjektivno ni proizvoljno, ali ne smije biti ni sentimentalno, niti ideološko, zasnovano isključivo na nekoj apstraktnoj dogmi, religioznoj, filozofskoj ili političkoj. Ono treba biti izrazito znanstveno i rukovoditi se objektivnim, racionalnim i vladajućim društvenim kriterijima. Vidi MEDIĆ, D., Rasprave iz građanskog i poslovnog prava, Banja Luka, 2007., str. 181.

⁴⁷³ Vidi MILJEVIĆ, N., KRSMANOVIĆ, P., MITRIĆ, N., JUSUFOVIĆ, M., GOJKOVIĆ, S., ŠUBARIĆ, V., RAZIĆ, A., HALILOVIĆ, E., JOVANOVIĆ, J., Modul 8, Građanska oblast – Vanparnični postupak, Sarajevo, 2006., str. 158 – 160.

⁴⁷⁴ Zakonodavstva su, inače, u pravilu vrlo oprezna u odnosu na uvođenje pravičnosti kao osnove za presuđenje građansko-pravnih odnosa, a i pravna teorija podržava njihovu orijentaciju da se po pravičnosti može suditi samo ako za to postoji izričito ovlaštenje zakonodavca. Vidi RADOLOVIĆ, A., Sudenje osnovom pravičnosti, diskreciono ovlaštenje suca i slobodna ocjena dokaza, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol. 19. *Supplement*, 1998., str. 1051.

prvostupajnski sud uredi među između stranaka po osnovi pravičnosti, a u obrazloženju rješenja ne da razloge o tome u čemu je sadržaj te pravičnosti, što je njezino pravno utemeljenje niti je pojašnjeno zašto je pravično upravo onakvo uređenje međe kao u konkretnom slučaju.⁴⁷⁵

Ne bude li postignut sporazum između stranka, sud će među urediti prema posljednjem mirnom posjedu, a ako ni tako ne bude moguće urediti među, onda prema pravičnoj ocjeni suda. Uređenja međa vrši se po određenom zakonskom redosljedju, redom kako su navedeni, a ne po slobodnoj ocjeni suda. To znači da će sud prvo utvrditi među po jačem pravu, a ako to nije moguće, na osnovi posljednjeg mirnog posjeda, a ako ni tako nije moguće utvrditi među, sud će spornu međašnu površinu podijeliti po kriteriju pravičnosti.

Posjed stečen na neistinit, protupravan i samovlastan način (*vis, clam, precario* – silom, potajno ili zloupotrebom povjerenja) nije miran zbog toga što posjednik čiji je posjed oduzet ima pravo uspostaviti ranije posjedovno stanje. To ranije posjedovno stanje on može postići bilo preko suda bilo putem samopomoći. Međutim, i posjed stečen na takav način ipak može postati miran. U skladu s odredbama čl. 21. st. 3. ZV-a pravo na zaštitu posjeda prestaje protekom roka od 30 dana od dana kada je smetani saznao za čin smetanja i počinitelja, a najkasnije godinu dana od nastalog smetanja. Takav posjed, nakon proteka navedenih rokova, može biti temelj za uređenje međe iako je i dalje neistinit.⁴⁷⁶

Sud će među urediti prema pravičnoj ocjeni suda ako ne uspije utvrditi kome pripada posljednji miran posjed. Za takvo arbitrarno odlučivanje ne postoje posebna pravila, odnosno sud će iz okolnosti slučaja izvesti zaključak treba li spornu međašnu površinu podijeliti na jednake dijelove (što je pravilo u praksi) ili postoje neki opravdani razlozi za drukčiju odluku (npr. postojanje jarka,

⁴⁷⁵ Kada se međa uređuje pravičnom ocjenom suda između nekretnina koje su šume, glavni kriterij za pravičnu ocjenu suda treba biti vrijednost i kvaliteta stabala koja se nalaze na prijepornoj međašnoj površini. U konkretnom slučaju radi se nekretninama koje su šume, pa u tom slučaju pravična ocjena suda ne može biti identična pravičnoj ocjeni na nekoj drugoj vrsti nekretnine i pravična ocjena ne može se uvijek sastojati u tome da svakoj stranci pripadne jednaka površina prijeporne međašne površine. Po ocjeni ovog suda, pravična ocjena mogla bi biti samo ona po kojoj bi svakoj od stranaka pripala jednaka vrijednost u odnosu na prijepornu međašnu površinu, a kako se radi o šumi, bilo je potrebno utvrditi koja se stabla nalaze na prijepornoj međašnoj površini, koje vrste i kvalitete, pa tek tada, primjenom pravične ocjene, podijeliti prijepornu međašnu površinu tako da svakoj od stranaka pripadne jednaka vrijednost. U tom smislu presudio: Županijski sud u Koprivnici, Gž - 1034/00., od 14. 12. 2000., Ing. SP 2001., 6, 16.

⁴⁷⁶ Tako ČIZMIĆ, J., TAJIĆ, H., Komentar Zakona o vanparničnom postupku Federacije Bosne i Hercegovine, Sarajevo, 2011., str. 500.

vodotoka, uzvisine i sl.). U praksi najčešće dolazi do primjene načela uređenja međe po pravičnoj ocjeni suda. Napominjemo i to da zakonske odredbe ne sprječavaju izričito sud da među uredi djelomično na jedan, djelomično na drugi način i da nema prepreka da se sporna međa u jednom dijelu uredi po jačem pravu, ako se u pogledu toga postigne sporazum, a da se dio međe uredi po posljednjem mirnom posjedu ili na neki drugi način.⁴⁷⁷

O tome je li se sud dužan u postupku uređenja međa držati redosljeda zakonom propisanih načina za uređenje međa, u literaturi postoje različita stajališta. Po jednom stajalištu sud je dužan poštivati redosljed zakonom određenih načina za uređenje međa samo na način da uređenje međa prema posljednjem mirnom posjedu ima prednost pred uređenjem međa po pravičnoj ocjeni suda, dok kod primjene drugih kriterija to nije dužan učiniti.⁴⁷⁸ Po drugom stajalištu sud je dužan držati se propisanog redosljeda načina uređenja međa.⁴⁷⁹

8.4.5 Uređenje međa prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

8.4.5.1 Pretpostavke obnavljanja i ispravljanja međa prema odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

Odredbom čl. 103. ZV-a propisane su pretpostavke obnavljanja ili ispravljanja međe u tradiciji odgovarajuće odredbe II. novele OGZ-a (§ 850. – 853.). Navedenim člankom propisano je da se međa može urediti prema: 1. katastarskom nacrtu; 2. sporazumu susjeda; 3. posljednjem mirnom posjedu i 4. pravičnoj ocjeni suda. U odnosu na bivša pravna pravila otpalo je uređivanje prema jačem pravu na međašnu površinu, a kao novi način uvedeno je uređenje prema katastarskom nacrtu.⁴⁸⁰ Sud će među urediti (obnoviti ili ispraviti) prema katastarskom nacrtu ako je to moguće i ako stranke na to pristaju. Većina autora

⁴⁷⁷ Tako i Okružni sud u Slavonskoj Požezi, Gž - 1367/87. od 02. 12. 1987. godine, u Pregled sudske prakse, prilog Naše zakonitosti, br. 37/88., odluka broj 77.

⁴⁷⁸ Vidi ŽUVELA, M., Susjedska prava – uređenje međa, Godišnjak broj 8., Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, Zagreb, 2001., str. 44.

⁴⁷⁹ U tom smislu je i praksa Županijskog suda u Zagrebu, Gž - 9075/98. od 24. studenog 1999. godine u kojoj je izražen stav da se sud kod uređenja međa dužan držati redosljeda i pravila o uredjenju međa iz članka 103. ZV-a. Vidi SESSA, Đ., Obnavljanje i ispravljanje međa, Hrvatska pravna revija, 2001., broj 10, str. 19.

⁴⁸⁰ Vidi ŽUVELA, M., Vlasničkopravni odnosi Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakon o zemljišnim knjigama, treće izmijenjeno i dopunjeno izdanje, Organizator, Zagreb, 2009. str. 298.

ovaj je način uređenja međa smatrala najtočnijim, najpouzdanijim i najpreciznijim, ali to se u nekim slučajevima pokazalo pogriješnim. Naime, katastarski planovi su zbog različitih razloga nepouzdana, što su stariji i manjeg mjerila, to su neprecizniji, a papir se također pod utjecajem protoka vremena i temperature zraka stišće ili širi, dok neravan teren znači ujedno i manju preciznost i slično, kao što je preciznost ovisna i o sredstvu kojim su podatci unošeni na nacrt (primjerice vrsta tinte, debljina sredstva za pisanje i sl.). Suprotno tome, neki od autora ovom načinu uređenja međe odriču to svojstvo, te ga smatraju samo jednim od dokaznih sredstava u postupku uređenja međe.

Nema točnog pojašnjenja što se podrazumijeva pod tim da će se međa ispraviti ili obnoviti prema katastarskom planu, a prevladavaju mišljenja da se pod tim uglavnom podrazumijeva uređenje međa detaljnim planovima uređenja i lokacijskim dozvolama, dakle da će se međa uskladiti s granicama čestica formiranim detaljnim planom ili lokacijskom dozvolom, odnosno katastarskim planovima. To znači da je među moguće urediti prema katastarskom nacrtu ako su granice čestice utvrđive prema katastarskom nacrtu i da se mogu s nacrtu vjerno prenijeti na nekretninu topografsko-katastarskim planovima te parcelacijskim elaboratima i položajnim nacrtima kao sastavnim dijelovima parcelacijskih elaborata. Dakle, u navedenim slučajevima za uređenje međe trebalo bi se služiti složenim podacima, odnosno podacima iz katastarskog operata.

Pri utvrđivanju činjenica važnih za donošenje odluke o uređenju međa koristit će se, kao jedno od dokaznih sredstava, topografsko-katastarski planovi na kojima su prikazane granice postojećih katastarskih čestica. Takvim se uređenjem međa ne ostvaruju građevinske parcele, već se samo utvrđuje stanje kakvo je bilo na zemljištu do tada, odnosno stanje koje je nečijim postupkom bilo narušeno. Iskustva pokazuju da se ni s pomoću raspoloživih geodetskih podataka ne može uvijek s apsolutnom sigurnošću utvrditi linija međe,⁴⁸¹ a treba imati na umu da se spor o međi nerijetko odnosi i na neznatne površine.⁴⁸² U praksi se događa da se pokrene parnični postupak radi utvrđenja prava vlasništva na graničnom zemljištu, uznemiravanja u vršenju prava vlasništva na takvom zemljištu,

⁴⁸¹ Linije crteža na topografsko-katastarskoj mapi, ma koliko bile tanko iscrtane, pokrivaju ponekad u prirodi površine šire od sporne. Nadalje, činjenica je da na točnost katastarskog plana utječe i usuh ili rasteg mape. Također, poznato je da su katastarski planovi što su stariji i sitnijeg mjerila, ujedno i najprecizniji i nepouzdaniji.

⁴⁸² Primjerice, „do spora na međi došlo je kada je susjed ogradu koja se urušila pokušao popraviti izmjenom nosivih stupova”.

odnosno smetanja posjeda, a u suštini se radi o zahtjevu za uređenje međa između susjednih nekretnina, te da su stranke suglasne da im za ubuduće bude ona granica kako to sud uz pomoć vještaka geometra utvrdi na mjestu. U takvim slučajevima parnični sud trebao bi donijeti rješenje o obustavi postupka ako utvrdi da bi postupak trebalo provesti po pravilima izvanparničnog postupka, a postupak bi se trebao nastaviti kao izvanparnični postupak za uređenje međa. Pravomoćno rješenje o obustavljanju parničnog postupka vezuje izvanparnični sud, pa se postupak mora nastaviti po pravilima izvanparničnog postupka jer izvanparnični sud ne može odbiti postupati kad parnični sud pravomoćno utvrdi da se postupak treba nastaviti po pravilima izvanparničnog postupka. Međutim, ako parnični sud odluči i o stvari za koju je nadležan izvanparnični sud, njegova odluka samo zbog toga nije bez učinka i po eventualnoj žalbi ne može se ukinuti, jer parnični sud pruža veće procesno jamstvo za zakonito i pravilno rješenje spora.⁴⁸³ Prigovor da nema mjesta parničnom postupku, nego da treba predmet riješiti po pravilima izvanparničnog postupka, zove se i prigovorom nedopustivosti redovnog pravnog puta. Radnje koje je proveo parnični sud (očevid, vještačenje i dr.) nisu nevažeće, odnosno izvanparnični sud se može njima koristiti radi donošenja svoje odluke.⁴⁸⁴

⁴⁸³ Vidi TRIVA – DIKA, str. 56.

⁴⁸⁴ U tom smislu presudio Okružni sud u Zadru, broj: GŽ - 501/85. od 11. 09. 1985. godine „Ne može se odbaciti tužba povodom prigovora litispendencije u slučaju da istodobno teče između istih stranaka parnica radi utvrđenja prava vlasništva na zemljištu i izvanparnični postupak za uređenje međe, jer se čl. 194. st. 3. ZPP-a odnosi samo na nedopuštenost vođenja dviju parnica glede istog zahtjeva među istim strankama. Iz obrazloženja: U konkretnoj pravnoj situaciji prvostupanjski je sud trebao – smatra okružni sud – prekinuti parnični postupak do okončanja izvanparničnog postupka o uređenju međe, pa ako bi se rješenjem o uređenju međe konačno razriješila pravna situacija između stranaka glede predmeta spora, tako da stranke ne bi imale mogućnost uređenja svojih odnosa u parnici, tužba bi se mogla odbaciti, jer je o predmetu spora donijeta pravomoćna sudska odluka. Naprotiv, ako bi stranke imale pravo na pokretanje parnice, sud bi u tom slučaju samo nastavio postupak u toj pravnoj stvari.”

8.4.5.2 Stranke u postupku uređenja međa

Aktivno legitimiran za podnošenje prijedloga, pored vlasnika, i posjednik je nekretnine, te kada je to zakonom određeno i ovlašteno tijelo.⁴⁸⁵ U postupku uređenja međa suvlasnici ili suposjednici susjednih zemljišnih parcela imaju procesni i materijalni položaj jedinstvenih nužnih suparničara i smatraju se kao jedna parnična stranka, tako da se spor može riješiti samo na jednak način prema svim suparničarima. Svaki od suvlasnika nekretnina ovlašten je bez sudjelovanja ostalih suvlasnika ostvarivati jače pravo na međašnoj površini radi zaštite prava vlasništva na cijeloj površini.⁴⁸⁶

Kada vrijednost međašne površine prelazi navedeni iznos, a stranke nisu pristale da se jače pravo odredi u izvanparničnom postupku – svaka je strana ovlaštena da ostvaruje svoje jače pravo u parničnom postupku.⁴⁸⁷ Prekluzivni rok za tužbu je 3 mjeseca od pravomoćnosti odluke donesene u izvanparničnom postupku.⁴⁸⁸ U slučaju kada je u postupku donesena drugostupanjska odluka prekluzivni rok počinje teći od dana dostave drugostupanjske odluke strankama.⁴⁸⁹ Ako su stranke pristale da se uređenje međa rješava izvanparničnim postupkom, odluka izvanparničnog suda o uređenju međa ne može se osporavati u parnici. Treba upozoriti na neusklađenost zakonske regulative koja stvara velike probleme i geodetskim stručnjacima i vlasnicima, odnosno posjednicima nekretnina u RH. Slobodnim tumačenjem zakona i propisa od nadležnih tijela dolazi do neuvažavanja suda i sudskih odluka. Tako u praksi vrlo česta institucija sudskog

⁴⁸⁵ U tom smislu presuđeno: Županijski sud u Varaždinu, Gž - 946/06. – 2 od 31. 8. 2006., Informator 5561, 23. 6. 2007., Ing. SP 2007., 1, 0, 1, str. 6.; Pravo i porezi., 12, str. 118. „Susjed koji ima pravo zahtijevati da sud odredi među nedvojbeno može biti ne samo vlasnik nego i posjednik susjednog zemljišta, što znači da uz vlasnika, kako na strani predlagatelja, tako i na strani protustranke, u postupku uređenja međe mogu sudjelovati vlasnik zemljišta i posjednik zemljišta.”

⁴⁸⁶ U tom smislu presuđeno: VSH, Rev - 837/86., od 17. 12. 1986., PSP – 34.

⁴⁸⁷ Ako u postupku uređenja međa nije bilo raspravljeno o jačem pravu na prijepornoj površini, svakom sudioniku u tom postupku pripadalo je pravo da u roku od tri mjeseca pokrene parnicu i dokazuje svoje jače pravo na prijepornoj površini. Stoga je prvostupanjski sud pogrešno primijenio zakon kada je tužbu odbacio zbog presuđene stvari. O presuđenoj stvari može se govoriti samo onda ako stranka podnese tužbu nakon proteka roka od tri mjeseca računajući od dana pravomoćnosti rješenja donesenog u postupku za uređenje međa. U tom smislu presudio Okružni sud u Rijeci, broj: Gž - 644/72. od 15. 6. 1972. godine – Pregled sudske prakse VSH, br. 2/1973., str. 31.

⁴⁸⁸ Taj rok od 3 mjeseca je prekluzivni rok materijalnog prava, što znači da se poslije isteka toga roka ne gubi samo zahtjev na vlasničku tužbu, nego prestaje i samo pravo na vlasništvo koje se tužbom traži sve kad bi ga i bilo. U tom smislu presudio: Vrhovni sud Hrvatske, broj: Rev - 937/81. od 19. 9. 1981. godine.

⁴⁸⁹ U tom smislu presuđeno: Okružni sud u Puli, Gž - 117/85. od 27. 02. 1975., ŽUVELA, M., Zakon o osnovnim vlasničkopravnim odnosima, Narodne novine, Zagreb, 1987., str. 547.

uređenja međe nema nikakvu samostalnu težinu prilikom evidentiranja međa na katastarskom planu i u katastarskom operatu, kao i zemljišnim knjigama, a njezin status nije jasno definiran, odnosno usklađen u zakonima i drugim propisima koji se primjenjuju u geodeziji, prostornom uređenju i gradnji.

8.4.5.3 Prijedlog za uređenje međa

Sporna međašna površina je onaj zemljišni prostor u odnosu na koji je sudionicima postupka sporno kome pripada, odnosno za koji je između vlasnika, odnosno posjednika susjednih parcela sporno kojoj parceli, po zemljišnoknjižnim i katastarskim podacima, i u kojem dijelu pripada. Nakon toga sud bi morao utvrditi vrijednost te sporne površine. Vrijednost te površine sud može utvrditi suglasnim izjavama sudionika postupka, vještačenjem ili na drugi način. Od vrijednosti te površine, koja se procjenjuje u trenutku vještačenja, zavisit će daljnji tijek izvanparničnog postupka, u slučaju da o uređenju međa sudionici ne postignu sporazum. Prijedlog za uređenje međe treba sadržavati podatke o vlasnicima (suvlasnicima), odnosno posjednicima (suposjednicima) susjednih parcela, zemljišnim česticama između kojih se međa uređuje s oznakama tih parcela iz zemljišnih i katastarskih knjiga, zatim razloge zbog kojih se postupak pokreće, kao i vrijednost sporne površine. Često se u praksi propušta pravilno navesti podatke o vlasnicima, odnosno posjednicima susjednih zemljišnih parcela i o samim parcelama između kojih među treba urediti, potrebne činjenice u svezi sa stanjem u trenutku pokretanja postupka, okolnostima kao uzrocima takvog stanja. Nužno je u prijedlogu navesti oznake parcela iz zemljišnih i drugih javnih knjiga te eventualno i druge podatke o njihovim identitetima.

Mjesno nadležan za odlučivanje o prijedlogu je sud na čijem se području nalaze nekretnine, a ako one leže na području više sudova, nadležan je svaki od tih sudova, odnosno predlagatelj ima pravo izbora suda. Ako se u prijedlogu navede da je susjed zauzeo dio predlagačeve parcele, pa se traži zaštita posjeda ili vraćanje dijela nekretnina, izvanparnični sud ne bi bio nadležan za postupanje. U slučaju da jedna strana u postupku otuđi nekretninu, to ne sprječava dovršenje postupka, a stjecatelj nekretnina može uz pristanak stranaka stupiti u postupak umjesto te stranke.⁴⁹⁰

⁴⁹⁰ U tom smislu presudio: Okružni sud Osijek, Gž - 1188/89, 06. 6. 1989.

8.4.5.4 Tijek postupka za uređenje međa

Po prijemu prijedloga za uređenje međa sud može zakazati i ročište u sudu na koje treba pozvati sudionike radi pokušaja sporazumnog uređenja međa. Zakazivanje ročišta u sudu može biti korisno kako bi se predlagatelju ukazalo na eventualne nedostatke prijedloga za uređenje međa, da se od njega zatraži dostavljanje odgovarajućih isprava, da se protupredlagatelj izjasni o prijedlogu za uređenje međa, da sudionici predlože dokaze, da obveže predlagatelja da predujmi troškove u povodu zakazivanja ročišta na mjestu gdje se nalaze susjedne nekretnine. Ako ne dođe do sporazumnog uređenja međa, zakazuje se ročište na mjestu na koje sud, pored sudionika kojima u pozivu skreće pozornost da na raspravu donesu sve isprave, skice i druge dokaze koji mogu biti važni za ishod ovog postupka, poziva i vještaka geometra odnosno vještaka druge odgovarajuće struke, a po potrebi i predložene svjedoke. U pravilu se sve relevantne isprave i druga dokazna sredstva nalaze upravo kod sudionika. Upravo zbog navedenoga, ovaj poziv bi trebao, između ostalog, pridonijeti efikasnijem i ekonomičnijem vođenju postupka.⁴⁹¹

U pozivu za ročište sudionici se trebaju upozoriti i na posljedice nedolaska na ročište. Ako s ročišta izostane predlagač, a protivnik predlagača ne predloži da se postupak provede, smatrat će se da je prijedlog povučen.⁴⁹² Rješenje suda o povlačenju prijedloga ne sprječava predlagača da o istoj stvari podnese novi prijedlog. Pravilo o presumiranom povlačenju prijedloga dovelo je do toga da je režim ovog postupka, a i većine ostalih izvanparničnih postupaka, u vrijeme donošenja bio mnogo stroži od parničnog, u kojem izostanak s ročišta nije dovodio do tako drastičnih posljedica, a kompariranje sa sporovima male vrijednosti u kojima je tada vrijedilo slično pravilo, značilo je izražavanje neopravdanog podcjenjivanja općeg društvenog značaja ove izvanparnične stvari, u kojoj interesi ekonomičnosti ni u kojem slučaju nisu smjeli odnijeti prevagu pred interesima ostvarivanja zaštite. Prijedlog koji je presumirano povučen, može se iznova podnijeti.

Na ročištu u sudu radi pokušaja sporazumnog uređenja međa, odnosno na ročištu na mjestu, sud je dužan prije nego što pristupi izvođenju potrebnih dokaza

⁴⁹¹ Ako bi se neka od značajnijih isprava nalazila kod trećih osoba (svjedoka), sud bi je mogao pribaviti prema pravilima o ediciji isprava.

⁴⁹² Izostanak protupredlagatelja s ročišta ne bi trebao biti prepreka da sud dalje postupi.

identificirati spornu međašnu površinu. Ako su međašni znaci vidljivi, ne može se tražiti uređenje međa, pa prijedlog za provođenje takvog postupka treba odbiti.

8.4.5.5 Sudska nagodba

Stranke u postupku uređenja međa mogu sklopiti sudsku nagodbu o spornoj međi, jer je zakonodavac i međe svrstao u susjedska prava.⁴⁹³ No, u tom slučaju ne radi se o sudskoj odluci, nego o ugovoru kojim stranke pred nadležnim sudom uređuju svoje građanskopravne odnose kojima mogu slobodno raspolagati. Valjanost takve nagodbe se prosuđuje sa stajališta građanskog materijalnog prava i građanskog procesnog prava.⁴⁹⁴ Kada stranke sklope sudsku nagodbu o međi, tada je time meritorno i konačno odlučeno i o pravu vlasništva sporne međašne površine.⁴⁹⁵ U tom slučaju stranke ne mogu u parnici u smislu odredbe čl. 103. st. 6. ZV-a dokazivati vlasništvo na spornoj međašnoj površini i zahtijevati da se u skladu s njim označi međa.⁴⁹⁶ Sklopljena sudska nagodba je ovršna isprava i ako nakon njezina sklapanja dođe do oštećenja međašnih znakova, odnosno poremećaja međa, sud će sukladno sadržaju postignute sudske nagodbe rekonstruirati među i postaviti čvrste međašne znakove.⁴⁹⁷

Eventualno zaključen sporazum ima snagu sudske nagodbe kojim stranke definitivno uređuju među ili definitivno prepuštaju jedna drugoj u vlasništvo sporni dio međašne površine, stoga takav sporazum može, pored utvrđivanja međe, predstavljati i osnovu podobnu za stjecanje prava vlasništva na spornoj međašnoj površini.⁴⁹⁸

⁴⁹³ Vidi GAVELLA i dr., str. 474.

⁴⁹⁴ Tako TRIVA – DIKA, GPPP, str. 570.–571.; VSRH, Rev - 2351/92 od 10. 11. 1992. godine – Izbor odluka VSRH, 1994/293.

⁴⁹⁵ Kod uređenja međa na temelju sporazuma, susjedi dogovorom rješavaju samo način uređenja međe, s time da vlasništvo sporne međašne površine mogu utvrđivati u parnici. Stoga smatramo da nije pravilno stajalište da sud u slučaju kada uređuje među po katastarskom nacrtu, odnosno po sporazumu susjeda, to čini u obliku sudske nagodbe. Tako SESSA, Đ., Obnavljanje i ispravljanje međa, Hrvatska pravna revija, 2001., br. 10, str. 20.

⁴⁹⁶ Ako su stranke u vanparničnom postupku nagodbom regulirale određene odnose u vezi međe i prava služnosti, koja se uzajamno osniva, nedopuštena je tužba kojom se traži ponovno reguliranje istog odnosa, pa je takvu tužbu trebalo odbaciti u smislu čl. 312. ZPP-a. U tom smislu presudio Okružni sud u Karlovcu, broj: Gž – 603/72. od 02. 6. 1972. godine, JELČIĆ, O., Ugovor o nagodbi, Pravo u gospodarstvu, br. 1 – 2/1996., str. 177.; Pregled sudske prakse VSH, br. 2/1973., str. 31., odl. 160.

⁴⁹⁷ Vidi PRANČIĆ, V., Neka sporna pitanja u postupku uređenja međa, Hrvatska pravna revija, travanj 2004., str. 2-3.

⁴⁹⁸ Ne može se sklopiti pravovaljana nagodba u postupku uređenja međa da bi međa išla kroz izgrađenu zgradu pogotovo što se urbanističkim planom ta zgrada uzima u obzir. U tom smislu

Kad sud uredi među prema sporazumu stranaka, sporazum stranaka o nagodbi potrebno je unijeti u zapisnik.⁴⁹⁹ Sud će prihvatiti sporazum stranaka ako raspolažu potpunim podacima o parcelama između kojih se međa uređuje, i ako se sporna međašna površina može jasno odrediti da bi se, i bez izlaska na mjesto, takav sporazum mogao prihvatiti i proizvesti pravni učinak kao i rješenje suda. U postupku uređenja međa nije valjana tzv. „nagodba na mjernika” prema kojoj su se stranke sporazumjele da im mjernik uredi među prema katastarskim mapama.⁵⁰⁰ Naime, kod nagodbe stranka mora znati na što je pristala, pa kad geometar pokaže među prema mapama, stranke trebaju izjaviti da pristaju na tako pokazanu među i u tom slučaju sud i ne donosi rješenje o uređenju međa, nego o tome čini nagodbu.⁵⁰¹

Ako se na ročištu ne postigne sporazum, sud je dužan zakazati ročište na spornom mjestu na koje, pored sudionika, treba pozvati vještaka geodetske, odnosno druge odgovarajuće struke, a po potrebi i predložene svjedoke. Praksa je pokazala da je uređenje međa teško postići sporazumom sudionika na sudskom ročištu, pa je u postupcima uređenja međa, u pravilu, nužno angažirati vještaka geodetske struke koji treba na mjestu gdje se nalaze susjedne parcele identificirati te parcele s obzirom na podatke u katastarskom operatu.⁵⁰²

8.4.5.6 Uloga geodeta u postupku uređenja međa

Kako se sudionici postupka teško mogu precizno izjašnjavati o pravcu međašne linije i mjestima na koje će se postaviti međašni znaci, nužno je da vještak geodetske struke izradi tzv. skicu mjesta s podacima o susjednim nekretninama, mjestima gdje su postavljeni međašni znaci i pravcu međašne linije. Pored toga, na ročištu u sudu nije moguće provjeriti vrijednost spora o međašnoj površini. Sve to opravdava dužnost suda da zakaže ročište na spornom mjestu. Dakle, mjernički, odnosno geodetski vještak ima zadatak identificirati čestice na terenu te sudu i strankama pokazati koja je čestica u vlasništvu (posjedu) predlagatelja, a

presuđeno: Okružni sud u Varaždinu, Gž - 116/76. od 05. 02. 1976. godine – Pregled sudske prakse VSH 10/1977., str. 48.

⁴⁹⁹ U tom smislu presuđeno: Okružni sud u Gospiću, broj: Gž - 212/85. od 20. 5. 1985. godine.

⁵⁰⁰ U tom smislu presuđeno: Okružni sud u Sisku, broj: Gž - 1907/81. od 02. 11. 1981. godine – Pregled sudske prakse VSH, br. 20, 1981., str. 100., odl. 147.

⁵⁰¹ U tom smislu presuđeno: Okružni sud Bjelovar posl. br. Gž. - 1907/81. od 02. 11. 1981. godine „Pregled sudske prakse” – Ustavnog i drugih sudova Hrvatske, br. 20, str. 100.

⁵⁰² Opširnije ČIZMIĆ, J., TAJIĆ, H., Komentar Zakona o vanparničnom postupku Federacije Bosne i Hercegovine, Privredna štampa, d.o.o., Sarajevo, 2011., str. 498 – 545.

koja je u vlasništvu (posjedu) protustranke.⁵⁰³ Daljnja uloga mjerničkog vještaka ovisi o tome na koji će se način urediti međa.⁵⁰⁴ Mjernički, odnosno geodetski vještak je sudu potreban i radi toga jer sud nije dovoljno stručan orijentirati se i identificirati nekretnine na terenu.⁵⁰⁵

Postupak uređenja međe⁵⁰⁶ je postupak u kojem se uspostavlja međna linija na terenu, a pokreće se iz jednog od sljedećih razloga: tamo gdje ne postoje međne oznake, odnosno gdje međa nikada nije bila uređena, prilikom obnavljanja međe ako joj prijeti opasnost da se neće moći raspoznati ili je međa u sporu. U geodetskom smislu međa predstavlja crtu na katastarskom planu (mapi) koja razdvaja dvije katastarske čestice (zemljišne čestice).

Sam postupak je izvanparničan, a svoje uporište pronalazi u Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, pravnim pravilima bivšeg Zakona o sudskom izvanparničnom postupku (1934. godine) te Zakonu o državnoj izmjeri i katastru nekretnina⁵⁰⁷. Postupak se pokreće na zahtjev vlasnika nekretnine (aktivna legitimacija) ili vlasnika susjednih nekretnina s kojima predmetna međa graniči (pasivna legitimacija). Sam zahtjev za uređenje međe je u svojoj biti vlasnički zahtjev, odnosno nakon što se uredi međa, pretpostavlja se da postoji vlasništvo do granice uređene međe.⁵⁰⁸ Postupak je u nadležnosti Općinskog suda na čijem se području međa nalazi. Prijedlog za pokretanje postupka mora sadržavati: ime predlagatelja i protustranaka, naznaku nekretnina između kojih je potrebno urediti među, naznaku je li potrebno među obnoviti ili urediti, potpisi predlagatelja, naznaku koje bi dokaze trebao sud provesti u postupku uređenja međa te ostalo.⁵⁰⁹

⁵⁰³ Više BABIĆ, D., Sudsko uređenje međa, Informator, br. 5422, od 22. 02. 2006., str. 14.–15.

⁵⁰⁴ Vidi OBERMAN, H., O međi kao pravno-geodetskom pitanju, Naša zakonitost, 35., 1982., str. 101.–103.

⁵⁰⁵ Usporedi BULKA, Z., Susjedska prava – međa, Informator, broj 5498, od 15. 11. 2006., str. 14.

⁵⁰⁶ Međom se označava do kuda u prostoru seže vlasnikova pravna vlast glede nekretnine. Od međe i njezinih znakova valja razlikovati granične naprave kao što su u § 854. OGZ – a pobrojani: razori, plotovi, živice, stobori (planike), zidovi, privatni potoci, kanali, čistine i ine pregrade. Pravni odnosi u pogledu tih graničnih naprava ne rješavaju se u postupku za uređenje međa, već u parnici, a materijalno-pravni propisi u pogledu njih bili su normirani u § 854. do 858. OGZ-a. Tako kod MILJAN, A., Uređenje međa, Naša zakonitost, br. 1, god. VII., Zagreb, 1953., str. 27.

⁵⁰⁷ Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina, Narodne novine, br. 16/07, 124/10, 56/10.

⁵⁰⁸ Više UZELAC, J., Uređenje međa, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, v. 28., broj 1, 2007., str. 875.

⁵⁰⁹ Usporedi ŽUVELA, M., Susjedska prava – uređenje međa, Godišnjak broj 8., Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, Zagreb, 2001., str. 44.

Geodetska struka u ovom postupku zastupljena je u trima fazama:⁵¹⁰

U prvoj, prije vanjskog uredovanja:

- a) potrebno je stručno identificirati nekretnine koje su predmet postupka
- b) utvrditi je li između nekretnina međa bila uređena
- c) pripremiti se za vanjsko uredovanje.

U drugoj, na vanjskom uredovanju:

- a) potrebno je stručno identificirati nekretnine na terenu i
- b) postupiti po uputi sudca (odluke suda) prilikom uspostavljanja međe.

U trećoj, nakon vanjskog uredovanja, potrebno je izraditi skicu uređenja međe u kojoj moraju biti detaljno opisani svi podatci koje je sud utvrdio u tom postupku.⁵¹¹

Sam tijek postupka, ako se međa uređuje ili ispravlja, počinje od mogućnosti da se međa uredi „prema katastru”. Ovdje je bitna stručna uloga geodeta da provjeri mogućnost uspostave međe prema podacima iz katastra.⁵¹² Ako je moguće i ako se obje strane slože, postupak se može provesti prema podacima iz katastra. Ako prethodno nije moguće zbog izostanka jednog od navedenih uvjeta, potrebno je objasniti strankama da je najbolje rješenje sporazum. Ako nije moguće postići sporazum, onda se međa obnavlja prema posljednjem mirnom posjedu. U protivnom ne preostaje ni jedna druga mogućnost osim pravične odluke suda. Nakon izdavanja rješenja o uređenju međe od suda, potrebno ju je provesti u katastru, što je ostavljeno na volji stranke da je prijavi u katastarski ured. Posljedično, ako se međa ne provede u katastru, može doći do opetovanog spora u budućnosti.⁵¹³

⁵¹⁰ Tako KONTREC, D., Postupak uređenja međe, Stručno predavanje u organizaciji Hrvatske komore ovlaštenih inženjera geodezije (HKOIG), 11. 3. 2013.

⁵¹¹ Vidi BEBLER, M., Utvrđivanje međa kod zemljišnih sporova, Vještak, Hrvatsko društvo sudskih vještaka, Zagreb, br. 2, 1999., str. 37.–40.

⁵¹² Više BOBAN, T., Sudsko uređenje međe (evidentiranje međa uređenih u posebnome postupku), Geodetski list, br. 1, 2010., str. 31.–38.

⁵¹³ Problemi u postupku uređenja međe, odnosno zakonima koji definiraju sam postupak, jesu: manjak procesnih odredbi po kojima bi sudovi postupali, automatizam da pravomoćno rješenje po službenoj dužnosti bude evidentirano u katastru te manjak geodetskih stručnjaka – pomoćnika suda.

Kako se sudionici postupka teško mogu precizno izjašnjavati o pravcu međašne linije i mjestima na koje će se postaviti međašni znaci, nužno je da vještak geodetske struke izradi tzv. skicu mjesta s podacima o susjednim nekretninama, mjestima gdje su postavljeni međašni znaci i pravcu međašne linije. Pored toga, na ročištu u sudu nije moguće provjeriti vrijednost spora o međašnoj površini. Sve to opravdava dužnost suda da zakaže ročište na spornom mjestu. Dakle, mjernički, odnosno geodetski vještak ima zadatak identificirati čestice na terenu te sudu i strankama pokazati koja je čestica u vlasništvu (posjedu) predlagatelja, a koja je u vlasništvu (posjedu) protustranke. Daljnja uloga mjerničkog vještaka ovisi o tome na koji će se način urediti međa. Mjernički, odnosno geodetski vještak sudu je potreban i zbog toga što sud nije dovoljno stručan orijentirati se i identificirati nekretnine na terenu.⁵¹⁴

Pri utvrđivanju činjenica važnih za donošenje odluke o uređenju međa, koristit će se, kao jedno od dokaznih sredstava, topografsko-katastarski planovi na kojima su prikazane granice postojećih katastarskih čestica – takvim se uređenjem međa ne ostvaruju građevinske parcele, već se samo utvrđuje stanje kakvo je bilo na zemljištu do tada (stanje koje je nečijim postupkom bilo narušeno).⁵¹⁵

Ako stranke izjave da žele da se međa uredi po katastarskim nacrtima, u zapisnik o očevidu potrebno je unijeti taj njihov pristanak. Tada će na terenu mjernički (geodetski) vještak identificirati obje nekretnine. Potrebno je da na terenu vještak sudu i strankama pokaže gdje se nalazi međa prema katastarskim nacrtima. Kada vještak među pokaže strankama prema katastarskim nacrtima, tek tada je sud ovlašten i dužan upitati stranke jesu li suglasne da se međa uredi prema katastarskim nacrtima. Ako taj sporazum postoji, on će se unijeti u zapisnik o očevidu i međa će se urediti prema katastarskim nacrtima.⁵¹⁶

⁵¹⁴ Vidi BULKA, Z., Susjedska prava – međa, Informator, broj 5498, od 15. 11. 2006., str. 14.

⁵¹⁵ Iskustva pokazuju da se ni s pomoću raspoloživih geodetskih podataka ne može uvijek s apsolutnom sigurnošću utvrditi linija međe, a treba imati na umu da se spor o međi nerijetko odnosi i na neznatne površine (primjerice, „do spora na međi došlo je kada je susjed ogradu koja se urušila pokušao popraviti izmjenom nosivih stupova”). Linije crteža na topografsko-katastarskoj mapi, ma koliko bile tanko iscrtane, pokrivaju ponekad u prirodi površine šire od sporne. Nadalje, činjenica je da na točnost katastarskog plana utječe i usuh ili rasteg mape. Također, poznato je da su katastarski planovi što su stariji i sitnijeg mjerila, ujedno i neprecizniji i nepouzdaniji.

⁵¹⁶ U praksi se događa da se pokrene parnični postupak radi utvrđenja prava vlasništva na graničnom zemljištu, uznemiravanja u vršenju prava vlasništva na takvom zemljištu, odnosno smetanja posjeda, a u suštini se radi o zahtjevu za uređenje međa između susjednih nekretnina, te da su stranke suglasne da im za ubuduće bude ona granica kako to sud uz pomoć vještaka geometra utvrdi na mjestu. U takvim slučajevima parnični sud bi trebao donijeti rješenje o obustavi postupka ako utvrdi da bi postupak trebalo provesti po pravilima izvanparničnog postupka, a postupak bi se trebao nastaviti kao izvanparnični postupak za uređenje međa.

8.4.5.7 Rješenje o uređenju međe

Međa se uređuje odlukom suda o uređenju, točnije o obnovi ili ispravku međe u obliku rješenja. Rješenje o uređenju međe potrebno je donijeti odmah na očevidu i unijeti ga u zapisnik. Istodobno, potrebno je među označiti na terenu i staviti međašne znakove. Ti znakovi mogu biti međašni kameni ili kolci koji označuju među između nekretnina. Kada donese rješenje o uređenju međe i među označi međašnim znakovima, sud će stranke upozoriti na to da se smatra da postoji vlasništvo do tih znakova. Također će ih upozoriti da ne smiju dirati međašne znakove jer time čine kazneno djelo. Ako netko tvrdi suprotno, to treba dokazati. Nakon što je sud u postupku uređenja međe, među obnovio ili ispravio, svatko može u parnici dokazivati vlasništvo i zahtijevati da se u skladu s njim označi međa, ali susjed koji je sudjelovao u postupku uređenja međe ne može to zahtijevati po proteku roka od šest mjeseci od dana pravomoćnosti odluke donesene u postupku uređenja međe. Ovo rješenje treba sadržavati točan opis kojim pravcem je predmetna međa uređena, tako da u pogledu toga ne smije biti nikakvih dilema – vrijednost sporne površine, način na koji je međa uređena, te odluku o troškovima spora. Sud je dužan u rješenju navesti i sve navode i prigovore stranaka, provedene dokaze i utvrđene činjenice, kao i detaljno obrazloženje donesene odluke. Skica mjesta čini sastavni dio izreke rješenja zato što sud ne bi mogao na dovoljno jasan način samo opisno označiti određenu graničnu liniju. Odlukom o uređenju međe stranke se ne mogu obavezati na predaju zauzetog zemljišta. Ovakvo normiranje može u praksi izazvati određene probleme jer se izvršava nepravomoćna sudska odluka, a tek poslije toga slijedi ispitivanje njezine zakonitosti. Zapisnik s očevida i skice u postupku uređenja međa moraju sadržavati precizan opis stanja na mjestu u momentu obavljanja očevida, sadržaj izjava sudionika, vještaka i eventualnih svjedoka, zatim pravac koji je pokazala svaka stranka posebno, oblik i površinu sporne međašne površine, kao i pravac kako je predmetna međa uređena, s tim što skica treba sadržavati i legendu kojom se objašnjava prikazano stanje. Sud uređuje među prilikom ročišta na mjestu stavljanjem vidnih međašnih znakova, a to ujedno predstavlja i predaju posjeda, pa zato sudionici ne mogu zahtijevati da u izvršenju budu uvedeni u posjed onog dijela zemljišta koje im je u ovom postupku pripalo.

S obzirom na to da je odluka o uređenju međe ovršna isprva koja se provodi odmah na mjestu događaja stavljanjem međašnih znakova, stavljanje međašnih znakova zapravo je i predaja nekretnine u posjed pa daljnje ovrhe tu nema. Sud je dužan izraditi pisano rješenje o uređenju međe. Uz pisani otpravak rješenja sud

će strankama dostaviti i skicu očevida na kojoj će biti ucrtane obje nekretnine te međa na način kako ju je uredio sud i označio točkama. Točke koje su na skici očevida označene slovima na terenu treba označiti međašnim znacima, a u pisanom otpravku rješenja naznačiti koje točke čine međašnu liniju i čime su te točke označene na terenu. Na navedeno rješenje stranke imaju pravo žalbe u roku od 15 dana. Kada donese odluku o uređenju međe, od toga trenutka se presumira vlasništvo do tako postavljene međe. Riječ je o oborivoj presumpciji te je protudokaz moguć. Svatko može, nakon odluke suda u postupku uređenja međa, u parnici dokazivati vlasništvo te da se prema njemu označi međa. Uspije li se s tužbom, pravomoćna presuda oboriti će pretpostavku o vlasništvu stvorenu pravomoćnošću rješenja u postupku uređenja međa.

Uređenje međa u izvanparničnom postupku, bez obzira na to po kojem je načinu sud donio svoju odluku, ima značenje provizorija. U tom smislu govori i *Obrazloženje konačnog prijedloga ZV-a*.⁵¹⁷ Dakle, svrha je postupka za uređenje međa da se među susjedima – međašima nastoji što prije utvrditi posjedovno stanje glede njihovih nekretnina, posebno kada postoji spor o međi, i da se time osigura pravni red. Radi postizanja te svrhe, sud je pri donošenju sudske odluke dužan u prvom redu respektirati volju susjeda, koja je od odlučujućeg značenja kada se radi o uređenju međe prema katastarskom nacrtu i prema sporazumu susjeda, kako bi se već u izvanparničnom postupku konačno riješio spor među susjedima glede međe između njihovih susjednih nekretnina i time izbjeglo vođenje parnica, često zamršenih i dugotrajnih te k tome skopčanih sa znatnim troškovima, što znači da je sud dužan među urediti prema katastarskom nacrtu, ako je to moguće, a ako nije moguće, onda prema sporazumu susjeda. Tek nakon toga dolaze u obzir ostali načini uređenja međa, tj. uređenje međa po posljednjem mirnom posjedu i konačno po pravičnoj ocjeni suda.

Ako sud ne uspije utvrditi kome pripada posljednji mirni posjed, urediti će među prema svojoj pravičnoj ocjeni. Za takvo arbitrarno odlučivanje ne postoje posebna pravila koja bi upućivala na to kako da sud uredi među i što čini pravičnu ocjenu suda, što znači da će sud iz okolnosti slučaja izvesti zaključak treba li spornu međašnu površinu podijeliti na jednake dijelove (što će biti pravilo) ili postoje neki opravdani razlozi za drukčiju odluku (npr. zbog konfiguracije terena,

⁵¹⁷ ŽUVELA, M., GLIHA, S., RADIN, M., *Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima*, Zagreb, Organizator, 1997., str. 337.

postojanja jarka, obale, vodotoka, uzvisine, atmosferskih prilika i sl.,⁵¹⁸ ili će ocijeniti da je oportuno da se međa uredi tako da ono što čini spornu površinu bude podijeljeno na pola,⁵¹⁹ kao otok koji nastane usred vode. Podjeli međašnje površine po pravičnosti sud rijetko pristupa. Takva podjela isključivo zavisi od ocjene suda koji uzima u obzir sve konkretne okolnosti, a ako nema posebnih razloga, mogao bi utvrditi granicu po sredini, tj. podijeliti međašku površinu na jednake dijelove. Topografsko-katastarski planovi, kao sastavni dio katastarskog operata, odnosno parcelacijski elaborat i njegov sastavni dio položajni nacrt, tek su jedno od mogućih dokaznih sredstava u postupku uređenja međa, ali ne i način njihov uređenja.⁵²⁰ Kriterij pravičnosti daje ovlaštenje sudu da uredi među tako da podijeli spornu međašnju površinu na način da to objektivno zadovolji interese sudionika postupka.⁵²¹

Prema tome u postizanju svrhe postupka za uređenje međa sud je dužan pri donošenju sudske odluke postupati po redosljedu načina uređenja međa koji su propisani u odredbi čl. 103. st. 2. i 3. ZV-a. Jedino ako prihvatimo stajalište da je uređenje međa koje je uslijedilo u obliku sudskog rješenja provizorij, odredba čl. 103. st. 6. ZV-a kojom je propisano da i nakon što je sud u postupku uređenja međa obnovio ili ispravio među, svatko može u parnici dokazivati vlasništvo i zahtijevati da se u skladu s njim označi međa, ima svoje opravdanje i puni smisao.⁵²²

⁵¹⁸ „Po redosljedu načela pravična ocena suda, dolazi u obzir, ako se međa ne može urediti ni na koji drugi način. Budući da pozitivno zakonodavstvo i pravna pravila ne određuju bliži pojam standarda pravičnosti, to ostaje sudu da ga odredi s obzirom na okolnosti i prilike koje se odnose na konkretni slučaj. To mogu biti položaj zemljišta, dužina međe, veličina površine, kultura, prirodni uslovi, odroni, konfiguracija, atmosferske prilike i dr.”, Tako ŠEMIĆ, M., Postupak za uređenje međa, *Pravni život*, god. xxxx, 1990., broj 1, str. 121.

⁵¹⁹ Vidi BULKA, Z., Postupak uređenja međa, *Pravo i porezi*, br. 10, 2006., str. 56.

⁵²⁰ Vidi UZELAC, J., Uređenje međa, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, v. 28., 2007., broj 1, str. 875.

⁵²¹ „Prilikom tumačenja ranijeg vanparničnog postupka neki autori su smatrali za ovaj način uređenja međa, da u tom slučaju spornu površinu treba podijeliti u smislu paragrafa 404. bivšeg OGZ-a, kako neko ostrvo koje nastane u rijeci, ali očito je da to ni tada, a ni sada nije bila intencija zakonodavca i da sudija prilikom uređenja međa na ovaj način ne bi smio tako postupiti i on mora kod donošenja ove odluke da ima u vidu konfiguraciju terena, eventualne prepreke i uopšte sve ono što postoji na samom terenu, a što može biti relevantno za presuđenje u konkretnom slučaju i s obzirom da se radi o arbitralnom sudovanju, ta rješenja moraju biti posebno dobro i detaljno obrazložena da bi se, povodom eventualne žalbe, mogla ispitati i ocijeniti u drugostepenom postupku.” Tako MILJEVIĆ, N., KRSMANOVIĆ, P., MITRIĆ, N., JUSUFOVIĆ, M., GOJKOVIĆ, S., ŠUBARIĆ, V., RAZIĆ, A., HALILOVIĆ, E., JOVANOVIĆ, J., *Modul 8, Građanska oblast – Vanparnični postupak*, Sarajevo, 2006., str. 158 – 160.

⁵²² Tako PRANČIĆ, V., Neka sporna pitanja u postupku uređenja međa, *Hrvatska pravna revija*, travanj 2004., str. 2.

8.4.5.8 Troškovi postupka uređenja međa

Troškovi koji su povezani uz postupak uređenja međa sastoje se od troškova sudske pristojbe, troškova izlaska suda na teren te troškova mogućega geodetskog vještačenja.⁵²³ Troškove prethodno snosi sam predlagatelj, a po završetku postupka u rješenju o uređenju međe protustranka se obvezuje da dio troškova vrati predlagatelju. Takvu odluku sud donosi nakon što utvrdi da je postupak uređenja međe bio potreban. Pritom se sud vodi načelom pravičnosti jer je uređenje međe u interesu obiju strana u postupku. Troškove postupka stranke snose razmjerno veličini graničnih linija. Visina troškova koje je protustranka obvezna nadoknaditi predlagatelju, ovisi o mjeri graničnih linija. Ako se, pak, tijekom rasprave pokaže da obnavljanje ili ispravljanje međe nije bilo potrebno, jer međa nije sporna ili se može raspoznati ili zato što su ostali sudionici bili spremni da se međa obilježi bez suda, tada troškovi postupka uređenja međe padaju na teret predlagatelja.

U pogledu troškova postupka odluka suda u postupku za uređenje međa razlikuje se od odluke suda u parničnom⁵²⁴ i u izvanparničnom postupku, upravo zbog specifičnosti postupka za uređenje međa. Dok u parničnom postupku odluka o troškovima uglavnom ovisi o uspjehu u parnici, u izvanparničnom trošak snosi ona stranka u čijem se interesu postupak provodio. Postupak za uređenje međa zadržao je uglavnom ovo potonje temeljno načelo izvanparničnog postupka tako da troškove u načelu snose stranke prema mjeri svojih graničnih linija. Ipak se odstupa od tog načela zato što sve troškove postupka treba snositi predlagatelj, bilo zato što je odbijen s prijedlogom jer obnavljanje ili ispravljanje nije bilo potrebno jer međa nije sporna i može se lako prepoznati, i ako su sudionici bili spremni da se bez suda izvrši obilježavanje međa. Dosljedno ovom posljednjem, pokušaj nagodbe prije pokretanja postupka, iako nije procesualna pretpostavka za pokretanje postupka, i predlagač ga može pokrenuti, premda se nije prije pokušao nagoditi, ipak je takav pokušaj nagodbe materijalnopravna pretpostavka jer o tom pokušaju nagodbe također ovisi odluka o troškovima. Daljnja je iznimka od navedenog načela osnovana na načelu krivnje. Ako je postupak prouzrokovan smetanjem mirnog posjeda, može sud odlučiti da u cijelosti ili barem djelomično snosi troškove onaj koji je spor prouzročio.⁵²⁵

⁵²³ Vidi BULKA, Z., Postupak uređenja međa, Pravo i porezi, br. 10, 2006., str. 56.

⁵²⁴ Opširnije TRIVA – DIKA, GPPP, str. 460.–478.

⁵²⁵ Tako ŠAGO, D., Uređenje međa, Zbornik radova Pravnog fakulteta u Splitu, vol. 51., br. 3, 2014., str. 619.

8.4.5.9 Sudsko uređenje međe i uporabna dozvola

U praksi se susreće jedna specifična situacija prilikom evidentiranja sudski uređenih međa u katastru zemljišta. U ovom slučaju sporna je činjenica da nadležno tijelo koje provodi evidentiranje međa uređenih u posebnom postupku u katastru zemljišta, inzistira da se u slučaju legalno izgrađene, ali neevidentirane građevine, obavezno, osim evidentiranja međa, obavi i evidentiranje podataka o zgradama, i to pozivajući se na čl. 12. Pravilnika o parcelacijskim i drugim geodetskim elaboratima (dalje Pravilnik).⁵²⁶ No upravo taj članak u elaboratima kojima osnovna svrha nije evidentiranje, brisanje ili promjena podataka o zgradama ili drugim građevinama, propisuje samo iskazivanje podataka o zgradama, a ne i njihovo evidentiranje. Premda se taj zahtjev čini logičnim i opravdanim, mišljenja smo da postoje vrlo opravdani slučajevi kada takvo rješenje nije moguće te da se značenje navedene zakonske odredbe ne može podrazumijevati jer ona može i mora biti interpretirana i na drukčiji način. Međutim, tako izrađen Geodetski elaborat za evidentiranje međa uređenih u posebnom postupku nije bilo moguće ovjeriti i evidentirati u katastru zemljišta jer nadležno tijelo za provođenje tog postupka svojim zaključkom ocjenjuje da je, uz navedeni postupak, riječ i o postupku evidentiranja podataka o zgradama. U skladu s tim, traži i prikazivanje podataka o predmetnoj zgradi u prijavnom listu, odnosno u svim dijelovima elaborata.⁵²⁷ Time ulazi u kontradikciju pozivajući se na čl. 12. Pravilnika koji propisuje način postupanja u takvim slučajevima, odnosno koji dopušta da postoje elaborati kojima osnovna svrha nije evidentiranje podataka o zgradama te koji ne propisuje prijavu građevine, već samo iskazivanje podataka o njoj. Prema vlastitom tumačenju, nadležno tijelo traži i uporabnu dozvolu, odnosno potvrdu glavnog projekta, na temelju čl. 268. st. 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji⁵²⁸. Ovaj slučaj krajnje pojednostavnjeno glasi: za dobivanje uporabne dozvole, odnosno potvrde glavnog projekta, potrebno je „pomaknuti među” u katastru zemljišta, dok istovremeno za „pomaknuti među” nije relevantno pravomoćno sudsko rješenje, već je potrebna uporabna dozvola, odnosno potvrda glavnog projekta.⁵²⁹

⁵²⁶ Pravilnik o parcelacijskim i drugim geodetskim elaboratima, Narodne novine, br. 86/07, 25/09. i 148/09.

⁵²⁷ Vidi BOBAN, Z., Sudsko uređenje međe (evidentiranje međa uređenih u posebnom postupku), Geodetski list, br. 1, 2010., str. 34.–36.

⁵²⁸ Zakon o prostornom uređenju i gradnji, Narodne novine, br. 76/07, 38/09, 55/11, 90/11, 50/12, 55/12, 80/13.

⁵²⁹ *Op. cit.* BOBAN, Z., Sudsko uređenje međe (evidentiranje međa uređenih u posebnom postupku), *Geodetski list*, br. 1, 2010., str. 34 – 36.

8.5. Izvlaštenje, nacionalizacija i druga oduzimanja imovine

8.5.1. Općenito

Od kada postoji pravo, postoje i pokušaji da se tuđa (imovinska i neimovinska, ali posebno ona imovinska) prava zlorabe, oduzmu, ugroze, oštete, dakle, da se postigne upravo suprotno od onoga što pravo jest – a pravo je sustav uređenih pravnih normi koji se skrbi o tome da ih se poštuje i da onaj tko ih ne poštuje, zna da će slijediti odgovarajuća sankcija. Ta sankcija bi u pravilu trebala biti takva da djeluje ne samo na počinitelja kao kazna koja pokazuje i dokazuje da mu se učinjeno nije isplatilo, nego i kao prevencija za sve ostale pravne subjekte koji bi se mogli naći u takvoj situaciji – kršiti pravnu normu ili ne.

Treba razlikovati kršenja pravnih normi u smislu napada na tuđu imovinu od pojedinaca – pravnih ili fizičkih osoba, i to je razmjerno jednostavna situacija koja se uz pomoć pravne države uspije riješiti, od napada na tuđu imovinu od države. Dakle, pravi problem nastaje u situaciji u kojoj kao protivnu stranu imamo državu i to državu koja iz pozicije vlasti odluči učiniti nešto što vjerojatno ni jedan sud na svijetu, kada bi mogao slobodno birati, ne bi dopustio. Mislimo u prvom redu na različite vrste ograničenja ili oduzimanja prava vlasništva karakteristična za države koje je, i uz najbolju volju, jako teško svrstati u države obilježene vladavinom prava i pravnom sigurnošću.

Pod navedenim, u prvom redu mislimo na napade države na pravo vlasništva, pri čemu je uobičajno razlikovati sljedeće kao tipične vrste tih napada nacionalizaciju, agrarnu reformu, konfiskaciju i eksproprijaciju. Svi ti napadi vrlo često za predmet imaju nekretnine, a sam napad i posebno njegova posljedica su u pravilu razvidni iz zemljišne knjige, s obzirom na promijenjenu nadležnost i u katastru. U aktualnom hrvatskom pozitivnom pravu, oduzimanje se u pravilu svodi na eksproprijaciju uz tržišnu naknadu. Međutim, bez sagledavanja prošlosti nije moguće sagledati ni sadašnjost ni pravilno graditi pravne okvire za budućnost, pa je radi toga jako značajno sagledati, analizirati oduzimanja u cjelini, što znači, osim eksproprijacije, i nacionalizaciju i agrarnu reformu i konfiskaciju. Naravno da to nisu jedini napadi, ovo su samo oni najčešći ili najkarakterističniji koji su (bili) postojeći u hrvatskom zakonodavstvu i praksi (uključujući i bivšu državu u dijelu koji danas zauzima samostalna Republika Hrvatska), pa smo ih radi toga posebno i izdvojili.

8.5.2 Nacionalizacija

Nacionalizacija je svakako jedan od najkontroverznijih pravnih pojmova, to je nešto što su mnogi uzdizali kao ideal i toj grupi je problem u tome što su sve države s tom postavkom do danas ili propale ili su jako blizu tome.⁵³⁰

Nacionalizacija se često definira kao prisilni prijelaz u društveno, odnosno državno vlasništvo krupnih ili svih gospodarskih poduzeća određene gospodarske – privredne grane, s naknadom ili bez naknade⁵³¹. Prema jednoj drugoj definiciji nacionalizacija je oduzimanje privatne imovine određene vrste koje vrši država u provođenju svoje ekonomske politike uz isključenje mogućnosti da privatnici u budućnosti stječu tu vrstu imovine.⁵³² Zanimljiva je i definicija talijanskog prava koja se odnosi samo na nacionalizaciju na teret stranaca. Nacionalizacija u međunarodnom pravu: restriktivna mjera određena od jedne države glede dobara osoba pripadajućih drugoj državi, smještenih na državnom području one prve države.⁵³³ Institut za međunarodno pravo dao je 1952. godine definiciju nacionalizacije koja glasi: „Nacionalizacija je prijenos na državu, zakonskom mjerom u javnom interesu, privatnih stvari ili prava jedne određene kategorije u cilju iskorištavanja ili kontrole od države, ili jednog novog cilja koji će biti određen od te iste države“.⁵³⁴ Prema jednoj drugoj definiciji nacionalizacija imovine je akt koji označava da je došlo od države do jednog postupka slijedom kojeg je privatno, bilo individualno bilo korporacijsko, zbog specifičnih razloga deprivatizirano.⁵³⁵

Možda je najpotpunija i u tom smislu najtočnija i najpreciznija definicija nacionalizacije prema kojoj je to mjera kojom država prisilno, neovisno o volji trećih pravnih i fizičkih osoba, zahvaća u njihovu imovinu, na način oduzimanja ili ograničavanja dijelova ili cjeline imovine, s naknadom ili bez nje, iz razloga

⁵³⁰ Jedina prava iznimka je Kina, koja je međutim nakon nacionalizacije svega i svačega, bez formalnih promjena društvenog sustava, jasno, jako i brzo ušla u kapitalizam i praktički izgleda da je iskoristila komparativne prednosti i iz socijalizma i iz kapitalizma.

⁵³¹ Vidjeti u Pravna enciklopedija, Savremena administracija, BG, 1979, str. 727.

⁵³² Vidjeti u GRBIN, I., Nacionalizacija imovine stranaca i imovine smještene izvan teritorija države koja je izvršila nacionalizaciju, Zagreb, 1971., magistarska radnja, str. 11.

⁵³³ Vidjeti u GALGANO, F., Dizionario Enciclopedico del diritto, vol. Secondo: M-Z, CEDAM, Casa editrice dott. Antonio Milani, 1996., str. 996.

⁵³⁴ Vidjeti u GRBIN, I., Nacionalizacija imovine stranaca i imovine smještene izvan teritorija države koja je izvršila nacionalizaciju, op. cit., str. 82., bilješka 23.

⁵³⁵ Vidjeti u BLACK'S LAW DICTIONARY ST. PAUL, MINN. WEST PUBLISHING CO 1968., str. 1176.

koje određuje kao viši, odnosno državni interes, pri čemu se u pravilu radi o imovini većeg opsega i prijenosu do kojega dolazi *ex lege*. U svakom slučaju je nacionalizacija mjera kojom država prisilno, dakle, neovisno o volji trećih pravnih i fizičkih osoba zahvaća u njihovu imovinu, na način oduzimanja ili ograničavanja dijelova ili cjeline imovine, s naknadom ili bez nje, iz razloga koje određuje kao viši ili državni interes, pri čemu se u pravilu radi o imovini većeg opsega i prijenosu do kojega dolazi *ex lege*⁵³⁶.

Obično se prigodom spominjanja nacionalizacije, barem na prostorima današnje Republike Hrvatske, misli na nacionalizaciju bez naknade ili s minimalnom naknadom, a baš to je bila nacionalizacija u bivšoj državi. Iako nije sporno da su takvoj nacionalizaciji pribjegavale praktično sve države takozvanog Istočnog bloka i/ili države u kojima je postojalo socijalističko društveno uređenje, to ni u kojem slučaju ne znači da nije bilo nacionalizacija i u državama razvijenog zapada, točnije u onim državama koje se smatraju čelnim državama kapitalističkoga društvenog uređenja. Tako je nacionalizacija poznata i u SAD-u, ali i u Velikoj Britaniji, ali i u brojnim drugim zapadnim državama, ali uvijek na način koji je *diferentia specifica* u odnosu na države socijalizma. Ta *diferentia specifica* se sastoji u tome da je za oduzetu imovinu određivana i plaćana tržišna naknada, što zapravo znači da je neka država samo odredila takozvanu alokaciju kapitala na način da privatnom poduzetništvu sprječava bilo ulazak bilo ostanak na nekom području djelovanja, ali istodobno osigurava tržišnu naknadu uz pomoć koje je moguće bez problema djelovati na nekom drugom području.

U međunarodnoj sudskoj praksi se kao problem postavilo pitanje što učiniti s imovinom koja se nalazi izvan područja države koja je odredila nacionalizaciju. Po međunarodnom pravu država na čijem se teritorija ta imovina nalazi nije, u skladu s načelom teritorijaliteta, dužna priznati učinke nacionalizacije druge države, a sudovi tih država u pravilu odbijaju priznati takve eksteritorijalne učinke. Kao primjeri koji potvrđuju navedeno pravilo, često se navode engleski sudovi u slučajevima Jupiter 1927. godine, Russian Bank for Foreign Trade (33.), A/S Tallina Laevan Hisus V. Estonian State S. S. Line (46.), irski sud u slučaju Zarina vs. Ramova 1942., belgijski sud u slučaju Compagnie Belgo Littanienne D'Electricite (46.).

⁵³⁶ KACĀER, H., Nacionalizacija i denacionalizacija, doktorska disertacija, Pravni fakultet Sveučilišta u Splitu, Split, 1997., str. 16.

Unatoč navedenim prevladavajućim stavovima i navedenoj sudskoj praksi, ipak u američkoj i engleskoj judikaturi postoje slučajevi, doduše izuzetni, u kojima su sudovi priznali djelovanje propisa o nacionalizaciji i izvan granica države koja je odredila mjeru nacionalizacije (engleski sudovi u poznatom slučaju broda Christina u 1938. godini, američki sudovi u provedbi sporazuma Rossevelt-Litvinov iz 1933. kojim je SSSR cedirao vladi SAD-a tražbine nacionaliziranih ruskih društava prema američkim državljanima i da nije bilo te cesije, vrlo je upitno bi li SAD uopće priznale učinke nacionalizacije na svom području. Pravne učinke te cesije priznao je Vrhovni sud SAD-a u čuvenom sporu *United States versus Pink* iz 1942. godine.⁵³⁷

Za brojne države, među kojima je svakako i bivša Jugoslavija, karakteristično je i danas negativno, da je zbog male ili nikakve naknade (koja se isplaćivala u dugogodišnjim obrocima, bez ikakve zaštitne klauzule tipa zlatne ili devizne koja bi čuvala vrijednost pojedinog obroka) nacionalizacija bila najobičnija otimačina koja je bila formalno zakonita, jer ju je odredilo nadležno državno tijelo, jer ju je provelo nadležno državno tijelo, jer je zahvat oduzimanja u cijelom svijetu priznat kao nešto na što država ima pravo. Međutim, sama činjenica naknade – jugoslavensku i brojne druge nacionalizacije svrstava pod pojam otimačine i zapravo nema mogućnosti izjednačiti nacionalizaciju, npr. u SAD-u i Velikoj Britaniji s nacionalizacijom u Jugoslaviji ili i bilo kojoj drugoj državi takozvanog Istoka⁵³⁸. Nažalost, u bivšoj državi prečesto se događalo da do oduzimanja dođe bez bilo kakvog pojedinačnog akta, što se pokušavalo braniti time da pojedinačni akt samo deklarira nešto što se stvarno već dogodilo. S ove povijesne distancije i istraživanja koja su u međuvremenu provedena, jugoslavenska nacionalizacija svakako spada među najbrutalnije, među one kojima ništa nasilno ni protupravno nije bilo strano, među one kod kojih je bilo opće poznato da će otpor nacionalizaciji automatski značiti, ako ne strijeljanje, tada barem (dugogodišnji) zatvor i svakako s kvalifikacijom osobe koja djeluje protiv naroda i režima.

⁵³⁷ GRBIN, I., Nacionalizacija imovine stranaca i imovine smještene izvan teritorija države koja je izvršila nacionalizaciju, op. cit., str. 59 – 61.

⁵³⁸ Treba malo pojasniti pojam Istoka. Mislimo na države socijalističkog uređenja od kojih su neke formalno bile, a neke nisu bile dio Istočnog bloka na čelu sa Savezom Sovjetskih Socijalističkih Republika ili SSSR-om.

8.5.3 Konfiskacija

Konfiskacija je mjera koja se često koristi (ali i istražuje) zajedno s nacionalizacijom, što je i logično jer se radi o sličnom pravnom institutu. I kod konfiskacije se radi o oduzimanju, ali je bitno uočiti i naglasiti razlike. Konfiskacija je svakako mjera vrlo jasnog, vrlo naglašenoga kaznenog ili penalnog karaktera i jako je važno naglasiti da je ona uvijek samo i isključivo akcesorne prirode. To znači da, slično kao što nema kamate bez glavnice, nema ni konfiskacije bez odluke kojom se kažnjava osoba u odnosu na koju se odnosi mjera konfiskacije. Za razliku od nacionalizacije, kod konfiskacije se načelno ne sprječava da ta ista osoba *pro futuro* može stjecati i onu vrstu prava koja su joj konfiscirana. Dakle, konfiskacija se može definirati kao prisilno oduzimanje dijela ili cjeline imovine bez naknade u korist države, slijedom čega možemo razlikovati djelomičnu i potpunu konfiskaciju.⁵³⁹ Pravi problem je što se u praksi događalo (i to toliko često da se može tvrditi da je to bilo pravilo, a ne iznimka) da se bilo kakvo zabranjeno ponašanje fingira, organizira suđenje i odredi drastična kazna, samo kako bi to bilo „pokriće” za konfiskaciju.

8.5.4 Agrarna reforma

Agrarna reforma predstavlja skup mjera kojima se neposredno zadire u određeni zemljišni fond tako da se jedni pravni subjekti razvlašćuju i njihova prava preuzima država, pri čemu je naknada moguća, ali ne i nužna, odnosno obvezna kao sastavni element i uvjet agrarne reforme,⁵⁴⁰ što vrijedi i glede daljnjeg raspolaganja države tim zemljištem, ma što ona uradila s njim (dakle mogla ga je zadržati za sebe ili dati nekome, bio taj netko pravna ili fizika osoba). U najširem smislu radi se o skupu mjera državne politike u poljoprivredi kojima se vrši ponovna raspodjela zemljišta i podjelom velikih posjeda i oduzimanjem viškova prema kriteriju konkretne vlasti, u konkretnoj državi i u određenom vremenu. Radi se o mjeri za kojom su posegle mnoge države, a zemlje socijalizma i komunizma koristile su je bez iznimke.⁵⁴¹

⁵³⁹ Tako KAČER, H., Nacionalizacija i denacionalizacija, *op. cit.*, str. 37.

⁵⁴⁰ *Ibid.*, *op. cit.*, str. 36.–39.

⁵⁴¹ Vidjeti više, uz potpune tekstove bitnih propisa i ustavno sudsku praksu u CRNIĆ, J., Kako vratiti oduzeto nacionalizacijom, konfiskacijom, agrarnom reformom, Narodne novine, 1991., str. 259.–334.

Što se tiče današnjeg područja Republike Hrvatske, prve agrarne reforme provedene su već krajem 18. stoljeća (tada na području današnje Slovenije i Vojvodine, a glede Srbije takozvanim hatišerifom iz 1833. godine). Nakon Prvoga svjetskog rata u tadašnjoj Jugoslaviji agrarna je reforma provedena čitavih deset godina, pri čemu je oko 600,000 osoba, koji su se nazivali agrarni interesenti, dobilo oko 2.000.000 hektara zemljišta. Međutim, nakon Drugoga svjetskog rata nastavilo se agrarnim reformama već od 1945. godine tijekom provedbe koja je trajala tri godine i formiran je zemljišni fond od 157.600 hektara od čega je 51 % dodijeljeno bezemljašima i siromašnim seljacima s malo zemlje, a 49 % je stavljeno na raspolaganje takozvanom društvenom poljoprivrednom sektoru. Naknadno je 1953. godine nastavljen proces agrarne reforme kojim je zemljišni maksimum smanjen i to na 10, a samo izuzetno na 15 hektara zemljišta, a zemljišni fond dobiven na ovaj način (300.000 hektara), dodijeljen je isključivo socijalističnom sektoru poljoprivrede (različitim oblicima zadrugarstva), dakle uz isključenje dodjele pojedincima, odnosno fizičkim osobama. Propisana je i naknada za oduzetu zemlju koja se plaćala obročno na vrijeme od 20 godina bez ikakve kamate i bilo kakve zaštitne klauzule (primjerice devizna, zlatna).⁵⁴²

8.5.5 Eksproprijacija ili izvlaštenje

Eksproprijacija ili izvlaštenje pravna je mjera kojom se nekom oduzima pravo vlasništva ili neko drugo pravo u pojedinačnom postupku, pozivom na ovaj ili onaj vid općeg interesa, s ovakvom ili onakvom naknadom, ali bez potrebe za nekim dodatnim kažnjavanjem i bez sprječavanja stjecanje neke slične imovine *pro futuro*⁵⁴³. Eksproprijacija se definira i kao mjera kojom se jedan pravni subjekt (pri čemu se ne mora raditi o fizičkoj, odnosno naravnoj osobi) izvlašćuje, dakle, lišava određenih prava, i u pravilu na način da mu se oduzima pravo vlasništva na određenoj nekretnini i to zbog uvažavanja nekoga drugog interesa koji je važan za državu⁵⁴⁴.

⁵⁴² KAČER, H., Nacionalizacija i denacionalizacija, *op. cit.*, str. 40.

⁵⁴³ Vidjeti vrlo detaljno, uz spominjanje svih zakona iz tog područja, na području današnje Republike Hrvatske, uključujući i one koje je donijela Republika Hrvatska, u: PEČEK, R., Komentar Zakona o izvlaštenju (pročišćeni tekst Zakona s komentarom, upravnosudska i sudska praksa, ogledni primjeri), Novi informator, Zagreb, 2010. god., str. 11 – 44.

⁵⁴⁴ KAČER, H., Nacionalizacija i denacionalizacija, *op. cit.*, str. 36.–39.

8.5.6 Izvlaštenje u hrvatskom pozitivnom pravu

Osnovna definicija svakog oduzimanja je potpuno jasna. Radi se o odvajanju određenog pravnog subjekta ili subjekata od (opet određene ili barem odredive) imovine. Unutar te (kako smo je nazvali osnovne) definicije moguće su razne podjele oduzimanja sa značajnim međusobnim razlikama, ali i jasnim kriterijima podjele. Najčešće se pod pojmom oduzimanje nabrajaju nacionalizacija, eksproprijacija ili izvlaštenje, konfiskacija i agrarna reforma, premda je točno da oduzimanje može biti prikriveno ne samo time da se radi o gotovo nikakvoj naknadi, nego i postupcima promjene oblika i površine neke parcele, ali i u postupcima kao što je komasacija.

Generalno treba poći od toga da instituti oduzimanja sami po sebi nemaju ni pozitivan ni negativan predznak, to ovisi o nizu okolnosti koje postoje ili ne postoje u određenoj situaciji. Pritom je moguće da je oduzimanje potpuno pozitivno i opravdano, a moguće je i da bude ogledni primjerak pravnog barbarizma. Iako u ocjeni gdje koje oduzimanje spada ima više kriterija, ipak su najvažniji naknada i postupak oduzimanja.

U svezi sa zemljišnim knjigama ima nekoliko vrlo značajnih stvari. Prva je radi li se o *ex lege* oduzimanju ili ne. U slučaju *ex lege* oduzimanja (to se u pravilu događa kod nacionalizacije, ali treba istaknuti i aktualni Zakon o cestama koji je, iako bez uporabe pojma nacionalizacija, praktično proveo nacionalizaciju cesta) sama zemljišna knjiga načelno nema pravnog značenja jer se bilo kakvom budućom odlukom samo deklarira da je nešto nacionalizirano i pritom nije bitno kome je oduzeto (to je bitno npr. kod zahtjeva za isplatu naknade, ali ne za samo oduzimanje). U slučaju oduzimanja koje nije *ex lege*, pravi primjer je izvlaštenje. Naime, baš imajući učinke u vidu, zakonodavac je u Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade unio članke 33. i 34. koji su precizno uredili nekoliko jako važnih stvari.

Prvo, Ministarstvo, odnosno nadležno tijelo, dužno je u roku od osam dana od dana zaprimanja urednog prijedloga za izvlaštenje, nadležnom sudu dostaviti prijedlog za zabilježbu postupka izvlaštenja u zemljišnim ili drugim javnim knjigama.

Drugo, na temelju urednog prijedloga za izvlaštenje, a na prijedlog Ministarstva, odnosno nadležnog tijela, upisat će se po službenoj dužnosti zabilježba postupka izvlaštenja u zemljišnim knjigama.

Treće, otuđenje nekretnine na kojoj je upisana zabilježba postupka izvlaštenja, kao i promjena drugih odnosa na nekretnini koja može biti od utjecaja na obveze korisnika izvlaštenja, nema pravnog učinka prema korisniku izvlaštenja i trećim osobama.

Iskorištena je, upravo publicitetna funkcija zemljišne knjige i spriječeno je da netko može manipulirati postupkom izvlaštenja. Drugim riječima, tako je vrlo učinkovito pokazano i dokazano što znači učinak *erga omnes* koji se postiže svakim upisom u zemljišnu knjigu, pa i zabilježbom o kojoj se radi u konkretnom slučaju. Pored navedenoga, ključno je i da je izvlaštenje dopušteno samo uz postojanje interesa Republike Hrvatske te za svrhu izgradnje građevine ili za izvođenje radova u interesu Republike Hrvatske. Primjera ima mnogo, najaktualniji je očito Pelješki most i treba samo zamisliti što bi se događalo (očito izgradnje nikada ne bi bilo) da ne postoji institut izvlaštenja.

Ono što zabrinjava jest da se ključni zakon iz ovoga područja ipak prečesto mijenja, kao i da je u nekim drugim propisima propisano (ali nekako skriveno) izvlaštenje, što upućuje na mogućnost pokušaja izbjegavanja naknade. Ovako ključni zakon – Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade u članku 1. izrijekom propisuje da se odnosi i „na način određivanja naknade za nekretnine koje se po posebnom propisu smataju izvlaštenima te druga pitanja s tim u svezi”. Kada se zna da je npr. pitanje naknade bilo sadržano u prijedlogu Zakona o cestama i iz njega je tijekom postupka „nestalo”, kada se zna da je u provedbi propisa o pomorskom dobru ogroman broj nekretnina jednostavno uknjižen na Republiku Hrvatsku (uz brisanje ne samo dotadašnjeg vlasnika, nego i svih tereta, uključujući hipoteke), ali se posjedovno stanje godinama (u pravilu) nije promijenilo, ima razloga za zabrinutost. Optimizam daje uvjerenje da je aktualni Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade dosta dobar zakon i dosta dobar alat za sve koji se njime bave ili će se tek baviti.

8.5.7 Odnos između različitih oblika oduzimanja imovine

Autori koji smatraju kako nacionalizaciju kao oblik oduzimanja ipak treba posebno (na neki način naglašavajući koliko je različita) razlikovati od drugih slučajeva oduzimanja, nastoje odrediti ključne razlike prema sličnim zahvatima u imovinu (u pravilu privatnu) u prvom redu eksproprijaciji (ali i konfiskaciji) tvrdeći pritom kako se nacionalizacija od ostalih mjera razlikuje prema bilo jednom bilo više navedenih kriterija, sve kako slijedi:⁵⁴⁵

- a) **Opseg:** Nacionalizacija je u pravilu većeg opsega od drugih zahvata i u pravilu se radi o općoj mjeri koja zahvaća svu ili gotovu svu imovinu određene vrste – eksproprijacija se uvijek primjenjuje samo u pojedinačnim slučajevima⁵⁴⁶. Ovaj kriterij će najčešće dati pravilan rezultat, međutim, jasno je da postoje slučajevi kada se radilo o samo jednom objektu i jednom vlasniku (npr. Sueski kanal), ali i jednom vlasniku kojemu se oduzima veći broj prava (francuska banka), kao i veći broj oduzimanja većem broju vlasnika relativno male vrijednosti (primjer brodova iz FNRJ zahvaćenih nacionalizacijom 1948.) Međutim, kriterij opsega je potpuno neprimjenjiv za odnos nacionalizacije prema agrarnoj reformi jer se u oba slučaja radi o, u pravilu, velikom opsegu zahvata, a dijelom (osim u razdobljima revolucionarnih promjena u državama socijalizma, konfiskacije ipak nisu bile masovna pojava) jest neprimjenjiv i glede odnosa prema konfiskaciji.
- b) **Svrha:** nastavljanje u temelju neizmijenjenog iskorištavanja konkretne imovine ili „eksploatacija ili kontrola oduzete imovine od države ili njezina uporaba za nove ciljeve koje će odrediti država”.⁵⁴⁷
- c) **Oblik-forma i predmet-objekt** zahvata: Nacionalizacija se vrši na temelju zakonskog akta i to tako da djeluje *ex lege*, što nije slučaj s drugim zahvatima, posebno ne s eksproprijacijom koja se vrši na

⁵⁴⁵ FOIGHEL I., Nationalization, Stevens & sons limited, NYT Nordisk Forlag Nordisk Busck, Copenhagen, 1957., str. 14,15.

⁵⁴⁶ Vidjeti tako u Pravni leksikon, Suvremena administracija, BG, 1964., str. 483, tako i VUKMIR B., SAJKO, K., O nekim pravnim problemima investiranja stranog kapitala u zemlje u razvoju, Zagreb, 1969.

⁵⁴⁷ Radi se o definiciji koju je dao Institut za međunarodno pravo 1952. godine prema: WHITE, G., Nationalization of foreign propetry, STEVENS & SONS LIMITED, London, 1961.

- temelju upravnog akta, a i objekti koji se oduzimaju od velikog su značenja, što nije slučaj s drugim slučajevima zahvata.⁵⁴⁸
- d) **Motiv:** Nacionalizacija se u pravilu i glede motiva razlikuje od drugih zahvata, pa se tako kao tipični motivi navode oni politički, ekonomski (gospodarski) i socijalni.⁵⁴⁹
- e) **Naknada:** Nacionalizaciju i svaki drugi zahvat bez naknade treba izjednačiti s konfiskacijom, čija bitna karakteristika jest odsutnost bilo kakve naknade.⁵⁵⁰ Izgleda nam kako glede ovog kriterija, treba iskazati odgovarajuće ograde. Naime, ovaj kriterij je važan samo ako bi se radilo o značajnijoj, dakle stvarnoj, a ne samo formalnoj naknadi. Ako bi se radilo o naknadi koja je to gotovo samo po nazivlju, ovaj kriterij je neupotrebljiv jer su onda nacionalizacija i konfiskacija praktično jednake. S druge strane, značajna naknada povećava sličnost s eksproprijacijom.

Prema našem mišljenju nema bitne razlike između agrarne reforme i nacionalizacije jer se ta razlika svodi na objekt, a to znači kako je agrarna reforma samo jedan specifičan oblik, odnosno vid nacionalizacije.

Glede odnosa nacionalizacije i konfiskacije pod uvjetom prihvaćanja stava prema kojemu naknada pravno nije bitna karakteristika nacionalizacije - ali je zato izuzetno bitna, čak i odlučna glede kvalifikacije nacionalizacije kao apsolutno negativne i neprihvatljive mjere za slučaj kad se ne priznaje realna naknada.

Stvari su relativno jednostavne ako se radi o oduzimanju kao sporednoj mjeri, kao akcesoriju, primjerice kazненоj osudi ili gubitku državljanstva, tada se radi o konfiskaciji. Ako se pak ne radi o sporednoj, nesamostalnoj, nego o samostalnoj, glavnoj mjeri, tada se radi, ili bar može raditi, o nacionalizaciji.

Djeluje dosta uvjerljivo stav prema kojemu je eksproprijacija samo specijalan oblik nacionalizacije, ali i onoga prema kojem je nacionalizacija specifičan oblik eksproprijacije.⁵⁵¹ Točno je da postoje znatne sličnosti i to da se provodi

⁵⁴⁸ Vidjeti u GRBIN, I., Nacionalizacija imovine stranaca i imovine smještene izvan teritorija države koja je izvršila nacionalizaciju, *op. cit.*, str. 10.

⁵⁴⁹ Vidjeti tako u FOIGHEL, I., Nationalization, *op. cit.*, str. 19. suprotno u WHITE, G., Nationalization of foreign property, Stevens & sons limited, London, 1961., str. 42.

⁵⁵⁰ GRBIN, I., Nacionalizacija imovine stranaca i imovine smještene izvan teritorija države koja je izvršila nacionalizaciju, *op. cit.*, str. 8.

⁵⁵¹ FOIGHEL, I., Nationalization, *op. cit.*, str. 20.

razvlaštenje u ime nekih, uvjetno rečeno, viših interesa, uz više nego naglašenu ulogu države, i kod eksproprijacije i kod nacionalizacije moguća je provedba u formi-obliku koji suštinu manje ili više prikriva, i kod eksproprijacije i kod nacionalizacije se u pravilu isključuje neposredan odnos razvlaštenih s eventualnim budućim stjecateljima, između kojih pravnih subjekata nalazi se država. Međutim, među navedena četiri oduzimanja postoje i razlike i to kako slijedi:

- a) Kod nacionalizacije se u pravilu radi o značajnijem zahvatu, pri čemu sami kriteriji značajnosti mogu biti različiti, počevši od broja zahvaćenih subjekata, preko vrijednosti imovine koja je predmet oduzimanja do broja samih imovinskih prava koja su zahvaćena u tom dijelu.
- b) Kod nacionalizacije se u pravilu radi o čvrstoj, odnosno čvršćoj vezi s politikom i to na centralnoj državnoj razini, za razliku od eksproprijacije koja je u pravilu bliža lokalnoj vlasti.
- c) Nacionalizacija u pravilu djeluje *ex lege* za razliku od eksproprijacije koja djeluje tek donošenjem konačnog, odnosno pravomoćnoga pojedinačnog akta.
- d) Nacionalizacija u pravilu ima za posljedicu i zabranu stjecanja *pro futuro* za onog kome je oduzimanje izvršeno, kao i onima koji su u istom pravnom položaju (dakle, utječe na pravnu sposobnost), što kod eksproprijacije nije slučaj.
- e) Kod nacionalizacije nikakva naknada, pa tako ni ona realna, nije bitna karakteristika, dok je naknada (realna ili nerealna) *condicio sine qua non* eksproprijacije.
- f) Kod nacionalizacije može biti važna pripadnost pojedinoj državi, za razliku od eksproprijacije glede koje je ta činjenica u pravilu irelevantna.

Dakle, nacionalizacija i eksproprijacija vrlo su slični pravni instituti (kao i nacionalizacija i agrarna reforma) pod uvjetom realne naknade, a ta je sličnost veća nego što je to primjerice između nacionalizacije i konfiskacije.

8.6 Identifikacija nekretnina (katastarskih čestica)

Jedna od geodetskih usluga je i identifikacija ustanovljavanja katastarske oznake nekretnine, odnosno njezina položaja prema njezinoj katastarskoj oznaci uz korištenje katastarskog plana. Ova usluga najčešće se pruža u sljedeće svrhe: kupnja i prodaja nekretnine, ostavinske diobe, diobe obiteljske imovine, dobivanje hipotekarnog kredita i sl.⁵⁵²

Svaka katastarska čestica definirana je svojim nazivom, brojem i kulturom. Ako se na terenu netko koristi zemljištem ili objektom, a nisu mu poznati ovi podatci, potrebno je izvršiti identifikaciju, što je čest slučaj u praksi. Identifikacija je često prethodno pitanje kod nekih drugih (sudskih, upravnih) postupaka (parcelacija, razvrgnuće, dioba).

Identifikacija nekretnine je postupak uspoređivanja/izjednačavanja zatečenog stanja na terenu s raspoloživom dokumentacijom imovinsko-pravne naravi,⁵⁵³ a potrebni dokumenti su:

vlasnička dokumentacija: z.k. izvadak (vlasnički list), kopija katastarskog plana, posjedovni list, te tehnička dokumentacija: lokacijska dozvola, građevinska dozvola, uporabna dozvola.⁵⁵⁴

Postupkom identifikacije strankama se omogućava pronalaženje katastarske čestice na terenu (primjerice kod nasljeđivanja ili kupoprodaje) te se u istom postupku mogu prikazati i katastarske međne linije na terenu. Pri tome je nužno razlikovati ovaj postupak od postupka utvrđivanja/uređenja međe, što provodi nadležni sud, a u tom postupku geodeti mogu samo prikazati katastarske međne linije na terenu.⁵⁵⁵

⁵⁵² Podatak na stranici: <http://geodata.com.hr/odjeli/katastar/identifikacija-katastarske-cestice/>, posjet 17. 7. 2018.

⁵⁵³ Vidi stranicu: http://www.realestatecroatia.com/ger/savjeti_kupoprodaja.asp?id=2, posjet 16. 7. 2018.

⁵⁵⁴ Podatak na stranici: <http://www.alea.info/hr/savjeti/id/3>, posjet 16. 7. 2018.

⁵⁵⁵ Za postupak uređenja međa vidi: ŠAGO, D., Uređenje međa, Zbornik radova Pravnog fakulteta u Splitu, vol. 51, br. 3, 2014., str. 601.–623.; ČIZMIĆ, J., TAJIĆ, H., Komentar Zakona o vanparničnom postupku Federacije Bosne i Hercegovine, Privredna štampa, d. o. o., Sarajevo, 2011., str. 498.–545.

U postupku identifikacije geodeti utvrđuju činjenično stanje te ga strankama predočavaju ovjerenim geodetskim elaboratom identifikacije nekretnina. Identifikacija nekretnina (uz obnavljanje međnih točaka zemljišne čestice na osnovi prikupljenih katastarsko-geodetskih podataka) obavlja se i u sljedeće svrhe: radi utvrđivanja površine i granica zapuštenih parcela; radi kupnje, odnosno prodaje nekretnine, u svrhu diobe nekretnine.

Identifikacija nekretnina uglavnom se traži u područjima izvan gradova i naselja, gdje se nalaze naslijeđena zemljišta, godinama zaboravljena i zapuštena, no ne zbog toga i manje važna zemljišta. Od vlasnika nekretnine očekuje se, a i u njegovu je interesu, da zna gdje se nalaze njegove nekretnine. U tom smislu mogu se razlikovati dva slučaja, odnosno motiva traženja identifikacije nekretnine: prvi kad vlasnik ne zna gdje mu se nalazi čestica, ali ima broj čestice čiji je vlasnik (češće), a geodet u tom slučaju s pomoću katastarskih i zemljišnih podataka pokušava odgonetnuti točan položaj katastarske čestice; nakon čega izlazi na teren te identificira nekretninu/zemljište; pri čemu je dobro odraditi i iskolčenje međe, ako nema čvrste i očite međe na terenu (npr. urušeni suhozid);⁵⁵⁶ drugi kad vlasnik zna gdje mu je čestica, ali ne zna koji je broj i u kojoj se katastarskoj općini nalazi, a taj je slučaj rjeđi i ne predstavlja problem u gradskim područjima jer je i preko adrese moguće doći do informacije, ali dosta komplicira rješavanje problema u zaraslim, udaljenim i brdovitim područjima, gdje su najčešće i podatci katastra loši, zastajeli i netočni. Geodet i u tom slučaju izlazi na teren te snima česticu i okolno područje, a potom u uredu dolazi do rješavanja.⁵⁵⁷

Postupak identifikacija katastarske čestice (kod kupoprodaje) trebao bi se u načelu obaviti u prisutnosti vlasnika i/ili posjednika (odnosno prodavatelja) i kupca. Prodavatelj mora pokazati kupcu, uz eventualnu prisutnost svjedoka i/ili međašnih susjeda, granice parcele te međne oznake (uklesane križeve, kamene gomile, podzide, granična stabla, jarke i sl.). Običaj je da kupac zabacuje zemlju (kamen) do granice posjeda sa svoje strane, čime simbolički ulazi u posjed te ujedno pokazuje susjedima međašima da je svjestan granica novokupljenog posjeda.

⁵⁵⁶ Tako na stranici: <http://www.geotim.com.hr/hrv/usluge/katastar/identifikacija.asp>, posjet 16. 7. 2018.

⁵⁵⁷ Vidi stranicu: <https://www.lemax.hr/hr/usluge/identifikacija.aspx>, posjet 17. 7. 2018.

8.7 Iskolčenje objekata/međe

8.7.1 Pojam iskolčenja

Iskolčenje je postupak prenošenja i označavanja projektiranih dimenzija na terenu, odnosno pod iskolčenjem se podrazumijeva prijenos objekta, linije ili točke na teren. Može se govoriti o iskolčenju međe i iskolčenju objekta.⁵⁵⁸

Osim postupka iskolčenja zgrada i drugih građevina, iskolčiti se mogu i linije razdiobe ili postojeće međe koje nisu jasno vidljive na terenu, a postoje u arhivskoj katastarskoj građi. **Iskolčenjem međnih linija** na terenu se definiraju međe sukladno katastarskim podacima.⁵⁵⁹ Vlasništvo nad nekretninom osim prava, donosi i neke obveze. Od vlasnika nekretnine/zemljišta očekuje se da zna gdje su granice njegove čestice. Ako ne zna, od geodetskog stručnjaka može zatražiti da mu na terenu pokaže gdje prolaze međne linije njegove čestice. Iskolčenje međe, odnosno međnih linija, postupak je kojim se na terenu određuju granice čestice na temelju katastarskih podataka. Ovaj postupak je najvažniji prilikom prodaje ili kupnje zemljišta, jer su česti slučajevi gdje kupac prilikom kupnje kupuje zemljište određene kvadrature, a nakon izmjere se ustanovi da je na terenu stanje sasvim drukčije – u većini slučajeva kvadrata ima manje nego se mislilo.⁵⁶⁰ Zbog toga je prilikom kupnje vrlo važno zatražiti od prodavatelja da se pokažu međe i da se po mogućnosti obilježe trajnim oznakama, a potom zatražiti geodeta da provjeri poklapaju li se pokazane međe s katastarskom evidencijom u smislu oblika i površine čestice. Na taj način izbjegavaju se nesuglasice i mogući sporovi oko međe, što su dugotrajni i skupi postupci.⁵⁶¹

Iskolčenje objekta (građevine) geodetska je usluga koja uključuje prijenos projektiranih elemenata, odnosno dimenzija, položaja točaka i visina objekta definiranih arhitektonskim projektom na teren i to kolčićima na zemlji ili čavličima na nanosnoj skeli, a prema idejnom ili glavnom projektu. Samo

⁵⁵⁸ Podatak na stranici: <http://www.geotim.com.hr/hrv/usluge/katastar/iskolcenje.asp>, posjet 17. 7. 2018. Iskolčenje objekta je geodetska usluga koja uključuje prijenos dimenzija, položaja točaka i visina objekta definiranih arhitektonskim projektom na teren. Iskolčenje međe, tj. međnih linija, postupak je kojim se na terenu određuju granice čestice na temelju katastarskih podataka. Vidi stranicu: <http://geodetskiured.com/iskolcenje/>, posjet 17. 7. 2018.

⁵⁵⁹ Tako na stranici: <http://www.geoinfoistra.hr/usluge/iskolcenje-objekta/>, posjet 17. 7. 2018.

⁵⁶⁰ Vidi stranicu: <http://www.expert-doo.hr/index.php/geodezija/iskolcenje-gradevina>, posjet 17. 7. 2018.

⁵⁶¹ Podatak na stranici: http://www.geotim.com.hr/hrv/usluge/katastar/obnova_medje.asp, posjet 17. 7. 2018.

iskolčenje objekta obavlja se na osnovi podataka dobivenih od projekatana kako bi građevinari na gradilištu bili upoznati s dimenzijama objekta.⁵⁶² Iskolčenje objekta može se izvoditi u više faza, što ovisi o veličini i složenosti objekta. **Iskolčenje objekta** prije gradnje i izrada elaborata iskolčenja zakonska je obaveza za stambene i poslovne građevine. Prije iskolčenja objekta na terenu, važno je osigurati projekt u digitalnom obliku da bi se mogla obaviti priprema za iskolčenje. Nakon ishoda rješenja o uvjetima građenja ili građevinske dozvole, ovlašteni geodet iskolčit će objekt na građevinskoj lokaciji. Izbjegavanje iskolčenja objekta i nepoznavanje točnih međa često rezultira time da objekt završi na krivom mjestu na parceli ili čak na dijelu susjedove parcele, što može biti uzrok dugotrajnih i skupih sudskih sporova i svađa sa susjedima. Investitor zgrade dužan je najkasnije do dana početka radova imati pravomoćan akt na temelju kojeg se stječe pravo građenja (rješenje o uvjetima građenja, građevinsku dozvolu ili potvrdu glavnog projekta – ovisno o veličini zgrade) te elaborat iskolčenja građevine.⁵⁶³ U prijavi početka građenja, investitor je dužan navesti izvođača i oznaku elaborata iskolčenja.⁵⁶⁴

Kod prijave građenja, investitor je dužan navesti oznaku elaborata iskolčenja i njegova izvođača. Stoga je nakon iskolčenja potrebno napraviti elaborat iskolčenja – što je po zakonu obaveza prije gradnje. Nužan je za početak gradnje, što je definirano Zakonom o prostornom uređenju i gradnji. Izvođač na gradilištu mora po zakonu imati, uz ostalo, i elaborat iskolčenja građevine. Prije gradnje pristupa se izradi elaborata iskolčenja prema tehničkoj dokumentaciji koja je sastavni dio građevinske dozvole ili rješenja o uvjetima građenja. Elaboratom se objekt smješta unutar međa građevinske čestice prema zadanim uvjetima u položajnom i u visinskom smislu, a zatim se pristupa samom iskolčenju na terenu.

⁵⁶² Tako na stranici: <http://www.geoanda.hr/Usluge-Iskolčenje-objekata>, posjet 17. 7. 2018.

⁵⁶³ Vidi stranicu: <http://www.geopolis.hr/iskolčenje-kuca-medja.htm>, posjet 16. 7. 2018.

⁵⁶⁴ Podatak na stranici: <http://www.geotim.com.hr/hrv/usluge/katastar/iskolčenje.asp>, posjet 17. 7. 2018.

8.7.2 Elaborat iskolčenja građevine

Elaborat iskolčenja građevine ili elaborat o iskolčenju građevine, skup je grafičkih i pisanih dokumenata koji opisuju iskolčenje objekta obavljeno na terenu, odnosno **elaborat iskolčenja** je dokument kojim se prikazuje na koji je način iskolčen objekt na građevinskom zemljištu, a potreban građevinskoj inspekciji radi prijave početka gradnje. Sastoji se od tehničkog izvješća s opisom projektnog zadatka, korištenog instrumentarija te osnovnim podacima o građevini i pravomoćnim aktima, popisa koordinata iskolčenih točaka i poligona te skice iskolčenja.⁵⁶⁵ Za izradu elaborata važni su dokumenti: pravomoćni akt na temelju kojega se stječe pravo građenja (rješenje o uvjetima građenja, građevinska dozvola ili potvrda glavnog projekta, rješenje o uvjetima građenja za objekte do 400 četvornih metara i poljoprivredne zgrade do 600 četvornih metara), predan glavni/arhitektonski projekt na uvid.⁵⁶⁶

Elaborat iskolčenja građevine izrađuje osoba ovlaštena za obavljanje poslova državne izmjere i katastra nekretnina prema posebnom zakonu u skladu s idejnim, odnosno glavnim projektom, koji je sastavni dio rješenja o uvjetima građenja, odnosno potvrde glavnog projekta i građevinske dozvole. Iskolčenje građevine mora obaviti osoba ovlaštena za obavljanje poslova državne izmjere i katastra nekretnina, koja ispravnost iskolčenja građevine potvrđuje upisom u građevinski dnevnik prije početka radova iskopa.⁵⁶⁷

8.8 Parcelacija

8.8.1 Pojam parcelacije

Parcelacija zemljišta je podjela ili spajanje dviju ili više katastarskih čestica, a može se raditi u građevinskom i poljoprivrednom području, ovisno o zahtjevima naručitelja ili urbanističkim uvjetima. Kao takva nije izrijekom definirana zakonskim odredbama. Prema prethodno važećim propisima, parcelacija se definirala kao geodetski postupak kojim se vrši promjena broja, položaja, načina uporabe, oblika i površine parcele (katastarskih čestica) u katastru i zemljišnoj knjizi. Parcelacijom se katastarska čestica dijeli na više dijelova ili spaja, okrupnjuje s postojećim česticama, a cijepanje ili spajanje čestica može se izvesti

⁵⁶⁵ Vidi stranicu: <https://www.lemax.hr/hr/usluge/iskolcenje.aspx>, posjet 16. 7. 2018.

⁵⁶⁶ Tako na stranici: <http://www.geoanda.hr/Usluge-Iskolcenje-objekata>, posjet 16. 7. 2017.

⁵⁶⁷ Vidi Zakon o prostornom uređenju i gradnji, Narodne novine, br. 76/07, članak 250.

samo ako su isti vlasnici čestica. Za ovakvu vrstu promjene na nekretnini izrađuje se Parcelacijski elaborat.

Što se **namjene parcelacije zemljišta** tiče, to može biti: formiranje građevinske čestice ili čestica služnih njima (pr., prilazni putovi); formiranje katastarskih čestica radi kupoprodaje nekretnina; formiranje katastarskih čestica u postupku povrata imovine; formiranje katastarskih čestica radi ostavinske diobe; formiranje katastarskih čestica radi dobivanja hipotekarnog kredita; diobe (obiteljske) imovine; okrupnjivanje čestica – (prije komasacija) i sl.

Za provedbu parcelacije zemljišta potrebno je prikupiti sljedeće **dokumente**: kopiju katastarskog plana; posjedovni list; zemljišnoknjižni izvadak; dozvolu ili suglasnost za formiranje čestice dobivene od Upravnog odjela za provedbu dokumenta prostornog uređenja i gradnje; i potvrdu o namjeni zemljišta i suglasnost Agencije za poljoprivredno zemljište; a dokumenti ne smiju biti stariji od 6 mjeseci.⁵⁶⁸

8.8.2 Postupak parcelacije

Tijek postupka parcelacije dosta je složen. Najčešće stranke žele izvesti samo parcelaciju, koja (sada) nije moguća bez nekog akta tijela graditeljstva, pa se odlučuju zatražiti ili rješenje o uvjetima građenja ili lokacijsku dozvolu kako bi im bila odobrena parcelacija.⁵⁶⁹ Kako za oba slučaja treba imati idejni projekt izrađen od ovlaštenog arhitekta i posebnu geodetsku podlogu, te da je prije izdavanja rješenja o uvjetima građenja potrebno platiti kompletan komunalni i vodni doprinos, ispada da je to vrlo skup postupak, najčešće neisplativ.

Najprije geodetski stručnjak izlazi na teren te snima predmetnu parcelu. Nakon što se predmetna čestica ili čestice snime, dobiveni podatci se kompjuterski obrađuju, iscrtavaju te se izrađuje parcelacijski elaborat. Ako se radi o poljoprivrednom zemljištu, elaboratu je potrebno priložiti suglasnost na diobu čestica, koju izdaje Agencija za poljoprivredno zemljište (ministarstvo). Ako se, pak, radi o građevinskom zemljištu, elaborat se šalje na suglasnost gradskom

⁵⁶⁸ Podatak na stranici: <http://www.gradimo.hr/clanak/sto-je-parcelacija-i-kako-je-provesti/92799>, posjet 17. 7. 2017.

⁵⁶⁹ Detaljnije kod GAGRO, B., KOSOVIĆ MARKOVIĆ, M., Upravnosudska praksa i neka pravna pitanja i dvojbe u primjeni propisa o prostornom građenju i uređenju, rad u zborniku „Prostorno uređenje, gradnja i legalizacija”, Zagreb, 2012., str. 121.–122.

uredu za prostorno planiranje i urbanizam. Potom se parcelacijski elaborat predaje u nadležni katastarski ured na pregled i ovjeru. Nakon pregleda i provedbe predmeta u katastru, novonastalo stanje se evidentira u katastarskom planu i operatu. Prijavne listove za zemljišnu knjigu, koji su sastavni dio parcelacijskog elaborata, katastar po protokolu šalje u zemljišnu knjigu. Time se stanje na katastru usklađuje sa stanjem u zemljišnoj knjizi.

Postoje **dva različita postupka parcelacije**: a) parcelacija poljoprivrednog zemljišta i b) parcelacija građevinskog zemljišta.⁵⁷⁰ Da bi saznali u kojem je od ta dva područja neka katastarska čestica, treba se obratiti nadležnom odjelu za prostorno planiranje i urbanizam. Pritom je potrebna kopija katastarskog plana za traženu katastarsku česticu.

8.8.3 Parcelacijski elaborat

Parcelacija se provodi s pomoću **parcelacijskog elaborata**, koji izrađuje ovlaštena geodetska tvrtka.⁵⁷¹ Parcelacijskim elaboratom se u pravilu vlasničko stanje ne mijenja. Mijenjanje vlasničkog stanja moguće je prilaganjem ispravnih kupoprodajnih ugovora parcelacijskom elaboratu. Parcelacijski elaborat je dokument izrađen i ovjeren od ovlaštenoga geodetskog izvoditelja čija je svrha provođenje promjena na zemljištu (parcelacije ili spajanja) u katastru, odnosno zemljišnoj knjizi. Parcelacijski elaborat je geodetski proizvod sastavljen od grafičkih priloga s prikazanim stvarnim i katastarskim stanjem, te niza pisanih iskaza za katastar i zemljišnu knjigu, a temelj je za promjenu stanja u katastru i zemljišnim knjigama. Provodi se u katastru zemljišta, odnosno katastru nekretnina. Nadležno tijelo izdaje potvrdu o usklađenosti parcelacijskog elaborata s navedenim izdanim aktom. Parcelacijski elaborat izrađuje se za potrebe provedbe promjene broja, položaja, oblika, načina uporabe i površine katastarske čestice u katastarskom operatu. Parcelacijski elaborat izrađuje ovlaštena geodetska tvrtka na zahtjev stranke (građana).⁵⁷²

⁵⁷⁰ Vidi stranicu: <https://www.webgradnja.hr/regulativa/parcelacija/136/>, posjet 17. 7. 2017.

⁵⁷¹ Parcelacijski elaborati su propisani Zakonom o državnoj izmjeri i katastru nekretnina, Narodne novine, br. 16/2007, 124/10, 56/13, 121/16, 09/17 (na snazi od 31. 12. 2016.) i Pravilnikom o parcelacijskim i drugim geodetskim elaboratima, Narodne novine, br. 86/07.

⁵⁷² Tako na stranici: <https://www.lemax.hr/hr/usluge/parcelacija.aspx>, posjet 17. 7. 2018.

Nakon što katastarski ured potvrdi da je parcelacijski elaborat izrađen u skladu s geodetskim i katastarskim propisima i da se može koristiti za potrebe katastra, promjene nastale parcelacijskim elaboratom **prosljeđuju se zemljišnoknjižnom odjelu**, koji ih po službenoj dužnosti provodi u zemljišnoj knjizi, a po upisu predmeta šalje se podnositelju zahtjeva rješenje.

Cijena parcelacijskog elaborata utvrđuje se nakon uvida u cjelokupnu situaciju, a ovisi o ukupnoj površini parcela, broju parcela, stupnju prohodnosti terena i ostalim čimbenicima.

Parcelacijski elaborat služi za formiranje jedne ili više čestica u **svrhu**: kupnje ili prodaje nekretnina; ostavinske diobe; dobivanja hipotekarnog kredita; diobe obiteljske imovine; rješavanja imovinsko-pravnih odnosa; formiranja građevnih čestica ili čestica služnih njima (prilazni putevi), okrupnjavanja čestica i dr.⁵⁷³

Parcelacijske elaborate može se **podijeliti** na one: a) za diobu ili spajanje katastarskih čestica; i b) za provedbu dokumenata ili akata prostornog uređenja i to: Parcelacijski elaborat za provedbu detaljnog plana uređenja; Parcelacijski elaborat za provedbu urbane komasacije; Parcelacijski elaborat po lokacijskoj dozvoli; Parcelacijski elaborat po rješenju o uvjetima građenja; Parcelacijski elaborat po rješenju o utvrđivanju građevne čestice; Parcelacijski elaborat provedbe dokumenta ili akata prostornog uređenja obvezno sadržava potvrdu tijela nadležnog za prostorno uređenje o njegovoj usklađenosti s dokumentima, odnosno aktima prostornog uređenja.

Postupak izrade parcelacijskog elaborata obuhvaća geodetsku izmjeru na terenu (geodetski stručnjak na terenu snima predmetnu parcelu i parcele koje su u doticaju zadane, odnosno geodetski stručnjak pristupa geodetskoj izmjeri međašnih linija), obradu podataka u uredu (u uredu se radi automatska obrada podataka i iscrtava crtež CAD programom, odnosno računaju se koordinate snimljenih točaka te kartiraju u neki od CAD programa), prikupljanje podataka iz katastra i zemljišne knjige i samu izradu parcelacijskog elaborata.

Parcelacijski elaborat predaje se **na pregled i potvrđivanje** u: nadležni Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša koji izdaje potvrdu o njegovoj usklađenosti s rješenjem o uvjetima građenja, lokacijskom dozvolom,

⁵⁷³ Podatak na stranici: <http://www.geotag.hr/parcelacija-zemljista/>, posjet 17. 7. 2018.

rješenjem o utvrđivanju građevne čestice ili detaljnim planom uređenja; te u nadležni Ured za katastar koji izdaje potvrdu o njegovoj usklađenosti s geodetskim i katastarskim propisima te da odgovara svrsi za koju je izrađen. Zatim se rješavaju imovinsko-pravni odnosi (ako je potrebno) te se elaborat provodi u katastru i zemljišnoj knjizi.⁵⁷⁴

⁵⁷⁴ Vidi stranicu: <http://legalis.hr/topic/61499-parcelacija-zemlji%C5%A1ta/>, posjet 17. 7. 2018.

III. UVOD U ZEMLJIŠNOKNJIŽNO PRAVO

1 TEMELJNI POJMOVI

1.1 Pojam zemljišnoknjižnog prava

Zemljišnoknjižno pravo je skup pravnih normi (pravila) građanskog prava koja uređuju upisivanje nekretnina i prava na njima u zemljišne knjige te pravne odnose među ljudima koji nastaju upisivanjem nekretnina i prava na njima u zemljišne knjige.⁵⁷⁵

Zemljišnoknjižno pravo u objektivnom smislu je skup pravnih pravila koja uređuju upisivanje nekretnina i prava na njima u zemljišne knjige te pravne odnose među ljudima koji nastaju upisivanjem nekretnina i prava na njima u zemljišne knjige.⁵⁷⁶

Zemljišnoknjižno pravo u subjektivnom smislu skup je ovlaštenja koja pripadaju subjektima u pravnim odnosima glede nekretnina upisanih u zemljišne knjige koji nastaju upisivanjem nekretnina i prava na njima u zemljišne knjige po pravilima zemljišnoknjižnog prava u objektivnom smislu.

Pravilima zemljišnoknjižnog prava uređuju se u sklopu stvarnog prava pravni odnosi među ljudima glede nekretnina koje se upisuju u zemljišne knjige, a koji nastaju upisivanjem nekretnina i prava na njima u zemljišne knjige. To njihovo

⁵⁷⁵ Tako JOSIPOVIĆ, T., *Zemljišnoknjižno pravo*, Zagreb, 2001., str. 81. (dalje: JOSIPOVIĆ)

⁵⁷⁶ Vidi GAVELLA, i dr., str. 200.

značenje dolazi do izražaja u slučajevima kad pravna pravila stvarnog prava nastanak, promjenu i prestanak stvarnopravnih odnosa na nekretninama u određenim slučajevima i na određeni način čine ovisnima upravo o upisu tih stvarnopravnih odnosa u zemljišne knjige po pravilima zemljišnoknjižnog prava.

Pravila zemljišnoknjižnog prava u objektivnom smislu dijele se na materijalno zemljišnoknjižno pravo i postupno (procesno, formalno) zemljišnoknjižno pravo. Materijalno zemljišnoknjižno pravo je skup pravnih pravila o materijalnopravnim pretpostavkama i učincima publiciranja, upisivanja nekretnina i prava na njima u zemljišne knjige. Materijalno zemljišnoknjižno pravo sadrži pravila o tome kako djeluju razni upisi u zemljišne knjige na opstojnost i sadržaj, zasnivanje, promjenu i prestanak stvarnopravnih odnosa na nekretninama koje se upisuju u zemljišne knjige. Njima se uređuju materijalne pretpostavke za provedbu pojedinih zemljišnoknjižnih upisa te njihovi pravni učinci za stjecanje, promjenu i prestanak stvarnih prava na nekretninama. Postupovno (procesno, formalno) zemljišnoknjižno pravo čine pravila o postupku u zemljišnoknjižnim stvarima, pravila o tome kako se zahtijevaju, naređuju i provode razni upisi u zemljišne knjige, kao i pravila koja uređuju organizaciju, sastav, osnivanje, vođenje i obnavljanje zemljišnih knjiga. Postupovnim su zemljišnoknjižnim pravom uređene postupovne pretpostavke za provedbu zemljišnoknjižnih upisa. Između materijalnog i procesnoga zemljišnoknjižnog prava postoji snažna povratna sprega s obzirom na to da učinci zemljišnoknjižnih upisa ovise o materijalnim i o procesnim pretpostavkama.⁵⁷⁷ S obzirom na to da su primjena i učinci primjene pojedinih odredbi materijalnog i postupovnog zemljišnoknjižnog prava međusobno uvjetovani, materijalno i postupovno zemljišnoknjižno pravo čine cjelinu i uređeni su u hrvatskom pravnom poretku istim propisima.⁵⁷⁸

⁵⁷⁷ Tako ERNST, H., Zakonski i sudski aspekti postupka u zemljišnoknjižnim stvarima, *Pravnik, časopis za pravna i društvena pitanja*, Pravni fakultet Zagreb, br. 2, vol. 36., 2002., str. 22.

⁵⁷⁸ Više GAVELLA, i dr., str. 201.

1.2 Pojam i obilježja zemljišnih knjiga

Zemljišne knjige su javne knjige u koje se upisuju podatci o pravnom stanju nekretnina mjerodavnom za pravni promet (čl. 1. ZZK-a). U zemljišne se knjige upisuju nekretnine, stvarna prava na nekretninama i neka obvezna prava na nekretninama te određeni odnosi važni za pravni promet nekretnina. Zemljišne knjige su posebna vrsta evidencije nekretnina u kojima se vode podatci o pravnom stanju nekretnina. U Republici Hrvatskoj one su osnovna i jedina evidencija o pravnom stanju nekretnina mjerodavnom za pravni promet. U zemljišne knjige se s određenim pravnim učincima za publiciranje, zaštitu, ostvarivanje, stjecanje, promjenu i prestanak stvarnih prava na nekretninama, te za zaštitu povjerenja, upisuju prava na nekretninama koje mogu biti u pravnom prometu. Za pravno stanje nekretnina u pravnom prometu mjerodavno je isključivo ono što je upisano u zemljišnoj knjizi, a ne i u nekoj drugoj evidenciji nekretnina. Pravno uređenje zemljišnih knjiga, njihove funkcije, obilježja, sastav, postupak upisivanja nekretnina i prava na nekretninama, pravne učinke upisa uređuju Zakon o zemljišnim knjigama (ZZK), Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (ZV), Pravilnik o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (Zemljišnoknjižni poslovnik – ZP)⁵⁷⁹ i brojni drugi zakoni. Zemljišne knjige, kao poseban oblik evidencije nekretnina i prava na nekretninama, imaju određena obilježja prema kojima se razlikuju od ostalih evidencija nekretnina. Zemljišne knjige se temelje na katastarskoj izmjeri zemljišta i vode se po sustavu realnih folija.

Zemljište je dio zemljine površine koji je u katastru zemljišta označen posebnim brojem i nazivom katastarske općine u kojoj leži (katastarska čestica) (čl. 2. ZZK-a). Sve što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje, u pravnom je smislu sastavni dio zemljišta i ako zakonom nije drukčije određeno, dijeli njegovu pravnu sudbinu, pa se sve odredbe ZZK-a utvrđene glede zemljišta odnose i na to.⁵⁸⁰

⁵⁷⁹ Pravilnik o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (zemljišnoknjižni poslovnik), Narodne novine, br. 81/1997, 109/2002, 153/2002, 123/2002, 14/2005, 60/2010, 60/2010, 55/2013, 108/2017.

⁵⁸⁰ Vlasnik je ovlašten od osobe koja je na dijelu njegove čestice izgradila građevinu i pod zakonskim pretpostavkama stekla pravo vlasništva i na zemljištu na kojem je izgrađena građevina, a i na zemljištu koje je nužno za redovitu uporabu te građevine, a i na zemljištu koje je nužno za redovitu uporabu te građevine, tražiti predaju u posjed onog dijela čestice koji nije nužan za redovitu uporabu građevine. U tom smislu presuđeno: VSRH, Rev - 1724/91, IO VSRH 1993., 11.

Upisi u zemljišne knjige određeni su s obzirom na objekt prava, tj. nekretninu, a ne s obzirom na subjekte prava na nekretnini. Svi upisi koji se odnose na istu nekretninu i koji su mjerodavni za pravno stanje te nekretnine, nalaze se na istom mjestu u zemljišnoj knjizi u posebnom dijelu zemljišne knjige – zemljišnoknjižnom ulošku osnovanom za tu pojedinačnu nekretninu. Zbog toga je i za upoznavanje s pravnim stanjem određene pojedinačne nekretnine, u pravilu, potrebno ostvariti uvid samo u zemljišnoknjižni uložak u koji je ta nekretnina upisana. Upisi provedeni u nekom drugom ulošku bit će mjerodavni za pravno stanje nekretnine samo ako je posebno određeno da se upisi provedeni u nekom drugom zemljišnoknjižnom ulošku odnose i na nekretnine koje u njemu nisu upisane, te kad je u svim zemljišnoknjižnim ulošcima nedvojbeno upućeno na brojeve zemljišnoknjižnih uložaka, u kojima su upisane nekretnine na koje se odnose upisi.

Zemljišnoknjižni sustav je sustav publiciranja prava na nekretninama u kojem se stvarna prava na nekretninama publiciraju upisivanjem nekretnina i prava na njima u zemljišne knjige.⁵⁸¹ Najvažniji pravni učinci publiciranja u svim se pravnim porecima sastoje u davanju vanjske vidljivosti, vanjske slike o stvarnim pravima na nekretninama, njihovim nositeljima, sadržaju, opsegu i prvenstvenom redu (*Sichtbarkeit, Sichtbarmachung, Rechtscheinwirkung, publicité foncière, publicita immobiliari*).⁵⁸² U zemljišnoknjižnom sustavu upis u zemljišnu knjigu je materijalnopravna pretpostavka za stjecanje, promjenu i prestanak stvarnih prava na nekretninama kad se prava na nekretninama stječu, mijenjaju ili prestaju na temelju pravnog posla.⁵⁸³ Danas postoje tri sustava (tipa) zemljišnih knjiga: francuski (tzv. sustav transkripcija), australski (Torensov sustav) i njemačko – austrijski sustav.⁵⁸⁴ Sustav transkripcija i inskripcija uveden je u Francuskoj 1855. Po ovom sustavu u javne knjige se unose prijepisi ugovora i drugih isprava o prijenosu nekretnina ili teretima na nekretninama. Upis u javne knjige nema konstitutivni karakter kao što ima upis u zemljišne knjige. Ovakav sustav polazi od toga da se vlasništvo prenosi ugovorom, ali da prema trećim osobama ugovor ne proizvodi učinke prijenosa prava vlasništva sve dok se ne izvrši transkripcija u javnim knjigama. Tek od trenutka transkripcije stjecatelj postaje vlasnik

⁵⁸¹ Tako JOSIPOVIĆ, str. 38.

⁵⁸² *Ibid.* str. 50.

⁵⁸³ *Ibid.* str. 64.

⁵⁸⁴ MUSLIĆ, M., Priručnik za primjenu Zemljišnoknjižnog prava i postupka – s praktičnim primjerima i obrascima, Privredna štampa, Beograd, 1981., str. 1. (dalje: MUSLIĆ)

nekretnine prema svim trećim osobama, dok je do momenta transkripcije postao vlasnikom samo u odnosu na onu osobu od koje je stekao vlasništvo.

Australski (Torenssov sustav) uveden je u Australiji Zakonom o vlasništvu na nekretninama (1858). Po ovom sustavu vlasnik vrši premjer svojih nekretnina i s planom i s dokazima o pravu vlasništva prijavljuje se nadležnom tijelu koji nakon što se uvjeri da je on zaista vlasnik, izdaje pisanu ispravu vlasnika, a drugi primjerak isprave postaje sastavni dio zemljišne knjige, Knjige su uređene po sistemu tzv. realnih folija, što znači da se vode po zemljištima, a ne po vlasnicima. Svaka parcela predstavlja posebno zemljišnoknjižno tijelo.⁵⁸⁵

Njemačko-austrijski sustav osniva se na općem katastarskom premjeru zemljišta. Njemački građanski zakonik (1900) zasniva cjelokupno pravo na nekretninama na z.k. i predviđa da se nijedno stvarno pravo na nekretnini ne može steći na drugi način, već samo upisom u zemljišne knjige. Ovaj sustav usvojen je u našem pravu Zakonom o unutrašnjem uređenju, osnivanju i ispravljanju zemljišnih knjiga i Zakonom o zemljišnim knjigama, oba od 18. 5. 1930., kao i Zakonom o zemljišnoknjižnim diobama, otopisima i pripisima od 19. 3. 1931., čija se pravna pravila i danas primjenjuju.

Zemljišne knjige (gruntovnica) javni su registri u koje se upisuju nekretnine i stvarna prava na tim nekretninama te drugi pravni odnosi i činjenice u vezi s pravnim prometom nekretnina.

Zadatak zemljišnih knjiga nije samo u tome da služe jednostavnoj evidenciji nekretnina i stvarnih prava na njima. Zemljišne knjige trebaju osigurati i zakonom predviđeni način stjecanja stvarnih prava na nekretninama. Zemljišne knjige omogućuju i pružaju pravnu sigurnost u prometu nekretnina. Zbog toga se i vode kod sudova.⁵⁸⁶

Zemljišne knjige su javne knjige koje se vode o pravnom stanju nekretnina mjerodavnom za pravni promet (čl. 1. ZZK-a). U zemljišne se knjige upisuju sve nekretnine koje mogu biti u pravnom prometu, osim ako za neke vrste nekretnina nije što posebno određeno, stvarna prava na nekretninama, druga prava za koja

⁵⁸⁵ Više MIHELČIĆ, S., Razvoj zemljišnoknjižnog prava – povijesni pregled, Hrvatska pravna revija, br. 7, 2003., str. 4 – 5.

⁵⁸⁶ Tako KLARIĆ - VEDRIŠ, str. 304.

je to zakonom određeno te druge činjenice važne za pravni promet nekretnina (čl. 2. ZZK-a).

Zemljišne knjige kao poseban sustav publiciranja prava na nekretninama i kao posebna vrsta evidencija nekretnina, imaju u pravnom poretku Republike Hrvatske nekoliko važnih funkcija. Osnovne su publicitetna funkcija i zaštita povjerenja u pravnom prometu nekretnina.

Zemljišne knjige su javni registri u koje se upisuju sva stvarna prava koja se tiču nepokretnih stvari. Upisom u zemljišne knjige ta prava se stječu, prenose, ograničavaju ili ukidaju, što znači da upis ima konstitutivni karakter.⁵⁸⁷

Zemljišna knjiga je sastavljena po sistemu realnih folija, što znači da se upisi ne određuju s obzirom na subjekt, nego s obzirom na objekt prava. Gdje i kako će se upisati izvjesno pravo, ne određuje se po mjestu upisa subjekta, nego po mjestu upisa nepokretnosti.⁵⁸⁸

U ostalim vrstama evidencija nekretnina koje se vode u hrvatskom pravnom poretku, evidentiraju se različiti ekonomski, tehnički, geodetski i drugi podatci o nekretninama, podatci o namjeni pojedinih nekretnina, o njihovoj zaštiti, o različitim objektima izgrađenim na površine zemljišta ili ispod njih i dr. Te su evidencije namijenjene različitim potrebama (gospodarskim, vojnim, urbanističkim, poreznim, ekološkim i dr), a vode ih različita državna tijela, u pravilu tijela državne uprave ili za to posebno ovlaštena druga tijela.

Sve te evidencije, iako su od velike važnosti za korištenje i vođenje brige o nekretninama, za zemljišnoknjižnu evidenciju imaju važnosti ako sadrže određene podatke o faktičnom stanju nekretnina, njihovoj površini, obliku, granicama po kojima se u zemljišnoknjižnoj evidenciji određuju pojedinačne nekretnine. Od svih javnih evidencija koje se vode o nekretninama u tom je smislu za zemljišnoknjižnu evidenciju od najveće važnosti katastar zemljišta.⁵⁸⁹

Vođenje zemljišnih knjiga i rješavanje zemljišnoknjižnih predmeta spada u sudsku nadležnost (16/1/33b. Zakona o sudovima). Zemljišne knjige vodi zemljišnoknjižni odjel osnovan pri općinskom sudu, i to za nekretnine koje se

⁵⁸⁷ Vidi MUSLIĆ, str. 1.

⁵⁸⁸ *Ibid.*, str. 4.

⁵⁸⁹ GAVELLA i dr., str. 199.

nalaze na području za koje je taj sud mjesno nadležan (5. ZZK-a). Za rješavanje žalbi donesenih u zemljišnoknjižnom postupku nadležan je županijski sud (17. st. 5. Zakona o sudovima).

Zemljišne se knjige vode po sustavu realnih folija. Upisi u zemljišne knjige su određeni i provede se s obzirom na objekt prava, tj. objekt stvarnopravnog odnosa – zemljišnoknjižno tijelo, tj. pojedinačnu nekretninu. Za upisivanje u zemljišnu knjigu odlučna je pojedinačna nekretnina i ona je središte pravnog interesa. Svi upisi koji se odnose na određenu nekretninu i koji su mjerodavni za pravno stanje te nekretnine, nalaze se u posebnom dijelu zemljišne knjige, u posebnom zemljišnoknjižnom ulošku osnovanom upravo za tu nekretninu.⁵⁹⁰

Javne knjige kojima se publiciraju prava na nekretninama tako da se upisi provode s obzirom na imena vlasnika ili drugih nositelja prava, vode se po sustavu personalnih folija. O sustavu personalnih folija radit će se npr. kad su na jednom mjestu u javnoj knjizi pored imena određene osobe upisane sve nekretnine koje su u njezinu vlasništvu ili na kojima ona ima založno pravo i sl.

1.3 Razvoj zemljišnoknjižnog prava u Republici Hrvatskoj

Način publiciranja stvarnih prava na nekretninama razlikovao se tijekom povijesti. Publicitet stvarnih prava na nekretninama ostvarivao se u početku publiciranjem pravnih poslova o prijenosu stvarnih prava na nekretninama ili publiciranjem čina, akta prijenosa prava. U srednjem se vijeku u pojedinim pravnim poretcima prijenos vlasništva nekretnine publicirao svečanim uvođenjem stjecatelja u posjed uz prisutnost predstavnika vlasti ili svjedoka.⁵⁹¹ Kasnije je akt svečanog uvođenja u posjed zamijenjen svečanom simboličkom predajom stjecatelju izjave o odricanju od prava na nekretnini danom pred sudom ili nekim drugim tijelom vlasti, a potom svečanim predavanjem prijenosne isprave uz ovjeru od suda ili notara. Zbog toga je publiciranje bilo ograničeno na relativno uski krug osoba koje su bile prisutne na samom svečanom aktu zaključenja pravnog posla, uvođenja u posjed ili predaje prijenosu isprave. U odnosu na ostale osobe koje tome nisu nazočile, publicitet se nije ostvarivao na dovoljno siguran način.

⁵⁹⁰ *Ibid.*, str. 206.

⁵⁹¹ *Ibid.*, str. 194.

Kasnije se u nekim pravnim poretcima, posebno u tzv. germanskim pravima, radi ostvarivanja većeg publiciteta stvarnih prava na nekretninama, stjecanje stvarnih prava na nekretninama počinje uvjetovati upravo upisom u posebnu javnu knjigu. Takav se način publiciranja prava na nekretninama pokazao, stoga, pravno sigurnijim, bržim i jednostavnijim, pa se publiciranje stvarnih prava na nekretninama njihovim upisivanjem u posebne javne knjige posebno počinje razvijati ukidanjem feudalizma.⁵⁹² Sve je to iziskivalo još veću pravnu sigurnost svih sudionika u pravnom prometu nekretnina i još veći publicitet stvarnih prava na nekretninama. U pojedinim se pravnim poretcima počinju tijekom 19. stoljeća u sklopu velikih građanskopravnih kodifikacija detaljno pravno uređivati i publiciranje stvarnih prava na nekretninama i to upravo njihovim upisivanjem u javne knjige. Postojeće javne knjige u koje su se upisivala prava na nekretninama počinju se transformirati u posebne sustave publiciranja prava na nekretninama. Osnovna funkcija tih sustava postaje upravo publiciranje stvarnih prava na nekretninama njihovim upisivanjem u javne knjige čije vođenje i nadzor nad njihovim vođenjem spada u djelokrug određenoga javnog, državnog tijela koje svojim autoritetom osigurava na određeni način njihovo djelotvorno funkcioniranje.

Prvi akt kojim je austrijska vlada pristupila uvođenju gruntovnice u Hrvatsku, bila je „Provizorna naredba o gruntovnim i intabulacionim knjigama kod kotarskih sudova u krunovinama Hrvatskoj i Slavoniji” od 29. rujna 1850. Provizornom naredbom nastojalo se prirediti ono što je najnužnije za osnutak gruntovnice, a to je ustanovljenje posjedovnog stanja kao osnove za utvrđivanje pravnog stanja na nekretninama. Ustanovljenje posjedovnog stanja stavljeno je u nadležnost tzv. Zemljovidnih povjerenstava, koja su se sastojala od jednog člana područnoga kotarskog suda te jednog ili dva tzv. gruntovna aktuara. Jedan od njih bio je predsjednik povjerenstva. Uloga povjerenstva je bila da na području svake porezne općine ustanovi posjedovno stanje i posjednika. Katastar u to vrijeme u Hrvatskoj još nije bio proveden (tek 1863.), pa se identifikacija zemljišta provodila s obzirom na stare gradske knjige i prema vlastelinskim operatima, poreznim knjigama i slično. Povjerenstvo je imalo ovlasti da prilikom lokalizacije vrši i tzv. „narise” ili mape, i to „bez geometričke izmjere”.⁵⁹³ Upravo iz tog razloga tako izrađene mape nisu mogle biti pouzdane.

⁵⁹² GAVELLA i dr., str. 195.

⁵⁹³ Tako RUŽIČKA, B., Zemljišne knjige nekad, danas i sutra, Informator, broj 4232., Zagreb, 28. 9. 1994., str. 2.

Prekretnica u postupku osnivanja gruntovnice je Gruntovni red od 12. prosinca 1855. godine,⁵⁹⁴ koji se oslanjao na Opći građanski zakon (OGZ) kao na svoju materijalnopravnu osnovu te je uglavnom sadržavao formalnopravne propise o načinu na koji se gruntovna prava stječu, mijenjaju ili ukidaju. Gruntovni red je bio na snazi do 1931. godine. Bio je jedinstveni zbornik gruntovnog prava za Hrvatsku i pravna osnova za sve kasnije gruntovne propise. Ozakonio je načelo konstitutivnosti upisa, jer od tada vrijedi pravilo da se stvarna prava na nekretninama mogu na temelju pravnog posla steći, izmijeniti ili ukinuti samo i jedino upisom u gruntovnicu. Gruntovni red legalizira načelo prvenstva upisa jer je, prema načelu *prior tempore prior iure*, uklanjao konkurenciju više pravnih poslova o stjecanju određenog stvarnog prava na istim nekretninama. Međutim, uvođenjem Gruntovnog reda nije završilo i uvođenje gruntovnice u Hrvatskoj. Tek, 1863. godine od provođenja katastra, koje je trajalo više od 20 godina, moglo se temeljitije pristupiti provođenju odredaba paragrafa 41 – 45, Gruntovnog reda o sastavljanju gruntovnih napisnika, a kasnije na osnovi njih gruntovnih uložaka. Propisi koji su prethodili Gruntovnom redu jesu naredbe Ministarstva pravosuđa od 18. 4. 1853. godine glede prethodnih radnji za osnutak gruntovnice od 16. 9. 1853., naputak o izvođenju gruntovnih predradnji, od 23. 7. 1853. o izvođenju naputka o lokalizaciji, i od 26. 02. 1855, naputak o sastavljanju i vođenju gruntovnih napisnika. Zakon o sastavljanju gruntovničkih uložaka od 16. 9. 1876. odredio je način prenošenja podataka iz gruntovnih napisnika u gruntovne uloške i osnivanje suvremene zemljišne knjige koju i danas imamo, a nastale u razdoblju od 1880. do 1900. godine.⁵⁹⁵

Gruntovni red je bio temelj daljnjem zakonodavnom radu na kodifikaciji austrijskoga zemljišnoknjižnog prava u austrijskom Općem zakonu o zemljišnim knjigama (*Allgemeine Grundbuchgesetz*) od 15. 02. 1871. godine.⁵⁹⁶ Gruntovni red se primjenjivao na području Republike Hrvatske do donošenja propisa o zemljišnim knjigama Zakona o zemljišnim knjigama od 18. 5. 1930., Zakona o unutrašnjem uređenju, osnivanju i ispravljanju zemljišnih knjiga od 18. 5. 1930. i Zakona o zemljišnoknjižnim diobama, otpisima i pripisima od 31. 12. 1930. Ovi propisi su predstavljali recepciju austrijskoga zemljišnoknjižnog prava i primjenjivali su se na području cijele Kraljevine Jugoslavije. Propisi o zemljišnim knjigama iz 1930. i 1931. godine primjenjivali su se u Hrvatskoj i nakon II. svjetskog rata.

⁵⁹⁴ Vidi KLARIĆ - VEDRIŠ, str. 305.

⁵⁹⁵ Tako RUŽIČKA, B., Zemljišne knjige nekad, danas i sutra, Informator, broj 4232, Zagreb, 28. 9. 1994., str. 2.

⁵⁹⁶ Vidi JOSIPOVIĆ, str. 79.

Primjenjivali su se kao pravna pravila na temelju čl. 4. Zakona o nevažnosti pravnih propisa donesenih prije 6. travnja 1941. godine i za vrijeme neprijateljske okupacije.

Nakon osamostaljenja Republike Hrvatske pravna pravila Zakona o zemljišnim knjigama i drugih propisa iz 1930. godine primjenjivala su se i dalje kao pravna pravila, ali na temelju Zakona o načinu primjene propisa donesenih prije 6. travnja 1941. godine.⁵⁹⁷

Od uspostave samostalnosti Republike Hrvatske do danas zemljišnoknjižno pravo doživjelo je vrlo velike promjene. Pored prije važećeg Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima i veliki niz tzv. socijalističko – komunističkih propisa o ukidanju ili ograničavanju individualnog vlasništva, društvenom vlasništvu i općenarodnoj imovini, konfiskaciji, sekvestraciji, nacionalizaciji, agrarnoj reformi i kolonizaciji, eksproprijaciji, komasaciji, arondaciji, prometu zemljišta i zgrada, stambenim odnosima, građevinskom zemljištu itd., direktno je utjecao na sustav zemljišno knjižnog prava u pravnom prometu i svakodnevnom životu. Stvarno pravo, pa time i zemljišnoknjižno pravo, bili su podređeni sustavu društvenog vlasništva i planskoj privredi, potiskivanju individualno-privatnog vlasništva uz istovremeno širenje opsega društvenog vlasništva. Stvarna prava na nekretninama nisu se upisivala u zemljišne knjige, a uknjižba promjena na društvenom vlasništvu u smislu prava upravljanja, korištenja i raspolaganja, u stvarnosti nije bitno mijenjala postojeće stanje niti je pružala slobodu pravnog prometa i odgovarajuću pravnu zaštitu ili status. Sve je to dovelo do zanemarivanja uloge zemljišnoknjižnog prava te do nesklada u postojećim gruntovnim ili katastarskim upisima sa stvarnim stanjem, ali i nesklada stanja u gruntovnici i katastru međusobno.

Najveća promjena prouzročena je ukidanjem društvenog vlasništva, zatim privatizacijom i pretvorbom poduzeća, tzv. denacionalizacijom te konačnim donošenjem Zakona o zemljišnim knjigama i Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima koji se primjenjuju od 1. 01. 1997. godine. Od tada Republika Hrvatska ima pozitivno zemljišnoknjižno pravo koje je usklađeno s pravnim uređenjem zemljišnih knjiga u modernim europskim zakonodavstvima.⁵⁹⁸

⁵⁹⁷ Vidi MIHELČIĆ, S., Razvoj zemljišnoknjižnog prava – povijesni pregled, Hrvatska pravna revija, br. 7, 2003., str. 6.

⁵⁹⁸ Tako JOSIPOVIĆ, str. 80.

Danas, u pravnom sustavu Republike Hrvatske temeljno zemljišnoknjižno pravo u materijalnom i postupovnom smislu u ovom trenutku čine sljedeći propisi:

- Zakon o zemljišnim knjigama, Narodne novine, br. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17.
- Pravilnik o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (zemljišnoknjižni poslovnik), Narodne novine, br. 81/1997, 109/2002, 153/2002, 123/2002, 14/2005, 60/2010, 60/2010, 55/2013, 108/2017.
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina, Narodne novine, br. 16/07, 152/08, 124/10, 56/13, 121/16, 09/17.
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Narodne novine, br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14.
- Pravilnik o ustrojavanju i vođenju knjige položenih ugovora, Narodne novine, br. 42/91.
- Pravilnik o tehničkim i drugim uvjetima elektroničkog poslovanja u zemljišnim knjigama, Narodne novine, br. 119/2015, 23/2017.

Pored navedenih osnovnih propisa, za zemljišnoknjižno pravo mjerodavno je i niz drugih propisa koji se odnose na posebnu vrstu nekretnina ili posebne ovlasti na nekretninama kao što su Zakon o poljoprivrednom zemljištu, Zakon o šumama, Zakon o vodama, Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, Zakon o privatizaciji...

1.4 Pravni izvori zemljišnoknjižnog prava

Temeljni propis koji čini izvor zemljišnoknjižnog prava je Zakon o zemljišnim knjigama koji uređuje materijalnopravne i procesnopravne odredbe o zemljišnim knjigama, a u svezi s pravnim stanjem nekretnina mjerodavnim za pravni promet.

Kao izvori zemljišnoknjižnog prava još se javljaju mnogi drugi propisi među kojima i Pravilnik o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (Zemljišnoknjižni

poslovnik), Pravilnik o ustrojavanju i vođenju knjige položenih ugovora,⁵⁹⁹ Pravilnik o obrascima u zemljišnoknjižnom postupku,⁶⁰⁰ Pravilnik o polaganju posebnoga stručnog ispita i imenovanju ovlaštenih zemljišnoknjižnih referenata,⁶⁰¹ Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine,⁶⁰² Pravilnik o ustroju i djelovanju zajedničkog informacijskog sustava zemljišnih knjiga i katastra,⁶⁰³ Pravilnik o mjerilima za rad zemljišnoknjižnih službenika⁶⁰⁴...

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima glavni je pravni izvor stvarnog prava u Republici Hrvatskoj. Za pravno uređenje stvarnih prava na nekretninama i za uređenje zemljišnih knjiga od posebne su važnosti odredbe ZV-a koje određuju pojam nekretnine, sadržaj, stjecanje, zaštitu i ostvarivanje stvarnih prava na nekretninama, a u okviru toga i materijalnopravno značenje zemljišnoknjižnih upisa za stjecanje, dokazivanje i zaštitu stvarnih prava na nekretninama te zaštitu povjerenja u pravnom prometu nekretnina.

Zakon o zemljišnim knjigama uređuje vezu između zemljišnih knjiga i katastra zemljišta, sastav zemljišnih knjiga, predmet, vrste i pretpostavke zemljišnoknjižnih upisa, postupak u zemljišnoknjižnim stvarima, postupak otpisivanja i pripisivanja zemljišta, osnivanje, ispravljavanje, obnavljanje i dopunjavanje zemljišnih knjiga te njihovu kompjuterizaciju.

Pravilnik o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (Zemljišnoknjižni poslovnik) sadrži odredbe o poslovanju zemljišnoknjižnih odjela sudova. Zemljišnoknjižnim su poslovnikom u skladu s odredbama Zakona o zemljišnim knjigama detaljno uređeni unutarnji ustroj zemljišnih knjiga, vođenje ručno vođene i EOP zemljišne knjige, sastav zemljišnih knjiga, sastav pomoćnih popisa, upisnika, dnevnika zemljišnoknjižnih podnesaka (urudžbenog brojevnika) i drugih pomagala, vođenje zemljišnih knjiga, zbirke isprava i pomoćnih popisa. On sadrži detaljne

⁵⁹⁹ Pravilnik o ustrojavanju i vođenju knjige položenih ugovora, Narodne novine, br. 42/1991.

⁶⁰⁰ Pravilnik o obrascima u zemljišnoknjižnom postupku, Narodne novine, br. 136/2005.

⁶⁰¹ Pravilnik o polaganju posebnog stručnog ispita i imenovanju ovlaštenih zemljišnoknjižnih referenata, Narodne novine, br. 136/2005.

⁶⁰² Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine, Narodne novine, br. 121/2013.

⁶⁰³ Pravilnik o ustroju i djelovanju zajedničkoga informacijskog sustava zemljišnih knjiga i katastra, Narodne novine, br. 107/2010.

⁶⁰⁴ Pravilnik o mjerilima za rad zemljišnoknjižnih službenika, Narodne novine, br. 64/2012.

odredbe o postupanju zemljišnoknjižnih sudova pri provedbi pojedinih vrsta upisa te prilikom vođenja različitih zemljišnoknjižnih postupaka.

U dopunske pravne izvore zemljišnoknjižnog prava spadaju propisi koji uređuju katastar zemljišta, prostorno planiranje i izgradnju objekata kao što su npr. Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina,⁶⁰⁵ Zakon o prostornom uređenju,⁶⁰⁶ Zakon o gradnji⁶⁰⁷ i sl. U dopunske pravne izvore pripadaju i brojni propisi koji uređuju posebne pravne režime pojedinih nekretnina ili neke posebne pravne odnose na nekretninama kao što je npr. Zakon o poljoprivrednom zemljištu,⁶⁰⁸ Zakon o vodama,⁶⁰⁹ Zakon o šumama,⁶¹⁰ Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora,⁶¹¹ Zakon o najmu stanova,⁶¹² Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo⁶¹³ i mnogi drugi. Posebnu važnost za pravno uređenje zemljišnih knjiga imaju i brojni pozitivni propisi koji uređuju parnični i ovršni postupak, pravna pravila o izvanparničnom postupku, propisi o javnim bilježnicima, kao i brojni drugi propisi s područja stvarnog, obveznog, trgovačkog, obiteljskog, upravnog, financijskog, stambenog prava i dr.⁶¹⁴

Glavni pravni izvori zemljišnoknjižnog prava u Republici Hrvatskoj su Zakon o zemljišnim knjigama, Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te Pravilnik o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (Zemljišnoknjižni poslovnik).⁶¹⁵

U dopunske pravne izvore zemljišnoknjižnog prava spadaju propisi koji uređuju katastar zemljišta, prostorno planiranje i izgradnju objekata. U dopunske pravne izvore zemljišnoknjižnog prava spadaju i brojni propisi koji uređuju posebne pravne režime pojedinih vrsta nekretnina ili neke posebne pravne odnose na nekretninama kao što je npr. Zakon o poljoprivrednom zemljištu, Zakon o

⁶⁰⁵ Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina, Narodne novine, br. 16/07, 152/08, 124/10, 56/13, 121/16, 09/17.

⁶⁰⁶ Zakon o prostornom uređenju, Narodne novine, br. 153/13, 65/17.

⁶⁰⁷ Zakon o gradnji, Narodne novine, br. 153/13, 20/17.

⁶⁰⁸ Zakon o poljoprivrednom zemljištu, Narodne novine, br. 20/18.

⁶⁰⁹ Zakon o vodama, Narodne novine, br. 153/09, 63/11, 130/11, 56/13, 14/14.

⁶¹⁰ Zakon o šumama, Narodne novine, br. 140/05, 82/06, 129/08, 80/10, 124/10, 25/12, 68/12, 148/13, 94/14.

⁶¹¹ Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, Narodne novine, br. 125/11, 64/15.

⁶¹² Zakon o najmu stanova, Narodne novine, br. 91/96, 48/98, 66/98, 22/06.

⁶¹³ Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, Narodne novine, br. 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01, 78/02.

⁶¹⁴ Tako GAVELLA i dr., str. 203.

⁶¹⁵ *Ibid.* str. 202.

vodama, Zakon o šumama, Zakon o zakupu poslovnih prostora, Zakon o najmu stanova i dr.

2 NAČELA ZEMLJIŠNOKNJIŽNOG PRAVA

Za prosudbu svrhe zemljišnih knjiga glede prometa nekretninama te prava koja su predmetom upisa u zemljišne knjige, potrebno je istaknuti načela zemljišnoknjižnog prava.

2.1 Načelo upisa

Načelom upisa određeno je kako upis u zemljišne knjige djeluju na stjecanje, promjenu, prijenos i prestanak knjižnih prava. Koje značenje i pravne učinke ima upis knjižnog prava u zemljišnu knjigu ovisi, ponajprije, o tome na kojem se pravnom temelju knjižno pravo stječe, prenosi ili prestaje te koje se knjižno pravo upisuje.⁶¹⁶

Prije svega, isprava na temelju koje se traži upis mora biti sastavljena u propisanom obliku i s propisanim sadržajem, a upis se može odobriti samo u odnosu na knjižnog prednika. U odnosu na osobu u čiju je korist proveden neistinit upis, djelovat će samo pravni učinci koje upis proizvodi s obzirom na svoju publicitetnu funkciju. Upis će biti neistinit pa knjižni prednik protiv kojeg je upis proveden, moći će se štititi tužbom za brisanje upisa.

⁶¹⁶ Opširnije JURIC, A., Načelo upisa u zemljišne knjige, Zbornik radova, petnaesto međunarodno savjetovanje Aktualnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse, Mostar, 2017, str. 411 - 420.

Kad se stvarna prava na nekretninama stječu, prenose, ograničavaju ili ukidaju na temelju pravnog posla, upis u zemljišnu knjigu jedna je od pretpostavki izvedenog, derivativnog stjecanja, prijenosa, ograničavanja ili ukidanja stvarnih prava na nekretninama (načelo konstitutivnosti upisa, načelo upisa u materijalnom smislu, načelo upisa u apsolutnom smislu). On tada predstavlja modus, zakonski način stjecanja stvarnih prava na nekretninama.⁶¹⁷

Kad je stvarno pravo stečeno, promijenjeno ili prestalo na temelju odluke suda, odluke drugog tijela, na temelju zakona ili nasljeđivanjem, upis u zemljišnu knjigu nije materijalnopravna pretpostavka stjecanja, ograničavanja ili prestanka stvarnog prava. Upis izvanknjižno stečenog stvarnog prava na nekretnini samo je deklaratornog, publicitetnog značenja (načelo deklaratornosti upisa, načelo upisa u formalnom smislu, načelo upisa u relativnom smislu). Do stjecanja, promjene ili prestanka stvarnog prava, tada dolazi i bez upisa u zemljišnu knjigu. Upis izvanknjižno stečenog prava samo je deklaratornog, publicitetnog značenja (načelo deklaratornosti upisa, načelo upisa u formalnom smislu, načelo upisa u relativnom smislu).⁶¹⁸

Načelo upisa nije moguće potpuno provesti. Prije svega ono se ne odnosi na nekretnine koje nisu upisane u zemljišne knjige. S druge strane, postoje neki slučajevi izvanknjižnog stjecanja prava vlasništva i prava služnosti. To je načelo najdosljednije provedeno kod hipoteke, odnosno založno prava na nekretninama.⁶¹⁹

Upis obveznih prava u zemljišnu knjigu nije konstitutivan za njihovo stjecanje. Obvezna se prava stječu, osnivaju već u času sklapanja pravnog posla, koji se zaključuje suglasnošću volja stranaka. No, kako su obvezna prava po svojoj naravi relativna i djeluju samo između ugovornih strana (*inter partes*), njihovim upisivanjem u zemljišnu knjigu ona počinju djelovati prema svima (*contra omnes, erga omnes*).⁶²⁰

⁶¹⁷ Vidi POVLAKIĆ, M., Načelo upisa i stjecanje prava vlasništva na nekretninama prema novom zemljišnoknjižnom i stvarnom pravu u BiH, Godišnjak Pravnog Fakulteta u Sarajevu, decembar 2010, Vol. 53, str. 321 - 350.

⁶¹⁸ Tako JOSIPOVIĆ, str. 124.–125.

⁶¹⁹ Vidi KLARIĆ - VEDRIŠ, str. 315.

⁶²⁰ Više JOSIPOVIĆ, str. 126.

Upis u zemljišnu knjigu ima deklaratorno značenje i kad se u zemljišnu knjigu upisuju obvezna prava koja mogu biti predmetom upisa u zemljišnu knjigu. Ta se prava stječu već samim sklapanjem pravnih poslova koji se, po načelo konsenza obveznog prava, zaključuju suglasnošću volja stranaka (čl. 45. ZOO-a).

Načelo upisa (formalno načelo) znači da se stvarna prava na nekretninama mogu stjecati, prenositi, ograničavati i ukidati samo upisom u zemljišnu knjigu, što znači da upis ima konstitutivni karakter i da predstavlja zakonski način stjecanja prava na nekretninama (*modus acquirendi*).⁶²¹

Upis ima i materijalnopravno značenje. Međutim, djelovanje upisa kao zakonom predviđenog načina stjecanja (knjižnih) prava je dvojako. Jednom je upis nužna materijalnopravna pretpostavka, odnosno uvjet bez kojega se stjecanje, promjena i prestanak stvarnih prava na nekretninama ne može ni zamisliti, ali postoji i drugi slučaj kada se neko pravo, koje je već nastalo i bez upisa u zemljišnu knjigu, upisom samo deklarira, odnosno objavljuje.⁶²² Pravni učinci načela upisa nastupaju jedino ako je proveden valjani, istiniti upis. Upis će biti valjan, istinit kad je u skladu sa stvarnim, zbiljskim, izvanknjižnim pravnim stanjem nekretnine zato što je u zemljišnoj knjizi kao nositelj knjižnog prava upisana upravo ona osoba koja je zaista zbiljski, stvarni nositelj toga knjižnog prava jer je knjižno pravo upisano s onim sadržajem, opsegom i prvenstvenim redom koje zaista ima.⁶²³

Kada se provedbom prijavnog lista mijenjaju pravni odnosi, odnosno knjižna prava koja su upisana u zemljišnoj knjizi, takva provedba je moguća samo na temelju isprave prikladne za uknjižbu kojom se upisani nositelji prava u zemljišnoknjižnom ulošku slažu s tom promjenom.⁶²⁴

⁶²¹ MUSLIĆ, str. 5.

⁶²² *Ibid.*, str. 6.

⁶²³ Tako GAVELLA i dr., str. 209.

⁶²⁴ „Odlučujući o prigovoru protustranke protiv navedenog rješenja ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta, zemljišnoknjižni sudac je ocijenio da prigovor nije osnovan te je na temelju odredbe čl. 123.a st. 5. Zakona o zemljišnim knjigama (dalje ZZK) prigovor odbio i potvrdio rješenje ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta. Naime, zemljišnoknjižni sudac je ocijenio da je ovlašteni zemljišnoknjižni referent pravilno primijenio odredbu čl. 145. st. 4. ZZK-a kada je odbio provedbu navedenog prijavnog lista jer se radi o zemljišnoknjižnom ulošku u kojemu, s obzirom na upisana zemljišnoknjižna tijela, nositelji knjižnih prava imaju različiti pravni status, pa je za formiranje zasebnih zemljišnoknjižnih čestica prijavnim listom potrebna isprava prikladna za uknjižbu u smislu čl. 145. st. 4. ZZK-a. Suprotno žalbenim navodima žaliteljice, pobijana odluka prvostupanjskog suda je pravilna i zakonita. Podatci o katastarskim česticama u zemljišnoj knjizi i katastru zemljišta

2.2 Načelo knjižnog prednika

Upis u zemljišnu knjigu može se zahtijevati i dopustiti jedino protiv knjižnog prednika. Knjižni prednik je osoba koja je u času podnošenja prijedloga za upis upisana u zemljišnu knjigu kao nositelj knjižnog prava u vezi s kojim se zahtijeva upis ili koja bude istodobno uknjižena ili predbilježena kao nositelj toga knjižnog prava (čl. 40. ZZK-a). Upis u zemljišnu knjigu ne može se dopustiti protiv osobe koja nije upisana kao nositelj knjižnog prava glede kojeg se zahtijeva upis. Upis će tada biti dopušten jedino ako postoje sve pretpostavke da ta osoba istodobno bude uknjižena ili predbilježena kao nositelj tog prava.

Pravila o knjižnom predniku određuju tko u prijedlogu za upis i ispravi na temelju koje se zahtijeva upis, mora biti naznačen kao nositelj knjižnog prava i glede toga bi se upis trebao provesti. U prijedlogu za upis i ispravi na temelju koje bi se on trebao provesti kao nositelj knjižnog prava, mora biti navedena osoba koja je upisana kao nositelj knjižnog prava, odnosno osoba koja će istodobno biti uknjižena ili predbilježena kao nositelj tog prava. Kad se upis zahtijeva protiv osobe koja nije upisana kao nositelj knjižnog prava niti postoje pretpostavke da se ta osoba istodobno uknjiži ili predbilježi kao nositelj tog prava, zemljišnoknjižni će sud odbiti prijedlog za upis (čl. 108. st. 1. ZZK-a).

U zemljišnoknjižnom sustavu pravilo iz kojeg proizlazi da se tek upisom u zemljišnu knjigu stječe mogućnost daljnjeg raspolaganja pravom na nekretnini

moraju se održavati u stalnoj suglasnosti. Zemljišnoknjižni sudovi i tijela nadležna za katastar moraju se uzajamno obavještavati o promjenama podataka o zemljištima i nositeljima prava na zemljištima koji utječu na podatke koje vode zemljišne knjige, odnosno katastar. Upis promjena podataka u katastarskom broju, obliku, površini ili izgrađenosti zemljišta provodi se u zemljišnoj knjizi nakon što se te promjene provedu u katastru i nakon što o provedenoj promjeni tijelo nadležno za katastar obavijesti zemljišnoknjižni sud prijavnim listom, kako je to propisano odredbom čl. 10. st. 4. ZZK-a. Prema odredbi čl. 11. st. 1. ZZK-a o promjenama katastarskog broja, oblika, površine ili izgrađenosti katastarske čestice dužno je tijelo nadležno za provođenje tih promjena u katastru zemljišta bez odgađanja obavijestiti zemljišnoknjižni sud. Iz prijavnog lista proizlazi da se promjene odnose na kč. br. 8565/1 k.o. G. Z. od koje bi se trebala formirati kč. br. 8565/11 ukupne površine od 4.242 m², s time da se zemljišnoknjižno tijelo AII briše i prelazi u kč. br. 8565/11 i kč. br. 8565/19 površine 10.843 m². S obzirom na navedena utvrđenja, pravilna je ocjena prvostupanijskog suda da bi provedbom navedenog prijavnog lista došlo do promjene pravnih odnosa, odnosno knjižnih prava koja su upisana u zk. ul. br. ... k.o. G. Z. i da je za provedbu takvog prijavnog lista potrebno sastaviti ispravu za uknjižbu kojom se upisani nositelj prava na tom zemljištu slažu s tom promjenom. Budući da isprava takvog sadržaja nije priložena uz navedeni prijavni list, nisu ostvarene pretpostavke za njegovu provedbu, pa je stoga pravilno primijenjena odredba čl. 145. st. 4. ZZK-a kada je odbijena provedba navedenog prijavnog lista.” Županijski sud u Splitu, Gž Zk-207/16-2, od 29. 8. 2016.

proizlazi iz načela knjižnog prednika.⁶²⁵ Po načelu knjižnog prednika upisi u zemljišnu knjigu dopušteni su samo protiv osobe koja je u času podnošenja prijedloga za upis već upisana u zemljišnoj knjizi kao nositelj knjižnog prava glede kojeg se upis zahtijeva, ili koja bude bar istodobno uknjižena ili predbilježena kao nositelj tog knjižnog prava – knjižni prednik (čl. 41. ZZK-a).

Načelo knjižnog prednika na poseban način dolazi do izražaja i prilikom upisa u zemljišnu knjigu prava koja nisu stečena neposredno od osobe koja je u zemljišnoj knjizi upisana kao nositelj knjižnog prava.⁶²⁶

Načelo knjižnog prednika proizlazi iz publicitetnih učinaka zemljišnoknjižnog upisa. Za osobu koja je upisana u zemljišnoj knjizi kao nositelj knjižnog prava predmnijeva se da je njegov, stvarni, zbiljski nositelj te da je ovlaštena njime raspolagati. Zbog toga se svaki zemljišnoknjižni upis može zahtijevati i provesti samo protiv onoga koji se smatra nositeljem prava na koji se upis odnosi.⁶²⁷

2.3 Načelo javnosti

Zemljišne knjige su javne knjige koje uživaju javnu vjeru. Sadržaj zemljišnih knjiga svima je dostupan, a uvid u njih svima slobodan i neograničen (čl. 7. st. 1. ZZK-a). Za ostvarivanje uvida u zemljišne knjige, njihovo razgledavanje, zahtijevanje izvadaka, odnosno ispisa, prijepisa i dr., nije potrebno dokazivati, predočavati, učiniti vjerojatnim nikakav posebni interes pravne ili bilo koje druge naravi. Neograničeno pravo uvida i pravo traženja izvadaka, prijepisa i službenih potvrda proteže se na sve sastavne dijelove zemljišne knjige u širem smislu – glavnu knjigu, zbirku isprava, pomoćne popise te katastarske planove.

Svatko može zahtijevati uvid u zemljišne knjige i sve pomoćne popise te iz nje dobiti izvatke odnosno ispise i prijepise (čl. 7. st. 2. ZZK-a). Uvid se ostvaruje u nazočnosti voditelja zemljišne knjige, odnosno zemljišnoknjižnog službenika kojem je povjeren nadzor (čl. 42. st. 1. ZP-a). Izvatke, ispise, prijepise i službene potvrde izdaje voditelj zemljišnih knjiga i zemljišnoknjižni službenik kojeg odredi voditelj zemljišnih knjiga (čl. 43. st. 1. ZP-a).

⁶²⁵ Tako JOSIPOVIĆ, str. 69.

⁶²⁶ Ibid., str. 126.

⁶²⁷ Vidi JOSIPOVIĆ, str. 127.

Izvadak iz zemljišne knjige sadrži sve sastavne dijelove zemljišnoknjižnog uloška, a može biti potpun ako sadrži, pored sadašnjeg stanja nekretnine i upisanih knjižnih prava, i sve promjene koje su tom stanju prethodile, ili nepotpun ako su iz njega izostavljeni upisi koji nisu potrebni u svrhu kojoj izvadak treba služiti. Posebne odredbe o sadržaju izvataka sadrže čl. 44. i 45. ZP-a. Izvadak iz zemljišne knjige javna je isprava i uživa javnu vjeru (čl. 8. st. 1. ZZK-a).

Iz pravila da je svima osigurano pravo uvida u zemljišnu knjigu, proizlazi dužnost svake zainteresirane osobe da se obavijesti o zemljišnoknjižnom stanju. Nepoznavanje zemljišnoknjižnog stanja nikoga ne ispričava, a poznavanje zemljišnoknjižnog stanja za svakoga se i uvijek pretpostavlja. Nitko se ne može pozvati na to da mu zemljišnoknjižno stanje nije bilo ili nije moglo biti poznato niti to može dokazivati. Nepoznavanje zemljišnoknjižnog stanja nikoga ne ispričava, pa sve ono što je upisano u zemljišnoj knjizi djeluje prema svima neovisno o tome jesu li se s tim upoznali ili ne.

Uvid u ručno vođenu zemljišnu knjigu ostvaruje se razgledavanjem zemljišne knjige kod zemljišnoknjižnog suda. Uvid se može ostvariti osobno ili preko zastupnika.⁶²⁸ Uvid se u ručno vođenu zemljišnu knjigu može ostvariti i posredno preko zemljišnoknjižnog izvataka – ovjerenog prijepisa sadržaja određenoga zemljišnoknjižnog uloška. Uvid u EOP zemljišnu knjigu ostvaruje se izdavanjem ispisa iz baze zemljišnih podataka (čl. 170. st. 1. ZZK-a). Ispis iz baze zemljišnih podataka zamjenjuje izvadak iz ručno vođene zemljišne knjige.⁶²⁹

Iz pravila da je zemljišna knjiga javna i da svatko može bez ikakvih ograničenja ostvariti uvid u zemljišnu knjigu, proizlazi dužnost svake zainteresirane osobe, svakog sudionika u pravnom prometu nekretnina, da se obavijesti o zemljišnoknjižnom stanju nekretnine. Neoborivo se predmnijeva (*presumptio iuris et de iure*) da je svakome poznato zemljišnoknjižno stanje nekretnina, odnosno da nikome zemljišnoknjižno stanje nije moglo ostati nepoznato.⁶³⁰

Načelo javnosti znači da je uvid u zemljišnu knjigu i sve pomoćne popise svakome slobodan i da zemljišne knjige, izvadci, ispisi i prijepisi iz zemljišne knjige uživaju javnu vjeru i imaju dokaznu snagu javnih isprava. Načelo javnosti,

⁶²⁸*Ibid.*, str. 128.

⁶²⁹ JOSIPOVIĆ, str. 129.

⁶³⁰ *Ibid.* str. 131.

prema tome, ima dvije strane: formalnu i materijalnu. Formalna strana načela javnosti znači da svatko može, u nazočnosti voditelja, zemljišnu knjigu i sve pomoćne popise *razgledati*, uzimati prijepise, ispise i gruntovne izvratke, a da zato ne mora dokazati postojanje nekog pravnog interesa.⁶³¹ Materijalna strana načela javnosti sastoji se u tome da se zemljišne knjige uzimaju kao vjerodostojne glede istinitosti i potpunosti svojega sadržaja. Istinitost i potpunost sadržaja zemljišnih knjiga zapravo je fikcija. Ali ta fikcija ne može ići u korist onoga koji zna da sadržaj zemljišnih knjiga nije stvarno u nekom pogledu istinit ili potpun. Time dolazimo do načela povjerenja.⁶³²

2.4 Načelo povjerenja

Zemljišnoknjižnim upisima se daje vanjska slika pravnog stanja nekretnine. S pomoću zemljišnoknjižnih upisa publicira se sve ono što je mjerodavno za pravno stanje nekretnina u pravnom prometu (publicitetna funkcija upisa). Upisom u zemljišnu knjigu ostvaruje se u vezi sa stvarnim pravima na nekretninama jedno od osnovnih načela stvarnopravnog uređenja – načelo publiciteta. Publicitet stvarnih prava na nekretninama ostvaruje se jedino i isključivo upisivanjem stvarnih prava na nekretninama u zemljišnu knjigu. S obzirom na to da zemljišne knjige uživaju javnu vjeru (čl. 8. st. 1. ZZK-a), smatra se da zemljišna knjiga potpuno i istinito odražava činjenično i pravno stanje nekretnine (čl. 8. st. 2. ZZK-a). Smatra se da u korist upisanih osoba postoje knjižna prava upisana u njihovu korist i to s upisanim sadržajem, opsegom i redom prvenstva (čl. 122. st. 1. ZV-a, čl. 8. st. 2. ZZK-a – predmnjeva o istinitosti zemljišnoknjižnog stanja). Smatra se da su u zemljišnoj knjizi upisana sva prava na nekretninama koja postoje na određenoj nekretnini, svi tereti i ograničenja, odnosno da ne postoje na toj nekretnini prava, pravne činjenice i osobni odnosi koji nisu upisani, premda bi da bi djelovali apsolutno, morali biti upisani (čl. 122. st. 1. ZV-a, čl. 8. st. 2. ZZK-a – predmnjeva o potpunosti zemljišnoknjižnog stanja). Ako su ispunjene pretpostavke iz čl. 122. ZV-a, odnosno čl. 8. ZZK-a, onda je stjecatelj stekao svoje pravo (npr. postao založni vjerovnik) na temelju samog zakona (*ex lege*), a ne pravnog posla. Jedno od osnovnih načela stjecanja prava je ono da nitko ne može na drugoga prenijeti više prava nego što ih sam ima (*nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse haberet*). Međutim, odredbom čl. 115. st. 2. ZV-a propisana je iznimka od tog načela

⁶³¹ GAVELLA i dr., str. 211.

⁶³² KLARIĆ - VEDRIŠ, str. 312.

stjecanja vlasništva preko granice otuđivateljeve ovlasti da raspolaže stvari koju otuđuje ili opterećuje.⁶³³ Naime, na temelju pravnoga posla ne može se steći vlasništvo preko granice otuđivateljeve ovlasti da raspolaže stvari, osim kad stjecanje vlasništva u dobroj vjeri uživa zaštitu.⁶³⁴ Stjecanje na temelju zaštite povjerenja u zemljišnu knjigu upravo je takav slučaj.⁶³⁵

U odnosu na poštene treće osobe koje su stekle prava na nekretninama pouzdajući se u sadržaj zemljišnih knjiga, podatci u zemljišnim knjigama smatraju se točnim, istinitim i potpunim. Osobe koje nisu znale niti su morale znati da se zemljišnoknjižno stanje razlikuje od stvarnog, zbiljskog pravnog stanja nekretnine, zbog nekog razloga koji nije bio vidljiv iz zemljišnih knjiga, bit će pravno zaštićene ako dođe do usklađivanja zemljišnoknjižnog stanja sa stvarnim pravnim stanjem. Prava koja su poštteni stjecatelji stekli u dobroj vjeri pouzdajući se u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga neće se moći osporavati pa će poštteni stjecatelji biti zaštićeni. Oni će uživati zaštitu povjerenja u potpunost, odnosno zaštitu povjerenja u istinitost zemljišnih knjiga. Za ocjenu je li kasniji stjecatelj nekretnine, koji se uknjižio kao vlasnik u zemljišnim knjigama, postupao u dobroj vjeri prilikom sklapanja posla i podnošenja zahtjeva za uknjižbu, relevantno je, je li zakonski zastupnik, odnosno punomoćnik, koji ga je zastupao u pravnom poslu, znao za ranije otuđenje nekretnine.⁶³⁶

⁶³³ Prema čl. 1. st. 6. ZV-a, što god je zakonom određeno za pravo vlasništva i vlasnike, vrijedi na odgovarajući način i za sva druga stvarna prava, ako za njih nije što posebno određeno zakonom niti proizlazi iz njihove pravne naravi.

⁶³⁴ Primjerice založni vjerovnik u čiju korist je upisani vlasnik osnovao založno pravo na nekretnini na kojoj nije i stvarni vlasnik, steći će upisom založno pravo na toj nekretnini.

⁶³⁵ Tako CRNIĆ, J., KONČIĆ, A-M., Sukob zakona i/ili vaganje prava – povjerenje u zemljišne knjige, Što je preostalo od odgode povjerenja, Hrvatska pravna revija, br. 4, 2007., str. 98 – 99.

⁶³⁶ U tom smislu presuđeno: „Pravilan je stav prvostupanjskog suda da se drugotuženiku nedostatak vjere ne može utvrditi zbog toga što nije istraživao izvanknjižno stanje. Iz stanja raspravne građe ne proizlazi da su tužitelji u ovom postupku dokazali da drugotuženik nije postupao s dobrom vjerom kada je sklopio ugovor. Okolnost da je drugotuženika kao punomoćnik zastupala osoba koja je odvjetnik po zanimanju, ne dovodi sama po sebi do zaključka da je drugotuženik znao da prodavatelj nije vlasnik prodane nekretnine. No sud nije izveo sve dokaze koji su predloženi tijekom prvostupanjskog postupka, a kojima se pokušavaju tvrditi činjenice relevantne za donošenje zakonite odluke u ovoj pravnoj stvari. Tako nije saslušao u svojstvu svjedoka S. B., a što je predloženo još u tužbi, nije izveo dokaz očevidom na licu mjesta, što je predloženo tijekom postupka, a radi definiranja predmeta ugovora što su ga zaključili pravni prednik tužitelja i prvotuženik i radi provjere navoda pojedinih svjedoka koji su tijekom postupka tvrdili da je pravni prednik tužitelja obrađivao ovu nekretninu, a stanje u kakvom se nalazi nekretnina eventualno može biti i indicija za ocjenu je li tuženik postupao u dobroj vjeri kada je sklopio ugovor o kupoprodaji, naravno, pritom treba voditi računa da bi eventualno saznanje punomoćnika ili drugotuženika bilo dovoljno za donošenje zaključka o eventualnom znanju drugotuženika za ranije otuđenje nekretnine. I konačno, valja navesti da je sud odustao od saslušanja prvotuženika jer se on nalazi pod skrbništvom, a ta okolnost, sama po sebi, nije razlog

Kupac nekretnine nema pravo pozivati se na načelo povjerenja u zemljišne knjige ako je propustio izvršiti uvid u zemljišne knjige prije sklapanja ugovora o kupoprodaji nekretnine, ako u zemljišnim knjigama u trenutku sklapanja pravnog posla nije bio upisan prodavatelj nekretnine.⁶³⁷ Ne može se pružiti pravna zaštita kupcu koji prilikom kupnje nije znao koju nekretninu kupuje niti je u katastru provjerio stanje glede predmetne nekretnine, zbog čega se takvo ponašanje kupca ne može smatrati ponašanjem u dobroj vjeri.⁶³⁸

zbog kojeg se ne bi mogao izvesti dokaz saslušanjem prvotuženika, jer i osoba pod skrbništvom može iskazivati o određenim činjenicama, tim prije što iz raspravne građe proizlazi da je prvotuženik sudjelovao i u pregovorima o prodaji predmetnih nekretnina, koji su prethodili sklapanju predugovora i ugovora. U slučaju potrebe prilikom donošenja odluke o saslušanju sud se može savjetovati s liječnikom odgovarajuće struke.” Županijski sud u Dubrovniku, Gž - 455/11, od 03. 12. 2014.

⁶³⁷ U tom smislu presuđeno: „Brojni svjedoci potvrdili su da je upravo tužitelj izvršavao na prijepornoj nekretnini ovlasti koje ima pravo izvršavati vlasnik te je sud na pravilno utvrđeno činjenično stanje i pravilno primijenio materijalno pravo kad je utvrdio da je tužitelj vlasnik na temelju usmeno zaključenog darovnog ugovora jer mu je nekretnina odmah i predana u posjed te je upravo on na njoj od 1976. izvršavao sva vlasnička prava do oduzimanja mu posjeda po II.-tuženom 2006. Prvostupanjski sud je obrazložio zbog čega nije osnovano pozivanje II.-tuženog na načelo povjerenja u zemljišne knjige iz čl. 122. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (dalje ZV), a obrazloženje prvostupanjskog suda u cijelosti kao pravilno prihvaća i ovaj Sud. Naime, ovo načelo dolazi do primjene jedino u slučaju kada je otuđivatelj upisan u zemljišnu knjigu kao vlasnik, iako to stvarno nije, pa u situaciji kada otuđivatelj u vrijeme sklapanja pravnog posla nije upisan u zemljišne knjige zbog čega se nema osnove pozivati na načelo povjerenja u zemljišne knjige niti može doći do primjene ovog načela. Prema tome, točna je žalbena tvrdnja II.-tuženog da je on postupao neoprezno i propustio dužnu pažnju jer nije izvršio uvid u zemljišne knjige, ali upravo iz tog razloga nema se osnove ni pozivati na načelo povjerenja u zemljišne knjige, jer u zemljišnim knjigama nije ni bio upisan otuđivatelj u trenutku sklapanja pravnog posla. Naime, za stjecanje nekretnine pravnim poslom potrebni su osim upisa u zemljišnu knjigu kao načina stjecanja i valjani pravni posao kao osnova stjecanja, pa budući da II.-tuženi pravni posao nije zaključivao s vlasnikom, to od istog nije ni mogao steći vlasništvo, kako je to i propisano čl. 115. st. 2. ZV-a jer se ni na temelju pravnog posla ne može steći vlasništvo preko granica otuđivateljeve ovlasti da raspolaže stvarju. Prema tome, zemljišnoknjižni upis ima svoj učinak samo u slučaju ispunjenja općih i posebnih pretpostavki za uknjižbu propisanih odredbama Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine”, br. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07 i 152/08). Budući da jedna od tih pretpostavki nije ispunjena (valjanost pravnog posla), što je tijekom prvostupanjskog postupka i utvrđeno, to se u konkretnom slučaju ne može steći pravo vlasništva ni na temelju povjerenja u zemljišne knjige.” Županijski sud u Varaždinu, Gž - 910/09-4, od 23. 3. 2010.

⁶³⁸ U tom smislu presuđeno: „Prije svega valja istaknuti da se u konkretnom slučaju radi o dvostrukoj prodaji iste nekretnine, s time da su u odredbi čl. 125. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (dalje ZV) propisana pravila u slučaju višestruke prodaje iste nekretnine. U konkretnom slučaju nije sporno da je tuženik kupio spornu nekretninu 2008. godine od svjedoka K. M., koji je pak nekretninu naslijedio iza svog djeda, pok. K. M. Međutim, iz provedenoga dokaznog postupka, kao i zaključka suda prvoga stupnja nedvojbeno proizlazi da tuženik prilikom kupnje predmetne nekretnine nije postupao u dobroj vjeri. Prodavanje, ali i kupovanje nekretnine, a da se točno ne zna koja se nekretnina prodaje odnosno kupuje, ne pruža zaštitu kupcu, te se njegovo ponašanje ne može smatrati ponašanjem u dobroj vjeri. Za ovaj Sud nije prihvatljivo stajalište tuženika da je tužitelj taj koji je stvorio pravnu nesigurnost činjenicom da nije zatražio uknjižbu prava vlasništva. Točno je da tužitelj nije tražio uknjižbu prava vlasništva i da se nije upisao u zemljišnu knjigu, ali se tužitelj upisao u katastar, što je također značajno, ali i predstavlja znak trećima da se nalazi u posjedu sporne nekretnine. Tuženik, međutim, tu činjenicu nije

Zaštitu povjerenja u potpunost pružaju svi sustavi publiciranja prava na nekretninama. Ona se sastoji u tome da se poštenu stjecatelj prava na nekretnini, ako su ispunjene sve pretpostavke za zaštitu njegova povjerenja, štiti od mogućnosti da mu se suprotstave i u odnosu na njega ostvaruju prava na nekretninama koja u času njegova stjecanja nisu bila publicirana, a morala su biti da bi djelovala apsolutno.

U zemljišnoknjižnom sustavu zaštita povjerenja temelji se na neoborivoj predmnjevi o potpunosti zemljišnoknjižnog stanja koja djeluje u korist poštenog stjecatelja kad je zemljišnoknjižno stanje nepotpuno.⁶³⁹ Načelo povjerenja djeluje u dva smjera – negativnom, kao načelo povjerenja u potpunost, i u pozitivnom, kao načelo povjerenja u istinitost.⁶⁴⁰ Pravni učinci **načela povjerenja u potpunost** nastupaju kad je zemljišnoknjižno stanje nepotpuno jer u zemljišnoj knjizi nisu upisana sva prava i pravne činjenice glede određene nekretnine koje inače mogu biti predmet upisa u zemljišnu knjigu. Tada, u odnosu na poštenog stjecatelja, djeluje neoboriva predmnjeva da je zemljišnoknjižno stanje potpuno, da na nekretnini ne postoje prava i pravne činjenice koje nisu upisane u zemljišnoj knjizi, premda su mogli biti upisani. Za djelovanje načela povjerenja u potpunost zemljišne knjige, nije dovoljno da je onaj koji se poziva na to načelo izvršio uvid u izvadak iz zemljišne knjige, već je potrebno da je izvršio uvid u glavnu knjigu i zbirku isprava, jer se zemljišna knjiga sastoji od glavne knjige i zbirke isprava.⁶⁴¹

ispitivao, niti je uopće došao na spornu nekretninu prilikom kupnje, kako bi mu prodavatelj pokazao što se to točno prodaje. I te činjenice ukazuju da postupanje tuženika nije bilo u dobroj vjeri. Isto tako, sud prvoga stupnja je pravilno zaključio da je tužitelj stekao pravo vlasništva na spornoj nekretnini dosjelošću u smislu odredbe čl. 159. ZV-a, budući da je isti na temelju valjane pravne osnove stupio u poštenu, zakonitu i savjestan posjed sporne nekretnine. Stoga je sud prvoga stupnja pravilno zaključio da tuženik ne uživa zaštitu u smislu odredbe čl. 122. i 123. ZV-a, već suprotno tome, da tuženik prilikom kupnje predmetne nekretnine nije postupao u dobroj vjeri, pa je primjenom odredbe čl. 125. st. 2. ZV-a pravilno udovoljeno tužbenom zahtjevu tužitelja.” Županijski sud u Varaždinu, Gž - 930/09-2, od 15. 9. 2009.

⁶³⁹ JOSIPOVIĆ, str. 55.

⁶⁴⁰ Više CRNIĆ, J., KONČIĆ, A-M., Sukob zakona i/ili vaganje prava – povjerenje u zemljišne knjige, Što je preostalo od odgode povjerenja, Hrvatska pravna revija, br. 4, 2007., str. 96.

⁶⁴¹ U tom smislu presuđeno: „Zemljišnoknjižni izvadak u smislu odredbe čl. 8. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama doista ima snagu javne isprave te uživa javnu vjeru u pogledu podataka koje sadrži, no izvadak ne prikazuje cjelokupno stanje i pravni režim neke nekretnine (npr. pravnu osnovu stjecanja vlasništva). Stoga za stjecanje u dobroj vjeri s povjerenjem u potpunost zemljišne knjige, nije dovoljno izvršiti uvid u zk. izvadak, već je potrebno izvršiti uvid u zemljišnu knjigu, a koja se u smislu odredbe čl. 14. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama sastoji od glavne knjige i zbirke isprava, pa da je II. tužena prije zaključenja kupoprodajnog ugovora izvršila uvid u zemljišnu knjigu vrlo lako bi saznala da je i tuženik spornu nekretninu stekao od RH temeljem darovnog ugovora, te da postoji u čl. 2. (list 7) zabrana otuđenja tih nekretnina 10 godina od dana sklapanja ugovora o darovanju. Kako dakle, II. tužena nije tako postupila ne može se niti pozivati na načelo povjerenja

Pravni učinci **načela povjerenja u istinitost** nastupaju kad se zemljišnoknjižno stanje razlikuje od izvanknjižnoga zbog toga što je u zemljišnoj knjizi kao nositelj knjižnog prava upisana osoba koja to zapravo nije jer je upis proveden u njezinu korist nevaljan, neistinit.⁶⁴² Tada u odnosu na poštenog stjecatelja knjižnog prava djeluje neoboriva predmnjeva da je zemljišnoknjižno stanje valjano, istinito, odnosno da ono što je upisano u zemljišnoj knjizi postoji, da je upisani nositelj knjižnog prava na nekretnini ujedno i njegov pravni ovlaštenik, da u njegovu korist postoji pravo upravo s onim sadržajem, opsegom i redom prvenstva kako je to upisano u zemljišnoj knjizi.⁶⁴³ U odnosu na poštenog stjecatelja, neoborivo se predmnjeva da je upravo upisani nositelj knjižnog prava njime ovlašten pravno raspolagati iako on to nije jer je upis proveden u njegovu korist nevaljan, neistinit. Pravni učinci neoborive predmnjeve o istinitosti sastoje se u tome da će poštenu stjecatelj koji je postupao s povjerenjem u istinitost prednika upisa steći knjižno pravo premda je u njegovu korist pravom raspolagala osoba koja nije bila njegov zbiljski pravni ovlaštenik (čl. 8. st. 5. ZZK-a, čl. 123., 221., 254., 318. ZV-a).⁶⁴⁴ Jedna od pretpostavki za primjenu načela povjerenja u istinitost zemljišnih knjiga jest da na strani stjecatelja, između ostalog, postoji i valjan pravni posao.⁶⁴⁵ Načelo povjerenja je nužna posljedica materijalne strane načela javnosti. Poznavanje stanja u zemljišnim knjigama je *praesumptio juris et de jure*. Prema tome, nitko se ne može pozvati na činjenicu da mu stanje u zemljišnoj knjizi nije bilo poznato.

u potpunost zemljišne knjige propisano odredbom čl. 124. st. 1. i 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.” Županijski sud u Bjelovaru, Gž - 686/02-2, od 21. 3. 2002.

⁶⁴² Više BARAN, K., BARAN, M., ZAGRAJSKI, S., Neka pitanja i dvojbe oko bračne stečevine i načela povjerenja u zemljišne knjige – kroz sudsku praksu, Hrvatska pravna revija, br. 9, 2007., str. 97 – 98.

⁶⁴³ Vidi POVLAKIĆ, M., Načelo povjerenja u zemljišnu knjigu u najnovijoj praksi Vrhovnog suda Federacije BiH, Nova pravna revija, Časopis za domaće, njemačko i evropsko pravo, br. 1, 2014., str. 41 - 50.

⁶⁴⁴ JOSIPOVIĆ, str. 133.

⁶⁴⁵ U tom smislu presuđeno: „Neosnovano se žalbom tuženika upire na čl. 129. st. 2. ZZK-a, tj. na tvrdnju da je tuženik, postupajući u dobroj vjeri i s povjerenjem u istinitost zemljišnih knjiga, uknjižio svoje pravo izvodeći ga iz uknjiženog, te eventualno nevaljanog prava prednika. Naime, to je zato jer se na načelo povjerenja u zemljišne knjige, na koje se tuženik ovakvim prigovaranjem zapravo poziva, ne može osnovano pozivati ona osoba do čijeg je upisa u zemljišne knjige došlo greškom zemljišnoknjižnog suda. Zaštita na osnovi ovog instituta pruža se samo poštenom stjecatelju koji je svoje knjižno pravo upisao u zemljišnu knjigu na temelju određenog pravnog posla, koji može biti pravna osnova za derivativno stjecanje stvarnog prava na predmetnoj nekretnini. Ukoliko takvog pravnog posla nema, već je do osporavanog upisa došlo nečijom pogreškom, konkretno zemljišnoknjižnog suda, tada tuženiku nedostaje jedna od bitnih pretpostavki za uspješno pozivanje na načelo povjerenja u zemljišne knjige iz čl. 8. u svezi s čl. 129. st. 2. ZZK-a.” Županijski sud u Rijeci, Gž - 1388/01., od 22. 5. 2002.

Prema tome, onaj koji je stekao knjižno pravo postupajući s povjerenjem u *potpunost* zemljišne knjige, stekao ga je bez tereta koji nisu bili upisani u trenutku kad je zatražen upis, niti je iz knjige bilo vidljivo da je takav upis predložen. Onome koji je stekao knjižno pravo postupajući s povjerenjem u *istinitost* zemljišne knjige, nitko neće moći osporavati valjanost stjecanja zbog nevaljanosti prednikova upisa nakon proteka rokova u kojima se mogla podignuti tužba radi brisanja upisa njegova prednika.⁶⁴⁶ Ne može se pozvati na načelo povjerenja u zemljišne knjige onaj koji je znao ili mogao znati da stanje u zemljišnim knjigama ne odgovara stvarnom stanju.⁶⁴⁷

Načelom povjerenja štite se poštene treće osobe koje su postupale s povjerenjem u potpunost i istinitost zemljišnoknjižnog stanja u slučajevima kad se zemljišnoknjižno stanje razlikuje od stvarnog, zbiljskog pravnog stanja nekretnina. Ono djeluje u dva smjera, pozitivnom, kao načelo povjerenja u istinitost, i u negativnom, kao načelo povjerenja u potpunost. Pravni učinci načela povjerenja u istinitost nastupaju kad se zemljišnoknjižno stanje razlikuje od izvanknjižnoga zbog toga što je u zemljišnoj knjizi kao nositelj knjižnog prava upisana osoba koja to zapravo nije jer je upis proveden u njezinu korist nevaljan, neistinit.

Pravni učinci neoborive predmnjeve o istinitosti sastoje se u tome da će poštteni stjecatelj, koji je postupao s povjerenjem u istinitost publiciranih podataka o

⁶⁴⁶ Tako KLARIĆ - VEDRIŠ, str. 313.

⁶⁴⁷ U tom smislu presuđeno: „Pravo zaloga može se steći samo na imovini dužnika, odnosno razlučno pravo namirenja samo na imovini stečajnog dužnika, koja ulazi u stečajnu masu. U času osnivanja založnog prava, 25. travnja 1995. godine prvotuženik nije bio vlasnik nekretnina, jer je vlasnik tih nekretnina postala Republika Hrvatska na temelju čl. 2. i 3. Zakona o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine”, br. 34/91), koji je stupio na snagu 24. srpnja 1991. godine. U to vrijeme prvotuženik više nije imao pravo raspolaganja s nekretninama, pa tako te nekretnine nije mogao niti opteretiti hipotekom. To je potrebno imati na umu i kada se govori o načelu povjerenja u zemljišne knjige. Tužiteljica se ne može pozivati na načelo povjerenja u zemljišne knjige, budući da je tužena već prije osnivanja založnog prava na temelju zakona stekla vlasništvo nekretnina, koje nije odmah bilo upisano u zemljišne knjige očito zbog tehničkih razloga. Osnovano se može zaključiti da tužiteljica nije bila u dobroj vjeri, jer je Zakon o zemljišnim knjigama bio na snazi već nekoliko godina, te je ona znala odnosno mogla je znati da stanje u zemljišnim knjigama nije u skladu sa stvarnim stanjem. Danom stupanja na snagu Zakona o poljoprivrednom zemljištu 24. srpnja 1991. godine prestalo je postojati društveno vlasništvo i pravo korištenja, kao pravni institut u odnosu na nekretnine koje su u pitanju. Stranke su sklopile ugovor o osnivanju založnog prava u vrijeme važenja Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine”, br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00 i 114/01, dalje ZOVO-a), pa taj pravni odnos valja i ocjenjivati prema odredbama ZOVO-a. Na to upućuje odredba čl. 388. st. 2. ZOVO-a kojom je određeno da se stjecanja, promjene, pravni učinci i prestanak stvarnih prava prosuđuju prema pravilima koja su se primjenjivala u trenutku stjecanja, promjena i nastupanja njihovih pravnih učinaka.” Vrhovni sud Republike Hrvatske, II. Rev 170/00-2; Gzz 65/00-2, od 30. 9. 2004.

pravnom stanju nekretnine, steći knjižno pravo kad ono u zemljišnoj knjizi nije bilo valjano upisano, odnosno, premda je ono bilo upisano u korist osobe koja nije bila njegov zbiljski pravni ovlaštenik. Pravni učinci načela povjerenja u potpunost nastupaju kad je zemljišnoknjižno stanje nepotpuno jer u zemljišnoj knjizi nisu upisana sva prava i pravne činjenice glede određene nekretnine koje inače mogu biti predmet upisa u zemljišnu knjigu. Tada u odnosu na poštenog stjecatelja djeluje neoboriva predmnjeva da je zemljišnoknjižno stanje potpuno, da na nekretnini ne postoje knjižna prava i pravne činjenice koje nisu upisane u zemljišnoj knjizi, premda su mogli biti upisani. Pravni učinci neoborive predmnjeve o potpunosti sastoje se u tome da će poštenu stjecatelj, koji je postupao s povjerenjem u potpunost zemljišnoknjižnog stanja, steći knjižno pravo neopterećeno neupisanim pravima i pravnim činjenicama (čl. 8. st. 4. ZZK-a, čl. 124., 127. st. 2., 130. st. 3., 230., 243., 349. ZV-a). Poštenu stjecatelj bit će pravno zaštićen glede stjecanja knjižnog prava jedino ako je, postupajući u dobroj vjeri, upisao svoje pravo u zemljišnu knjigu i to na temelju valjane pravne osnove koja može biti pravna osnova za derivativno stjecanje stvarnih prava na nekretninama.

2.4.1 Odgoda primjene načela povjerenja u zemljišne knjige

Primjena pravila o odgodi povjerenja bez iznimke isključuje svaku mogućnost stjecanja nekretnine na temelju povjerenja u zemljišne knjige.⁶⁴⁸ Odgoda primjene načela povjerenja u zemljišne knjige prvi put je propisana u Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima na rok od pet godina od stupanja na snagu toga Zakona.⁶⁴⁹ Izmjenama i dopunama toga Zakona od 2001., taj je rok

⁶⁴⁸ U tom smislu presuđeno: „Međutim, takav je pravni pristup pogrešan jer sud prvog stupnja uopće nije ispitivao niti je utvrdio primjenjuju li se u ovom slučaju pravila o odgodi povjerenja u zemljišne knjige, iz čl. 388. st. 5. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (dalje ZV), čija je primjena, ako se radi o nekretninama na kojima je bilo upisano društveno vlasništvo, a nije brisano do 1. siječnja 1997. godine, u konačnici odgođena sve do 1. siječnja 2010. godine (novela ZV-a, „Narodne novine”, br. 141/06). S druge strane, za nekretnine koje na dan stupanja na snagu ZV-a nisu bile upisane kao društveno vlasništvo, odgoda povjerenja u zemljišne knjige ravna se prema odredbi noveliranog čl. 224. Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine”, br. 114/01).” Županijski sud u Rijeci, Gž-4620/04, od 28. 02. 2007.

⁶⁴⁹ Kada govorimo o razlozima radi kojih je predložena odgoda načela povjerenja u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga, tada treba razmotriti mišljenje predlagača novela ZV-a. U prijedlogu izmjena ZV-a iz 2009. navedeno je sljedeće: „Ovim prijedlogom zakona predlaže se i produženje roka odgode primjene načela zaštite povjerenja u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga. Predlaže se da se zaštita povjerenja u pravnom prometu nekretnina ne primjenjuje u korist stjecanja do kojih dođe do 1. siječnja 2015. godine, na nekretninama na kojima je bilo upisano društveno vlasništvo, a koje nije bilo izbrisano do stupanja na snagu ZV-a, tj. do 1. siječnja 1997. godine. Od ukupno evidentiranih 1.512.409 katastarskih čestica koje se vode kao društveno vlasništvo sudovi su na

prijedlog državnog odvjetništva uknjižili na Republiku Hrvatsku 875.506 katastarskih čestica, a u pripremi je sudsko rješavanje još 128.898 prijedloga za koje se očekuje da budu dovršeni do kraja godine. Kod nadležnih ureda za prostorno uređenje podneseno je 189.028 zahtjeva za izdavanje potrebnih uvjerenja koja prethode sudskim postupcima radi uknjižbe Republike Hrvatske na poljoprivrednom zemljištu. Za 225.873 katastarskih čestica upisanih kao društveno vlasništvo potrebno je izvršiti uknjižbu na jedinice lokalne samouprave ili na druge pravne osobe, dok za 63.481 katastarskih čestica nema osnova za upis, jer se radi o dvojbenom statusu nekretnina (javno dobro – opće dobro). Iako se iz svih aktivnosti vidi značajan napredak u evidentiranju društvenog vlasništva i uknjižbi titulara vlasništva na tim nekretninama, još uvijek svi poslovi nisu dovršeni. Naime, iako od ukupno 13 milijuna katastarskih čestica, preostali broj čestica koji se vodi kao društveno vlasništvo nije velik (oko 4 %), ostalo je gotovo 480.000 katastarskih čestica za koje bi nastupom povjerenja u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga sa 1. siječnja 2010. bila dovedena u pitanje s jedne strane pravna sigurnost nositelja stvarnih prava na tim nekretninama, ali istovremeno i izražen rizik od odgovornosti Republike Hrvatske za naknadu štete koja može nastupiti. Nužno je ovdje naglasiti i činjenicu da su nekretnine koje predstavljaju turističko zemljište velikim dijelom upisane kao društveno vlasništvo (nije provedena pretvorba ili privatizacija) pa je i u tom kontekstu potrebno nužno zaštititi i te nekretnine odgodom načela povjerenja. Ovo posebno, jer se radi o veoma izraženim financijskim vrijednostima tih nekretnina (procjenjuje se da turističko zemljište obuhvaća preko 20 milijuna m²). Sve su to izuzetno odgovorni i dugotrajni postupci pa se stoga i predlaže odgoda načela povjerenja u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga za 5 godina, odnosno do 1. siječnja 2015. godine.”

U prijedlogu izmjena Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima od 2014. navedeno je sljedeće: „Od stupanja na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Nar. nov., br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/2000, 73/2000, 114/2001, 79/2006, 141/2006, 146/2008, 38/2009, 153/2009 i 143/2012) i Zakona o zemljišnim knjigama (Nar. nov., br. 91/96, 68/98, 137/99, 114/2001, 100/2004, 107/2007, 152/2008, 126/2010, 55/2013 i 60/2013) sve do danas zatečeno zemljišnoknjižno pravno stanje nekretnina, još uvijek nije, u cijelosti, usklađeno s izvanknjižnim, stvarnim stanjem nekretnina. Neusklađenost između zemljišnoknjižnog stanja i stvarnog stanja postoji u pogledu nekretnina u bivšem društvenom vlasništvu zbog pretvorbe društvenog vlasništva, koje nije izbrisano do stupanja na snagu ZV-a do 1. siječnja 1997. godine, kao i zbog primjene brojnih zakona kojima se uređuje vlasništvo Republike Hrvatske na nekretninama. Zbog toga je nužno, dok se zemljišne knjige ne usklade sa stvarnim stanjem, zaštitu povjerenja u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga, u odnosu na te nekretnine, još jednom odgoditi na određeno vrijeme do 1. siječnja 2017. godine, do kojeg bi nadnevka nositelji prava na nekretninama mogli zahtijevati brisanje nevaljanih upisa odnosno mogli zahtijevati upis svojih izvanknjižno stečenih prava neovisno o pravilima o zaštiti povjerenja u zemljišne knjige, jer u prijelaznom razdoblju ne djeluje neoboriva predmnjeva o istinitosti i potpunosti zemljišnoknjižnog stanja. Naime, unatoč kontinuiranom napretku u sređivanju zemljišnoknjižnog sa stvarnim pravnim stanjem na nekretninama, ovaj proces još nije dovršen, a njegov se dovršetak očekuje u sljedeće dvije godine. Stoga je procijenjeno, da uz sve mjere koje se poduzimaju, objektivno neće biti moguće provesti uknjižbu prava vlasništva Republike Hrvatske u roku iz čl. 388. st. 5. ZV-a do 1. siječnja 2015. godine, od kada bi prema važećem zakonu počelo važiti načelo povjerenja u zemljišne knjige. Uknjižba prava vlasništva Republike Hrvatske, javnih i općih dobara od velikog je strateškog značenja za državu, jer je to temeljna pretpostavka da bi se mogli zaštititi najznačajniji i najvrjedniji resursi (obala, otoci, vode, nacionalni parkovi, parkovi prirode, šume, poljoprivredno zemljište) i realizirati strateški projekti potrebni za gospodarski oporavak države, a proces usklađivanja stanja još nije dovršen. Stoga s obzirom da, poslije proteka roka iz važećeg zakona više neće biti moguće zaštititi pravo vlasništva Republike Hrvatske na neuknjiženim nekretninama, ovim se Prijedlogom zakona predlaže produljenje roka odgode ovog načela. Prema tome, zbog vremena objektivno procijenjenog za dovršetak postupka usklađenja i obnove zemljišnih knjiga predlaže se da se načelo povjerenja u pravnom prometu nekretnina ne primjenjuje u korist stjecanja do kojih dođe do 1. siječnja 2017. godine, na nekretninama na kojima je bilo upisano društveno vlasništvo, a koje nije bilo izbrisano do stupanja na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima do 1. siječnja 1997. godine.”

produljen do 1. siječnja 2007., zatim izmjenama Zakona od 2006., rok je produljen do 1. siječnja 2010., daljnjim izmjenama i dopunama Zakona od 2009., rok je produljen do 1. siječnja 2015. i konačno izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima od 2014., taj je rok odgode propisan do 1. siječnja 2017.⁶⁵⁰

Zbog odgode zaštite povjerenja u potpunost, svaki stjecatelj bilo kojeg prava na nekretnini mora prilikom stjecanja uzeti u obzir da i nakon što se njegovo pravo upiše u zemljišnu knjigu, postoji mogućnost usklađivanja zemljišnoknjižnog sa stvarnim pravnim stanjem nekretnine upisom izvanknjižno stečenog prava.⁶⁵¹ Moguće je npr. da se nakon što je netko upisom stekao vlasništvo nekretnine ne znajući da je nekretnina opterećena izvanknjižnim teretom pozivom na čl. 338. st. 5. ZV-a ili 224. st. 2. ZZK-a, zatraži upis zbog tereta premda je njezin novi vlasnik prilikom stjecanja bio u dobroj vjeri.⁶⁵²

Kada govorimo o odgodi primjene načela zaštite povjerenja u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga, tada treba voditi računa o roku u kojem ta odgoda proizvodi pravne učinke i na koje se nekretnine ta odgoda odnosi. Izmjenama i dopunama čl. 388. st. 5. ZV-a propisano je da se zaštita povjerenja u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga određena tim Zakonom neće primjenjivati u korist stjecanja do kojih dođe do 1. siječnja 2017., ako se njime stječe nekretnina na kojoj je bilo upisano društveno vlasništvo, a nije brisano prije nego što je taj Zakon stupio na snagu. Ovdje se radi o nekretninama koje su na dan 1. siječnja 1997. bile u društvenom vlasništvu. Ta odredba ima i svoje iznimke, pa se ne primjenjuje na nekretnine u katastarskim općinama za koje je otvorena EOP zemljišna knjiga ili su unesene u bazu zemljišnih podataka.⁶⁵³ Mišljenja smo da

⁶⁵⁰ MILAKOVIĆ, G., Prestanak važenja odgode povjerenja u zemljišne knjige, Informator, br. 6460, 2017., str. 1 – 3.

⁶⁵¹ Vidi JOSIPOVIĆ, T., Odgoda zaštite povjerenja u pravnom prometu nekretninama do 01. 01. 2007., Pravo i porezi, br. 11, 2002., str. 9.

⁶⁵² Najčešći slučaj takvog upisa je upis založnog prava stečenog na neupisanoj zgradi koje je osnovano pljenidbenim popisom po pravilima Ovršnog zakona prije stupanja na snagu ZV-a. Do stupanja na snagu ZV-a zgrada koja nije bila upisana u zemljišnoj knjizi, smatrala se neupisanom nekretninom, pa su se na osnivanje dobrovoljnog sudskog ili javnobilježničkog založnog prava na takvoj zgradi primjenjivala pravila Ovršnog zakona o ovrsci na neupisanim nekretninama. Nakon stupanja na snagu ZV-a zgrada je postala dio zemljišta neovisno o tome što nije upisana u zemljišnoj knjizi i sada to založno pravo tereti cijelu nekretninu (zemljište sa zgradom) i može se upisati kao teret zemljišta. Više JOSIPOVIĆ, T., Upis hipoteke u zemljišne knjige, Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, Zagreb, 1999., str. 124 – 127.

⁶⁵³ U teoriji je zamijećeno da postoje prijevori oko tumačenja te odredbe i postavljala su se pitanja o kojim se nekretninama radi. Naime, jedni misle da se radi o nekretninama koje su upisane u zemljišnoj knjizi koja je osnovana, obnovljena, dopunjena ili preoblikovana prema odredbama Zakona o zemljišnim knjigama. Drugi smatraju da se taj izuzetak odnosi samo na nekretnine koje

se, s obzirom na zakonsku odredbu iz čl. 179. ZZK-a, prema kojoj se zemljišne knjige osnivaju kao EOP zemljišne knjige, taj izuzetak odnosi na one zemljišne knjige koje su osnovane, obnovljene, dopunjene ili preoblikovane prema odredbama ZZK-a koje propisuju taj postupak. Taj se izuzetak ne odnosi na one zemljišne knjige koje su iz ručnog oblika prepisane u elektronički oblik, iako su prošle postupak verifikacije, jer te zemljišne knjige nisu prošle postupak koji se odnosi na knjige koje se obnavljaju, dopunjavaju, osnivaju ili preoblikuju i koje se nakon takvog postupka mogu smatrati kao zemljišne knjige koje odražavaju potpun sklad između faktičnog i zemljišnoknjižnog stanja. Glede baze zemljišnih podataka (u nastavku teksta BZP) pretpostavke za unos u tu bazu ostvaruju one nekretnine koje su rezultat obnove, osnivanja ili dopune zemljišne knjige jer su prošle postupak usklađivanja stvarnog stanja, katastarskog i zemljišnoknjižnog stanja, pa su te nekretnine onog oblika, površine, izgrađenosti i vlasničkog statusa kakav postoji u naravi, u katastru i zemljišnim knjigama, dakle jednakog statusa.⁶⁵⁴

2.4.2 Primjenjuje li se odgoda povjerenja u zemljišne knjige pri uspostavi načela pravnog jedinstva nekretnine

Načelo pravne jedinstvenosti nekretnine određeno čl. 9. ZV-a vrijedi od stupanja na snagu toga Zakona (stupio na snagu 1. 01. 1997.). Pri uspostavi pravnog jedinstva nekretnine ovdje ćemo se osvrnuti na društveno vlasništvo i pravno sjedinjenje zemljišta u društvenom vlasništvu i upisane zgrade, pravnog sjedinjenja zemljišta u društvenom vlasništvu i neupisane zgrade te pravnom sjedinjenju nekretnine i pretvorbi prava upravljanja, korištenja ili raspolaganja.

bi bile unesene u bazu zemljišnih podataka, a nikako na prepisane ručno vođene zemljišne knjige u digitalni oblik.

⁶⁵⁴ No, i te su nekretnine mogle biti na dan 1. siječnja 1997. u društvenom vlasništvu, pa se postavlja pitanje vrijedi li ograničenje od primjene odgode povjerenja u zemljišne knjige za te nekretnine. U odgovoru na to pitanje treba poći od toga da je u postupku npr. osnivanja zemljišne knjige, kao jedna od posljednjih radnji ispravn postupak u kojem zainteresirane osobe mogu staviti svoje prijave ili prigovore, pa istekom roka za ispravak vrijedi predmnjeva, zemljišna knjiga istinita i potpuna, pa osobe koje u dobroj vjeri postupaju s povjerenjem u to uživaju zaštitu. Možemo zaključiti da u odnosu i na te nekretnine ne vrijedi odgoda načela zaštite povjerenja u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga.

2.4.2.1 Pravno sjedinjenje zemljišta i upisane zgrade

U slučaju kada je do stupanja na snagu ZV-a na zemljištu u društvenom vlasništvu izgrađena zgrada u nečijem vlasništvu te je upisana u zemljišnoj knjizi kao zemljišnoknjižno tijelo zasebno od zemljišta na kojem je izgrađena, vlasnik zgrade steći će pravo vlasništva cijele nekretnine spajanjem tih zemljišnoknjižnih tijela u jedno, uz upis prava vlasništva na spojenom tijelu u korist vlasnika zgrade. Kada je na istom zemljištu izgrađeno više zgrada koje su upisane kao zemljišnoknjižna tijela zasebno od zemljišta na kojem su izgrađena, tada će sud na zahtjev vlasnika bilo koje od tih zgrada spojiti sva ta zemljišnoknjižna tijela u jedno, uz upis prava vlasništva na njemu u korist svih vlasnika zgrada kao suvlasnika cijele tako stvorene nekretnine s jednakim suvlasničkim dijelovima.⁶⁵⁵

2.4.2.2 Pravno sjedinjenje zemljišta i neupisane zgrade

Kada je do stupanja na snagu ZV-a na zemljištu u društvenom vlasništvu izgrađena zgrada koja je u trenutku stupanja na snagu toga Zakona bila u nečijem vlasništvu, ali nije upisana u zemljišnu knjigu iako je upisano zemljište, vlasnik te zgrade steći će pravo vlasništva cijele nekretnine upisom postojanja zgrade na zemljišnoj čestici na kojoj je izgrađena, uz upis prava vlasništva na cijelom zemljišnoknjižnom tijelu u korist vlasnika zgrade. Ako je do stupanja na snagu ZV-a na zemljištu u društvenom vlasništvu izgrađena zgrada koja je u trenutku stupanja na snagu toga Zakona u nečijem vlasništvu, a na tom je zemljištu upisano pravo korištenja građevinskoga zemljišta u društvenom vlasništvu, odnosno prvenstvenoga prava korištenja građevinskoga zemljišta u društvenom vlasništvu u korist vlasnika te zgrade, nadležni će sud na zahtjev vlasnika zgrade odrediti upis na temelju obavijesti nadležnoga katastarskoga tijela da je na odnosnoj građevinskoj čestici izgrađena zgrada. Ako je do stupanja na snagu toga Zakona na zemljištu u društvenom vlasništvu izgrađena zgrada koja je u trenutku stupanja na snagu toga Zakona u nečijem vlasništvu, ali na zemljištu nije upisano pravo korištenja građevinskoga zemljišta u društvenom vlasništvu, odnosno prvenstvenoga prava korištenja građevinskoga zemljišta u društvenom vlasništvu u korist vlasnika te zgrade, nadležni će sud na zahtjev vlasnika zgrade odrediti upis na temelju ovršne odluke vlasti kojom je radi izgradnje zgrade dodijeljeno pravo korištenja, odnosno utvrđeno prvenstveno pravo korištenja njegovu

⁶⁵⁵ Tako MILAKOVIĆ, G., Prestanak važenja odgode povjerenja u zemljišne knjige, Hrvatska pravna revija, br. 6, 2017., str. 51.

nositelju, ugovora o međusobnim pravima i obvezama sklopljenim u skladu s uvjetima utvrđenim u toj odluci te obavijesti nadležnoga katastarskoga tijela da je na odnosnoj građevinskoj čestici izgrađena zgrada. Ako je do stupanja na snagu ZV-a na zemljištu u društvenom vlasništvu izgrađena zgrada koja je u trenutku stupanja na snagu toga Zakona u nečijem vlasništvu, ali to zemljište nije upisano u zemljišnu knjigu, vlasnik te zgrade steći će vlasništvo cijele nekretnine, s tim da će, umjesto upisom u zemljišnu knjigu, vlasništvo nekretnine steći polaganjem u sud isprave na temelju koje bi se inače mogao dopustiti upis prema odredbi stavka 3. ovoga članka; na to će se na odgovarajući način primijeniti odredba čl. 120. st. 4. toga Zakona.

2.4.2.3 Pravno sjedinjenje nekretnine i pretvorba prava upravljanja, korištenja ili raspolaganja

Ako je do stupanja na snagu ZV-a na zemljištu u društvenom vlasništvu izgrađena zgrada koja je u trenutku stupanja na snagu ovoga Zakona u društvenom vlasništvu, a pravo upravljanja, korištenja ili raspolaganja zgradom pripadalo je pravnoj osobi različitoj od one kojoj je pripadalo pravo upravljanja ili korištenja i raspolaganja zemljištem, pravo vlasništva cijele nekretnine steći će vlasnik zgrade na način određen čl. 367. i 368. ZV-a, koji se primjenjuju na odgovarajući način.⁶⁵⁶ U tom slučaju vlasnik je osoba čije se pravo upravljanja, korištenja ili raspolaganja pretvorilo u pravo vlasništva prema odredbama toga ili posebnoga zakona. Iz odredaba o uspostavi pravnog jedinstva nekretnine vidljivo je da je u svim slučajevima riječ o zemljištu koje je na dan stupanja na snagu ZV-a bilo u društvenom vlasništvu. S obzirom na to da se odgoda primjene načela o povjerenju u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga odnosi upravo na nekretnine koje su na dan 1. siječnja 1997. bile u društvenom vlasništvu, postavlja se pitanje primjenjuje li se ta odgoda i na ove nekretnine za koje je propisan postupak uspostave pravnog jedinstva nekretnine i koje su također na taj dan bile u društvenom vlasništvu. I te nekretnine može naknadno steći neka treća savjesna osoba, pa u sporu u kojem bi se istaknuo prigovor zaštite povjerenja u zemljišne knjige, valja razmotriti i to pitanje vezano samo uz ove nekretnine.⁶⁵⁷

⁶⁵⁶ Tako MILAKOVIĆ, G., *Prestanak važenja odgode povjerenja u zemljišne knjige*, Hrvatska pravna revija, br. 6, 2017., str. 52.

⁶⁵⁷ U odluci USRH br. U-III-103/2008. od 14. lipnja 2011. USRH zauzima shvaćanje da prilikom brisanja društvenog vlasništva na zemljištu, riječ je o uspostavi načela pravnog jedinstva nekretnine na koju uspostavu se ne odnosi načelo (odgode) povjerenja u zemljišne knjige.

Specifičnosti uspostave načela pravnog jedinstva nekretnine su te da s jedne strane imamo zemljište u društvenom vlasništvu, a s druge strane zgradu koja je izgrađena pa se vlasničkopравни status nekretnine i uspostava pravnog jedinstva provodi prema tim pravilima. Kada postavimo pitanje vrijedi li isti način razmišljanja i u odnosu na druge nekretnine koje su također bile u društvenom vlasništvu na dan stupanja na snagu ZV-a i za koje je tim Zakonom propisana pretvorba društvenog vlasništava, smatramo da se takvo shvaćanje ne može primijeniti jer se radi o nekretninama u društvenom vlasništvu na dan stupanja na snagu zakona i za njih vrijedi primjena odgode povjerenja u zemljišne knjige. Naime, kod tih nekretnina radi se o zemljištima na kojima postoji pravo korištenja, upravljanja ili raspolaganja, pa se pretvorba odnosi na subjekt koji će postati pretvorbom nositelj vlasničkopравnih ovlasti, no time se ne sprječava da određene treće osobe polažu prava na tim nekretninama. Međutim, onda vrijedi za te nekretnine odgoda primjene načela povjerenja u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga jer se u odnosu na te nekretnine primjenjuju pravila o pretvorbi društvenog vlasništva, a ne pravila o pravnom sjedinjenju zemljišta i zgrade.

2.4.3 Pravni učinci prestanka važenja odgode

S obzirom na to da je osnovna svrha primjene odgode načela povjerenja u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga, barem prema navodima predlagača zakona, bila dovršetak uknjižbe prava vlasništva Republike Hrvatske na nekretninama na kojima polaže vlasnička prava neovisno o pravnom temelju, možemo zaključiti da je taj postupak trebao biti dovršen do 1. siječnja 2017. jer od tada vrijedi načelo povjerenja u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga i u odnosu na nekretnine koje su na dan 1. siječnja 1997. bile u društvenom vlasništvu. Zbog toga i u odnosu na nekretnine na kojima nije provedena pretvorba društvenog vlasništva, više se nitko ne može pozivati na odgodu primjene navedenog načela. No, s obzirom na zakonsku odredbu da se odgoda povjerenja u zemljišne knjige ne primjenjuje u odnosu na nekretnine kod kojih do stjecanja dođe do 1. siječnja 2017., postavlja se pitanje radi li se o roku koji se odnosi na stjecanje nekretnine ili na razdoblje u kojem se nitko nije mogao pozivati na načelo povjerenja u zemljišne knjige, neovisno o tome kada je zaključio pravni posao ili neovisno o tome kada su ispunjene pretpostavke za stjecanje nekretnine na temelju zakona.⁶⁵⁸ S obzirom na obrazloženje predlagača

⁶⁵⁸ Tako MILAKOVIĆ, G., Prestanak važenja odgode povjerenja u zemljišne knjige, Hrvatska pravna revija, br. 6, 2017., str. 54.

zakona kojim se propisuje odgoda načela povjerenja u zemljišne knjige i kojim se uvodi ta odgoda radi davanja roka Republici Hrvatskoj, pa i jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave da izvrše pretvorbu društvenog vlasništva, smatramo da se na tu odgodu povjerenja nitko ne može pozivati do 1. siječnja 2017., neovisno o tome kada je stekao pravni temelj za stjecanje nekretnine. Dakle, tek u parnicama koje se pokrenu nakon 1. siječnja 2017., stjecatelj nekretnine mogao bi se osnovano pozivati na načelo povjerenja u zemljišne knjige i u odnosu na nekretnine koje su na dan 1. siječnja 1997. bile u društvenom vlasništvu jer je protekao rok do kojeg je Republika Hrvatska ili jedinica lokalne samouprave ili uprave mogla izvršiti pretvorbu društvenog vlasništva na nekretninama na kojima je na dan 1. siječnja 1997. bilo upisano društveno vlasništvo.⁶⁵⁹

2.5 Načelo privole

Načelo privole (načelo konsensa) određuje da se upisi u zemljišne knjige mogu provoditi samo uz obostranu privolu osobe koja upisom stječe pravo i osobe čije se pravo upisom ograničava, prenosi na drugoga ili ukida. Ako se zatraženim upisom mijenja prvenstveni red prvenstva, sadržaj, opseg već upisanih knjižnih prava, za provedbu upisa potreban je i pristanak osoba u čiju su korist ta prava upisana (npr. čl. 46., 47. i dr. ZZK-a). Isto načelo vrijedi i za ispravljanje već provedenih upisa.⁶⁶⁰ Osoba čije se pravo upisom ograničava ili prestaje, svoj pristanak za upis daje u klauzuli intabulandi (*clausula intabulandi*) – izričitoj i strogo formalnoj izjavi da pristaje na uknjižbu kojom se njezino pravo ograničava, opterećuje, ukida ili prenosi na drugu osobu (čl. 54. b st. 1. ZZK-a). Stjecatelj prava iskazuje svoj pristanak i prijedlogom za upis. Pristajanjem na provedbu upisa u korist stjecatelja, nositelj knjižnog prava pristaje zapravo na ograničavanje, promjenu, prestanak, prijenos svoga knjižnog prava do koje će doći upisom u zemljišnu knjigu. Izričit pristanak za upis u obliku klauzule intabulandi potreban je kad se na osnovi isprava kojima su stranke dobrovoljno (npr. pravnim poslovima) raspolagale svojim knjižnim pravima zahtijeva uknjižba, tj. upis kojim se knjižna prava stječu, prenose ili prestaju bez posebnoga naknadnog opravdanja. Klauzulu intabulandi moraju sadržavati privatne isprave

⁶⁵⁹ Više ZRILIĆ, Z., Zaštita povjerenja u zemljišne knjige - Kako funkcionira u praksi?, Hrvatska pravna revija, br. 10., 2003., str. 1 - 10.

⁶⁶⁰ Tako JOSIPOVIĆ, str. 135.

(54. st. 1. ZZK-a) i javne isprava o pravnim poslovima koje su u okviru svojih ovlaštenja sastavili nadležno državno tijelo ili javni bilježnik (55. st. 1. ZZK-a).⁶⁶¹

Davanjem klauzule intabulandi osoba čije se pravo mijenja, prestaje ili prenosi na drugu osobu, izvršava zapravo svoju obvezu preuzetu pravnim poslom da će na drugoga prenijeti svoje pravo, odnosno za njega osnovati neko pravo. Klauzula intabulandi može se dati u samoj ispravi na temelju koje se zahtijeva upis, u posebnoj ispravi ili u prijedlogu za upis. Pristanak na upis može se dati bezuvjetno, pod određenim uvjetom ili se može oročiti (čl. 54. st. 2. ZZK-a).⁶⁶² Klauzulom intabulandi izvršava se obveza iz pravnoga posla. Bez klauzule moguće je provesti samo predbilježbu.⁶⁶³

Načelo konsenza poznaje nekoliko iznimaka prema kojima se upis može izvršiti po službenoj dužnosti ili na osnovi jednostranog zahtjeva (predbilježba, zabilježba).⁶⁶⁴

Zemljišnoknjižni sud mora dopustiti i provesti zahtijevan upis ako su za njegovu provedbu ispunjene sve pretpostavke (načelo privole u pozitivnom smislu). O prijedlogu za upis odlučuje zemljišnoknjižni sud samo u granicama određenim u prijedlogu (načelo privole u negativnom smislu).

2.6 Načelo zakonitosti

Načelo zakonitosti (načelo legaliteta) određuje da je zemljišnoknjižni sud po službenoj dužnosti obavezan prilikom odlučivanja o prijedlogu za upis ispitati postoje li sve zakonske pretpostavke za upis u zemljišne knjige određene ZZK-om. Ako neka od pretpostavki propisanih zakonom nije ispunjena, zemljišnoknjižni sud će odbiti prijedlog za upis.⁶⁶⁵ Ovo načelo zahtijeva da sud po službenoj dužnosti mora ispitati opstojnost zakonom predviđenih pretpostavaka upisa u zemljišne knjige.⁶⁶⁶ O postojanju pretpostavki za upis sud odlučuje isključivo ispitivanjem prijedloga za upis i njihovih priloga, bez rasprave i saslušanja stranaka. Za odlučivanje o tome jesu li ispunjene sve pretpostavke za

⁶⁶¹ Vidi GAVELLA i dr., str. 215.

⁶⁶² Tako JOSIPOVIĆ, str. 135.–136.

⁶⁶³ Više ŽUVELA, M., RUŽIČKA, B., Zakon o zemljišnim knjigama, Zagreb, 2003., str. 88.

⁶⁶⁴ Vidi KLARIĆ - VEDRIŠ, str. 314.

⁶⁶⁵ Opširnije JOSIPOVIĆ, str. 137.

⁶⁶⁶ KLARIĆ - VEDRIŠ, str. 314.

upis, mjerodavno je zemljišnoknjižno stanje u času kad je prijedlog stigao sudu (čl. 107. st. 1. ZZK-a).

Načelo zakonitosti znači da se upis u zemljišne knjige vrši samo na osnovi zakonom predviđenih isprava koje su vezane za određenu formu. Ovo se načelo očituje u tome da se upis može dopustiti samo na osnovi isprava koje imaju valjanu pravnu osnovu i ako je zahtjev osnovan na zakonu, kao i da je u skladu sa zemljišnoknjižnim stanjem.⁶⁶⁷

2.7 Načelo prvenstva (prioriteta)

Načelo prvenstva (načelo prioriteta) uređuje pravne učinke upisa prema drugim upisima ovisno o vremenskom redoslijedu kojim su upisi provedeni. Smisao i cilj ovog načela jest u tome da se određivanjem prvenstvenog reda knjižnih prava na istoj nekretnini uredi redoslijed njihova stjecanja i ostvarivanja. Upisom u javnu knjigu pravo na nekretnini stječe određeno mjesto u prvenstvenom redu. Mjesto u prvenstvenom redu važno je za utvrđivanje međusobnog odnosa više prava na istoj nekretnini, redoslijeda njihova stjecanja, izvršavanja i ostvarivanja.⁶⁶⁸ Mjesto u prvenstvenom redu utvrđuje se prema času u kojem je zemljišnoknjižnom sudu stigao prijedlog za upis knjižnog prava, odnosno odluka drugog suda ili tijela kojom se određuje upis (čl. 45. st. 1. ZZK-a) jer se upis smatra provedenim u času kad je zemljišnoknjižnom sudu stigao prijedlog za upis.⁶⁶⁹ Pod „odlukom drugog suda” podrazumijeva se svaka odluka koja je donesena izvan djelokruga zemljišnoknjižnog odjela suda nadležnog za provedbu upisa.⁶⁷⁰ Mjesto koje

⁶⁶⁷ MUSLIĆ, str. 7.

⁶⁶⁸ Tako JOSIPOVIĆ, str. 71.

⁶⁶⁹ Vidi KLARIĆ – VEDRIŠ, str. 315.

⁶⁷⁰ U tom smislu presuđeno: „Predlagatelji su zemljišnoknjižnom sudu predložili da se ispravi zemljišnoknjižni upis, kojim su, temeljem rješenja suda br. Z 858/97 protustranke uknjižile pravo vlasnosti nekretnine na svoje ime, tako što će prethodno biti upisana zabilježba zabrane otuđenja i opterećenja odnosno nekretnine, koja zabrana je određena rješenjem istog suda od 28. veljače 1997. godine. U postupku je utvrđeno: – da je, temeljem prijedloga protustranaka, zaprimljenog kod Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Samoboru dana 3. ožujka 1997. godine u 08,30 sati doneseno rješenje i provedena uknjižba prava vlasnosti nekretnine, na ime protustranaka, – da je, nakon provedene uknjižbe temeljem rješenja br. Z 858/97, u zemljišnim knjigama upisana zabilježba otuđenja i opterećenja rečene nekretnine, a temeljem rješenja Općinskog suda u S. donijetog u ovršnom postupku dana 28. veljače 1997. godine, a zaprimljenog u Zemljišnoknjižnom odjelu dana 3. ožujka 1997. godine u 11,30 sati. Nižestupanjski sudovi su zaključili da se ne radi o pogrešci u upisu, jer da je u konkretnom slučaju poštivan prvenstveni red upisa, propisan odredbom čl. 45. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine”, br. 91/96 – dalje ZZK), s obzirom da je u zemljišnoknjižnom odjelu prijedlog za uknjižbu prava vlasnosti protustranaka zaprimljen dana 3. ožujka 1997. godine u 08,30 sati, a privremena mjera zabrana otuđenja i opterećenja od 28.

knjižno pravo ima u prvenstvenom redu promjenjivo je. Kad se izbriše knjižno pravo na ranijem mjestu u prvenstvenom redu, knjižna prava na kasnijim mjestima u prvenstvenom redu pomiču se unaprijed (načelo pomičnosti prvenstvenog reda).

Sud će primljene zahtjeve uzimati u razmatranje po redosljedju kojim su primljeni pa će prednost imati ranije podneseni prijedlozi.⁶⁷¹ Od dva ili više zahtjeva pravni učinak upisa proizvest će najranije pristigli zahtjev, *prior tempore potior iure* (raniji u vremenu – jači u pravu). Radi ustanovljenja reda prvenstva potrebno je evidentirati dan, sat, pa i minutu, kad je podnesak sa zahtjevom za upis stigao sudu, i to njegovu zemljišnoknjižnom odjelu. Podnesci, koji stignu u isto vrijeme, imaju isti red prvenstva. Upisuju se u zemljišnu knjigu s naznakom da imaju isti

veljače 1997. godine, br. Z 52/97, istog dana u 11,30 sati. Prema stajalištu izraženom u zahtjevu za zaštitu zakonitosti nižestupanjski sudovi su pogrešno tumačili odredbu čl. 45. st. 1. ZZK, jer da pravilno tumačenje te zakonske odredbe upućuje na zaključak da se utvrđenje prvenstvenog reda upisa, prema toj zakonskoj odredbi, odnosi na prisjele prijedloge za upis i na „odluku drugog suda”, a ne i na odluke koje je donio sud, kod kojeg se vode zemljišne knjige. U konkretnom pak slučaju da se ne radi o „odluci drugog suda”, s obzirom da je rješenje o privremenoj mjeri zabrane otuđenja i opterećenja od 28. veljače 1997. godine donio sud kod kojeg se vode zemljišne knjige. Protivno stajalištu izraženom u zahtjevu za zaštitu zakonitosti, prema prosudbi ovog Vrhovnog suda, nižestupanjski sudovi su pravilno primijenili materijalno pravo, kada su odbili kao neosnovan prijedlog za ispravak zemljišnoknjižnog upisa. Prema odredbi čl. 45. st. 1. ZZK-a, prvenstveni red upisa u zemljišnu knjigu utvrđuje se prema času u kojem je zemljišnoknjižnom sudu stigao prijedlog za upis, odnosno odluka drugog suda ili tijela kojom se određuje upis. Pravilnim tumačenjem odredbe čl. 45. st. 1. ZZK-a, prema shvaćanju ovog suda, za prvenstveni red upisa u zemljišne knjige bitan je čas kada je u zemljišnoknjižni odjel suda zaprimljen prijedlog za upis, odnosno odluka drugog suda ili tijela kojim se određuje upis. Odredbe ZZK, pa tako i odredba st. 1. čl. 45. ZZK, pod pojmom „zemljišnoknjižni sud” podrazumijeva zemljišnoknjižni odjel određenog suda. To, među inim, proizlazi iz odredbe čl. 5. ZZK-a, gdje je propisano, da je zemljišnoknjižni sud, sud prvog stupnja nadležan za vođenje zemljišnih knjiga (str. 2.), da zemljišne knjige vodi poseban zemljišnoknjižni odjel (str. 3.), a za zemljišnoknjižni odjel vodi se poseban dnevnik zemljišnoknjižnih podnesaka (str. 5.). Pod sintagmom „odluka drugog suda” (st. 1. čl. 45. ZZK) podrazumijeva se svaka odluka koja je donesena izvan djelokruga zemljišnoknjižnog odjela suda nadležnog za provedbu upisa. Ovo napose proizlazi iz odredbi čl. 53., 54., 56. i 57. Pravilnika o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (Zemljišnoknjižni poslovnik – „Narodne novine”, br. 81/97). Osim toga, odredbama st. 3. čl. 297. i st. 3. čl. 299. Ovršnog zakona („Narodne novine”, br. 57/96 i 29/99 – dalje OZ), koje reguliraju pitanje privremenih mjera radi osiguranja novčanih i nenovčanih tražbina, izriječno je propisano da se privremena mjera zabrane otuđenja i opterećenja nekretnine smatra provedenom dostavom zemljišnoknjižnom odjelu suda. Kako je, dakle, privremena mjera zabrane otuđenja i opterećenja u zemljišnoknjižni odjel dostavljena poslije prijedloga za uknjižbu protustranaka, to je zemljišnoknjižni sud pravilno postupio kada je zabilježbu privremene mjere otuđenja i opterećenja upisao nakon provedene uknjižbe prava vlasnosti upitne nekretnine na ime protustranaka, temeljem ranije prisjelog prijedloga za upis. Dosljedno tome, pravilno je primijenjeno materijalno pravo kada su nižestupanjski sudovi odbili kao neosnovan prijedlog za ispravku zemljišnoknjižnog upisa u izloženom smislu.” Vrhovni sud Republike Hrvatske, Gzz 53/01., od 26. 9. 2001.

⁶⁷¹ Tako JOSIPOVIĆ, str. 139.

red prvenstva. Ako se sadržajno isključuju (npr. dva zahtjeva glase na upis založnog prava na svotu od milijun kuna na istu nekretninu čija vrijednost se procjenjuje na milijun kuna), stranke će sporazumom ili sudskim putem riješiti koji upisi ostaju, a koji se brišu.

Pravo na mjesto u redu prvenstva može se ustupiti sporazumom između osoba čiji se zahtjevi nalaze u redu prvenstva. Ustupanje može biti naplatno i besplatno. U pravilu će to biti sporazumna zamjena mjesta u redu prvenstva. Pristanak ostalih ovlaštenika iz prvenstvenog reda nije potreban, osim kad je pravo koje dolazi naprijed većeg opsega, a između njega i prava koje stupa nazad, ima drugih ovlaštenika. U tom slučaju potreban je pristanak ovlaštenika čija prava stoje između onih koji zamjenjuju mjesta. No, ni u tom slučaju neće biti potreban pristanak međuovlaštenika ako pravo koje dolazi naprijed dolazi u istom opsegu kao i pravo koje stupa nazad.

Knjižno pravo za koje je ranije podnesen prijedlog za upis, imat će ranije, bolje mjesto u redu prvenstva od onih prava za koja je kasnije podnesen prijedlog za upis. Knjižno pravo na ranijem mjestu u prvenstvenom redu ostvarivat će se kao da druga prava, upisana poslije njega, ne postoje. Ako je zemljišnoknjižnom sudu istodobno stiglo više prijedloga za upis, upisana prava imat će isti prvenstveni red (čl. 45. st. 2. ZZK-a). Do promjene prvenstvenog reda može doći na nekoliko načina. Prije svega, samim brisanjem prava koje je bilo na ranijem, boljem mjestu u redu prvenstva. Tada se pravo koje je bilo iza njega odmah pomiče unaprijed u svom prvenstvenom redu (tzv. načelo vremenskog prvenstvenog reda, načelo klizećeg ranga). Druga je mogućnost da nositelji knjižnih prava sporazumno, na temelju pravnog posla, promijene prvenstveni red svojih prava (ustup prvenstvenog reda, cesija prvenstvenog reda, prioriteta cesija, čl. 46 – 51. ZZK-a).

2.8 Načelo potpunosti

U skladu s načelom potpunosti zemljišne knjige pružaju prikaz cjelokupnoga pravnog stanja glede određene nekretnine. U zemljišne knjige treba upisivati sve podatke o nekretninama i pravima na njima koji su važni za pravno stanje nekretnina mjerodavno za pravni promet nekretnina. Provedbom zemljišnoknjižnih upisa o nekretninama, o nositeljima stvarnih prava na nekretninama, osobnim ograničenjima u raspolaganju nekretninama, ograničenjima prava vlasništva, o tuđim stvarnim pravima na nekretninama i

nositeljima tih prava, postaje vidljivo potpuno i načelno točno pravno stanje nekretnina bitno za pravni promet.⁶⁷² Kad je zemljišnoknjižno stanje nepotpuno, jer u zemljišnoj knjizi nisu upisana sva prava koja postoje na nekretnini, a mogu biti predmetom upisa, kad nisu upisane sve pravne činjenice i osobni odnosi važni za pravni promet nekretnine, u korist poštenog stjecatelja koji je postupao u dobroj vjeri, nastupaju pravni učinci zaštite povjerenja u potpunost. Poštenu stjecatelj koji je postupao s povjerenjem u potpunost zemljišnoknjižnog stanja, a ono je bilo nepotpuno, stječe knjižno pravo neopterećeno pravima, teretima i ograničenjima koja u času kad je u njegovu korist bio zatražen upis nisu bila upisana u zemljišnoj knjizi niti je iz zemljišne knjige bilo vidljivo da je zatražen njihov upis. U odnosu na poštenog stjecatelja koji je svoje pravo upisao postupajući s povjerenjem u potpunost zemljišnih knjiga, neće se moći suprotstaviti neupisana prava na nekretninama, prava stečena izvanknjižno odlukom suda ili druge vlasti ili na temelju zakona ako u času kad je u korist poštenog stjecatelja zatražen upis, nisu bila upisana niti je iz zemljišne knjige bilo vidljivo da je njihov upis zatražen. Poštenu stjecatelj stječe nekretnine s onim pravnim stanjem koje je bilo vidljivo iz zemljišne knjige u času kad je zahtijevao upis svog prava. Pravni učinci zaštite povjerenja u potpunost nastupaju odmah kad se u korist poštenog stjecatelja provede upis.

Načelo potpunosti zahtijeva da zemljišne knjige sadrže sve pravno relevantne činjenice za promet nekretnina, kao što su podatci o vrsti i veličini nekretnine, o osobi vlasnika, o teretima i dr.⁶⁷³ Objekt upisa u prvom je redu zemljišnoknjižno tijelo, a onda prava stečena na njemu ili na drugim već stečenim knjižnim pravima. Zemljišnoknjižno tijelo je jedinstvena pravna cjelina i svi dijelovi zemljišnoknjižnog tijela imaju istu pravnu sudbinu kao cijelo z.k. tijelo.⁶⁷⁴

2.9 Načelo određenosti

Načelo određenosti (načelo specijaliteta) zahtijeva da svaki upis u zemljišne knjige bude samostalna i potpuno određena pravna cjelina, odnosno da sadržaj upisa bude potpuno određen. Konkretno, da je svako zemljišnoknjižno tijelo upisano u zaseban uložak, da je svaki upis potpuno određen po vrsti i sadržaju, da pri upisu založnog prava bude naznačen novčani iznos za koji se zasniva založno

⁶⁷² Vidi JOSIPOVIĆ, str. 140.

⁶⁷³ Tako KLARIĆ - VEDRIŠ, str. 314.

⁶⁷⁴ MUSLIĆ, str. 61.

pravo, da se iscrpno opiše sadržaj služnosti itd.⁶⁷⁵ Objekt upisa u prvom je redu zemljišnoknjižno tijelo, a onda prava stečena na njemu ili na drugim već stečenim knjižnim pravima. Upisi moraju biti točno i nedvosmisleno određeni u odnosu na nekretnine koje u zemljišnim knjigama moraju biti opisane u skladu s podacima u katastru zemljišta. Upisi moraju biti jasno određeni i s obzirom na vrstu upisa, prava koja se upisuju i njihov bitni sadržaj te na subjekte knjižnih prava. Usto, posebno je važno da upisi budu točno vremenski određeni jer je točno označavanje tih podataka važno za utvrđivanje prvenstvenog reda upisanih knjižnih prava.⁶⁷⁶ Svaki upis mora sadržavati i točno određene isprave na osnovi kojih je proveden.⁶⁷⁷

2.10 Načelo preglednosti

Načelo preglednosti određuje da zemljišne knjige moraju biti uređene tako da se iz njih može lako i brzo saznati cjelokupno pravno stanje upisanih nekretnina. Ovo se načelo ostvaruje, prije svega, podjelom zemljišne knjige na glavnu knjigu i zbirku isprava te podjelom glavne knjige na zemljišnoknjižne uloške koji su razdijeljeni na tri lista i vode se po sustavu realnih folija. Preglednost upisa postiže se tzv. sustavom dvoknjiženja jer se svaki upis provodi u glavnoj knjizi upisom bitnog sadržaja prava, dok se u zbirci isprava pohranjuju isprave na osnovi kojih je upis proveden i koje sadrže sve elemente za određivanje sadržaja upisanog prava. Posebno značenje za ostvarivanje načela preglednosti imaju i zbirke katastarskih mapa, popisi zemljišnoknjižnih čestica, imenici i urudžbeni zapisnici. Usto, pravilima zemljišnoknjižnog prava posebno je uređen i sadržaj upisa te način njihove provedbe, čime se postiže da su upisi pregledni, jasni i nedvosmisleni.⁶⁷⁸

Načelo preglednosti je zahtjev da se zemljišne knjige ustanove i vode tako da se svatko može lako i brzo obavijestiti o upisanim nekretninama i stvarnim pravima na njima. To se postiže sustavom realnih folija, vođenjem glavne knjige i zbirke isprava (dvoknjižne) i raznim tehničkim mjerama (nedopuštanjem precrtavanja, brisanja i sl.), a posebno i na prvom mjestu uvođenjem EOP-a zemljišne knjige.⁶⁷⁹

⁶⁷⁵ Tako KLARIĆ - VEDRIŠ, str. 314.

⁶⁷⁶ Vidi GAVELLA i dr., str. 218.

⁶⁷⁷ Više JOSIPOVIĆ, str. 140.

⁶⁷⁸ Ibid. str. 141.

⁶⁷⁹ Tako KLARIĆ - VEDRIŠ, str. 314.

2.11 Načelo stvarnosti

Načelo stvarnosti (načelo gruntovnice) određuje što je predmet upisa u zemljišne knjige. Upisi prava ili činjenica koji ne mogu biti predmetom upisa smatraju se nedopuštenima i ne proizvede pravne učinke zemljišnoknjižnih upisa.⁶⁸⁰ Načelo stvarnosti znači da su objekt upisa u zemljišne knjige nekretnine i stvarna prava na nekretninama. Kao što je rečeno, u zemljišne knjige mogu iznimno biti upisana i neka obvezna prava (najam, zakup, prvokup i nazadkup). Jednom upisana ta obvezna prava djeluju *erga omnes* poput stvarnih prava.⁶⁸¹

⁶⁸⁰ Vidi JOSIPOVIĆ, str. 122.

⁶⁸¹ KLARIĆ - VEDRIŠ, str. 313.

**IV. ZEMLJIŠNOKNJIŽNO ORGANIZACIJSKO
POSTUPOVNO PRAVO**

1 SASTAV ZEMLJIŠNIH KNJIGA

1.1 Općenito

Zemljišna knjiga se sastoji od glavne knjige i zbirke isprava, a uz svaku se zemljišnu knjigu vode potrebni pomoćni popisi i katastarski planovi (čl. 14. ZZK-a). Zemljišna knjiga u širem smislu je posebno organizirani sustav javnih knjiga, zbirki isprava, pomoćnih popisa, dnevnika, upisnika i dr. u kojima se u posebnom sudskom postupku upisuju i vode podatci o pravnom stanju nekretnina mjerodavnom za pravni promet. U njih se s različitim pravnim učincima upisuju pojedini podatci o nekretninama, pravima na nekretninama, nositeljima tih prava, prijedlozima za upis, odlukama donesenim u zemljišnoknjižnom postupku itd. Svi su dijelovi zemljišne knjige u širem smislu međusobno usklađeni i povezani zajedničkim ciljem, davanjem vanjske vidljivosti (publiciteta) pravnom stanju nekretnina.⁶⁸² Zemljišnu knjigu u užem smislu čine oni dijelovi zemljišne knjige u širem smislu i koji su doista mjerodavni za pravno stanje nekretnina i koji uživaju javnu vjeru. To su glavna knjiga i zbirka isprava.

Zemljišne knjige vode se po sustavu realnih folija i prema nekretninama, a ne prema imenima nositelja prava na nekretninama. Zemljišnoknjižni upisi određeni su prema objektu prava – pojedinačnoj nekretnini jer je nekretnina središte pravnog interesa. Svi upisi koji se odnose na istu nekretninu i koji su mjerodavni za pravno stanje te nekretnine, nalaze se na istom mjestu u zemljišnoj knjizi u

⁶⁸² Više JOSIPOVIĆ, str. 90.

posebnom dijelu zemljišne knjige – zemljišnoknjižnom ulošku osnovanom za tu pojedinačnu nekretninu.⁶⁸³

Ručno vođena zemljišna knjiga je zemljišna knjiga vođena ručnim upisivanjem podataka o nekretninama i pravima na nekretninama u uvezane tomove zemljišnih knjiga. To je tradicionalni način vođenja zemljišnih knjiga na koji su se i do sada vodile zemljišne knjige u hrvatskom pravnom poretku.⁶⁸⁴ Razlike između ručno vođene zemljišne knjige i EOP-a zemljišne knjige postoje samo glede tehnike, načina njihova vođenja.⁶⁸⁵

Sve te knjige, zbirke, popisi i dr. koji služe u zemljišnoknjižnom poslovanju, smatraju se zemljišnom knjigom u širem smislu. glavna knjiga i zbirka isprava smatraju se zemljišnom knjigom u užem smislu jer se u njih upisuju nekretnine i prava na nekretninama i ono što je u njima upisano mjerodavno je za pravni promet nekretnina.⁶⁸⁶

1.2 Glavna knjiga

Glavna je knjiga (čl. 17. – 25. ZZK, čl. 4. – 18. ZP-a) dio zemljišne knjige u koji se upisuju nekretnine i promjene na nekretninama te stvarna prava na nekretninama i promjene tih prava. U glavnu knjigu upisuju se sva zemljišta jedne katastarske općine (čl. 17. st. 1. ZZK-a). Glavna knjiga sastoji se od zemljišnoknjižnih uložaka (čl. 18. st. 1. ZZK-a).

S obzirom na to da se zemljišne knjige temelje na katastarskoj izmjeri, oznake katastarskih čestica u zemljišnoj knjizi moraju biti sukladne s njihovim oznakama u katastru i katastarskim planovima. Podatci o brojevima katastarskih čestica, njihovoj površini, zgradama i drugim građevinama koje trajno leže na zemljištu ili su ispod njegove površine (izgrađenost zemljišta), moraju odgovarati istovrsnim podacima iz katastra zemljišta (čl. 10. st. 1. ZZK-a).⁶⁸⁷ Zemljište je u smislu ZZK-a dio zemljine površine koji je u katastru označen posebnim brojem (čl. 2. st. 1. ZZK-a – katastarska čestica). U zemljišnoknjižnom ulošku katastarska

⁶⁸³ JOSIPOVIĆ, str. 97.

⁶⁸⁴ *Ibid.*, str. 98.

⁶⁸⁵ *Ibid.*, str. 99.

⁶⁸⁶ Tako GAVELLA. i dr., str. 218.

⁶⁸⁷ U tom smislu presuđeno: „Tužbeni zahtjev mora biti određen navođenjem katastarske čestice i navođenjem katastarske općine te nazivom i površinom nekretnine.” Županijski sud u Bjelovaru, Gž 87/00-2 od 27. 01. 2000., Ing. SP 1/2001.

čestica određena je i u pogledu svoje površine, kulture, naziva. Svi ti podatci moraju se podudarati s podacima o istoj katastarskoj čestici u katastru. Da bi stanje u zemljišnim knjigama bilo potpuno usklađeno sa stvarnim stanjem nekretnina i stanjem evidentiranim u katastru, zemljišne knjige moraju biti u stalnoj vezi s katastrom. O promjenama katastarskog broja, oblika, površine ili izgrađenosti zemljišta dužno je tijelo nadležno za provođenje tih promjena u katastru zemljišta, bez odgađanja obavijestiti zemljišnoknjižni sud koji je dužan pokrenuti postupak za promjenu podataka (čl. 11. st. 1. ZZK-a). Isto tako će zemljišnoknjižni sud prijaviti tijelu nadležnom za katastar zemljišta sve zemljišnoknjižne upise koji su važni za katastar zemljišta kao što su primjerice otpis, pripis, dioba (čl. 11. st. 2. ZZK-a).⁶⁸⁸ Ako se podatci o zemljištima u zemljišnoj knjizi i u katastru razlikuju, za pravno će stanje nekretnine biti mjerodavni podatci u zemljišnoj knjizi (čl. 10. st. 3. ZZK-a). Na temelju čl. 19. st. 1. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (ZDIKN)⁶⁸⁹ katastarska čestica je osnovna prostorna jedinica katastra nekretnina. **Katastarska čestica** je dio područja katastarske općine, odnosno katastarskog područja na moru, omeđena granicama (međama i drugim granicama) koje određuju pravni odnosi na zemljištu te granicama načina uporabe zemljišta (čl. 19. st. 2. ZDIKN-a).

Pravilo da se zemljišne knjige temelje na katastarskoj izmjeri zemljišta i da se zemljišta u zemljišnoj knjizi označavaju isključivo prema katastarskim oznakama o broju, površini i izgrađenosti zemljišta, određuje i kako se u ispravama o nekretninama na temelju kojih se provode zemljišnoknjižni upisi moraju označavati nekretnine. U ispravama se nekretnine također moraju označavati katastarskim oznakama i podacima o broju, površini i izgrađenosti zemljišta te imenom katastarske općine u kojoj leže. Katastarski podatci o zemljištima moraju se u ispravama navoditi onako kako su upisani u zemljišnoj knjizi u kojoj se treba provesti upis jer su zemljišnoknjižni podatci o katastarskim česticama isključivo mjerodavni za stjecanje, promjenu i prestanak knjižnih prava, čak i onda kad se razlikuju od podataka u katastru zemljišta (čl. 10. st. 3. ZZK-a). Na isti se način zemljišta moraju označavati i u odlukama sudova i drugih tijela u kojima se

⁶⁸⁸ U tom smislu presuđeno: „Rješenjem suda kojim je u izvanparničnom postupku odlučeno da određena nekretnina pripada na jednake dijelove predlagatelju i protustranci ne razvrgava se suvlasnička zajednica, već se naprotiv uspostavlja, odnosno utvrđuje pravo suvlasništva. VSH, Gzz - 17/88 od 10. 11. 1988., PSP 34/43.

⁶⁸⁹ Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina, Narodne novine, br. 16/2007, 152/2008, 124/2010, 56/2013, 121/2016, 9/2017.

odlučuje o knjižnim pravima (čl. 10. st. 2. ZZK-a).⁶⁹⁰ U prijedlogu za upis u zemljišnu knjigu također se moraju navesti oznake čestica upisanih u uložak u koji bi se upis trebao provesti (čl. 99. st. 1. ZZK-a), a u rješenju zemljišnoknjižnog suda kojim se određuje upis, pored brojeva zemljišnoknjižnog uloška, po potrebi se moraju navesti i oznake katastarskih čestica u vezi s kojima se provodi upis (čl. 109. st. 2. ZZK-a).

1.3 Sadržaj zemljišnoknjižnog uloška

Zemljišnoknjižni uložak dio je glavne knjige koji se odnosi na jedno zemljišnoknjižno tijelo i promjene na njemu, knjižna prava koja se odnose na to zemljišnoknjižno tijelo i promjene tih prava te druga prava i činjenice čije je upisivanje u glavnu knjigu predviđeno ili dopušteno različitim zakonskim propisima (čl. 18. st. 2., 3. ZZK-a). Zemljišnoknjižni uložak sastoji se od tri dijela – posjedovnice (popisni list, list A), vlastovnice (vlasnički list, list B) i teretovnice (teretni list, list C). U posjedovnicu (čl. 21., 22. ZZK-a, čl. 12., 13. ZP-a) upisuju se sve katastarske čestice koje čine jedno zemljišnoknjižno tijelo, sve katastarske promjene koje se odnose na njih (promjena katastarskog broja, naziva, površine, izgrađenosti i sl.), kao i pokretanje postupaka za promjenu tih podataka. U vlastovnicu (čl. 23., 24. ZZK-a, čl. 14. ZP-a) upisuje se vlasništvo, tj. podatci o vlasniku nekretnine, sve promjene u vezi s vlasništvom, te osobna ograničenja kojima je vlasnik osobno podvrgnut u odnosu na upravljanje ili raspolaganje zemljišnoknjižnim tijelom (npr. maloljetnost, starateljstvo, stečaj i sl.). U teretovnicu (čl. 25. ZZK-a, čl. 15. ZP-a) upisuju se stvarna i druga prava kojima je opterećena nekretnina, prava stečena na tim pravima te stvarnopravna ograničenja u raspolaganju zemljišnoknjižnim tijelom kojima je podvrgnut svagdašnji vlasnik.

Poduložak je sastavni dio zemljišnoknjižnog uloška koji se otvara za idealni dio zemljišnoknjižnog tijela određenog suvlasnika (čl. 20. st. 2., 24. st. 2. ZZK-a, čl. 11. ZP-a). U podulošku se provode zemljišnoknjižni upisi koji se odnose na idealni dio zemljišnoknjižnog tijela za koji je otvoren.⁶⁹¹ Poduložak po svom sastavu u potpunosti odgovara sastavu zemljišnoknjižnog uloška – on sadrži

⁶⁹⁰ U tom smislu presuđeno: „Pri rješavanju o pravima na zemljištu i drugim nekretninama, sudovi su dužni u svojim odlukama unositi oznake i podatke o nekretninama onako kako su one označene u katastru zemljišta.” VSH, Rev - 1442/84. od 06. 02. 1985., Informatora 3458, 29. 4. 1987.

⁶⁹¹ Vidi JOSIPOVIĆ, str. 113.

posjedovnicu, vlastovnicu, teretovnicu, a na upise u poduložak se na odgovarajući način primjenjuju sve odredbe o upisima u uložak.

U zemljišnoknjižni uložak upisuje se samo jedno zemljišnoknjižno tijelo. Zemljišnoknjižno tijelo čine jedna ili više katastarskih čestica, zemljišta. Više katastarskih čestica može biti spojeno u jedno zemljišnoknjižno tijelo ako se nalaze u istoj katastarskoj općini, a pripadaju istom vlasniku ili istim suvlasnicima te ne postoje razlike u ograničenjima vlasništva niti su različito opterećene (čl. 19. st. 3. ZZK-a). Zemljišnoknjižno tijelo je pravna cjelina (čl. 19. st. 4. ZZK-a). Katastarske čestice spojene u jednom zemljišnoknjižnom tijelu u pravnom prometu predstavljaju jednu pojedinačnu nekretninu i u pravnom prometu kao cjelina imaju istu pravnu sudbinu. Predmet raspolaganja može biti cijelo zemljišnoknjižno tijelo ili idealni dio zemljišnoknjižnog tijela. Sastav zemljišnoknjižnog tijela, a time i uspostava drukčijeg pravnog statusa za pojedinu katastarsku česticu u njegovu sastavu, može se provesti samo zemljišnoknjižnim otpisom ili pripisom (čl. 19. st. 4, 145 – 162. ZZK-a). Više će se zemljišta spojiti u jedno zemljišnoknjižno tijelo ako nisu različito opterećena ili ako se istodobno sa spajanjem prevladaju sve prepreke koje smetaju spajanju, tj. ako se glede svih zemljišta uspostavi isto pravno stanje, ista ograničenja, tereti i dr.⁶⁹²

Glavna knjiga najvažniji je dio zemljišne knjige jer se sve promjene na nekretninama, prava i njihove promjene te činjenice važne za pravno stanje nekretnine, upisuju samo u glavnoj knjizi.⁶⁹³

Zemljišnoknjižni uložak je dio glavne knjige u koji se upisuju zemljišnoknjižno tijelo i promjene na njemu, stvarna i druga knjižna prava glede toga zemljišnoknjižnog tijela i promjene tih prava te druge činjenice određene zakonom (čl. 18. st. 2., 3. ZZK-a). U zemljišnoknjižni uložak upisuje se pojedinačna nekretnina (zemljišnoknjižno tijelo) i sve što je mjerodavno za pravno stanje te pojedinačne nekretnine, a može biti predmetom upisa u zemljišnu knjigu – knjižna prava glede zemljišnoknjižnog tijela, njihove promjene i prestanak, osobni odnosi nositelja knjižnih prava te druge činjenice važne za pravno stanje te nekretnine u pravnom prometu. Podjela glavne knjige na

⁶⁹² Tako JOSIPOVIĆ, T., Promjena sastava zemljišnoknjižnog tijela, Pravo i porezi, br. 9, 2001. str. 12.

⁶⁹³ Više JOSIPOVIĆ, str. 102.

zemljišnoknjižne uloške proizlazi iz obilježja zemljišnih knjiga da se vode po sustavu realnih folija.⁶⁹⁴

U zemljišnoknjižnom ulošku može biti upisano samo jedno zemljišnoknjižno tijelo, samo jedna pojedinačna nekretnina. Svi upisi provedeni u zemljišnoknjižnom ulošku odnose se na tu pojedinačnu nekretninu, tj. zemljišnoknjižno tijelo u cjelini ili neki njegov idealni dio. U istom zemljišnoknjižnom ulošku ne može biti upisano više zasebnih zemljišnoknjižnih tijela (tj. nekretnina) koja u pravnom prometu imaju različiti pravni status, koja pripadaju različitim vlasnicima, koja su različito opterećena i dr., npr. u jednom zemljišnoknjižnom ulošku ne može biti upisano više zemljišta kao više zemljišnoknjižnih tijela.

1.3.1 Posjedovnica

Posjedovnica (posjedovni list, list A) dio je zemljišnoknjižnog uloška u koji se upisuju svi sastavni dijelovi zemljišnoknjižnog tijela, odnosno sva zemljišta (katastarske čestice) koje čine jedno zemljišnoknjižno tijelo te prava koja postoje u korist zemljišnoknjižnog tijela ili njegova suvlasničkog tijela (čl. 21., 22. ZZK-a, čl. 12., 13. Zemljišnoknjižnog poslovnika). U posjedovnici se navode svi katastarski podatci o zemljištima kao što su njihova oznaka, naziv zemljišta, kultura, površina, pobliže identifikacijske oznake za zgrade, eventualne primjedbe o karakteristikama zemljišta. Zemljišta se upisuju u posjedovnicu pod posebnim rednim brojem i prema aritmetičkom redu brojeva koje pojedino zemljište ima u katastru zemljišta. Uz svako zemljište navodi se vrsta kulture ili namjena, a eventualno i općepoznata oznaka. Oznake zemljišta u posjedovnici moraju biti u skladu s njihovim oznakama u katastru zemljišta i katastarskim planovima, a zgrade i druge građevine moraju biti označene adresom (čl. 13. st. 3. Zemljišnoknjižnog poslovnika).⁶⁹⁵

U posjedovnicu se upisuju i sva javnopravna ograničenja u pravnom prometu zemljišnoknjižnoga tijela koja nisu opće naravi. Ako se takva javnopravna ograničenja odnose na sva zemljišta jedne katastarske općine, to će se učiniti vidljivim i na omotu zemljišne knjige (čl. 21. st. 3. ZZK-a). Pravo građenja upisat

⁶⁹⁴ *Ibid.*, str. 103.–104.

⁶⁹⁵ *Ibid.*, str. 109.

će se u posjedovnicu posebnoga zemljišnoknjižnoga uloška kao posebno zemljišnoknjižno tijelo.

Posjedovnica se sastoji od dva odjeljka. Prvi odjeljak obuhvaća natpis (naziv katastarske općine i broj zemljišnoknjižnog uloška te eventualnu općepoznatu oznaku z.k. tijela) i sastavne dijelove zemljišnoknjižnog tijela, a ostali upisi provode se u drugom odjeljku. Ako je otvoren poduložak za određeni idealni dio nekretnine, u posjedovnicu tog poduloška upisuje se suvlasnički dio za koji je poduložak otvoren.⁶⁹⁶

Posjedovnica poduloška knjige položenih ugovora ima dva odjeljka. U odjeljak A1 upisat će se zgrada u kojoj se nalazi stan koji je predmet upisa s naznakom ulice i kućnog broja te zemljišnoknjižne ili katastarske čestice u kojoj se zgrada nalazi. U odjeljak A II upisat će se stan (posebni prostor – poslovni prostor...) koji je predmet upisa s navođenjem položaja stana u zgradi, površine stana te broja i namjene prostorija (čl. 6. Poslovnika o ustrojavanju i vođenju knjige položenih ugovora).⁶⁹⁷ Ako je suvlasnički dio za koji je otvoren poduložak povezan s vlasništvom posebnog dijela, poduložak će se, osim brojem, označiti i posebnim dijelom nekretnine i sporednim dijelovima na koje se odnosi vlasništvo (čl. 21. st. 6. ZZK-a). Ako je koje zemljišnoknjižno tijelo općepoznato pod određenim nazivom, upisat će se taj naziv u natpis posjedovnice.

Svaka promjena sadržaja posjedovnice koja nastane zbog upisa na nekom drugom listu zemljišnoknjižnoga uloška, učinit će se po službenoj dužnosti vidljivom i u posjedovnici. Bude li koja stvarna služnost upisana u ulošku poslužnoga dobra, to će se, kao i svaka promjena takva upisa, po službenoj dužnosti istodobno učiniti vidljivim i u posjedovnici gospodujućega dobra (čl. 22. ZZK-a).

⁶⁹⁶ Tako PEZO, I., Upisi u zemljišnu knjigu, vrste upisa, pravni temelj, učinci ... prateći propisi, Novi informator, Zagreb, 2011., str. 33.

⁶⁹⁷ Poslovník o ustrojavanju i vođenju knjige položenih ugovora, Narodne novine, br. 42/1991., 16/1994.

1.3.2 Vlastovnica

Vlastovnica (vlasnički list, list B) dio je zemljišnoknjižnog uloška u koji se upisuje vlasništvo cijeloga zemljišnoknjižnog tijela. U vlastovnicu se upisuje tko je vlasnik nekretnine te osobna ograničenja kojima je vlasnik podvrgnut u raspolaganju i upravljanju nekretninom (čl. 23., 24. ZZK-a, čl. 14. Zemljišnoknjižnog poslovnika). U nju se upisuje ime vlasnika, suvlasnika i njihovih suvlasničkih dijelova, suvlasnika s čijim je suvlasničkim dijelom povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine, zajedničkih vlasnika zemljišnoknjižnog tijela, kao i sve promjene glede nositelja prava vlasništva.⁶⁹⁸

U vlastovnicu se upisuju i ona ograničenja kojima je vlasnik osobno podvrgnut glede slobodnoga upravljanja ili glede raspolaganja zemljišnoknjižnim tijelom ili suvlasničkim dijelom. Zabrana opterećivanja ili otuđivanja u ovom će se listu samo učiniti vidljivom.

U vlastovnici učinit će se vidljivim ograničenja raspolaganja zemljišnoknjižnim tijelom ili suvlasničkim dijelom koja su predmetom upisa u teretovnicu, a tiču se svakoga vlasnika.

Kad je u zemljišnoj knjizi upisano opće dobro, u vlastovnici će se učiniti vidljivim to njegovo svojstvo te tko vodi brigu, upravlja i odgovara za to dobro. Ako brigu, upravljanje i odgovornost za opće dobro ima Republika Hrvatska, to se neće posebno upisivati.

Glede javnih dobara u općoj i u javnoj uporabi upisat će se kao vlasnik Republika Hrvatska, ako njihov vlasnik nije jedinica lokalne uprave ili samouprave, te će se naznačiti tijelo ili ustanova kojoj su dana na upravljanje, odnosno tijelo koje njima neposredno upravlja.⁶⁹⁹

Vlasništvo posebnoga dijela nekretnine upisuje se u vlastovnici na suvlasničkom dijelu onoga suvlasnika za kojega je osnovano vlasništvo toga posebnoga dijela,⁷⁰⁰

⁶⁹⁸ Tako JOSIPOVIĆ, str. 111.

⁶⁹⁹ U tom smislu presuđeno: Kad se nekretnina u zemljišnim knjigama ne vodi kao javno vodno dobro, uz prijedlog za upis potrebno je dostaviti i rješenje nadležnog tijela kojim se utvrđuje pripadnost tog zemljišta vodnom dobru (čl. 57. i 58. Zakona o vodama, Narodne novine, br. 107/95.). Županijski sud u Koprivnici, GŽ - 903/06. – 02 od 03. 3. 2006., Ing. SP 2006., 3, 3, str. 33.

⁷⁰⁰ U tom smislu presuđeno: Uknjižba etažnog vlasništva u objektu izgrađenom prije 15. 02. 1986., može se izvršiti iako za dio zgrade nije izdana građevinska ni uporabna dozvola. UpSRH, Us – 394/90 od 1. 10. 1990., Zbornik UpSHR 1977 – 2002., 263.

uz navođenje na koji se određeni posebni dio nekretnine i sporedne dijelove odnosi.⁷⁰¹ Na zemljišnoknjižnom ulošku stavit će se naznaka – Etažno vlasništvo.⁷⁰² Za suvlasnički dio koji je povezan s vlasništvom posebnoga dijela nekretnine, otvorit će se poduložak po odredbama ZZK-a.⁷⁰³

1.3.3 Teretovnica

Teretovnica (teretni list, list C) dio je zemljišnoknjižnog uloška u koji se upisuju stvarna i druga prava kojima je opterećeno zemljišnoknjižno tijelo ili idealni dio nekog suvlasnika, kao i prava stečena na tim pravima, te ograničenja raspolaganja zemljišnoknjižnim tijelom ili suvlasničkim dijelom kojima je podvrgnut svagdašnji vlasnik opterećenoga dobra (čl. 25. ZZK - a, čl. 15. Zemljišnoknjižnog poslovnika).⁷⁰⁴ U teretovnicu se upisuju sva knjižna prava koja mogu biti predmetom upisa u zemljišnu knjigu, osim prava vlasništva – založno pravo (hipoteka), osobne i stvarne služnosti, stvarni tereti, pravo građenja kao teret zemljišta, obvezna prava koja mogu biti predmetom upisa u zemljišnu knjigu.⁷⁰⁵

U teretovnicu zemljišnoknjižnoga tijela koje je opće dobro ili je javno dobro u vlasništvu Republike Hrvatske ili jedinice lokalne uprave ili samouprave, upisat će se koncesija prema odredbama za upis zakupa, ako nije što posebno određeno. Zabrane opterećenja ili otuđenja upisat će se u teretovnicu.⁷⁰⁶

1.4 Katastarska čestica

Katastarska čestica ili katastarska parcela je dio zemljišne površine koji je u zemljišnom katastru označen posebnim brojem (tzv. katastarskim brojem) i

⁷⁰¹ U tom smislu presuđeno: Ništav je ugovor o prodaji tavana kao zajedničkog dijela zgrade. VSRH, Rev - 3241/95, IO VSRH 1/1996., 8.

⁷⁰² U tom smislu presuđeno: Etažno vlasništvo moglo je nastati pretvaranjem zajedničkog vlasništva ili suvlasništva u etažno vlasništvo. VSRH, Rev - 1624/97. od 30. 11. 2000., IO VSRH 1/2001., 4.

⁷⁰³ U tom smislu presuđeno: Osoba koja je pretvorboom stekla vlasništvo posebnog dijela zgrade ovlaštena je zahtijevati utvrđenje i upis prava suvlasništva na nekretnini, s time što u tužbenom zahtjevu treba biti opis posebnog dijela nekretnine i ostalih dijelova nekretnine na koje se suvlasništvo proteže.

⁷⁰⁴ U tom smislu presuđeno: Po naravi stvari, služnost puta može postojati preko više (poslužnih) nekretnina, ali se do povlaštene nekretnine ne može prekidati, nego se u prostoru mora protezati kontinuirano. Županijski sud u Dubrovniku, Gž - 1196/98 od 09. 11. 1998, IO VSRH 2/2000., 4.

⁷⁰⁵ Tako JOSIPOVIĆ, str. 112.

⁷⁰⁶ U tom smislu presuđeno: Ne može se izvršiti promjena posjeda katastarskih čestica ako postoji sudska zabrana raspolaganja tim česticama utvrđena rješenjem suda. UpSRH, Us – 8993/99. od 27. 6. 2002., Ing. SP 2003, 6, 109.

nazivom katastarske općine u kojoj leži. Kao što je već rečeno, čestica kao dio jednog zemljišnoknjižnog tijela mora se po broju, površini i oznaci kulture potpuno podudarati s brojem, površinom i oznakom kulture, kako je za tu česticu označeno u katastru.⁷⁰⁷

U posjedovnicu se upisuju svi sastavni dijelovi zemljišnoknjižnog tijela, u prvom redu čestice koje čine jedno zemljišnoknjižno tijelo. Čestice se upisuju s rednim brojem, katastarskim brojem, nazivom čestice, imenom predjela u kojem leže, kulturom i površinom (npr. red. br. 2, čestica kat. br. 35, oranica Belje u Zagaju, s površinom od 1 jutra i 1200 čhv).

U popisni list upisuju se i stvarna prava u korist zemljišnoknjižnog tijela, odnosno nekretnine, npr. služnost puta. U praksi se to obično radi tako da se to stvarno upiše u vlasnički list, a u popisnom se listu kod odgovarajuće čestice uputi, u primjedbi, na upis u vlasnički list.

Nadalje, u posjedovnicu se upisuju katastarske promjene glede zemljišnoknjižnog tijela, sva javnopravna ograničenja u prometu nekretnina, otvaranje poduloška i sve promjene koje nastanu zbog upisa na nekom drugom listu zemljišnoknjižnog uloška.⁷⁰⁸

U vlasnički se list upisuje ime vlasnika i sva ograničenja kojima je vlasnik za svoju osobu stegnut u raspolaganju i upravljanju svojim zemljišnoknjižnim pravima (npr. poslovna nesposobnost i dr.).⁷⁰⁹

Tu se upisuju stvarna prava kojima je zemljište, odnosno zemljišnoknjižno tijelo, opterećeno, npr. služnost, založno pravo. Zatim se tu upisuju i četiri obvezna prava, najam, zakup, prvokup i nazadkup. U teretovnicu se upisuju i ograničenja raspolaganja kojima je podvrgnut svakodobni vlasnik opterećenog dobra. Također i zabrane otuđenja i opterećenja.

Ako postoje, u teretovnicu će se upisati i koncesije na općem ili javnom dobru.

Katastarska općina (k.o.) katastarska je područna jedinica koju čine sva zemljišta na određenom području (selo, grad ili dio grada).

⁷⁰⁷ Tako KLARIĆ - VEDRIŠ, str. 306.

⁷⁰⁸ *Ibid.*, str. 307.

⁷⁰⁹ *Ibid.*, str. 308.

Zemljišnoknjižni ulošci (zk. ul.) jesu listovi u koje se upisuju nekretnine, prava i subjekti tih prava, odnosno služe za upisivanje zemljišnoknjižnih tijela i promjena na tim tijelima i stvarnih prava koja se odnose na zemljišnoknjižna tijela i promjenu tih prava, kao i drugih prava i činjenica, čije je upisivanje u glavnu knjigu zakonom predviđeno. Zemljišnoknjižni ulošci su izrađeni prema tzv. realnom sustavu, tj. upisi u njih ne upravljaju se prvenstveno prema subjektu pravnog odnosa, nego prema pravnim objektima, prema nekretnini. Zemljišnoknjižni uložak obuhvaća u pravilu jedno zemljišnoknjižno tijelo, a zemljišnoknjižno tijelo obuhvaća samo zemljišta iz jedne katastarske općine. Zemljišnoknjižno tijelo može obuhvatiti jedno ili više zemljišta, a nije od važnosti jesu li te parcele u jednom kompleksu ili su rastavljene jedna od druge.⁷¹⁰

U drugi odjeljak opisnog lista upisat će se svi odnosi koji se tiču stanja sastavnih dijelova zemljišnoknjižnog tijela, a koji se neće upisati u prvom odjeljku. Tako će se vidljivim učiniti služnosti koje pripadaju povlasnom zemljištu (služnost upisana u ulošku poslužne nekretnine). Navedeno će se, kao i svaka druga promjena takvog upisa, istovremeno po službenoj dužnosti učiniti vidljivim u opisnom listu povlasne nekretnine. Isto tako u ovom odjeljku učinit će se vidljivim upisi (otvaranje novog uloška), otpisi i pripisi sastavnih dijelova zemljišnoknjižnih tijela, brisanje uloška.

1.5 Zbirka isprava

Od svake isprave na temelju koje je dopušten zemljišnoknjižni upis zadržava se barem ovjerovljeni prijepis. Ulaganjem tih prijepisa nastaje zbirka isprava; prijepisi se uvezuju u sveske (čl. 26. ZZK-a, čl. 28 – 30. ZP-a). U zbirku isprava stavljaju se kronološkim redom izvornici ili ovjereni prijepisi svih onih isprava na temelju kojih je izvršen upis u glavnu knjigu. Ako se sadržaj isprave ne bi mogao ukratko unijeti u glavnu knjigu, tada će se u glavnu knjigu upisati samo pravna osnova i pozvat će se na samu ispravu.⁷¹¹ Zbirka isprava uređuje se zajednički za sve glavne knjige koje se vode kod jednog suda i to uvijek ručno, neovisno o tome vodi li se zemljišna knjiga ručno ili s pomoću EOP-a (čl. 27., 167. ZZK-a).

U glavnu se knjigu iz isprave na temelju koje je proveden upis unosi samo bitni sadržaj knjižnog prava (čl. 16. ZZK-a). Svi drugi podatci o knjižnom pravu,

⁷¹⁰ Vidi MUSLIĆ, str. 8.

⁷¹¹ Tako KLARIĆ - VEDRIĆ, str. 308.

pravnoj osnovi njegova stjecanja, promjene, prestanka, o upisanom osobnom odnosu ili pravnoj činjenici, vidljivi su iz isprave položene u zbirci isprava. Zbirka isprava služi kao tumač i širi prikaz upisanih knjižnih prava, osobnih odnosa i pravnih činjenica.⁷¹² Zbirku isprava čine originali ili ovjereni prijepisi isprava. Zbirka isprava vodi se po godinama za sve glavne knjige jednog suda ukupno, a ne za svaku glavnu knjigu posebno. Sve se isprave označavaju brojem dnevnika zk. pismena te se i čuvaju složene po redu brojeva u dnevniku, odvojene od drugih zemljišnoknjižnih spisa.⁷¹³

Isprave koje čine ovu zbirku mogu biti načinjene i podnese od samih stranaka (privatne isprave – one koje se ne mogu podvesti pod pojam javnih isprava) radi zasnivanja ili brisanja zemljišnoknjižnih prava (npr. ugovor o kupoprodaji, darovanju, zamjeni) ili to mogu biti javne isprave (javna isprava je ona koju je u propisanom obliku izdalo državno tijelo ili ustanova u granicama svoje nadležnosti, kao i isprava koju je u takvom obliku izdala pravna osoba s javnim ovlastima) kojima se dopušta upis i brisanje zemljišnoknjižnih prava (npr. rješenje tijela uprave nadležnog za imovinskopravne poslove). U načelu zbirka isprava nema konstitutivni karakter jer se zemljišnoknjižna prava mogu stjecati, prenositi, ograničavati i ukidati jedino upisom u glavnu knjigu. Zbirka isprava prvenstveno služi za kontrolu ispravnosti izvršenih upisa, ona upotpunjuje glavnu knjigu i čini razumljivim njezine upise, te prema tome ima deklarativni karakter.⁷¹⁴ Međutim, zbirka isprava izuzetno može imati konstitutivni karakter, a to će biti u slučaju kada se upis u glavnu knjigu poziva na zbirku isprava (ako se bitni sadržaj knjižnog prava ne može izraziti upisom u glavnoj knjizi, dopušteno je u tekstu upisa pozvati se na točno označena mjesta u ispravi koja služi kao osnova za upis).

1.6 Zbirka zemljišnoknjižnih rješenja

Zbirka zemljišnoknjižnih rješenja vodi se samo za EOP zemljišnu knjigu uz odgovarajuću primjenu pravila za vođenje zbirke isprava (čl. 26., 27. ZZK-a). Zbirka zemljišnoknjižnih rješenja vodi se ručno ulaganjem zemljišnoknjižnih rješenja po rednim brojevima pod kojima su prijedlozi za upis, u povodu kojih su ta rješenja donesena, upisani u dnevniku zemljišnoknjižnih podnesaka.

⁷¹² Vidi JOSIPOVIĆ, str. 115.

⁷¹³ Vidi RUŽIČKA, B., Stjecanje vlasništva nekretnina polaganjem u sud ovjerovljene isprave sposobne za uknjižbu prava u zemljišnu knjigu, Pravo i porezi, br. 1, 2000., str. 54.

⁷¹⁴ Vidi MUSLIĆ, str. 12 – 13.

Rješenja se uvezuju u sveske. Zemljišnoknjižna rješenja čuvat će se prema brojevima urudžbenog brojevnika odvojeno od drugih zemljišnoknjižnih spisa, između tvrdih korica i uvezati u sveske umjerene debljine i to nakon 31. svibnja sljedeće godine za prethodnu godinu. Svesci se smiju povezati i popravljati samo pod nadzorom voditelja zemljišnih knjiga.⁷¹⁵ Kad god je to moguće, sveske će se povezivati i popravljati u sudskoj zgradi. Svrha vođenja zbirke zemljišnoknjižnih rješenja je veća sigurnosti podataka u EOP zemljišnoj knjizi.⁷¹⁶

1.7 Zbirka katastarskih planova

Za svaku glavnu knjigu postoji zbirka katastarskih planova. Katastarski planovi (čl. 28. ZZK-a, čl. 32. ZP-a) geodetski su prikaz i nacrt zemljišta u jednoj katastarskoj općini u određenom razmjeru koji prikazuje položaj i oblik katastarskih čestica i objekata koji se trajno nalaze na njima ili ispod njihove površine, a služe za lakše snalaženje u podacima o položaju, obliku i površini zemljišta. Katastarski planovi su označeni tekućim brojevima, a na svakom planu (listu) označeni su naziv katastarske općine, broj lista, razmjer plana i brojevi zemljišta (čl. 32. st. 1. ZP-a). Katastarske planove izrađuje državno tijelo u čiji djelokrug spada vođenje katastra zemljišta i dostavlja ih zemljišnoknjižnom sudu. Stanje zemljišta u katastarskim se planovima mora slagati s podacima u zemljišnim knjigama. Svaka promjena oblika, površine, kulture, izgrađenosti zemljišta, mora se u planovima naznačiti i o tome bez odgode obavijestiti zemljišnoknjižni sud. Ako se podatci u zemljišnoj knjizi i u katastarskim planovima razlikuju, mjerodavni su za knjižna prava podatci u zemljišnoj knjizi dok se podatci međusobno ne usklade u postupku uređenom ZZK-om (čl. 10. st. 3. ZZK-a).⁷¹⁷

Zbirka katastarskih planova (mapa) vodi se posebno za svaku glavnu knjigu, a služi lakšem snalaženju u vezi s položajem i oblikom svih katastarskih čestica i zgrada te drugih trajnih objekata na zemljištu ili ispod njegove površine.⁷¹⁸ Za svaku glavnu knjigu vodi se popis katastarskih čestica i popis njihovih adresa, popis vlasnika i nositelja prava građenja, popis predbilježenih vlasnika te drugi pomoćni popisi određeni ZZK-om ili drugim propisom (čl. 29. st. 1. ZZK-a).

⁷¹⁵ Tako PETKOVIĆ, J., *Izmjene i dopune Pravilnika o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (Zemljišnoknjižnog poslovnika)*, Pravo i porezi, br. 11, 2002., str. 11.

⁷¹⁶ Više JOSIPOVIĆ, str. 120.

⁷¹⁷ *Ibid.*, str. 115.

⁷¹⁸ Vidi KLARIĆ - VEDRIŠ, str. 308.

Zbirka katastarskih planova sadrži opći premjer zemljišta na osnovi koga se izrađuju katastarski operati i osnivaju zemljišne knjige. Uz svaku glavnu knjigu postoji zbirka katastarskih planova koja služi samo za orijentaciju o položaju i obliku zemljišta. Zemljišnoknjižni planovi su otisci (preslici) katastarskih planova. Oni nemaju neposrednu materijalnopravnu važnost prilikom stjecanja, odnosno ukidanja zemljišnoknjižnih prava, ali zemljišne knjige se zasnivaju na katastarskom premjeru zemljišta i prema tome zk. planovi predstavljaju opis predmeta zemljišnoknjižnih prava, što ima daje pravnu važnost. Zk. planovi moraju se održavati u suglasnosti s katastarskim planovima, iz čega proizlazi da su katastarski planovi mjerodavni za zk. planove, a sve promjene u katastarskim planovima provode se i u zk. planovima, ako iz stanja zemljišne knjige ne proizlazi kakva smetnja. Isto tako katastar zemljišta treba se održavati u stalnoj suglasnosti sa zemljišnim knjigama. Zemljišnoknjižna mapa je zbirka zk. planova (listova) za jednu katastarsku općinu. Na svakom listu mape označeni su: naziv katastarske općine, broj lista, razmjera plana, brojevi zemljišta (parcela).⁷¹⁹

1.8 Pomoćni popisi

Uz svaku glavnu knjigu vodi se popis katastarskih čestica (popis zemljišta, stvarni pomoćni popis, stvarni registar). Detaljne odredbe o načinu vođenja, sastavu i vrstama pomoćnih popisa koji se vode uz svaku glavnu knjigu uređuje Zemljišnoknjižni poslovnik (čl. 33.–37.). Upisnici i pomoćni popisi vode se samo EOP-om kao dijelom BZP-a (čl. 169. ZZK-a). Promjene podataka u pomoćnim popisima provode se EOP-om po službenoj dužnosti istodobno s provedbom upisa u glavnoj knjizi. Dnevnik zemljišnoknjižnih podnesaka ispisat će se najkasnije do 31. siječnja sljedeće godine za prethodnu godinu, uvezat će se i čuvati po pravilima o čuvanju zbirke isprava.⁷²⁰

Pomoćni popisi (čl. 29. ZZK-a, čl. 34.–37. ZP-a) omogućavaju lakše i brže pronalaženje podataka upisanih u glavnoj knjizi. Pomoćni popisi razlikuju se ovisno o tome prema kojim se podatcima vode. Uz popis katastarskih čestica vode se i tzv. osobni pomoćni popisi, popisi osoba – popis vlasnika i nositelja prava građenja te popis predbilježenih vlasnika. U popisu zemljišta katastarske se čestice upisuju po aritmetičkom redu brojeva čestica, onako kako su označene u

⁷¹⁹ MUSLIĆ, str. 14.

⁷²⁰ Tako PETKOVIĆ, J., Izmjene i dopune Pravilnika o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (Zemljišnoknjižnog poslovnika), Pravo i porezi, br. 11, 2002., str. 11.

katastarskom planu, a uz svaku katastarsku česticu označuje se broj zemljišnoknjižnog uložka u kojem je čestica upisana.

Popis osoba obuhvaća abecedni popis imena vlasnika i drugih osoba u čiju je korist proveden upis nekoga drugog knjižnog prava uz koje su naznačeni brojevi zemljišnoknjižnih uložaka u kojima su upisana zemljišnoknjižna tijela glede kojih su provedeni upisi knjižnih prava (čl. 37. st. 1. ZP-a).⁷²¹

Uz svaku glavnu knjigu vodi se i popis zemljišta (**popis zemljišta**). To je popis zemljišta jedne katastarske općine koji se vodi po aritmetičkom redu brojeva katastarskih čestica, onako kako su označene u katastarskom planu, a uz svako se zemljište, katastarsku česticu, naznačuje broj zemljišnoknjižnog uložka u kojem je upisano zemljište (čl. 34. ZP-a).

⁷²¹ Vidi JOSIPOVIĆ, str. 116.

2 KNJIGA POLOŽENIH UGOVORA

Knjiga položenih ugovora je neka vrsta alternativne zemljišne knjige, ali je ipak zemljišna knjiga. Iako se često iznosi kako je ona nastala s otkupom društvenih stanova u zgradama koje nisu bile upisane u zemljišnoj knjizi, to ipak nije točno. Povijest knjige položenih ugovora (češći i točniji naziv je bio polog isprava jer se nije radilo samo o ugovorima) daleko je dulja i ona je u početku služila za područja u kojima ili zemljišna knjiga nije postojala ili je postojala pa je uništena⁷²². U svakom slučaju, to je bolje nego ništa, ali je potpuno sigurno da takvi upisi nisu davali ni približno onakva jamstva pravne sigurnosti i vladavine prava kakve inače zemljišna knjiga daje. Glavni problem koji je generirao mnoge parnice, bilo je višestruko otuđenje jer sustav nije učinkovito to sprječavao u smislu uočavanja, ali i poštenja drugog i sljedećih stjecatelja.

Država je uočila problem s knjigom položenih ugovora i reagirala na način da je donesen podzakonski akt koji se odnosi na materiju povezivanja takve knjige s klasičnom ili redovnom zemljišnom knjigom. Prvi takav posebni podzakonski akt pod nazivom Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu posebnog vlasništva nekretnine datira još iz 2010. god., ali prethodno je ista materija bila uključena u Zemljišnoknjižni poslovnik još od 1997. god.⁷²³. Interesantno je da je taj podzakonski akt u jednoj svojoj noveli

⁷²² Najčešće su to slučajevi požara, što se npr. dogodilo na području K. O. Kaštel Sućurac i dvije K. O. na otoku Šolti.

⁷²³ Pravilnik o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (zemljišnoknjižni poslovnik) – narodne novine, br. 81/97. Ovaj

(Narodne novine, br. 109/02.) sadržavao i jednu vrlo neobičnu odredbu kojom je praktično promijenio numeraciju niza članaka i tako ipak uzrokovao određenu pravnu nesigurnost⁷²⁴.

Inače, postupak povezivanja knjige položenih ugovora sa zemljišnom knjigom teče dosta kontinuirano i u tome je jako važna i pozitivna uloga upravitelja zgrada.

Knjiga položenih ugovora je nešto što se pojavilo kao posljedica otkupa društvenih stanova još za vrijeme Domovinskog rata i ne bi se smjelo identificirati taj pojam sa sličnim pojmom pologa isprava za katastarske općine u kojima nije bila osnovana zemljišna knjiga ili je bila osnovana pa je iz bilo kojeg razloga (npr. požar) prestala postojati.

Knjiga položenih ugovora je dobro poznata u stručnim krugovima pod nazivom „pupica”. Evo o čemu se zapravo radi. Nakon osamostaljenja nove države, nakon prekida svih državno-pravnih sveza s bivšom državom, što se dogodilo 8. listopada 1991. godine, trebalo je donijeti niz pravnih odluka, od kojih su mnoge imale i veliku političku „težinu”. Jedna takva je bila da li u stvaranju novoga pravnog sustava krenuti od nule (*ab ovo*) ili ne. Da se tako krenulo, nužno bi bilo donositi pravne norme različitih razina (zakonske i podzakonske, općinske, gradske, županijske, državne) postupajući pritom kao da nikakvih prethodnih normi nije bilo. To je bila želja onih koji se nisu mogli pomiriti s onim da je dio hrvatske povijesti (ma kakav on bio) i onaj dio unutar bilo prve bilo druge, dakle bilo kakve Jugoslavije. Alternativa toj opciji bio je postupak da se preuzmu svi propisi bivše države na način da se odmah u njih intervenira onoliko koliko je najnužnije (npr. da se isključe riječi kao što su socijalistička i Jugoslavija, da se unese nekoliko formulacija koje ne omogućuju primjenu onoga što je suprotno temeljima nove države i da se konačno tijekom vremena (ma kako dugo ono bilo) donosu novi propisi za koje možemo kazati da nisu preuzimanjem postali hrvatski, nego su takvi od samog svojeg početka. Srećom prevladale su snage koje su smatrale da je ova druga opcija istodobno i bolja opcija, a koliko je to logično, pokazuje i činjenica da se na isti postupak odlučila i vlast u novoj Jugoslaviji nakon Drugoga svjetskog rata. Zapravo to pokazuje da su i politički opterećene

pravilnik je doživio svoje novele koje su objavljivane u narodnim novinama, br. 81/97, 109/02, 123/02, 153/02. i 14/05.

⁷²⁴ Radi se o članku 2. koji glasi: Dosadašnji dio četvrti Poslovnika postaje dio peti, dosadašnji dio peti Poslovnika postaje dio šesti. Dosadašnji čl. 115. do 137. Poslovnika postaju čl. 136. do 158. Poslovnika.

osobe u oba slučaja prihvatile glas razuma ili glas struke i možemo samo zamišljati što bi se događalo da nije bilo tako.

U službenom glasilu RH koje izlazi pod oznakom „Narodne novine” u brojevima od 53/91 i 53a/91 koji nose datum 8. listopada 1991. došlo je do preuzimanja praktički svih pravnih normi koje su predstavljale pravni okvir nove države. Kada se navedeni problem riješio na opisan način, trebalo je donositi odluke koje će pokazati i dokazati koliko je nova država drukčija od one ranije i koliko poštuje, pored ostalog, ljudska prava, pravo vlasništva i tržište kao temelje svake demokracije. Naravno, lako je bilo kazati da se sve to poštuje, puno teže je bilo postupiti tako da se to i dokaže i posebno da se pritom postigne vremenski slijed ili dinamika koji neće ugroziti bit novota, odnosno promjena. Nažalost, na ovom planu se hrvatska vlast, prema praktično jednoglasnim ocjenama struke, nije baš pokazala. Pravi primjer je Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine⁷²⁵ koji je trebao ispraviti brojne nepravde na planu oduzimanja imovine u bivšoj državi. Pregledavanjem dokumentacije lako je vidjeti da je ta poznata denacionalizacija bila neizostavan bio svakog političkog programa, baš svake stranke koja se borila za vlast na prvim izborima u samostalnoj Republici Hrvatskoj. Nije bilo nikakve iznimke, pa je čak i stranka sljednica bivšeg Saveza komunista na tom planu promovirala praktično iste ideje kao i Hrvatska demokratska zajednica. Očito su (dobro) prosudili da bez zalaganja za denacionalizaciju nije moguće dobiti nikakvu značajniju glasačku potporu i vjerujemo da je to bila dobra prosudba. Međutim, problem je bio *timing* donošenja propisa, odnosno u vrijeme kad smo konačno donijeli navedeni Zakon o naknadi, već su davno bili doneseni zakoni iz ovlasti pretvorbe i privatizacije i prodaje/otkupa društvenih stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo. To je jednostavno značilo da zakonodavac 1996. godine kod donošenja Zakona o naknadi nije bio i nije mogao biti slobodan u odabiru zakonskih rješenja jer je ranijim zakonima samoga sebe stavio pred svršen čin. Tako se dogodila pretvorba i privatizacija tvornica, hotela, poduzeća raznih vrsta, i nakon toga je bilo unaprijed jasno da, ako će se poštovati tako stečena-kupljena vlasnička prava na tim pravnim subjektima (drugim riječima prava na osnivačkim vrijednosnim papirima-dionicama i udjelima), onda kod denacionalizacije naknada u naravi ili takozvana naturalna naknada neće gotovo nikada moći doći u obzir. Naravno, bilo bi apsurdno da ista nova država najprije proda dionice poduzeća i da nakon

⁷²⁵ Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, Narodne novine, br. 92/96, 39/99, 92/99, 80/02, 81/02.

nekoliko godina pristupi oduzimanju tih istih dionica da bi se provela denacionalizacija. To oduzimanje je bilo moguće samo nekom novom nacionalizacijom, a jasno je da ni spomen bilo kakve nacionalizacije nije dolazio u obzir u novoj državi. Je li se ovo dogodilo namjerno, zlonamjerno ili slučajno, teško je kazati, činjenica je da se dogodilo i činjenica je da je veći dio vlasnika koji su postali vlasnici u pretvorbi i privatizaciji ono kupljeno jednostavno upropastio. Naime, pravni okvir je u smislu kvalitete bio gotovo nikakav, dopuštalo se jamčenje za kredit za kupnju dionica upravo tim istim dionicama, nije se skrbrilo o nastavku djelatnosti, dopuštala se prodaja i rasprodaja nekretnina, tzv. mali ljudi ili dioničari dobili su prava bez ograničenja broja kupnje kupovati pakete od 20.000 njemačkih maraka po poduzeću i naravno da je većina to radila tuđim novcima, novcima mešetara, koji su tako zlorabili popust koji je država dala uz posebne popuste za svaku godinu radnog staža, i plaćanjem dionica u gotovini. Rezultati te nakaradne pretvorbe vide se i danas. Hrvatske tvornice gotovo i ne postoje i ponovo se događa da u vrijeme kad cijeli svijet podržava industrijalizaciju, mi idemo nekim svojim posebnim putem i uspješne tvornice u smislu proizvodnje su izuzetno rijetke, toliko rijetke da iznimka samo potvrđuje pravilo. Konačno, sve ovo što se u posljednje vrijeme događalo oko zakona poznatog kao *lex Agrokor* vjerno prikazuje hrvatska „lutanja” u područjima gdje je cijeli svijet prepoznao i primijenio prava rješenja⁷²⁶, ne dovodeći sebe u situaciju da uči na vlastitim grješcima, što je sigurno najskuplji način učenja.

Slično kao i kod pretvorbe odvijale su se stvari i kod otkupa društvenih stanova, a što je nama posebno važno radi već navedene knjige položenih ugovora ili „pupice”. Kada se 1992. godine donio Zakon o otkupu društvenih stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo, to je dalo mogućnost stotinama tisuća ljudi da, uz minimalna ulaganja, postanu vlasnici vrijednih nekretnina. Bez pretenzije na neku veliku preciznost, moglo bi se kazati da su se stanovi otkupljivali po cijeni koja je iznosila oko 10 % one tržišne, a i takva cijena se u pravilu nije plaćala odjednom, nego u dugogodišnjim otplatama, i do 32 godine. Vlasnikom se postajalo odmah, što je značilo mogućnost prodaje na tržištu za punu cijenu, dok je prodavatelj (najčešće država), zadržala hipoteku za neisplaćene obroke u visini onih ranije navedenih, oko 10 %. Naravno, nakon što su stotine tisuća ljudi ovako postali vlasnici stanova, jasno je da nitko nije mogao uprijeti prstom u političke moćnike koji su ovu mjeru izglasali, a koji su istodobno tu mogućnost osigurali

⁷²⁶ Npr. slučaj Parmalat u Italiji djeluje kao puno bolje rješenje.

za sebe i sebi bliske osobe⁷²⁷. Kada je nakon nekoliko godina pred zakonodavca došao Zakon o naknadi, bilo je potpuno jasno da se nekad oduzeti stanovi neće vraćati u naravi, što je vrijedilo i za zemljište na kojemu su sagrađene zgrade koje je gradila nova država na otetom zemljištu i koji stanovi su također bili otkupljeni. Činjenica je da bivša država uopće nije vodila računa o granicama zemljišnih parcela, o urbanizmu, o tome hoće li čija prava biti povrijeđena i kako, izgradnja je ovisila praktički samo o moćnicima koji su određivali da se negdje nešto treba graditi i svatko onaj koji bi se pobunio, puno je riskirao (u drastičnim slučajevima čak i vlastiti život). Kada je '92. godine donesen navedeni Zakon o otkupu društvenih stanova, pokazalo se da su vrlo rijetke bile zgrade (i to su u pravilu bile one koje su građene između dvaju svjetskih ratova) koje su građene *lege artis*, dakle na formiranoj građevnoj parceli i uz mogućnost uredne uknjižbe. Većina zgrada je građena tako da je granica parcele prolazila rubom ili čak i sredinom zgrade, da je zgrada građena na dvije ili više parcela, da je veliki dio tih parcela formalno još uvijek bio u privatnom vlasništvu, iako su postojali zakoni koji su onemogućavali to vlasništvo u gradovima i naseljima gradskoga karaktera itd. Kako je javnosti obećano da će kupci biti vlasnici stanova, trebalo je naći neko rješenje *sui generis*, pa je to rješenje nađeno u knjizi položenih ugovora. To je, dakle, zemljišna knjiga, ali to nije ona klasična zemljišna knjiga. To znači da je ista čestica zemlje ostala postojati u klasičnoj zemljišnoj knjizi u kojoj se nije vidjelo postojanje zgrade sagrađene na tom zemljištu, ali i u „pupici”, koja je praktički formirana s otkupom društvenih stanova, s vrlo benignim uvjetima koji su postojali za prodavatelja takvih stanova da dokaže svoje „vlasništvo”. Dakle, odjednom smo imali dvojnu zemljišno-knjižnu evidenciju i onda je propisano da se klasična zemljišna knjiga i „pupica” moraju povezati i taj posao je prepušten upraviteljima zgrada. Činjenica je da sama „pupica”, formirana kao neka vrsta nužnog zla, nije (a posebno na početku) bila opremljena svim onim sigurnosnim sustavima, kao klasična zemljišna knjiga, koji bi sprječavali višestruka otuđenja i tako redom. Srećom i taj postupak povezivanja je u većem dijelu države sada pri kraju i treba se nadati da će biti brzo završen i da će štetne posljedice ovakvog *modus operandi* biti puno manje od koristi koja je ovako ostvarena, ne samo za pojedine vlasnike nego i za društvo u cjelini.⁷²⁸

⁷²⁷ Kupujući vrlo često pod tim uvjetima vile ili značajne dijelove vila koje su prethodno dobili na korištenje i imali stanarsko pravo.

⁷²⁸ Vidi RUŽIČKA, B., Zemljišna knjiga, Povezivanje zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upis vlasništva posebnog dijela nekretnine, Novi informator, Zagreb, 2010.

3 ZEMLJIŠNA KNJIGA VOĐENA ELEKTRONIČKOM OBRADOM PODATAKA

3.1 Uvod

Zemljišne se knjige mogu voditi na dva načina, ručnim upisivanjem zemljišnoknjižnih podataka u uvezane tomove, sveske zemljišnih knjiga (ručno vođena zemljišna knjiga) ili pohranjivanjem zemljišnoknjižnih podataka u bazu zemljišnih podataka s pomoću elektroničke obrade podataka (zemljišna knjiga vođena elektroničkom obradom podataka, EOP zemljišna knjiga). EOP zemljišna knjiga je evidencija vođena elektroničkom obradom podataka o pravnom stanju nekretnina mjerodavnom za pravni promet.⁷²⁹ Ona se sastoji od katastarskih podataka o obliku, površini i izgrađenosti zemljišta te podataka zemljišnoknjižnog suda o pravnom stanju zemljišta pohranjenih u bazu zemljišnih podataka (BZP) (čl. 163. st. 1. ZZK-a). Razlike između ručno vođene zemljišne knjige i zemljišne knjige vođene elektroničkom obradom podataka postoje samo glede tehnike, načina njihova vođenja.⁷³⁰

ZZK je otvorio put postupnoj kompjutorizaciji zemljišnih knjiga omogućivši da se, pored dosadašnjeg ručnog vođenja, zemljišna knjiga vodi elektroničkom obradom podataka (EOP zemljišna knjiga). Budući da je takva mogućnost

⁷²⁹ Tako KONTREC, D., Jedinствена база землjišnoknjižnih података и заједнички информацијски систем землjišне књиге и катастра (BZP и ZIS), Hrvatska gospodarska комора – сектор за трговину дванаести форум пословања некретностима, стр. 76.

⁷³⁰ Vidi GAVELLA i dr., стр. 206.

predviđena i za katastar, EOP zemljišna knjiga s katastrom činit će bazu zemljišnih podataka (BZP) koja će se voditi jedinstveno i na jednom mjestu za cijelu Republiku Hrvatsku.⁷³¹ U bazi zemljišnih podataka (BZP) samo su na jednome mjestu – i to je bitna razlika – objedinjeni podatci o zemljištima koje vode zemljišne knjige i katastar nekretnina.⁷³²

Osim digitalizacije zemljišnih knjiga, novela iz 2013. ima i šire značenje. Iz njezinih odredaba jasno se vidi opredijeljenost zakonodavca za stvaranje Zajedničkoga informacijskog sustava, jedinstvenog registra nekretnina za cijelo područje RH. Povezivanjem baze digitalnih katastarskih planova i baze zemljišnih knjiga u ZIS-u informacijskim tehnologijama, bit će omogućen istodobni uvid u zemljišnoknjižne i katastarske planove. Uspostavljanje ZIS-a trebalo bi imati i praktične pozitivne učinke na postupanje zemljišnoknjižnih sudova. Tako će, primjerice, postati bespredmetnom nezakonita praksa određenih zemljišnoknjižnih sudova da pri predlaganju upisa, povrh podatka o broju katarske čestice, kao pretpostavku upisa zahtijevaju i podatak o naravi, tj. katastarskoj kulturi nekretnine u pogledu koje se upis predlaže. Spomenutim povezivanjem baze digitalnih katastarskih planova i baze zemljišnih knjiga u ZIS, trebale bi se suzbiti česte pojave nepodudarnosti identiteta i brojeva čestica u katastru i zemljišnim knjigama, pripadnost iste čestice različitim katastarskim općinama, ovisno o tome je li riječ o katastru ili zemljišnim knjigama i sl.⁷³³

3.2 Uvid u EOP zemljišnu knjigu i izdavanje ispisa

Na temelju čl. 170. ZZK-a uvid u zemljišnu knjigu ostvaruje se ili neposrednim uvidom ili izdavanjem zemljišnoknjižnog izvotka i ispisa iz zbirke isprava. Na isti način ostvaruje se i uvid u pomoćni popis ako osoba koja traži uvid učini vjerojatnim postojanje pravnog interesa za to. Svatko može tijekom radnog vremena izvršiti kod zemljišnoknjižnog suda uvid u EOP zemljišnu knjigu, zbirku isprava, zbirku zemljišnoknjižnih rješenja, pomoćne popise i katastarske planove. Ako je vrijeme za primanje stranaka ograničeno na kraće vrijeme, to će se objaviti oglasom na vratima prostorija zemljišnoknjižnog odjela. Razgledanje ostalih zemljišnoknjižnih spisa dopustit će se samo osobama koje dokažu da za to imaju

⁷³¹ Vidi KLARIĆ - VEDRIŠ, str. 305.

⁷³² Tako ŽUVELA, M., RUŽIČKA, B., Zakon o zemljišnim knjigama, Zagreb, 2003., str. 213.

⁷³³ Tako MILOTIĆ, I., PERANIĆ, D., Izmjene i dopune Zakona o zemljišnim knjigama iz 2013. – pregled novih rješenja, nedorečenosti te izazova u pravnoj praksi, Pravo i porezi, br. 6, 2013., str. 12.

pravni interes. U slučaju sumnje glede postojanja pravnog interesa, o tome odlučuje zemljišnoknjižni sudac. Neposredan uvid u BZP ostvaruje se prikladnim tehničkim uređajima, a voditelj zemljišne knjige će na zahtjev dati i potrebne usmene obavijesti o upisima u glavnu knjigu ili u pomoćni popis. Ispis iz BZP-a zemljišnoknjižni sud izdaje odmah po primitku zahtjeva stranke nakon plaćanja propisane pristojbe. Voditelj zemljišne knjige stavit će na zahtjev pečat i potpis na ispis nakon što stranka plati propisanu pristojbu.⁷³⁴

Ispis iz popisa upisa izdaje se o knjižnom stanju cijeloga zemljišnoknjižnog tijela (opći ispis) ili određenog dijela zemljišnoknjižnog tijela ili hipotekarne tražbine (posebni ispis).

Ispis iz popisa izbrisanih upisa sadrži sve izbrisane upise glede zemljišnoknjižnog tijela ili upise izbrisane u određenom razdoblju (opći ispis) ili određenog dijela zemljišnoknjižnog tijela ili hipotekarne tražbine (posebni ispis). Ispis iz BZP-a odgovara po svom sadržaju upisima u BZP. U natpisu ispisa navest će se iz kojeg je dijela EOP zemljišne knjige ispisan, kad je ispisan, a ako se izdaje iz popisa upisa, navest će se i broj posljednjeg upisa i brojevi plombi koje nisu riješene u pojedinom zemljišnoknjižnom ulošku. Ispise za koje je zahtijevana ovjera, prijepise i službene potvrde voditelj zemljišne knjige mora usporediti sa stanjem podataka u bazi zemljišnih podataka,

Zemljišnoknjižni izvadak na zahtjev stranke može izdavati svaki zemljišnoknjižni sud neovisno o mjesnoj nadležnosti za vođenje zemljišnih knjiga, kao i osobe, iz čl. 171. ZZK-a.

Zemljišnoknjižni izvadak izdaje se elektronički na temelju zahtjeva ovlaštene osobe osiguranog naprednim elektroničkim potpisom, a ovlaštena osoba nakon ispisa dobivenih podataka, na papir stavlja svoj pečat, potpis, broj predmeta iz svojeg upisnika te naznaku o naplaćenim troškovima. Korisnici usluga plaćaju sudsku pristojbu i trošak elektroničkog pristupa (čl. 170. st. 4. ZZK-a). Na zemljišnoknjižni izvadak izdan od javnog bilježnika ne plaća se javnobilježnička pristojba. Odluku o danu početka izdavanja zemljišnoknjižnih izvadaka elektronički, na način određen ovim člankom, donosi ministar nadležan za poslove pravosuđa kada se za to ispune tehnički uvjeti (čl. 170. st. 6. ZZK-a).

⁷³⁴ Tako PETKOVIĆ, J., *Izmjene i dopune Pravilnika o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (Zemljišnoknjižnog poslovnika)*, Pravo i porezi, br. 11, 2002., str. 11.

Propisuje se način uvida u zemljišnu knjigu i pomoćni popis osoba. Značajna novina je mogućnost izdavanja zemljišnoknjižnog izvotka kod svih zemljišnoknjižnih sudova za sve zemljišne knjige s područja Republike Hrvatske, neovisno o mjesnoj nadležnosti suda, čime će se otkloniti potreba da stranke samo zbog izvotka odlaze na područje mjesno nadležnog suda, kad se ostvare tehnički uvjeti za to.⁷³⁵

Propisuje se i nadležnost drugih ovlaštenih osoba za izdavanje zemljišnoknjižnog izvotka, čime se omogućava dobivanje izvotka i u onim gradovima i općinama koji nemaju sjedište suda ili stalne službe, uz ispunjavanje tehničkih uvjeta.

Uvid u glavnu knjigu može se ostvariti i preko mrežnih stranica Ministarstva pravosuđa, ali takav podatak nema svojstvo javne isprave. Za takav uvid može se propisati naknada čiju visinu i način plaćanja propisuje ministar nadležan za poslove pravosuđa (čl. 170.a ZZK-a).

Transparentnost i dostupnost podataka sadržanih u zemljišnim knjigama osigurana je, nakon digitalizacije zemljišnih knjiga, mrežnom stranicom Ministarstva pravosuđa preko koje su podatci iz zemljišne knjige dostupni internetom.⁷³⁶

Pravo na pristup i pretraživanje podataka zemljišne knjige za sve katastarske općine po katastarskoj čestici ili zemljišnoknjižnom ulošku, nazivu/imenu nositelja knjižnih prava ili osobnom identifikacijskom broju, imaju tijela sudbene vlasti i državno odvjetništvo kada je to potrebno u pripremi ili vođenju određenog sudskog ili upravnog postupka (čl. 170.b st. 1.). Pravo na pristup i pretraživanje podataka zemljišne knjige ima Ministarstvo financija – Središnji ured Porezne uprave neposredno pri obavljanju poslova iz svoje nadležnosti, a ostala upravna tijela preko Ministarstva pravosuđa na svoj zahtjev (čl. 170. b st.

⁷³⁵ Vidi RUŽIČKA, B., Stanje digitalne zemljišne knjige realnost ili tlapnja, Pavo u gospodarstvu, god. 57., sv. 1., 2018., str. 145 – 163.

⁷³⁶ Iako takav uvid nema status javne isprave, do sada se prosječno koristilo tom uslugom više od 20 milijuna korisnika godišnje i to bez naknade. Želja je bila da se time potaknu svi nositelji knjižnih prava da provjere status svoje nekretnine, ali i da se osigura javnost rada zemljišnoknjižnih sudova. Sada, kada je taj cilj ostvaren, daljnji razvoj zemljišnoknjižnog sustava u informatičkom smislu zahtijeva i samoodrživost sustava, što znači da je potrebno i taj dio usluga odrediti kao naplatnu uslugu. Ovo tim više što ovakav pristup omogućava trenutni pristup registrima neovisno o sudu kod kojega se oni vode i neovisno o mjestu s kojega se podatak traži. Vidi Obrazloženje Konačnog prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama, Ministarstvo pravosuđa, Zagreb, 2013., str. 43.

2.). Pravo na pristup i pretraživanje podataka zemljišne knjige za sve katastarske općine koje su unesene u BZP, po nazivu/imenu nositelja knjižnih prava ili osobnom identifikacijskom broju, imaju i upravna tijela nadležna za katastar i geodetske poslove kada im je to potrebno u pripremi ili vođenju određenoga upravnog postupka (čl. 170.b st. 3.). Pravo na pristup i pretraživanje podataka zemljišne knjige unesene u BZP dopustit će se osobama ovlaštenim za obavljanje geodetske djelatnosti za one katastarske općine u kojima obavljaju poslove iz svoje nadležnosti na temelju suglasnosti ministra nadležnog za poslove pravosuđa i ravnatelja Državne geodetske uprave (čl. 170.b st. 4.). Način pristupa, ovlasti i odgovornosti osoba uređuju se pravilnikom koji donosi ministar nadležan za poslove pravosuđa (čl. 170.b st. 5.).

Cilj je ovih odredaba da se uz pregled – uvid u zemljišnu knjigu osigura mogućnost da tijela sudbene vlasti i državna odvjetništva, kao i tijela upravne vlasti u obavljanju svojih zakonom određenih funkcija, imaju pristup podacima iz Glavne knjige pretraživanjem baza po imenu, odnosno nazivu nositelja knjižnih prava. Ovo pravo osigurava se i Poreznoj upravi Ministarstva financija neposredno u vođenju postupaka, a svim ostalim tijelima upravne vlasti preko Ministarstva pravosuđa koje procjenjuje osnovanost zahtjeva.

Sve zemljišne knjige u ručno vođenom obliku, kao i zbirke isprava, skeniraju se i vode u digitalnom obliku, kao dio digitalne arhive zemljišnih knjiga, kada se za to ispune tehnički uvjeti (čl. 170.c st. 1.). Sve pisane zemljišne knjige, pisane zbirke isprava i pisane zbirke zemljišnoknjižnih rješenja, čuvaju se kao dio pisane arhive zemljišnih knjiga (čl. 170.c st. 2.).

Povijesne podatke iz Glavne knjige i podatke iz zbirke isprava koje su prenesene u digitalni oblik, sudovi izdaju kao izvadak iz digitalne zemljišne knjige, odnosno ispis iz digitalne zbirke isprava (čl. 170 c st. 3.). Zbirke isprava koje nisu prenesene u digitalni oblik skeniraju se na zahtjev i nakon skeniranja postaju dio digitalne arhive (čl. 170.c st. 4.). Pretraživanje i uvid, kao i ispis iz digitalno vođene zbirke isprava, ostvaruju se pozivom na broj zemljišnoknjižnog spisa (čl. 170.c st. 5.).

Strategijom digitalne arhive koju razvija Ministarstvo pravosuđa, planiraju se skenirati sve zemljišne knjige, i dio novijih zbirki isprava, tako da se sve ručno vođene zemljišne knjige i zbirke isprava pohrane u pisanu arhivu Ministarstva pravosuđa, kada se ispune tehnički uvjeti za to. Zbirke isprava vodit će se u digitalnom obliku, a zemljišnoknjižni upisi vode se u digitalnom obliku od

prijepisa ručno vođene zemljišne knjige u digitalnu formu. Istovremeno bi uz razvijanje centralne arhive za zemljišne knjige bio razvijen i sken-centar Ministarstva pravosuđa koji bi na zahtjev skenirao pisane zbirke isprava i time digitalnim pretraživanjem omogućio svim korisnicima uvid u pisani dio registra zemljišne knjige. Realizacijom ove odredbe omogućit će se stvaranje mreže zemljišnoknjižnih sudova koja će odgovarati potrebama korisnika, a posebice smanjenje broja sadašnjih 109 zemljišnoknjižnih odjela i oslobađanje za druge namjene poslovnog prostora u kojima su bili čuvani pisani registri.⁷³⁷

Posebno se ističe i stvaranje uvjeta da sva druga javnopravna državna tijela koja se koriste zemljišnoknjižnim podacima, imaju trenutni pristup svakom traženom podatku, što uvelike ubrzava i njihovo postupanje. Naravno, ovdje se stvara samo pravni okvir, dok se tehnička rješenja trebaju urediti drugim propisima koji uređuju materiju korištenja digitalnih podataka.

Prijedlozi knjižnih upisa koji se podnose zemljišnoknjižnom sudu preko javnog bilježnika, odvjetnika i pravne osobe koja ima javne ovlasti, mogu se podnositi u obliku elektroničke prijave uz napredni elektronički potpis, a prijavi se prilažu elektronički prilozi koji su navedeni u prijedlogu (čl. 171.a 1. ZZK-a). Javni bilježnici, odvjetnici i pravne osobe koja imaju javne ovlasti, prijedloge za knjižni upis u zemljišnu knjigu mogu podnositi elektroničkom prijavom, nakon što se utvrdi da ispunjavaju tehničke uvjete za elektronički pristup zemljišnoknjižnom sudu i nakon što to odobri ministar nadležan za poslove pravosuđa (čl. 171.a 2. ZZK-a). O ispunjenosti tehničkih uvjeta i odobrenju za podnošenje prijedloga u elektroničkom obliku, odluku donosi ministar nadležan za poslove pravosuđa (čl. 171.a 3. ZZK-a). Javni bilježnici, odvjetnici i pravne osobe koje imaju javne ovlasti, dužne su omogućiti u svojim uredima javni pristup i uvid u zemljišnu knjigu u obavljanju poslova, a za izdavanje zemljišnoknjižnih izvadaka imaju pravo na naknadu, čija visina ne može premašiti visinu sudske pristojbe (čl. 171.a 4. ZZK-a). Javni bilježnici, odvjetnici i pravne osobe koje imaju javne ovlasti članka, jamče da su priložene elektroničke isprave istovjetne onima u papirnatom obliku (čl. 171.a 5. ZZK-a).

Člankom 171. ZZK-a otvorena je mogućnost da javni bilježnici, odvjetnici, ali i druge pravne i fizičke osobe, imaju digitalni uvid u zemljišnoknjižne registre uz

⁷³⁷ Tako obrazloženo Konačnog prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama, Ministarstvo pravosuđa, Zagreb, 2013., str. 43.

ispunjenje propisanih tehničkih preduvjeta koji ne ugrožavaju sigurnost zemljišnoknjižnog registra, ali i zaštitu određenih osobnih podataka. Ovom odredbom se na detaljniji način određuju pravne pretpostavke elektroničkog poslovanja po kojemu bi određeni subjekti koji imaju javnopravne ovlasti, ali i tehničke preduvjete, mogli predlagati knjižne upise elektronički, kao i pribavljati zemljišnoknjižne izvratke s bilo kojeg zemljišnoknjižnog suda, nakon ispunjavanja uvjeta.

Ministar pravosuđa, vodeći računa o tehničkim mogućnostima, dopustit će rješenjem na njihov zahtjev i drugim fizičkim i pravnim osobama da u svojim prostorijama imaju tehničke uređaje za uvid u BZP, ako se potreba za uvidom u EOP zemljišnu knjigu ne može inače prikladno zadovoljiti. To će ovlaštenje uskratiti kad prestane potreba zbog koje je izdano (čl. 172. ZZK-a).

Ovlaštenje za uvid u BZP može ministar pravosuđa učiniti ovisnim o ispunjenju određenih tehničkih uvjeta kako bi se osigurala uredna uporaba BZP-a. Ministar pravosuđa ovlašten je povući ovlaštenje za uvid u BZP ako utvrdi da uvjeti nisu ispunjeni. Ovlaštenje može ponovno dati kad postane vjerojatno da će uvjeti biti ispunjeni. Ministar pravosuđa donijet će pravilnik u kojem će odrediti tko će i pod kojim uvjetima plaćati naknadu za uvid u BZP (čl. 173. ZZK-a).

Tehnički i drugi uvjeti poslovanja u elektroničkom obliku koji nisu uređeni ovim Zakonom, kao i troškovi, odnosno naknade za pruženu elektroničku uslugu, uredit će se pravilnikom koji donosi ministar nadležan za poslove pravosuđa (čl. 173.a ZZK-a). Budući da je pitanje tehničkih uvjeta poslovanja nešto što je povezano s tehnološkim, a ne pravnim aspektima, to se pitanje predlaže urediti posebnim podzakonskim aktom, nakon ispunjenja preduvjeta. Na isti način planira se urediti i način utvrđivanja naknada za pružanje usluga izvan suda od pravnih osoba ili fizičkih osoba s javnim ovlastima.

4 UPIS U ZEMLJIŠNE KNJIGE

4.1 Uvod

Zemljišnoknjižni upis po svom je sadržaju sažeto ustanovljenje bitnog sadržaja prava, pravnih činjenica i osobnih odnosa mjerodavnih za pravni promet nekretnina u glavnoj zemljišnoj knjizi.⁷³⁸ Zemljišnoknjižnim upisom nadležni sud u posebnom zemljišnoknjižnom postupku unosi, upisuje u glavnu zemljišnu knjigu podatke o nekretninama, pravima na nekretninama, pravnim činjenicama ili osobnim odnosima nositelja knjižnih prava. Pravni učinci upisa ovise o tome što je predmet upisa, koji je upis proveden, te jesu li za upis bile ispunjene sve pretpostavke. Da bi se upisom u zemljišnu knjigu steklo, promijenilo ili prestalo pravo na nekretnini, upis se mora provesti u glavnu zemljišnu knjigu (sustav Glavne knjige, čl. 15. st. 2. ZZK-a) i to provedbom uknjižbe ili predbilježbe. Uknjižbom se stvarna prava na nekretninama stječu i prenose bez potrebe posebnoga naknadnog opravdanja (čl. 30. st. 2. ZZK-a) jer su već u času zahtijevanja upisa bile ispunjene sve zemljišnoknjižne pretpostavke za provedbu uknjižbe. Predbilježbom se stvarna prava na nekretninama stječu pod uvjetom naknadnog opravdanja i u opsegu u kojemu naknadno budu opravdana (čl. 30. st. 3.) jer u času zahtijevanja upisa nisu bile ispunjene sve zemljišnoknjižne pretpostavke za uknjižbu, već samo one pretpostavke koje su potrebne za provedbu predbilježbe. No, da bi uknjižbom ili predbilježbom nastali konstitutivni pravni učinci u pogledu stjecanja, promjene ili prestanka, odnosno

⁷³⁸ Tako JOSIPOVIĆ, str. 146.

da bi se steklo, promijenilo ili prestalo stvarno pravo na nekretnini, upis mora biti valjan, istinit. Jedino istinit upis predstavlja valjani način, modus stjecanja, promjene ili prestanka knjižnog prava na temelju pravnog posla. Upis će biti istinit, valjan kad su u času kad je bio zahtijevan za stjecanje, promjenu ili prestanak prava na nekretnini, bile ispunjene sve pretpostavke koje poseban zakon određuje za stjecanje, promjenu ili prestanak prava na nekretnini (npr. valjana pravna osnova stjecanja, pravo prednika) te kad su za provedbu upisa bile ispunjene sve pretpostavke određene zemljišnoknjižnim pravom, i materijalne i postupovne pretpostavke upisa.

Upisom „učiniti vidljivim” po službenoj se dužnosti radi bolje preglednosti i potpunosti zemljišnih knjiga, upisuju neke činjenice i okolnosti koje se odnose na knjižna prava, njihove nositelje, zemljišnoknjižni postupak.⁷³⁹

Nastupanje pravnih učinaka zemljišnoknjižnih upisa uvjetovano je ispunjenjem određenih pretpostavki. Za dozvolu i provedbu zemljišnoknjižnog upisa te za nastupanje pravnih učinaka tog upisa, moraju se ispuniti određene **opće pretpostavke upisa**. One se nazivaju općim pretpostavkama upisa jer moraju biti ispunjene za provedbu svakoga zemljišnoknjižnog upisa, neovisno o tome što je predmet upisa i koja se vrsta upisa provodi, uknjižba, predbilježba ili zabilježba. Opće pretpostavke upisa uređene su u člancima od 40. do 44. ZZK-a, te odredbama ZZK-a koje uređuju zemljišnoknjižni postupak. One se dijele na materijalne pretpostavke upisa i na postupovne pretpostavke upisa. **Materijalne pretpostavke upisa** su knjižni prednik (čl. 40 – 42 ZZK-a) i tabularna isprava (čl. 43, 44. ZZK-a). **Postupovne pretpostavke upisa** su podnošenje prijedloga od ovlaštene osobe (čl. 95 – 99 ZZK-a), podnošenje isprava koje bi trebale poslužiti kao temelj za dopuštenje upisa (čl. 102 – 105 ZZK-a), rješenje suda o dozvoli upisa (čl. 106 – 111 ZZK-a), provedba upisa (čl. 112 – 119 ZZK) i pravomoćnost upisa (čl. 123 – 128. ZZK-a).⁷⁴⁰

Postupovne (formalnopravne) pretpostavke upisa određene su odredbama ZZK-a koje uređuju zemljišnoknjižni postupak. Da bi nastupili pravni učinci upisa, potrebno je da ovlaštena osoba podnese prijedlog za upis. Uz prijedlog za upis moraju se podnijeti isprave na kojima se temelji prijedlog za upis i koje su potrebne za odlučivanje zemljišnoknjižnog suda o osnovanosti prijedloga za upis.

⁷³⁹ Vidi JOSIPOVIĆ, str. 147.

⁷⁴⁰ *Ibid.*, str. 181.

Sljedeća je postupovna pretpostavka odluka suda o prijedlogu za upis koju sud donosi nakon ispitivanja pregledavanja zemljišnoknjižnog stanja, prijedloga za upis i priloga (čl. 108. ZZK-a) u obliku rješenja o dozvoli upisa.

Posljednja je postupovna pretpostavka za nastupanje pravnih učinaka upisa njegova pravomoćnost. Ona nastupa ako se u roku za žalbu ne podnese žalba protiv rješenja o dozvoli upisa, odnosno kad drugostupanjski sud donese odluku u povodu žalbe protiv rješenja o dozvoli upisa.⁷⁴¹

ZZK-a određuje da se neke činjenice i okolnosti koje se odnose na knjižna prava, njihove nositelje, zemljišnoknjižni postupak i sl., moraju učiniti vidljivim u zemljišnoj knjizi. Takve se činjenice i okolnosti čine vidljivim upisom „učiniti vidljivim” kojega zemljišnoknjižni sud provodi po službenoj dužnosti kad je zakonom izričito određeno da se određena činjenica ili okolnost mora učiniti vidljivom u zemljišnoj knjizi. Upis se provodi radi preglednosti zemljišnih knjiga, njihove bolje potpunosti, radi upućivanja na upise provedene u nekom drugom dijelu istog ili drugoga zemljišnoknjižnog uloška, radi utvrđivanja promjena u sastavu, kulturi, površini zemljišnoknjižnog tijela i sl. Tako će se npr. u posjedovnici učiniti vidljivim da je pokrenut postupak za promjenu podataka o katastarskom broju, obliku, površini, izgrađenosti zemljišta (čl. 10. st. 4. ZZK-a), da glede zemljišnoknjižnog tijela postoje neka javnopravna ograničenja koja nisu opće naravi (čl. 21. st. 3. ZZK-a), da je otvoren poduložak za određeni suvlasnički dio zemljišnoknjižnog tijela (čl. 21. st. 5 ZZK-a), da je došlo do promjene sadržaja posjedovnice (čl. 22. st. 1. ZZK-a), da je u korist zemljišnoknjižnog tijela kao gospodujućeg dobra osnovana stvarna služnost (čl. 22. st. 2. ZZK-a). U vlastovnici će se učiniti vidljivim zabrana opterećivanja ili otuđivanja, kao i ostala ograničenja raspolaganja zemljišnoknjižnim tijelom ili suvlasničkim dijelom koja se inače upisuju u teretovnicu (čl. 23. st. 2., 3. ZZK-a). Na mjestu u zemljišnoknjižnom ulošku na kojem bi se trebalo provesti upis, učinit će se vidljivim dan i vrijeme kad je zemljišnoknjižnom sudu stigao prijedlog za upis (tzv. plomba, čl. 98. ZZK-a) i sl.⁷⁴²

Za zemljišnoknjižno stjecanje prava vlasništva i ostalih stvarnih prava na nekretninama potrebna je *pravna osnova* (titulus) i *način stjecanja* (modus).

⁷⁴¹ *Ibid.*, str. 190 – 191.

⁷⁴² JOSIPOVIĆ, str. 233.

Kao pravne osnove dolaze u obzir: pravni poslovi, zakon, nasljeđivanje i akt državnog tijela vlasti (npr. presuda, rješenje o izvlaštenju itd.).

Način stjecanja stvarnih prava na nekretninama jest upis tih prava u zemljišnu knjigu.

Upis je sumarno od nadležnog suda ustanovljenje prava, pravnih činjenica i odnosa važnih za nekretnine i prava na njima.⁷⁴³

Upisi su samostalne pravne činjenice koje proizvode postanak, promjenu, ograničenje ili ukidanje prava na nekretninama ili već postojećim pravima.

Upisi su sami za sebe samo načini (modusi) *acquirendi iuris*, ali u slučaju pomanjkanja pravne osnove, mogu zamijeniti i sam titulus. Načelo je da upisano pravo postoji sve dok se ne briše. Ako je jedan upis dopušten i u Glavnoj knjizi proveden, postao i pravosnažan, tim je upisom stvoreno pravo bez titulusa (osnove).⁷⁴⁴

Upisi u zemljišnu knjigu dopušteni su jedino protiv onoga koji je u vrijeme podnesenog prijedloga u zemljišnoj knjizi upisan kao vlasnik nekretnine ili ovlaštenik drugog prava. Upisi se mogu dopustiti protiv uknjiženog ili predbilježenog vlasnika ili ovlaštenika prava.

Da bi se neko knjižno pravo steklo, promijenilo, ograničilo ili ukinulo, isprave moraju sadržavati valjanu pravnu osnovu. Svako stjecanje, promjena, ograničenje ili ukidanje prava nastaje na osnovi izražene volje stranaka da žele izvesti neki pravni učinak, ili na osnovi odluke nadležnog tijela koji tu volju u slučaju spora supstituira, ili opet na osnovi odredaba samog zakona. To su izvori iz kojih nastaje, radi kojih se mijenja, ograničava ili ukida odnosno pravo. Bez toga nema promjene u pravnim odnosima. Ta osnova stjecanja, promjene, ograničenja ili ukidanja prava naziva se pravnom osnovom ili naslovom (*titulusom*).

Upis u zemljišnu knjigu, u pravilu se vrši po prijedlogu stranke koji se podnosi nadležnom sudu, a po službenoj dužnosti samo onda ako je to određeno zemljišnoknjižnim ili kojim drugim propisima. Pretpostavlja se da će se za svoje

⁷⁴³ Tako KLARIĆ - VEDRIŠ, str. 309.

⁷⁴⁴ Vidi MUSLIĆ, str. 22.

interese najbolje brinuti onaj koga se to tiče. Naime, upisi u zemljišnu knjigu određuje se po službenoj dužnosti samo onda kada je to u interesu specijaliteta i preglednosti knjižnih upisa ili kada se to predviđa kojim drugim propisom. Tako se npr. po službenoj dužnosti određuje od zemljišnoknjižnog suda: brisanje svih upisa koji su postignuti s obzirom na brisanu predbilježbu prava vlasništva, da se dosuda prodanog zemljišta zabilježi, zabilježba odbijenog prijedloga, zabilježba postupka za ispravljanje grješke pri upisu, zabilježba i brisanje zabilježbe žalbe, zabilježba javne prodaje (dražbe) i sl. Po službenoj dužnosti vrše se naročito oni upisi koji su utvrđeni u ostavinskom postupku (rješenjem o nasljeđivanju nadležnoga općinskog suda).

Upisi u zemljišnu knjigu mogu se izvršiti samo po pismenom nalogu (rješenju) zemljišnoknjižnog suda koji je potpisan od referenta zemljišne knjige i sudaca za zemljišnoknjižne stvari. Upis u zemljišne knjige može dopustiti i drugi sud (npr. parnični, ovršni).

4.2 Materijalne pretpostavke za upis u zemljišne knjige

4.2.1 Knjižni prednik

Upis u zemljišnu knjigu može se zahtijevati i dopustiti samo protiv tzv. knjižnog prednika. Knjižni prednik je osoba koja je u času podnošenja prijedloga za upis upisana u zemljišnu knjigu kao nositelj knjižnog prava glede koga se zahtijeva upis ili koja bude istodobno uknjižena ili predbilježena kao nositelj toga knjižnog prava (čl. 40. ZZK-a). Pravila o knjižnom predniku određuju tko u prijedlogu za upis i ispravi, na temelju koje se zahtijeva upis, mora biti naznačen kao nositelj knjižnog prava glede kojeg bi se upis trebao provesti. Pretpostavka o knjižnom predniku mora se ispuniti kod svih vrsta zemljišnoknjižnih upisa.⁷⁴⁵

Knjižni prednik je osoba koja je u času podnošenja prijedloga za upis upisana kao zemljišnoknjižni vlasnik zemljišta ili kao nositelj prava glede kojeg se upis zahtijeva ili koja bar istodobno bude kao takva uknjižena ili predbilježena. Pravilo o zemljišnoknjižnom predniku mora se ispuniti kod svih vrsta zemljišnoknjižnih upisa, a kad ta pretpostavka za uknjižbu nije ispunjena, nisu ispunjene ni pretpostavke za predbilježbu.⁷⁴⁶

⁷⁴⁵ Vidi JOSIPOVIĆ, str. 182.

⁷⁴⁶ U tom smislu presuđeno: „Prijedlog za uknjižbu je odbijen zbog toga što u zemljišnoj knjizi nije upisana kao vlasnik odnosno kao nositelj prava upravljanja bivša Općina K. ili njen pravni sljednik.

Za odlučivanje o prijedlogu za upis mjerodavno je stanje u trenutku kada je prijedlog stigao zemljišnoknjižnom sudu. Pritom valja voditi računa da podatci u zemljišnim knjigama u potpunosti odgovaraju ispravi na temelju koje se zahtijeva upis u zemljišne knjige. Tako će sud odbiti prijedlog za upis ako predlagatelj ne dokaže da je zemljišnoknjižni prednik od kojeg je stekao vlasništvo nekretnina, udajom promijenio prezime, odnosno da su prodavateljica iz ugovora o kupoprodaji i zemljišnoknjižna vlasnica iste osobe.

No, kako naše zemljišne knjige nisu uvijek i u svim područjima ažurirane, postoje izuzetci od pravila da je upis moguć samo u odnosu na osobu koja je u zemljišnim knjigama upisana kao vlasnik. Prvi izuzetak je mogućnost da je kao vlasnik upisana osoba mrtva već niz godina. Svi poslije nje su tzv. izvanknjižni stjecatelji i da bi se posljednji stjecatelj upisao, mora dokazati neprekinuti niz izvanknjižnih prijenosa prava. Pritom se u praksi neprekinuti izvanknjižni niz dokazuje ispravama, kao što je rješenje o nasljeđivanju, ali i drugim dokaznim sredstvima (npr. iskazima svjedoka ili privatnim ispravama).

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

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

S obzirom na takvo stanje zemljišne knjige postoji, kako je to prvostupanjski sud pravilno zaključio, zapreka zatraženom upisu (čl. 108. st. 1. podst. 1. Zakona o zemljišnim knjigama, dalje ZZK). Naime, prema odredbi čl. 40. ZZK, upis u zemljišnu knjigu može se dopustiti samo protiv knjižnog prednika. Knjižni prednik je osoba koja je u času podnošenja prijedloga za upis upisana u zemljišnu knjigu kao nositelj knjižnog prava ili koja istodobno bude uknjižena ili predbilježena kao nositelj toga prava. Pravilo o zemljišnoknjižnom predniku jedna je od materijalnopравnih pretpostavki zemljišnoknjižnog upisa koju određuje zemljišnoknjižno pravo. Ova se materijalnopравna pretpostavka mora ispuniti kod svih vrsta zemljišnoknjižnih upisa, dakle kod uknjižbe, predbilježbe i zabilježbe. Nisu stoga u ovom slučaju, kako to žalba pogrešno smatra, bile ispunjene ni pretpostavke za predbilježbu.” Županijski sud u Dubrovniku, Gž - 2114/06., od 11. 01. 2007.

Još jedan od izuzetaka kada se može ishoditi upis u zemljišne knjige, a da se upis podnosi protiv osobe koja nije upisana kao zemljišnoknjižni vlasnik, postoji u situaciji da zbog smrti knjižnog prednika knjižno pravo prijeđe na njegove nasljednike, nasljednikovi vjerovnici mogu ishoditi osiguranje svoje tražbine prema utvrđenom nasljedniku bez prethodnog upisa nasljednika, s time da će njihove tražbine biti osigurane samo u opsegu kojem je to njihov dužnik naslijedio.

4.2.2 Isprava kao temelj za stjecanje prava vlasništva na nekretninama

Za provedbu zemljišnoknjižnog upisa potrebno je zemljišnoknjižnom sudu, uz prijedlog za upis, priložiti ili predočiti ispravu odgovarajućeg oblika i sadržaja koja je prikladna za provedbu određenoga zemljišnoknjižnog upisa – tabularna isprava. Prilaganje isprave na temelju koje se zahtijeva upis, nužna je pretpostavka za odlučivanje o dopuštenosti i provedivosti zemljišnoknjižnog upisa.⁷⁴⁷ Tabularna isprava može biti javna isprava ili privatna isprava.

Isprava mora ispunjavati opće pretpostavke za valjanost tabularne isprave (čl. 43., 44. ZZK-a), a za neke upise tabularna isprava mora ispunjavati i određene posebne pretpostavke. To su:

- a) isprava mora biti sastavljena u obliku propisanom za njezinu valjanost.

Oblik u kojem mora biti sastavljena isprava, da bi bila valjana, određuju pravila koja uređuju način i pretpostavke za raspolaganje knjižnim pravima u određenim pravnim odnosima te uvjetuju valjanost tih raspolaganja sastavljanjem isprave u određenom obliku ili u određenom postupku.

- b) u ispravi na temelju koje se provodi upis (uknjižba ili predbilježba) knjižnog prava, njegove promjene, ograničenja ili prestanka mora za to biti vidljiv pravni temelj.

Uknjižba ili predbilježba mogu se provesti samo na temelju isprave o kauzalnom pravnom poslu iz koje je vidljiva pravna osnova, titulus, stjecanja, promjene, ograničenja ili prestanak knjižnog prava i koji prema

⁷⁴⁷ Tako JOSIPOVIĆ, str. 188.

pravilima koja uređuju pojedina knjižna prava, mogu biti pravni temelj za stjecanje, promjenu, ograničenje ili prestanak knjižnih prava.

- c) isprava ne smije imati očitih nedostataka koji dovode u sumnju njezinu vjerodostojnost.

U ispravi ne smije biti nejasnih mjesta, precrtavanja i brisanja. Ako se isprava sastoji od više listova, oni moraju biti tako spojeni da se ne može umetnuti ni jedan list (čl. 44. st. 1. ZZK-a).

- d) u ispravi moraju biti navedene osobe protiv kojih i u čiju se korist upis zahtijeva i to na način da ne postoji opasnost da ih se zamijeni s drugima (čl. 44. st. 2. ZZK-a);

Isprava mora biti potpuno određena u vezi sa subjektom upisa, tako da o njihovu identitetu, prebivalištu, adresi i dr. nema nikakve sumnje. To se npr. može učiniti navođenjem datuma rođenja, imena oca, matičnog broja pravne osobe pod kojim se vodi u sudskom registru i dr.

- e) u ispravi moraju biti navedeni mjesto, dan, mjesec i godina gdje i kad je sastavljena.⁷⁴⁸

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

Pod javno ovjеровljenom privatnom ispravom smatra se isprava na kojoj je ovjeren potpis.⁷⁴⁹ Za upis knjižnog prava, njegove promjene, ograničenja ili prestanka, mora za to iz isprave biti vidljiv pravni temelj. Tako, ako se radi o

⁷⁴⁸ Vidi JOSIPOVIĆ, str. 189.

⁷⁴⁹ Primjerice, ako je isprava ugovor o darovanju, tada darovatelj mora ovjeriti potpis kod javnog bilježnika. Ovdje je važno istaknuti da ako se radi o ugovoru s određenim teretom, na primjer sa zadržavanjem prava doživotnog uživanja (odnosno neke od osobnih služnosti) darovatelja na darovanoj nekretnini, tada potpis moraju ovjeriti obje ugovorne strane.

ugovoru, tada na ispravi mora biti naznačena vrsta ugovora (kupoprodaja) bilo u nazivu ugovora ili u samom tekstu ugovora.

Upis u zemljišne knjige dopustit će se samo na temelju isprava koje nemaju očitih nedostataka koje dovode u sumnju njihovu vjerodostojnost. U ispravama moraju osobe, protiv kojih i u čiju korist se upis zahtijeva, biti navedene tako da ne postoji opasnost da ih se zamijeni drugima, a moraju biti navedeni i mjesto, dan, mjesec i godina gdje i kada su isprave sastavljene. Međutim, isprave koje ne sadrže mjesto, dan, mjesec i godinu gdje i kada su sastavljene, ali su ovjerene od javnog bilježnika, smatraju se podobnim za provedbu u zemljišnim knjigama.

Isprave ne smiju imati očite nedostatke koji bi dovodili u sumnju njezinu vjerodostojnost, na njoj se ne smije ništa brisati, prekriziti ili mijenjati korekturnim lakom.⁷⁵⁰ Ako ugovor ima više listova, oni moraju biti spojeni tako da se ništa ne može naknadno umetati ili izvaditi.⁷⁵¹

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

Ugovor kao isprava za uknjižbu prava mora sadržavati klauzulu intabulandi – dozvolu zemljišnoknjižnog vlasnika da pristaje na uknjižbu. Tabularna isprava neće biti pretpostavka za dozvolu i provedbu upisa samo kad iz sadržaja i naravi predmeta upisa te odredbi propisa na temelju kojeg se provodi upis, proizlazi da za dozvolu upisa nije potrebna isprava, odnosno kad se zahtijeva upis za koji i ne postoji posebna tabularna isprava.

⁷⁵⁰ U praksi se zna javiti slučaj da su stranke ovjerile ugovor o kupoprodaji, a zatim primijetile da su navele krivu površinu katastarske čestice ili da nisu napisali točnu oznaku čestice i sl. Tada stranke brišu bilo korekturnim lakom ili tako da je vidljivo da su nešto ispravljale. Takav ugovor kao isprava za prijenos prava vlasništva nekretnina nije valjan i na temelju njega neće se dopustiti prijenos prava vlasništva.

⁷⁵¹ U praksi postoje tiskanice ugovora o kupoprodaji koje su napravljene kao arak A3 te presavinute na format A4 papira, tako da nije moguće umetanje ili uklanjanje pojedinih dijelova ugovora

Da bi se dopustio upis u zemljišne knjige, potrebno je da u privatnoj ili javnoj ispravi bude točno naznačena nekretnina, zemljište o kojem se odlučuje. Zemljište je dio zemljišne površine koji je u katastru zemljišta označen posebnim brojem i nazivom katastarske općine u kojoj leži (katastarska čestica).⁷⁵² Pojedinačna nekretnina kao objekt pravnih odnosa može se sastojati od više zemljišta, ta su zemljišta pravno sjedinjena u jedno zemljišnoknjižno tijelo i upisana u isti zemljišnoknjižni uložak. Predmet raspolaganja u pravnom prometu mogu biti sve katastarske čestice zajedno, odnosno zemljišnoknjižno tijelo u cjelini (što je u praksi rijetkost) ili neka od katastarskih čestica, dok ostale ne sudjeluju u pravnom prometu i ostaju u istom pravnom statusu. Predmet pravnog prometa može biti idealni dio svih katastarskih čestica, odnosno idealni dio zemljišnoknjižnog tijela ili idealni dio pojedine zemljišnoknjižne čestice.

Katastarska čestica se označava brojem, površinom i opisom zemljišta po kulturi. Svaka zemljišnoknjižna čestica je upisana u određeni zemljišnoknjižni uložak određene katastarske općine i tek tako potpuno označena nekretnina može biti predmet upisa. Sve što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje, u pravnom je smislu sastavni dio zemljišta i ako zakonom nije drukčije određeno, dijeli njegovu sudbinu. Navedeno predstavlja načelo jedinstva nekretnine, po kojem načelu nekretnina nije samo zemljišna površina, već sastavni dio nekretnine i čini sve ono što je s nekretninom trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje.⁷⁵³ Prema tome, objekt pravnog odnosa u pravnom prometu

⁷⁵² Nije podobna za izvršenje upisom prava vlasništva vjerovnika u zemljišne knjige ona ovršna isprava koja ne sadrži zemljišnoknjižne čestice, ni dozvolu uknjižbe. „Sud prvog stupnja pravilno je primijenio materijalno pravo sadržano u odredbi čl. 53. Zakona o izvršnom postupku, a u svezi čl. 20. istog zakona (Nar. novine, br. 53/91. i 91/92, dalje ZIP) kada je usvojio prigovor dužnika te donio pobijano rješenje. Naime, izvršenje se može odrediti samo u okviru sadržaja izvršne isprave. Zato ako izvršna isprava ne sadrži i odluku o izdavanju tabularne isprave podobne za zemljišnoknjižni upis, ne može se u izvršnom postupku odrediti izvršenje radi upisa u zemljišne knjige. Prema odredbi čl. 20. st. 1. ZIP-a izvršna isprava podobna je za izvršenje ako su u njoj naznačeni dužnik i vjerovnik, te predmet, vrsta, opseg i vrijeme ispunjenja obveze. Iz sadržaja izvršne isprave vidljivo je da ista ne sadrži zemljišnoknjižnu česticu, uložak u koji je upisana niti je traženo priznanje vlasništva zgrade, a što je sve obuhvaćeno izvršnim prijedlogom koji prelazi sadržaj izvršne isprave, a o čemu prvostupanjski sud mora voditi računa, kao i o činjenici je li ta isprava izvršna ili ne.” Županijski sud u Gradu Zagrebu, Gž -2711/96-2, od 04. 3. 1997.

⁷⁵³ Tako nekretninu čine i njezini plodovi (drveće, masline, plodovi) i sve upotrebljive stvari koje zemlja rađa na svojoj površini. Ti plodovi su sastavni dio nekretnine sve dok se od nje ne odvoje, kada postaju samostalni pravni subjekt. Osim plodova, nekretninu čini i njezin prirast, odnosno sve što je na površini zemlje, ispod nje ili iznad nje izgrađeno, a namijenjeno je da tamo trajno ostane, sve što je na nekretnini dograđeno, nadograđeno, odnosno na neki drugi način s njom trajno spojeno, sve dok se od nje ne odvoji. Nekretninu čine i njezini pripatci – pertencije, odnosno pokretne stvari koje je njezin vlasnik namijenio da kao sporedne trajno služe glavnoj stvari i koje se prema pravnom shvaćanju u prometu mogu smatrati pripatkom.

može biti samo zemljište sa svime što je s njime razmjerno trajno povezano, što je na površini zemlje, iznad nje izgrađeno ili ispod nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane, odnosno ono što je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili bilo kako drukčije s njom trajno spojeno.

Da bi sudska odluka bila podobna za upis u zemljišne knjige, mora sadržavati određene sastojke. Sadržaj izreke ovisi o pravnom temelju za stjecanje vlasništva. Dakle, pravomoćna i ovršna sudska odluka o utvrđenju prava vlasništva javna je isprava na temelju koje se može dopustiti uknjižba ako sadrži točnu oznaku zemljišta ili prava na koje se odnose upisi. Da bi bila provediva u zemljišnim knjigama, sudska odluka u izreci treba sadržavati točan opis nekretnine prema stanju zemljišne knjige, a koja nekretnina je sastavni dio tužbenog zahtjeva. To znači da treba sadržavati oznaku katastarske čestice, naziv čestice, površinu, oznaku zemljišnoknjižnog uloška u kojem se nekretnina nalazi upisana, te oznaku zemljišnoknjižne općine. Također mora sadržavati i pravo na koje se odnosi upis.⁷⁵⁴

⁷⁵⁴ Sudska odluka kojom je odlučeno o pravu vlasništva stana, koja ne sadrži podatke o katastarskom broju čestice i nazivu katastarske općine u kojoj leži čestica na kojoj je sagrađena stambena zgrada, nije javna isprava (tabularna) na temelju koje se može dopustiti uknjižba prava vlasništva. U tom smislu presuđeno: „U smislu odredbe čl. 10. st. 2. Zakona o zemljišnim knjigama, odluke sudova i druge vlasti o knjižnim pravima moraju sadržavati oznake i podatke o katastarskom broju i površini katastarskih čestica, kao i o katastarskoj općini u kojoj leže, onako kako su ti podaci označeni u zemljišnoj knjizi. Prvostupanjski sud je pravilno utvrdio da priložena presuda Općinskog suda u Z. (LIX-Ps-594/99) ne sadrži točnu oznaku zemljišta, katastarsku općinu niti njezin naziv, te ista nije podobna javna isprava za upis u zemljišne knjige u smislu čl. 55. st. 1.b Zakona o zemljišnim knjigama.” Županijski sud u Bjelovaru, Gž - 1355/04-2, od 07. 10. 2004.

5 VRSTE ZEMLJIŠNOKNJIŽNIH UPISA

5.1 Uknjižba

Uknjižba je zemljišnoknjižni upis kojim se knjižna prava stječu, prenose, ograničuju ili prestaju bez posebnoga naknadnog opravdanja (čl. 30. st. 2. ZZK-a).⁷⁵⁵ Uknjižbu će sud dopustiti samo na temelju javnih isprava ili privatnih isprava na kojima je potpis ovjeren.⁷⁵⁶ Dovoljno je da je ovjeren potpis osobe čije se pravo prenosi, ograničuje, opterećuje ili ukida.^{757 758}

Predmet uknjižbe su sva knjižna prava koja mogu biti predmet upisa u zemljišnu knjigu (čl. 3. st. 1, čl. 31. ZZK-a). Uknjižbom se u zemljišne knjige upisuju vlasništvo, služnosti i stvarni tereti, pravo građenja, založno pravo, pravo nazadkupa, prvokupa, najma, zakupa, koncesije te ostala prava na nekretninama za koja je to posebnim zakonom dopušteno. Pravni učinci uknjižbe sastoje se u

⁷⁵⁵ Tako JOSIPOVIĆ, T. u GAVELLA i dr., str. 307.

⁷⁵⁶ Pogrešno je pravno stajalište nižih sudova da se uknjižba ne smatra pravovaljanom bez isprave na temelju koje je izvršena uknjižba jer su isprave na temelju kojih se obavlja upis i koje se ulažu u zbirku, samo dopuna glavne knjige, a upisano stanje iz glavne knjige smatra se pravovaljanom dok se ne ospori. VSRH, Rev - 224/99, IO VSRH 2/1999, 10.

⁷⁵⁷ Ovjeru potpisa, tj. potvrdu o tome da potpis (rukoznak) na nekoj ispravi potječe od određene osobe – kad je za pravni učinak određene isprave taj sastojak nužan – ne može nadomjestiti deklaratorna presuda kojom bi (među određenim strankama) bila utvrđena istinitost te isprave. Županijski sud u Dubrovniku, Gž - 134/95, IO VSRH 2/1995, 190.

⁷⁵⁸ U ugovoru o zamjeni nekretnina potpise na ugovoru moraju ovjeriti obje ugovorne strane prije uknjižbe jer iz ugovora o zamjeni nastaju za svakog ugovaratelja obveze i prava koji iz ugovora o prodaji nastaju za prodavatelja (čl. 553. Zakona o obveznim odnosima). Županijski sud u Bjelovaru, Gž - 1740/00 – 02 od 29. 01. 2001., Ing. SP 1/2002.

bezuvjetnom i konačnom stjecanju, prijenosu, ograničenju ili prestanku knjižnih prava u onom opsegu i sadržaju kako su upisana.⁷⁵⁹ Pravni učinci uknjižbe nisu ni na koji način i ničim uvjetovani niti su vremenski ograničeni. Uknjižba ima posebno materijalnopravno značenje za stjecanje, promjenu i prestanak stvarnih prava na nekretninama na temelju pravnog posla.

Za provedbu uknjižbe moraju biti ispunjene sve opće pretpostavke upisa koje se i inače moraju ispuniti za provedbu svakog zemljišnoknjižnog upisa. Za provedbu uknjižbe mora se ispuniti materijalna pretpostavka u pogledu knjižnog prednika (čl. 40. – 42. ZZK-a), a isprava na temelju koje se provodi uknjižba, mora ispunjavati sve opće pretpostavke valjanosti tabularne isprave za upis (čl. 43, 44. ZZK-a).⁷⁶⁰ Za upis uknjižbe moraju biti ispunjene i sve postupovne pretpostavke što se zahtijevaju za provedbu svakog upisa u zemljišnu knjigu. Pored toga, za upis uknjižbe moraju se, u odnosu na tabularnu ispravu na temelju koje se provodi uknjižba, ispuniti i određene posebne pretpostavke tabularne isprave za uknjižbu (čl. 52. – 55. ZZK). One se razlikuju ovisno o tome provodi li se uknjižba na temelju privatne ili na temelju javne isprave.

Uknjižba se naziva intabulacijom kad se knjižno pravo stječe, mijenja ili ograničava (pozitivna uknjižba). Uknjižba se naziva ekstabulacijom kad uknjižbom knjižno pravo prestaje, odnosno kad se knjižno pravo briše iz zemljišne knjige (negativna uknjižba).⁷⁶¹ Za provedbu uknjižbe moraju biti ispunjene sve pretpostavke za provedbu svakog zemljišnoknjižnog upisa.

Kad se uknjižba zahtijeva na temelju privatnih isprava, osim općih, tabularna isprava mora ispunjavati i posebne pretpostavke određene u čl. 52., 53., 54. ZZK-a. Isprava mora sadržavati točnu oznaku zemljišta ili prava glede kojeg se zahtijeva uknjižba, izričitu izjavu onoga čije se pravo ograničava, opterećuje, ukida ili prenosi na drugu osobu te da bezuvjetno pristaje na uknjižbu – pristanak za uknjižbu, klauzula intabulandi (čl. 54.b, čl. 55.a st. 1. ZZK-a).⁷⁶²

⁷⁵⁹ Vidi JOSIPOVIĆ, str. 191.

⁷⁶⁰ Nije valjan upis prava vlasništva u zemljišnu knjigu kad odluka na temelju koje je bio izvršen upis nije bila takva da se na temelju nje može steći vlasništvo i izvršiti upis. VSRH, Rev - 573/97. od 13. 8. 1997., Ing. SP 1/1998.

⁷⁶¹ Tako JOSIPOVIĆ, T. u GAVELLA i dr., str. 307.

⁷⁶² Vidi JOSIPOVIĆ, str. 194.

Takva izjava može biti inkorporirana u sadržajnom dijelu ugovora ili načinjena kao zasebna isprava (kao sastavni dio ugovora) kojoj se daje karakter tabularne isprave, i na osnovi takve isprave stjecatelj prava vlasništva ovlašten je u nadležnom zemljišnoknjižnom odjelu suda zatražiti uknjižbu prava vlasništva, a ako se takav prijedlog ocijeni osnovanim, zemljišnoknjižni odjel suda odredit će upis prava vlasništva u zemljišnu knjigu. Tim trenutkom, dakle upisom u zemljišnu knjigu, stjecatelj je stekao pravo vlasništva nekretnine na temelju pravnog posla, a uknjižba ima konstitutivno značenje.⁷⁶³

Na privatnoj ispravi na temelju koje se zahtijeva uknjižba mora biti ovjerena istinitost potpisa (čl. 52. st. 1. ZZK-a).⁷⁶⁴ Kad je privatnu ispravu potpisao opunomoćenik osobe protiv koje se zahtijeva uknjižba, tj. opunomoćenik osobe čije se pravo uknjižbom ograničava, opterećuje, ukida ili prenosi na drugu osobu, da bi se dopustila uknjižba protiv opunomoćitelja, istinitost opunomoćeničkova potpisa na privatnoj ispravi te opunomoćiteljeva potpisa na punomoći, moraju biti ovjereni na način na koji se ovjerava istinitost potpisa na privatnim ispravama (čl. 53. st. 1., 53. st. 3., 52. ZZK-a).⁷⁶⁵

U drugu skupinu isprava na temelju kojih se može provesti uknjižba spadaju javne isprave za koje je ZZK-om izričito određeno da se na temelju njih može dopustiti uknjižba (čl. 55.b st. 1. ZZK-a). To su odluke suda ili drugoga nadležnog tijela i pred njima sklopljene nagodbe koje se prema propisima o ovrsi smatraju ovršnim ispravama prikladnim za upis prava u zemljišnu knjigu, ako sadrže točnu oznaku zemljišta ili prava na koji se odnosi upis.⁷⁶⁶ U javne isprave na temelju kojih se može dopustiti uknjižba, spadaju isprave koje se po pravilima ovršnog postupka smatraju ovršnim ispravama – ovršna sudska odluka i ovršna sudska nagodba, ovršna odluka donesena u upravnom postupku, ovršna javnobilježnička isprava, kao i druge isprave za koje je zakonom određeno da su

⁷⁶³ Tako JAKELIĆ, D., Nešto o tužbenim zahtjevima za izdavanje tabularne isprave, Hrvatska pravna revija, br. 11, 2017., str. 85.

⁷⁶⁴ Ugovor o osnutku založnog prava na kojem je predloženikov potpis, koji dopušta osnutak založnog prava, ovjeren od javnog bilježnika, a temelju kojeg se predlaže uknjižba hipoteke, jest privatna isprava na temelju koje se može dopustiti uknjižba hipoteke. Županijski sud u Rijeci, Gž - 1383/97, IO VSRH 1/1998.

⁷⁶⁵ Nedopuštena je uknjižba prava vlasništva nekretnina na temelju ugovora o kupoprodaji koji je sklopio opunomoćenik ako taj opunomoćenik u zemljišnoknjižnom postupku ne priloži potrebnu opću punomoć ili generičnu punomoć koja nije u trenutku podnošenja prijedloga starija od godine dana. Županijski sud u Rijeci, Gž - 107/97, IO VSRH 1/1997, 123.

⁷⁶⁶ Ako u ispravi – sudskoj nagodbi nekretnina nije opisana kao u zemljišnoj knjizi, sud će odbiti prijedlog za uknjižbu prava vlasništva zatražen na temelju takve isprave. Županijski sud u Zagrebu, Gž - 2288/05 od 14. 06. 2005., Pregled sudske prakse MP, II., Zagreb, 2006., str. 22.

ovršne isprave, sudske odluke o dosudi nekretnina prodanih na prisilnoj prodaji, pravomoćna ostavinska rješenja, rješenja donesena u upravnim postupcima kao npr. rješenje o izvlaštenju nekretnine i sl.⁷⁶⁷

Javne isprave podobne za uknjižbu su isprave o pravnim poslovima sastavljene od nadležnog tijela ili javnog bilježnika u granicama njegovih ovlasti⁷⁶⁸ i u propisanom obliku, te odluke sudova ili drugih nadležnih tijela i pred njima sklopljene nagodbe.⁷⁶⁹ Javne isprave moraju, kao i privatne, sadržavati točnu oznaku zemljišta i prava na koja se uknjižba odnosi.⁷⁷⁰

Za izvršenje dopuštenog upisa nadležan je isključivo onaj zemljišnoknjižni sud gdje se nalazi uložak u kojem se ima izvršiti upis.⁷⁷¹ Međutim, upise može dopustiti, odnosno odrediti i drugi sud (parnični, ovršni i sl.) ako je to određeno pravnim pravilima zemljišnoknjižnog prava i drugim propisima.

5.2 Predbilježba

5.2.1 Pojam predbilježbe

Predbilježba je zemljišnoknjižni upis kojim se knjižna prava stječu, prenose, ograničuju ili prestaju pod uvjetom naknadnog opravdanja i u opsegu u kojem budu naknadno opravdana (čl. 30. st. 3. ZZK-a).⁷⁷² Predbilježbom se upisuju sva knjižna prava koja se upisuju i uknjižbom (čl. 31. ZZK-a). Predbilježbom se pod uvjetom naknadnog opravdanja upisuju vlasništvo, služnosti i stvarni tereti, pravo građenja, založno pravo, pravo nazadkupa, prvokupa, najma, zakupa, koncesije te ostala prava na nekretninama za koja je to posebnim zakonom dopušteno. Pravni učinci predbilježbe sastoje se u stjecanju, gubitku, ograničavanju ili prijenosu knjižnih prava, ali pod uvjetom naknadnog opravdanja. Predbilježbom nastupaju isti pravni učinci kao i uknjižbom, ali su oni uvjetovani naknadnim opravdanjem jer u času kad je bio podnesen prijedlog za upis, nisu bile ispunjene sve pretpostavke nužne za upis uknjižbe.⁷⁷³

⁷⁶⁷ Tako JOSIPOVIĆ, str. 196.

⁷⁶⁸ Javnobilježnički akt koji sudionicima nije pročitao, nema snagu javne ni ovršne javnobilježničke isprave. Županijski sud u Zagrebu, Gž - 3740/01 od 03. 02. 2004., Ing. SP 2004., 3, 6, 2, str. 35.

⁷⁶⁹ Za valjanost darovnog ugovora bez prave predaje stvari u posjed daroprimcu, potreban je javnobilježnički akt. VSRH, Rev - 2593/00 od 16. 12. 2003., Ing. SP 2004., 4, 1, 1, str. 87.

⁷⁷⁰ Tako KLARIĆ - VEDRIŠ, str. 309.

⁷⁷¹ U sporu radi izdavanja tabularne isprave za uknjižbu brisanja založnog prava

⁷⁷² Vidi JOSIPOVIĆ, T.; u GAVELLA i dr., str. 310.

⁷⁷³ Tako JOSIPOVIĆ, str. 196.

Opravdanjem se predbilježba pretvara u uknjižbu i to u opsegu u kojem je opravdana (čl. 60. ZZK-a).

Predbilježba se provodi kad u času podnošenja prijedloga za upis nisu bile ispunjene sve posebne pretpostavke koje mora ispunjavati tabularna isprava za upis uknjižbe, ali su ispunjene barem opće pretpostavke potrebne za svaki zemljišnoknjižni upis (čl. 56. st. 1. ZZK-a).⁷⁷⁴ Predbilježba je dopuštena ako isprava za upis ne udovoljava posebnim pretpostavkama za upis (npr. nedostaje klauzula intabulandi), ali udovoljava općim pretpostavkama za zemljišnoknjižni upis (ima propisani oblik, naznačen pravni temelj i nema očitih nedostataka koji slabe njezinu vjerodostojnost), kao i kad je pristanak na uknjižbu dan pod uvjetom ili rokom. Od javnih isprava na temelju kojih se može dopustiti predbilježba, najvažnije su još neizvršene pravomoćne domaće sudske odluke kojima se stvarno pravo bezuvjetno priznaje ili odbija, i odluke domaćih sudova i drugih tijela kojima se predbilježba određuje kao mjera osiguranja. Predbilježba se opravdava ispravom kojom se otklanja nedostatak radi kojega nije bila dopuštena uknjižba, zatim potvrdom o ovršnosti odluke suda ili drugog tijela vlasti, pravomoćnom presudom te ispravom o ispunjenju uvjeta ili isteku roka pod kojim je dan pristanak na uknjižbu.

Kad zemljišnoknjižni sud odluči da je predbilježba opravdana, na prijedlog bilo koje stranke opravdanje će se zabilježiti, a ako odluči da nije opravdana, ona će se na prijedlog bilo koje stranke brisati.⁷⁷⁵

Iz navedenih pravnih učinaka predbilježbe proizlazi da je njezin osnovni smisao stjecanje prvenstvenog reda za stjecanje, promjenu, ograničenje ili prestanak predbilježenoga knjižnog prava u slučajevima kad nisu ispunjene pretpostavke za upis uknjižbe, ali su ispunjene barem opće pretpostavke za zemljišnoknjižni upis. Predbilježbom knjižno pravo pod uvjetom naknadnog opravdanja stječe mjesto u prvenstvenom redu. Pravni učinci uvjetno stečenog prvenstvenog reda ovisit će o naknadnom opravdanju predbilježbe. Kad se predbilježba opravda, smatrat će se da predbilježeno knjižno pravo ima ono mjesto u prvenstvenom redu koje je steklo u času podnošenja prijedloga za upis predbilježbe jer se smatra da se već

⁷⁷⁴ Za upis predbilježbe potrebna je ista ona isprava na temelju koje se može tražiti uknjižba, odnosno isprava koja ne odgovara svim posebnim pretpostavkama za uknjižbu, ali mora ispunjavati opće pretpostavke za zemljišnoknjižni upis. Predugovor nije isprava na temelju koje se može dopustiti uknjižba, pa ni predbilježba. Županijski sud u Splitu, Gž - 975/06 od 31. 5. 2006. Pregled sudske prakse zemljišnoknjižnog prava (III), Ministarstvo pravosuđa RH, Informator, 2006.

⁷⁷⁵ Vidi KLARIĆ - VEDRIŠ, str. 310.

od tog časa predbilježba pretvorila u uknjižbu. Zbog toga će prava upisana nakon predbilježenog prava imati kasniji prvenstveni red u odnosu na predbilježeno pravo čiji je opis naknadno opravdan.

5.2.2 Dopustivost predbilježbe

Za upis predbilježbe moraju se ispuniti sve materijalne i postupovne pretpostavke koje se moraju ispuniti za provedbu svakog zemljišnoknjižnog upisa.⁷⁷⁶ Mora biti ispunjena pretpostavka o knjižnom predniku (čl. 40. – 42. ZZK-a),⁷⁷⁷ a isprava na temelju koje se zahtijeva predbilježba, mora ispunjavati sve opće pretpostavke koje se zahtijevaju za valjanost tabularne isprave za upis (čl. 43. – 44. ZZK-a).⁷⁷⁸ Pored toga moraju biti ispunjene i sve postupovne pretpostavke za upis. Predbilježba se može provesti na temelju privatnih isprava i na temelju određenih javnih isprava. Ako isprava na temelju koje se zahtijeva upis, ne odgovara svim posebnim pretpostavkama za uknjižbu (čl. 52., 53., 54. i 55.), ali ispunjava opće pretpostavke za zemljišnoknjižni upis (čl. 43. i 44.), na temelju te isprave dopustit će se predbilježba, ako ju je moguće provesti (čl. 56. st. 1. ZZK-a). Ako je pristanak za uknjižbu dan uvjetno ili oročeno, dopustit će se predbilježba (čl. 56. st. 2. ZZK-a).

Predbilježba založnoga prava dopustit će se samo kad su dovoljno određeni i ispravom dokazani i tražbina i pravna osnova založnoga prava (čl. 57. st. 1. ZZK-a). Ako je u sudu položen iznos hipotekarnoga duga koji se vjerovniku ne može odmah isplatiti ili koji je on dužan ustupiti trećoj osobi koja je dug ispunila,

⁷⁷⁶ Tako JOSIPOVIĆ, str. 198.

⁷⁷⁷ „Zahtjev za priznanje opravdanja predbilježbe prava zaloga može se staviti ne samo protiv osobnog dužnika na čijim je nekretninama takva predbilježba provedena nego i protiv njegova zemljišnoknjižnog sljednika, koji je nakon zatražene predbilježbe stekao pravo vlasništva tih nekretnina od osobnog dužnika. Tužitelj u takvom slučaju može i od stvarnog dužnika tražiti priznanje opstojnosti duga osobnog dužnika, za koji je stekao predbilježbu založnog prava. Uknjižba prava zaloga nije pretpostavka za hipotekarnu tužbu, već je ona pretpostavka samo za dopuštenje dražbe nekretnina. Dopuštena je kumulacija zahtjeva za opravdanje predbilježbe sa zahtjevom hipotekarne tužbe.” Presuda od 8. 04. 1937., Rev - 1281/1-1936., RS, 1941., str.183., citirano prema ŽUVELA, M., RUŽIČKA, B., Zakon o zemljišnim knjigama, sudska praksa, napomene, prilozi, kazala, Organizator, Zagreb, 2003.

⁷⁷⁸ Ako je vjerovnik na temelju nepravomoćnog platnog naloga ishodio predbilježbu prava zaloga na dužnikove nekretnine, a nakon toga s dužnikom sastavio javnobilježničku ispravu, u kojoj ovaj priznaje dug i dopušta da predbilježba ostane dok se dug ne podmiri, vjerovnik može na temelju te javnobilježničke isprave zahtijevati uknjižbu prava zaloga s prvenstvom stečenim predbilježbom, a nije mu potrebna potvrda da je nastupila izvršnost platnog naloga. Zaključak od 12. 5. 1938., Rek - 637/1-38., RS, 1940., str. 631.

dopustit će se predbilježba radi brisanja ili prijenosa tražbine na platca, ako se ispravom dokaže da je iznos položen sudu (čl. 57. st. 2. ZZK-a).

Predbilježba prava nazadkupa, prvokupa, najma i zakupa dopustit će se samo kad su ispravom dokazani i postojanje prava i volja stranaka da se to pravo upiše (čl. 58. ZZK-a).

5.2.3 Opravdanje predbilježbe

Opravdanje predbilježbe je pravni akt kojim se naknadno ostvaruju pretpostavke za uknjižbu koje u času zahtijevanja nisu bile ispunjene. Opravdanjem predbilježbe uklanjaju se nedostaci u tabularnoj ispravi zbog kojih ona nije bila prikladna za uknjižbu, već samo za predbilježbu. Opravdanjem predbilježbe ostvaruju se posebne pretpostavke koje isprava mora ispunjavati da bi se na temelju nje mogla provesti uknjižba (čl. 52. – 55. ZZK-a).

Opravdanjem predbilježbe, neovisno o tome kako je opravdana, predbilježba se pretvara u uknjižbu i to u opsegu u kojem je predbilježba opravdana (čl. 60. ZZK-a). Pravni učinci opravdanja predbilježbe djeluju unatrag od časa kad je provedena predbilježba. Od tog se časa smatra da je knjižno pravo uknjiženo, pa i svi pravni učinci uknjižbe glede tog prava djeluju unatrag već od časa kad je provedena njegova predbilježba.⁷⁷⁹

Na temelju čl. 61. ZZK-a predbilježba se opravdava:

- a) ispravom prikladnom za uknjižbu kojom se otklanja nedostatak radi kojega nije bila dopuštena uknjižba (čl. 61.a ZZK-a). Sadržaj i oblik te isprave ovisit će o naravi nedostatka u ispravi zbog kojega se nije mogla provesti uknjižba. Isprava kojom se opravdava predbilježba mora biti prikladna za uknjižbu, što znači da mora ispunjavati sve opće i posebne pretpostavke koje se zahtijevaju za valjanost tabularne isprave za uknjižbu.
- b) pravomoćnom presudom kojom je predbilježba opravdana donesenom u sudskom parničnom postupku pokrenutom tužbom radi opravdanja predbilježbe (čl. 61.c ZZK-a). Predbilježba se opravdava presudom kad

⁷⁷⁹ Tako JOSIPOVIĆ, str. 203.

se ne može opravdati drugom ispravom prikladnom za uknjižbu. Tužbu radi opravdanja predbilježbe može osoba u čiju je korist predbilježba dopuštena podnijeti u roku od 15 dana od dostave rješenja kojim je predbilježba dopuštena (čl. 62. st. 1. ZZK-a). Na temelju pravomoćne sudske presude kojom je utvrđeno da je predbilježba opravdana, a na zahtjev predbilježenog stjecatelja knjižnog prava, zemljišnoknjižni će sud zabilježiti u zemljišnoj knjizi da je predbilježba opravdana (čl. 64. st. 1. ZZK-a).

- c) potvrdom o ovršnosti odluke suda ili drugog tijela vlasti na temelju koje je predbilježba bila dopuštena (čl. 61.b ZZK-a). Potvrdom o ovršnosti opravdava se predbilježba provedena na temelju javnih isprava. Za opravdanje predbilježbe potrebno je zemljišnoknjižnom sudu podnijeti javnu ispravu na koju je stavljena potvrda o ovršnosti, odnosno javnu ispravu koja ima sve one kvalitete koje mora imati javna isprava na osnovi koje se provodi uknjižba (čl. 55. st. 1.b ZZK-a).
- d) javnom ili javnoovjerovljenom ispravom kojom se dokazuje da je ostvaren uvjet kojim je bio uvjetovan pristanak za uknjižbu, odnosno da je istekao rok (čl. 61.d ZZK-a). Takvom se ispravom opravdava predbilježba provedena na temelju privatne isprave ili javne isprave o pravnom poslu u kojoj je pristanak za uknjižbu (*klauzula intabulandi*) dan uvjetno ili oročeno (čl. 54. st. 2. ZZK-a).

Na temelju privatne isprave ili javne isprave koju je o pravnom poslu načinilo nadležno tijelo ili javni bilježnik, dopustit će se predbilježba kad:

- a) u ispravi nije navedena točna oznaka zemljišta ili prava glede kojega se zahtijeva upis (čl. 54. st. 1.a ZZK-a) kao npr. kad u ispravi nisu navedeni brojevi katastarskih čestica, ali se iz isprave može razabrati glede kojega se zemljišnoknjižnog uloška upis zahtijeva.
- b) u ispravi, a ni u posebnoj ispravi niti u prijedlogu za upis knjižni prednik nije izričito i bezuvjetno pristao na upis pa nedostaje bezuvjetna klauzula intabulandi (čl. 54. st. 1.b ZZK-a).

- c) istinitost potpisa osobe čije se pravo upisom ograničuje, opterećuje, ukida ili prenosi na drugu osobu, nije ovjerena na način propisan posebnim zakonom (čl. 52. st. 3. ZZK-a);
- d) istinitost potpisa opunomoćenika na ispravi na temelju koje se protiv opunomoćenika zahtijeva upis, nije ovjerena na način propisan posebnim zakonom (čl. 53. st. 1. ZZK-a).
- e) kad je opća ili generična punomoć na temelju koje je opunomoćitelj potpisao ispravu na temelju koje se protiv opunomoćitelja zahtijeva uknjižba, izdana prije više od godine dana od časa podnošenja prijedloga za upis (čl. 53. st. 2. ZZK-a).
- f) istinitost potpisa opunomoćitelja na punomoći na temelju koje je opunomoćenik potpisao ispravu na temelju koje se protiv opunomoćitelja zahtijeva uknjižba, nije ovjerena na način propisan posebnim zakonom (čl. 53. st. 3. ZZK-a).
- g) kad je klauzula intabulandi dana uvjetno ili oročeno (čl. 56. st. 2. ZZK-a). Kad je pristanak za uknjižbu dan uvjetno ili oročeno, premda tabularna isprava ispunjava sve opće i posebne pretpostavke za uknjižbu, ne može se provesti uknjižba sve dok se ne ispuni uvjet, odnosno dok ne istekne rok pod kojim je dan pristanak za uknjižbu. Da bi se u takvom slučaju sačuvao prvenstveni red za knjižno pravo koje je predmet raspolaganja u ispravi, dopustit će se predbilježba, koja će se opravdati kad se ispuni uvjet, odnosno kad istekne rok.
- h) (kad) je hipotekarni dug položen u sudu, jer se vjerovniku ne može odmah isplatiti, ili kad je treća osoba polaganjem u sud isplatila dug umjesto dužnika, pa joj je vjerovnik dužan ustupiti tražbinu (čl. 57. st. 2. ZZK-a).⁷⁸⁰

ZZK-a ne određuje izričito koji sadržaj mora imati privatna tabularna isprava da bi se na temelju nje provela predbilježba. Izričite odredbe o sadržaju tabularne isprave za upis predbilježbe postoje samo o ispravi na temelju koje se može

⁷⁸⁰ Tako JOSIPOVIĆ, str. 199.–200.

dopustiti predbilježba založnog prava te o ispravi na temelju koje se predbilježuje obvezno pravo.⁷⁸¹

Javne isprave na temelju kojih se može provesti predbilježba izričito su i taksativno određene ZZK-om (čl. 59. ZZK-a). To su:

- a) pravomoćne domaće sudske odluke kojima se stvarno pravo bezuvjetno utvrđuje ili dosuđuje ili se bezuvjetno odbija, koje još nisu postale ovršne (čl. 59.a ZZK-a). Tako će se npr. predbilježba provesti na temelju pravomoćne sudske presude kojom se utvrđuje da je određena osoba stekla vlasništvo nekretnine dosjelošću koja još nije postala ovršna.
- b) odluke domaćih sudova, odnosno s njom izjednačene odluke drugih tijela vlasti kojima se predbilježba određuje kao mjera osiguranja (čl. 59.b ZZK-a). Predbilježba će se provesti na temelju rješenja ovršnog suda o predbilježbi založnog prava na nekretnini dužnika ili na pravu uknjiženom na nekretnini kao prethodnoj mjeri osiguranja. Predbilježba se može provesti i kao mjera osiguranja naplate nedospjelog iznosa poreza na dohodak (čl. 92. st. 2. Zakona o porezu na dohodak) i sl.
- c) ostale javne isprave određene posebnim zakonom (čl. 59.c ZZK-a).⁷⁸²

Predbilježba provedena na temelju javnih isprava (čl. 59. ZZK-a) opravdava se **potvrdom o ovršnosti** odluke suda ili drugog tijela vlasti na temelju koje je predbilježba bila dopuštena (čl. 61.b ZZK-a). Tu potvrdu izdaje sud, odnosno tijelo koje je odlučivalo u prvom stupnju. Za opravdanje predbilježbe potrebno je zemljišnoknjižnom sudu podnijeti javnu ispravu na koju je stavljena potvrda o ovršnosti, odnosno javnu ispravu koja ima sve one kvalitete koje mora imati javna isprava na osnovi koje se provodi uknjižba (čl. 55. st. 1.b ZZK-a).

Predbilježba provedena na temelju privatne isprave ili javne isprave o pravnom poslu u kojoj je pristanak za uknjižbu (klauzula intabulandi) dan uvjetno ili oročeno (čl. 54. st. 2. ZZK-a) opravdava se **javnom ili javnoovjerovljenom ispravom** kojom se dokazuje da je ostvaren uvjet kojim je bio uvjetovan pristanak za uknjižbu, odnosno da je istekao rok. Npr. kad je predbilježba

⁷⁸¹ *Ibid.*, str. 200.

⁷⁸² Tako JOSIPOVIĆ, str. 201.

provedena zbog toga što je pristanak za uknjižbu bio dan pod uvjetom da kupac u potpunosti isplati kupoprodajnu cijenu kupljene nekretnine, predbilježba će se opravdati na temelju javne ili javnoovjerene isprave kojom se dokazuje da je cijena u cijelosti isplaćena.

Tužbu radi opravdanja predbilježbe može podnijeti osoba u čiju je korist predbilježba provedena, a podnosi je protiv osobe koja je knjižni prednik ili osobe protiv koje je dopuštena predbilježba.⁷⁸³ Tužbu radi opravdanja predbilježbe može osoba u čiju je korist predbilježba dopuštena podnijeti u roku od petnaest dana od dana dostave rješenja kojim je predbilježba dopuštena. Zemljišnoknjižni sud će na zahtjev svojim rješenjem produžiti taj rok, ako za to postoji opravdan razlog (čl. 62. st. 1. ZZK-a). Kada se radi o opravdanom razlogu za produženje roka za podizanje tužbe radi opravdanja predbilježbe, odlučuje sud u svakom pojedinom slučaju. U parnici radi opravdanja predbilježbe na tužitelju leži teret dokaza pravnoga temelja stjecanja knjižnoga prava, a glede predbilježenoga založnog prava teret dokaza da postoji valjana tražbina u određenom opsegu te pravni temelj stjecanja založnoga prava (čl. 62. st. 2. ZZK-a). Tuženik može tužitelju staviti sve svoje prigovore protiv postojanja knjižnoga prava, pa i ako protiv rješenja kojim je predbilježba bila dopuštena nije podnio žalbu ili ju je podnio bez uspjeha (čl. 62. st. 3. ZZK-a).⁷⁸⁴

Izostane li opravdanje predbilježbe, osoba protiv koje je predbilježba bila dopuštena može zahtijevati njezino brisanje (čl. 63. st. 1. ZZK-a). Zemljišnoknjižni sud će odbiti prijedlog za brisanje predbilježbe ako je iz spisa vidljivo da je tužba za opravdanje na vrijeme podnesena ili da rok za opravdanje još teče. Inače će u kratkom roku održati ročište na kojem će osoba u čiju je korist predbilježba dopuštena, morati dokazati da rok za opravdanje još teče ili da je podnijela tužbu na vrijeme. U protivnom dopustit će se brisanje predbilježbe (čl. 63. st. 2. ZZK-a). Tužba radi opravdanja predbilježbe smatrat će se pravodobno podnesenom i nakon proteka roka ako je podnesena prije podnošenja prijedloga za brisanje predbilježbe ili bar isti dan kad je prijedlog prispio zemljišnoknjižnom sudu (čl. 63. st. 3. ZZK-a).⁷⁸⁵

⁷⁸³ Tako BULKA, Z., Tužba radi opravdanja predbilježbe, *Pravo u gospodarstvu*, vol. 54., br. 3, 2015., str. 522.

⁷⁸⁴ Vidi NAKIĆ, J., Tužbe po Zakonu o zemljišnim knjigama, *Nekretnine u pravnom prometu*, Inženjerski biro, 2005., str. 4.

⁷⁸⁵ Odluka Vrhovnog suda RH, Rev - 698/2006 od 26. srpnja 2006. te odluka Županijskog suda u Splitu broj Gž - 3087/08 od 22. listopada 2008. godine.

Ako zemljišnoknjižni sud odluči da je predbilježba opravdana, na prijedlog bilo koje od stranaka zabilježit će se opravdanje predbilježbe (čl. 64. st. 1. ZZK-a). Ako pak odluči da predbilježba nije opravdana, ona će se na prijedlog bilo koje od stranaka izbrisati (čl. 64. st. 2. ZZK-a).

Na temelju čl. 65. ZZK-a ako se predbilježba izbriše zato što je pravomoćno utvrđeno da tužitelju ne pripada predbilježeno pravo ili da predbilježba nije opravdana ili se osoba u čiju je korist predbilježba bila dopuštena odrekla predbilježenoga prava, odbit će se po službenoj dužnosti svaka predbilježba toga prava koja bi bila kasnije zahtijevana na temelju te isprave. Ako se ipak dopusti nova predbilježba, ona će se izbrisati čim druga strana prijavi da je predbilježba već jednom bila izbrisana.⁷⁸⁶

Ako je predbilježba izbrisana samo zbog toga što tužba za opravdanje nije bila podnesena na vrijeme, ipak se može zahtijevati novu predbilježbu, ali će ta predbilježba proizvoditi pravni učinak tek od časa podnošenja novoga prijedloga (čl. 66. st. 1. ZZK-a). Vlasnik zemljišta ili nositelj knjižnoga prava može tužbom zahtijevati da se utvrdi nepostojanje predbilježenoga prava, a u slučaju povoljne odluke da se zabilježbom te odluke spriječi ponovno dopuštenje predbilježbe (čl. 66. st. 2. ZZK-a).⁷⁸⁷

Ako je predbilježba dopuštena protiv onoga koji je uknjižen kao vlasnik zemljišta, mogu se dopustiti daljnji upisi, i protiv uknjiženoga i protiv predbilježenoga vlasnika (čl. 67. st. 1. ZZK-a). Bude li predbilježba opravdana, s upisom opravdanja po službenoj će se dužnosti izbrisati svi oni upisi koji su protiv uknjiženoga vlasnika bili dopušteni nakon časa kad je stigao prijedlog na temelju kojega je pravo vlasništva bilo predbilježeno (čl. 67. st. 2. ZZK-a). Bude li predbilježba prava vlasništva izbrisana, po službenoj će se dužnosti u isto doba izbrisati svi upisi koji su dopušteni u vezi s tom predbilježbom (čl. 67. st. 3. ZZK-a). Ove odredbe na odgovarajući će se način primijeniti i u slučaju kad je protiv založnoga vjerovnika bio predbilježen prijenos njegove tražbine na drugu osobu (čl. 67. st. 4. ZZK-a).

⁷⁸⁶ Vidi BULKA, Z., Tužba radi opravdanja predbilježbe, Pravo u gospodarstvu, vol. 54., br. 3, 2015., str. 523.

⁷⁸⁷ Tako NAKIĆ, J., Tužbe po Zakonu o zemljišnim knjigama, Nekretnine u pravnom prometu, Inženjerski biro, 2005., str. 5.

5.2.4 Brisanje predbilježbe

Pravni učinci izostanka opravdanja predbilježbe sastoje se u brisanju predbilježbe koja nije opravdana. Brisanjem predbilježbe nastaje pravno stanje kao da predbilježba nije nikada ni bila provedena, kao da nije ni došlo do predbilježene promjene, prijenosa, ograničenja ili prestanka knjižnog prava. Upis brisanja predbilježbe, kao i upis opravdanja predbilježbe, djeluje unatrag od časa kad je zahtijevan upis predbilježbe. Zbog toga svi pravni učinci koje je imala predbilježba do svog brisanja prestaju i to unatrag od časa kad je bila provedena.

Brisanje predbilježbe koja nije opravdana može zahtijevati osoba protiv koje je predbilježba bila dopuštena (čl. 63. st. 1, 64. st. 2. ZZK-a).⁷⁸⁸

Pravni učinci koje izostanak opravdanja, odnosno brisanje predbilježbe ima u odnosu na upise provedene nakon upisa predbilježbe, proizlaze iz pravila po kojem brisanje neopravdane predbilježbe djeluje *ex tunc* od časa kad je zahtijevan upis predbilježbe. Kad predbilježba nije opravdana istodobno s brisanjem predbilježbe, zemljišnoknjižni će sud po službenoj dužnosti izbrisati sve upise koji su bili provedeni s obzirom na predbilježeno pravo (čl. 67. st. 3. ZZK-a).⁷⁸⁹

Ako je brisanje knjižnoga prava samo predbilježeno, glede toga prava mogu biti dopušteni daljnji upisi, npr. podzaložnih prava ili ustupa, ali će njihova pravna sudbina ovisiti o tome hoće li predbilježba brisanja biti opravdana ili neće (čl. 68. st. 1. ZZK-a). Bude li predbilježba opravdana, s upisom opravdanja izbrisat će se po službenoj dužnosti svi oni upisi koji su glede sada izbrisanoga prava u međuvremenu bili dopušteni (čl. 68. st. 2. ZZK-a).

Ako na hipotekarnoj tražbini u vrijeme kad se zahtijeva njezino brisanje još postoje podzaložna prava, brisanje tražbine može se dopustiti samo s tim da će pravni učinak brisanja glede podzaložnih prava nastupiti tek onda kad podzaložna prava budu izbrisana, osim ako ZZK-om nije drukčije određeno (čl. 69. st. 1. ZZK-a). Daljnji upisi na ovu hipotekarnu tražbinu ne mogu se više dopustiti nakon što se uknjiži brisanje. Bude li brisanje hipotekarne tražbine samo predbilježeno, na nju se mogu provoditi daljnji upisi, ali samo s pravnim učinkom koji će ovisiti o sudbini predbilježbe (čl. 69. st. 2. ZZK-a).

⁷⁸⁸ Tako JOSIPOVIĆ, str. 204.

⁷⁸⁹ *Ibid.*, str. 205.

Ako se predbilježba ne opravda, sud će izbrisati predbilježbu. Predbilježbu sud ne briše po službenoj dužnosti, već isključivo na prijedlog ovlaštene osobe. Brisanje predbilježbe koja nije opravdana može zahtijevati osoba protiv koje je predbilježba bila dopuštena (čl. 63. st. 1, 64. st. 2. ZZK-a). Brisanjem predbilježbe nastaje pravno stanje kao da predbilježba nije nikada ni bila provedena, kao da nije ni došlo do predbilježene promjene, prijenosa, ograničenja ili prestanka knjižnog prava. Upis brisanja predbilježbe, isto kao i upis opravdanja predbilježbe, djeluje unatrag od časa kad je bio zahtijevan upis predbilježbe. Zbog toga svi pravni učinci koje je imala predbilježba do svog brisanja prestaju i to unatrag od časa kad je bila provedena. Istodobno s brisanjem predbilježbe, zemljišnoknjižni će sud po službenoj dužnosti izbrisati i sve upise koji su bili provedeni s obzirom na predbilježeno pravo (čl. 67. st. 3. ZZK-a).

5.3 Zabilježba

5.3.1 Pojam zabilježbe

Pojam zabilježbe kao instituta definira čl. 30. st. 4. ZZK-a kao zemljišnoknjižni upis kojim se u zemljišne knjige upisuju mjerodavne okolnosti za koje je zakonom određeno da se upisuju u zemljišne knjige ili kojim se osnivaju određeni pravni učinci kad je to predviđeno zakonom.⁷⁹⁰

Predmet zabilježbe su određeni osobni odnosi nositelja knjižnih prava i ograničenja koji su važni za pravni promet nekretnina, za upravljanje i raspolaganje nekretninama i knjižnim pravima, te različite pravne činjenice koje upućuju na posebni pravni status određene nekretnine ili nekog knjižnog prava ili kojima se osnivaju određeni pravni učinci važni za raspolaganje knjižnim pravima, njihovo ostvarivanje ili zaštitu.

Zabilježbom se ne upisuju knjižna prava niti se zabilježbom mogu stjecati, mijenjati ili prestajati knjižna prava. Osnovni pravni učinci svake zabilježbe sastoje se u publiciranju određenih odnosa i pravnih činjenica mjerodavnih za pravno stanje nekretnine, mogućnosti raspolaganja knjižnim pravima i njihovim prvenstvenim redom.⁷⁹¹

⁷⁹⁰ Vidi KLARIĆ - VEDRIŠ, str. 310.–311.

⁷⁹¹ Više CRNIĆ, J., KONČIĆ, A-M., Institut zabilježbe u zemljišne knjige kao čuvar vladavine prava, Nekretnine u pravnom prometu - 2006, Inženjerski biro, Zagreb, 2006.

Upis zabilježbe, neovisno o tome što je njezin predmet, ne sprječava niti zaustavlja mogućnost daljnjeg raspolaganja knjižnim pravom na koje se zabilježba odnosi, osim ako je propisom koji uređuje upis određene zabilježbe drukčije određeno.

Za upis svake zabilježbe moraju se ispuniti sve materijalne i postupovne pretpostavke određene zemljišnoknjižnim pravom kao i za provedbu ostalih vrsta upisa.⁷⁹² Zabilježba će se dopustiti samo protiv osobe koja je u zemljišnim knjigama upisana kao nositelj knjižnog prava u vezi s kojim se provodi zabilježba (čl. 40 – 42. ZZK-a). Za zabilježbu se također, kao pretpostavka upisa, zahtijeva i tabularna isprava koja mora ispunjavati sve opće pretpostavke valjanosti tabularne isprave (čl. 43, 44. ZZK-a). Za zabilježbu određenih osobnih odnosa ili pravnih činjenica tabularna isprava mora ispunjavati i neke dodatne, posebne pretpostavke, a neke se zabilježbe mogu provesti samo na temelju izričito određenih privatnih ili javnih isprava. Za upis zabilježbe moraju biti ispunjene i sve postupovne pretpostavke koje se zahtijevaju za provedbu svakog upisa u zemljišnu knjigu. U pravilu se zabilježbe upisuju na prijedlog ovlaštene osobe (čl. 102. – 105. ZZK-a), tj. osobe koja ima pravni interes za provedbu određene zabilježbe ili je na to ovlaštena posebnim propisom (čl. 95. st. 1. ZZK-a). Zabilježba će se provesti i na prijedlog suda ili drugog nadležnog tijela, a u određenim slučajevima zabilježbu može provesti zemljišnoknjižni sud i po službenoj dužnosti.

Zabilježbom se čine vidljivim stanoviti pravnorelevantni osobni odnosi nositelja knjižnih prava i ograničenja koji su važni za pravni promet nekretnina, za upravljanje i raspolaganje nekretninama i knjižnim pravima te drugi odnosi i činjenice određene zakonom (čl. 39/a1. 1. ZZK-a). Zabilježbom se upisuju i različite pravne činjenice koje ukazuju na posebni pravni status određene nekretnine ili nekog knjižnog prava ili kojima se osnivaju određeni pravni učinci važni za raspolaganje knjižnim pravima, njihovo ostvarivanje ili zaštitu (čl. 39/a1. 2. ZZK-a).

⁷⁹² Vidi JOSIPOVIĆ, str. 206.

5.3.2 Zabilježba osobnih odnosa

Zabilježbe osobnih odnosa su zabilježbe kojima se u zemljišnu knjigu čine vidljivim osobni odnosi nositelja knjižnih prava mjerodavni za prosudbu njihova položaja, sposobnosti i opsega ovlasti, subjektivnih ograničenja glede upravljanja i raspolaganja knjižnim pravima. Primjerice, zabilježbom osobnih odnosa upisuje se da je nositelj knjižnog prava maloljetan, da je nositelju knjižnog prava oduzeta poslovna sposobnost te da mu je određeno skrbništvo, da je roditeljima nositelja knjižnog prava produljeno roditeljsko pravo, da je nad pravnom osobom koja je nositelj knjižnog prava otvoren stečajni postupak i dr. Primjerice, ako je u zemljišnoj knjizi u odnosu na ovršenika izvršen upis zabilježbe otvaranja stečajnog postupka, ovršni sud bi nakon finalizacije prodaje nekretnine trebao odrediti i njegovo brisanje. Naime, riječ je o zabilježbi osobnog odnosa nositelja knjižnog prava (ovršenika čija se nekretnina prodaje), odnosno o upisu isključivo publicitetnog karaktera. Stoga, kada kupac nekretnine stekne uvjete da se u njegovu korist upiše uknjižba prava vlasništva na mjestu dotadašnjeg upisa uknjižbe prava vlasništva ovršenika, u odnosu na kojeg se deklarira otvaranje stečaja, tada nema nikakvog razloga da nekretnina kupca i dalje bude opterećena zabilježbom deklaracije osobnog odnosa njegova knjižnog prednika.⁷⁹³

Pravni učinci zabilježbe osobnih odnosa sastoje se u publiciranju, činjenju vanjski vidljivim prema svim trećim osobama osobnog odnosa nositelja knjižnog prava mjerodavnog za raspolaganje knjižnim pravom⁷⁹⁴. Nakon što se provede zabilježba određenog osobnog odnosa, nitko se ne može pozvati na to da za taj odnos, ograničenje u raspolaganju knjižnim pravom i dr., nije znao niti da je mogao znati. Zabilježba osobnih odnosa ima isključivo publicitetni, deklaratorni karakter. Njome ne nastaju osobni odnosi koji mogu biti predmet upisa zabilježbom. Dakle, da bi se upisali u zemljišnu knjigu, oni već moraju postojati.⁷⁹⁵

⁷⁹³ Isto vrijedi i za zabilježbu otvaranja postupka predstečajne nagodbe, kao i za pojedine zabilježbe osobnih odnosa ovršenika, koje predviđaju odredbe Obiteljskog zakona i nekih drugih propisa. Tako BUGARIN, B., Ovrha na nekretninama i zemljišne knjige: odnos ovrhe i drugih zemljišnoknjižnih upisa, Hrvatska pravna revija, br. 2, 2015., str. 86 – 87.

⁷⁹⁴ Tako KLARIĆ - VEDRIŠ, str. 310.

⁷⁹⁵ Vidi JOSIPOVIĆ, str. 209.

5.3.3 Zabilježba pravnih činjenica

ZZK-a određuje da se u zemljišnu knjigu upisuju i određene pravne činjenice nastale tijekom zemljišnoknjižnog postupka. Te se pravne činjenice zabilježuju i brišu po službenoj dužnosti. Po službenoj se dužnosti zabilježuje da prijedlogu nije priložen izvornik isprave (čl. 103. st. 5. ZZK-a), da nije priložen ovjereni prijepis isprave sastavljene na stranom jeziku (čl. 104. st. 2. ZZK-a), da je odbijen prijedlog za upis (čl. 111. st. 1., 2. ZZK-a), brojevi istodobno zaprimljenih prijedloga za upis koji se odnose na isto zemljišnoknjižno tijelo (čl. 114. ZZK-a), da je pokrenut postupak za ispravljanje pogriješnog upisa (čl. 119. ZZK-a), rješenje suda prvog stupnja o odbacivanju žalbe (čl. 126. st. 1. ZZK-a), da je podnesena žalba protiv rješenja o upisu (čl. 127. st. 1. ZZK-a), naznake o glavnom i sporednim ulošcima u kojima je upisana zajednička hipoteka (čl. 130. st. 4. ZZK-a), da je djelomice ili potpuno brisana zajednička hipoteka u određenom ulošku (čl. 136. st. 2. ZZK-a), da je pokrenut postupak otpisa (čl. 161. st. 2. ZZK-a), da je podnesen prigovor protiv besteretnog otpisa dijelova male vrijednosti (čl. 157. st. 2. ZZK-a), prijave i prigovori protiv upisa provedenih u postupku osnivanja zemljišne knjige (čl. 188. st. 3. ZZK-a).⁷⁹⁶

5.3.3.1 Zabilježbe pravnih činjenica po Zakonu o zemljišnim knjigama

- a) Zabilježba prvenstvenog reda
- b) Zabilježba otkaza hipotekarne tražbine i tužbe
- c) Zabilježba spora
- d) Zabilježba tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji
- e) Zabilježba imenovanja, opoziva ili promjene upravitelja
- f) Zabilježba odbijanja ovrhe
- g) Zabilježba dosude.

⁷⁹⁶ Tako JOSIPOVIĆ, str. 222.

5.3.3.1.1 Zabilježba prvenstvenog reda

5.3.3.1.1.1 Važnost zabilježbe prvenstvenog reda

Zabilježbom prvenstvenog reda (čl. 72. – 77. ZZK-a) osniva se prvenstveni red za buduće upise raspolaganja knjižnim pravima ili osnivanja knjižnih prava koja upisani nositelji knjižnih prava tek namjeravaju ostvariti. Tom se zabilježbom osniva prvenstveni red za knjižna prava koja će se upisati na temelju određenih raspolaganja koja u času podnošenja prijedloga za zabilježbu prvenstvenog reda još nisu ni ostvarena ili za koja u tom času ne postoje sve pretpostavke da bi se na osnovi njih provela uknjižba ili predbilježba.⁷⁹⁷

Pravni učinci zabilježbe prvenstvenog reda sastoje se u osnivanju prvenstvenog reda za prava koja će se naknadno upisati. Prvenstveni red knjižnog prava za koje je zabilježbom osnovan prvenstveni red, odredit će se prema času kad je zemljišnoknjižni sud primio prijedlog za upis zabilježbe prvenstvenog reda (čl. 72. ZZK-a).⁷⁹⁸

Kad se provede uknjižba na zabilježenom mjestu u prvenstvenom redu, izbrisat će se upisi koji su dopušteni nakon podnošenja prijedloga za upis zabilježbe, a odnose se na zemljište ili tražbinu glede kojih je provedena zabilježba prvenstvenog reda. Ti se upisi neće brisati po službenoj dužnosti, već na zahtjev stjecatelja u čiju je korist proveden upis na zabilježenom mjestu u prvenstvenom redu (čl. 76. ZZK-a).

Kad se provodi postupak otpisa s prijenosom tereta (teretni otpis), otpis se može provesti tek kad se podnese opravak odluke kojom je zabilježba prvenstvenog reda bila dopuštena i kad se na tom opravku zabilježi otpis kao i oznaka novoga uloška otvorenog za otpisani dio (čl. 149. st. 4. ZZK-a).

⁷⁹⁷ *Ibid.*, str. 210.

⁷⁹⁸ Čas podnošenja prijedloga je ona zajednička nit koja se provlači i kroz pravilo o prvenstvenom redu i pravilo o knjižnom predniku zbog čega su ta dva načela toliko međusobno povezana i nadovezuju se jedan na drugog. Svaka odluka se u zemljišnoknjižnom postupku mora donositi samo prema stanju zemljišne knjige koja postoji u času podnošenja prijedloga za upis. Okolnost da smo ranije odlučivali o nečem kasnijem, ne smije ni u kojem slučaju promijeniti navedeno. Tako RADIŠIĆ, N., *Novosti u praksi zemljišnoknjižnog postupka, Nekretnine u pravnom prometu – aktualna pitanja zakonodavstva i sudske prakse – 2008*, Inženjerski biro d. d., Zagreb, 2008., str. 316.

Zabilježba prvenstvenog reda izbrisat će se po službenoj dužnosti istodobno s provedbom upisa na zabilježenom mjestu u prvenstvenom redu.⁷⁹⁹

Zabilježbom se stvara prvenstveni red od trenutka kad je zemljišnoknjižni sud primio prijedlog za upis zabilježbe. To znači da će, u slučaju da je vlasnik otuđio nekretninu, novi vlasnik upisati u zemljišnu knjigu pravo vlasništva kao da je prijedlog za taj upis podnio u trenutku kad je zemljišnoknjižnom sudu podnesen prijedlog za upis zabilježbe prvenstvenog reda. Ako je zabilježbom osnovan prvenstveni red za upis založnog prava, ono će se upisati na onom mjestu reda prvenstva koje je stvoreno u trenutku podnošenja prijedloga za upis zabilježbe prvenstvenog reda. Prema čl. 74. ZZK-a zabilježba prvenstvenog reda gubi učinak protekom roka od jedne godine od njezina upisa, ako se radi o založnom pravu koje se osniva, a u slučaju zabilježbe prvenstvenog reda namjeravanog otuđenja, taj rok iznosi 60 dana. Ako se prijedlog za upis na zabilježenom redu prvenstva ne podnese u navedenim rokovima, zabilježba gubi učinak i bit će izbrisana po službenoj dužnosti.

To što je zemljište preneseno na trećeg ili je opterećeno nakon što je podnesen prijedlog za zabilježbu prvenstvenog reda, nije zapreka da se na zabilježenom mjestu reda prvenstva provede upis prava za koje je prvenstveni red zabilježen. Ako se dopusti uknjižba otuđenja zemljišta, odnosno hipoteka u zabilježenom prvenstvenom redu na prijedlog stranke u čiju je korist dopuštena uknjižba, naredit će se i brisanje onih upisa koji su bili dopušteni glede tog zemljišta poslije podnošenja prijedloga za zabilježbu. Prijedlog za brisanje tih upisa mora se podnijeti u roku od 15 dana od dana kad je postala pravomoćnom uknjižba dopuštena sa zabilježenim prvenstvenim redom (čl. 76. ZZK-a).

5.3.3.1.1.2 Postupanje zemljišnoknjižnog odjela

Zemljišnoknjižni podnesci prema čl. 58. Poslovnika upisat će se u urudžbeni brojevnik po redu određenom bilješkom o prijama. Svaki podnesak upisat će se pod posebnim brojem. Podnesci koji su istodobno stigli također će se upisivati pod posebnim brojem i označiti bilješkom „istodobno s...” Zemljišnoknjižni podnesci koji su se previdjeli upisati u urudžbeni brojevnik, naknadno će se bez odlaganja upisati u urudžbeni brojevnik. Ako nedostaje bilješka o primitku,

⁷⁹⁹ Tako JOSIPOVIĆ, str. 214.

prijamna pisarnica mora potvrditi vrijeme primitka. Kad je zemljišnoknjižni podnesak koji se odnosi na isti uložak i koji je kasnije stigao prije toga već dobio broj urudžbenoga brojevnika, a upis u glavnoj knjizi još nije proveden, izbrisat će se broj urudžbenog brojevnika kasnijeg podneska i staviti novi broj urudžbenoga brojevnika kako bi se iz reda brojeva urudžbenoga brojevnika nedvojbeno mogao utvrditi međusobni red prvenstva zemljišnoknjižnih podnesaka koji se odnose na isti uložak. Prema čl. 55. Poslovnika kao podnesci koji su istodobno stigli, smatraju se oni koji su istodobno stigli prijamnoj pisarnici, kao i oni podnesci koje zemljišnoknjižnom službeniku određenom za primitak podnesaka u vrijeme otvaranja prijamne pisarnice predaju drugi sudski službenici. Stranka koja predaje više zemljišnoknjižnih podnesaka u isto vrijeme, dakle istodobno, može zahtijevati da ih službenik prijamne pisarnice preuzme po redu koji je stranka odredila.⁸⁰⁰ Posebno je potrebno naglasiti da se red prvenstva zemljišnoknjižnih podnesaka (čl. 54. Poslovnika) određuje prema trenutku u kojem je zemljišnoknjižnom sudu, tj. prijamnoj pisarnici zemljišnoknjižnoga odjela, stigao prijedlog za upis, odnosno odluka drugog suda ili tijela kojom se određuje upis. Na sve zemljišnoknjižne podneske u prijamnoj pisarnici zemljišnoknjižnoga suda stavlja se bilješka o primitku u kojoj se pored dana, mjeseca i godine prispjeca, navodi i sat prispjeca, a ako je to potrebno, i minuta kada je podnesak stigao. Pritom je u bilješci o primitku mjerodavno vrijeme kad je podnesak stigao prijamnoj pisarnici, a ne vrijeme kad je zemljišnoknjižni podnesak primljen na zapisnik kod suda ili kad je podnesak predan nekoj drugoj sudskoj prijamnoj pisarnici. Za podneske predane poštom smatra se da su stigli kad su predani prijamnoj pisarnici, a ako su s pošte preuzeti izvan radnog vremena, smatra se da su stigli kad se otvori prijamna pisarnica. Tu posebno treba istaknuti situaciju kada drugi sud ili tijelo pred kojim je pokrenut postupak u kojem bi se mogao odrediti upis u zemljišnu knjigu, dostavi zemljišnoknjižnom sudu podnesak kojim je pokrenut postupak ili ako takav podnesak s potvrdom da je predan sudu ili tijelu na rješavanje podnese stranka koja je postupak pokrenula radi upisivanja plombe, red prvenstva odluke drugoga suda ili tijela kojom se određuje upis, određuje se prema času kad je zemljišnoknjižnom sudu stigao taj podnesak. Postoji još jedan način predaje podnesaka (čl. 64. Poslovnika), a to je predaja telegrafski. U tom slučaju, odlučivanje o prijedlogu odgodit će se za tri dana od trenutka kada je prijedlog stigao sudu. Glede toga, na odgovarajući način

⁸⁰⁰ Zemljišnoknjižni podnesci koji su stigli prijamnoj pisarnici predat će se voditelju zemljišne knjige za vrijeme radnog vremena, a po potrebi i više puta u primjerenim razmacima radnoga vremena.

primjenjuje se čl. 113. st. 3. ZPP-a. Ako se u tom roku ne podnese uredan podnesak, naredit će se brisanje plombe, a druga naredba neće se izdati.

5.3.3.1.1.3 Pretpostavke dopustivosti zabilježbe prvenstvenog reda

Dopustivost zabilježbe prvenstvenog reda uređena je odredbom čl. 73. ZZK-a prema kojoj će se zabilježba prvenstvenoga reda dopustiti samo ako bi po stanju zemljišne knjige bila dopuštena uknjižba, odnosno brisanje onoga prava koje se ima upisati, odnosno brisati i ako je na prijedlogu za zabilježbu istinitost potpisa ovjerovljena na propisani način. U sudskoj praksi ima malo odluka kojima je odbijen zemljišnoknjižni prijedlog zato što potpis na njemu nije bio ovjerovljen, iako je takva obveza jasno propisana u čl. 73. ZZK-a.⁸⁰¹ Premda je tu pravilno primijenjen ZZK-a, ima razmišljanja po kojima bi možda bio primjenjiv institut predbilježbe. Smatramo da to narav stvari ne dopušta, ali bi ipak bilo bolje da je to izrijeком tako propisano.⁸⁰²

Odluka kojom se udovoljava prijedlogu za zabilježbu prvenstvenoga reda izdaje se samo u jednom opravku na kojem se potvrđuje da je zabilježba izvršena. U ZZK-u bilo je određeno da zabilježba prvenstvenoga reda gubi učinak protekom roka od godine dana od njezina upisa ako se radi o založnom pravu koje se osniva, a u ostalim slučajevima navedenim u čl. 72. ZZK-a protekom roka od 60 dana od njezina upisa. U odluci kojom se udovoljava prijedlogu, naznačit će se dan kojim završava rok (čl. 74. ZZK-a). Prijedlog za upis ili brisanje prava za koje je prvenstveni red zabilježen, mora se zajedno s opravkom odluke, kojom je zabilježba bila dopuštena, podnijeti u roku propisanom čl. 74. ZZK-a. Ako se u povodu toga prijedloga dopusti uknjižba ili predbilježba, upis ima zabilježeni prvenstveni red. Izvršeni upis zabilježbit će se na spomenutom opravku.

Upis sa zabilježenim prvenstvenim redom može se dopustiti i u slučaju kad su zemljište ili hipotekarna tražbina preneseni na trećega ili su opterećeni nakon što je podnesen prijedlog za zabilježbu prvenstvenoga reda. Ako vlasnik zemljišta ili hipotekarni vjerovnik padnu pod stečaj prije nego što bude podnesen prijedlog, upis za koji je bio zabilježen prvenstveni red dopustit će se samo ako je isprava o poslu bila već sastavljena prije dana otvaranja stečaja, a dan sastavljanja isprave

⁸⁰¹ U tom smislu: Županijski sud u Splitu iz 2014., Gžzk - 260114 od 24. studenoga 2014.

⁸⁰² Isto IVANČIĆ KACER, B., Koji su dosezi čl. 72., 77. Zakona o zemljišnim knjigama, Tradicionalno XXVIII. Savjetovanje „Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse“, Godišnjak 20, Organizator, Zagreb, 2015., str. 540.

dokazan javnom ovjerom. Ako isprava ne ispunjava te pretpostavke, presuđivat će se prema propisima o stečaju je li takav upis dopušten ili nije. Ako se dopusti uknjižba otuđenja zemljišta, hipoteke ili brisanja tražbine u zabilježenom prvenstvenom redu, na prijedlog stranke u čiju je korist dopuštena uknjižba, naredit će se i brisanje onih upisa koji su bili dopušteni glede ovoga zemljišta ili ove tražbine poslije podnošenja prijedloga za zabilježbu. Prijedlog za brisanje ovih upisa mora se podnijeti u roku od petnaest dana od dana kad je postala pravomoćnom uknjižba dopuštena sa zabilježenim prvenstvenim redom. Ako se prijedlog za upis ne podnese u zakonom propisanom roku, ili ako do kraja toga roka ne bude iscrpljen iznos glede kojega je bila provedena zabilježba prvenstvenoga reda, zabilježba gubi učinak i bit će izbrisana po službenoj dužnosti. Prije protoka zakonskog roka brisanje zabilježbe može se dopustiti samo ako se podnese opravak odluke o dopuštenu zabilježbe. Na tom će se opravku zabilježiti brisanje. Prema navedenom, vlasnik je ovlašten ishoditi knjižnu zabilježbu o tome da svoje nekretnine ili prava želi otuđiti ili založiti, a isto tako hipotekarni vjerovnik može zatražiti zabilježbu da namjerava brisati svoju tražbinu kako bi sačuvao isti prvenstveni red za novu tražbinu, a to u svrhu da time od trenutka zaprimanja prijedloga za zabilježbu zasnuje knjižni prvenstveni red glede prava koja će se upisati na temelju tih pravnih poslova.⁸⁰³

Zabilježba se može ishoditi i za ustup ili brisanje tražbine. Jedini uvjet za dopuštenje te zabilježbe jest da zemljišnoknjižno stanje dopušta kasniju uknjižbu toga zabilježenog prava. Na prijedlogu za zabilježbu, potpis predlagatelja, tj. upisanog titulara prava, mora biti ovjеровljen od javnog bilježnika. Sud izdaje odluku kojom se prijedlogu udovoljava samo u jednom jedinom opravku na kojem se mora potvrditi da je zabilježba provedena u zemljišnim knjigama. Zabilježba prvenstvenog reda za hipoteke gubi učinak protekom godine dana po njezinu dopuštenu, a u ostalim slučajevima protekom roka od 60 dana od njezina dopuštanja, s time da se posljednji dan roka kojim učinak prestaje, ima navesti u rješenju o dopuštenu upisa zabilježbe. Dakle, sigurnost u pravni posao daje nam upravo zabilježba, koju će ishoditi prodavatelj, a kupcu će prilikom kupnje uručiti certificirani opravak rješenja kojim je dopuštena zabilježba. Upravo posjed toga rješenja daje nam sigurnost jer provedena zabilježba čuva prvenstveni red upisa i legitimiran je onaj tko uz ispravu za upis priloži i ovaj certificirani opravak

⁸⁰³ Za zabilježbu prvenstvenoga reda za namjeravano opterećenje nije bitno radi li se o zajmu, dakle o određenoj svoti valute ili o kreditu, je li isprava načinjena prije ili poslije ishođenja zabilježbe.

sudskog rješenja. Ako u rješenju o zabilježbi bude propušteno navesti posljednji dan roka, taj dan će se utvrditi iz dostavnice o uručenoj odluci.⁸⁰⁴

Možemo imati i situaciju kada imamo više titulara, dakle kada je u zemljišnim knjigama upisano suvlasništvo. Sud izdaje rješenje o zabilježbi samo u jednom primjerku, pa će u slučaju kada ima više zajedničkih ovlaštenika ili suvlasnika, biti potrebno da oni svi na prijedlogu za upis zabilježbe ovjerove svoj potpis i u prijedlogu naznače jednu osobu među njima kojoj će rješenje biti dostavljeno. Postavlja se pitanje kako postupiti u slučaju da ovo jedno jedino rješenje bude zagubljeno ili uništeno. U tom slučaju ne preostaje ništa drugo, nego da upisani vlasnik pisano potvrdi da se zabilježeni prvenstveni red odnosi baš na taj određeni pravni posao i na toj ispravi ovjerovi svoj potpis.

Institut zabilježbe prvenstvenog reda za namjeravano otuđenje ili opterećenje daje sigurnost i u slučaju stečaja, kada je uvjet za ostvarivanje prvenstva da je isprava javno ovjerovljena prije dana otvaranja stečaja. Uknjižba koja će uslijediti u zabilježenom prvenstvenom redu ima prvenstveni red od trenutka podnošenja prijedloga za zabilježbu. Izvršeni upis zabilježbit će se na jedinom otpravku rješenja o zabilježbi. Bitno je napomenuti da će se upis za koji je zabilježen prvenstveni red, dopustiti i onda kada su nekretnine prenesene na drugoga ili kada su opterećene nakon što je prijedlog za zabilježbu prvenstvenog reda bio podnesen. Ako upis prava za koji je zabilježen prvenstveni red ne bude predložen prije isteka roka, datuma navedenog u rješenju, zabilježba gubi učinak i bit će brisana po službenoj dužnosti. Prije isteka roka brisanje zabilježbe može se dopustiti samo ako prijedlogu za brisanje bude priložen i jedini otpravak odluke o dopuštenju zabilježbe. Na otpravku odluke zabilježbit će se brisanje. Možemo zaključiti da zabilježba prvenstvenog reda za namjeravano otuđenje ili opterećenje⁸⁰⁵, osigurava u cijelosti prvenstvo imatelju rješenja, kojim je dopuštena zabilježba, te ostavlja dovoljno vremena za sastav valjane tabularne isprave i to godinu dana ako se radi o založnom pravu, a šezdeset dana u ostalim slučajevima.

⁸⁰⁴ Taj rok je prekluzivan i ne može se produljivati niti voljom stranaka niti odlukom suda, pa se istekom roka gubi pravo na prvenstveni red.

⁸⁰⁵ Isto vrijedi i za singularnu i simultanu hipoteku.

5.3.3.1.1.4 Dvojbe u primjeni prvenstvenog reda

Trajanje zabilježbe prvenstvenog reda za namjeravano otuđenje ili opterećenje nekretnina računa se od trenutka kad je zemljišnoknjižni sud zaprimio prijedlog za upis (čl. 72. st. 1. ZZK-a). U odluci kojom se udovoljava prijedlogu naznačit će se dan kojim završava rok (čl. 74. ZZK-a). Nadalje je određeno da zabilježbe prvenstvenog reda gube učinak istekom roka od godine dana od dostave rješenja o upisu. Prema ovoj odredbi, zabilježbe gube učinak protekom godine dana od dana dostave rješenja, a taj dan mora se navesti u rješenju o dopuštenju upisa. Međutim, ove su nam odredbe nerazumljive pa i kontradiktorne. Kako će se dan moći navesti u rješenju i upisati u zemljišnu knjigu kada rješenje još nije ni otpremljeno? Kako znati prilikom sastava rješenja datum kada će stranci biti dostavljeno rješenje, kada nije poznato ni kada će rješenje biti otpremljeno? Pored toga ostaje pitanje računa li se rok od godine dana od trenutka kad je zemljišnoknjižni sud zaprimio prijedlog za upis ili zabilježbe gube učinak istekom roka od godine dana od dostave rješenja o upisu?⁸⁰⁶

Prijedlog za brisanje ovih upisa mora se podnijeti u roku od petnaest dana od dana kad je postala pravomoćnom uknjižba dopuštena sa zabilježenim prvenstvenim redom (čl. 76. ZZK-a).

Prije izmjena ZZK-a iz 2013 čl. 74. glasio je: „Zabilježba prvenstvenoga reda gubi učinak protekom roka od godine dana od njezina upisa ako se radi o založnom pravu koje se osniva, a u ostalim slučajevima navedenim u čl. 72. ovoga Zakona protekom roka od 60 dana od njezina upisa. U odluci kojom se udovoljava prijedlogu naznačit će se dan kojim završava rok.” Dakle, zabilježba gubi učinak protekom roka od godine dana od njezina upisa ako se radi o založnom pravu koje se osniva; u ostalim slučajevima protekom roka od 60 dana od njezina upisa, a u odluci će se naznačiti dan kojim završava rok.⁸⁰⁷

⁸⁰⁶ Vidi RUŽIČKA, B., Kako provesti odredbu članka 72. stavka 1. i članka 74. Zakona o zemljišnim knjigama, Godišnjak 21, Tradicionalno XXIX. Savjetovanje Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, Zagreb, Organizator, 2014., str. 492.–493.

⁸⁰⁷ Tako ŠAGO, D., Zabilježba prvenstvenog reda u zemljišnim knjigama, Zbornik radova s III. međunarodnog savjetovanja „Aktualnosti građanskog procesnog prava – nacionalna i usporedna pravnoteorijska i praktična dostignuća”, ur. ŠAGO, D., ČIZMIĆ, J., RIJAVEC, V., JANEVSKI, A., LAZIĆ SMOLJANIĆ, V., SESAR, M., GALIĆ, A., Split, Sveučilište u Splitu Pravni fakultet, 2017., str. 285.–286.

Dakle, rokovi se računaju od dana upisa u zemljišnu knjigu, a ne od dana zaprimanja prijedloga ili dana izrade rješenja o upisu. Prvenstveni red upisu nastaje časom zaprimanja prijedloga, a rokovi se računaju od dana provedbe upisa. Prema tome, o prijedlogu se moglo odlučiti i nakon dva ili tri mjeseca, a da predlagatelj upisa ne gubi nikakvo pravo. Ako se već htjelo mijenjati navedenu odredbu, možda bi bilo bolje rješenje da odredba čl. 74. ZZK-a glasi: „Zabilježbe prvenstvenog reda gube učinak protekom roka od godine dana od njihovih upisa. U odluci kojom se udovoljava prijedlogu naznačit će se dan kojim završava rok.”

Važno je istaknuti da u slučaju zabilježenog najvišeg iznosa do kojega se može steći hipoteka s prvenstvom u zabilježenom prvenstvenom redu nije odlučno je li založno pravo ostvareno u jednom iznosu ili u nekoliko manjih iznosa. Dakle, zabilježen je prvenstveni red za hipoteku do najvišeg iznosa od 100.000 kuna. Vlasnik se može zadužiti odjednom u ukupnom iznosu, ali isto tako može se zadužiti i u nekoliko manjih iznosa. Svi ti iznosi međusobno će biti u istom prvenstvenom redu u kojem je zabilježen prvenstveni red.⁸⁰⁸

U primjeni instituta prvenstvenog reda postavljaju se još neka pitanja. Postavlja se pitanje može li se ili se mora zabilježba prvenstvenog reda dopustiti u korist unaprijed određene osobe te može li se zabilježeni prvenstveni red ustupiti? Mogli bismo na oba pitanja odgovoriti negativno.⁸⁰⁹ Prema odredbi čl. 109. st. 2. ZZK-a u rješenjima kojima se dopušta upis, između ostaloga, moraju biti navedene osobe u čiju korist će se provesti upis, kao i isprave na kojima se temelji upis. Za zabilježbu prvenstvenoga reda nije potrebna nikakva isprava, već je dovoljan prijedlog za zabilježbu na kojem je potpis predlagatelja ovjeren u skladu sa zakonom (čl. 73. st. 1. ZZK-a). Zabilježbu prvenstvenog reda za namjeravano otuđenje ili opterećenje nekretnina može zahtijevati knjižni vlasnik (st. 1. čl. 72. ZZK-a), a za namjeravani ustup ili brisanje tražbine, hipotekarni vjerovnik (st. 2 čl. 72. ZZK-a). ZZK nigdje ne određuje da se ta zabilježba može ili mora dopustiti za korist unaprijed određene osobe, jer bi to značilo da bi prema odredbi čl. 96. st. 1. ZZK-a za takav upis trebalo i odobrenje te osobe, a ta osoba, upisanom vlasniku, predlagatelju, u vrijeme zahtijevanja zabilježbe prvenstva još nije ni poznata. Knjižni vlasnik prvenstvo osniva tek za buduće stjecatelje

⁸⁰⁸ Prilikom takvih „parcijalnih” upisa založnih prava u zabilježenom prvenstvenom redu na onom jedinom otpravku rješenja bit će redom naznačen svaki obavljeni upis hipoteke, sve dok cijeli iznos za koji je prvenstveni red zabilježen ne bude iskorišten.

⁸⁰⁹ Vidi RUŽIČKA, B., Kako provesti odredbu članka 72. stavka 1. i članka 74. Zakona o zemljišnim knjigama, Godišnjak 21, Tradicionalno XXIX. Savjetovanje Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, Zagreb, Organizator, 2014., str. 490.–491.

nekretnina ili buduće vjerovnike. Nadalje, prema odredbi čl. 46. ZZK-a ustupanjem prvenstva može se promijeniti prvenstveni red samo pravima koja su uknjižena. Samom zabilježbom prvenstvenog reda ne osniva se još nikakvo pravo, pa kako je to samo zabilježba, a ne uknjižba, ne može se ustupiti.

5.3.3.1.1.5 Kako prvenstveni red povezati s opravdanjem predbilježbe

Predbilježba je zemljišnoknjižni upis kojim se knjižna prava stječu, prenose, ograničavaju ili prestaju samo pod uvjetom naknadnog opravdanja i u opsegu u kojem budu naknadno opravdana.⁸¹⁰ Njezin osnovni smisao je stjecanje prvenstvenog reda u slučajevima kada nisu ispunjene pretpostavke za upis uknjižbe, ali su ispunjene barem opće pretpostavke za zemljišnoknjižni upis. U skladu s načelom slobode ugovaranja jasno je da ugovorne strane imaju pravo slobodno ugovarati i uvjete uknjižbe. Primjerice, imaju pravo uvjetovati uknjižbu isplatom ukupne cijene, a dospelost plaćanja izdavanjem građevne dozvole. Isto vrijedi i za pravo jedan ili oba uvjeta mijenjati kao god to požele. Primjerice, ugovorne strane odustanu od uvjeta izdavanja građevne dozvole i potpisima potvrde da je plaćanje obavljeno u cijelosti. Postavlja se pitanje može li se ugovorom mijenjati uvjete predbilježbe i zadržati isti prvenstveni red? Smatram da se, premda ZZK ne sadrži posebnu odredbu o tome, ne može što i proizlazi iz naravi stvari. Ugovorne strane su same ugovorile ono što su htjele, a nisu htjele uknjižbu. *Erga omnes* su time postigle određeni učinak pa tako baš i prvenstveni red. Kada su se jednom predomislile, uredile su svoj interni odnos, ali prema trećima su izgubile onaj raniji prvenstveni red. To u nekom slučaju može biti nebitno ako u međuvremenu nitko treći nije podnio odgovarajući osnovani prijedlog, ali i bitno, ako je netko stekao kasniji prvenstveni red u odnosu na osnovni ugovor, ali je taj kasniji još uvijek raniji u odnosu na „opravdanje” kojim je promijenjen ugovor.⁸¹¹

⁸¹⁰ *Op. cit.* KLARIĆ - VEDRIŠ, str 310.

⁸¹¹ Primjerice, ugovorne strane su imale samo jedan način da se predbilježba opravda i zadrži stečeni red prvenstva – da je cijena isplaćena u cijelosti na temelju izdane građevne dozvole. Budući da nije tako učinjeno, postupljeno je nezakonito na način da je (objektivno) pogodovan onaj tko je na opisani način uspio opravdati predbilježbu, a oštećen je onaj tko je opisanim opravdanjem predbilježbe ostao bez mogućnosti realizirati svoj prijedlog.

5.3.3.1.1.6 Odlučivanje o prijedlozima za upis koji su istodobno zaprimljeni

Kao što smo već naveli, prvenstveni red upisa u zemljišnu knjigu utvrđuje se prema trenutku u kojem je zemljišnoknjižnom sudu stigao prijedlog za upis, odnosno odluka drugoga suda ili tijela kojom se određuje upis. Upisi provedeni u povodu podnesaka koji su istodobno stigli, u istom su prvenstvenom redu ako zakonom nije što drugo određeno. Zakonom je drukčije određeno ako ista osoba koja preda nekoliko prijedloga, može sama odrediti redoslijed njihova zaprimanja. Ako je zemljišnoknjižnom sudu stiglo istodobno više prijedloga koji se odnose na isto zemljišnoknjižno tijelo, pri svakom će se upisu provedenom u povodu tih prijedloga zabilježiti brojevi istodobno zaprimljenih prijedloga s napomenom da su svi prijedlozi stigli u isto vrijeme. To se odnosi na prijedloge koji se međusobno ne isključuju, a upisuju se na isti list zemljišnoknjižnog uloška. Primjerice, to se odnosi na dvije ili više hipoteka različitih vjerovnika.⁸¹² Ali primjerice, kada se zaprimi prijavi list, prijedlog za ispravak obiteljskog imena ili adrese prebivališta i prijedlog za upis založnog prava, ne dolazi do primjene ove odredbe, već valja postupiti u skladu s odredbom čl. 58. st. 2. i čl. 70. st. 2. Poslovnika. Strogo formalno, u ugovoru o založnom pravu nekretnine su opisane prema stanju u zemljišnoj knjizi. Ako prije provedbe založnog prava provedemo prijavi list kojim se nekretnina cijepa, opis nekretnine u založnoj ispravi više ne odgovara onom u zemljišnoj knjizi. Ako je zemljišnoknjižnom sudu stiglo istodobno više prijedloga koji se odnose na isto zemljišnoknjižno tijelo i koji se međusobno isključuju, a svi ispunjavaju pretpostavke za upis, zemljišnoknjižni sud će ih sve dopustiti i provesti te ujedno upozoriti podnositelje da u parnici riješe kome pripada pravo (čl. 115. st. 1. ZZK-a). Nakon što bude utvrđeno kojem od podnositelja prijedloga iz st. 1. tog članka pripada pravo koje je predmet upisa, na njegov prijedlog izbrisat će se ostali upisi kao i svi upisi provedeni na njima (čl. 115. st. 2. ZZK-a). Primjerice, radi se o situaciji kada titular prava raspolaže jednim te istim nekretninama na način da višestruko ugovori otuđenje različitim osobama. Postavlja se pitanje što se događa s istodobno zaprimljenim predmetima koji se međusobno isključuju. Nije na zemljišnoknjižnom sudu odlučivanje pripada li pravo na nekretnine jednom ili drugom, a možda i trećem

⁸¹² Vidi ŠAGO, D., Zabilježba prvenstvenog reda u zemljišnim knjigama, Zbornik radova s III. međunarodnog savjetovanja „Aktualnosti građanskog procesnog prava – nacionalna i usporedna pravnoteorijska i praktična dostignuća“, ur. ŠAGO, D., ČIZMIĆ, J., RIJAVEC, V., JANEVSKI, A., LAZIĆ SMOLJANIĆ, V., SESAR, M., GALIĆ, A., Split, Sveučilište u Splitu Pravni fakultet, 2017., str. 287.–288.

kupcu kojima je zajednički prodavatelj otuđio nekretnine. Uloga zemljišnoknjižnog suda je održati sklad između zemljišnoknjižnog stanja i stanja u naravi, osigurati načelo prvenstvenog reda, legaliteta, stvarnosti, povjerenja u istinitost i potpunost upisanog stanja. Prema tome, zemljišnoknjižni sud ograničit će se samo na ispitivanje

valjanosti isprava s obzirom na uvjete koje moraju ispunjavati tabularne isprave. Za održavanje povjerenja u istinitost i potpunost zemljišnoknjižnog stanja u odnosu na stanje u naravi, zaduženi su titulari prava jer vlasništvo, pored toga što daje prava, i obvezuje (čl. 32. ZV-a). Titulari prava, i sadašnji i budući, obvezni su zemljišnoknjižno stanje svojih nekretnina održavati urednim (čl. 224. ZZK-a).

5.3.3.1.1.7 Podnošenje prijedloga za upis

Na sve zemljišnoknjižne podneske u prijamnoj pisarnici zemljišnoknjižnog suda stavlja se bilješka o primitku u kojoj se pored dana, mjeseca i godine prispjeća navodi i sat prispjeća, a ako je to potrebno, i minuta kad je podnesak stigao.⁸¹³ Za navode u bilješci o primitku mjerodavno je vrijeme kad je podnesak stigao prijamnoj pisarnici, a ne vrijeme kad je zemljišnoknjižni podnesak primljen na zapisnik kod suda ili kad je podnesak predan nekoj drugoj sudskoj pisarnici. Za podneske predane poštom smatra se da su stigli kad su predani prijamnoj pisarnici, a ako su s pošte preuzeti izvan radnog vremena, smatra se da su stigli kad se otvori prijamna pisarnica. Kad prijamnoj pisarnici u isto vrijeme stigne više podnesaka koji se odnose na isto zemljišnoknjižno tijelo, na svakom od tih podnesaka i u bilješci o prijamu uputit će se na ostale zemljišnoknjižne podneske koji su stigli u isto vrijeme, a kao takvi se smatraju oni koji su istodobno predani prijamnoj pisarnici, kao i oni koje zemljišnoknjižnom službeniku određenom za primitak podnesaka u vrijeme otvaranja prijamne pisarnice predaju drugi sudski službenici.

S obzirom na različite načine dostave zemljišnoknjižnih podnesaka zemljišnoknjižnom sudu, postoje i različiti načini utvrđenja vremena njihovog prijama:

1. ako je podnesak predan poštom – prema vremenu prijama u prijamnoj pisarnici zemljišnoknjižnog suda

⁸¹³ Više JOSIPOVIĆ, T., u GAVELLA i dr., str. 330 – 331.

2. ako je podnesak preuzet s pošte izvan radnog vremena – vrijeme prijama je onda kada se otvori prijamna pisarnica
3. ako je podnesak predan osobno u prijamnoj pisarnici – od trenutka zaprimanja
4. ako je podnesak predan elektronički – vrijeme primitka smatra se vrijeme kada je elektronički prijedlog zaprimljen u informacijskom sustavu primatelja.

Prijedloge za upis moguće je podnijeti preko javnog bilježnika i odvjetnika u njihovu radnom vremenu koje može biti i izvan radnog vremena zemljišnoknjižnog suda. Stoga se može postaviti pitanje načina računanja vremena zaprimanja prijedloga za upis o kojem onda ovisi i vrijeme zaprimanja prijedloga (plombiranje). Naime, ako su oba podneska predana na poštu ili ovlaštenom javnom bilježniku ili odvjetniku izvan radnog vremena prijамne pisarnice zemljišnoknjižnog odjela, onom predanom na poštu kao vrijeme zaprimanja odredit će se drugi dan kada je otvorena prijamna pisarnica.

5.3.3.1.1.8 Podnošenje prijedloga elektroničkim putem – E-upis u zemljišne knjige

Od 15. ožujka 2017. godine omogućeno je elektroničko podnošenje prijedloga za upis u zemljišne knjige čime se ubrzava sam postupak upisa, jamči se veća sigurnost i građanima olakšava cijeli proces upisa.⁸¹⁴

Stupanjem na snagu Pravilnika o dopunama Pravilnika o tehničkim i drugim uvjetima elektroničkog poslovanja u zemljišnim knjigama (dalje Pravilnik),⁸¹⁵ odnosno od 15. ožujka 2017. svi javni bilježnici koji su upisani u imenik Hrvatske javnobilježničke komore, ovlaštani su za podnošenje elektroničkog prijedloga za upis u zemljišne knjige.⁸¹⁶ Odvjetnici još nisu ovlaštani jer je Hrvatska odvjetnička komora tek u pripremi popisa odvjetnika koji će biti ovlaštani za podnošenje elektroničkog prijedloga za upis u zemljišnu knjigu.⁸¹⁷

⁸¹⁴ Vidi TURKOVIĆ, M., E – upis u zemljišne knjige preko javnih bilježnika, <http://www.notarius.hr/DailyContent/Topical.aspx?id=30288>

⁸¹⁵ Pravilnik o dopunama Pravilnika o tehničkim i drugim uvjetima elektroničkog poslovanja u zemljišnim knjigama, Narodne novine, br. 23/2017.

⁸¹⁶ Vidi i MAGANIĆ, A., Javni bilježnik u elektroničkom pravnom prometu, Zbornik radova Pravnog fakulteta u Zagrebu, vol. 63., br. 2, 2013, str. 383 – 431.

⁸¹⁷ Postojeće zakonsko uređenje ne predviđa uvjete pod kojima bi korporativni pravnici bili ovlaštani korisnici u postupcima podnošenja prijedloga za upis u zemljišne knjige te u postupcima

U skladu s odredbama Pravilnika i čl. 271. ZZK-a, prijedloge za upis u zemljišnu knjigu elektroničkom prijavom javni bilježnici mogu podnositi nakon što se utvrdi da ispunjavaju tehničke uvjete za elektronički pristup zemljišnoknjižnom sudu i nakon što to odobri ministar nadležan za poslove pravosuđa.⁸¹⁸ Prijedlozi knjižnih upisa koji se podnose zemljišnoknjižnom sudu preko javnog bilježnika, odvjetnika kao i preko pravne osobe koja ima javne ovlasti, mogu se podnositi u obliku elektroničke prijave uz napredni elektronički potpis, a prijavi se prilažu elektronički prilozi koji su navedeni u prijedlogu.⁸¹⁹ Ovlaštene osobe prijedloge za knjižni upis u zemljišnu knjigu elektroničkom prijavom mogu podnositi nakon što se utvrdi da ispunjavaju tehničke uvjete za elektronički pristup zemljišnoknjižnom sudu i nakon što to odobri ministar nadležan za poslove pravosuđa. O ispunjenosti tehničkih uvjeta i odobrenju za podnošenje prijedloga u elektroničkom obliku, odluku donosi ministar nadležan za poslove pravosuđa. Ovlaštene osobe dužne su omogućiti u svojim uredima javni pristup i uvid u zemljišnu knjigu, a za izdavanje zemljišnoknjižnih izvadaka imaju pravo na naknadu, čija visina ne može premašiti visinu sudske pristojbe. One jamče da su priložene elektroničke isprave istovjetne onima u papirnatom obliku. Tehnički i drugi uvjeti poslovanja u elektroničkom obliku koji nisu uređeni u ZZK-u, kao i troškovi, odnosno naknade za pruženu elektroničku uslugu, uređeni su pravilnikom koji donosi ministar nadležan za poslove pravosuđa. Donošenjem Pravilnika o tehničkim i drugim uvjetima elektroničkog poslovanja u zemljišnim

izdavanja verificiranih zemljišnoknjižnih izvadaka elektroničkim putem na koji način se u potpunosti ignorira gospodarstvo. Kako se Udruga korporativnih pravnika još 2015. obratila Hrvatskoj gospodarskoj komori sa zamolbom da se trgovačkim društvima omogući dostupnost javnih podataka elektroničkim putem, kao npr. izvadci iz zemljišnih knjiga, sudskog registra i sl., valjalo bi ovu problematiku aktualizirati i putem Udruge i/ili Zajednice pravnika članica Hrvatske gospodarske komore uputiti dopis Ministarstvu pravosuđa s dodatnim zahtjevom za omogućavanje e-upisa Hrvatskoj gospodarskoj komori/trgovačkim društvima/korporativnim pravicima. Vidi http://www.udruga-korporativnih-pravnika.hr/dld/NEWSLETTER_NO_61.pdf

⁸¹⁸ To je vezano uz informatizaciju zemljišnih knjiga koja je dio projekta IPA 2008 pod nazivom *One stop shop*, a kojemu je cilj osigurati građanima da na jednom mjestu, u isto vrijeme (čim potpišu ugovor), podnesu prijedlog za upis u zemljišne knjige. Naime, umjesto čekanja u redovima u gruntovnici ili odlazaka na udaljenije destinacije radi upisa u zemljišne knjige, građanima se omogućava da upis vlasništva nad nekom nekretninom obave elektronički s pomoću ovlaštenog korisnika, odnosno javnog bilježnika ili odvjetnika. Vidi i ZIMA, P., LOVRIC, V., Informatizacija evidencije zemljišta kao pravnih objekata, *Pravni vjesnik*, vol. 23., br. 3 - 4., 2006., str. 183 - 202.

⁸¹⁹ Tako MILAKOVIĆ, G., Elektroničko poslovanje u zemljišnim knjigama, http://www.iusinfo.hr/Article/Content.aspx?SOPI=CLN20V01D2017B1069&Doc=CLANCI_HR, str. 2.

knjigama, i njegovim dopunama,⁸²⁰ ostvarene su pretpostavke za primjenu elektroničkog poslovanja u zemljišnim knjigama.

Ako je podnesak elektronički poslan po ovlaštenoj osobi, onda trebamo razlikovati situacije kada ovlaštena osoba podnosi prijedlog za upis i obavlja sve potrebne radnje u sustavu u okviru radnog vremena zemljišnoknjižnog odjela, od situacije kada to isto radi izvan radnog vremena zemljišnoknjižnog odjela. U prvom slučaju do zaprimanja podneska i njegova plombiranja, pa time i čuvanja prvenstvenog reda upisa, doći će odmah nakon što ovlaštena osoba obavi sve potrebne radnje i podnesak elektronički uputi zemljišnoknjižnom sudu koji to prima i šalje povratnu informaciju da je prijedlog zaprimljen pod oznakom broja zemljišnoknjižnog predmeta i time plombiran. No, kada ovlaštena osoba sve ove radnje obavlja u svom radnom vremenu koje je izvan radnog vremena zemljišnoknjižnog suda, tada će se zaprimanje prijedloga elektroničkim putem na poslužitelju zemljišnoknjižnog suda evidentirati drugi radni dan i tada će predmet biti plombiran. Takvim načinom postupanja osigurana je ravnopravnost sudionika u postupku zaprimanja prijedloga jer i onaj koji to čini poštom, osobno ili elektronički, te će radnje zaprimanja podneska moći obaviti u radnom vremenu zemljišnoknjižnog odjela koji vrši plombiranje predmeta. To je radi toga jer se kod elektroničkog zaprimanja prijedloga za upis u zemljišnu knjigu preko ovlaštenih korisnika, radnje zaprimanja mogu obaviti u uredovno vrijeme javnobilježničkog ili odvjetničkog ureda⁸²¹, dok zemljišnoknjižni odjel općinskog suda zaprima samo u uredovno vrijeme od ponedjeljka do petka.

Elektroničko podnošenje prijedloga za upis u zemljišnu knjigu preko ovlaštenih korisnika, građanima osigurava da kod javnog bilježnika ili odvjetnika, na jednom mjestu i u isto vrijeme, ovjere potpis na ugovoru, podnesu prijedlog za upis u zemljišnu knjigu te po provedenom upisu ishode službeni zemljišnoknjižni izvadak s provedenim promjenama. Na takav način osigurava se pravna sigurnost u poslovanju s nekretninama jer je plombiranje prijedloga u zemljišnoj knjizi moguće odmah nakon potpisivanja ugovora o kupoprodaji nekretnine, čime se skraćuje vrijeme od trenutka kupoprodaje do podnošenja prijedloga u zemljišnu knjigu. Na taj način će se spriječiti prodavanje jedne nekretnine više puta

⁸²⁰ Pravilnik o tehničkim i drugim uvjetima elektroničkog poslovanja u zemljišnim knjigama (Narodne novine br. 119/2015) i Pravilnik o dopunama Pravilnika o tehničkim i drugim uvjetima elektroničkog poslovanja u zemljišnim knjigama (Narodne novine br. 23/2017).

⁸²¹ Dakle svaki radni dan od 7 do 19 sati, ali i subotom od 7 do 13 sati. Vidi objašnjenje Ministarstva pravosuđa na internetskim stranicama.

različitim osobama.⁸²² Primjerice, kad kupac i prodavatelj dođu kod javnog bilježnika, on može odmah provjeriti postoje li kakvi upisi u zemljišnoj knjizi na predmetnoj nekretnini, postoji li kakva hipoteka ili plomba, je li prodavatelj stvarni vlasnik nekretnine te postoji li spor vezan uz tu nekretninu.⁸²³ Na taj način postiže se visoka razina sigurnosti za građane i smanjuje mogućnost raznih zlouporaba ili prijevara. Cilj je ubrzati i olakšati procedure kada je riječ o podnošenju zahtjeva za upis u zemljišne knjige, prije svega preko javnih bilježnika, a uskoro i preko odvjetnika.⁸²⁴

Ako ništa nije sporno s predmetnom nekretninom, sklapa se i potpisuje kupoprodajni ugovor koji javni bilježnik ovjerava i šalje elektronički na provedbu u zemljišnik gdje se ta čestica automatizmom plombira. U tom trenutku osoba koja je plombirala česticu, stječe pravo prvenstva upisa na njoj. Time će se izbjeći situacija u kojoj bi netko u zloj namjeri eventualno želio prodati istu nekretninu dvojici potencijalnih kupaca, računajući na sporost postupka između trenutka sklapanja, odnosno zaključenja kupoprodajnog ugovora, do trenutka podnošenja zahtjeva u zemljišne knjige.

Dodatna sigurnost kod kupovine nekretnine je u tome što kupac nakon sklapanja kupoprodajnog ugovora deponira novac kod javnog bilježnika koji jamči da novac neće biti isplaćen prodavatelju ako s nekretninom nešto nije u redu. Ako je sve u redu, nakon upisa kupca u zemljišnim knjigama javni bilježnik uplaćuje novčana sredstva prodavatelju na njegov račun. Također, javni bilježnik odgovara za eventualnu štetu ako, primjerice, ne postupi po nalogu ili pravovremeno ne isplati prodavatelja.⁸²⁵

⁸²² U slučaju nemogućnosti dostave elektroničke prijave elektroničkim sredstvima komunikacije zbog više sile, održavanja sustava ili nemogućnosti zaprimanja u sustavu, isključuje se odgovornost primatelja, javnog bilježnika ili odvjetnika.

⁸²³ Tako TURKOVIĆ, M., E – upis u zemljišne knjige preko javnih bilježnika, <http://www.notarius.hr/DailyContent/Topical.aspx?id=30288>

⁸²⁴ O javnobilježničkoj nadležnosti vidi VRCIĆ, I., Mogući aspekti zaštite stranaka u pravnom prometu nekretnina širenjem javnobilježničke nadležnosti, *Časopis Javni bilježnik*, br. 43, 2016, str. 99.–105.

⁸²⁵ Građani podnošenjem elektroničkih prijedloga za upis u zemljišne knjige preko javnih bilježnika ostvaruju brojne prednosti. Javnobilježnički ured postaje mjesto gdje je moguće obaviti sve radnje poput sastava ugovora o raspolaganju nekretninom, deponiranja tabularnih isprava i novca, ishoda zemljišnoknjižnih izvadaka, podnošenja elektroničkih prijedloga za upis u zemljišnu knjigu i podnošenja elektronički prijave prometa nekretnina radi razreza poreza pri čemu javni bilježnik kao pravni profesionalac svojim pravnim savjetima i radnjama djeluju kao garant pravne sigurnosti.

Osim ubrzavanja cijele procedure upisa i veće razine sigurnosti, građanima je olakšan postupak u smislu da umjesto osobnog, fizičkog odlaska u drugi grad, mogu odabrati elektroničku opciju upisa (npr. kupoprodajni ugovor sklopi se u Zagrebu za nekretninu u Splitu). Naravno, građani će i dalje moći osobno predati ugovor u nadležni zemljišnoknjižni odjel općinskog suda.⁸²⁶

Pravilnikom o tehničkim i drugim uvjetima elektroničkog poslovanja u zemljišnim knjigama nije propisano donosi li ovlaštena osoba u takvim slučajevima posebnu odluku o obustavi postupanja ili samo obavještava stranku o tome. Tu bi trebalo postupiti na isti način kao i u slučaju kada stranka podnosi prijedlog za upis osobno ili preko punomoćnika pisanim prijedlogom zemljišnoknjižnom sudu. Tada taj prijedlog u trenutku zaprimanja prolazi postupak plombiranja, čime stranka čuva prvenstveni red upisa. Ako zemljišnoknjižni sud ocijeni da nisu priloženi svi prilozi nužni za donošenje odluke o osnovanosti prijedloga, sud će prijedlog odbaciti, a iznimno, sud može pozvati predlagatelja nepotpunog prijedloga da dostavi isprave koje ne predstavljaju tabularne isprave, ako je nedostatak takvih priloga jedina zapreka da se udovolji prijedlogu za upis.

Naposlijetku, možemo reći da su prednosti e-podnošenja prijedloga: 1. omogućava se brže i jednostavnije poslovanje u zemljišnim knjigama;⁸²⁷ 2. uvođenjem ovlaštenih korisnika u zemljišnoknjižni postupak ostvaren je preduvjet za uvođenje obvezatnosti upisa u zemljišnu knjigu; 3. plombiranje prijedloga u zemljišnoj knjizi moguće je odmah nakon potpisivanja ugovora o kupoprodaji nekretnine, čime se skraćuje vrijeme od trenutka kupoprodaje do podnošenja prijedloga u zemljišnu knjigu; 4. smanjuje se broj nepotpunih prijedloga za upis u zemljišnu knjigu, a time se smanjuje i broj odbijenih i odbačenih prijedloga za uknjižbu.⁸²⁸

⁸²⁶ Naknada za podnošenje prijedloga za upis u zemljišne knjige preko javnih bilježnika iznosi 200 kuna (160 kn plus PDV) i na građanima je da procijene isplativost i rizik. Treba napomenuti da nakon što zemljišnoknjižni odjel zaprimi zahtjev za upis i provede ga, građani mogu taj zemljišnoknjižni izvadak (vlasnički list) dobiti kod javnog bilježnika, odvjetnika ili sustavom e-Građani.

⁸²⁷ Više GRBAC, M, Tranzicija javnobilježničke službe – od tradicije do elektronifikacije, Časopis Javni bilježnik, br. 43, 2016, str. 107.–112.

⁸²⁸ Tako MILAKOVIĆ, G., Elektroničko poslovanje u zemljišnim knjigama, http://www.iusinfo.hr/Article/Content.aspx?SOPI=CLN20V01D2017B1069&Doc=CLANCI_HR, str. 2.

5.3.3.1.1.9 Povreda prvenstvenog reda

O povredi pravila prvenstvenog reda radit će se onda kada je prednost u rješavanju dana prijedlogu koji je zaprimljen kasnije, prije prijedloga za upis koji je zaprimljen ranije, iako je ocjena o dopustivosti upisa u kasnije zaprimljenom prijedlogu ovisila o ishodu ranije pokrenutog postupka. Primjerice, ako je ranije dopuštena i provedena uknjižba ili predbilježba prava vlasništva ili založnog prava, premda je iz zemljišne knjige bilo vidljivo da je ranije zaprimljen prijedlog za upis zabilježbe ovrhe, a uknjižba je dopuštena na temelju ugovora, ili ako je ranije dopuštena i provedena uknjižba založnog prava na temelju isprave u kojoj kao založni dužnik nije bio naveden knjižni prednik, a iz zemljišne knjige je bilo vidljivo da je bio zaprimljen prijedlog za upis prava vlasništva u korist te osobe, koji je kasnije odbijen, jer nije bilo pretpostavki za upis prava vlasništva. Međutim, uzimanje u razmatranje i donošenje odluke o prijedlogu koji je zaprimljen kasnije, ne predstavlja uvijek povredu pravila o prvenstvenom redu. To su u pravilu oni primjeri kojima je zajedničko da je u odnosu na isto knjižno pravo i nekretninu zaprimljeno više prijedloga, i ne mora se uvijek raditi o prijedlozima u kojima se traže različite vrste upisa. Oni mogu konkurirati, ali je bitno da se međusobno ne isključuju.

Kada je došlo do povrede prvenstvenog reda upisa, treba obratiti pozornost na koji način se ta povreda može otkloniti. Ovdje se postavlja pitanje predstavlja li ova povreda, povredu u procesnoppravnom ili materijalnopravnom smislu.⁸²⁹ Ako smo uzeli u razmatranje kasnije zaprimljen prijedlog i donijeli odluku iako takvom postupanju nije bilo mjesta, onda ne možemo reći da ta povreda nije nastala kao posljedica procesne nediscipline, zbog čega i možemo govoriti o povredi u procesnom smislu. Međutim, to istodobno znači da smo pogriješno primijenili odredbu čl 45. st. 1. ZZK-a, pa možemo govoriti i o materijalnopravnoj povredi.

Smatram da bi u takvoj situaciji prednost ipak trebalo dati povredi u materijalnopravnom smislu, što bismo mogli braniti iz dvaju razloga. Prvi, činjenicom da ZZK ne sadrži odredbe o procesnim povredama kako to čini Zakon o parničnom postupku (ZPP), a drugi je činjenica da je u pogledu odluka koje se donose u zemljišnoknjižnom postupku u povodu izjavljene žalbe nema

⁸²⁹ Vidi RADIŠIĆ, N., *Novosti u praksi zemljišnoknjižnog postupka, Nekretnine u pravnom prometu – aktualna pitanja zakonodavstva i sudske prakse – 2008*, Inženjerski biro d. d., Zagreb, 2008, str. 314.

kasatornih ovlaštenja.⁸³⁰ Ako povredu okvalificiramo kao isključivo povredu u procesnopravnom smislu, takva povreda se u pravilu otklanja samo kasatornim ovlaštenjima, a takva ovlaštenja zemljišnoknjižni sud, pa ni viši sud, nema.⁸³¹

5.3.3.1.2 Zabilježba otkaza hipotekarne tražbine i tužbe

Zabilježbom otkaza hipotekarne tražbine (čl. 78. st. 1., 79. ZZK-a, čl. 338. ZV-a) upisuje se u zemljišnu knjigu da je hipotekarni vjerovnik dao otkaz svom dužniku upisanom kao vlasnik opterećene nekretnine o kojem ovisi dospjeće tražbine osigurane hipotekom. Zabilježbu otkaza dopustit će zemljišnoknjižni sud na prijedlog vjerovnika ako je otkaz dao u obliku javne isprave. Zabilježba se provodi na temelju javne isprave kojom je vjerovnik dao otkaz dužniku (čl. 78. st. 1. ZZK-a, čl. 338. st. 1. ZV-a).

Zabilježbom hipotekarne tužbe (čl. 78/2., 3. 79., 80. ZZK-a, čl. 338. ZV-a) upisuje se u zemljišnu knjigu da je hipotekarni vjerovnik podigao hipotekarnu tužbu protiv osobe upisane kao vlasnik opterećene nekretnine, tj. protiv hipotekarnog dužnika. Zabilježbu hipotekarne tužbe dopustit će zemljišnoknjižni sud na prijedlog hipotekarnog vjerovnika ako je sudu podnesena hipotekarna tužba (čl. 78. st. 2. ZZK-a).⁸³² Ovom se zabilježbom publicira da se vodi parnični postupak radi namirenja hipotekarne tražbine, te se ovrha namirenjem iz nekretnine može provesti i protiv svakoga kasnijeg stjecatelja te nekretnine.⁸³³ Ova zabilježba se briše na prijedlog hipotekarnog dužnika ako tužba bude pravomoćno odbijena ili odbačena, a izbrisat će se i po službenoj dužnosti brisanjem hipotekarne tražbine.

⁸³⁰ Tako Odlučivanje o žalbama u zemljišnoknjižnom postupku, Nekretnine u pravnom prometu, Inženjerski biro d. d., prosinac 2006, str. 208 – 214.

⁸³¹ Vidi GAVELLA i dr., str. 333.–334.

⁸³² JOSIPOVIĆ, str. 215.

⁸³³ Tako PEZO, I., Upisi u zemljišnu knjigu, vrste upisa, pravni temelj, učinci ... prateći propisi, Novi informator, Zagreb, 2011, str. 87.

5.3.3.1.3 Zabilježba spora

5.3.3.1.3.1 Pojam zabilježbe spora

Zabilježba spora institut je zemljišnoknjižnog prava reguliran čl. 81. – 84. ZZK-a. Zabilježba spora je upis kojim se čini vidljivim da se glede knjižnog prava pred sudom ili drugim nadležnim tijelom vodi postupak čiji bi ishod mogao utjecati na uknjižbu knjižnog prava, pripadanje, postojanje, opseg, sadržaj ili opterećenje tog prava (čl. 81. st. 1. ZZK-a).^{834 835}

Dakle, spor čija je zabilježba dopuštena u zemljišnim knjigama svaki je spor koji se odnosi na nekretninu ili već upisano knjižno pravo.⁸³⁶ Primjerice, upisuje se kad je pokrenut parnični postupak radi utvrđenja da je nositelj knjižnog prava postala neka druga osoba koja je to pravo stekla na jedan od zakonom propisanih načina, da je pokrenut postupak radi utvrđenja da je izvanknjižno stečeno neko ograničeno stvarno pravo na nekretnini, da je pokrenut postupak radi utvrđenja suvlasništva u pogledu nekretnine koja je u zajedničkom vlasništvu, da se vodi spor oko valjanosti pravnog posla na temelju kojeg je provedena uknjižba, da se vodi postupak radi utvrđenja da je neko knjižno pravo prestalo, o valjanosti određene uknjižbe, o ispravljanju uknjižbe, da se vodi spor oko izdavanja *clausula intabulandi*.⁸³⁷ Važno je da se vodi spor pred sudom ili drugim nadležnim tijelom

⁸³⁴ Kada zemljišnoknjižni vlasnik tužbom traži od tuženika kao posjednika ispražnjenje i predaju nekretnine u posjed, nisu ispunjeni uvjeti ni za zabilježbu spora ni za zabilježbu tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji. To zato što od ishoda te parnice ne ovisi uknjižba, pripadanje, postojanje, opseg, sadržaj ili opterećenje knjižnog prava, a niti se radi o tužbi radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji. Za određivanje navedenih zabilježbi bilo bi osnove tek u slučaju ako bi tuženik podnio protužibu radi pobijanja pravnih radnji tužitelja kao svog dužnika te radi utvrđenja da je on – tuženik vlasnik predmetne nekretnine i da je tužitelj dužan izdati mu tabularnu ispravu. U tom smislu presuđeno: Županijski sud u Rijeci. Gž - 139/02 od 24. 4. 2002. IO VSRH 1/2002.,17. Vidi ŽUVELA, M., Vlasničkopravni odnosi, Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakon o zemljišnim knjigama, prateći propisi, pravna pravila, sudska praksa, napomene, prilozi, kazala, Organizator, Zagreb, 2014, str. 1207. (dalje: ŽUVELA)

⁸³⁵ Postupak za dobivanje suglasnosti za stjecanje nekretnina u Republici Hrvatskoj koji se vodi kod Ministarstva vanjskih poslova ne vodi se glede knjižnog prava čiji bi ishod mogao utjecati na uknjižbu, pripadanje, postojanje, opseg, sadržaj ili opterećenje tog prava, pa se ne može osnovano prihvatiti prijedlog za upis zabilježbe tečenja tog postupka. U tom smislu presuđeno: Županijski sud u Dubrovniku, Gž - 2429/06. od 19. 1. 2007, Ing. SP 2007., 2, O, 2, str. 25.

⁸³⁶ Kad se sadržaj spora odnosi na ispunjenje ugovora koji nema za osnovu stjecanje knjižnih prava, sud će odbiti prijedlog tužitelja za upis zabilježbe spora u zemljišne knjige zato što spor radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji ne predstavlja vrstu spora za koji odredba čl. 81. ZZK-a predviđa izvršenje zabilježbe spora. U tom smislu presuđeno: Županijski sud u Varaždinu, Gž – 777/06 – 2 od 17. 8. 2006, Ing. SP 2007, 2, 0, 3, str. 26.

⁸³⁷ Zabilježbu spora sud će dopustiti ako se vodi izvanparnični postupak radi osnivanja nužnog prolaza čiji bi ishod mogao utjecati na opterećenje prava vlasništva.

o čijem ishodu ovisi promjena nositelja, sadržaja, opsega, reda prvenstva knjižnog prava, odnosno stjecanje, promjena ili prestanak već upisanog knjižnog prava.⁸³⁸ Dakle, bitno je naglasiti da nema osnove za upis zabilježbe spora ako se spor ne vodi o nekom zemljišnoknjižnom pravu.^{839 840}

„U ovom zemljišnoknjižnom predmetu predlagatelj je predložio zabilježbu spora na predmetnoj nekretnini u vlasništvu protustranke na temelju prijedloga radi osnivanja nužnog prolaza. Sud prvog stupnja odbio je navedeni prijedlog uz obrazloženje da predlagatelj nije dokazao da bi ishod postupka radi osnivanja nužnog prolaza mogao utjecati na već upisana knjižna prava u smislu odredbe čl. 81. st. 1. ZZK-a, odnosno da iz priložene isprave u smislu čl. 43. st. 2. ZZK-a nije vidljiv temelj upisa zabilježbe spora. Naime, prema stajalištu suda prvog stupnja postupak koji se vodi radi osnivanja nužnog prolaza nije moguće zabilježiti zabilježbom spora jer odluka koja bi bila donesena u izvanparničnom postupku ovako postavljenog zahtjeva predlagatelja ne bi bila ovršna isprava i kao takva provediva u zemljišnoj knjizi, pa samim time ishod postupka koji se vodi po zahtjevu predlagatelja svojim ishodom ne bi mogao dovesti do promjene upisanih knjižnih prava. Odredbom čl. 81. st. 1. ZZK-a propisano je da je zabilježba spora upis kojim se čini vidljivim da se glede knjižnoga prava vodi pred sudom ili drugim nadležnim tijelom postupak čiji bi ishod mogao utjecati na uknjižbu, pripadanje, postojanje, opseg, sadržaj ili opterećenje toga prava. Dakle, da bi se mogla dopustiti zabilježba spora, navedene se pretpostavke moraju kumulativno ispuniti, što znači da iz isprave na temelju koje se predlaže zabilježba spora mora biti vidljivo da je u tijeku spor o knjižnom pravu i da bi taj spor, svojim ishodom, mogao dovesti do promjene upisanih knjižnih prava. Odredbom čl. 224. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (dalje ZV) propisano je da će nužni prolaz preko neke nekretnine kao poslužne osnovati odlukom sud na zahtjev vlasnika druge nekretnine, ako do nje nema nikakve ili nema prikladne putne veze s javnim putem i ako je korist od otvaranja nužnoga prolaza za gospodarenje tom nekretninom veća od štete na poslužnoj nekretnini, a uz obvezu vlasnika nekretnine u čiju se korist nužni prolaz osniva da plati punu naknadu vlasniku poslužne nekretnine. Sud će svojom odlukom kojom osniva nužni prolaz odrediti da se osniva u korist određene nekretnine kao služnost prava staze, progona stoke, kolnika, ili svega zajedno, vodeći računa o potrebama povlasne nekretnine i o tome da poslužno zemljište bude što manje opterećeno. Prema odredbama čl. 191. st. 1. i čl. 220. st. 1. ZV-a nužni prolaz je služnost puta koja se osniva uknjižbom toga prava u zemljišnoj knjizi kao tereta na poslužnoj nekretnini, osim ako zakon omogućuje da se služnost osnuje drukčije. Dakle, iz navedenih zakonskih odredaba jasno proizlazi da nužni prolaz utječe na knjižna prava jer opterećuje pravo vlasništva na nečijoj nekretnini. Predlagatelj je dostavljenim prijedlogom radi osnivanja nužnog prolaza dokazao da je pred sudom pokrenuo izvanparnični postupak radi osnivanja nužnog prolaza čiji bi ishod mogao utjecati na opterećenje prava vlasništva protustranke, iz čega proizlazi da su u konkretnom slučaju ispunjene pretpostavke iz čl. 81. st. 1. ZZK-a za dopustivost predloženog upisa zabilježbe spora.” U tom smislu presuđeno: Županijski sud u Zagrebu, Gž - 2546/14-3, od 3. 11. 2015.

⁸³⁸ Prijedlog za takvu zabilježbu trebalo bi odbiti ako se vodi parnični postupak radi naknade štete, ispunjenja nekog ugovora koji nije pravna osnova za upis knjižnog prava ... Odredbe za zabilježbu spora na odgovarajući se način primjenjuju i na zabilježbu brisovne tužbe (čl. 129. Zakona o zemljišnim knjigama) te na zabilježbu tužbe za ispravak (čl. 197. ZZK-a).

⁸³⁹ U tom smislu presuđeno: Županijski sud u Zagrebu, Gž - 1656/02 - 2 od 3. 6. 2003., Pregled sudske prakse MP, II., 2006., str. 27., Novi informator.

⁸⁴⁰ Nema osnove za upis zabilježbe spora ako se spor ne vodi o nekom zemljišnoknjižnom pravu, već radi isplate novčanog iznosa. U tom smislu presuđeno: Županijski sud u Zagrebu, Gž - 1707/01 - 2 od 1. 10. 2002., Pregled sudske prakse MP, Novi informator, 2006., II. str. 28.

Nije dopuštena zabilježba spora u zemljišnoj knjizi u kojem se ostvaruje novčano potraživanje.⁸⁴¹

Parnica radi proglašenja nedopuštenosti ovrhe na nekretnini kao predmetu ovrhe nije spor o nekom knjižnom pravu niti o ishodu te parnice ovisi uknjižba, pripadanje, postojanje, opseg ili sadržaj tog knjižnog prava, stoga nije moguće u zemljišnoj knjizi, kod nekretnine koja je predmet ovrhe, odrediti zabilježbu spora iz navedene parnice.⁸⁴²

Kada se sadržaj spora odnosi na ispunjenje ugovora koji nema za osnovu stjecanje knjižnih prava, sud će odbiti prijedlog tužitelja za upis zabilježbe spora u zemljišne knjige iz razloga što spor radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji ne predstavlja vrstu spora za koji odredba čl. 81. ZZK-a predviđa izvršenje zabilježbe spora.⁸⁴³

⁸⁴¹ „Sud prvog stupnja primijenio je materijalno pravo iz čl. 81. ZZK-a koji određuje da je zabilježba spora upis kojim se čini vidljivim da se glede knjižnog prava vodi pred sudom ili drugim nadležnim tijelom postupak čiji bi ishod mogao utjecati na uknjižbu, pripadanje, postojanje, opseg, sadržaj, ili opterećenje toga prava, a kad je prijedlog za upis odbio. U konkretnom slučaju osnova za zabilježbu spora nije mogla biti parnica koju predlagatelj vodi protiv protustranke, a radi naplate potraživanja, jer se predmet parnice mora neposredno ticati zemljišnoknjižnih prava.” U tom smislu presuđeno: Županijski sud u Zagrebu, Gž - 7997/97, od 28. rujna 1999.

⁸⁴² „Tužiteljica je protiv tuženika podnijela tužbu radi nedopustivosti ovrhe, a na koju parnicu je upućena rješenjem Općinskog suda u B. broj Ovr-1906/09 od 11. prosinca 2009. godine. Tužbenim zahtjevom traži da se proglasi da je nedopuštena ovrha na 1/2 dijela nekretnina u njezinu vlasništvu koje su upisane u zk. ul. broj 2789 k.o. Grad B., i to čk. br. 2397/2 – poslovna zgrada i dvor s 293 m², zabilježbom rješenja o ovrsi u zemljišnoj knjizi, utvrđenjem vrijednosti tog dijela nekretnine, njegovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja. Odredbom čl. 81. st. 1. ZZK-a propisano je da je zabilježba spora upis kojim se čini vidljivim da se glede knjižnoga prava vodi pred sudom ili drugim nadležnim tijelom postupak čiji bi ishod mogao utjecati na uknjižbu, pripadanje, postojanje, opseg, sadržaj ili opterećenje toga prava, dok će se u smislu čl. 82. st. 3. ZZK-a zabilježba spora dopustiti ako se dokaže da se vodi postupak iz čl. 81. st. 1. ZZK-a, osim ako je zakonom predviđena mogućnost zabilježbe spora i prije pokretanja takva postupka. Predmet ovoga spora je nedopuštenost ovrhe na predmetu ovrhe, a nije predmet spora knjižno pravo i o ishodu parnice ne ovisi uknjižba, pripadanje, postojanje, opseg, sadržaj ili opterećenje knjižnog prava, a niti se radi o tužbi radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji, a činjenica što je predmet ovrhe nekretnina je neodlučna, kako to pravilno navodi i prvostupanjski sud, te je stoga pravilno sud prvog stupnja odbio prijedlog tužiteljice za zabilježbu spora.” U tom smislu presuđeno: Županijski sud u Bjelovaru, Gž - 414/10-2, od 4. 6. 2010.

⁸⁴³ „Obrazlažući pobijano rješenje, prvostupanjski sud navodi da je predlagatelj zatražio zabilježbu spora na predmetnim nekretninama, a u opravdanju svog zahtjeva priložio je tužbu radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji. Prema ocjeni prvostupanjskog suda zabilježba spora ne može se dozvoliti ako se radi o postupku koji ne utječe na pravnu osnovu za upis knjižnog prava u zemljišnu knjigu. Prema ocjeni prvostupanjskog suda sadržaj spora na koji se predlagatelj poziva odnosi se na ispunjenje ugovora (naknadu štete) koji nema za osnovu stjecanje knjižnih prava. Prema ocjeni ovog Suda, osnovano je prvostupanjski sud odbio provesti zabilježbu spora, koja je zatražena predlagateljevom prijedlogom, jer spor radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji ne predstavlja vrstu spora za koji odredba čl. 81. ZZK predviđa izvršenje zabilježbe spora. Naime, tim je propisom određeno da je zabilježba spora upis kojim se čini vidljivim da se glede knjižnog prava vodi pred

Zabilježba spora zbog smetanja posjedu nije dopuštena jer pravo na posjed nije zemljišnoknjižno pravo koje se upisuje u zemljišne knjige. U smislu čl. 10. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (ZV) osoba koja ima faktičnu vlast glede neke stvari posjednik je te stvari, pa je prema tome i posjed faktična vlast na stvari, a ne pravo.⁸⁴⁴ U smislu čl. 31. st. 1. ZZK-a, u zemljišnu knjigu upisuje se samo pravo vlasništva i ostala stvarna prava na nekretninama, zatim pravo nazadkupa, prvokupa, najma, zakupa, kao i koncesije, te ostala prava na nekretninama za koja je to posebnim zakonom dopušteno.⁸⁴⁵ Iz toga slijedi zaključak da posjed nije zemljišnoknjižno pravo koje se upisuje u zemljišne knjige, pa slijedom toga ni spor zbog smetanja posjeda ne može biti predmet zabilježbe.

Kada tužitelj postavi kumulirane zahtjeve koji su u međusobnoj vezi, a jedan od zahtjeva odnosi se na nekretnine i već upisano knjižno pravo, ostvarene su zakonske pretpostavke za zabilježbu spora u zemljišne knjige.⁸⁴⁶

sudom ili drugim nadležnim tijelom postupak čiji bi ishod mogao utjecati na uknjižbu, pripadanje postojanje, opseg, sadržaj ili opterećenje toga prava. U slučaju pobijanja dužnikovih pravnih radnji, predviđena je čl. 85. st. 1. ZZK-a zabilježba tužbe, odnosno tim propisom je određeno da osoba koja je u skladu s propisima Zakona o obveznim odnosima ovlaštena pobijati pravnu radnju svoga dužnika može, ako je pobija tužbom, zahtijevati zabilježbu te tužbe u zemljišnoknjižne uloške u kojima je radi ostvarenja tužbenog zahtjeva potreban zemljišnoknjižni upis. U smislu odredbe čl. 284. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine”, br. 53/91, 73/91, 111/93, 3/94, 107/95, 7/96, 91/96, 112/99 i 88/01 – dalje ZOO) u vezi s čl. 280. i 281. ZOO-a, vjerovnik pod određenim uvjetima može pobijati pravne radnje svog dužnika s time da ako sud usvoji tužbeni zahtjev, pravna radnja gubi učinak samo prema tužitelju i samo koliko je potrebno za ispunjenje njegovih potraživanja. Dakle, predmetna tužba ne predstavlja spor glede knjižnog prava u smislu čl. 81. ZZK-a, pa navedeni Zakon ne predviđa postojanje vjerovnikovog prava na zabilježbu spora u slučaju podnošenja takve tužbe, nego samo pravo na zabilježbu tužbe, pa je prvostupanjski sud osnovano odbio postavljeni zahtjev (prijedlog) predlagatelja uz određenje procesnih posljedica odbijanja prijedloga u smislu odredaba čl. 111. st. 1. ZZK-a.” U tom smislu presuđeno: Županijski sud u Varaždinu, Gž - 777/06-2, od 17. 8. 2006.

⁸⁴⁴ U tom smislu presuđeno: Županijski sud u Varaždinu, Gz - 141/07-2, 2007., Ing. SP 2007., 7., str. 66.

⁸⁴⁵ Predlagatelj ne može tražiti zabilježbu spora u kojem tuži Republiku Hrvatsku radi utvrđenja da mu pripada prioritetna koncesija na određenom dijelu poljoprivrednog zemljišta. „... Da bi se mogla dopustiti zabilježba spora, potrebno je da se vodi spor o knjižnim pravima, a knjižna prava su pravo vlasništva i druga stvarna ili obvezna prava koja su kao takva i upisana u zemljišnoj knjizi. U konkretnom slučaju i sam predlagatelj navodi da su predmetne nekretnine u vlasništvu RH te da nije došlo do sklapanja ugovora o koncesiji za to poljoprivredno zemljište, pri čemu je ugovor o koncesiji obveznopravni ugovor, koji kao takav ne utječe na upisana knjižna prava.” U tom smislu presuđeno: Županijski sud u Varaždinu, Gž - 12/07. – 2, od 15. 01. 2007., Ing. SP 2007., 3, 0, 5, str. 40. Vidi ŽUVELA, str. 1209.

⁸⁴⁶ „Na žalbene navode valja prije svega odgovoriti da je svrha svake zabilježbe u smislu odredbe čl. 30. st. 4. Zakona o zemljišnim knjigama (dalje ZZK) upis kojim će se učiniti vidljivim mjerodavne okolnosti za koje je zakonom određeno da ih se može zabilježiti u zemljišnim knjigama. Tako su osim razloga stipuliranih u čl. 39. ZZK-a, odredbom čl. 81. ZZK-a propisane situacije koje podrazumijevaju zabilježbu spora koji se može voditi, i pred sudom i pred drugim nadležnim

Zabilježba spora u zemljišnim knjigama ne sprječava nositelja knjižnog prava na kojeg se odnosi zabilježba, da i nakon provedene zabilježbe raspolaže tim pravom.⁸⁴⁷

Za zabilježbu spora nije potrebno da je parnica počela teći, a parnica počinje teći dostavom tužbe tuženiku, već je dovoljno da je parnični postupak pokrenut, a parnični postupak se pokreće podnošenjem tužbe.⁸⁴⁸ Treba razlikovati početak

tijelima, a postupak, odnosno njegov ishod mogao bi utjecati na uknjižbu, pripadanje, postojanje, opseg, sadržaj ili opterećenje tog prava. Prijedlog za upis koji bi na taj način imao obilježja zabilježbe ovlaštena je podnijeti svaka osoba koja ima pravni interes za provedbu te zabilježbe i koja je na to izričekom, sukladno čl. 95. st. 2. ZZK-a, ovlaštena. To podrazumijeva i osobe koje bi upisom, stekle, promijenile ili izgubile knjižno pravo, pa su stoga one i ovlaštene staviti prijedlog za upis koji bi eventualno imao značenje uknjižbe ili predbilježbe. Mjerodavno pravo za donošenje odluke po prijedlogu predlagatelja je stanje koje je vrijedilo u trenutku kada je taj prijedlog stigao zemljišnoknjižnom sudu sukladno odredbi čl. 107. ZZK-a. Upis zabilježbe, kao u ostalom i bilo koji drugi upis, sukladno odredbi čl. 40. ZZK-a dopušten je samo protiv osoba koje su u trenutku podnošenja prijedloga za upis u zemljišnim knjigama upisani kao vlasnici, suvlasnici ili nositelji prava glede kojeg se taj upis, odnosno zabilježba zahtijeva. To mogu biti isto tako osobe koje će kao takve biti uknjižene ili predbilježene u smislu odredbe čl. 41. ZZK-a. Sama zabilježba spora stipulirana je odredbama čl. 81 - 84. ZZK-a koji upućuju na bilo koji spor koji bi se odnosio na nekretninu ili već upisano knjižno pravo, a njegov ishod bi izričekom mogao dovesti do promjene nositelja knjižnog prava. S obzirom na iznesene opće i posebne pretpostavke za upis zabilježbe spora, prvostupanijski sud je pravilno ocijenio da se pred Općinskim sudom u Z. vodi postupak koji ima obilježja spora koji se odnosi na predmetne nekretnine ili već neko upisano knjižno pravo. Naime, tužitelj je predložio donošenje presude, kojom doduše najprije zahtijeva isplatu određenog novčanog iznosa, uz naznaku procesne facultas alternative. Tužitelj dopušta mogućnost protustrankama kao tuženicama da se oslobode obveze isplate ako mu priznaju pravo vlasništva i izdaju tabularnu ispravu podobnu za upis prava vlasništva na predmetnim nekretninama. Polazeći od zakonskog određenja takvo postavljenog tužbenog zahtjeva koji doista ne podrazumijeva nikakvu objektivnu kumulaciju u smislu odredbe čl. 327. ZPP-a i činjenice da je tužitelj tražio ispunjenje novčane tražbine, uz istodobnu naznaku u tužbi da je voljan umjesto tog iznosa primiti neku drugu činidbu, odnosno ustup prava vlasništva od strane tuženica, pa da takav tužbeni zahtjev ne bi upućivao na postojanje spora o knjižnim pravima, valja napomenuti da je u istoj tužbi postavljena i eventualna kumulacija u smislu čl. 188. st. 2. i 3. ZPP-a. Tu je tužitelj postavio kumulirane zahtjeve koji su u međusobnoj vezi i traži od suda da se sljedeći od istaknutih prihvati tek ako se ustanovi da onaj prije njega istaknut nije osnovan. Ni na koji način ne prejudicirajući ishod tog parničnog postupka, prema stajalištu ovog Suda prije svega treba imati u vidu da odredbe ZPP-a ne dopuštaju suspenzivno, uvjetno podnošenje tužbe, pa se slijedom toga takva eventualna kumulacija može shvatiti samo na način da je tužbom pokrenuta parnica u pogledu svih zahtjeva, o kojima bi sud vrlo lako primjenom načela ekonomičnosti mogao istodobno raspravljati. Premda će u pogledu eventualno istaknutog zahtjeva u naravi parnica teći pod rezolutivnim uvjetom, pa će u slučaju da se prihvati prvi zahtjev ovaj drugi biti bespredmetan, no prethodno izneseno stajalište prema motrištu ovog Suda nedvojbeno upućuje na to da je tužbom priloženom uz prijedlog predlagatelj pokrenuo postupak koji se odnosi na predmetne nekretnine i već upisano knjižno pravo.” U tom smislu presuđeno: Županijski sud u Rijeci, Gž - 4092/10-2, od 22. 10. 2010.

⁸⁴⁷ U tom smislu presuđeno: Županijski sud u Dubrovniku, Gž - 774/03. od 5. 01. 2006., Ing. SP 2006., 3, 2., str. 32.

⁸⁴⁸ „Odredbom čl. 81. st. 1. ZZK-a propisano je da je zabilježba spora upis kojim se čini vidljivim da se glede knjižnog prava vodi pred sudom ili drugim nadležnim tijelom postupak čiji bi ishod mogao utjecati na uknjižbu, pripadanje, postojanje, opseg, sadržaj ili opterećenje tog prava. Nadalje, odredbom čl. 82. istog Zakona propisano je da zabilježbu spora može zahtijevati svaka stranka u

postupka od početka tijeka parnice. Naime, parnica počinje teći dostavom tužbe tuženiku (čl. 194. Zakona o parničnom postupku), dok se parnični postupak pokreće podnošenjem tužbe sudu (čl. 185. ZPP-a), pa već od tog trenutka tužitelj može zahtijevati upis zabilježbe spora i o tome može odlučivati sud.⁸⁴⁹

Zabilježba spora moguća je u slučaju pokretanja parničnog postupka u vezi s određenim knjižnim pravom, u slučaju pokretanja upravnog postupka pred nadležnim tijelom, pa i pokretanja upravnog spora pred Upravnim sudom, pod pretpostavkom da je riječ o postupcima o ishodu kojih ovisi određeno knjižno pravo.

Ne može se prihvatiti zabilježba spora u povodu ustavne tužbe jer ishod tog postupka ne bi mogao direktno utjecati na uknjižbu, pripadanje, postojanje, opseg, sadržaj ili opterećenje zemljišnoknjižnog prava.⁸⁵⁰

postupku, kao i svaka druga osoba koja je sudionik postupka, a ima za to pravni interes, ako dokaže da se taj postupak vodi, te da zabilježbu spora može rješenjem dopustiti zemljišnoknjižni sud, kao i drugi sud pred kojim se vodi postupak, čija se zabilježba zahtijeva. Iz spisa predmeta proizlazi da su tužitelji podnijeli tužbu radi utvrđenja ništavosti Ugovora o kupoprodaji, koji se odnosi na kupoprodaju upravo nekretnina na kojima se i predlaže zabilježba spora, te da tužbenim zahtjevom, osim utvrđenja ništavosti Ugovora, traže da se u zemljišnim knjigama dopusti uspostava zemljišnoknjižnog stanja kakvo je bilo prije provedbe Ugovora, tako da se s opisanih nekretnina briše pravo vlasništva s imena II.-tužene Republike Hrvatske, uz istodobni upis tih nekretnina na ime i vlasništvo tužitelja. Nadalje, proizlazi da su tužitelji već u tužbi stavili prijedlog da sud rješenjem odmah odredi zabilježbu predmetnog spora, te da je isto odredio parnični sud pobijanim rješenjem. II.-tužena u žalbi prije svega ističe da istoj nije dostavljena predmetna tužba s priložima, pa da se stoga ne može niti utvrditi je li predmetni parnični postupak započeo, odnosno da se vodi, pa da nisu ispunjeni uvjeti za predmetnu zabilježbu spora, te se pritom poziva na odredbu čl. 194. ZPP. Treba razlikovati početak postupka od početka tijeka parnice. Naime, parnica počinje teći dostavom tužbe tuženiku (čl. 194. ZPP-a), dok se parnični postupak pokreće podnošenjem tužbe sudu (čl. 185. ZPP-a), pa već od tog trenutka tužitelj može zahtijevati upis zabilježbe spora i o istom može odlučivati sud.” U tom smislu presuđeno: Županijski sud u Bjelovaru, Gž - 251/07-2, od 13. 3. 2007.

⁸⁴⁹ U tom smislu presuđeno: Županijski sud u Bjelovaru, Gž - 251/07 – 2 od 13. 3. 2007., Ing. SP 2008., 2. 0., str. 17.

⁸⁵⁰ „Naime, u pravu je prvostupanjski sud kada je odbio dopustiti zabilježbu ustavne tužbe, budući da pravilnim tumačenjem čl. 81. ZZK-a ishod te zabilježbe ne bi mogao direktno utjecati na uknjižbu, pripadanje, postojanje, opseg, sadržaj ili opterećenje zemljišnoknjižnog prava. Uostalom, odluka Ustavnog suda u povodu ustavne tužbe predlagatelja ne može na drukčiji način riješiti predmet parnice, odnosno može se samo ukinuti prvostupanjska i drugostupanjska odluka, a tek ako do toga dođe, predlagatelj bi mogli zatražiti zabilježbu spora. To sve stoga što je i čl. 83. ZZK, među inim propisao da nositelj knjižnog prava protiv kojega je zabilježba bila određena može tražiti njezino brisanje, iako je tužbeni zahtjev odbijen pravomoćnom odlukom, što itekako upućuje na to u kojem se stadiju može tražiti zabilježba spora.” U tom smislu presuđeno: Županijski sud u Dubrovniku, Gž - 1725/06. od 15. 11. 2007., Ing. SP 2008. 2, 0, str. 15. Vidi ŽUVELA, str. 1210.

U praksi se pokazalo da postoje različita tumačenja zabilježbe spora kao rezultat širokog tumačenja odredbe čl. 81. st. 1. ZZK-a zbog čega dolazi i do donošenja različitih odluka. Postavlja se pitanje je li osnovano dopustiti zabilježbu spora u situaciji kada se takav upis predlaže zbog pokrenutog ovršnog postupka te ima li mjesta takvoj zabilježbi kod pokretanja ostavinskog postupka i postupka za razvrgnuće suvlasničke zajednice nekretnina. Odnosno, je li podneseni prijedlog za ovrhu razlog za upis zabilježbe spora. Oni koji smatraju da u takvim situacijama ima mjesta zabilježbi spora pronalaze uporište u samoj definiciji zabilježbe spora iz. čl. 81. st. 1. ZZK-a prema kojoj je to upis kojim se čini vidljivim da se vodi postupak čiji bi ishod mogao utjecati na uknjižbu, postojanje, opseg, sadržaj ili opterećenje knjižnih prava. Međutim, u praksi imamo primjere postupanja u kojima možemo prepoznati zlouporabu prava. Iako upisu zabilježbe spora nema mjesta ako se vodi postupak primjerice radi isplate ili smetanja posjeda, to ne zaustavlja podnošenje takvih neosnovanih prijedloga, već suprotno, bilježi se porast prijedloga za upis. Primjerice, podnošenje prijedloga za upis zabilježbe spora na većem broju nekretnina upisanih u više uložaka ili na velikom broju posebnih dijelova nekretnine, a nakon toga se dostavljaju podnesci o povlačenju. Smatrao da navedeno postupanje pokazuje kako se primjena jednog zakonski predviđenog instrumenta može pretvoriti u zlouporabu prava. Problem je što zemljišnoknjižni sud ne može ignorirati takve prijedloge ne upisujući plombu i ne donoseći odluku o dopustivosti upisa. Upravo na to računaju oni koji podnose takve prijedloge. Stoga možemo reći da je zaštita od takvih postupaka u rukama onih koji zbog takvog postupanja trpe štetu. Primjerice, podnošenje tužbe radi naknade štete do koje je došlo kao posljedica podnošenja neosnovanih prijedloga za upis zabilježbe spora, pokazalo bi ne samo volju onih koji su izloženi takvim postupanjima da potraže pravnu zaštitu koja im pripada, već bismo imali priliku vidjeti i odluke sudova u takvim postupcima.

5.3.3.1.3.2 Pretpostavke za upis zabilježbe spora

Za zabilježbu, kao i za ostale vrste zemljišnoknjižnih upisa, moraju biti ispunjene sve materijalnopravne i postupovno pravne pretpostavke upisa, ali zabilježbom se knjižna prava ne mogu stjecati, mijenjati ili prestati postojati, što je bitna razlika od uknjižbe, odnosno predbilježbe.⁸⁵¹ Za upis zabilježbe spora, osim općih

⁸⁵¹ Vidi MARIĆ - IVANOVIĆ, R., Zabilježba spora i praksa zemljišnoknjižnih sudova, Hrvatsko društvo za građanskopravne znanosti i praksu, Tradicionalno XXVIII. Savjetovanje „Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse“, Godišnjak 20, Organizator, Zagreb, 2015., str. 450.–451.

pretpostavki koje se moraju ispuniti za provedbu svakoga zemljišnoknjižnog upisa, mora pred sudom ili drugim nadležnim tijelom već biti pokrenut postupak kojim se zahtijeva zabilježba spora. Zabilježba će se dopustiti ako podnositelj prijedloga za upis dokaže da se vodi postupak, odnosno ako podnese dokaz da je pokrenut postupak glede kojega se zahtijeva zabilježba spora.⁸⁵²

Procesnu legitimaciju za podnošenje zahtjeva za upis zabilježbe spora ima svaka stranka u postupku iz čl. 81. st. 1. ZZK-a kao i svaki sudionik tog postupka (npr. umješač) ako ima pravni interes, a zabilježbu spora kojom čini vidljivim da se pred drugim nadležnim tijelom vodi postupak iz čl. 81. st. 1. ZZK-a, može zahtijevati svaki sudionik tog postupka ako dokaže da se postupak vodi (čl. 82. st. 1. i 2. ZZK-a).⁸⁵³ Može je zahtijevati ne samo osoba koja je u zemljišnoj knjizi upisana kao nositelj knjižnog prava o kojem se vodi spor ili postupak pred drugim nadležnim tijelom, već i osoba u čiju se korist tek treba na temelju odluke donesene u parničnom postupku ili u postupku pred drugim nadležnim tijelom upisati neko knjižno pravo. Zabilježbu spora rješanjem dopušta zemljišnoknjižni sud, a može je dopustiti i sud, odnosno nadležno tijelo pred kojim se vodi postupak.

Na temelju čl. 82. st. 3. ZZK-a, zabilježba spora dopustit će se ako se dokaže da se vodi postupak iz čl. 81. st. 1. ZZK-a, u pravilu prilaganjem uz zahtjev tužbe s prijavnim štambiljem suda. Iznimno, ako je zakonom propisano da se zahtjev za zabilježbu spora može podnijeti i prije pokretanja takvog postupka, podnositelj zahtjeva neće morati priložiti taj dokaz.⁸⁵⁴

Pravni smisao instituta zabilježbe nije upis knjižnog prava, već da se prema trećim osobama učine vidljivim određene relevantne okolnosti (činjenice), odnosno da se zasnuju određeni pravni učinci glede valjanosti raspolaganja određenom nekretninom ili knjižnim pravom koje je predmet zabilježbe.⁸⁵⁵ Provedenom zabilježbom trećim osobama čini se vidljivim da kod određenog nositelja knjižnog prava, odnosno određenog knjižnog prava postoje određene okolnosti,

⁸⁵² Iako se pred sudom vodi spor radi nedopuštenosti ovrhe na nekretninama, to nije spor glede knjižnog prava i ne postoje zakonske pretpostavke za zabilježbu takvog spora. U tom smislu presuđeno: Županijski sud u Bjelovaru, GŽ - 150/07. – 2 1. 02. 2007., Ing. SP 2008., 2, 0, str. 16.

⁸⁵³ Vidi CRNIĆ, J., KONČIĆ, A-M, Upis zabilježbe prema Zakonu o zemljišnim knjigama i posebnim propisima - učinci – prestanak – brisanje – zabilježba – čuvar pravne sigurnosti, Nekretnine u pravnom prometu – 2005, Inženjerski biro, Zagreb, 2005., str. 157.

⁸⁵⁴ To je propisano primjerice u slučaju podnošenja brisovne tužbe (čl. 129. ZZK-a).

⁸⁵⁵ Vidi JUG, J., Pravni učinci upisa prava u zemljišne knjige, www.dorh.hr/fgs.axd?id=1023

činjenice, pravnorelevantni odnosi koji mogu u budućnosti utjecati na valjanost raspolaganja knjižnim pravom koje je neposredan ili posredan predmet zabilježbe.⁸⁵⁶ Navedena publicitetna funkcija zabilježbe ima za posljedicu da se nijedna osoba, pa ni stjecatelj knjižnog prava koje je stekao nakon provedbe zabilježbe, ne može osnovano pozivati na to da nije znao ni mogao znati za činjenice, odnosno pravnorelevantne odnose koji su javno svim trećim osobama učinjeni vidljivi zabilježbom.⁸⁵⁷

Nakon provedbe zabilježbe svaki budući titular određenog knjižnog prava na koje se zabilježba neposredno ili posredno odnosi (primjerice budući kupac nekretnine) ima mogućnost izbora, ima mogućnost odlučiti hoće li glede određenoga knjižnog prava i njegova nositelja stupiti u određeni imovinskopravni odnos, primjerice zaključiti ugovor o prodaji nekretnine, za koji se u budućnosti može pokazati, ovisno o pravnom učinku zabilježbe, je li riječ o zabilježbi osobnih odnosa (čl. 39. st. 1. ZZK-a) ili o zabilježbi pravnih činjenica (čl. 39. st. 2. ZZK-a), da nije pravno valjan te se na temelju njega ne mogu steći knjižna prava.

5.3.3.1.3.3 Učinci zabilježbe spora

Zabilježba spora ima učinak da pravomoćna presuda donesena u povodu tužbe djeluje i protiv onih osoba koje su stekle knjižna prava nakon što je prijedlog za zabilježbu spora stigao zemljišnoknjižnom sudu. Isto vrijedi i kad je zabilježbom spora učinjeno vidljivim da se vodi postupak pred drugim nadležnim tijelom o čijem ishodu ovisi knjižno pravo. Kad je zabilježeni spor dovršen odlukom po kojoj stranci pripada pravo, dosuđeno pravo dobiva ono mjesto u prvenstvenom redu koje mu je bilo osigurano zabilježbom spora.

Prema odredbi čl. 82. st. 3. ZZK-a, zabilježba spora dopustit će se ako se dokaže da se vodi postupak iz čl. 81. st. 1. ZZK-a (spor glede knjižnog prava čiji bi ishod mogao utjecati na uknjižbu, pripadanje, postojanje, opseg, sadržaj i opterećenje toga prava). Treba reći da zabilježba spora ne sprječava nositelja knjižnog prava na koje se odnosi zabilježba da i nakon provedene zabilježbe raspoláže tim knjižnim pravom. Dakle, zabilježba spora ne sprječava zemljišnoknjižnog titulara

⁸⁵⁶ O publicitetnoj funkciji upisa vidi opširnije GAVELLA i dr., str. 320.–322.

⁸⁵⁷ *Op. cit.* LUPI, D., Zabilježba revizije kao vrsta zabilježbe spora, Hrvatsko društvo za građanskopravne znanosti i praksu, XXV. Savjetovanje Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, Godišnjak 17, Organizator, Zagreb, 2010., str. 460.

određenog knjižnog prava da s trećom osobom sklopi pravni posao kojim u cijelosti ili djelomično raspolaže prijeplivnim knjižnim pravom. Međutim, sva su raspolaganja uvjetna i ovise o ishodu spora koji je zabilježen. Ako postupak kojim je dopuštena zabilježba spora završi ovršnom odlukom na temelju koje bi bio promijenjen upis knjižnog prava glede kojega je provedena zabilježba spora, istodobno s provedbom upisa promjene knjižnog prava na način i u opsegu kako je to određeno tom odlukom, po službenoj će se dužnosti izbrisati svi upisi zatraženi nakon provedene zabilježbe spora ako su u suprotnosti s novim upisom (čl. 83. st. 2. ZZK-a).⁸⁵⁸ Dakle, posljedice u slučaju donošenja ovršne odluke na temelju koje bi bio promijenjen upis zbog kojeg je zabilježba spora određena, tegobne su za treću osobu koja je nakon provedene zabilježbe spora stekla knjižno pravo jer će se istodobno s provedbom upisa promjene knjižnog prava na način i u opsegu kako je to određeno tom odlukom, po službenoj dužnosti izbrisati svi upisi zatraženi nakon provedene zabilježbe spora ako su u suprotnosti s novim upisom, tegobne su i za prvotnog nositelja knjižnog prava u smislu instituta naknade štete.⁸⁵⁹

Pravni učinci zabilježbe spora sastoje se u davanju vanjske vidljivosti prema svim trećim osobama činjenice da se glede nekoga upisanog knjižnog prava vodi neki postupak pred sudom ili drugim nadležnim tijelom o čijem ishodu ovisi promjena nositelja knjižnog prava, odnosno promjena, prestanak ili ograničenje knjižnog prava. Nakon njezine provedbe u zemljišnim knjigama, nitko se neće moći opravdati da nije znao niti da nije mogao znati da se u vezi s određenim knjižnim pravom vodi takav postupak. Zbog toga će pravomoćna presuda donesena u povodu tužbe, odnosno odluka donesena u postupku pred drugim nadležnim tijelom, djelovati i protiv onih osoba koje su stekle knjižna prava nakon što je prijedlog za zabilježbu spora stigao zemljišnoknjižnom sudu. Kad se vodi postupak radi donošenja odluke na temelju koje bi se neko knjižno pravo trebalo upisati u zemljišne knjige, cilj je zabilježbe spora da se njome osigura i bolje mjesto prvenstvenog reda za knjižno pravo koje bi se tek trebalo upisati. Ako je zabilježeni spor dovršen odlukom po kojoj stranci pripada knjižno pravo u mjestu prvenstvenog reda na kojem će se to pravo upisati, odredit će se prema

⁸⁵⁸ U vezi s tim navodimo jedno stajalište sudske prakse: „Zabilježba spora ne sprječava nositelja knjižnog prava da i nakon provedene zabilježbe raspolaže svojim knjižnim pravom, pa takvo raspolaganje knjižnim pravom, unatoč postojanju zabilježbe spora, ne dovodi do ništivosti ugovora.” – Odluka Vrhovnog suda Republike Hrvatske, br. Rev 790/09-2 od 31. siječnja 2012).

⁸⁵⁹ Op. cit. LUPI, D., Zabilježba revizije kao vrsta zabilježbe spora, Hrvatsko društvo za građanskopravne znanosti i praksu, XXV. Savjetovanje Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, Godišnjak 17, Organizator, Zagreb, 2010., str. 463.

trenutku kad je zemljišnoknjižnom sudu stigao prijedlog za upis zabilježbe spora. Navedeni pravni učinci zabilježbe spora vremenski su ograničeni na deset godina od kada je dopuštena.

Kada je protekao rok od deset godina od trenutka kada je zabilježba spora bila dopuštena, a stranka nakon proteka roka nije podnijela prijedlog radi obnove zabilježbe s istim prvenstvenim redom, zemljišnoknjižni sud će brisati zabilježbu spora po službenoj dužnosti, bez obzira na to što spor nije pravomoćno okončan.

5.3.3.1.3.4 Zabilježba postupka pokrenutog pred sudom ili upravnim tijelom

Od stupanja na snagu Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama od 16. svibnja 2013., u zemljišnoknjižnom postupku jedna od novih zabilježbi je i zabilježba postupka pokrenutog pred sudom ili upravnim tijelom. Naime, od sada kad stranka koja je pred sudom ili upravnim tijelom pokrenula postupak u kojem bi se mogao odrediti upis za koji se ne može upisati zabilježba spora, na temelju tog podneska s potvrdom da je predan sudu ili upravnom tijelu na rješavanje, zatraži da se u zemljišnoj knjizi zabilježi taj postupak, zemljišnoknjižni sud dopustit će zabilježbu pokretanja tog postupka.⁸⁶⁰

Zabilježba pokretanja navedenog postupka ima učinak da odluka donesena pred sudom ili tijelom u povodu pokrenutog postupka djeluje i protiv onih osoba koje su stekle knjižna prava nakon što je prijedlog za zabilježbu pokretanja postupka stigao zemljišnoknjižnom sudu. Kad je u postupku na koji se odnosi zabilježba odlučeno o provedbi određenog upisa, taj upis dobiva ono mjesto u prvenstvenom redu koje mu je bilo osigurano zabilježbom pokrenutog postupka.

Međutim, bitno je da se na brisanje zabilježbe pokrenutog postupka primjenjuju odredbe čl. 83. i 84. ZZK-a, odnosno da se pravni učinci zabilježbe pokrenutog postupka izjednačavaju s učincima zabilježbe spora.

⁸⁶⁰ Vidi ŠAGO, D., Provedba i učinci zabilježbe spora u zemljišnim knjigama u zakonodavstvu Republike Hrvatske, Revija za pravo i ekonomiju, god. 18., br. 1, Mostar, 2017., str. 174.–175.

Ova zabilježba je unesena u zemljišnoknjižni postupak zbog povećanja pravne sigurnosti u prometu nekretnina i preglednosti upisa. Praksa je pokazala različita postupanja sudova u povodu prijedloga za upis plombe, koji je propisan čl. 57. st. 7. Zemljišnoknjižnog poslovnika (ZP). Takva zabilježba zamjenjuje odredbu ZP-a o upisu plombe, u povodu koje sudovi nisu donosili posebna rješenja o upisu. Uz to, upis plombe u praksi većine sudova sprječavao je daljnje upise. Na ovaj način se omogućava da se i nakon upisa te zabilježbe, može rješavati o kasnije prispjelim prijedlozima za upis u zemljišnu knjigu.

To ujedno znači da je uvođenjem navedene zabilježbe brisana i odredba čl. 57. st. 7. Zemljišnoknjižnog poslovnika koja se odnosi na obvezu drugog suda ili upravnog tijela da dostavlja zemljišnoknjižnom sudu podneske o postupcima koji se pred njima vode. Time prestaje obveza drugih sudova da dostavljaju podneske zemljišnoknjižnom sudu, čime se postiže ukupno rasterećenje svih sudova, a briga o postupku koji se vodi pred nekim drugim sudom ili upravnim tijelom prenosi se isključivo na stranke postupka.

Ovdje moramo postaviti pitanje koji su to postupci pokrenuti pred sudom ili upravnim tijelom koji se mogu na temelju novog čl. 84.a ZZK-a zabilježiti u zemljišnoj knjizi. Radit će se, primjerice, o zabilježbi ovrhe, upisu zabilježbe zabrane otuđenja i opterećenja nekretnine, uknjižbi založnog prava i zabilježbi ovršivosti tražbine, jer su u pitanju postupci u kojima se i traži od drugog suda da odredi upis u zemljišnu knjigu.⁸⁶¹

Kod upisa ove zabilježbe, kao i kod upisa ostalih zabilježbi, treba voditi računa o tome da za upis trebaju biti ispunjene i druge pretpostavke koje ZZK-a propisuje za svaki zemljišnoknjižni upis zabilježbe.

Činjenica jest da se sve do ove novosti određenim vrstama zabilježbi osiguravao prvenstveni red za upis knjižnog prava, dakle za upis koji ima značenje uknjižbe ili predbilježbe (zabilježba spora, zabilježba dosude, zabilježba prvenstvenog reda za namjeravano otuđenje ili opterećenje nekretnine, zabilježba tužbe za ispravak, zabilježba brisovne tužbe). Novi koncept prvi put uvodi pravilo prema kojem

⁸⁶¹ Opširnije RUŽIČKA, B., Koja je svrha odredbe članka 84.a Zakona o zemljišnim knjigama, Hrvatsko društvo za građanskopravne znanosti i praksu, Tradicionalno XXVIII. Savjetovanje „Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse”, Godišnjak 20, Organizator, Zagreb, 2015., str. 499.–509.

prije upisana zabilježba (pokrenutog postupka) osigurava prvenstveni red za upis koji bi također imao značenje zabilježbe.

5.3.3.1.3.5 Dopustivost zabilježbe revizije kao vrste zabilježbe spora

Iz sadržaja odredbi čl. 81. st. 1. 83. st. 1. i 84. st. 2. ZZK-a moglo bi se zaključiti da je zabilježba spora dopustiva samo do pravomoćnosti sudske odluke, što bi značilo da nije moguća zabilježba spora koji je ušao u fazu izvanrednih pravnih lijekova podnošenjem revizije. U čl. 81. st. 1. ZZK-a definiran je pojam zabilježbe spora kao vrste zemljišnoknjižnog upisa kojim se čini vidljivim da se pred sudom ili drugim nadležnim tijelom vodi postupak čiji ishod bi mogao utjecati na uknjižbu, pripadanje, postojanje, sadržaj ili opterećenje knjižnog prava.

Termin „vodi postupak” ima značenje pokretanja postupka (parničnog ili upravnog) i njegovo dovođenje do nastupanja pravomoćnosti sudske odluke, odnosno konačnosti odluke, donesene u upravnom postupku, ali postavlja se pitanje isključuje li taj termin izvanredne pravne lijekove u parničnom postupku.

U tom smislu valja istaknuti da „... pravomoćna sudska odluka predstavlja samo jedan stadij u dijalektičkom rastu pravne snage sudske odluke...”⁸⁶² tako što stječe svoju snagu na temelju autoriteta države s pravnim posljedicama da se o predmetu o kojem je donesena pravomoćna sudska odluka ne može ponovo raspravljati ni u parnici u kojoj je odluka donesena ni u drugoj parnici (ne bis in idem), zatim da se pravomoćna presuda smatra istinitom glede svoje činjenične osnove tako da je sud, ako se u nekom drugom parničnom postupku kao sporno postavi pravno pitanje od prejudicijelne važnosti za rješavanje glavne stvari u toj drugoj parnici, a o tom je pitanju kao glavnom već pravomoćno odlučeno, u drugom parničnom postupku vezan pravomoćnom sudskom odlukom kojom je odlučeno o prejudicijelnom kao glavnom pitanju i u tom dijelu i činjeničnom osnovom koja je bila temelj za donošenje odluke o tom pitanju (*res iudicata pro veritate habetur*). Naposljetku, pravomoćna sudska odluka vezuje stranke na koje se odnosi (*res iudicata facit ius inter partes*).⁸⁶³

Stjecanjem svojstva pravomoćnosti sudska presuda postaje faktično neopoziva, ali pod određenim pretpostavkama ona ipak može biti promijenjena odlukom

⁸⁶² Vidi DIKA, M., Građansko parnično pravo, Sudske odluke i sudska nagodba, IX. knjiga, Narodne novine, Zagreb, 2013., str. 385.–399.

⁸⁶³ Vidi TRIVA - DIKA, GPPP, str. 634.

suda donesenom nakon što je protiv nje podnesen izvanredni pravni lijek. Ako pitanje postavljeno u uvodnom dijelu ovog rada razmotrimo s aspekta mogućnosti da se pravomoćna presuda, kojom je neposredno ili posredno odlučeno o određenom knjižnom pravu, promijeni u bližoj ili daljoj budućnosti nakon nastupa pravomoćnosti, zahtjevima koji se nameću u vezi s primjenom načela javnosti zemljišnoknjižnog uređenja, u formalnom i materijalnom smislu dolazimo do zaključka da zemljišnoknjižno uređenje ne isključuje zabilježbu revizije kao izvanrednog pravnog lijeka.⁸⁶⁴

Ovdje moramo upozoriti na institut izvanredne revizije prema noveli ZPP-a iz 2008. godine prema kojem se ona može podnijeti i ako je riječ o određenom materijalnopravnom ili postupovnopravnom pitanju važnom za osiguranje jedinstvene primjene zakona i ravnopravnost građana, revizijski sud već je zauzeo shvaćanje i presuda drugostupanjskog suda temelji se na tom shvaćanju, ali bi, uvažavajući razloge iznesene tijekom prethodnoga prvostupanjskog postupka i žalbenog postupka, zbog promjene u pravnom sustavu uvjetovane novim zakonodavstvom ili međunarodnim sporazumima te odlukom Ustavnog suda Republike Hrvatske ili Europskog suda za ljudska prava, trebalo preispitati sudsku praksu (čl. 382. st. 2. t. 4. ZPP-a).⁸⁶⁵ Iz navedene zakonske odredbe proizlazi da će revizijski sud, ako je podnesena revizija zbog navedenog razloga, promijeniti pobijanu odluku, pa ako bi bila riječ o sporu o knjižnom pravu, moguća posljedica odluke revizijskog suda mogla bi utjecati na status knjižnog prava kakav je određen pravomoćnom odlukom. Mislimo da bi i u navedenom slučaju trebalo dopustiti zabilježbu revizije kao vrste zabilježbe spora.⁸⁶⁶

Ovdje ćemo se ukratko osvrnuti i na zabilježbu postupka u povodu podnošenja drugog izvanrednoga pravnog lijeka, prijedloga za ponavljanje postupka. Ako se dopusti ponavljanje postupka, cijeli spor između istih stranaka kreće od početka, i logična je posljedica da ako je riječ o sporu u kojem se odlučuje o knjižnom pravu, zabilježbu pokretanja postupka, u skladu s iznesenim posljedicama načela

⁸⁶⁴ Op. cit. LUPI, D., Zabilježba revizije kao vrsta zabilježbe spora, Hrvatsko društvo za građanskopravne znanosti i praksu, XXV. Savjetovanje Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, Godišnjak 17, Organizator, Zagreb, 2010., str. 465.

⁸⁶⁵ Opširnije DIKA, M., Pravni lijekovi, Građansko parnično pravo, X. knjiga, Narodne novine, Zagreb, 2010., str. 300 – 313.

⁸⁶⁶ Tako LUPI, D., Zabilježba revizije kao vrste zabilježbe spora, Hrvatsko društvo za građanskopravne znanosti i praksu, XXV. Savjetovanje Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, Godišnjak 17, Organizator, Zagreb, 2010., str. 465 – 466.

javnosti, trebalo bi dopustiti već u fazi podnošenja prijedloga za ponavljanje postupka.⁸⁶⁷

Glede ponavljanja postupka valja upozoriti i na pravni institut ponavljanja postupka u povodu konačne presude Europskog suda za ljudska prava u Strasbourgu o povredi temeljnog ljudskog prava ili slobode uveden u hrvatski procesni pravni sustav novelom ZPP-a iz 2003. godine (čl. 428.a ZPP-a) kojim je određeno da stranka može u roku od 30 dana nakon konačnosti presude Europskog suda, kojom je utvrđena povreda ljudskog prava ili slobode, podnijeti zahtjev sudu u Republici Hrvatskoj koji je sudio u prvom stupnju za izmjenu odluke kojom je temeljno ljudsko pravo ili sloboda povrijeđeno, s time da se postupak provodi uz odgovarajuću primjenu odredaba ZPP-a. Nedvojbeno je da bi i u navedenom slučaju trebalo dopustiti zabilježbu pokretanja postupka u povodu presude Europskog suda za ljudska prava kao vrstu zabilježbe spora, čime se primarno ostvaruje publicitetna funkcija zabilježbe spora.

Međutim, revizija kao izvanredni pravni lijek, za razliku od prijedloga za ponavljanje postupka koji se u određenim slučajevima (čl. 421. st. 1. t. 1., ako je u donošenju odluke sudjelovala osoba koja nije sudac. čl. 421. st. 1. t. 2. i 3. ZPP-a) može podnijeti i vremenski neograničeno nakon nastupa pravomoćnosti, može se podnijeti u veoma kratkom razdoblju nakon što je pravomoćna odluka dostavljena strankama, u roku od 30 dana, pa i ta okolnost upućuje na zaključak o dopustivosti zabilježbe revizije kao zabilježbe spora. Teško je opravdati tvrdnju da osobe koje imaju pravni i ekonomski interes za promet knjižnih prava o kojima se vodi spor (potencijalni kupci, ulagači), mogu izvršiti uvid u zemljišne knjige samo do trenutka nastupa pravomoćnosti sudske odluke, a da nakon nastupa pravomoćnosti sudske odluke u sporu o knjižnom pravu, na temelju uvida u zemljišne knjige više ne mogu dobiti informacije o tome je li nastupila činjenica koja u određenoj mjeri utječe na pravomoćnost sudske odluke i njezinu snagu, činjenica podnošenja revizije kao izvanrednog pravnog lijeka.

⁸⁶⁷ Tako ŠAGO, D., *Provedba i učinci zabilježbe spora u zemljišnim knjigama u zakonodavstvu Republike Hrvatske, Revija za pravo i ekonomiju*, god. 18., br. 1., Mostar, 2017., str. 175 – 177.

5.3.3.1.3.6 **Brisanje zabilježbe spora**

Isprave na temelju kojih se može dopustiti brisanje zabilježbe spora određene su čl. 83. st. 1. i 2. ZZK-a. Iz navedenih odredaba može se izvesti zaključak da se zabilježba spora može brisati samo na temelju javne isprave. U praksi su se pojavili prijedlozi u kojima se traži brisanje zabilježbe spora na temelju privatne isprave. Najčešće se radi o izjavi osobe na čiji je prijedlog sud ranije dopustio zabilježbu spora, a izjava sadrži njezinu suglasnost o brisanju takve zabilježbe.

Prijedlog nositelja knjižnog prava protiv kojega je određena zabilježba spora i kojim prijedlogom se traži brisanje zabilježbe, treba prihvatiti ako je predlagatelj priložio neku od odluka iz čl. 83. st. 1. ZZK-a bez obzira na to što u toj odluci nema naloga zemljišnoknjižnom sudu za brisanje uknjižbe.⁸⁶⁸

Stranka na čiji prijedlog i u čiju je korist zabilježba spora određena i provedena ako smatra da nema više razloga za upis zabilježbe spora u zemljišnim knjigama, može zahtijevati brisanje zabilježbe spora iako postupak radi kojega je provedena zabilježba spora još nije dovršen.⁸⁶⁹ Podnositelji takvih prijedloga u prilog njihovoj osnovanosti obično navode „da se parnica više ne vodi, da ne postoji više pravni interes tužitelja za vođenje parnice, da bi brisanjem upisa zabilježbe spora mogao biti oštećen samo onaj na čiji prijedlog je takav upis dopušten, a da za to nema razloga s obzirom na to da brisanje predlaže i izjavom dopušta upravo ona osoba koja je bila podnositelj prijedloga za njezin upis”. Praksa bi trebala zauzeti jedinstveni stav o tome da se brisanje u navedenim i sličnim situacijama ne smije dopustiti.

⁸⁶⁸ „Prvostupanijskim rješenjem odbijen je prijedlog predlagatelja za brisanje zabilježbe spora radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji između R. H. kao tužiteljice protiv S. M. kao tuženice, koji se vodi kod tog suda. To rješenje pravodobnom žalbom pobija predlagatelj. Žalba je osnovana. Naime, prvostupanijski sud odbija zatraženi upis zato što u rješenju koje je priloženo uz prijedlog nema naloga zemljišnoknjižnom odjelu za brisanje zabilježbe predmetne tužbe. Člankom 83. st. 1. ZZK propisano je ako nakon provedene zabilježbe tužbe tužitelj odustane od tužbe ili njegov tužbeni zahtjev bude odbijen pravomoćnom odlukom, odnosno ako bude konačno odbijen prijedlog ili obustavljen postupak radi kojega je zabilježba bila određena, na prijedlog nositelja knjižnog prava protiv kojega je ta zabilježba određena, odnosno njegova pravnog sljednika, odredit će se njezino brisanje. S obzirom na to, a imajući svakako u vidu zemljišnoknjižno stanje, te da je uz prijedlog priloženo pravomoćno rješenje kojim je utvrđeno da su ispunjeni svi uvjeti da se dopusti zatraženi upis, tj. brisanje zabilježbe spora, trebalo je preinačiti pobijano rješenje i dopustiti zatraženi upis.” U tom smislu presuđeno: Županijski sud u Dubrovniku, Gž - 1624/09, od 12. 5. 2011.

⁸⁶⁹ U tom smislu presuđeno: Županijski sud u Splitu Gžzk 250/2010. od 25. 01.2011.

Zabilježba spora izbrisat će se po službenoj dužnosti istodobno s provedbom upisa glede kojeg je zabilježba provedena. Kad tužbeni zahtjev glede kojega je provedena zabilježba bude pravomoćno, odbijen odnosno kad bude konačno odbijen prijedlog ili postupak obustavljen, zabilježba spora izbrisat će se na prijedlog nositelja knjižnog prava protiv kojeg je zabilježba provedena. Uz prijedlog za upis tada treba priložiti pravomoćnu presudu kojom je tužbeni zahtjev odbijen, odnosno konačnu odluku kojom je odbijen prijedlog ili je postupak obustavljen. Kad je zabilježba spora određena uz uvjet da se postupak pokrene u određenom roku, zabilježba će se izbrisati na prijedlog nositelja knjižnog prava na koji se zabilježba odnosi kad postupak nije pokrenut u tom roku (npr. kod zabilježbe tužbe za brisanje u slučaju iz čl. 129. st. 2. ZZK-a).

Zabilježbu će po službenoj dužnosti po proteku roka od 10 godina od kada je dopuštena, odnosno od trenutka kad se zahtijevao njezin upis, izbrisati zemljišnoknjižni sud ako se u međuvremenu ne ostvare pretpostavke za njezino brisanje. Prije isteka desetogodišnjeg roka zabilježba se na prijedlog osobe u čiju je korist provedena može obnoviti s istim prvenstvenim redom ako se dokaže da zabilježeni spor nije pravomoćno, odnosno konačno dovršen.⁸⁷⁰ Ako se zabilježba nakon isteka roka od deset godina izbriše, moguće je zahtijevati samo novu zabilježbu, ali će se njezino mjesto u redu prvenstva ravnati prema času kad je podnesen novi prijedlog za upis zabilježbe spora.⁸⁷¹

⁸⁷⁰ Vidi MUSLIĆ, str. 52.

⁸⁷¹ Vrhovni sud Republike Hrvatske u svojoj odluci Rev-709/06-2 od 28. 02. 2008. navodi da rješenje suda o prekidu postupka zato što je stranka kao pravna osoba prestala postojati nije isprava na temelju koje bi nositelj knjižnog prava mogao staviti prijedlog za brisanje zabilježbe spora prema odredbi čl. 83. Zakona o zemljišnim knjigama, jer nije riječ ni o pravomoćnoj odluci kojom je odbijen tužbeni zahtjev, a niti je u tom predmetu obustavljen postupak zbog kojeg je zabilježba bila određena, pa tako navodi: „Prvostupanjski sud je odredio brisanje zabilježbe spora na temelju rješenja Trgovačkog suda u K; broj-03 od 10. svibnja 2005., kojim je utvrđen prekid postupka u ovoj pravnoj stvari, a to je rješenje potvrđeno rješenjem Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske, broj Pi-/05 od 23. kolovoza 2005. To rješenje ne predstavlja odluku suda na temelju koje bi nositelj knjižnog prava mogao staviti prijedlog za brisanje zabilježbe spora kako to proizlazi iz odredbe čl. 83. ZZK-a, jer nije riječ ni o pravomoćnoj odluci kojom je odbijen tužbeni zahtjev, a niti je u ovom predmetu obustavljen postupak zbog kojeg je zabilježba bila određena. Zabilježeni spor nije pravomoćno dovršen, već je u njemu utvrđeno da je postupak prekinut temeljem odredbe čl. 212. st. 1. t. 4. ZPP jer je stranka, koja je pravna osoba, prestala postojati pa to rješenje nije isprava temeljem koje bi nositelj knjižnog prava mogao staviti prijedlog za brisanje zabilježbe.”

5.3.3.1.4 Zabilježba pokrenutog postupka prema čl. 84.a ZZK-a

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

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

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

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

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

takvim slučajevima ovršni sud donosi rješenje o ovrši na nekretnini, a zemljišnoknjižni sud odbija provesti upis zabilježbe ovrhe (ili primjerice prisilnog zasnivanja založnog prava) jer se u međuvremenu promijenio vlasnik pa nije više udovoljeno načelu knjižnog prednika. Čini nam se da bi se ova zabilježba trebala koristiti upravo u tim slučajevima, pri čemu se na taj način sprječava produciranje novih parnica (primjerice radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji).⁸⁷²

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

Nedoumice postoje i u sljedećem slučaju. Provedena je zabilježba pokretanja postupka po čl. 84.a ZZK-a (ovršni postupak), time da ta zabilježba ne sprječava daljnje upise. U praksi se događa da nakon te zabilježbe vlasnik proda nekretninu i dolazi do uknjižbe prava vlasništva u korist treće osobe. Nakon toga u zemljišnoknjižni sud dolazi rješenje o ovrši na nekretnini radi provedbe zabilježbe ovrhe s prvenstvenim redom od kada je provedena zabilježba provedbe ovrhe. Ako se sada gleda zemljišna knjiga, vidljivo je da je zabilježba ovrhe upisana s prvenstvenim redom prije nego što je izvršena promjena vlasništva, pa se postavlja pitanje treba li u takvom slučaju brisati i upis prava vlasništva u korist treće osobe koji je proveden nakon zabilježbe pokretanja postupka. S druge strane, postavlja se i pitanje provedbe rješenja o ovrši u zk. jer u trenutku kada se provodi zabilježba ovrhe nije udovoljeno načelu knjižnog prednika. Da je kojim

⁸⁷² Tako KONTREC, D., BULKA, Z., Aktualna pitanja zemljišnoknjižnog prava – edukacija za zemljišnoknjižne referente, Pravosudna akademija, Priručnik za polaznike, Zagreb, rujna, 2016., str. 28 – 30.

slučajem bila provedena zabilježba ovrhe odmah, u vrijeme kada je stavljena zabilježba pokretanja postupka, tada se promjena vlasnika na toj nekretnini ne bi mogla provesti jer zabilježba ovrhe sprječava daljnji promet utemeljen na dobrovoljnoj raspoložbi ovršenika. Ovdje bi mogli ponuditi dvije mogućnosti. U prvom slučaju, nakon provedene zabilježbe pokretanja postupka, došlo je do promjene vlasnika, te je nakon toga došlo do upisa zabilježbe ovrhe. U tom slučaju ovršni sud bi trebao donijeti rješenje o nastavku ovrhe protiv novoga upisanog vlasnika, što je u skladu s odredbom čl. 84. st. 2. i 5. OZ-a. Druga mogućnost je da se nakon upisa zabilježbe ovrhe s prvenstvenim redom od dana kada je provedena zabilježba pokretanja postupka, odredi brisanje svih upisa koji su izvršeni nakon zabilježbe pokretanja postupka. Isto tako postavilo se pitanje je li ovršni sud ovlašten sam, po službenoj dužnosti ili na zahtjev stranke, dostaviti nadležnom zemljišnoknjižnom sudu podnesak kojim je pokrenut postupak kako bi se stavila predmetna zabilježba. Nama se čini da to ovršni sud ne bi smio raditi jer je prva ovršna radnja u postupku ovrhe na nekretnini zabilježba ovrhe, a ne zabilježba pokretanja postupka. Dakle, o samoj stranci ovisi hoće li se ovom mogućnošću koristiti ili neće.

U slučaju finalizacije prodaje nekretnine ovršni bi sud trebao naložiti brisanje i ove nove zabilježbe pokretanja postupka (uz brisanje zabilježbe ovrhe) premda je u praksi uočljivo i postupanje zk. sudova kojim naknadni upis zabilježbe ovrhe spajaju na predmet eventualnog prijašnjeg upisa zabilježbe pokretanja postupka, tako da upis zabilježbe ovrhe vrše na (prvenstvenom) mjestu upisa zabilježbe pokrenutog postupka, koji upis istodobno brišu.⁸⁷³ Bez obzira na određene dvojbe formalne prirode, čini se opravdanim izbjeći postojanje dvaju istodobnih upisa iste ovrhe istih učinaka na istoj nekretnini.⁸⁷⁴

⁸⁷³ Vidi MARIĆ – IVANOVIĆ, R., Uknjižba prava zaloga na mjestu izbrisane zabilježbe ovrhe - postupanje zemljišnoknjižnog odjela, Hrvatsko društvo za građanskopravne znanosti i praksu, Tradicionalno XXX. Savjetovanje „Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse“, Godišnjak 20, Organizator, Zagreb, 2015, str. 479 - 485.

⁸⁷⁴ Tako BUGARIN, B., Ovrha na nekretninama i zemljišne knjige: ovršni zemljišnoknjižni upisi, Hrvatska pravna revija, br. 1, 2015., str. 70.

5.3.3.1.5 Zabilježba tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji

Zabilježbom tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji (čl. 85., 86. ZZK-a) upisuje se u zemljišnoj knjizi činjenica da je podignuta tužba radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji poduzetih na štetu vjerovnika (čl. 280 – 285. ZOO, čl. 127 – 144. Stečajnog zakona).⁸⁷⁵ Zabilježba se provodi na zahtjev vjerovnika koji je podigao tužbu radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji ako je dokazano da je tužba podnesena sudu.⁸⁷⁶ Učinci zabilježbe tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji sastoje se u tome da pravomoćna presuda donesena u povodu tužbe djeluje i protiv svih kasnijih nositelja knjižnog prava, pa se ovrha može neposredno provesti bez obzira na to tko je u međuvremenu postao nositelj knjižnog prava.⁸⁷⁷ Upis zabilježbe može odrediti zemljišnoknjižni ili parnični sud.⁸⁷⁸

⁸⁷⁵ Iako je prijedlogu za upis tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji tražen upis zabilježbe spora, treba dopustiti upis zabilježbe tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji (pod uvjetom da su ispunjene nužne pretpostavke), a ne upis zabilježbe spora jer se radi o različitim pravnim institutima s različitim pravnim posljedicama. U tom smislu presuđeno: „U ovom postupku je predlagatelj tražio da se zabilježi tužba radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji iako je prijedlog za upis (očito pogrešno) nazvao prijedlog za zabilježbu spora. Iz sadržaja tog prijedloga proizlazi da se traži zabilježba tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji. Iz izvatka iz zemljišne knjige, na kojem je potvrđeno da izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na dan 14. rujna 2011. godine, kao danu podnošenja prijedloga, proizlazi da se N. i I. S. vode kao etažni vlasnici nekretnina u zk. ul. 3423 i zk. ul. 352, i to N. S. kao vlasnik poduloška 19, 20 i 33 zk. ul. 3423 k.o. G., a I. S. kao vlasnik nekretnina u podulošcima 2, 7, 15, 16, 17, 18, 21, 28, 31, sve zk. ul. 3423 k.o. G. Prema odredbi čl. 85 st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine”, br. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07. i 152/08 - dalje ZZK) osoba koja je sukladno propisima o obveznim odnosima ovlaštena pobijati pravnu radnju svog dužnika može, kada pobija tužbom, zahtijevati zabilježbu tužbe u zemljišnoj knjizi u kojima je radi ostvarenja tužbenog zahtjeva potreban zemljišnoknjižni upis. Zabilježbu tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji dopustit će rješanjem zemljišnoknjižni sud na prijedlog vjerovnika koji je tu tužbu podnio, a koji je dokazao da je tužba podnesena sudu (čl. 86. st. 1. ZZK-a). Budući da je predlagatelj dokazao da je podnio tužbu radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji, jer ju je priložio uz prijedlog za zabilježbu, a budući da u odnosu na nekretnine označene u pobijanom dijelu rješenja nije bilo zemljišnoknjižnih smetnji za upis zabilježbe, to su ispunjene pretpostavke za upis zabilježbe podnošenja tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji. U pravu je žalitelj kada navodi da je prvostupanjski sud pogrešno dopustio upis zabilježbe spora, koji regulira odredba čl. 81. ZZK-a. S obzirom na to da pravne posljedice upisa zabilježbe spora i zabilježbe tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji nisu iste, to je, pravilnom primjenom materijalnog prava, valjalo pobijano rješenje u tom dijelu preinačiti i dopustiti upis zabilježbe tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji te narediti provedbu takvog upisa u zemljišnoj knjizi.” Županijski sud u Dubrovniku, Gž - 340/13, od 13. 11. 2013.

⁸⁷⁶ JOSIPOVIĆ, str. 218.

⁸⁷⁷ Tako RADIŠIĆ, N., Zabilježba spora, zabilježba ovrhe, zabilježba zabrane otuđenja i opterećenja nekretnine i zabilježba tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji s posebnim osvrtom na čl. 57. st. 7. Zemljišnoknjižnog poslovnika.

⁸⁷⁸ Više SKORUP, V., O zabilježbi tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji u zemljišne knjige i nekim drugim dvojbama, Tradicionalno XXX. Savjetovanje „Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse“, Godišnjak 20, Organizator, Zagreb, 2015., str. 511 - 518.

Zabilježba će se izbrisati po prijedlogu ako tužba bude pravomoćno odbačena, povučena ili tužbeni zahtjev pravomoćno odbijen. Brisat će se istodobno s provedbom upisa čija je provedba određena presudom u povodu tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji. Brisat će se i po proteku deset godina od njezina upisa ako nije traženo njezino obnavljanje.⁸⁷⁹

5.3.3.1.6 Zabilježba imenovanja upravitelja nekretnine koja je u suvlasništvu ili zajedničkom vlasništvu

Zabilježbom imenovanja upravitelja nekretnine koja je u suvlasništvu ili zajedničkom vlasništvu (čl. 87. st. 1., 2. ZZK-a) upisuje se u zemljišnu knjigu da su suvlasnici ili zajednički vlasnici odredili zajedničkog upravitelja svoje nekretnine (čl. 44., 45., 65., 75. st. 2. ZV-a). Ta se zabilježba provodi na zahtjev bilo kojeg suvlasnika, odnosno zajedničkog vlasnika, a na temelju isprave iz koje proizlazi da su svi suvlasnici, odnosno zajednički vlasnici, suglasni da određena osoba bude upravitelj njihove nekretnine ili na temelju ovršne sudske odluke o postavljanju upravitelja.⁸⁸⁰

Zabilježbom upravitelja kojem je prepušteno upravljanje nekretninom na kojoj je osnovana hipoteka na plodovima (čl. 87. st. 3. ZZK-a) čini se prema svim trećim osobama vidljivim da je određenoj osobi povjereno upravljanje nekretninom radi namirenja hipotekarne tražbine iz vrijednosti plodova koje daje opterećena nekretnina. Ta se zabilježba može provesti na temelju isprave iz koje proizlazi da su se vjerovnik i dužnik sporazumjeli da se umjesto vjerovniku, upravljanje nekretninom radi namirenja tražbine iz plodova povjeri drugoj osobi kao upravitelju. Zabilježba prisilne uprave i upravitelja provodi se kad je na temelju zakona određena prisilna, prinudna uprava određenom nekretninom, te osoba koja je ovlaštena takvu upravu ostvarivati. Ta će se zabilježba npr. provesti kad je uspostavljena privremena uprava nad nekretninom (sekvestracija po čl. 32. st. 3. ZV-a) ili kad je na zahtjev založnog vjerovnika u skladu s čl. 336. st. 7. ZV-a određena privremena uprava nekretninom i postavljen upravitelj nekretnine.

⁸⁷⁹ Tako PEZO, I., Upisi u zemljišnu knjigu, vrste upisa, pravni temelj, učinci ... prateći propisi, Novi informator, Zagreb, 2011., str. 90.

⁸⁸⁰ Tako JOSIPOVIĆ, str. 219.

5.3.3.1.7 Zabilježba odbijanja ovrhe

Zabilježba odbijanja ovrhe (čl. 88. ZZK-a) provodi se kad ovršni sud odbije prijedlog za ovrhu na nekretnini radi naplate tražbine za koju nije bila upisana hipoteka. Tu zabilježbu po službenoj dužnosti naređuje ovršni sud koji je odbio prijedlog za ovrhu, a upis se provodi na temelju rješenja o odbijanju prijedloga za ovrhu na nekretnini. Naredba bi trebala biti inkorporirana u izreku rješenja ovršnog suda kojim se odbija prijedlog za ovrhu na određenoj nekretnini, a to rješenje bi se zk. sudu trebalo otpremiti nepravomoćno, istodobno s otpremom ovrhovoditelju (eventualno i ovršeniku).⁸⁸¹

Zabilježbu bi mogla zahtijevati i osoba čiji je prijedlog za ovrhu na nekretnini odbijen. Osnovni je cilj zabilježbe odbijanja ovrhe osiguranje prvenstvenog reda za namirenje tražbine ako se u povodu žalbe ovrhovoditelja (vjerovnika) protiv rješenja o odbijanju ovrhe ipak dopusti ovrha na nekretnini.⁸⁸² Ako se po žalbi usvoji prijedlog za ovrhu, sud će po službenoj dužnosti narediti da se na onome mjestu u prvenstvenom redu na kojem je bila upisana zabilježba odbijanja ovrhe upiše zabilježba ovrhe.

Zabilježba odbijanja ovrhe brisat će se po službenoj dužnosti ako rješenje o odbijanju ovrhe postane pravomoćno, odnosno kad umjesto te zabilježbe bude zabilježeno rješenje o ovrsi s tim prvenstvenim redom.⁸⁸³

5.3.3.1.8 Zabilježba dosude

Zabilježbom dosude (čl. 89. ZZK-a) upisuje se u zemljišnu knjigu da je ovršni sud u postupku ovrhe na nekretnini donio rješenje o dosudi nekretnine osobi koja je na usmenoj javnoj dražbi ponudila najveću cijenu za nekretninu, odnosno koja je nekretninu kupila neposrednom pogodbom kad se na taj način može prodati nekretnina u ovršnom postupku (čl. 98., 99. Ovršnog zakona).⁸⁸⁴ Tu će

⁸⁸¹ Tako BUGARIN, B., Ovrha na nekretninama i zemljišne knjige: ovršni zemljišnoknjižni upisi, Hrvatska pravna revija, br. 1, 2015., str. 70.

⁸⁸² Vidi JOSIPOVIĆ, str. 220.

⁸⁸³ Tako PEZO, I., Upisi u zemljišnu knjigu, vrste upisa, pravni temelj, učinci ... prateći propisi, Novi informator, Zagreb, 2011., str. 60.

⁸⁸⁴ Iz odredbe čl. 89. ZZK-a ne proizlazi precizno koji bi bio sadržaj upisa ove zabilježbe, pa tako imamo slučajeve da zk. sud kao sadržaj zabilježbe dosude obuhvati i oznaku ovršnog predmeta (najčešće bez naznake suda koji vodi ovršni postupak) i naziv kupca, ali češće samo jednostavno navede kako se „zabilježuje dosuda”. Takav upis ionako nema nikakav realni publicitetni učinak u odnosu na stvarnog kupca nekretnine pa bi ga čak bilo moguće održati i u slučaju oglašavanja

zabilježbu po službenoj dužnosti narediti ovršni sud pri donošenju rješenja o dosudi nekretnine kupcu, a ona se može provesti i na prijedlog kupca u čiju je korist doneseno rješenje o dosudi. Ovršni bi sud u rješenju o dosudi nekretnine morao precizno i detaljno navesti sve postojeće upise u zemljišnoj knjizi koje namjerava brisati nakon finalizacije prodaje nekretnine, uključivši i sâm upis zabilježbe dosude (s naznakom broja u Z upisniku pod kojim je upis izvršen); ovo je veoma bitno jer je protiv tog rješenja dopuštena suspenzivna žalba svim zainteresiranim osobama, stoga se radi o jedinoj mogućnosti nositelja upisanih prava na nekretnini da utječu na odluku ovršnog suda o tome koja će se od tih upisanih prava brisati, a koja neće. Tu bi trebali biti obuhvaćeni i svi eventualni upisi izvršeni nakon sastavljanja i otpreme zaključka o prodaji nekretnine.

Zabilježba se upisuje u vlastovnicu na temelju rješenja o dosudi.⁸⁸⁵ Na prijedlog će se izbrisati i svi upisi koji su bili provedeni protiv dotadašnjeg vlasnika nakon upisa ove zabilježbe, kao i svi daljnji upisi koji su učinjeni s obzirom na njih.

dosude nevažecom i dosuđivanja nekretnine sljedećem kupcu po visini ponuđene cijene. Tako BUGARIN, B., Ovrha na nekretninama i zemljišne knjige: ovršni zemljišnoknjižni upisi, Hrvatska pravna revija, br. 1, 2015., str. 72.

⁸⁸⁵ Ovlaštenik prava osobne služnosti (plodouživanja) na nekretnini prodanoj u ovršnom postupku nema položaj stranke u postupku provedbe upisa zabilježbe njezine dosude, jer ta zabilježba nije provedena protiv njega, već protiv vlasnika nekretnine, i jer se tim upisom ne vrijeda njegovu pravo – ne ukida se niti se ograničava, pa stoga nije ni ovlašten pravnim lijekom (žalbom) pobijati zemljišnoknjižno rješenje kojim je taj upis dopušten. U tom smislu presudeno: „Zakon o zemljišnim knjigama (dalje ZZK) ne sadrži izričitu odredbu o tome tko se može smatrati strankom u zemljišnoknjižnom postupku. Iz odredaba čl. 95. st. 1. i 2. ZZK-a proizlazi da se strankom u tom postupku smatra prije svega osoba koja bi upisom u zemljišne knjige stekla, promijenila ili izgubila knjižno pravo te je ovlaštena podnijeti prijedlog koji ima značenje uknjižbe ili predbilježbe; kao i osoba koja ima pravni interes za provedbu zabilježbe ili je posebnim propisom ovlaštena podnijeti prijedlog za provedbu zabilježbe. Odredbom čl. 120. st. 1. ZZK-a propisano je kome je zemljišnoknjižni sud dužan dostaviti rješenje u zemljišnoknjižnom postupku, tako da je određeno da se rješenje dostavlja predlagatelju, odnosno njegovu punomoćniku, osobama na čijoj se nekretnini stječe knjižno pravo i čija se knjižna prava prenose, opterećuju, ograničavaju ili ukidaju, kao i osobi protiv koje je provedena zabilježba. Dakle, iz odredbe čl. 120. st. 1. ZZK-a slijedi da se strankom u zemljišnoknjižnom postupku ima smatrati ne samo predlagatelj i protustranka, već i svaka ona osoba koja na nekretnini na koju se upis odnosi ima prava koja su upisana ili mogu biti predmet zemljišnoknjižnog upisa, ako bi se ta prava prenosila, opterećivala, ograničavala ili ukidala, kao i osoba protiv koje je provedena zabilježba. Stoga pravo na izjavljivanje pravnih lijekova u smislu čl. 123. ZZK-a treba priznati samo navedenim osobama. Dostavljanje odluke suda prvog stupnja nekoj fizičkoj ili pravnoj osobi ne znači samo po sebi i da takva osoba ima u sudskom postupku status stranke ili osobe koja je s strankom izjednačena, ako istodobno nije udovoljeno kriterijima iz odredbe čl. 120. st. 1. ZZK-a. Žaliteljica u ovom postupku nije predlagateljica, a ni protustranka, a da bi joj se priznao status stranke u zemljišnoknjižnom postupku, potrebno je da na predmetnoj nekretnini ima neko knjižno pravo koje je upisano te se prenosi, opterećuje, ograničava ili ukida, ili da ima pravo koje se tek ima upisati u zemljišne knjige, odnosno da je zabilježba provedena protiv žaliteljice. U konkretnom slučaju određena je zabilježba dosude, a svrha te zabilježbe je da se učini vidljivom pravna činjenica da je u postupku ovrhe doneseno rješenje o dosudi nekretnine najboljem ponuđaču, s učinkom da to rješenje djeluje i protiv svakog

Pravni učinci zabilježbe dosude važni su, osim za publiciranje činjenice da je provedena dražba i da je nekretnina dosuđena određenoj osobi, i za osiguranje prava osobe kojoj je nekretnina dosuđena ako nakon provedene dražbe ovršenik (dužnik) raspolaze nekretninom.⁸⁸⁶

Zabilježba će se brisati po dostavljanju pravomoćnog rješenja o dosudi s potvrdom ovršnog suda da je kupac položio kupovninu u skladu s tim rješenjem, a istodobno s upisom kupčeva prava vlasništva, ili po dostavi pravomoćnog rješenja kojim je dosuda, odnosno dražba ili prodaja oglasena nevažećom.⁸⁸⁷

5.3.3.2 Zabilježbe pravnih činjenica po Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

- a) Zabilježba da su strojevi i slični uređaji koji služe nekretnini samostalne stvari
- b) Zabilježba zabrane otuđenja i/ili opterećenja određene na temelju pravnog posla⁸⁸⁸
- c) Zabilježba ograničenja prava na razvrgnuće suvlasništva
- d) Zabilježba načina upravljanja nekretninom
- e) Zabilježba ograničenja prava suvlasnika na davanje u zakup ili najam posebnog dijela nekretnine
- f) Zabilježba o ključu raspodjele troškova cijele nekretnine i doprinosa zajedničkoj pričuvi
- g) Zabilježba otkaza hipotekarne tražbine i tužbe
- h) Zabilježba obveze brisanja hipoteke
- i) Zabilježba pridržaja prvenstvenog reda.

kasnijeg stjecatelja nekretnine u čiju je korist nakon dosude nekretnine ovršenik (dužnik) raspolagao nekretninom. Prema tome, zabilježba u ovom predmetu nije provedena protiv žaliteljice, upis zabilježbe dosude ne utječe na upis prava osobne služnosti u korist žaliteljice, odnosno žaliteljica provedbom zabilježbe dosude nije povrijeđena u svom pravu, budući da sama po sebi zabilježba ne ukida niti ograničava prava žaliteljice na predmetnoj nekretnini. Imajući u vidu sve prethodno navedeno, ocijenjeno je da žaliteljica nema položaj stranke u smislu odredaba čl. 95. i 120. st. 1. ZZK-a i nije ovlaštena na podnošenje žalbe.” Županijski sud u Bjelovaru, Gž - 2468/12-2, od 10. 10. 2013.

⁸⁸⁶ Vidi JOSIPOVIĆ, str. 221.

⁸⁸⁷ Tako PEZO, I., Upisi u zemljišnu knjigu, vrste upisa, pravni temelj, učinci ... prateći propisi, Novi informator, Zagreb, 2011., str. 60.

⁸⁸⁸ Opširnije ERNST, H. Zabilježba zabrane otuđenja ili opterećenja nekretnine na temelju pravnog posla, Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, Godišnjak 11, 2004., str. 403 - 416.; RUŽIČKA, B., Zabilježba zabrane opterećenja i otuđenja nekretnina koje su predmetom hipoteke, Pravo i porezi, br. 7., 1998.

5.3.3.2.1 Zabilježba obveze brisanja hipoteke

Zabilježba obveze brisanja hipoteke upisuje se po prijedlogu zainteresirane osobe na temelju valjane isprave kojom se vlasnik opterećene nekretnine nekome obvezao da će ishoditi brisanje određene hipoteke kada prestane tražbina koja je tom hipotekom osigurana. Učinak ove zabilježbe je da se spriječi vlasnika da prenese hipoteku u istom prvenstvenom redu na novu tražbinu i tako spriječi pomicanje naprijed knjižnih prava koja su upisana iza te hipoteke.⁸⁸⁹ Ujedno sprječava vlasnika da upiše zabilježbu pridržaja prvenstvenog reda, te da zahtijeva upis nove hipoteke na istome mjestu u prvenstvenom redu na kojem je upisana hipoteka koja će se izbrisati u roku od godine dana od upisa nove.⁸⁹⁰ Zabilježba obveze brisanja hipoteke obvezuje i svakoga kasnijeg vlasnika opterećene nekretnine koji je također obvezan zahtijevati brisanje hipoteke kad prestane tražbina (čl. 347. st. 2. – 3., 348. st. 1. – 2. ZV-a).

5.3.3.3 Zabilježbe pravnih činjenica po Ovršnom zakonu

- a) Zabilježba ovrhe
- b) Zabilježba ovršivosti tražbine osigurane hipotekom
- c) Zabilježba privremene mjere osiguranja zabranom otuđenja ili opterećenja nekretnine

5.3.3.3.1 Zabilježba ovrhe

Jedna od najčešćih zabilježba u zemljišnoj knjizi je zabilježba ovrhe, pri čemu su vrlo česti slučajevi da su takvim predmetima izjavljuje žalba prije u zemljišnoknjižnom postupku, nego u ovršnom postupku.⁸⁹¹ U čl. 84. st. 1. OZ-a određeno je kako je obveza ovršnog suda da čim donese rješenje o ovrsi, po službenoj dužnosti zatraži da se upiše zabilježba ovrhe na nekretnini u zemljišnoj knjizi. Tom zabilježbom ovrhovoditelj stječe pravo da svoju tražbinu namiri iz nekretnine (vrijednosti nekretnine koja se prodaje u ovršnom postupku) i onda ako bi treća osoba kasnije stekla vlasništvo te nekretnine.⁸⁹² Prilikom upisa

⁸⁸⁹ Tako PEZO, I., Upisi u zemljišnu knjigu, vrste upisa, pravni temelj, učinci ... prateći propisi, Novi informator, Zagreb, 2011., str. 87.

⁸⁹⁰ Opširnije JOSIPOVIĆ, T., Raspolaganje prvenstvenim redom hipoteke, Pravo i porezi, br. 5, 2002., str. 8 – 10.

⁸⁹¹ Više BARJAK'TAR, B., Dopuštenost žalbe protiv rješenja zemljišnoknjižnog suda o upisu zabilježbe ovrhe, Informator, br. 5377, 2005., str. 8 – 13.

⁸⁹² Okolnost da je nakon zabilježbe u zemljišnim knjigama prava na namirenje treća osoba stekla vlasništvo nekretnine, nije zapreka da se vjerovnik namiri iz te nekretnine. U tom smislu presuđeno:

zabilježbe zemljišnoknjižni sud postupava prema odredbi čl. 108. st. 2. ZZK-a, što znači da ispituje jedino je li ovlašten sud odredio zabilježbu ovrhe i jesu li ispunjeni uvjeti da se ta zabilježba može upisati u zemljišnoj knjizi s obzirom na stanje zemljišne knjige (je li ovršenik ujedno i upisani ili barem predbilježeni zemljišnoknjižni vlasnik).⁸⁹³

Na temelju prijedloga za ovrhu općenito na imovini ovršenika podnesenog javnom bilježniku, a da na temelju rješenja o ovrsi donesenog po tom prijedlogu nije podnesen i prijedlog nadležnom sudu za određivanje sudske ovrhe na

„Po odredbi čl. 144. st. 1. Zakona o izvršnom postupku u zemljišnoj će se knjizi izvršiti zabilježba rješenja o izvršenju na nekretnini. St. 2. toga članka predviđa da tom zabilježbom vjerovnik stječe pravo da svoje potraživanje namiri iz nekretnine (pravo na namirenje) i u slučaju da treća osoba kasnije stekne na istoj nekretnini pravo vlasništva ili pravo raspolaganja. Po odredbi čl. 33. Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima na temelju pravnog posla pravo vlasništva na nekretninama stječe se upisom u javne knjige. U konkretnom slučaju tuženikov dužnik je bio upisan u zemljišnim knjigama kao vlasnik 12. kolovoza 1991. godine kada je prema podacima u spisu doneseno rješenje o izvršenju kojim je dopuštena spomenuta zabilježba, dok je presuda kojom je raskinut kupoprodajni ugovor temeljem kojega je tuženikov dužnik ishodio upis prava vlasništva nekretnina na svoje ime, postala pravomoćna dana 7. siječnja 1993. godine. Prema tome, tužitelj je nakon izvršene zabilježbe stekao na istim nekretninama pravo vlasništva. Stoga je prije navedenom zabilježbom tuženik stekao pravo da potraživanje prema svom dužniku D. T. namiri iz njegovoga suvlasničkog dijela nekretnina unatoč tome što je na tom dijelu tužitelj kasnije stekao pravo vlasništva.” Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev 2797/93, od 18. 10. 1995.

⁸⁹³ Kada su ostvarene pretpostavke za zabilježbu ovrhe iz odredbe čl. 84. st. 1. Ovršnog zakona, zemljišnoknjižni sud ne može ispitivati pretpostavke za donošenje tog rješenja, već će se u smislu odredbe čl. 108. st. 2. Zakona o zemljišnim knjigama ograničiti na pitanje je li upis provediv s obzirom na stanje zemljišne knjige, a glede ostalih pretpostavki odlučuje onaj sud ili drugo tijelo koje upis dopušta. „Odredbom čl. 84. st. 1. Ovršnog zakona (dalje OZ) propisano je da čim donese rješenje o ovrsi, sud će po službenoj dužnosti zatražiti da se u zemljišnoj knjizi upiše zabilježba ovrhe. Odredbom čl. 108. st. 2. Zakona o zemljišnim knjigama (dalje ZZK) propisano je da kad zemljišnoknjižni upis određuje drugi sud ili drugo nadležno tijelo, a ne zemljišnoknjižni sud, zemljišnoknjižni sud će se ograničiti na ispitivanje je li upis odredilo za to nadležno tijelo te je li upis provediv s obzirom na stanje zemljišne knjige, a glede ostalih pretpostavki odlučuje onaj sud ili drugo tijelo koje upis dopušta. Sadržajno u biti protivnik upisa smatra da uopće nije bilo dopušteno donijeti rješenje o ovrsi, te zatim, naravno, i naložiti zabilježbu ovrhe, no u smislu odredbe čl. 108. st. 2. ZZK-a zemljišnoknjižni sud ne može ispitivati pretpostavke za donošenje rješenja o ovrsi. Katastarska Općina S. spada pod nadležnost Općinskog suda u Rijeci, te je stoga valjano prvostupanjski sud odredio zabilježbu ovrhe u smislu odredbe čl. 108. st. 2. ZZK-a, jer su ostvarene pretpostavke iz odredbe čl. 84. Ovršnog zakona. Eventualna žalba na rješenje o ovrsi, odnosno nepravomoćnost rješenja o ovrsi nije zapreka za donošenje rješenja o zabilježbi, jer se rješenje o ovrsi zabilježuje prije nastupa pravomoćnosti, a ovo sve je praktično zabilježba ovrhe i prva ovršna radnja u postupku ovrhe na nekretnini radi naplate novčane tražbine. Slijedom navedenog, kako je prvostupanjski sud na pravilno i potpuno utvrđeno činjenično stanje pravilno primijenio materijalno pravo, a nije počinio povrede postupka, valjalo je na temelju odredbe čl. 128. st. 3. ZZK-a odbiti žalbu protivnika upisa kao neosnovanu i potvrditi rješenje prvostupanjskog suda.” Županijski sud u Splitu, Gž Zk - 141/16, od 7. 6. 2016.

nekretnini, nije moguće s uspjehom tražiti zabilježbu pokretanja ovrhe jer se ne radi o postupku u kojem bi mogao biti određen upis u zemljišnu knjigu.⁸⁹⁴

Bitno je naglasiti da nakon zabilježbe ovrhe nije dopušten upis promjene prava vlasništva niti kojeg drugoga stvarnog prava utemeljenog na dobrovoljnoj raspoložbi ovršenika,⁸⁹⁵ neovisno o tome kada je ta raspoložba poduzeta (prije upisa zabilježbe ovrhe ili nakon toga).⁸⁹⁶

⁸⁹⁴ U tom smislu presuđeno: „Neosnovano žalitelj prigovara utvrđenom činjeničnom stanju u pogledu osnovanosti prijedloga radi zabilježbe pokretanja postupka jer je prvostupanijski sud utvrdio da je predlagatelj kod javnog bilježnika ishodio rješenje o ovrši na temelju vjerodostojne isprave radi namirenja novčane tražbine ovrhom općenito na imovini ovršenika. Pravilno je utvrđenje prvostupanijskog suda da se zabilježba pokretanja postupka zatražena primjenom čl. 84.a Zakona o zemljišnim knjigama (dalje ZZK) na točno određenim nekretninama ne može zahtijevati a da predlagatelj nije dostavio dokaz da je pokrenut postupak ovrhe ne nekretninama protustranke podnošenjem sudu prijedloga za promjenu predmeta ovrhe na nekretninama. Prema shvaćanju ovoga Suda, pretpostavka za dopuštanje zabilježbe pokretanja postupka pred sudom ili upravnim tijelom u kojem bi se mogao odrediti upis za koji se ne može upisati zabilježba spora jest da je predlagatelj predao sudu ili upravnom tijelu podnesak na rješavanje na temelju kojega bi se mogao odrediti upis u zemljišnu knjigu, dok sud ili upravno tijelo ne odredi zabilježbu. Takva zabilježba djelovala bi protiv svih onih koji bi kasnije stekli knjižna prava, a po donošenju odluke o prijedlogu, donošenjem rješenja o zabilježbi spora, ista bi bila provedena na onome mjestu koje je osigurala zabilježba pokretanja postupka. Nije sporno da predlagatelj na temelju pravomoćnog rješenja o ovrši određenog općenito na imovini ovršenika može predložiti promjenu predmeta ovrhe pa i na nekretninama ovršenika, koje mora točno označiti u prijedlogu za promjenu predmeta ovrhe, a u skladu s odredbom čl. 285. u vezi s čl. 79. do čl.82. Ovršnog zakona („Narodne novine”, br. 112/12 – dalje OZ). Pokretanje postupka promjenom predmeta ovrhe na nekretninama ovršenika je pretpostavka za predloženu zabilježbu jer se samo na temelju takvog prijedloga ne može odrediti zabilježba ovrhe iz čl. 84. OZ-a ili zabilježba odbijanja ovrhe iz čl. 88. ZZK-a dok sud ne odluči o prijedlogu za promjenu predmeta ovrhe donošenjem rješenja o ovrši ili odbijanjem odnosno odbacivanjem prijedloga za promjenu predmeta ovrhe.” Županijski sud u Bjelovaru, Gž - 2837/14-3, od 16. 4. 2015.

⁸⁹⁵ Tako PEZO, I., Upisi u zemljišnu knjigu, vrste upisa, pravni temelj, učinci ... prateći propisi, Novi informator, Zagreb, 2011., str. 59.

⁸⁹⁶ Nakon zabilježbe ovrhe ovrhovoditelj stječe pravo na namirenje i onda kada treća osoba kasnije stekne vlasništvo na temelju sudske odluke zbog čega je dopušten upis promjene prava koji nije utemeljen na raspoložbi ovršenika nakon zabilježbe ovrhe. U tom smislu presuđeno: „Sud je usvojio prigovor treće osobe K. V. i proglasio nedopuštenom ovrhu na suvlasničkom dijelu od 1/4 nekretnine koja je poblizje označena u izreci rješenja i koja je predmet ovrhe u ovom ovršnom postupku. Polazeći od razloga koji su dati u pobijanom rješenju K. V. stekla je suvlasnički dio na nekretnini na temelju presude, poblizje označene u obrazloženju rješenja, tako da je svoj prigovor potkrijepila javnom ispravom, odnosno izvatkom iz zemljišne knjige. Donoseći ovakvu odluku sud se pozvao na čl. 56. st. 1. Ovršnog zakona (NN 57/96 i 29/99, dalje OZ). Prema podacima koje sadrži spis predmeta ova promjena u zemljišnoj knjizi uslijedila je nakon što je u zemljišnoj knjizi zabilježena ovrha na predmetnoj nekretnini, pa iz obrazloženja pobijanog rješenja proizlazi pravni stav suda iako nije posebno obrazložen da činjenično stanje ukazuje na odredbe čl. 79. st. 3. OZ-a, a koje predviđaju da nakon zabilježbe ovrhe nije dopušten upis promjene prava vlasništva na predmetu ovrhe koji je utemeljen na raspoložbi ovršenika. Drugim riječima, do promjene u zemljišnoj knjizi je došlo na temelju sudske odluke, a ne na dobrovoljnoj raspoložbi ovršenika, pa bi to značilo da treća osoba K. V. raspolaže sa takvim pravom koje sprječava ovrhu na njenom suvlasničkom dijelu. Međutim, sud je propustio uočiti i odredbe čl. 79. st. 1. i 2. OZ-a, a koje predviđaju da ovrhovoditelj zabilježbom ovrhe stječe pravo da svoju tražbinu namiri iz nekretnine

Ova odredba i njezin učinak pravi razliku u odnosu na zabilježbe određene na temelju ZZK - a i isključuje publicitetnu narav zabilježbi te konačno sprječava daljnje upise i pravni promet nekretnina, ali samo u odnosu na osnove za promjenu zemljišnoknjižnog stanja utemeljene na raspoložbi ovršenika. Svrha je te odredbe da se spriječi otežavanje provedbe ovrhe time što bi dispozicijom ovršenika došlo do promjene prava vlasništva na nekretnini ovršenika, kao i drugog stvarnog prava.⁸⁹⁷

Prvi problemi prilikom daljnje uknjižbe mogu nastati kada se postavi pitanje koji su to pravni naslovi za stjecanje vlasništva utemeljeni na raspoložbi ovršenika. Svojom dispozicijom ovršenik može zaključiti ugovor o prodaji nekretnine, ugovor o darovanju, zamjeni ili opteretiti nekretninu zasnivanjem služnosti, te na drugi način utemeljen na njegovoj raspoložbi onemogućiti ili dopustiti promjenu prava vlasništva niti bilo kojeg drugog stvarnog prava u zemljišnim knjigama.⁸⁹⁸ Time se postiže svrha i cilj ove odredbe, a to je da se spriječi postupanje ovršenika usmjereno na odugovlačenje ovršnog postupka.⁸⁹⁹

Do promjene prava vlasništva nakon upisane zabilježbe ovrhe može doći na temelju presude kojom se mijenjaju knjižna prava s ovršenika na drugu osobu.⁹⁰⁰

i u slučaju da treća osoba kasnije stekne vlasništvo te nekretnine. Ove odredbe potrebno je povezati s odredbama st. 4. ovog zakonskog članka, a smisao je tih odredbi da promjena vlasnika nekretnine ne sprječava da se ovršni postupak nastavi protiv novog vlasnika kao ovršenika i da ovrhovoditelj ostvari svoje pravo na namirenje iz vrijednosti nekretnine koja je predmet ovrhe. Ako se na ovaj način sagleda spor, odnosno ocijeni prigovor treće osobe K. V., tada se zaključuje da ona nema takvo pravo koje sprječava ovrhu, već naprotiv, ona je stekla pravo suvlasništva, kako to proizlazi iz spisa predmeta, ali se u tom dijelu našla u procesnoj poziciji ovršenika.” Županijski sud u Koprivnici, Gž - 1363/01-2, od 11. 12. 2001.

⁸⁹⁷ Zabilježba ovrhe nije potrebna ako je vjerovnik već prije zabilježio da je podnio tužbu protiv vlasnika nekretnine. Isto vrijedi i ako je već zabilježio otkaz o kojem je ovisilo dospjeće njegove tražbine. Zabilježeni otkaz ili tužba djelovat će i protiv svakog kasnijeg vlasnika nekretnine, pa će se na temelju ovršne presude čije je donošenje ishodeno zabilježenom tužbom ili zabilježenim otkazom, moći provesti namirenjem iz nekretnine bez obzira na to tko je u međuvremenu postao njezinim vlasnikom.

⁸⁹⁸ Rješenjem ŽS u Varaždinu prihvaćena je žalba i preinačeno rješenje na način da je odbijen prijedlog predlagatelja da se nekretnine upišu u zemljišnim knjigama na temelju darovnog ugovora od 29. lipnja 2004. jer je dana 21. svibnja 2004. izvršena zabilježba ovrhe na nekretninama protustranke (ŽS u Varaždinu Gž - 1708/04).

⁸⁹⁹ Tako MILAKOVIĆ, G., *Provedba upisa u zemljišne knjige nakon upisane zabilježbe ovrhe*, Hrvatska pravna revija, br. 3, 2007., str. 71.

⁹⁰⁰ Problem ne predstavlja provedba upisa utemeljenog na presudi koja je rezultat kontradiktornog postupka, već se problem pojavljuje onda kada osnova za promjenu prava vlasništva predstavlja presuda na temelju priznanja, presuda zbog izostanka, presuda zbog ogluhe te sudska nagodba. Postavlja se pitanje sadrže li ove presude i sudska nagodba u sebi element dispozitivnosti koji bi doveo do zaključka da se radi o raspoložbi ovršenika usmjerenoj na promjenu prava vlasništva

Isto tako promjena vlasnika nekretnine tijekom ovršnog postupka ne sprječava da se taj postupak nastavi protiv novog vlasnika kao ovršenika, pri čemu o tome treba voditi računa u ovršnom postupku. Sve radnje poduzete prije toga ostaju na snazi i novi vlasnik ne može u postupku poduzimati one radnje koje ne bi mogao poduzeti raniji vlasnik da do promjene vlasništva nije došlo. U ovršnom postupku će, ako dođe do promjene vlasnika, sud na prijedlog ovrhovoditelja donijeti rješenje o nastavljanju ovršnog postupka protiv novog vlasnika kao ovršenika, pri čemu taj novi vlasnik nema pravo žalbe na takvo rješenje.

Ovrhovoditelj koji je predložio ovrhu, stječe ujedno i založno pravo, ako ga nije stekao ranije, te zabilježbom ovrhe stječe pravo da se iz nekretnine namiri prije osobe koja je na toj nekretnini kasnije stekla založno pravo ili pravo na namirenje. Često se u praksi događa da treće osobe budu upućene u ovrsi na parnicu radi utvrđenja da ovrha na nekretnini nije dopuštena. Odluke u takvim slučajevima su raznolike i ovisne o činjeničnim utvrđenjima, pri čemu uspjeh u parnici ovisi prije svega o poštenju (savjesnosti) te treće osobe.

Zabilježba ovrhe brisat će se nakon nekog od načina pravomoćnog dovršetka ili obustave postupka ovrhe.⁹⁰¹

nakon upisane zabilježbe ovrhe. Opširnije MILAKOVIĆ, G., *Provedba upisa u zemljišne knjige nakon upisane zabilježbe ovrhe*, Hrvatska pravna revija, br. 3, 2007., str. 71.

⁹⁰¹ Upis brisanja zabilježbe ovrhe treba prihvatiti kada je uz prijedlog za takav upis priložena pravomoćna odluka ovršnog suda iz koje proizlazi da je postupak obustavljen. U tom smislu presuđeno: „Ovrha na nekretninama provodi se zabilježbom ovrhe u zemljišnoj knjizi, utvrđivanjem vrijednosti nekretnine, prodajom nekretnine i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom. Čim je donio rješenje o ovrsi, sud je po službenoj dužnosti zatražio upis zabilježbe ovrhe u zemljišnoj knjizi. Tom zabilježbom ovrhovoditelj je stekao pravo da svoju tražbinu namiri iz nekretnina, ustanovljeno kao pravo na namirenje i u slučaju da treća osoba kasnije stekne vlasništvo te nekretnine. Posljedica toga je da nakon zabilježbe ovrhe nije dopušten upis promjene prava vlasništva utemeljen na raspoložbi ovršenika, bez obzira na to kada je ta raspoložba poduzeta. Međutim, ako do toga i dođe, takva promjena vlasnika nekretnine tijekom ovršnog postupka ne sprječava da se postupak nastavi protiv novog vlasnika kao ovršenika. Sve radnje poduzete prije toga ostaju na snazi i novi vlasnik ne može u postupku poduzimati one radnje koje ne bi mogao poduzimati prijašnji vlasnik da do promjene vlasništva nije došlo. Na sve to nas upućuje normativni sadržaj odredaba čl. 75. i 79. Ovršnog zakona („Narodne novine”, br. 57/96, 29/99, 42/00, 173/03, 194/03, 151/04, 88/05, 121/05 i 67/08 - dalje OZ). Zabilježba se može odrediti kada je to predviđeno, ne samo odredbama Zakona o zemljišnim knjigama (dalje ZZK), već i drugim zakonom uključujući i OZ, o čemu je u ovoj pravnoj stvari riječ. Na taj način osnovno i glavno sredstvo zaštite ovrhovoditelja je upis zabilježbe ovršnog postupka u zemljišne knjige po službenoj dužnosti odmah po donošenju rješenja. Vodeći računa o tim odredbama, koje supstancijalno štite interese ovrhovoditelja, moguće je i dopušteno provesti upis brisanja zabilježbe na način kako to uređuje odredba čl. 83. i 84. ZZK-a, s tom razlikom da uz prijedlog za takav upis, pa i u onoj situaciji kada ga dostavlja ovršni sud, treba biti priložena pravomoćna odluka iz koje proizlazi da je postupak obustavljen, na način kako to propisuje čl. 83. st. 1. ZZK-a. Tek se u tom slučaju zabilježba može izbrisati, bilo po nalogu suda, bilo po prijedlogu nositelja knjižnog prava

5.3.3.3.2 Zabilježba ovršivosti tražbine osigurane hipotekom

Zabilježba ovršivosti tražbine osigurane hipotekom upisuje se u teretovnicu po službenoj dužnosti u postupku osiguranja prilikom prisilnog osnivanja založnog prava na nekretnini, istodobno s uknjižbom hipoteke kao mjerom osiguranja zasnovanom u postupku osiguranja za novčanu tražbinu za koju postoji ovršna isprava, ili na prijedlog vjerovnika čija je tražbina postala ovršna ako je za tu tražbinu već ranije na osnovi ugovora stekao hipoteku, ili ako je već ranije kao prethodna mjera osiguranja predbilježena hipoteka.⁹⁰² Učinak je ove zabilježbe, zajedno s uknjižbom prisilnoga založnoga prava, da će se ovrha na nekretninama moći provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu stekla i nakon njezina upisa. Ako se ova zabilježba upisuje za tražbinu za koju je ranije samo predbilježena hipoteka kao prethodna mjera osiguranja, jer u trenutku određivanja te prethodne mjere tražbina još nije bila ovršna, tada će upis ove zabilježbe imati i pravne učinke opravdanja te predbilježbe.⁹⁰³

5.3.3.4 Zabilježbe pravnih činjenica u drugim propisima

- a) Zabilježba ugovora o doživotnom uzdržavanju
- b) Zabilježba postupka izvlaštenja
- c) Zabilježba da za građevinu nisu priložene uporabna i građevna dozvola
- d) Zabilježba da je nekretnina kulturno dobro.

5.3.3.4.1 Zabilježba ugovora o doživotnom uzdržavanju

Zabilježba ugovora o doživotnom uzdržavanju upisuje se u vlastovnicu na temelju dokaza da je ugovor o doživotnom uzdržavanju sastavljen u propisanom obliku s posebnom naznakom da će nekretnina u trenutku smrti primatelja uzdržavanja prijeći u vlasništvo davatelja uzdržavanja.⁹⁰⁴ Učinak ove zabilježbe

na koje se zabilježba odnosi. Time su za upis brisanja zabilježbe ovrhe ustanovljena drugačija pravila od onih koja vrijede, prema čl. 79. st. 1. OZ-a, za upis zabilježbe ovrhe odmah nakon donošenja rješenja o ovrši na nekretninama.” Županijski sud u Rijeci, Gž - 3030/10, od 15. 11. 2012.

⁹⁰² Tako PEZO, I., Upisi u zemljišnu knjigu, vrste upisa, pravni temelj, učinci ... prateći propisi, Novi informator, Zagreb, 2011., str. 86 – 87.

⁹⁰³ Više BUGARIN, B., Ovrha na nekretninama i zemljišne knjige: ovršni zemljišnoknjižni upisi, Hrvatska pravna revija, br. 1, 2015., str. 68 – 69.

⁹⁰⁴ U tom smislu presuđeno: Zaključivanje ugovora o doživotnom uzdržavanju posao je koji prelazi okvire redovitog poslovanja imovinom i pravima šticećenika, za koji je staratelju potrebno odobrenje tijela starateljstva, a u protivnom radi se o ništavomu pravnom poslu koji ne može konvalidirati eventualnim naknadnim pribavljanjem tog odobrenja. „Zaključivanje ugovora o doživotnom

je publiciranje činjenice da je sklopljen ovaj ugovor, pa će tako davatelj uzdržavanja moći svoje pravo iz ugovora o doživotnom uzdržavanju s uspjehom suprotstaviti svim stjecateljima u čiju korist je primatelj uzdržavanja raspolagao svojom nekretninom nakon njezina upisa. Zabilježba će se izbrisati po prijedlogu s valjanim dokazom o prestanku ugovora o doživotnom uzdržavanju ili po provedbi upisa prava vlasništva na davatelja uzdržavanja (čl. 579. st. 1., 581. st. 1. ZOO-a).

5.3.3.4.2 Zabilježba postupka izvlaštenja

Zabilježba postupka izvlaštenja upisuje se po službenoj dužnosti u vlastovnicu na temelju dokaza da je pokrenut postupak izvlaštenja nekretnine, tj. da je podnesen prijedlog za izvlaštenje nekretnine. Činjenica da se glede određene nekretnine ili dijela nekretnine vodi postupak nepotpunog izvlaštenja, predstavlja relevantnu pravnu činjenicu za pravni promet, jer se zabilježbom publicira ta činjenica i nitko se ne može pozivati kako nije znao da se postupak izvlaštenja provodi.

Tijelo koje provodi postupak izvlaštenja dužno je u roku od osam dana od dana zaprimanja urednog prijedloga za izvlaštenje, nadležnom sudu dostaviti prijedlog za zabilježbu postupka izvlaštenja u zemljišnim ili drugim javnim knjigama.⁹⁰⁵

U čl. 34. st. 1. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade⁹⁰⁶ određeno je da će se na temelju urednog prijedloga za izvlaštenje, a na prijedlog tijela koje provodi postupak izvlaštenja, upisati po službenoj dužnosti zabilježba postupka izvlaštenja u zemljišnim knjigama. Riječ je o provođenju zabilježbe na temelju prijedloga tijela koje provodi postupak izvlaštenja. Kada tog prijedloga nema,

uzdržavanju jest posao koji prelazi okvire redovitog poslovanja imovinom i pravima štíćenika (F. Ž.) i njim se opterećuju (zabilježba postojanja ugovora u zemljišnim knjigama) i otuđuju nekretnine i za takav pravni posao treba odobrenje organa starateljstva bez obzira na okolnost da je istim ugovorom i štíćenik imao koristi (primanje uzdržavanja). Nema značenja za utvrđivanje ništavosti ugovora to što je predstavnik organa starateljstva, saslušan kao svjedok, izjavio da bi isti organ odobrio pravni posao da se je takvo odobrenje tražilo i prije zaključenja ugovora. Time se ne može konvalidirati ništavost pravnog posla, koji je imao opisane nedostatke iz čl. 186. i 216. ZBPO, a po čl. 216. ZBPO (koji je prisilne naravi) ima za posljedicu da nedostaje suglasnost volje jedne ugovorne strane, pa je takav ugovor pravno nevaljan, odnosno ništav (čl. 26. i 56. st. 1. te čl. 103. st. 1. Zakona o obveznim odnosima).” Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev 1611/95, od 14. 3. 1996.

⁹⁰⁵ Tako KONTREC, D., Nepotpuno izvlaštenje i upisi u zemljišne knjige – propisii praksa, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci (1991) v. 36, br. 1, 2015., str. 519.

⁹⁰⁶ Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade, Narodne novine, br. 74/2014.

zemljišnoknjižni sud ne može provesti nikakav upis. Upis po službenoj dužnosti značio bi da takav upis zemljišnoknjižni sud vrši samostalno, a da mu nije podnesen nikakav prijedlog za upis zabilježbe. Učinak zabilježbe postupka izvlaštenja je u tome da se nekretnina koja je predmet izvlaštenja može dalje otuđiti, opteretiti, ali da takvi postupci nemaju pravnog učinka prema korisniku izvlaštenja i trećim osobama.⁹⁰⁷

Zabilježba će se izbrisati po dostavljanju pravomoćnog rješenja o odbijanju prijedloga za izvlaštenje, pravomoćnog rješenja o poništaju izvlaštenja ili isprave o nekom od načina pravomoćnog okončanja postupka izvlaštenja.⁹⁰⁸

5.3.3.4.3 Zabilježba da za građevinu nisu priložene uporabna i građevna dozvola

Zabilježba da za građevinu nisu priložene uporabna i građevna dozvola⁹⁰⁹ upisuje se u posjedovnicu z.k. uloška u kojem je upisana građevina, u postupcima u kojima je prijavni list katastra za upis građevine dostavljen zemljišnoknjižnom sudu do stupanja na snagu Zakona o prostornom uređenju i gradnji 1. listopada 2007. godine.⁹¹⁰ Upis takve zabilježbe nije moguć ako je prijavni list dostavljen sudu nakon stupanja na snagu Zakona o prostornom uređenju i gradnji, te se

⁹⁰⁷ Tako PEZO, I., Upisi u zemljišnu knjigu, vrste upisa, pravni temelj, učinci ... prateći propisi, Novi informator, Zagreb, 2011., str. 63.

⁹⁰⁸ Nagodba, pravomoćnost rješenja o izvlaštenju s dokazom o isplaćenju naknadi ili stjecanju prava vlasništva korisnika izvlaštenja na drugoj odgovarajućoj nekretnini.

⁹⁰⁹ Građevinski inspektor ne može narediti uklanjanje rekonstruiranih dijelova zgrade koji su upisani u zemljišne knjige ako u istima nije upisana zabilježba o upisu bez uporabne dozvole. U tom smislu presuđeno: „Tuženo tijelo je poništilo prvostupanijski zaključak kojim je obustavljeno administrativno izvršenje rješenja građevinske inspekcije uz obrazloženje da se čl. 55. st. 3. Zakona o građenju („Narodne novine”, br. 77/92 i 33/95) ne odnosi na rekonstrukciju. Čl. 55. st. 3. citiranog Zakona propisano je da građevinski inspektor ili nadzornik u provođenju nadzora može postupiti u smislu st. 1. istog članka i naložiti uklanjanje bespravno sagrađene građevine i u slučaju kada je građevina upisana u zemljišne knjige, a u istima je izvršena zabilježba da je ta građevina upisana bez uporabne dozvole. Iako u ovom slučaju takva zabilježba nije izvršena, tuženo tijelo zaključuje da nije bilo zakonske osnove za obustavu izvršenja rješenja jer se radi o rekonstrukciji. Sud ne prihvaća takvu ocjenu tuženog tijela jer se navedena odredba zakona odnosi na svaku građevinu upisanu u zemljišne knjige za koju je izvršena zabilježba da nema uporabnu dozvolu, neovisno o tome radi li se o gradnji potpuno novog objekta ili rekonstrukciji postojećeg objekta. Prema pravnom shvaćanju ovoga Suda, građevinski inspektor ne može temeljem čl. 58. Zakona o građenju („Narodne novine”, br. 77/92, 82/92 i 33/95) narediti uklanjanje građevine koja se gradi ili je izgrađena bez građevne dozvole ako je ta građevina upisana u zemljišnoj knjizi, osim u slučaju kad je u zemljišnim knjigama izvršena zabilježba da je ta građevina upisana bez uporabne dozvole (zaključak sjednice sudaca Upravnog suda od 30. lipnja 2000). Takvo inspekcijско rješenje ne bi se moglo niti izvršiti.” Upravni sud Republike Hrvatske, Us-10092/98, od 4. 4. 2002.

⁹¹⁰ Zakon o prostornom uređenju i gradnji, Narodne novine, br. 76/2007.

nakon tog datuma građevina ne može upisati u zemljišne knjige ako za nju nije izdana uporabna dozvola, potvrda glavnog projekta, završno izvješće nadzornog inženjera, rješenje o izvedenom stanju i potvrda izvedenog stanja, odnosno potvrda nadležnoga upravnog tijela da se za građevinu ne izdaje uporabna dozvola ni drugi navedeni akt.⁹¹¹ Zabilježba se briše nakon što se dostavi uporabna dozvola, odnosno pravovaljana isprava koja je prema odredbama Zakona o prostornom uređenju i gradnji zamjenjuje.⁹¹²

5.3.3.4.4 Zabilježba da je nekretnina kulturno dobro

Zabilježba da je nekretnina kulturno dobro upisuje se po službenoj dužnosti u posjedovnicu z.k. uložka na temelju rješenja Ministarstva kulture o utvrđivanju svojstva nepokretnoga kulturnog dobra koje se dostavlja zemljišnoknjižnom sudu odmah po njegovu donošenju. Rješenje Ministarstva obvezno mora sadržavati prostorne međe kulturnog dobra koje se zaštićuje.⁹¹³ Rješenje kojim se utvrđuje prestanak svojstva nepokretnoga kulturnog dobra dostavlja se zemljišnoknjižnom sudu radi brisanja zabilježbe (čl. 12. st. 2., čl. 15. st. 3. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara).⁹¹⁴

Učinak ove zabilježbe stvaranje je neoborive pretpostavke da je nakon upisa svatko znao ili trebao znati za poseban pravni režim glede predmetne nekretnine. Ovo je podvrsta zabilježbe javnopravnih ograničenja u pravnom prometu z.k. tijela koja nisu opće naravi (čl. 21. st. 3. ZZK-a).⁹¹⁵

⁹¹¹ Tako PEZO, I., Upisi u zemljišnu knjigu, vrste upisa, pravni temelj, učinci ... prateći propisi, Novi informator, Zagreb, 2011., str. 38.

⁹¹² Opširnije kod KONTREC, D., BULKA, Z., Aktualna pitanja zemljišnoknjižnog prava – edukacija za zemljišnoknjižne referente, Pravosudna akademija, Priručnik za polaznike, Zagreb, rujanj, 2016., str. 33 – 35.

⁹¹³ Tako PEZO, I., Upisi u zemljišnu knjigu, vrste upisa, pravni temelj, učinci ... prateći propisi, Novi informator, Zagreb, 2011., str. 40.

⁹¹⁴ Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, Narodne novine, br. 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17.

⁹¹⁵ Vidi CRNIĆ, J., KONČIĆ, A-M., Zaštita kulturnih dobara i zemljišnoknjižni upisi, Informator, br. 5536, 2007., str. 5 – 6.

6 PRAVNI UČINCI UPISA U ZEMLJIŠNE KNJIGE

U zemljišne knjige se s određenim pravnim učincima za publiciranje, zaštitu, ostvarivanje, stjecanje, promjenu i prestanak stvarnih prava na nekretninama, te za zaštitu povjerenja, upisuju prava na nekretninama koje mogu biti u pravnom prometu.⁹¹⁶

6.1 Akvizitivna – konstitutivna funkcija upisa

Upisom u zemljišne knjige stječu se stvarna prava na nekretninama na temelju pravnog posla (tzv. akvizitivna funkcija zemljišnih knjiga). Upis u zemljišne knjige pretpostavka je stjecanja, promjene i prestanka stvarnih prava na nekretninama kad se stvarna prava na nekretninama stječu, mijenjaju i prestaju na temelju pravnog posla, te u drugim slučajevima određenim zakonom (akvizitivna funkcija zemljišnoknjižnog upisa). Upis u zemljišne knjige pretpostavka je stjecanja promjene i prestanka stvarnih prava na nekretninama, kad se stvarna prava na nekretninama stječu, mijenjaju i prestaju na temelju pravnog posla, te u drugim slučajevima određenim zakonom (akvizitivna funkcija zemljišnoknjižnog upisa).⁹¹⁷ Dakle, upisom u zemljišne knjige ostvaruje zakonom predviđeni način derivativnog stjecanja stvarnih prava na nekretninama.

⁹¹⁶ Tako GAVELLA i dr., str. 203.

⁹¹⁷ Vidi JOSIPOVIĆ, str. 234.

Kad se stvarna prava stječu, mijenjaju, ograničavaju ili prestaju na temelju odluke suda, odluke drugog tijela, na temelju zakona ili nasljeđivanjem, upis u zemljišnu knjigu nije pretpostavka takvog stjecanja, promjene, ograničavanja ili prestanka stvarnog prava. Upis stjecanja, promjene ili prestanka stvarnog prava do kojeg je došlo izvanknjižno, na temelju odluke nadležnog tijela, zakona ili nasljeđivanjem, samo je deklaratornog značenja, pa upis nema akvizitivnu funkciju.⁹¹⁸ Takvim se upisom samo daje vanjska vidljivost, publicira prema svim trećim osobama da je stvarno pravo na nekretnini izvanknjižno stečeno, promijenjeno ili prestalo. Upis izvanknjižno stečenog stvarnog prava na nekretnini ovlaštena je ishoditi osoba koja je to pravo stekla.⁹¹⁹

6.2 Publicitetna funkcija upisa

Zemljišnoknjižnim se upisima daje vanjska slika pravnog stanja nekretnine. S pomoću zemljišnoknjižnih se upisa publicira sve ono što je mjerodavno za pravno stanje nekretnina u pravnom prometu (publicitetna funkcija upisa). Upisom u zemljišnu knjigu ostvaruje se glede stvarnih prava na nekretninama jedno od osnovnih načela stvarnopravnog uređenja – načelo publiciteta. S pomoću zemljišnih knjiga pravno stanje u vezi s nekretninom čini se vidljivim i dostupnim javnosti. Iz ove funkcije zemljišnih knjiga proizlazi i njihova najvažnija funkcija – zaštita povjerenja u pravnom prometu nekretnina. U odnosu na poštene treće osobe koje su stekle prava na nekretninama pouzdajući se u sadržaj zemljišnih knjiga, odnosno u njihovu publicitetnu funkciju, podatci u zemljišnim knjigama smatraju se točnim, istinitim i potpunim. Osobe koje nisu znale niti su morale znati da se zemljišnoknjižno stanje razlikuje od zbiljskog pravnog stanja nekretnine zbog nekog razloga koji nije bio vidljiv iz zemljišnih knjiga, bit će pravno zaštićene ako dođe do usklađivanja zemljišnoknjižnog stanja sa zbiljskim pravnim stanjem.

Zemljišne su knjige u hrvatskom pravnom poretku jedini sustav javnih knjiga kojima se s određenim stupnjem javne vjere publicira potpuno pravno stanje nekretnina koje mogu biti u pravnom prometu.⁹²⁰ Publicitet stvarnih prava na nekretninama ostvaruje se jedino i isključivo upisivanjem stvarnih prava na nekretninama u zemljišnu knjigu. Time im se daje vanjska vidljivost nužna za

⁹¹⁸ Tako PEZO, I., Upisi u zemljišnu knjigu, vrste upisa, pravni temelj, učinci ... prateći propisi, Novi informator, Zagreb, 2011., str. 22.

⁹¹⁹ Vidi JOSIPOVIĆ, str. 236.

⁹²⁰ *Ibid.*, str. 92.

njihovo apsolutno djelovanje i zaštitu prema svim trećim osobama. Zemljišnoknjižnim se upisima daje vanjska slika svemu što je mjerodavno za pravno stanje nekretnina: stvarnim pravima na nekretninama, obveznim pravima na nekretninama, osobnim odnosima nositelja knjižnih prava, različitim pravnim činjenicama koje ukazuju ili utječu na pravno stanje nekretnine i mogućnost raspolaganja knjižnim pravima na nekretnini. Upisom se publiciraju i promjene glede stjecanja, promjene i prestanka knjižnih prava, promjene njihova sadržaja, opsega i reda prvenstva.⁹²¹

Iz publicitetne funkcije upisa proizlaze posebni pravni učinci važni za pravni promet nekretnina. Upisom knjižnog prava u zemljišnu knjigu nastaje oboriva predmnjeva da je osoba koja je u zemljišnoj knjizi upisana kao nositelj knjižnog prava zaista njegov stvarni, zbiljski nositelj, odnosno da u korist upisane osobe zaista postoji upisano knjižno pravo i to upravo s onim sadržajem, opsegom i prvenstvenim redom kako je to u zemljišnoj knjizi upisano. Ta je predmnjeva oboriva jer postoji mogućnost dokazivanja da upisana osoba nije nositelj knjižnog prava koje je upisano u njezinu korist, odnosno da nije nositelj knjižnog prava u onom opsegu, sadržaju, redu prvenstva kako je ono u njezinu korist upisano.

Na publicitetnoj se funkciji upisa temelji i zaštita povjerenja poštenih stjecatelja u pravnom prometu nekretnina. S obzirom na to da je zemljišnoknjižno stanje vanjska slika pravnog stanja nekretnine mjerodavno za pravni promet i da su zemljišne knjige jedini i osnovni instrument za publiciranje pravnog stanja nekretnine, smatra se da zemljišna knjiga potpuno i istinito odražava činjenično i pravno stanje nekretnine.⁹²² Zemljišnoknjižno pravno stanje nekretnine može se razlikovati od izvanknjižnog, stvarnog, zbiljskog pravnog stanja nekretnine. Zemljišnoknjižno pravno stanje nekretnine može biti nepotpuno jer u zemljišnoj knjizi nisu upisana sva prava, tereti, ograničenja, pravne činjenice, osobni odnosi koji postoje na toj nekretnini, a inače se upisuju u zemljišnu knjigu. Knjižno pravno stanje nekretnine može se razlikovati od izvanknjižnog i zbog toga što je proveden neistinit upis, pa nisu nastupili akvizitivni pravni učinci upisa, tj. nije došlo do stjecanja, promjene ili prestanka knjižnog prava do kojeg je trebalo doći provedbom upisa. Zemljišnoknjižno stanje nekretnine tada je neistinito jer je u zemljišnoj knjizi kao nositelj knjižnog prava upisana osoba koja to zapravo nije

⁹²¹ *Ibid.*, str. 237 – 238.

⁹²² JOSIPOVIĆ, str. 239.

ili je knjižno pravo upisano s pogrešnim sadržajem, opsegom ili redom prvenstva. Kad je zemljišnoknjižno stanje nepotpuno ili neistinito, dolazi do sukoba između zemljišnoknjižnog i izvanknjižnoga pravnog stanja nekretnina. Vanjska slika pravnog stanja nekretnine koju tada pružaju zemljišne knjige, ne odgovara izvanknjižnom, stvarnom pravnom stanju nekretnine, već je samo privid pravnog stanja nekretnine.⁹²³

Zemljišnoknjižno stanje postaje nepotpuno kad se izvanknjižno stekne, promijeni ili prestane knjižno pravo. Zbog izvanknjižnog stjecanja, promjene ili prestanka prava na nekretnini, zemljišnoknjižno stanje, koje je do tada bilo u skladu sa stvarnim pravnim stanjem nekretnine, dolazi u sukob sa stvarnim pravnim stanjem nekretnine (tzv. naknadna neusklađenost zemljišnoknjižnog stanja). Takva je neusklađenost moguća samo u onim slučajevima za koje je zakonom određeno da do stjecanja, promjene ili prestanka prava na nekretnini dolazi i bez upisa u zemljišnu knjigu, odnosno onda kada upis nema akvizitivnu funkciju.⁹²⁴

Stvarna prava na nekretninama da bi djelovala prema svima (*erga omnes, contra omnes*), da bi se mogla štiti i suprotstavljati prema svim osobama, moraju biti publicirana na način koji svima omogućuje da za njih saznaju.⁹²⁵

⁹²³ *Ibid.*, str. 240.

⁹²⁴ JOSIPOVIĆ, str. 241.

⁹²⁵ Tako GAVELLA. i dr., str. 194.

**V. PREDMET UPISA U ZEMLJIŠNE KNJIGE
(ZEMLJIŠNOKNJIŽNO MATERIJALNO PRAVO)**

1 OPĆENITO

Jedno od svakako najvažnijih zemljišnoknjižnih pitanja ili je pitanje upisa u zemljišne knjige u najširem smislu ili značenju toga pojma. Taj najširi mogući smisao ili značenje uključuje ne samo sam upis (u zemljišnu knjigu) i kako ga se definira, nego i ono što se upisuje, kao i ono što je slično upisu, pa je zbog te sličnosti možda moguće izazivanje određenih problema, u prvom redu nejasnoća, pa čak i zabluda.

U slučaju da dođe do zablude, onda je, pod određenim uvjetima, moguće da ta zabluda bude pravno relevantna. To znači da ima pravne posljedice, pa čak i da uzrokuje pobjojnost. U terminologiji rimskog prava to je relativna ništavost ili relativna ništetnost, što znači da neki pravni posao koji je pobijan proizvodi pravne učinke kao da te pobjojnosti i nema, ali samo ako se u propisanom roku pokrene postupak zbog te pobjojnosti. Taj postupak se nikada ne pokreće po službenoj dužnosti i sve je prepušteno stranci u smislu odluke hoće li ili neće postupak pokrenuti. Ako stranka postupak pokrene, onda je sud taj koji će presuditi je li stranka u pravu kada tvrdi da je nešto pobjojno. Sudska odluka se naziva odluka o poništenju⁹²⁶ i onda pravni posao gubi sve pravne učinke koje je

⁹²⁶ Jasno je da je rimska terminologija bila puno bolja, u smislu da nije uzrokovala nepotrebne dvojbe. Tada relativni ništavi posao u postupku (ako je tužitelj bio u pravu) biva poništen i tu nikakvih nejasnoća nije bio. Danas, u hrvatkom pozitivnom pravu (a što praktično znači kombinaciju ZOO kao tzv. materijalnog prava i ZPP kao tzv. procesnog prava) imamo sljedeću posljedicu: pobjojni pravni posao se poništava (dakle ne pobija se iako je pobjojan) i imamo nepotrebnu moguću terminološku zabunu.

imao od početka nekoga pravnog posla (*ab ovo*), odnosno *ex tunc* (u smislu od tada, dakle od sklapanja toga pravnog posla, npr. kupoprodajnog ugovora), a ako do toga dođe, pravne posljedice mogu biti dalekosežne, uključujući i pravne učinke na sam upis u zemljišnu knjigu.⁹²⁷ Pri tome je jako važno uzeti u obzir da Ustav Republike Hrvatske u članku 118. propisuje da sudovi sude i na temelju drugih važećih izvora prava. Nije doduše izričito određeno da sudovi sude i na temelju sudske prakse, ali ova ustavna odredba nesumnjivo otvara mogućnost da sudska praksa od dopunskog postane samostalan izvor prava. Ovdje nije samo riječ o sudskoj praksi redovitih i specijaliziranih sudova, ustavnosudskoj praksi, praksi Europskog suda za ljudska prava, pa i praksi Europskog suda u Luxembourggu, već o mehanizmima za ujednačavanje sudske prakse, ocjeni ustavnosti i zakonitosti sudske prakse i dr.⁹²⁸

⁹²⁷ Tako ako se presudi da je neki pravni posao pobojan i ako ga se poništi, najvažnija pravna posljedica je obveza vratiti sve što si primio.

⁹²⁸ ŽUVELA, str. 47. Vidjeti i: GAVELLA, N., Koji su to „drugi važeći izvori“ hrvatskog građanskog prava, Informator 5988 – 5989, 27. i 30. 7. 2011., i 5990. – 5991, 3. i 6., 8. 2011.

2 ŠTO SE UPISUJE I ŠTO SE NE UPISUJE ILI PREDMET UPISA

2.1 Općenito

Predmet upisa (a postoje samo tri vrste upisa⁹²⁹, uknjižba, predbilježba i zabilježba, svaka sa značajnim specifičnostima ili posebnostima i međusobnim različitostima) u zemljišnu knjigu definira se već po naravi same stvari – to je (sve) ono što se upisuje u zemljišnu knjigu, a upisuju se

- a) **stvarna prava na zemljištima i**
- b) **druga prava za koja je to zakonom određeno** (četiri obvezna prava: najam, zakup, nazadkup i prvokup), kao i
- c) **druge činjenice važne za pravni promet za koje je to zakonom određeno (npr. maloljetnost, oduzeta ili ograničena poslovna sposobnost, pokrenuta ovrha, pokrenut stečaj...).**

U širem smislu pod ono što se upisuje spadaju i isprave (privatne⁹³⁰ i javne⁹³¹) na temelju kojih se upisi i provode (razni ugovori, presude i dr.)

⁹²⁹ Upis je sumarno od nadležnog suda ustanovljenje prava, pravnih činjenica i odnosa važnih za nekretnine i prava na njima. KLARIĆ - VEDRIŠ, str. 309.

⁹³⁰ Privatna isprava je svaka ona isprava u čijem sastavljanju ne sudjeluje javna vlast.

⁹³¹ To su odluke suda ili drugog nadležnog tijela i pred njima sklopljene nagodbe koje se prema propisima o ovrši smatraju ovršnim ispravama prikladnim za upis prava u zemljišnu knjigu ako sadrže točnu oznaku zemljišta ili prava na koje se odnosi upis. U javne isprave na temelju kojih se može dopustiti uknjižba, a koje se po pravilima ovršnog postupka smatraju ovršnim ispravama,

i koje se odlažu i čuvaju (u obliku originala ili izvornika ili ovjerovljenog preslika) u posebnoj zbirci isprava kao sastavnom dijelu zemljišne knjige.

A contrario (znači suprotno ili suprotno tome ili navedenome) prava kojima objekt nisu nekretnine, osobni odnosi i pravne činjenice koje nisu važne i mjerodavne za pravno stanje nekretnine, ne mogu biti predmetom zemljišnoknjižnog upisa. Predmet upisa ne može biti ni posjed⁹³² nekretnine jer posjed nije pravo, nego faktična vlast na stvari (čl. 10. i dr. ZV)⁹³³, a promjenom pravnih normi koje se bave uređenjem katastra, praktički se više, kako izgleda, nitko i ne bavi evidencijom posjeda. Po mnogima je pravilniji izraz faktično stanje zaštićeno pravom, uz temeljni argument prema kojemu svakako treba izbjeći bilo koju, pa čak i samo jezičnu poveznicu s vlasništvom, a riječ vlast je svakako povezanija s vlasništvom nego riječ stanje.

Iako to u samom zakonskom tekstu ZZK⁹³⁴ nije (barem nije izrijeком) tako postavljeno, u zemljišnu knjigu se upisuju i zemljišta (u čl. 3. ZZK stoji da se „upisuju stvarna prava na zemljištima, a i druga prava za koja je to zakonom određeno”⁹³⁵), što proizlazi i iz naravi stvari, jer ako se upisuju knjižna prava, ona moraju imati svoj predmet, a taj predmet su baš zemljišta i ono što je na njima i ispod njih sagrađeno. Potrebno je naglasiti i poseban status prava građenja kao i stvarnog i knjižnog prava koje se vrlo često definira ili naziva i kao fiktivno zemljište na kojemu se može graditi kao i na pravom zemljištu. Naravno, radi se

spadaju – ovršna sudska odluka i ovršna sudska nagodba, ovršna odluka donesena u upravnom postupku, ovršna javnobilježnička isprava kao i druge isprave za koje je zakonom određeno da su ovršne isprave, sudske odluke o dosudi nekretnina prodanih na prisilnoj prodaji, pravomoćna ostavinska rješenja, rješenja donesena u upravnim postupcima, kao npr. rješenje o izvlaštenju nekretnina i sl. Pod kojim će se pretpostavkama i na koji način dopustiti uknjižba na temelju inozemne isprave koja se u mjestu sastavljanja smatra javnom ispravom, određuje posebni zakon (npr. Zakon o priznavanju i izvršenju stranih sudskih odluka). JOSIPOVIĆ, T., Komentar Zakona o zemljišnim knjigama, Informator, Zagreb, 1998., str. 148.

⁹³² Što ne treba preširoko tumačiti jer je izvan svake sumnje da posjed u određenom trajanju (uz još određene uvjete, a najmanje uz postojanje savjesnosti ili poštenja), može dovesti do nastanka na temelju zakona (*ex lege*), npr. prava vlasništva kao temeljnog i stvarnog i (kada se radi o nekretninama) zemljišnoknjižnog prava.

⁹³³ JOSIPOVIĆ, T., Komentar Zakona o zemljišnim knjigama, Informator, Zagreb, 1998., str.26.

⁹³⁴ ZZK, Narodne novine broj 91/96., 68/98., 137/99 – Odluka Ustavnog suda broj U-I-58/1997., U-I-235/1997, U-I-237/1997, U-I-1053/1997, U-I-1054/1997. od 17. studenoga 1999., 114/01., 100/04, 107/07, 152/08. i 126/10, 55/13, 60/13, 108/2017. – dalje ZZK.

⁹³⁵ Članak 3. ZZK-a glasi:

1) U zemljišne se knjige upisuju stvarna prava na zemljištima, a i druga prava za koja je to zakonom određeno.

2) U zemljišne se knjige upisuju i druge činjenice važne za pravni promet za koje je to zakonom određeno.

o jednoj pravnoj konstrukciji koja služi kako bi se izbjegla ograničenja koja proizlaze iz općeprihvaćenog načela *superficies solo cedit* (to je načelo prema kojemu sve što se nalazi razmjerno trajno sagrađeno na površini zemljišta ili ispod nje pripada vlasniku zemljišta, što znači da nije dopuštena horizontalna dioba⁹³⁶).

Posebno je potrebno naglasiti kako se u zemljišnu knjigu ne upisuju opća dobra, kao dobra koja nisu sposobna biti objektom prava vlasništva i drugih stvarnih prava, kao npr. oni dijelovi prirode koji po svojim osobinama ne mogu biti u vlasti ni jedne fizičke ili pravne osobe pojedinačno, nego su na uporabi svih, kao što su atmosferski zrak, voda u rijekama, jezerima i moru te morska obala (čl. 3. st. 2. ZV). O tim općim dobrima vodi brigu, njima upravlja i za to odgovara Republika Hrvatska, ako posebnim zakonom nije drukčije određeno. Samo izuzetno je moguće u zemljišnu knjigu upisati opće dobro ako to zatraži osoba koja na tome ima pravni interes (čl. 17. st. 3. ZZK). Naravno, pravni interes se ne predmnijeva, nego je teret dokaza na onome tko takav upis traži. Inače, najbolji primjer takve iznimne situacije je slučaj u kojemu je na općem dobru osnovana koncesija koja je prikladna za upis u zemljišnu knjigu, a ta mogućnost je, u skladu s čl. 31. ZZK, propisana posebnim zakonom (Zakon o koncesijama⁹³⁷). Po naravi stvari, s obzirom na ovlasti zakonodavca (koji ni sam sebi ne može ni oduzeti ni ograničiti prava⁹³⁸, a još mu manje to može učiniti netko drugi), nema zapreka da se i u bilo kojem drugom zakonu propiše isto. Po postojećoj hrvatskoj praksi, za razliku od dobrih običaja zakonodavca i pravila nomotehnike (znanosti o izradi propisa)⁹³⁹, zakonodavac se (i to jako često) ponekad odlučuje za neuobičajene postupke.

Tako se, iako bez ikakvog uporišta u Ustavu Republike Hrvatske⁹⁴⁰, razlikuje stupanje na snagu zakona od početka primjene zakona⁹⁴¹, ni u jednom zakonu

⁹³⁶ Tako KLARIĆ - VEDRIŠ, str. 80.

⁹³⁷ Zakon o koncesijama, Narodne novine, br. 69/2017.

⁹³⁸ U smislu da može donijeti zakon koji ograničava ili ukida neka prava, može se odreći prava na mijenjanje tog zakona, ali to ni u teoriji (još manje u praksi) ne onemogućava da se donese novi zakon (ili promjena postojećeg) unatoč preuzetoj obvezi.

⁹³⁹ Vidjeti više o nomotehnici u BORKOVIĆ, I., Nomotehnika, Pravni fakultet u Splitu, Split, 2000. god.; VUKOVIĆ, M., VUKOVIĆ, Đ., Znanost o izradi pravnih propisa – nomotehnika, Informator, Zagreb, 1997.

⁹⁴⁰ Ustav Republike Hrvatske, Narodne novine, br. 56/90., 135/97., 8/98. – pročišćeni tekst, 113/00., 124/00. – pročišćeni tekst, 28/01., 41/01. – pročišćeni tekst, 55/01., 76/10., 85/10. – pročišćeni tekst, 05/14. – Odluka Ustavnog suda broj: SuP-O-1/2014. od 14. siječnja 2014. – dalje Ustav ili Ustav RH.

⁹⁴¹ Pritom uopće ne mislimo na uobičajeni *vacatio legis*. *Vacatio legis* (lat. oprost od djelovanja zakona), vrijeme koje protječe između objavljivanja zakona ili drugog pravnog akta i njegova

nije naznačeno da bi se radilo o tzv. organskom zakonu za koji Ustav zahtijeva poseban postupak (u kojemu se utvrđuje da se radi o organskom zakonu) i posebnu većinu⁹⁴², pojedine zakonske odredbe, umjesto novelom toga zakona, mijenjaju potpuno drugim zakonima, što u najmanju roku nanosi znatnu štetu preglednosti i, s tim povezanim, pravnoj sigurnosti i vladavini prava⁹⁴³ kao temeljnim obilježjima svake, baš svake pravne države, pa tako i Republike Hrvatske.

Inače, pravna sigurnost se definira kao stanje društva u kojemu se pravo unaprijed zna i točno primjenjuje, tj. stanje u kojemu postoji zakonitost, kako u smislu postojanja zakona koji unaprijed propisuju opće pravne norme, tako i u smislu ostvarivanja tih normi u praksi⁹⁴⁴. Što se tiče vladavine prava, to je načelo

stupanja na snagu, omogućuje onima na koje se propis odnosi da se upoznaju s njegovim sadržajem. Na taj način izbjegava se prigovor nepoznavanja propisa (*ignorantio iuris*) kao izlika za ekskulpaciju. *Vacatio legis* je uobičajeno 8 dana, a može trajati i duže (u pravilu kod složenih propisa koji zahtijevaju dužu pripermu svih onih na koje se odnosi). Prema Ustavu RH: „Prije nego što stupe na snagu, zakoni se objavljuju u Narodnim novinama, službenom listu Republike. Zakon stupa na snagu najranije osmi dan od dana njegove objave, osim ako nije zbog osobito opravdanih razloga zakonom drukčije određeno.” – Pravni leksikon, Leksikografski zavod Miroslav Krleža, Zagreb, 2007., str. 1738. Može se primijetiti i prigovoriti formulaciji jer je očito da je riječ „ne” višak koji može uzrokovati nejasnoće, odnosno probleme. Izgleda da se radi o dosta čestom načinu postupanja (*modus operandi*) zakonodavca. Isti postupak vidimo npr. u ZOO, pored ostalog i u članku 322. (boldom su označene dvije riječi „ne” koje smatramo viškom) koji glasi:

(1) Ugovor koji je protivan Ustavu Republike Hrvatske, prisilnim propisima ili moralu društva. ništetan je, osim ako cilj povrijeđenog pravila **ne** upućuje na neku drugu pravnu posljedicu ili ako zakon u određenom slučaju **ne** propisuje što drugo.

(2) Ako je sklapanje određenog ugovora zabranjeno samo jednoj strani, ugovor je valjan ako u zakonu nije što drugo predviđeno za određeni slučaj, a strana koja je povrijedila zakonsku zabranu, snosit će odgovarajuće posljedice.

⁹⁴² Članak 83. Ustava glasi:

Zakone (organski zakoni) kojima se uređuju prava nacionalnih manjina Hrvatski sabor donosi dvotrećinskom većinom glasova svih zastupnika.

Zakone (organski zakoni) kojima se razrađuju Ustavom utvrđena ljudska prava i temeljne slobode, izborni sustav, ustrojstvo, djelokrug i način rada državnih tijela te ustrojstvo i djelokrug lokalne i područne (regionalne) samouprave Hrvatski sabor donosi većinom glasova svih zastupnika.

Odluku iz članka 8. Ustava Hrvatski sabor donosi dvotrećinskom većinom glasova svih zastupnika.

⁹⁴³ Primjera ima jako mnogo, a možemo izdvojiti ZOO koji je mijenjan u NN 125/11. tako što je članak 174. brisan, ali ne novelom Zakona o obveznim odnosima. kako se moglo očekivati, nego Zakonom o rokovima ispunjenja novčanih obveza. Međutim, taj isti ZOO je u svojem osnovnom tekstu objavljenom u NN 35/05 to isto učinio s člancima Zakona o nasljeđivanju koji su uređivali ugovor o doživotnom uzdržavanju. Nažalost, tražilica na službenoj stranici koja objavljuje hrvatske propise, iako je nedavno obnovljena, ovo ne prepoznaje. Za pravnike možda to i nije veliki problem, ali propisi se ne donose samo za pravnike, nego za sve, a svi osim pravnika, po naravi stvari s ovim će imati prilične probleme. Da to nije jedini problem slične vrste, pokazuje upisivanje pojma Zakon o športu u tu istu tražilicu. Biti će pronađeni i zakoni i novele, sve osim tri posljednje, točnije od kada je naziv preimenovan u Zakon o sportu. *A contrario*, ako upišemo Zakon o sportu (dakle bez kvačice) pronaći će se baš samo te tri novele, kao da osnovnog zakonskog teksta (i niz novela koje su slijedile) nije ni bilo.

⁹⁴⁴ Pravna enciklopedija, Suvremena administracija, Beograd, 1985., str. 1219.

koje zahtijeva da se spriječe bilo kakva samovolja, bilo koje bezakonje i da pravo služi za to da se po njemu postupa sve dok je na snazi.

Predmet upisa ovisi, odnosno može ovisiti o tome o kojoj vrsti upisa se radi. To znači da može biti različit, ovisno o tome radi li se o:

- a) **uknjižbi**
- b) **predbilježbi** ili
- c) **zabilježbi** kao (jedine) tri vrste upisa koje ZZK razlikuje.

Uvijek je dobro naglasiti kako tzv. „plomba” (premda „prati” svaki upis, odnosno premda prethodi svakom upisu) uopće ne predstavlja upis, pa tako ni neku četvrtu vrstu upisa. Naime, plomba je samo znak da je neki prijedlog zaprimljen i stavlja se bez ikakve prethodne posebne provjere je li prijedlog uredan ili nije, a tijekom postupanja po tom prijedlogu će se utvrditi hoće li se ikakav upis provesti i, ako bude upisa, o kojoj vrsti upisa će biti riječ (uknjižbi, predbilježbi ili zabilježbi). Sama plomba (za vrijeme ručnih upisa) stavljana je običnom olovkom, a spominje se najprije u članku 98. ZZK, kasnije i u članku 57. stavak 6. ZP u kojemu je čak naglašeno da se radi o običnoj olovci (bez pojašnjenja što je to obična olovka). Drugim riječima kazano, plomba prethodi svakoj od sve tri vrste upisa, nema ni uknjižbe, ni predbilježbe, ni zabilježbe bez prethodno postojeće plombe. Ako bi se ipak dogodilo da netko propusti staviti plombu i nakon toga obavi npr. uknjižbu, to bi značilo moguću odgovornost Republike Hrvatske za štetu koju je nezakonitim radom uzrokovao sudac i/ili zemljišnoknjižni službenik.

2.2 Razlike između vrsta upisa s obzirom na predmet

2.2.1 Uknjižba i predbilježba

Kod uknjižbe i predbilježbe, vezano za **predmet upisa**, nema razlike, njihov predmet je potpuno jednak. To je i vrlo logično, zato što opravdanjem predbilježba⁹⁴⁵, s učinkom *ex tunc* (značenje je „od tada”, pri čemu se misli na primitak prijedloga od zemljišnoknjižnog suda, druga opcija ili mogućnost je *ex nunc* u značenju „od sada”, pri čemu se misli na trenutak odluke) postaje uknjižba. To znači da su **predmet za te dvije vrste upisa** sva prava (koja tako u pravom smislu toga pojma postaju knjižna prava) nabrojena u ZV, Zakonu o zemljišnim knjigama ili bilo kojem drugom zakonu – nema baš nikakve pravne mogućnosti da tako nešto (da nešto ima status knjižnog prava) odredi podzakonski akt (čl. 31. ZZK), to jednostavno nije podzakonska nadležnost. Iako u čl. 31. ZZK ne stoji da bi jedina mogućnost bila taksativno nabrojanje (čija jedina alternativa je primjerično ili egzemplifikativno nabrojanje koje je najlakše prepoznati po formulaciji „kao što su npr....” i sl.), ni u praksi ni u teoriji oko toga nema nikakvih dvojbi. Uobičajeno je u svim djelima pravne književnosti navoditi kako postoji načelo zatvorenog broja stvarnih prava⁹⁴⁶, kako *numerus clausus* – određen ili zatvoren broj stvarnih prava znači u prvom redu to da subjekti ne mogu svojevóljno nekom pravu poreći stvarnopravni karakter, naravno pod uvjetom da je to pravo određeno propisom (zakonom) kao stvarno pravo, a s druge strane sami pravni subjekti ne mogu sporazumno ustanoviti neko novo stvarno pravo ako ono nije u propisima (zakonima) predviđeno kao stvarno pravo⁹⁴⁷. Kako svi suvremeni kontinentalnoeuropski pravni poretci imaju zatvorene sustave stvarnih prava, koje sustave su izgradili na načelu zatvorenog broja stvarnih prava, koji pogoduje pravnoj jednakosti subjekata i pretpostavlja u načelu jednak pravni režim za sve objekte – načelo zatvorenog broja stvarnih prava implicira: a) ograničenje vrsta (tipova) stvarnih prava, b) ograničenje sadržaja svake vrste stvarnih prava i c) nedjeljivost sadržaja svakoga pojedinog stvarnog prava⁹⁴⁸.

⁹⁴⁵ KAČER, H., Jedan problem u zemljišnoknjižnoj praksi ili kako opravdati predbilježbu, Hrvatska pravna revija, br. 11., 2008., str. 27 – 31.

⁹⁴⁶ PERKUŠIĆ A., Osnove građanskog prava, Pomorski fakultet Sveučilišta u Splitu, Split, 2009., str. 187.; JOSIPOVIĆ T., Komentar Zakona o zemljišnim knjigama, Informator, Zagreb, 1998., str. 26.

⁹⁴⁷ Vidi KLARIĆ - VEDRIŠ, str. 191.; GAVELLA, N. i dr., str. 26.

⁹⁴⁸ Tako GAVELLA, N. i dr., op. cit., str. 28.

2.2.2 Zabilježba

U odnosu na zabilježbu, za razliku od maksimalne sličnosti s obzirom na predmet (odnosno izostanak međusobne različitosti po tom kriteriju) između uknjižbe i predbilježbe, postoji velika razlika između zabilježbe s jedne strane te uknjižbe i predbilježbe s druge strane. Kako smo već naveli, kod uknjižbe i predbilježbe predmet su knjižna prava, dok se kod zabilježbe radi o drugim činjenicama koje su važne za pravni promet za koje je to (bilo kojim) zakonom određeno. Pritom je točno da temeljni zakon (ZZK) ne sadrži navedenu formulaciju (bilo kojim zakonom), nego „ovim ili drugim zakonom“, ali može se prihvatiti da je razlika samo formalna ili jezična, bit je potpuno ista. Upravo tako proizlazi iz naravi stvari, ali i iz aktualne prakse hrvatskog zakonodavca.

Što se tiče naravi stvari, mislimo na to da zakonodavac sam sebe i ne može ograničiti, odnosno ako jednim zakonom npr. propiše da se odriče prava na donošenje novela (izmjene i dopune) toga zakona ili čak i novi zakon, to u praksi baš ništa ne znači (značilo bi da je tako nešto propisano u Ustavu Republike Hrvatske, ali nije). Zakonodavac praktično zapreke ima ili može imati samo u Ustavu Republike Hrvatske (kao višem aktu s kojim moraju biti usklađeni svi niži) ili u nekom međunarodnom ugovoru. Što se tiče Ustava Republike Hrvatske, ako se dogodi da neki zakon nije u skladu s Ustavom Republike Hrvatske, to će se utvrditi u propisanom postupku pred Ustavnim sudom Republike Hrvatske. Dok se ne donese odluka toga suda (koji je sud *sui generis*⁹⁴⁹) o ukidanju ili dijela ili cijelog zakona, isti se primjenjuje kao da je sve u redu. Kada se radi o međunarodnom ugovoru stvari stoje bitno drukčije. Kao prvo, iako to nigdje nije izrijekom propisano, Ustavni sud Republike Hrvatske odbija provjeravati usklađenost hrvatskih zakona (ili njihova dijela) s bilo kojim međunarodnim ugovorom. Možda najpoznatiji takav slučaj je izlazak Republike Hrvatske iz ugovora kojim je prihvatila arbitražu sa Slovenijom kao način utvrđivanja državne granice. Kao drugo, međunarodni ugovori su ugovori koji državu (pa i našu) obvezuju zato što ona to hoće i prihvaća, ali posljedica toga je i da može iz obveza preuzetih nekim međunarodnim ugovorom i izaći.

Što se tiče hrvatskog zakonodavca, nije zabilježen ni pokušaj tumačenja neke odredbe na način da ju je zabranjeno ikada mijenjati. Istodobno imamo niz primjera koji zapravo dokazuju kako ograničenje ne postoji, pa se tako niz puta

⁹⁴⁹ Posebne vrste.

neka novela, koju se po naravi stvari trebalo analizirati, stvoriti i predložiti preko resornog ministarstva, zbog poteškoća i otpora koji su se negdje usput dogodili, odjednom pojavi kao „proizvod” drugog ministarstva i sve ide bez teškoća (npr. to se dogodilo kod određivanja koja je većina potrebna za odluke u zgradi kako bi se počelo s radovima radi tzv. energetske učinkovitosti – jedina razlika je u tome što to u konačnici nije moguće pronaći unutar teksta ZV jer je dio drugog zakona). Druga je stvar što takav *modus operandi* sigurno nije u skladu sa zahtjevima pravne sigurnosti i vladavine prava.

Unutar ZZK treba spomenuti najprije čl. 3. u kojemu stoji kako se u zemljišne knjige upisuju stvarna prava na zemljištima, a i druga prava za koja je to zakonom određeno, zatim čl. 31. ZZK prema kojemu se u zemljišnu knjigu upisuje samo pravo vlasništva i ostala stvarna prava na nekretninama, zatim pravo **nazadkupa, prvokupa, najma, zakupa**, kao i **koncesije**, te ostala prava na nekretninama za koja je to posebnim zakonom dopušteno.

Sva navedena prava nazivaju se i zajedničkim nazivom knjižna prava, što čini posebnu razliku u odnosu na bilo koje drugo pravo, pri čemu, ipak, treba naglasiti da sva ova prava, koja inače kao *modus acquirendi* (način stjecanja)⁹⁵⁰ imaju upis u zemljišne knjige (posljedica je i da bez brisanja, barem načelno, nema prestanka toga prava), postoje i kao izvanknjižna prava (u pravilu se to ipak ograničava na pravo vlasništva) za koja, po naravi stvari, upis u zemljišne knjige nije i ne može biti *modus acquirendi* (način stjecanja)⁹⁵¹. Radi se o posebnom pravnom institutu koji je uveden i priznat kao neka vrsta nužnog zla, a po naravi stvari će prestati postojati kada se zemljišna knjiga u potpunosti ustroji i kada faktično stanje bude jednako onom formalnom, što će nadalje značiti da smo dostigli ili se barem bitno približili našim uzorima u tom području prava⁹⁵², a posebno i da smo se približili ili dostigli željenu razinu vladavine prava i pravne sigurnosti, posebno u vezi s

⁹⁵⁰ *Modus acquirendi* ili način stjecanja – kod pokretnina se načelno radi o tradiciji, kod nekretnina o uknjižbi. Vidjeti više u GAVELLA, N. i dr., op. cit., str. 434.; KLARIĆ - VEDRIŠ, op. cit., str. 289.; PERKUŠIĆ, A., Osnove građanskog prava, Pomorski fakultet Sveučilišta u Splitu, Split, 2009., str. 202 – 203.

⁹⁵¹ Po naravi stvari zato što, da postoji upis u zemljišne knjige, izvanknjižno vlasništvo ne bi ni trebalo postojati, izgubilo bi svoj razlog postojanja.

⁹⁵² Vrlo često se misli i govori kako je izvanknjižno vlasništvo neka hrvatska (ili ranije jugoslavenska) specifičnost. Stvarno stanje je potpuno drukčije i to je problem međunarodne naravi u smislu da je svojstven mnogim državama. Vidjeti MASOVCIC, A., *Il Diritto tavolare materiale colla scorta della dottrina e della giurisprudenza*, Tipografia di Carlo Russo, Spalato, 1897.

načelom povjerenja u zemljišnu knjigu⁹⁵³, kao načelom koje je (od 01. 01. 1997. kao dana stupanja na snagu ZV) sve do 01. 01. 2017. god. stalno (najprije temeljnim tekstom ZV⁹⁵⁴, nakon toga više puta novelama, dakle izmjenama i dopunama ZV⁹⁵⁵) od zakonodavca relativizirano odgodom primjene za dio stjecanja koji je sve, samo ne malen. Koliko je ovaj dualitet i složena i stara dvojba, možda najbolje svjedoči činjenica da je u jednom dosta značajnom djelu pravne književnosti još iz kraja pretprošlog stoljeća, još u uvodnom dijelu, najprije ustvrđeno kako se knjižno i izvanknjižno vlasništvo međusobno isključuju u smislu da ne mogu koegzistirati, a već se u sljedećoj rečenici vrlo jasno konstatira: „Međutim, pa makar ne u tehničkom smislu, ove dvije vrste vlasništva koegzistiraju”⁹⁵⁶. Nakon dosta neuspjele epizode s urbanom komasacijom koja je bila propisana unutar Zakona o prostornom uređenju i gradnji iz 2007. god.,⁹⁵⁷ koji više nije na snazi, danas u hrvatskom pozitivnom pravu postoji (samo) komasacija poljoprivrednog zemljišta predviđena Zakonom o komasaciji poljoprivrednog zemljišta⁹⁵⁸. Tu je interesantno uočiti kako sam zakonodavac u članku 33. priznaje institut izvanknjižnog vlasništva u članku 11. stavak 2. prema kojemu glede prava vlasništva i drugih stvarnih prava na zemljištu uzima se kao mjerodavno stanje u zemljišnim knjigama, a s obzirom na druge podatke stvarno stanje, uz preciziranje za slučaj nejasnoća u sljedećem stavku

⁹⁵³ KACER, H., Načelo povjerenja u zemljišne knjige, Informator br. 4187 od 23. 4. 1994., str. 14 – 15.

⁹⁵⁴ Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Narodne novine, br. 91/96.

⁹⁵⁵ Misli se na novele kako slijedi:

Narodne novine broj 114/01 članak 2. koji glasi:

U članku 388. u stavku 5. riječi „do kojih dođe unutar roka od pet godina od stupanja ovoga Zakona na snagu”, zamjenjuju se riječima „do kojih dođe do 1. siječnja 2007.”, zatim novelu Narodne novine, br. 141/06. članak 3. koja glasi:

U članku 388. stavku 5. riječi „do kojih dođe do 1. siječnja 2007.” zamjenjuju se riječima „do kojih dođe do 1. siječnja 2010.” Iza stavka 5. dodaje se stavak 6. koji glasi: „(6) Iznimno od odredbe stavka 5. ovoga članka zaštita povjerenja u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga primjenjuje se od 1. siječnja 2007. na nekretnine u katastarskim općinama za koje je otvorena EOP zemljišna knjiga kao i na nekretnine koje su prema posebnim odredbama Zakona o zemljišnim knjigama unesene u Bazu zemljišnih podataka.”, zatim novelu Narodne novine broj 153/09. članak 2. koje glasi:

U članku 388. stavku 5. riječi „do kojih dođe do 1. siječnja 2010.” zamjenjuju se riječima „do kojih dođe do 1. siječnja 2015. godine”, zatim novelu Narodne novine 152/2014. članak 1. koje glasi:

U Zakonu 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. i 143/12.) u članku 388. stavku 5. riječi „1. siječnja 2015. godine” zamjenjuju se riječima „1. siječnja 2017.”

⁹⁵⁶ Vidjeti MASOVCIC, A., Sulla collisione tra la proprietà tavolare e la proprietà estratavolare, Tipografia di Carlo Russo, Spalato, 1896., str. 3. Interesantno je da se u ovom djelu (hrvatski prijevod naslova O koliziji između knjižnog i vanknjižnog vlasništva) izvanknjižno vlasništvo naziva i naturalnim ili prirodnim vlasništvom.

⁹⁵⁷ Zakon o prostornom uređenju i gradnji, Narodne novine, br. 76/07, 38/09, 55/11, 90/11, 50/12. i 55/12.

⁹⁵⁸ Zakon o komasaciji poljoprivrednog zemljišta, Narodne novine, br. 51/15.

prema kojemu – ako se stvarno stanje glede prava vlasništva i drugih stvarnih prava na zemljištu obuhvaćenom komasacijom ne podudara sa stanjem u zemljišnim knjigama, a stvarno stanje nije sporno, uzet će se kao mjerodavno stvarno stanje.

Iako je svako predviđanje jako nezahvalno i uvijek rizično (konačno, da je bilo tko u 1996. god. javno izjavio da odgoda roka od pet godina propisana osnovnim tekstom ZV neće biti ni približno dovoljna, bio bi vrlo žestoko kritiziran, vjerojatno i etiketiran kao onaj tko „očito ne vjeruje u napredak pravnog okvira nove države”), prilično je jasno da će izvanknjižno vlasništvo kao pravni institut (koji itekako postoji u praksi) još dugo postojati. Pritom ne mislimo na stjecanje *ex lege* ili zakonsko stjecanje za koje i nije potreban upis (uknjižba ili opravdana predbilježba koja se opravdanjem pretvara u uknjižbu s važenjem od početka ili *ex tunc*) u zemljišne knjige, nego na klasične i uobičajene situacije u kojima su u zemljišnim knjigama upisane osobe koje su u pravilu već dugo mrtve, ali pravni promet s onim što je (bilo) njihovo odvija se bez ikakvih zadržaka ili teškoća. Poseban problem predstavlja uknjižba bračne stečevine u zemljišnu knjigu⁹⁵⁹ i to iz razloga koji svakako nisu pravne naravi ili barem nisu primarno pravne naravi. Radi se jednostavno o nepostojanju odgovarajuće tradicije, odnosno običaja usporedivih s razvijenim Zapadom (slično vrijedi i za pisanje oporuke, što se na tom istom Zapadu radi čim se stekne neka imovina, a kod nas najčešće tek kada liječnik obznani da je smrt „jako blizu”, te za bračni ugovor koji je u praksi gotovo nepoznanica, a očekivanja zakonodavca su očito bila potpuno drukčija⁹⁶⁰).

Kako smo već naveli, ZV sadrži tzv. *numerus clausus* ili zatvoreni broj stvarnih prava. Pojam *numerus clausus* znači upravo ono što proizlazi iz doslovnog prijevoda – to je zatvoreni broj, što znači da se ne može širiti odnosno

⁹⁵⁹ Vidjeti više u KAČER, H., (Izvan)bračna stečevina i zemljišne knjige – neka pitanja i dvojbe, Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu, br. 3 – 4 /2005., str. 1037–1074.; KAČER H., Jedno (sporno) pitanje bračne i izvanbračne stečevine, Hrvatska pravna revija, br. 11., 2005., str. 49 – 62.

⁹⁶⁰ Čak je u prijedlogu tadašnjeg Obiteljskog zakona bilo predviđeno da je uvjet valjanosti isti kao i kod ugovora o uzdržavanju. Kada i bez tog uvjeta (koji srećom nije postao dio zakonskog teksta) tih ugovora praktično nema, možemo samo nagađati što bi bio da je takav prijedlog usvojen. Iako je nezahvalno bilo što predviđati, smatramo da bi vrijedilo propisati nešto slično kao što je kod obračuna pristojbi na prijedlog za uknjižbu na temelju isprava koje se predaju (pojednostavnjeno) sa zakašnjenjem – pristojba se povećava za 400 %. Ako bi uknjižbe bračnih ugovora imale prioritet, vjerojatno bi se broj jako povećao, stvorila bi se određena tradicija, određeni običaj i imali bismo puno bolje stanje nego što je danas.

povećavati⁹⁶¹. Ovo svojstvo ili obilježje stvarnog prava ne vrijedi npr. u obveznom pravu, pa je tako npr. svima dopušteno kreiranje nekoga novog ugovora koji prethodno nije bio poznat, bez straha od sankcije nedopuštenosti. Pritom je naravno moguće da taj ugovor bude nedopušten (npr. jer se radi o zabranjenom angažiranju maloljetnika ili zabranjenoj diskriminaciji bio koje vrste), ali iz drugih razloga, a ne radi toga što do tada nije bio postojeći. Kada se radi o nekom novom stvarnom pravu koje pozitivni propisi nisu predvidjeli, nego je to neka vrsta inicijative stranaka, to je u svakom slučaju nešto protupravno i samo po sebi zabranjeno. Pored toga što ZV sva ta prava nabraja, taj zakon ih dosta detaljno⁹⁶² i regulira, odnosno uređuje⁹⁶³.

Što se pak tiče definicije stvarnih prava, dakle što se tiče definicije ključnog dijela, tzv. knjižnih ili zemljišnoknjižnih prava, tu su stvari dosta jednostavne, odnosno među nizom definicija nema neke bitne razlike. Prema jednoj, stvarna prava u subjektivnom smislu jesu različita ovlaštenja glede stvari koja subjektima u stvarnopravnim odnosima priznaju norme objektivnog stvarnog prava⁹⁶⁴. Jasno je da objektivno stvarno pravo čine pravne norme koje uređuju stvarnopravne odnose. Dalje, stvarnopravni odnosi su oni društveni i pravni odnosi u koje pravni subjekti (bez razlike i fizičke osobe i pravne osobe) stupaju u vezi sa stvarima. Prema drugoj, subjektivno stvarno pravo je pravo koje na temelju pravnih pravila objektivnog stvarnog prava pripada određenom pravnom subjektu glede stvari⁹⁶⁵. Prema trećoj, subjektivna stvarna prava su ona građanska, i to imovinska prava koja svoje nositelje ovlašćuju da određene stvari imaju u svojoj neposrednoj privatnoj vlasti – potpunoj ili ograničenoj, a svim drugim građanskopravnim subjektima zabranjuju da ih u izvršavanju samovlasno smetaju⁹⁶⁶. U jedinom djelu u hrvatske pravnoj književnosti tog tipa i tog

⁹⁶¹ U načelu to znači i da nije moguće ni smanjenje broja, ali to pitanje se u dosadašnjoj praksi nije ni postavilo kao bitno, odnosno potrebno, što znači da ostaje kao moguće samo u funkciji znanstvene znatiželje.

⁹⁶² Istina, detaljnost nije jednako zastupljena kod svih stvarnih prava, npr. puno detaljnije je uređeno pravo vlasništva, a ipak najmanje detaljno pravo stvarnog ili realnog tereta.

⁹⁶³ Jasnoće radi, treba napomenuti kako nije Hrvatski sabor jedini hrvatski zakonodavac u širem smislu. Naime, u skladu sa svojim ovlastima Ustavni sud Republike Hrvatske razmjerno često intervenira u zakonske tekstove tako da ukida jednu ili više odredbi (nema vlast donositi bilo kakve norme, ali ih svojim tumačenjem itekako može mijenjati). Takva aktivnost je zabilježena i na planu stvarnih prava, pa se na taj način Ustavni sud Republike Hrvatske bavio i sa Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

⁹⁶⁴ KLARIĆ - VEDRIŠ, str.190.

⁹⁶⁵ PERKUŠIĆ, A., *Osnove građanskog prava*, Pomorski fakultet Sveučilišta u Splitu, Split, 2009., str. 160.

⁹⁶⁶ GAVELLA, N. i dr., str. 6.

značenja, autor iznosi kako s uobičajilo reći da je stvarno pravo u objektivnom smislu skup pravnih pravila kojima se uređuju odnosi među ljudima glede stvari; u subjektivnom smislu skup je ovlasti koje svojem nositelju daju norme građanskog prava. Stvarno pravo definira se i kao dio građanskog prava koje svojem nositelju daje potpunu ili djelomičnu neposrednu privatnu pravnu vlast na nekoj stvari sposobnoj da bude objektom takvog prava, uključujući ovlast da svakoga trećeg isključi od tome suprotnih, dakle neovlaštenih zadiranja u tu stvar⁹⁶⁷.

To su, dakle, stvarna prava kako slijedi.

Kao prvo, najvažnije, najšire (premda je i ono ograničeno) i osnovno pravo je:

- a) **pravo vlasništva** (čl. 30. – 173. ZV) – ono je pravo za koje je svakome i bez ikakvih pravnih znanja jasno o čemu se radi. Radi se o daleko najznačajnijem stvarnom pravu, pravu koje nije neograničeno samo zato što ni jedno pravo i ne može biti neograničeno jer je ograničeno već samim činjenicama da nitko nije sam na svijetu, i što pravo na uništenje (koje je načelno dio vlasničkih prava) mora biti ograničeno time da nitko ne smije uništiti vlastitu stvar ako time nanosi štetu drugome (kako npr. uništiti vlastiti stan na prvom katu, a pritom ne oštetiti okolne stanove).
- b) **pravo služnosti** (i stvarne i osobne – čl. 174. – 245. ZV-a)
- c) **stvarni ili realni tereti** (čl. 246 – 279. ZV)
- d) **pravo građenja** (čl. 280. – 296. ZV) i
- e) **založno pravo** (čl. 297. – 353. ZV-a)⁹⁶⁸.

⁹⁶⁷ ŽUVELA, str. 8.

⁹⁶⁸ Vidjeti čl. 1. st.1. ZV-a koji glasi: Svaka fizička i pravna osoba može biti nositeljem prava vlasništva, a i drugih stvarnih prava: prava služnosti, prava iz stvarnog tereta, prava građenja i založnog prava na svemu što može biti objektom tih prava, ako zakonom nije drukčije određeno.

2.2.3 Pravo vlasništva

Pravo vlasništva (latinski *dominium*)⁹⁶⁹ jest, izvan svake sumnje, ne samo temeljno, nego i najjače i najvažnije (naglasit ćemo još jednom, ipak ograničeno, jer onih neograničenih uopće nema) **stvarno pravo**. Između laičke i stručne definicije i nema neka jako bitne razlike kada se radi o ovlaštenjima vlasnika. Razlika se, međutim, „krije” u nečem drugom. Laička se razlika svodi na to da se radi o pravu koje se u pravilu izjednačava sa svojim objektom⁹⁷⁰ (pa tako npr. kažemo „imam auto”, a ne „imam pravo vlasništva na autu” premda želimo označiti objekt svojeg prava – automobil i naglasiti o kojem se pravu radi – pravu vlasništva), dok one nelaičke ili stručne i/ili znanstvene u pravilu nemaju tog izjednačavanja i umjesto toga „njeguju” školski pristup definiranju nekog pojma – „...pravo vlasništva je pravo koje svojem nositelju ili ovlašteniku daje pravo...” Zakonodavac je ovom pravu (radi se o člancima 30. – 173. ZV, što znači čak 144⁹⁷¹ članka od ukupno 396 članaka u cijelom zakonu) posvetio najveću pozornost od svih stvarnih prava, što se vidi i iz broja članaka koji se bave ovim stvarnim pravom⁹⁷².

Per definitionem pravo vlasništva je stvarno pravo (što jamči učinak *erga omnes*) na određenoj stvari (jer je vlasništvo moguće samo na takvim stvarima, posljedično i prava vlasnička tužba kao temeljni instrument pravne zaštite) koje ovlašćuje svoga nositelja da tom stvari i koristima od nje (te koristi su pripatci, npr. plodovi bilo civilni, bilo prirodni, bilo industrijski) čini što ga volja, te da svakoga drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima i zakonskim ograničenjima⁹⁷³. Upravo otprilike tako (bez dijela ili pojašnjenja u zgradama) ta definicija nalazi se u članku 30. ZV-a i samim tim se radi o zakonskoj definiciji. Dosta slične su i zakonske definicije prava vlasništva sadržane u najvećim

⁹⁶⁹ Od *dominus* – gospodar, vlasnik. Izrazom *dominium* ili *proprietas* označava se rimsko civilno vlasništvo kao potpuna i isključiva vlast na tjelesnoj stvari. Vlasnička ovlaštenja sastoje se, prema shvaćanju rimskog prava, u pravu vlasnika da stvar upotrebljava (*uti*), da od nje vuče koristi i ubire plodove (*frui*) i da njome raspolaze po svojoj volji (*abuti*), uključujući i pravo da je uništi. ROMAC, A., Rječnik rimskog prava, Informator, Zagreb, 1975, str. 165.

⁹⁷⁰ To se vidi i iz naziva Zakona o vlasništvu – nije naziv Zakon o pravu vlasništva i drugim stvarnim pravima, nego Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

⁹⁷¹ Dvostruku (po kriteriju broja članaka) u odnosu na pravo služnosti koje je puno temeljitije uređeno u ZV od bilo kojeg drugog stvarnog prava.

⁹⁷² Iako stoji da broj članaka nije ni jedini ni odlučujući kriterij (npr. kod istog broj članaka moguć je bitno različit broj stavaka, a kod bitno većeg broja članaka ipak je moguće da je drugi pravni institut s daleko manjim brojem članaka, ali daleko većim brojem stavaka, detaljnije uređen), ipak mu nije moguće negirati značenje.

⁹⁷³ Članak 30. stavak 1. ZV.

europskim građanskim zakonicima (francuski *Code civil* iz 1804. u čl. 544. sadrži definiciju prema kojoj je vlasništvo pravo uživanja i raspolaganja stvarima na najapsolutniji način, pod uvjetom da se ne čini ono što je zabranjeno zakonskim i drugim propisima, Austrijski opći građanski zakonik ili OGZ – *Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch* proglašen carskim patentom u 1811. god. u & 354. sadrži definiciju prema kojoj je pravo vlasništva definirano kao vlast raditi po svojoj volji s tom stvari i koristima od te stvari i svakoga drugoga od toga isključiti, Njemački građanski zakonik ili BGB ili *Bürgerliches Gesetzbuch* donesen je 1896. god., stupio je na snagu 01. 01. 1900. god. i u čl. 903. sadrži definiciju prema kojoj vlasnik neke stvari može, ako to nije protivno zakonu ili pravima trećih, njome postupati kako ga je volja i treće isključiti od svakog utjecaja na stvar, Švicarski građanski zakonik iz 1907. u čl. 641. sadrži definiciju prema kojoj onaj tko je vlasnik jedne stvari može njome, u granicama pravnog poretka, po svojoj volji raspolagati.)⁹⁷⁴. U susjednoj Sloveniji definicija prava vlasništva nalazi se u članku 37. Stvarnopravnog zakonika⁹⁷⁵ koji je na snazi od 01. siječnja 2003. godine⁹⁷⁶.

U teoriji je najčešća i ujedno najjednostavnija definicija ona prema kojoj je pravo vlasništva (njemački *Eigentum*, francuski *propriete*, engleski *property*, *ownership*, talijanski *proprietà*, slovenski *lastnina*, *lastninska pravica*, srpski *svojina*) stvarno pravo koje svojem nositelju (vlasniku) daje najpotpuniju, za svakog mjerodavnu privatnu pravnu vlast na/glede stvari što je pravni poredak dopušta i jamči⁹⁷⁷. U svojoj biti, najjednostavnije moguće kazano, pravo vlasništva je pravo koje svojem ovlašteniku ili nositelju (kojega nazivamo vlasnik) daje najveća moguća prava na nekoj stvari, prava koja se realiziraju tako da su svi drugi (ili kako se obično u žargonu kaže svi treći, uvijek u jednom te istom smislu – svi oni koji su izvan pojma samog vlasnika) u obvezi pasivno se ponašati (to znači da se od njih ne zahtijeva nikakva aktivnost, kao što se npr. u obveznom odnosu traži od dužnika) i ako se tako ponašaju, ispunili su svoju obvezu. Vlasništvo (*proprietat*, *dominium*) u ZV definira se (prema austrijskom OGZ-u i njemačkom

⁹⁷⁴ KLARIĆ - VEDRIŠ, str. 227.

⁹⁷⁵ JUHART, M., BERDEN, A., KERESTEŠ, T., RIJAVEC, V., TRATNIK, M., VLAHEK, A., VRENČUR, R., Stvarnopravni zakonik s komentarjem, GV Založba, Ljubljana, 2004.

⁹⁷⁶ (1) Lastninska pravica je pravica imati stvar v posesti, jo uporabljati in uživati na najboljšežnejši način ter z njo raspolagati. Omejitve uporabe, uživanja in raspolaganja lahko določijo samo zakon. (Pravo vlasništva je pravo imati stvar u posjedu, upotrebljavati je i iskoristavati na najširi način, te s njom raspolagati. Ograničenja uporabe, uživanja i raspolaganja može odrediti samo zakon).

(2) Lastninska pravica ne more biti vezana na rok ali pogoj, rezen če zakon določa drugače. (Pravo vlasništva ne može biti vezano za rok ili uvjet, osim ako zakon propiše drukčije).

⁹⁷⁷ GAVELLA, N., i dr., str. 373.

Građanskom zakoniku) kao subjektivno stvarno pravo ili sažeto kao skup maksimalnih ovlaštenja koja pripadaju nekoj osobi u pogledu neke stvari⁹⁷⁸.

Pravo vlasništva je istodobno i najkласičnije stvarno pravo s učinkom prema svima ili, kako se u pravu običava kazati – *erga omnes*⁹⁷⁹. To zapravo znači kako je **svaki** vlasnik, u **svakom** trenutku, u pravnom odnosu baš sa **svakim** pravnim subjektom na svijetu, potpuno neovisno o tome je li taj subjekt uopće svjestan toga odnosa ili nije, bitno je samo da postoji⁹⁸⁰. Naravno, taj odnos je moguće promatrati i iz suprotne perspektive – taj isti vlasnik je u istom takvom odnosu (ali sada u obrnutim ulogama) sa svim drugim vlasnicima stvari na cijelom svijetu. Prema jednom autoru, to je pravo koje svojem nositelju daje potpunu privatnu vlast na/glede stvari⁹⁸¹. Na školski upit kako je moguće najpreciznije odrediti taj broj, jedini točan odgovor jest da se radi o broju koji nije određen, ali je zato odrediv, i radi se o broju jednakom zbroju svih pravnih subjekata na svijetu u određenom trenutku (to je zbroj svih pravnih i fizičkih osoba). Pritom je potpuno jasno kako se taj (odredivi) broj mijenja, odnosno može mijenjati (ako se u nekom trenutku nitko nije ni rodio ni umro od fizičkih osoba, ni jedna pravna osoba nije ni nastala ni prestala, onda bi zbroj u tom trenutku bio kao i u prethodnom, ali to je ipak samo teorijska mogućnost) u svakom trenutku. Inače, još od rimskih vremena (vremena rimskog prava, kao temelja gotovo svih razvijenih pravnih sustava, svakako i našeg, ali i austrijskog na koje smo u građanskom pravu svakako najviše „naslonjeni“) uobičajeno je opisivati vlasnikova ovlaštenja kao (*ius*) *utendi*, (*ius*) *fruiendi* i (*ius*) *abutendi*. Naime, *uti*, *frui*, *abuti* znači (pravo) uporabiti, iskoristavati i raspolagati (do uništenja) onim što ti pripada, odnosno onim u odnosu na što si vlasnik, odnosno ovlaštenik prava vlasništva. Navedena tri ovlaštenja, ipak, treba pojasniti, odnosno elaborirati.

⁹⁷⁸ ŽUVELA, str. 82.

⁹⁷⁹ *Erga omnes* (lat. prema svima, protiv svih) u rimskoj pravnoj tradiciji izraz kojim se označava svojstvo određenih subjektivnih prava da djeluju prema svim pravnim subjektima. Zato se takva prava nazivaju apsolutnima (npr. stvarna prava) za razliku od relativnih prava (npr. obvezna prava) koja djeluju isključivo između stranaka (*inter partes*) – subjekata u određenom pravnom odnosu. Pravomoćne sudske odluke donesene u građanskom postupku samo iznimno djeluju *erga omnes*, one u subjektivnim granicama pravomoćnosti djeluju u pravilu *inter partes*, u nekim slučajevima *ultra partes*, a sasvim iznimno *erga omnes*. Ovako pravno relevantne činjenice djeluju prema svim trećim osobama. Pravomoćne sudske odluke donesene u kaznenom postupku djeluju (u pravilu) *erga omnes*. Tako Pravni leksikon, Leksikografski zavod Miroslav Krleža, Zagreb, 2007., str. 300.–301.

⁹⁸⁰ Zato je odgovor na pitanje s koliko pravnih subjekata je svaki vlasnik u odnosu uvijek odrediv, a ne određen. Radi se o ukupnom broju pravnih subjekata (i fizičkih i pravnih osoba) koji u određenom trenutku postoje na svijetu, naravno po naravi stvari umanjeno za broj jedan (to je taj vlasnik na čiji pravni položaj je usmjereno pitanje).

⁹⁸¹ PERKUŠIĆ, A., Osnove građanskog prava, Pomorski fakultet Sveučilišta u Splitu, Split, 2009., str. 194.

Pojam *uti* znači rabiti u smislu i značenju rabiti za sebe i svoje, dakle, bez elemenata komercijalizacije u smislu bilo naplate bilo uključivanja onih koji ne predstavljaju obitelj. Ako se npr. radi o nekom poljoprivrednom zemljištu na kojemu raste voćke, to znači imati pravo (unutar drugih prava jer pravo vlasništva ne obuhvaća samo *uti*, tu je npr. i pravo štititi se od svih trećih) za sebe i svoju obitelj brati voće bez ikakvog ograničenja, odnosno uz jedino ograničenje da je to baš za (ali isključivo osobne⁹⁸² u smislu onoga što ta osoba ili te osobe mogu pojesti) potrebe te osobe ili tih osoba. Ipak, barem načelno je potrebno ovo ograničenje i relativizirati uključujući i količine potrebne za (naturalnu) zamjenu za neke druge potrebne proizvode. Ako ovo (ipak) ne bi bilo dopušteno, onda bi usporedno bolje „prolazio” onaj imatelj – nositelj prava, odnosno ovlaštenja *uti*, koji posadi brojne različite kulture, od onoga tko se ograniči i specijalizira (pa tako po općem mišljenju i općim iskustvima i bolje radi i bolje slijedi globalne trendove). Lako je moguće da bi zaključak o jednoj takvoj hipotetičnoj situaciji bio i taj da ti pravni subjekti uopće nisu jednaki pred zakonom, a jednakost pred zakonom je jedna od najvažnijih i najjasnijih stečevina ne samo hrvatskog, ne samo europskog, nego i svjetskog prava. To bi onda značilo i da bi ograničenje te vrste svakako bilo protupravno, odnosno nezakonito. Ako bi se radilo o nekom stanu, onda *uti* znači pravo na stanovanje, ne i davanje u najam. Međutim, kada bi analogijom proširili i ovaj primjer, možda bi bio dopušten i najam, ali ne na način novčane naplate, nego da se umjesto naplate ima pravo stanovati u nekom drugom stanu ili njegovu dijelu (npr. za vrijeme studija i sl.).

Pojam *frui* znači iskorištavati u smislu koji uključuje i komercijalizaciju, što znači i da je širi od pojma *uti*. Ako bi se radilo o onom istom poljoprivrednom zemljištu na kojemu raste voćke, to znači imati pravo (unutar drugih prava jer pravo vlasništva ne obuhvaća samo *uti* i *frui*) za sebe i svoju obitelj brati voće bez ograničenja, ali isto tako imati pravo i komercijalizacije. To znači i pravo brati voće i isto prodavati (ali ne samo prodavati, taj prijenos može biti i darovanjem, zamjenom i sl.) bez obzira na količinu. Ako bi se primjerice radilo o stanu, onda *frui* znači i pravo na davanje u najam bilo kome i, naravno, prikupljanje najamnine.

Pojam *abuti* (*abusus*) za razliku od prethodno opisanih *uti* i *frui* ipak je dosta složeniji. Naime, doslovno tumačeno ili shvaćeno, to znači ovlast raspolagati do

⁹⁸² Da nema tog preciziranja, onda bi se mogla bilo koja količina voća smatrati kao osobnom potrebom ako bi se pod tim mislilo na novac koji se realizira prodajom toga voća.

uništenja, ali to ipak ne samo da nije nego i ne može biti tako. To je najlakše elaborirati na primjeru stana kao samostalne uporabne cjeline u nekoj stambenoj zgradi. Naime, (etažni) vlasnik toga stana ima *ius abuti* kao pravo raspolaganja, ali to ni u kojem slučaju ne uključuje pravo uništenja toga stana jer bi to uništenje po naravi stvari uništilo ili oštetilo i susjedne stanove i zgradu kao cjelinu, a to je nedopustivo, odnosno protupravno. Međutim, nema ograničenja u odnosu na uništavanje boje na zidovima i sl., jer to ne utječe na ostale dijelove zgrade. Ako bi se, umjesto o stanu, radilo o nekoj olovci, ograničenja ne bi bilo, ali ako bi to bila olovka koja sadrži neke posebne (npr. radioaktivne) materijale, onda bi se situacija ipak promijenila i dodatno usložila, pa bi legalno uništenje bilo uvjetovano poštivanjem posebnih pravila koja se odnose baš na takve situacije. Ovdje može biti posebno interesantna i specifična situacija ako se radi o novčanici. Naime, novčanica je po naravi stvari takva da njezino uništenje⁹⁸³ ne ugrožava nikoga. Međutim, zabrana može, pored naravi stvari (a to je slučaj kod opisanog uništenja stana) proizlaziti i iz posebne zakonske zabrane, neovisno o naravi stvari, i to je baš slučaj s novčanicama. Naime, svaka novčanica nosi znakovlje i simbole države o čijoj novčanici se radi i uništavanje ili oštećenje lako može biti protumačeno (i u pravilu se tako i tumači) i kao izvergavanje ruglu te države i zato je zabranjeno. Paradoksalno je (barem kada se radi o domaćoj valuti) to što samo uništavanje novčanica, zapravo znači jačanje (jedinične) vrijednosti novca o kojem se radi i u tom smislu (objektivno) koristi (a ne šteti) onome (državi) tko je jedini ovlašten legalno tiskati te novčanice (a zabranom uništenja taj sprječava korist za sebe, odnosno uzrokuje paradoksalnu situaciju da kažnjava onoga tko mu, barem na opisani način, donosi korist).

U starijoj literaturi nailazimo na formalno nešto drukčiju podjelu pravnog sadržaja prava vlasništva, tako da se razlikuju:

- a) Pravo na posjed / *ius possidendi*
- b) Pravo na uporabu / *ius utendi*
- c) Pravo na korištenje / *ius fruendi*
- d) Pravo raspolaganja / *ius disponendi*.

⁹⁸³ Naravno, samo ako se obavi pažljivo jer svako npr. paljenje može dovesti do požara pa i paljenje novčanice.

Sve navedeno je u odnosu na ovlaštenja koja vlasnik ima u pogledu stvari, dok u pogledu trećih osoba ima pravo svakog isključiti od diranja u vlasništvo (*ius excludendi tertii*)⁹⁸⁴.

U odnosu na stjecanje prava vlasništva načelno vrijedi sve ono što vrijedi i za druga, a posebno stvarna, prava. To znači da treba razlikovati tzv. izvorna ili originarna i tzv. derivativna ili izvedena stjecanja. Pravni temelji (titulusi) stjecanja su inače propisani – sadržani u članku 114. ZV i sukladno tome pravo vlasništva se može steći na temelju pravnoga posla (npr. kupoprodaja, darovanje, zamjena...), odluke suda (npr. u postupku diobe ili razvrgnuća suvlasničke zajednice), odnosno druge nadležne vlasti (upravne npr. u postupku komasacije), nasljeđivanjem (to je u biti sudska odluka, ali je kao povjerenik suda donosi javni bilježnik) i na temelju zakona (najpoznatiji i najčešći slučaj je stjecanje dosjelošću (ili *usucapio*)).

Ključni dodatni uvjet koji zakonodavac postavlja pored titulusa je modus ili način stjecanja koji je kod nekretnina uknjižba (ili predbilježba koja se opravda i tako postane od početka uknjižba), a kod pokretnina predaja ili tradicija (*traditio*). Mogući su i daljnji uvjeti, pa je tako za stjecanje prava vlasništva na nekretninama potrebna suglasnost ministra pravosuđa, pri čemu su stranci oni koji nisu državljani ni jedne od država članica EU. S obzirom na *Brexit*, svi oni koji su državljani Velike Britanije zadržat će svoja prava vlasništva koja su već stekli, ali će *pro futuro* (od dana koji će biti određen u formalnoj odluci o razdruživanju) morati za stjecanje ishoditi suglasnost kao stranci.

Razlika između izvornog i derivativnog stjecanja je u tome što kod izvornog ili originarnog stjecanja ili uopće nema prednika (jer se npr. radi o ničijoj stvari ili *res nullius*) ili prednik postoji, ali stjecatelj ne izvodi pravo iz prava prednika, pa u krajnjoj liniji prednik nije ni pravno relevantan. Najbolji primjer takvog stjecanja je dosjelošt koja se definira kao stjecanje prava (u ovom slučaju vlasništva)⁹⁸⁵ na temelju posjedovanja stvari kroz zakonom određeno vrijeme, pri čemu je uvjet bez kojega ne može biti dosjelošti, savjesnost stjecatelja kojega se inače naziva i dosjedateljem ili uzukapijentom. Istina, ako netko treći postupi s povjerenjem u zemljišnu knjigu, moguće je da dođe do novog stjecanja koje će po naravi stvari

⁹⁸⁴ Tako RAJACIĆ, Č., *Stvarno pravo* (predavanja) umnoženo za potrebe studenata, Zagreb, 1956. god., str. 39.

⁹⁸⁵ Pravo vlasništva nije jedino pravo koje se može steći dosjelošću, tako se stječu ili mogu stjecati i stvarne služnosti.

dobiti prednost ispred ovog *ex lege* stjecanja. Pored dosjelnosti, za stjecanje kao modus nije potreban upis u zemljišne knjige ni kod stjecanja na temelju odluke suda ili druge nadležne vlasti, pa to onda upućuje na zaključak da bi se radilo o izvornom ili originarnom stjecanju. Međutim, i tu moramo spomenuti mogući problem s trećom osobom koja postupa s povjerenjem u zemljišne knjige. Iako u ZV stoji (članak 114.) da se vlasništvo može steći na četiri temelja (pri čemu su odluke suda,⁹⁸⁶ odnosno druge nadležne vlasti,⁹⁸⁷ svedene pod jedan temelj, premda ih se moglo svrstati i pod dva odvojena temelja), treba kazati da stvarno izaziva dvojbu razlikovanje stjecanja na temelju nasljeđivanja i stjecanja na temelju zakona. Naime, u hrvatskom pozitivnom pravu, jednako kao i u bivšoj državi, nasljeđuje se na temelju zakona, a eventualno rješenje o nasljeđivanju samo i isključivo deklarira ono što se dogodilo u trenutku otvaranja ostavine, odnosno u trenutku nečije smrti.

Pravo vlasništva prestaje i na način da prestaje pravo jednog subjekta, zato što je nastalo pravo drugog subjekta, ali može biti takvo da nikakvo pravo drugog subjekta nije nastalo (ovo drugo će se dogoditi npr. u slučaju propasti stvari). Kada se radi o nekretninama upisanim u zemljišne knjige, bitno je naglasiti da će formalno knjižno pravo vlasništva prestati (tek) brisanjem iz zemljišne knjige.

Prema odredbama ZV koje su sadržane u člancima 169. – 173. **pravo vlasništva prestaje:**

a) **propašću** – potpuno je jasno i logično da ako propadne (npr. bude uništeno u eksploziji) ono na što se pravo vlasništva odnosi, dakle, ako propadne objekt ili predmet, ne može opstati ni to pravo bez predmeta ili objekta. Treba samo napomenuti da ako je postojala polica osiguranja koja se naplati ili ako se utvrdi tko je odgovoran za propadanje, načelno sva prava pripadaju onome tko je (bio) vlasnik, u skladu s pravilom prema kojemu vlasnik zadržava pravo na ostacima stvari ako ih ima, ali i na osiguradini.

⁹⁸⁶ Pod pojmom odluka suda misli se, naravno, na pravomoćnu sudsku odluku, a takva je odluka žalbenog suda koja se bavi meritumom i priznaje pravo ili ga ne priznaje, ali ne i ona formalne naravi kojom se odluka suda 1. stupnja ukida, bilo da se vraća na ponovni postupak na sudu 1. stupnja, bilo da se presuda ukida i tužba odbacuje.

⁹⁸⁷ Ovdje se u pravilu misli na konačnost, ali postoje slučajevi gdje se zahtjeva i pravomoćnost, a to izvan parničnog postupka znači ili odluku upravnog suda ili propušten rok za pokretanje postupka pred upravnim sudom.

b) **stavljanjem izvan prometa** – (npr. utvrđenjem da je nešto cesta po Zakonu o cestama, utvrđenjem da je nešto pomorsko dobro, a ni na cesti ni na pomorskom dobru nema mogućnosti ne samo stjecanja nego ni zadržavanja prava vlasništva itd.)⁹⁸⁸,

c) **odreknućem** – demokratski doseg je u tome da se nikoga ne bi smjelo ni na što tjerati pa tako ni na to da bude ovlaštenik nekoga prava. Kada je tako, onda to znači i da se svatko može odreći bilo kojega svojeg prava, pa i prava vlasništva. Iznimka je ako se radi o dužniku koji radi odreknuća ne može podmiriti svoje obveze jer u tom slučaju može doći do primjene tzv. *actio Pauliana* kao tužbe koja štiti vjerovnike protiv nedopuštenih raspolaganja dužnika koji umanjuje svoju imovinu kako bi oštetio vjerovnike. Postoji značajna razlika u normativi, ovisno o tome radi li se o pokretnini ili nekretnini. Kod pokretnine to postaje ničija stvar ili *res nullius*⁹⁸⁹, dok je kod nekretnina drukčije. Opća odredba propisuje da napuštene nekretnine (čl. 133. ZV) prelaze u vlasništvo Republike Hrvatske, pri čemu treba primijetiti da pojmovi odreknuće i napuštanje baš i nisu jednaki. Dodatno, određenu konfuziju (jer bi za slučajeve i odreknuća i smrti bez nasljednika po naravi stvari trebala vrijediti ista pravila) unose i odredbe nasljednog prava prema kojima, ako nema nasljednika neke umrle osobe, njezine nekretnine pripadaju (kao nasljedniku posebne vrste) jedinici lokalne samouprave na čijem području se nekretnina nalazi⁹⁹⁰.

d) **prestanak na temelju zakona**⁹⁹¹ – uvijek je moguć prestanak bilo kojeg prava (pa i prava vlasništva) izravno na temelju zakona ili kako se to pravno obično naziva *ex lege*. To je ovlast zakonodavca i isključivo o zakonodavcu ovisi hoće li se njome koristiti i kako i kada. Primjer iz ne tako davne prošlosti – u bivšoj državi je bilo određeno da nitko ne može biti vlasnik zemljišta u gradovima i naseljima gradskog karaktera (sve to zemljište je preneseno u društveno

⁹⁸⁸ Vidjeti više u NAKIĆ, J., Dosezi odredbe članka 170. ZV-a, Informator broj 5403 od 17. prosinca 2005. god.

⁹⁸⁹ Osim u slučaju napuštanja suvlasničkog dijela pokretnine jer taj dio na temelju čl. 132. st. 4. Zakona o vlasništvu prirasta dijelovima ostalih suvlasnika razmjerno njihovim suvlasničkim dijelovima.

⁹⁹⁰ Radi se o članku 20. Zakona o nasljeđivanju iznad kojega je naslov OŠASNA OSTAVINA i čija prva dva stavka glase kako slijedi:

(1) *Ostaviteljeve nekretnine i s njima izjednačena prava prelaze na općinu, odnosno grad na čijem se području nalaze.*

(2) *Pokretnine i s njima izjednačena prava prelaze na općinu, odnosno grad gdje je ostavitelj u trenutku smrti imao prebivalište na području Republike Hrvatske.*

⁹⁹¹ Vidjeti komentar uz članak 173. ZV u ŽUVELA, str. 501.

vlasništvo ili, kako se to nazivalo, podruštvovljeno), a bivši vlasnici su postali nositelji prava korištenja i nikada nisu dobili nikakvo rješenje o tome. Drugi primjer je prijenos svih zgrada s više od dva veća ili tri manja stana u društveno vlasništvo (uz pravo bivših vlasnika zatražiti da im se u vlasništvu ostavi jedan stan (ili više) sukladno zakonu. Sve ovo je imalo učinak odmah, bez obzira na promjene u zemljišnoj knjizi, pa se i danas vode sudski postupci jer su neki treći, postupajući s povjerenjem u zemljišne knjige, kupovali stanove ili poslovne prostore koji su vlasnicima (bili) oduzeti. Imajući tu povijest i sadašnjost u vidu, skrbeći o pravnoj sigurnosti i vladavini prava, ali i sudskoj praksi o tom pitanju, ZV je izričekom propisao (čl. 173. st. 2.) kako eventualno takvo događanje „...ne može ići na štetu onih koji za nj nisu znali niti su to morali znati, pri čemu se nikomu ne može predbaciti da nije istraživao izvanknjižno stanje...” To je jako važno jer je izričekom propisano da ne postoji obveza istraživanja izvanknjižnog stanja, ali i da onaj tko ga nije istraživao, ne može zbog toga trpjeti nikakvu štetu.

Pravo vlasništva, kao i bilo koje drugo pravo, može biti ugroženo bilo čijim postupanjem koje se u biti svodi na napadanje tog prava vlasništva. Može se raditi o različitim situacijama, od osporavanja tog prava tom ovlašteniku (sa svojatanjem tog prava ili bez njega, dakle, moguće je da netko tvrdi da je to njegovo pravo, pa ako je njegovo, onda ne može biti ničije nego njegovo, ali i samo negiranjem da je to pravo određene osobe, zato što je npr. ugovor krivotvoren, jer nije ispunjen neki uvjet stjecanja – npr. plaćanje i sl.) do ometanja toga prava (koje opet može biti oduzimanjem npr. automobila ako je automobil predmet prava vlasništva, ali i samo sprječavanjem da ga netko drugi vozi).

Pravo vlasništva se (pravno) štiti vlasničkim tužbama i *quasi* vlasničkim tužbama. U odnosu na te tužbe zastupljena je tradicija rimskog prava, pa imamo *rei vindicatio* (ZV je naziva prava vlasnička tužba) i *actio negatoria* (ZV je naziva zaštita od uznemiravanja) kao dvije klasične vlasničke tužbe kod kojih kao preduvjet uspjeha (*condicio sine qua non*) tužitelj mora dokazati svoje pravo vlasništva i to tako da dokaže neprekinuti slijed sve do trenutka za koji se može tvrditi da je vlasništvo stečeno izvorno ili originarno – ovaj jako složen postupak se znakovito naziva *probatio diabolica* ili vražji dokaz (jedina iznimka kada to nije potrebno jest kada postoji uredna uknjižba prava vlasništva i tada nikakvo dodatno dokazivanje nije potrebno), ali je nužno dokazati i da se radi o individualno određenoj stvari. Individualno određena stvar znači da ju je nužno opisati po njezinim osobinama koje je razlikuju od drugih istovrsnih stvari, pa se ne mogu zahtijevati stvari kao što su gotov novac pomiješan s drugim gotovim novcem, vrijednosne papire na

donositelja pomiješane s istovrsnima, ako ne postoje okolnosti iz kojih tužitelj ipak može dokazati svoje pravo vlasništva i iz kojih je tuženik morao znati da tu stvar ne smije prisvojiti (čl. 162. st. 2. ZV). U praksi je često veliki problem individualizacija, što je lako shvatiti kada se sebi predoči tužba vlasnika neke košulje koja je ukradena i koja se, potpuno sigurno, nalazi u ormaru tuženika – ako se stvarno radi o individualno određenoj stvari, moralo bi biti jako jednostavno nakon ishođenja potvrde pravomoćnosti (to je svojstvo sudske odluke nakon što je propušten rok za redovni pravni lijek, što je najčešće žalba, ili nakon što viši sud donese bilo koju odluku osim one kojom se prvostupajnska odluka ukida i predmet vraća na ponovni postupak) i ovršnosti (to je svojstvo sudske odluke nakon što protekne rok za dobrovoljno izvršenje obveze, tzv. paricijski rok koji u pravilu slijedi nakon drugostupajnske odluke, premda ima i iznimki koje omogućavaju ovrhu već na temelju prvostupajnske odluke). Nije dopušteno pokazati bilo koju košulju i tražiti predaju, ona već u tužbi, pa kasnije i u presudi, mora biti tako opisana da je se razlikuje od svih drugih košulja. Praktično, da bi prava vlasnička tužba ili *rei vindicatio* bila primjenjiva, moralo bi se raditi o košulji koja je unikatna, a takva gotovo da i ne postoji, odnosno čak i da postoji košulja unikat (npr. košulja koju je vlastoručno potpisala neka iznimno poznata osoba), za očekivati je da bi tuženik bilo kada prije ovrhe poduzeo nešto što bi uklonilo taj potpis s košulje (na bilo koji način, od pranja nekim posebnim sredstvom pa do jednostavnog kidanja tog dijela škarama) i na taj način bi ovrha bila onemogućena (odnosno ostaje kao teorijska kategorija) jer se ne bi mogao pronaći predmet (u ovom slučaju košulja) ovrhe. Zapravo je realno očekivati da se iz istog razloga ni presuda ne uspije postići jer će sud tužbu smatrati neurednom, takvom po kojoj se ne može postupati. Vodeći računa o ovome, tužitelji će u pravilu umjesto vlasničkih tužbi pribjeći tužbi za naknadu štete (što je problem jedino ako se jako dugo čeka s pokretanjem postupka i ako zbog toga obveznopravni zahtjev ode u zastaru, što se s vlasničkopravnim uopće ne može dogoditi⁹⁹²).

⁹⁹² Zastara je inače jedna od najkontroverznijih pravnih instituta. U biti se radi o tome da nakon određenog vremena država smatra da je manja šteta od obustave postupka nego od presuđenja nakon toliko dugo vremena. Pritom treba razlikovati kaznenopravnu od građanskopravne zastare. Kod kaznenopravne zastare ratni zločini ne zastarijevaju (što je međunarodopravni standard), a nakon što su uočene pravne strahote u hvatskoj pretvorbi i privatizaciji, mijenjan je Ustav Republike Hrvatske da i djela iz tog područja postanu nezastariva, dok se upravo u vrijeme završetka ovog teksta nešto slično radi i na području kaznenih djela na štetu djece kao što je npr. pedofilija. Kod građanskopravne zastare, kod koje su rokovi prilično kratki, bitno je uočiti ključnu razliku – ako je postupak na vrijeme pokrenut, neovisno o tome koliko traje, do zastare neće doći. Kod kaznenopravne zastare, ako djelo uopće podliježe zastari i postupak se sporo vodi, može doći do zastare jer početak i tijek postupka nemaju učinak spriječavanja zastare.

Inače, u rimsko doba se *rei vindicatio* definirao vrlo jednostavno, kao tužba vlasnika neposjednika protiv posjednika nevlasnika, a *actio negatoria* kao tužba vlasnika posjednika protiv treće osobe ili trećih osoba koje (koja) vlasnika uznemiravaju u odnosu na pravo vlasništva, ali na način koji nije oduzimanje stvari, nego na neki drugi način.

Svaka od navedenih vlasničkih tužbi ima uz sebe ili umjesto sebe i onu *quasi* vlasničku tužbu (ZV te tužbe naziva tužbama predmnijevanog vlasnika). Razlika je u tome što za ove *quasi* vlasničke tužbe nije potrebna ni *probatio diabolica* ni uknjižba, dosta je (da bi bio tužitelj) dokazati pravni temelj (npr. ugovor) i istinit način stjecanja (znači da predmet nije stečen ni *vi*, ni *clam*, ni *precario*, pojednostavnjeno da nije otet ni silom ni prijevarom ni kršenjem prava na opoziv. Bitno je da ove tužbe nisu ograničene baš nikakvim rokovima, što znači da mogu biti podnesene i u odnosu na neki događaj koji se dogodio davno, pa i prije mnogo godina. Međutim, ako je netko u međuvremenu stekao pravo vlasništva na toj nekad oduzetoj stvari, onda je onaj kome je (ili predniku te osobe) oduzeta ta stvar, praktično zakasnio (u negativnoj sudskoj odluci neće stajati da je zakasnio, nego da nema aktivne legitimacije za podizanje tužbe – pokretanje sudskog postupka, a to zato što ne mogu istodobno postojati dva vlasnika neke

stvari⁹⁹³. Osnovna normativa glede tih tužbi nalazi se u člancima 161.,⁹⁹⁴ 162.,⁹⁹⁵ 166.,⁹⁹⁶ 167.,⁹⁹⁷ i 168.⁹⁹⁸ ZV.

⁹⁹³ Važno je ovo pravilno shvatiti –dvojica ne mogu biti vlasnici 1/1, ali oni mogu biti suvlasnici, npr. za 1/2, pa u zajednici imaju 1/1, dakle vlasništvo za cijelo.

⁹⁹⁴ Koji glasi:

(1) Vlasnik ima pravo zahtijevati od osobe koja posjeduje njegovu stvar da mu ona preda svoj posjed te stvari.

(2) Vlasnikovo pravo iz stavka 1. ovoga članka ne zastarijeva, ako zakonom nije što drugo određeno.

(3) Pravo iz stavka 1. ovoga članka ne pripada osobi koja je otuđila stvar u svoje ime, dok ta stvar još nije bila njezina, a poslije ju je stekla u vlasništvo.

⁹⁹⁵ Koji glasi:

Prava vlasnička tužba

Članak 162.

(1) Da bi u postupku pred sudom ili drugim nadležnim tijelom ostvario svoje pravo da od osobe koja posjeduje njegovu stvar zahtijeva da mu ona preda svoj posjed te stvari, vlasnik mora dokazati da je stvar koju zahtijeva njegovo vlasništvo i da se nalazi u tuženikovu posjedu.

(2) Vlasnik mora stvar koju zahtijeva opisati po njezinim osobinama koje je razlikuju od istovrsnih stvari, pa ne može zahtijevati stvari kao što su gotov novac pomiješan s drugim gotovim novcem, vrijednosne papire na donositelja pomiješane s istovrsnima, ako ne postoje okolnosti iz kojih tužitelj ipak može dokazati svoje pravo vlasništva i iz kojih je tuženik morao znati da tu stvar ne smije prisvojiti.

(3) Tuženik koji taj pred sudom da posjeduje stvar, a dokaže da je posjeduje, mora već samo zbog toga predati tu stvar tužitelju u posjed, ali zadržava pravo da stvar natrag zahtijeva vlasničkom tužbom; a tko tvrdi da posjeduje neku stvar, a ne posjeduje je, pa time vara tužitelja, odgovara za svu štetu koja iz toga proizlazi.

(4) Tuženik koji je stvar posjedovao pa je posjed napustio pošto mu je dostavljena tužba, treba je o svome trošku predati tužitelju koji se ne bi htio držati pravoga posjednika, odnosno treba mu nadoknaditi punu vrijednost stvari.

⁹⁹⁶ Koji glasi:

Vlasnička tužba predmnjevanoga vlasnika

Članak 166.

(1) 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 pravnoga temelja ili na slabijem pravnom temelju.

(2) 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 svojega prednika ili može samo sumnjivoga, 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 jednako jak pravni temelj kao on.

(3) Predmnjeva vlasništva ne djeluje u korist osobe koja nije bila pošten posjednik stvari.

(4) Predmnjevani vlasnik treba, umjesto da dokazuje vlasništvo, dokazati činjenice na temelju kojih se predmnjeva njegovo vlasništvo i činjenice od kojih zavisi utemeljenost njegova zahtjeva prema posjedniku stvari iz stavka 1. i 2. ovoga članka; inače se na vlasničku tužbu predmnjevanoga vlasnika, na prigovore posjednika, kao i na pravni položaj koji ima pošten, odnosno nepošten posjednik kad je dužan predati stvar vlasniku, na odgovarajući način primjenjuje ono što i za pravu vlasničku tužbu, ako nije drugo određeno zakonom niti je u suprotnosti s pravnom naravi tužbe predmnjevanoga vlasnika.

⁹⁹⁷ Koji glasi:

Zaštita od uznemiravanja

Članak 167.

(1) Ako treća osoba bespravno uznemirava vlasnika na drugi način, a ne oduzimanjem stvari, vlasnik može i putem suda zahtijevati da to uznemiravanje prestane.

Bitno je navesti da kod *ex lege* stjecanja ne postoji (u smislu da je uvjet za stjecanje) nikakav *modus* ili način stjecanja, nego je pravo stečeno na temelju zakona u pravom smislu toga pojma i ništa dodatno nije potrebno. Međutim, ako netko treći postupi s povjerenjem u zemljišnu knjigu, moguće je da dođe do novog stjecanja, koje će po naravi stvari dobiti prednost ispred ovog *ex lege* stjecanja. Zato je jako važno da svatko tko je *ex lege* stekao pravo vlasništva na nekoj nekretnini izvrši upis – uknjižbu prava vlasništva i time svakako ojača svoj pravni položaj. Naglasit ćemo još jednom da za takvu osobu sam upis – uknjižba prava vlasništva ne predstavlja *modus* stjecanja jer je to pravo već na temelju zakona (*ex lege*) stečeno.

Kod derivativnog stjecanja je sve bitno različito. Ključno je da stjecatelj izvodi svoje pravo iz prava prednika i tu se dosljedno primjenjuje staro latinsko načelo *nemo plus iuris in alium transferre potest, quam ipse habet* (nitko ne može na drugoga prenijeti više prava nego što ga sam ima). Klasičan primjer derivativnog stjecanja je stjecanje na temelju pravnog posla, a taj pravni posao najčešće će biti ugovor. Kod derivativnog stjecanja vrlo strogo razlikujemo *titulus* ili temelj (npr. ugovor o kupoprodaji) i *modus* ili način (ako se radi o pokretnini, onda je to *traditio* ili predaja, obično iz ruke u ruku) i ako netko ostane samo na *titulusu*, to za posljedicu ima da nije postao vlasnik (jer su mu kumulativno potrebna oba uvjeta, dakle i *titulus* i *modus*, jedan bez drugoga ne dovodi do stjecanja), što je izuzetno značajna pravna posljedica.

(2) Da bi u postupku pred sudom ili drugim nadležnim tijelom vlasnik ostvario svoje pravo iz stavka 1. ovoga članka, vlasnik mora dokazati da je stvar njegovo vlasništvo i da ga druga osoba uznemirava u izvršavanju njegovih ovlasti u pogledu te stvari; ako ta osoba tvrdi da ima pravo poduzimati ono što uznemirava vlasnika stvari, na njoj je da to dokaže.

(3) Kad je uznemiravanjem iz stavka 1. ovoga članka prouzročena šteta, vlasnik ima pravo zahtijevati naknadu štete po općim pravilima o naknadi štete.

(4) Pravo na zaštitu, poput onoga koji je dokazao da je stvar njegovo vlasništvo, ima i onaj tko u postupku pred sudom ili drugim nadležnim tijelom dokaže pravni temelj i istiniti način svoga stjecanja posjeda stvari (predmnjevani vlasnik), no nema pravo na zaštitu vlasništva od uznemiravanja onaj koji nije bio pošten posjednik stvari. Na pravo na zaštitu predmnjevanoga vlasnika na odgovarajući se način primjenjuju pravila o vlasničkoj tužbi predmnjevanoga vlasnika.

⁹⁹⁸ Koji glasi:

Zaštita od povrede upisom u zemljišnoj knjizi

Članak 168.

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 zemljišnoknjižnoga prava.

S obzirom na određene specifičnosti (a posebno i zato što se ne radi o podjeli prema razlikama u sadržaju, nego, samo, prema razlikama u opsegu) na strani ovlaštenika razlikujemo tri različite situacije ili vrste vlasništva:

1. **individualno vlasništvo ili samovlasništvo**
2. **suvlasništvo i**
3. **zajedničko vlasništvo.**

Posebnu analizu svakako zaslužuje etažno vlasništvo kao vlasništvo koje se pojavljuje i može pojavljivati u sve tri navedene vrste, dakle, kao **etažno vlasništvo samovlasnika**, kao **etažno vlasništvo suvlasnika** i kao **etažno vlasništvo zajedničara**.

2.2.3.1 Individualno vlasništvo ili samovlasništvo

Individualno vlasništvo ili samovlasništvo (to je ono što se laičkim ili nepravničkim rječnikom obično naziva vlasništvo 1/1 ili vlasništvo za cijelo) zakonski uopće nije definirano (u smislu postojanja definicije koja bi glasila otprilike ovako: Individualno vlasništvo ili samovlasništvo je vlasništvo ...), otprilike kao da je to nešto što se samo po sebi podrazumijeva, pa i ne zahtijeva neku posebnu zakonsku definiciju koja bi možda mogla (pre)opteretiti sam zakonski tekst. Ta (inače dosta točna jer prava mjera znači da nema ni podnormiranosti, ali ni prenormiranosti) postavka se u hrvatskoj praksi baš i nije pokazala utemeljenom, izgleda da je kod nas ipak bolja opcija prenormiranost, nego podnormiranost (naravno, ponovit ćemo, da bi idealna bila neka sredina) i ostavljanje velikog prostora sudskoj praksi koja bi trebala biti i kreativna i superkvalitetna i na određeni način superiorna glede prava svim drugim granama vlasti (izvršnoj i zakonodavnoj u trodiobi vlasti⁹⁹⁹). To na neki način znači i približavanje anglosaksonskom modelu stvaranja zakona ili precedentnom pravu¹⁰⁰⁰ i istodobno udaljavanju od kontinentalnoeuropskog pravnog kruga kojemu nesporno pripadamo.

⁹⁹⁹ U Hrvatskoj, u praksi i u normativi, ta trodioba je već davno postala četverodioba. Naime, Ustavni sud Republike Hrvatske je sud *sui generis*, ali sud koji nije dio pravosuđa, nego ipak neka četvrta grana vlasti. Glavni argument da je to sud (pored naziva), jest to da ima ovlast formalno utjecati na odluke nižih sudova (na način da ih čak i mijenja), uključujući i one Vrhovnog suda Republike Hrvatske, kao po Ustavu Republike Hrvatske najvišeg suda u Republici Hrvatskoj (što je po naravi stvari svojevrsan apsurd jer odluke najvišeg suda ne bi smio „dirati” nitko. Međutim, to je dodatno relativizirano i sličnom ovlašću međunarodnih sudova.

¹⁰⁰⁰ Najpoznatije države iz ovog sustava su Velika Britanija i Australija, svakako i Sjedinjene Američke Države. Precedentno pravo je izraz kojim se označavaju izvori prava koji se temelje na

Dakle, samovlasništvo je vlasništvo (samo) jedne osobe bez obzira na to radi li se tu o pravnoj (trgovačka društva, jedinice lokalne ili regionalne samouprave, Republika Hrvatska, udruge...) ili fizičkoj osobi (svaki živi čovjek), a za svoj predmet može imati bilo što, što je podobno biti objektom prava vlasništva, pa tako i samostalne uporabne cjeline u nekoj zgradi kao objektu etažnog vlasništva, što u ovom slučaju dovodi do etažnog samovlasništva, jednako kao što je moguće etažno suvlasništvo ili etažno zajedničko vlasništvo. Pravo vlasništva (za razliku od prava suvlasništva i prava zajedničkog vlasništva) jest pravo koje svojem ovlašteniku ili nositelju (kojega nazivamo vlasnik) daje najveća moguća prava na nekoj stvari, prava koja se realiziraju tako da su svi drugi (ili kako se obično u žargonu kaže svi treći, uvijek u jednom te istom smislu – svi oni koji su izvan pojma samog vlasnika) u obvezi pasivno se ponašati (to znači da se od njih ne zahtijeva nikakva aktivnost, kao što se npr. u obveznom odnosu traži od dužnika) i ako se tako ponašaju, ispunili su svoju obvezu, a sam vlasnik nema potrebu (naravno ni obvezu) bilo koga bilo što pitati.

Iako je svakome individualno vlasništvo najinteresantnije (u smislu da bi, ako bi bio u prigodi birati, izabrao individualno vlasništvo ili samo vlasništvo, a ne suvlasništvo ili zajedničko vlasništvo), to vrijedi samo onda ako je sam objekt jednak (ili barem sličan) u sve tri opcije – kod individualnog vlasništva ili samovlasništva, kod suvlasništva i kod zajedničkog vlasništva. Naime, jasno je već po naravi stvari da je atraktivnije suvlasništvo od npr. 1/3 idealnog dijela na stanu od 200 metara kvadratnih na elitnoj lokaciji i u dobrom stanju, od samovlasništva na stanu od 50 metara kvadratnih na lošoj lokaciji, premda također u dobrom stanju. Naravno, od velikog značenja može biti i mnogo što drugoga, a posebno sadržaj tzv. C lista u zemljišnoj knjizi koji praktično može potpuno relativizirati (da ne kažemo poništiti) sve ostalo – prekrasan pogled može biti (praktično u vrijednosnom smislu) poništen pravom na izgradnju

sudskim presudama ili odlukama odgovarajućih tijela koji predstavljaju presedan za odluke u sličnim slučajevima u budućnosti. Precedentno pravo se razvilo iz običajnog prava, a u nekim državama, prvenstveno onima s anglosaksonskom tradicijom, predstavlja najvažniji dio izvor prava, za razliku od zemalja s kontinentalnom tradicijom gdje su glavni izvor prava pisani zakoni. Međutim, čak i u potonjima precedentno pravo postoji u obliku sudske prakse. Izvor: wikipedija, podatak preuzet 27. 5. 2018, 12,25. Ipak, treba primijetiti da postoji jako velika razlika. Kada se hrvatski ili njemački sudac, sudeći u Njemačkoj ili Hrvatskoj, pozove na sudsku praksu, on to radi pozivajući se na tumačenje pravne norme koja je dana u nekoj sudskoj odluci. Za razliku od toga, britanski sudac se poziva izravno na *case*, a nikako na pravnu normu, i to nije samo formalna, nego suštinska razlika. Dakle, unatoč tome što se ova dva sustava ipak približavaju, ključna i jako velika razlika ipak ostaje.

ogradnog zida, služnošću prolaza kamionom, ako postoji hipoteka s vrijednošću koja možda neće ni biti dostignuta na javnoj dražbi, stvarna vrijednost nekretnine je nula itd.

Jednom kada na nekom objektu postoji individualno vlasništvo ili samovlasništvo, nema nikakvog jamstva da će to (i ako hoće, koliko?) tako trajati. U svakom trenutku su moguće promjene, bilo tako da ostane samovlasništvo, ali nekog drugog subjekta, ili da se samovlasništvo pretvori u suvlasništvo ili zajedničko vlasništvo. Takve promjene su, naravno, moguće neograničeni broj puta.

2.2.3.2 Suvlasništvo

Suvlasništvo ili *condominium* ili *communio pro indiviso* je vlasništvo više osoba na nekoj stvari tako da svakoj pripada po dio toga prava vlasništva, računski određen razmjerom prema cijelom pravu vlasništva te stvari, a dijelovi toga prava vlasništva koji im pripadaju, njihovi su suvlasnički dijelovi (čl. 36. st. 1. ZV). Navedeni računski dio često se naziva i idealnim dijelom¹⁰⁰¹. Važno je i naglasiti da je ZV propisao kako se u sumnji smatra da su suvlasnički dijelovi jednaki (čl. 35. st. 2. ZV). Naravno, to ne znači kako se smatra da se radi o polovicama, to je samo onda ako se radi o dva suvlasnika, čim ih je više, pravilo o jednakosti dovodi do trećina, četvrtina i tako redom. U teoriji se suvlasništvo definira kao vlasništvo više osoba na fizički nepodijeljenoj stvari po dijelovima koji su alikvotno ili idealno određeni¹⁰⁰². U pravilu se radi o podjeli izraženom razlomkom, ali s obzirom na zakonsku definiciju koja sadrži samo izraz „računski određen”, moglo bi se raditi i o postotku, iako to nije u praksi uobičajeno (potpuno je suprotno, npr. u trgovačkom pravu i pravu društava gdje se rabe baš postotci, premda su isti nedvojbeno manje precizni). Međutim, kada se pogleda zakonski tekst koji sadrži ZZK (čl. 32. st.1.), vidi se velika razlika u usporedbi sa Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. U Zakonu o zemljišnim knjigama izrijeком se propisuje da su udjeli označeni razlomkom¹⁰⁰³, pa kako je glede

¹⁰⁰¹ Kolika je opasnost od doslovnog prevođenja, prevođenja bez traženja smisla riječi ili rečenice pokazuje jedan prijevod stalnog sudskog tumača za hrvatski jezik (s njemačkog) u Berlinu koji je pojam „idealni dio nekretnine” preveo kao „najljepši dio nekretnine”.

¹⁰⁰² Tako KLARIĆ - VEDRIŠ, str. 248.

¹⁰⁰³ Praktično je očito da (iako su i pripremani i doneseni istodobno) ta dva zakona nisu imala isti (odlučujući) rukopis ili redaktora ili im barem nije posvećane jednaka pozornost. Već svaka pravna nezgrapnost je problem, a ovakva razlika već predstavlja i (potpuno nepotrebnu) potencijalnu ugrozu pravne sigurnosti i vladavine prava. Pišemo ugrozu, iako je putem tumačenja lako dati prednost ZZK kao *lex specialis* zato što je nedopustivo previše toga prepuštati sudskoj praksi i

zemljišnoknjižnih stvari ZZK *lex specialis* (ali i *sedes materiae*), to onda glede zemljišne knjige postotci apsolutno (*de lege lata*) ne dolaze u obzir. Jako je pri tome važno naglasiti kako se, uvijek, radi o više osoba (jedina iznimka postoji kod etažnog prava vlasništva jer jedan pravni subjekt može imati sve suvlasničke udjele na kojima je osnovano etažno pravo vlasništva¹⁰⁰⁴) koje dijele cijeli obujam ili opseg i sve ovlasti koje proizlaze iz prava vlasništva, a nikako to nije (i po naravi stvari ni ne može biti) podjela sadržaja prava vlasništva (npr. jedna *uti*, druga *abuti*). U starijoj književnosti za idealni dio (čija je suprotnost realni dio) rabi se i pojam intelektualni dio (za razliku od tjelesnog dijela)¹⁰⁰⁵.

Podjela prema sadržaju je npr. postojala u vrijeme feudalizma i danas je, možemo tako kazati, u pravilu samo povijesna činjenica ili prošlo svršeno vrijeme, premda postoje i iznimke, kao što je npr. pridržaj prava plodouživanja (*ususfructus*) kod npr. ugovora o dosmrtnom uzdržavanju i ugovora o darovanju. Inače, potrebno je i kritizirati, dosta uobičajeni stav prema kojemu nije potrebno posebno suvlasnicima pomagati jer su se, u krajnjoj liniji, sami odlučili biti (ili barem ostati u smislu da, čak i ako nisu odlučili postati suvlasnici, nisu ništa ili nisu dovoljno poduzeli da se to suvlasničko stanje okonča) suvlasnici, pa ako je već tako, neka onda snose i dobre i loše strane takve svoje odluke. Naime, iako je točno da vrlo često do suvlasništva dolazi tako što više osoba (dvije najmanje) odluče kupiti istu stvar zajedno¹⁰⁰⁶, to i ne mora uvijek biti tako, ne samo da je moguća nego je i vrlo realna čitava lepeza različitih situacija. Ponekad će prodaji biti izložen samo suvlasnički dio, a ne cjelina neke stvari, pa onaj tko tu stvar želi i nema baš nekog velikog izbora nego pokušati najprije kupiti (taj ponuđeni) dio, pa u budućnosti čekati mogućnost povećati svoj udjel. I jedno i drugo opisano stjecanje spada u klasične voljne slučajeve stjecanja kod kojih stjecatelj stječe upravo ono što je i želio steći (to je tako i u slučaju kada je izvorno volja bila stjecanje cjeline, ali kada se uvidjelo da to nije moguće, prihvaćeno je, barem privremeno, i stjecanje samo dijela neke stvari, neovisno o tome što će se događati *pro futuro*). Međutim, postoji

istodobno ostati dio kontinentalnoeuropskog pravnog kruga. Nažalost ovo nije usamljeni primjer u našoj zakonodavnoj praksi, kao izuzetno negativan primjer možemo izdvojiti zakonsku definiciju izvanbračne zajednice koja je u slinop vt vrijeme definirana bitno drukčije u hrvatskom obiteljskom i hrvatskom nasljednom pravu. Da stvari budu još gore treba kazati da rješenje iz obiteljskog prava izravno ide na štetu djeteta, makar je u obrazloženju navedeno upravo suprotno.

¹⁰⁰⁴ Vidjeti više u dijelu o etažnom vlasništvu.

¹⁰⁰⁵ RAJAČIĆ, Č., *Stvarno pravo* (predavanja), umnoženo za potrebe studenata, Zagreb, 1956. god., str. 45.

¹⁰⁰⁶ Ako bi se radilo o bračnoj ili izvanbračnoj zajednici moguće je da drugi supružnik ni ne zna, pa po naravi stvari ni ne može odlučiti, ali ako je do stjecanja došlo plaćanjem iz bračne ili izvanbračne stečevine i ta osoba je *ex lege* suvlasnik.

i niz drugih stjecanja koja se od navedenih bitno razlikuju baš glede te volje biti (postati) suvlasnikom. Tako je npr. kod nasljeđivanja. Zakon o nasljeđivanju¹⁰⁰⁷ izrijekom propisuje *ex lege* stjecanje, čak i neovisno o tome je li nasljednik uopće zna da je ostavitelj umro (ili je proglašen za nestalog) ili ne i neovisno o svojoj volji naslijediti ili ne. U odnosu na volju naslijediti treba kazati i da je nasljednik ovlašten kasnijom nasljedničkom izjavom otkloniti zakonsku predmnjevu, ali i da postoji (pravni) institut *actio Pauliana*¹⁰⁰⁸ koji, kada se primijeni na slučaj odricanja od nasljedstva, dovodi do toga da se (istina samo u odnosu na vjerovnika) otkloni učinak nasljedničke izjave o odricanju od nasljedstva¹⁰⁰⁹. Dodatno treba navesti da samo vrijeme davanja nasljedničke izjave u konkretnom ostavinskom postupku ne ovisi o pojedinom nasljedniku, pa je tako moguće da netko da svoju nasljedničku izjavu smatrajući da je (ili da će biti) jedini nasljednik, a to se na kraju pokaže drukčijim (npr. postoji institut naknadno pronađene imovine).

Po naravi stvari je jasno da će u pravilu biti nužno odrediti kako će suvlasnici imati na raspolaganju (sebi) stvar koju imaju u suvlasništvu. To će (opet po naravi stvari) biti tim teže što je više suvlasnika i što je stvar takva da po svojoj naravi ne trpi istodobno više suvlasnika u faktičnom izvršavanju sadržaja svojih prava. *A contrario*, bit će tim jednostavnije što je suvlasnika manje i što je stvar, eventualno, takva da omogućava istodobno više suvlasnika u faktičnom izvršavanju sadržaja svojih prava (npr. suvlasnici nekog bazena ili sportske dvorane ili saune s više mjesta). Suvlasnici mogu naprijed navedeno urediti međusobnim ugovorom, a ako to iz bilo kojeg razloga ne ide, na raspolaganju im je i pokretanje sudskog postupka u kojemu se donosi odluka o uređenju načina korištenja (uporabe). Naravno, takav postupak sam biti poticaj za pokretanje postupka diobe ili razvrgnuća suvlasničke zajednice.

U praksi su iznimno značajna pravila o upravljanju s nečim što je u suvlasništvu. Hrvatski zakonodavac je (a slično i strani, nije to nikakav hrvatski „patent“) propisao je potrebnu većinu glasova za donošenje odgovarajućih odluka. Radi se o člancima 39. – 41. ZV koji u bitnom sadrže pravila o redovitoj upravi za koje

¹⁰⁰⁷ Zakon o nasljeđivanju, Narodne novine, br. 48/03, 163/03, 35/05, 127/13, 33/15.

¹⁰⁰⁸ Vidjeti čl. 66 - 71. ZOO.

¹⁰⁰⁹ Vidjeti više o *actio Pauliana* u KAČER H., Paulijanske tužbe u hrvatskom pravu, Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i prakse, Godišnjak 10, 2003. god., str. 313.–339. i Hrvatska pravna revija, broj 12/2003., str. 61.–73., KAČER, H., *Actio pauliana* – pobijanje dužnikovih pravnih radnji, Pravo i porezi, br. 8/2005., str. 15.–22., KAČER, H., Jedan izdvojeni aspekt primjene *Actio Pauliana* u stečaju (oživljava li hipoteka i fiducijarno vlasništvo pretvoreno u punopravno vlasništvo ako je to pretvaranje pobijeno), Pravo i porezi, br. 11., 2005., str. 28 – 33.

su potrebni glasovi većine suvlasnika i izvanrednim poslovima za koje je potrebna suglasnost svih suvlasnika.

Posebno je propisano da se glasovi računaju po suvlasničkim (idealnim) dijelovima. Potrebno je izdvojiti i odredbu prema kojoj se, ako je posao nužan za održavanje stvari, a ne može se postići većina, odluku donosi sud (naravno, ako postupak i to izvanparnični¹⁰¹⁰, pokrene neki od suvlasnika).

Za razliku od poslova redovite uprave koji nisu ni taksativno ni primjerično navedeni, dok kod izvanrednih poslova ZV sadrži primjerično nabranjanje (naročito promjena namjene stvari, veći popravci, dogradnja, nadogradnja, preuređenje, otuđenje cijele stvari, davanje cijele stvari u zakup ili najam na dulje od jedne godine, osnivanje hipoteke na cijeloj stvari, odnosno davanje pokretne stvari u zalog, osnivanje stvarnih i osobnih služnosti, stvarnoga tereta ili prava građenja na cijeloj stvari). Potrebno je izdvojiti i odredbu prema kojoj se u slučaju sumnje smatra da posao premašuje poslove redovnog upravljanja.

Osnovno pravilo je da svaki suvlasnik (neovisno o tome koliko ih ima, minimalan broj su dva suvlasnika, maksimum ne postoji¹⁰¹¹) ima pravo izvršavati glede cijele stvari sve ovlasti koje ima kao nositelj dijela prava vlasništva bez suglasnosti ostalih suvlasnika ako time ne vrijeđa prava ostalih suvlasnika. To npr. na primjeru neke nekretnine – zemljišta s bazenom, znači da se svaki suvlasnik smije bez bilo čije posebne dozvole ili odobrenja koristiti tim bazenom (kupati se, sunčati...). To je tako jer po naravi stvari očito time ne vrijeđa prava ostalih suvlasnika koji se također mogu tim bazenom na isti ili sličan način koristiti. Drukčije bi, međutim, po naravi stvari, bilo da se radi o sauni kapaciteta jedne osobe – u tom slučaju bi pravo drugog ili drugih suvlasnika bilo povrijeđeno i morao bi se postići neki dogovor, odnosno usklađenje. Još specifičnije bi bio da se radi o kadi (*jacuzzi*) koja istina u pravilu ima kapacitet za više osoba, ali je narav stvari takva da se (u pravilu) podrazumijeva određena bliskost osoba koje se u isto vrijeme koriste takvom kadom.

¹⁰¹⁰ Ako dođe do spora o tome tko su suvlasnici i/ili koliki su njihovi suvlasnički dijelovi, postupak se mora voditi kao parnica.

¹⁰¹¹ Točnije rečeno maksimalan broj je jednak broju pravnih subjekata (na svijetu), umanjen za one koji nisu sposobni biti suvlasnicima (npr. u hrvatskom pozitivnom pravu to su stranci koji nisu ishodili propisanu dozvolu za stjecanje, što se ne odnosi na državljane bilo koje države koja je članica EU-a).

Posebno je propisano da svaki suvlasnik ima pravo na razmjernan dio plodova i drugih koristi, a na isti način se dijele i troškovi i tereti. Upravo radi navedenoga, ni jedan suvlasnik sam po sebi nije ovlašten u slučaju bilo kakvog smetanja tražiti da mu se preda cijela stvar. Dakle, svaki suvlasnik je ovlašten štiti cijelu stvar, pa i podizanjem tužbenog zahtijeva (npr. *actio negatoria* kao tužba koja se podiže radi smetanja koje se nije svelo na oduzimanje i stvar je ostala u posjedu, odnosno suposjedu suvlasnika), ali taj tužbeni zahtijev ne smije glasiti na predaju tom suvlasniku, nego mora glasiti na predaju svim suvlasnicima. To konkretno znači da suvlasnik koji npr. ima 1/2 idealnog dijela automobile, ima itekako pravo angažirati se (i to mu drugi suvlasnik ne može spriječiti) u slučaju povrede toga prava, npr. u slučaju krađe. Svaki suvlasnik ima pravo koristiti pravu vlasničku tužbu (*rei vindicatio*) kojom će tražiti da preda posjed te stvari, ali ne samo njemu nego i njemu i tom drugom suvlasniku (ako ih je dvoje) ili točnije svim suvlasnicima.

Svaki suvlasnik u svako doba može tražiti da se polože računi i podijele sve koristi. Međutim, u praksi se stvari usložavaju u pravilu na način da netko brine o predmetu vlasništva (a drugi ne brinu) i malo pomalo počinje se ponašati kao da se ne radi o suvlasništvu, nego o samovlasništvu. Naravno, nije sporno da ima pravo najprije povratiti ulog, ali u praksi koju ne obilježava poslovanje uz pisane i nesporne dokaze o bilo čemu, pa tako ni o ulogu, to (pre)često uzrokuje parnice.

Posebno je interesantna odredba iz četvrtog stavka koja i sama po sebi, a još više uz članak 73. stavak 2. ZV („...niti jedan suvlasnik nekretnine ne može uskratiti svoj pristanak na uspostavu vlasništva posebnog dijela drugom suvlasniku...”) jamči svakom suvlasniku mogućnost „pretvaranja” u etažno vlasništvo, odnosno etažiranje¹⁰¹². Ne vidimo baš nikakvu mogućnost drukčijeg tumačenja i inače, a još više od kada je Republika Hrvatska ušla u punopravno članstvo EU-a u kojoj ciljno ili teleološko tumačenje ima apsolutni prioritet. Kada je to već tako, stvarno je teško razumjeti zašto je godinama u sudskoj praksi prednost imao stav prema kojemu je etažiranje nešto dragovoljno, nešto na što se nikoga ne može prisiliti, pa ni sudskom odlukom koja bi zamijenila suglasnost. Danas je takav stav,

¹⁰¹² JOSIPOVIĆ, T., Pravni temelji za uspostavu vlasništva posebnog dijela nekretnine u BIENENFELD, J., BREŽANSKI, J., CRNIĆ, J., JOSIPOVIĆ T., KAČER, H., KONČIĆ, A.-M., KRTALIĆ, V., RADIŠIĆ, N., SESSA, Đ., VURAIĆ KUDELJAN, M., Nekretnine u pravnom prometu – 2006., Inženjerski biro d. d., Zagreb, studeni 2006.

srećom, uglavnom ipak prošlost, premda utjecaj ranijeg stava nije u potpunosti nestao¹⁰¹³.

Više je nego jasno da je ZV propisao kakvu suglasnost je potrebno postići da bi se nešto poduzelo i svako drukčije postupanje je, naravno, protupravno. Slijedom toga, jasno je da se na eventualan takav postupak moraju primijeniti (kao jedini mogući izlaz) pravila o poslovodstvu bez naloga koja su sadržana u ZOO.

ZV je, kako smo naveli, propisao dvije vrste suglasnosti. Prva je ona koja se zahtijeva za poslove redovite uprave, druga je ona za poslove izvanredne uprave.

Ako se radi o nekretnini na kojoj je na jednom ili više suvlasničkih dijelova osnovano vlasništvo određenoga posebnog dijela, cijelom nekretninom upravljaju suvlasnici po općim pravilima o upravljanju suvlasničkom stvari, ako ZV-om nije što drugo određeno. Upravo to drugo se nalazi za poslove redovite uprave u članku 86., odjeljak 4, pod naslovom Izvršavanje ovlasti glede cijele nekretnine. Zakonodavac se odlučio samo primjerice navesti koji su to poslovi i to je sigurno dobro rješenje koje računa s tim da će se kod svakog taksativnog nabiranja nešto zaboraviti i odmah nastaje problem i potreba za promjenom propisa.

Ako se radi o nekretnini na kojoj je na jednom ili više suvlasničkih dijelova osnovano vlasništvo određenoga posebnog dijela, cijelom nekretninom upravljaju suvlasnici po općim pravilima o upravljanju suvlasničkom stvari, ako ovim Zakonom nije što drugo određeno. Upravo to drugo nalazi se za izvanredne poslove u članku 87., Odjeljak 4, pod naslovom Izvršavanje ovlasti glede cijele nekretnine¹⁰¹⁴.

¹⁰¹³ Vidjeti npr. suprotan stav u PRANČIĆ, V., Uspostava vlasništva posebnog dijela nekretnina na zahtjev suvlasnika koji ima odgovarajući suvlasnički dio – neka otvorena pitanja, Pravni vjesnik, god. 32., broj 3-4, str. 91 – 109.

¹⁰¹⁴ (1) Osim za one poslove koji se i inače smatraju izvanrednim poslovima, za donošenje odluke o poduzimanju poboljšice zajedničkih dijelova i uređaja nekretnine potreban je pristanak svih suvlasnika nekretnine.

(2) Iznimno, od odredbe stavka 1. ovoga članka, ipak nije potreban pristanak svih ako suvlasnici koji zajedno imaju većinu suvlasničkih dijelova odluče da se poboljšica učini, a da će oni sami snositi troškove ili se ti troškovi mogu pokriti iz pričuve, ne ugrožavajući time mogućnost da se iz pričuve podmire potrebe redovitoga održavanja, te ako te poboljšice neće ići suviše na štetu nadglasanih suvlasnika.

(3) Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, pristanak svih suvlasnika nije potreban ni za poboljšicu kojom se na zajedničkim dijelovima i uređajima nekretnine osigurava nesmetan pristup, kretanje i rad osobama smanjene pokretljivosti.

Dakle, očito je jasno da se radi o dvije PROPISANE većine. Ona većina koju je lakše dostići, zove se natpolovična većina (u žargonu se obično kaže polovica + još nešto, to znači ako se radi o sedminama, potrebna su četiri glasa, o devetinama, potrebno je pet glasova i tako redom) i ona vrijedi za takozvane poslove redovite uprave. ZV ih nije nabrojio ni taksativno ni primjerično (*exempli causa*) (osim u slučaju da se radi o zgradi na kojoj postoji zasnovano etažno vlasništvo), što znači da je na sudskoj praksi (ako do suda uopće dođe) odgovoran zadatak u svakom pojedinačnom slučaju utvrditi radi li se ili ne radi o poslu redovite uprave. S obzirom na to da jako mnogo nesuglasja suvlasnika nikada i ne dođe do suda (vjerojatno bi bilo drukčije da su sudovi ažurniji), to otežava i formiranje i stabilnost sudske prakse, kojoj pomaže zakonska odredba prema kojoj se u slučaju sumnje radi o poslovima za koje je potrebna 100 % suglasnost svih suvlasnika (znači da se radi o izvanrednoj upravi). Na ovo još lošije djeluje činjenica da se odnosi među suvlasnicima u pravilu uređuju u izvanparničnom postupku, za koji nije predviđena revizija, a to onda znači da najviši sud (Vrhovni sud Republike Hrvatske) najčešće i nema formalnu mogućnost djelovati onako kako je Ustav Republike Hrvatske propisao – da je to najviši sud i ujedno sud koji je zadužen za ujednačavanje sudske prakse.

Za sve što je primjerično navedeno, naravno, jasno je gdje spada, ali može biti problema sa svrstavanjem u jednu ili drugu skupinu (redovna li izvanredna uprava) ako ta konkretna aktivnost nije posebno navedena u ovom članku kod primjeričnog nabiranja, posebno što je dosta toga nabrojeno. Upravo prepoznavajući mogućnost nastanka takve situacije, zakonodavac je u članak 41. ZV unio odredbu prema kojoj se u slučaju sumnje smatra da posao premašuje okvir redovitog upravljanja, što znači da je potrebna suglasnost svih suvlasnika. Jako je značajno uočiti da svrstavanje u okvire izvanrednih poslova najčešće znači zadatak koji je nemoguće postići jer se gotovo uvijek može očekivati ili nečije jasno suprotstavljanje ili postavljanje zahtijeva ili protuzahtjeva koji u stvarnosti znače da suglasnosti nema. Drugim riječima, vrlo često se radi o svojevrsnoj ucjeni suvlasnika čija je suglasnost neophodna, a kada dođe do toga, onda prema ZV očito nema nikakvog učinkovitog rješenja. Bitno je uočiti, slično kao i kod poslova o redovitoj upravi, da i za izvanredne poslove ZV posebno propisuje izvanredne poslove za nekretnine na kojima je na jednom ili više suvlasničkih dijelova osnovano vlasništvo određenoga posebnog dijela zgrade (etažno

Odredbom članka 2. Zakona o izmjenama i dopunama ZV („Narodne novine”, br. 141/06.), koji je stupio na snagu 27. prosinca 2006. dodan je stavak 3.

vlasništvo). Samo postojanje članka 87. ZV s bitno različitim sadržajem u usporedbi s člankom 41. istog zakona, pokazuje da je zakonodavac odlučio iskoristiti mogućnost koju je on sam sebi dao i propisati drukčije uvjete za poslove u ovoj specifičnoj situaciji, za razliku od one kad takva specifičnost ne postoji. Na temelju odredbe iz članka 85. i na upravljanje u zgradama odnose se odredbe o upravljanju općenito, osim ako je u ovom posebnom dijelu drukčije određeno. Unutar samog članka 87. ZV koji predstavlja pravilo, propisane su i iznimke, što je nomotehnički (neovisno o sadržaju) prilično problematično i daleko od idealne normative u formalnom smislu i značenju. Tu svakako treba pohvaliti sadržaj iz stavka trećeg koji je unesen novelom ZV¹⁰¹⁵ i prema kojemu pristanak svih suvlasnika nije potreban ni za poboljšicu kojom se na zajedničkim dijelovima i uređajima nekretnine osigurava nesmetan pristup, kretanje i rad osobama smanjene pokretljivosti. Znajući koliko ima osoba (i članova njihove obitelji) koji se ovaj problem izravno tiče, jasno je o kakvoj se poboljšici radi. Pored toga što treba žaliti što ovo nije uređeno već u osnovnom tekstu desetak godina ranije, čini nam se da je ovo još jedan vrijedan dokaz *in favorem* teze o potrebi uvođenja i neke treće većine, što može biti supstituirano širenjem liste izuzetaka.

Ono što smo naveli kod samovlasništva glede mogućih (ali ne i nužnih) promjena, vrijedi i za suvlasništvo. To znači da nema nikakvog jamstva da će stanje ili status suvlasništva trajati (i ako hoće, koliko?). U svakom trenutku su moguće promjene, bilo tako da ostane samovlasništvo, ali s drukčijim udjelima i/ili drugim subjektima, ili da se samovlasništvo pretvori – bude zamijenjeno samovlasništvom ili zajedničkim vlasništvom. Takve promjene su, naravno, moguće neograničeni broj puta.

2.2.3.2.1. Razvrgnuće suvlasničke zajednice

Razvrgnuće ili dioba suvlasničke zajednice¹⁰¹⁶ pravni je institut koji postoji neovisno o tome radi li se o pokretnoj ili nepokretnoj stvari, a (samo) kada se radi o nepokretnoj stvari, onda je to institut koji ima i svoj zemljišnoknjižni aspekt¹⁰¹⁷. Po svojoj definiciji (treba naglasiti da ne postoji zakonska definicija

¹⁰¹⁵ Zakon o izmjenama i dopunama ZV („Narodne novine”, br. 141/06.) koji je stupio na snagu 27. prosinca 2006.

¹⁰¹⁶ Vidjeti posebno o slučajevima kada je predmet razvrgnuća tzv. turističko zemljište u MATUŠKO ANTONIĆ, Lj., Razvrgnuće suvlasničke zajednice, Pravo i porezi broj 3/ 2012, ožujak 2012., str. 31 – 32.

¹⁰¹⁷ Nešto slično se događa kod pokretnina koje se upisuju u javne registre kao npr. automobili.

razvrgnuća ni u ZV ni u nekom drugom propisu), to je bilo ugovor,¹⁰¹⁸ bilo sudski postupak (parnični ili izvanparnični), i u konačnici (sudska) odluka o tome da se suvlasnička zajednica (a to je zajednica više pravnih subjekata¹⁰¹⁹ na jednoj ili više nepodijeljenih stvari na kojima imaju suvlasnička prava izražena idealnim dijelom ili razlomkom¹⁰²⁰) razvrгава, odnosno dijeli tako da je više nema (čl. 48. st. 2. ZV). Kada se koristimo formulacijom „da je više nema” (umjesto tog pojma koji rabi zakonodavac), mogli bismo rabiti i „da toga suvlasništva (misli se na ono koje je predmet diobe ili razvrgnuća) više ne bude¹⁰²¹”, ne mijenjajući značenje. Treba naglasiti što je to pravo značenje, odnosno na što smo pod tim mislili – to znači da nema više suvlasničke zajednice onakve kakva je bila, dakle, najmanje jedna nekretnina (uz mogućnost da ih ima i više i nema ograničenja broja nekretnina) i najmanje dva suvlasnika. Pritom su moguće stvarno jako različite kombinacije, odnosno rješenja. Potrebno je napomenuti i kako je i samo etažiranje razvrgnuće suvlasničke zajednice *sui generis*. Inače, maksimalno laička definicija prema kojoj je razvrgnuće suvlasničke zajednice postupak koji se svodi na to da postojeća suvlasnička zajednica više ne postoji u velikoj mjeri, sadrži sve potrebno za kvalitetnu definiciju.

Ako se radi o samo jednoj nekretnini, mogući su sljedeći rezultati diobe ili razvrgnuća:

- a) Budući da zakonodavac daje prednost fizičkoj diobi pod jedinim uvjetom da se njom ne uzrokuje znatno umanjenje vrijednosti¹⁰²² (osim u slučaju da su suvlasnici ugovorili drukčije ili je zakon za određeni slučaj propisao drukčije), onda je prva opcija da se stvar fizički podijeli na više stvari (dvije ili više) i da suvlasnici ranije jedinstvene stvari na ime svojega idealnog dijela na njoj dobiju u samovlasništvo ili suvlasništvo jednu ili više novonastalih stvari. Ako se radi o (samo) jednoj nekretnini, moguće

¹⁰¹⁸ Vidjeti kod etažnog vlasništva kako ipak postoji i mogućnost da se dioba provede jednostranom izjavom volje, dok je kod ugovora to uvijek izjava volje (najmanje) dviju strana.

¹⁰¹⁹ Vidjeti kod etažnog vlasništva da to i ne mora biti tako, odnosno da postoji mogućnost i da se radi o jednom pravnom subjektu, iako je to jezično *contradictio in adiecto*.

¹⁰²⁰ Drukčije je u trgovačkom pravu gdje osnivači društava svoja osnivačka prava izražavaju u postotcima.

¹⁰²¹ Vidjeti više u KAČER, H., Dioba suvlasništva, Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i prakse, Godišnjak 6, 1999. god., str. 33 – 72.

¹⁰²² U odnos se stavlja ranija jedinstvena stvar i njezina vrijednost, te vrijednost novonastalih stvari – ako gubitak nije znatan (a to je pravni standard koji će dobiti sadržaj od slučaja do slučaja odlukom suda), onda će se fizička dioba provesti, ako je znatan gubitak, onda fizička dioba ne dolazi u obzir i izlaz je u civilnoj diobi ili prodaji na javnoj dražbi. Inače, u članku 50. ZV ne spominje se pojam „tržišna vrijednost”, ali to je standard koji više nitko ne dovodi u pitanje.

je i da suvlasnici na ime svojega suvlasničkog dijela dobiju samovlasništvo na dijelu te nekretnine koji se osamostalio (u smislu i značenju da je postao samostalna nekretnina), a moguće je da budu isplaćeni u postupku diobe isplatom ili isplaćeni od postignute cijene na javnoj dražbi u postupku civilnog razvrgnuća. Naravno da su moguće i razne kombinacije na način da se kombinira dobivanje u samovlasništvo nekog dijela koji vrijednosno ne doseže raniji suvlasnički dio, pa tu razliku onda treba isplatiti. Pri tome je važno voditi računa o mogućnosti da je ponekad u propisu sadržan neki ograničavajući čimbenik, npr. najmanja površina neke parcele (ovo je razmjerno često u građevinskim područjima) pa to (u slučaju da postoji), naravno, obvezuje i samim tim ograničava mogućnosti kod razvrgnuća, odnosno diobe.

Ako se radi o više nekretnina, moguća su sljedeća rješenja:

- a) Moguće je, ali nije nužno da svaki suvlasnik na ime svojega suvlasničkog dijela na više nekretnina, dobije u samovlasništvo neku od njih. To je samo jedna od mogućih opcija.
- b) Moguće su različite kombinacije jer to što osobi **x** više ne odgovara suvlasništvo s osobom **y**, ne mora (premda može) značiti da isto vrijedi i za osobu **z**, a upravo njih troje su suvlasnici na više nekretnina. Ako se radi o ugovoru, onda će ugovorne strane lako iskazati svoju volju, ako se radi o sudskoj odluci, vrlo je važno da sud pribavi jasnu volju stranaka općenito o razvrgnuću o kojemu se radi i o opcijama mogućeg zadržavanja suvlasništva, ali ne između svih dotadašnjih suvlasnika, nego samo dijela tih suvlasnika.

Interesantno je pitanje je li ili nije *condicio sine qua non* razvrgnuća suvlasništva geometrijskom diobom unutar granica građevinskog područja na način da se od jedne čestice formiraju dvije (ili više) čestica ishodena (naravno ne ona izdana u prvom stupnju, nego ona koja je prošla barem žalbeni postupak i postala konačna, još bolje pravomoćna lokacijska dozvola, a to je ona koja je provjerena i od suda).

Prema sudskoj praksi na to pitanje treba u svakom slučaju odgovoriti potvrdno i ako nije ishodaena lokacijska dozvola, takav prijedlog pozivom na članak 47. ZV treba odbaciti kao nedopušten¹⁰²³

Svaki suvlasnik, ma koliki mu bio suvlasnički dio, ima pravo na razvrgnuće (*a contrario* onaj tko nije suvlasnik nema to pravo) i to je pravo za koje je posebno propisano da nikada ne zastarijeva. To znači da postoji uvijek (naravno, samo dok postoji i pravo suvlasništva) i nikada ne prestaje, neovisno o bilo kojim drugim okolnostima, pa i pasivnosti ovlaštenika. Koliko je to pravo (pravo na diobu) zakonodavcu značajno, razvidno je i iz toga što se radi o pravu kojega se suvlasnik ne može odreći i koje ne zastarijeva (čl. 47. ZV-a), što je u građanskopravnim zakonima općenito (ipak) razmjerno velika rijetkost. To jednostavno znači da je eventualna odredba od tog prava ništetna i ne proizvodi nikakve pravne učinke. Jedino što se može svojom voljom (i biti u skladu sa zakonom) učiniti u tom smislu (u smislu ograničenja prava na diobu) jest ugovorom¹⁰²⁴ ograničiti pravo na razvrgnuće, ali nikako ne tako da to prijeđe u odricanje od prava na razvrgnuće. Primjer dopuštenog ograničenja je ugovorna odredba prema kojoj neće biti razvrgnuća sljedeće dvije godine ili dvije sezone, a primjer nedopuštenog ograničenja bi bila odredba prema kojoj je razvrgnuće uvjetovano suglasnošću svih suvlasnika (jer to znači da svaki, baš svaki, suvlasnik ima mogućnost, u svako doba, jednostavnim otklanjanjem suglasnosti, spriječiti razvrgnuće, a to je nedopustivo). Onaj suvlasnik koji stvarno želi (premda to ne mora, nikako nema tu obvezu) učinkovito štititi svoja prava, uključujući i pravo na razvrgnuće, ugovorena će ograničenja svakako **zabilježiti**¹⁰²⁵ u zemljišnoj knjizi. Po naravi stvari takva zabilježba dolazi u obzir kod nekretnina, a kod pokretnina samo glede onih koje se vode u javnim registrima sličnim zemljišnoj knjizi, npr. za plovila registri Lučke kapetanije, za vozila registri koje vide mjerodavne policijske uprave). Upravo kod tih ograničenja vrlo je značajna zemljišna knjiga. Naime, ugovoreno ograničenje neće obvezivati nasljednike, ali ako je bilo zabilježeno u zemljišnoj knjizi, vrijedit će obrnuto – takav ugovor

¹⁰²³ Vidjeti izvod iz odluke Županijskog suda u Zagrebu broj Gž - 5139710 od 16. rujna 2010. god. u MATUŠKO ANTONIĆ, LJ., Razvrgnuće suvlasničke zajednice, Pravo i porezi broj 3/2012, ožujak 2012, str. 30.

¹⁰²⁴ Otvoreno je pitanje i može li se to postići, npr. oporukom – po nama je odgovor svakako potvrđan.

¹⁰²⁵ Vidjeti o jednom posebnom slučaju zabilježbe u KAČER, H., Zabilježba pokrenutog izvanparničnog postupka razvrgnuća suvlasništva (ni)je zakonita prema Zakonu o zemljišnim knjigama, Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i prakse, GODIŠNJAK 13, 2006. god., str. 409 – 418.

obvezuje i nasljednike, a dosta je interesantno da ova zabilježba nije propisana u temeljnom zakonu za zemljišne knjige (ZZK), nego u ZV (čl. 47. st. 4.). Iako nije posebno propisano, po naravi stvari proizlazi da se obveza pod istim uvjetima odnosi i na zapisovnike (dakle one kojima je ostavljeno pojedino pravo ili stvar), a ne samo na nasljednike koji se smatraju univerzalnim sukcesorima.

Značajno je i što zakonodavac zabranjuje zahtijevanje razvrgnuća u doba kada bi to bilo na štetu ostalih (čl. 47. st. 2. ZV), glede čega se u pravilu u teoriji rabi pojam „u ne vrijeme”. Naravno da se ne radi o lošem vremenu (što bi nepravnik možda mogao pomisliti), nego o okolnostima koje su očito i bitno na štetu ostalih, npr. ako je netko od suvlasnika doživio tešku prometnu nesreću i u stanju je kome koja može trajati, ponekad i mjesecima i sl. Jasno je da bi razvrgnuće u tom trenutku bilo na štetu toga suvlasnika (naravno, teret dokaza da se ne radi o privremenom stanju je na strani onoga tko bi od tog dokaza imao korist, dakle na strani predlagatelja diobe, ali je zakonodavac, vodeći računa i o drugim suvlasnicima, propisao kako takva „blokada” ne može trajati vječno, nego se i u tim uvjetima može zahtijevati razvrgnuće „...ako se s obzirom na okolnosti ne bi moglo razumno očekivati da će se prilike uskoro tako izmijeniti da razvrgnuće ne bi bilo na štetu drugih suvlasnika”, čl. 47. st. 2. ZV). Treba dodati i da je zakonska formulacija prema kojoj se razvrgnuće ne može zahtijevati „u ne vrijeme” (odnosno kad bi to bilo na štetu ostalih) zapravo nepotrebna, odnosno potpuno promašena i to zato što nema baš nikakve ni potrebe ni logike ograničavati podnošenje zahtjeva (strogo formalno se uopće i ne radi o zahtjevu, nego o prijedlogu i to zato što se razvrgnuće provodi u izvanparničnom postupku¹⁰²⁶, a taj postupak se pokreće prijedlogom¹⁰²⁷), nego npr. donošenje ili provedba odluke o diobi, što definitivno ipak nije isto. Naime, prema stanju u hrvatskom pravosuđu gotovo je nemoguće očekivati odluku u prvom stupnju u postupku razvrgnuća u roku od godinu dana od pokretanja istog, a ima i sudova koji praktički odbijaju¹⁰²⁸ provoditi postupke u kojima nema dogovora stranaka, nego stranke traže da na ime svojega suvlasničkog udjela dobiju u samovlasništvo jednu ili više nekretnina. Dakle, ono što treba uočiti je očito potpuno pogriješan pristup zakonodavca koji kao da vjeruje da se sudski spisi odmah po zaprimanju inicijalnog podneska (prijedlog ili tužba) od suda uzimaju u rad i u vrlo kratkom

¹⁰²⁶ Čl. 48. st. 3. ZV-a.

¹⁰²⁷ Ova nepreciznost ipak u praksi ne uzrokuje nikakve teškoće.

¹⁰²⁸ To pokazuje činjenica da takvih odluka nemaju u praksi, a mnogo govori i to da odvjetnici odbijaju stranke objašnjavajući im da sudovi to ne rade. Po dostupnim podatcima najdrastičniji je takav slučaj Općinskog suda u Zadru.

roku dolaze u fazu odlučivanja. Nažalost, to ni približno nije tako i daleko bolja bi bila formulacija koja ne sprječava podnošenje zahtjeva (i tu je problem u terminologiji, zahtjev je pojam koji je u redu kada se radi o parničnom postupku, a u pravilu će se raditi o izvanparničnom postupku, što znači i o prijedlogu umjesto zahtjevu), nego odlučivanje o razvrgnuću.

Trošak razvrgnuća snose suvlasnici razmjerno svojim suvlasničkim dijelovima, osim ako zakon ili njihov sporazum određuju drukčije (čl. 54. ZV).

Pravni učinci razvrgnuća su i vrlo jasni i dosta jednostavni. Dotadašnje suvlasništvo prestaje, a umjesto tog suvlasništva nastaje ili nečije samovlasništvo (češće) ili suvlasništvo (rjeđe, pri čemu su moguće različite opcije, od toga da više osoba kupi stvar na javnoj dražbi, pa do toga da se na ime njihovog suvlasničkog dijela na više stvari dvojici ili nekolicini suvlasnika dade u suvlasništvo jedna ili neke od tih stvari). Naravno, uz titulus mora postojati i modus ili način stjecanja, a to je za pokretnine predaja u samostalan posjed ili tradicija, a za nekretnine uknjižba (u značenju predaje prijedloga koji je osnovan zemljišnoknjižnom sudu¹⁰²⁹).

Važno je napomenuti i da (što je bitna razlika u odnosu na javnu dražbu u postupku ovrhe zbog dugova vlasnika ili suvlasnika) razvrgnuće nema učinka na založna prava, služnosti i druga stvarna prava koja su prije razvrgnuća opterećivala stvar koja je sada razvrgnuta u suvlasničkom smislu, nego se u smislu članka 56. ZV izvršavaju kao i prije razvrgnuća. Jedina iznimka je stvarna služnost koja se izvršava samo na dijelu stvari – ako je tako, onda razvrgnućem ta služnost ostaje samo na onoj stvari na kojoj se izvršavala i do tada. Naravno, ovo je jako bitan podatak za sud kada određuje granice nove ili novih stvari nastalih fizičkom diobom nekad jedinstvene stvari. Bitno je uočiti i da su moguće razne zloporabe na štetu nekog od suvlasnika jer je vjerovnik ovlašten tražiti naplatu na teret svake od novonastalih stvari. Naravno, naplata od jednog (ranijeg) suvlasnika znači i njegovo pravo na regres od ostalih koji nisu ništa platili.

Osnovni normativni okvir nalazi se u ZV (čl. 47.– 56.) i te odredbe se odnose na sve diobe, odnosno razvrgnuća, neovisno o njihovu predmetu (pokretnine ili

¹⁰²⁹ Dakle, ne vrijedi pravilo koje vrijedi za predaju žalbe čak i u zemljišnoknjižnom postupku, a prema kojemu je vrijeme predaje sudu vrijeme predaje preporučene pošiljke onome tko je ovlašten na promet tim pošiljkama (nekad je to bila samo Hrvatska pošta, danas je tržište učinilo svoje i postoje i drugi ovlašteni subjekti). U praksi je jako važno da se pošiljka uputi s tzv. primkom povratnicom koja se vraća pošiljatelju i služi mu kao dokaz uručivanja.

nekretnine). Kada se radi o nekretninama, dodatna normativa se nalazi u ZZK kao *lex specialis*. Ipak, iako se ZZK mogao i šire baviti diobom, to nije učinio pa sadrži samo opće odredbe o zemljišnim knjigama, a konkretno ovdje je bitno da dioba najprije bude predložena¹⁰³⁰, a potom slijedi postupak i odluka takva da se može provesti u zemljišnoj knjizi. Međutim, nije zapreka za diobu ako se radi o izvanknjižnom vlasništvu¹⁰³¹, ali takva dioba je sama po sebi zemljišnoknjižno neprovediva i ima učinak samo između stranaka u tom postupku diobe, a nakon toga samo, ovisno o tome kome je što pripalo, ima učinak davanja legitimacije za vođenje daljnjih postupaka (pa i uređivanje zk stanja) od onoga kome je diobom neka nepokretna stvar pripala.

Radi se o pravu koje je moguće realizirati na dva različita načina. Osnovna podjela razvrgnuća je ona po kriteriju je li ili nije uključen sud¹⁰³² na:

- a) sudsko ili nedragovoljno ili prisilno i
- b) izvansudsko ili dragovoljno. Pritom je jako značajno naglasiti da je dosta relativan pojam prisilnog razvrgnuća preko suda. Naime, moguće je i da se svi suvlasnici suglasno odluče (npr. nadajući se da će autoritet suda spriječiti neke moguće nesuglasice) na diobu preko suda i to onda nema nikakve prisile, ili je barem nema kao prisile u užem smislu. *A contrario*, ako se nekome strašno žuri, mora izabrati izvansudski put, pa to onda dokazuje da ni izvansudski put ne mora biti (potpuno) dragovoljan.

Prema kriteriju načina razvrgnuća razlikujemo (čl. 50. ZV)

a) fizičko ili naturalno razvrgnuće ili diobu i

b) civilno razvrgnuće ili diobu.

U slučaju pod a) postoji daljnja podjela na fizičko razvrgnuće ili diobu u užem smislu u slučaju pokretnina i geometrijsko kao fizičko razvrgnuće ili diobu u

¹⁰³⁰ Vidjeti glede učinka KAČER, H., Zabilježba pokrenutog izvanparničnog postupka razvrgnuća suvlasništva (ni)je zakonita prema Zakonu o zemljišnim knjigama, Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i prakse, GODIŠNJAK 13, 2006. god., str. 409 – 418.

¹⁰³¹ Vrlo često se misli i govori kako je izvanknjižno vlasništvo neka hrvatska (ili ranije jugoslavenska) specifičnost. Stvarno stanje je potpuno drukčije i to je problem međunarodne naravi. Vidjeti: MASOVCIC, A., Sulla collisione tra la proprietà tavolare e la proprietà estratavolare, Tipografia di Carlo Russo, Spalato, 1896.

¹⁰³² Ne mislimo na provedbu u zemljišnoj knjizi jer je tu sud uvijek uključen, nego na to radi li se o ugovoru ili sudskoj odluci.

širem smislu u slučaju nekretnina. Razlika je što kod pokretnina uvijek prestaje fizička povezanost dijelova nekada jedinstvene stvari, a kod nekretnina ta povezanost može, ali i ne mora ostati. Ostaje već time što postoji međusobna (zajednička) međa, osim kada je podjela na najmanje tri samostalne stvari tako da prva i treća međusobno ne graniče (odnosno postoji mogućnost da ne graniče).

U slučaju pod b) stvar se izlaže prodaji na javnoj dražbi ili na drugi prikladan način (kod nekretnina će to uvijek biti javna dražba), a (svakako tek nakon podmiere troškova postupka) postignuta cijena se dijeli prema suvlasničkim dijelovima. Međutim, treba kazati da je moguće da se na javnoj dražbi u ulozi kupca pojavi i više osoba, što znači da će na temelju njihove kupnje (ako su najpovoljniji ponuditelji) nastati (ponovo, premda s različitim subjektima) suvlasništvo.

Podvrsta civilnog razvrgnuća je dioba isplatom (čl. 51. ZV) do koje u praksi dolazi dosta rijetko, a zakon je predviđa (dopušta) u samo četiri slučaja.

Prvi je kada to zakon nalaže (što se za sada u ZV nije dogodilo, ali ta mogućnost ipak postoji *de lege ferenda*, znači u mogućim izmjenama i dopunama ZV), što se drugih zakona tiče npr. Zakon o nasljeđivanju je u čl. 143. omogućio diobu isplatom naslijeđenog pod određenim uvjetima.

Drugi je kada je tako ugovoreno (aako to ugovorne strane žele, to je uvijek moguće ugovoriti, prava je šteta što se u praksi to jako rijetko događa, vjerojatno je razlog sličan kao i u odnosu na npr. bračni ugovor¹⁰³³, oporuku i niz drugih pravnih poslova).

Treći je kada jedan ili više suvlasnika, koji to zahtijevaju, zajedno imaju najmanje 9/10 idealnog dijela.

Četvrti je kada za to postoji osobito ozbiljan razlog.

Dodatno objašnjenje zahtijeva samo ovaj četvrti slučaj – to je situacija u kojoj bi se dijelila neka ili jedinstvena ili barem vrlo rijetka stvar ili stvar za koju je taj

¹⁰³³ Razlog je što se u pravilu razmišlja kratkoročno. To što su danas odnosi izvrсни i što smo odlučili nešto kupiti zajedno (Napomena: to ne znači kao zajedničko vlnasništvo, to je samo terminološka nespretnost.), ne znači da će tako biti uvijek, a ključno je osigurati što bolje uvjete za razvrgnuće kada do njega dođe i ako dođe – to je najlakše dok su odnosi (još uvijek) dobri.

suvlasnik ili su ti suvlasnici iznimno vezani (npr. time što je u toj zgradi rođen, što je...), uz napomenu da zakon zahtijeva da se taj razlog učini vjerojatnim, a ne da se dokaže. U literaturi i to u vrlo cijenjenom djelu prikazan je potpuno pogrešan primjer tako da se radi npr. o situaciji bavljenja poljoprivredom ili nekim obrtom¹⁰³⁴ – zašto taj zainteresirani suvlasnik ne bi licitirao kada mu je baš to zemljište ili baš taj prostor tako bitan i zar nema drugih zemljišta i prostora koje može kupiti kada sam bude isplaćen od postignute cijene? Zakon se uopće ne bavi situacijom u kojoj više suvlasnika zahtijeva isto, pa se može pretpostaviti da bi u tim slučajevima (pod uvjetom da svi svoj razlog učine vjerojatnim i da se radi o razlogu koji sud ocijeni osobito ozbiljnim) sud otklonio diobu isplatom i odredio civilno razvrgnuće prije nego što bi se upustio u ocjenjivanje čiji su razlozi (osobito) ozbiljniji¹⁰³⁵. Jedina je razlika u tome što kod klasičnog civilnog razvrgnuća pristup javnoj dražbi ima svatko, a kod diobe isplatom nitko osim tog suvlasnika koji isplaćuje drugog ili druge, što može ozbiljno ugroziti postizanje tržišne vrijednosti. To je istodobno i dosta jak razlog koji može dovesti u pitanje uopće institut diobe isplatom u slučajevima „osobito ozbiljan razlog”. Podvrsta civilnog razvrgnuća je i uspostava etažnog vlasništva (čl. 53. ZV), o čemu je prije bilo riječi. Kod razvrgnuća isplatom značajno je ukazati na to da do isplate u korist onih koje se isplaćuje i koji su tako ostali bez svojih suvlasničkih prava, postoji zakonsko založno pravo na stvari koja je predmet razvrgnuća. Ako ih se ne isplati u roku (koji je određen ili ugovorom ili sudskom odlukom), mogu birati između sljedećih opcija – ili ispunjenje, odnosno isplata iz vrijednosti zaloga, ili poništenje odluke o razvrgnuću isplatom (čl. 51. st. 2. ZV). Što se tiče tuđih prava, jasno je da razvrgnuće ne može biti na štetu prava trećih osoba, dakle onih koji ne sudjeluju u razvrgnuću, niti na štetu onih koji kao pravni subjekt i suvlasnik sudjeluju u razvrgnuću, ukoliko ta stvar, odnosno pravo, nije predmet razvrgnuća.¹⁰³⁶ Razvrgnuće je moguće na jednoj stvari, ali i na više stvari. Ako se radi o jednoj stvari, onda je fizička dioba moguća samo ako je stvar fizički djeljiva, ako ih je moguće podijeliti na dva ili više dijelova, tako da ne dođe do znatnog umanjenja vrijednosti (čl. 50. ZV). Kada se radi o više stvari, razvrgnuće je moguće provesti tako da se, umjesto da se dijeli svaka pojedina stvar, na zahtjev

¹⁰³⁴ Tako KLARIĆ - VEDRIŠ, str. 255.

¹⁰³⁵ Ozbiljan argument da se razlozi ne uspoređuju jest i to što se radi o dokazivanju na razini vjerojatnosti.

¹⁰³⁶ Naime, nitko nikoga ne može natjerati da u razvrgnuće unese sve što ima u suvlasništvu, premda se to može postići posredno, tako da netko treći kao suvlasnik pokrene razvrgnuće glede onoga što ovaj suvlasnik nije htio u svojem prijedlogu, a kasnije je ako se radi o istom sudu, moguće i spajanje postupaka.

svakog od suvlasnika, odluči da svakom od njih pripadne određena stvar ili skupina stvari razmjerno suvlasničkim dijelovima, ali uzimajući u obzir njihove potrebe, i pod uvjetom da je zahtjev s obzirom na okolnosti opravdan (čl. 52. ZV). Naravno, bitno je i da broj nekretnina, njihova vrijednost i suvlasnički dijelovi omogućavaju takvu diobu.

Suvlasnik slobodno odlučuje hoće li razvrgnuće zahtijevati u odnosu na sve suvlasnike ili samo neke, kao i hoće li isto zahtijevati glede svih stvari koje ima u suvlasništvu ili neće (čl. 48. ZV). Iz toga jasno proizlazi kako suvlasnici nisu nužni suparničari (ako bi se radilo o parnici) niti stranke u izvanparničnom postupku. Istina, u praksi dosta često sudovi znaju nametati mnogo toga, pa i da npr. u jednom postupku razvrgnuća budu samo stvari s potpuno istim suvlasničkim odnosima, ali to je nezakonita praksa koju stranke (ako prihvaćaju) prihvaćaju samo zato da bi postigli da barem dio postupka ide što brže.

Nakon razvrgnuća svaki od suvlasnika odgovara stjecatelju (ma tko to bio) za materijalne i pravne nedostatke onoga na čemu je došlo do razvrgnuća (čl. 55. ZV).

Specifična i po tome interesantna je situacija u kojoj u razvrgnuću sudjeluje i stranac, odnosno netko kome je za stjecanje prava vlasništva na nekretnini potrebna suglasnost ministra pravosuđa (od odgovarajuće novele ZV-a, dakle nekoliko godina prije 01. 7. 2013. kao dana punopravnog članstva Republike Hrvatske u EU-u, državljani svake od država članica EU-a imaju pravo stjecanja, jednako kao i državljani RH). U takvoj situaciji bi stranac trebao tražiti i ishoditi suglasnost sukladno eventualnoj sudskoj odluci kojom mu se u samovlasništvo ili suvlasništvo daje nešto drukčije – veće na istoj stvari ili na drugoj stvari od postojećeg. Ne vidimo zapreke udovoljavanju ovom zahtjevu pod jednakim uvjetima kao da se radi o ugovoru o kupoprodaji.

Ako se sve nije ne samo dogovorilo nego i ugovorilo izvansudski (ugovorom ili samo u slučaju etažiranja i jednog vlasnika cijele zgrade izjavom o etažiranju), onda preostaju samo izvanparnični i parnični postupak. Do ovog drugog doći će samo ako je između suvlasnika sporno što je predmet razvrgnuća, odnosno kakva su i kolika suvlasnička prava.

Za razvrgnuće ili diobu je jako značajno kako se definiraju djeljive stvari¹⁰³⁷. Treba kazati kako ponekad postoji vrlo velika razlika između zakonske i teorijske definicije, a baš u tom smislu školski primjer predstavlja definicija djeljivih stvari, koja je ključna i odlučna za diobu, odnosno razvrgnuće. Prema zakonskoj definiciji sadržanoj u članku 50. st. 4. ZV, djeljive su one stvari koje se mogu fizički podijeliti, a da im se (u zbroju novonastalih stvari) znatno ne umanjuje vrijednost (naravno, znatno umanjenje vrijednosti je pravni standard, pa je moguće da ponekad i 1 % na primjeru nekoga velikog broda vrijednog više desetaka milijuna eura može biti znatno, a na primjeru obične čačkalice i 50 % gubitka vrijednosti može se uklopiti u pojam – pravni standard „nije se znatno izgubilo na vrijednosti“). Prema teorijskoj definiciji djeljive su one stvari koje se mogu rastaviti na više istovrsnih dijelova tako da im se ne uništi prvobitna bit ili im se nerazmjerno ne umanjuje vrijednost, a nedjeljive su stvari one kod kojih bi se diobom uništila njihova bit ili bi im se nerazmjerno umanjila vrijednost¹⁰³⁸. Po jednoj drugoj teorijskoj definiciji djeljive stvari su one koje je moguće fizički podijeliti na više dijelova, a da pritom njezini dijelovi ne izgube osnovnu svrhu te stvari (npr. kruh je moguće izrezati na manje dijelove, nekretnina na kojoj je moguće izvršiti geometrijsku diobu i dr.), a nedjeljive su sve one koje nije moguće fizički podijeliti jer bi se time uništila osnovna svrha te stvari (npr. umjetnička slika, živa životinja, nekretnina koju zbog njezinog položaja, oblika ili površine u skladu s posebnom zakonskom normativom nije moguće geometrijski podijeliti)¹⁰³⁹. Dakle, jasno je da su teorijske definicije takve da su mnogo zahtjevnije i kompliciranije i praktično je jako malo stvari djeljivo po tim (teorijskim) definicijama i kada je to već tako, tada preostaje samo civilna dioba, odnosno prodaja na javnoj dražbi, što je u praksi prilično problematično¹⁰⁴⁰.

¹⁰³⁷ *Res divisae, indivisae*, latinski *divisus* od *dividere* dijeliti, *indivisus* od prefiksa *in* – ne, nedjeljive. U rimskom pravu djeljivost stvari se prosuđivala po pravnom i ekonomskom kriteriju, a ne po fizičkoj mogućnosti podjele. ROMAC, A., Rječnik rimskog prava, Informator, Zagreb, 1975., str. 484.

¹⁰³⁸ Tako KLARIĆ - VEDRIŠ, str. 79.

¹⁰³⁹ PERKUŠIĆ, A., Osnove građanskog prava, Pomorski fakultet Sveučilišta u Splitu, Split, 2009., str. 21.

¹⁰⁴⁰ Vidjeti inače više o podjelama stvari u KAČER, B., PIVAC, D., Podjele stvari i pravno značenje tih podjela (u Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima), u BAGIĆ, S., BELAJ, V., JUG, J., KAČER, B., KAČER, H., KONTREC, D., LEDIĆ, S., MATUŠKO ANTONIĆ, Lj., PERKUŠIĆ,

Naime, činjenica je da su treći zainteresirani za kupnju u pravilu samo za iznimno atraktivne stvari, one koje se jako rijetko pojave na tržištu ili su pak enormno jeftine. U pravilu se izbjegava prva dražba, smanjuje se cijena do iznemoglosti i uvijek je najizglednija opcija da se sve odgađa ili čak i obustavlja. A kada se i pronade kupac, često je to netko tko ili želi zlo jednom ili više suvlasnika ili jednostavno mešetar koji se bavi preprodajama i nekakva pravda i/ili socijalna osjetljivost su mu zadnje stavke na pameti. Moglo bi se prigovoriti (kada se radi o citiranim teorijskim definicijama) i jasnoći u smislu je li za zaključak o djeljivosti dovoljno da se ili ne uništi prvobitna bit ili nerazmjerno ne umanjí vrijednost (alternacija) ili se ipak radi o kumulaciji¹⁰⁴¹, što je osnovna svrha stvari kao pravni standard u slučaju postojanja više svrha koje koegzistiraju, što i nije neka velika rijetkost¹⁰⁴², kao i zašto bi prvobitna bit uopće bila od značenja ako je neka druga bolja ili barem za diobu povoljnija. U svakom slučaju, ako pođemo od toga da podjela (bilo koja) nije i ne smije biti samoj sebi svrha, jasno je da prednost svakako treba dati zakonskoj definiciji, i to ne samo kao onoj koju treba primijeniti u praksi (što nije sporno nikada, čak ni onda kada zakon daje jako loše rješenje) nego kao onoj koja je stvarno najbolja i koju bi trebalo izabrati i u slučaju da se upravo formulira (nova) zakonska norma o djeljivosti. Možda je najbolji primjer dioba automobila – po zakonskoj definiciji koju sadrži ZV jedan suvlasnik može zadržati karoseriju, drugi glazbene uređaje, treći motor, četvrti... (pod uvjetom da su vrijednosti odgovarajuće). Naravno, da je to daleko bolje od opcije u kojoj, samo zato što od jednog automobila nije moguće „stvoriti” više manjih, automobil nije djeljiva stvar. Naravno, ako bi sama podjela na dijelove bila zahtjevna po cijeni koštanja, moguće je da bi samo pitanje vrijednosti dijelova u usporedbi s cjelinom dovela do zaključka o nedjeljivosti u skladu s člankom 50. ZV-a. U današnje vrijeme tako nešto kao zaključak je moguće kod promjene pogona automobila od benzinskog k električnom, što je i zahtjevno i skupo, a možda već jako brzo ne bude tako.

U praksi su česti problemi s primjenom čl. 48. ZV. Naime, u tom članku je propisano kako suvlasnik može svoje pravo na razvrgnuće ostvarivati zahtijevajući ga potpuno ili pak samo djelomično, i to što se tiče suvlasnika s

A., PICHLER, D., PIVAC, D., PROSO, M., ŠEPAROVIĆ, M., urednica KAČER, B., Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i Zakon o zemljišnim knjigama – 1997. – 2017. Hrvatsko stvarno pravo *de lege lata* i *de lege ferenda*, Inženjerski biro i Pravni fakultet Sveučilišta u Splitu, Zagreb, 2017., str. 122 – 151.

¹⁰⁴¹ Vidi KLARIĆ - VEDRIŠ, str. 79.

¹⁰⁴² Tako PERKUŠIĆ, A., Osnove građanskog prava, Pomorski fakultet Sveučilišta u Splitu, Split, 2009., str. 21.

kojima se dijeli ili pak što se tiče stvari i prava glede kojih se suvlasništvo razvrgava. Vjerojatno iz razloga praktičnosti, kako bi (sebi) pojednostavnili postupak, sudovi često (bez ikakvog pravnog uporišta u propisima) nameću obvezu suvlasnicima obuhvatiti razvrgnućem sve suvlasnike, a zabilježeni su i slučajevi u kojima je sud odbijao razvrgnuća ako su predmetom bile razne nekretnine s ili različitim suvlasnicima ili istim suvlasnicima, ali različitim suvlasničkim dijelovima. I na ovom primjeru treba kritizirati sudove i praksu, a pohvaliti zakonski tekst zato što se radi o primjerenom razumijevanju raznih životnih situacija i regulativi – normativi koja je tome prilagođena. Ako npr. postoji pet suvlasnika i jednome od njih suvlasništvo postane neprihvatljivo sa samo jednim suvlasnikom, zašto bi morao razvrgavati suvlasništvo sa svima? Logično je i u skladu sa zakonom da predloži razvrgnuće između sebe i tog sebi nepoželjnog suvlasnika, a to ni jednog drugog suvlasnika ne ograničava u pravu da na to reagira tako da sam predloži razvrgnuće u odnosu na sve ili samo u odnosu na još jednog ili više suvlasnika. Sud će, naravno, u pravilu¹⁰⁴³ spojiti te postupke u jedan, ali i iz toga se vidi kako nema baš nikakve logike bilo što suvlasnicima nametati.

Kada se radi o razvrgnuću na nekretnini, naglašeno je važno voditi računa o tzv. zemljišnoknjižnom aspektu cijelog problema. To znači voditi računa o mnogo toga, ali u prvom redu o tome da je modus stjecanja upis u zemljišnu knjigu (i to ne bilo koji upis, nego uknjižba ili predbilježba koja se opravdanjem pretvara u uknjižbu), da postoji prvenstveni red i da učinci (svakog) upisa djeluju *erga omnes*. Navedeno znači da bi svatko tko pokrene postupak razvrgnuća, ako sebi želi dobro, morao odmah zatražiti zabilježbu u zemljišnoj knjizi. To je lako i oslobođeno od bilo kakvih dvojbi ako se radi o razvrgnuću u parnici jer se tada radi o zabilježbi spora. Malo je manje jasno ako se radi o onome što će se u praksi najčešće događati, a to je izvanparnični postupak. Naime, sve do novele ZZK iz 2013. god.¹⁰⁴⁴ to je bio gotovo nemoguć zadatak jer je dikcija odgovarajućih odredbi ZZK (čl. 81. – 84.) takva da tumačenje objektivno nije omogućavalo¹⁰⁴⁵ primjenu zabilježbe spora na izvanparnični postupak razvrgnuća suvlasničke zajednice. Danas je to problem koji pripada prošlosti i treba pozdraviti tu

¹⁰⁴³ Ponekad će to biti nemoguće i zato što su predmet diobe nekretnine koje se nalaze na području više sudova, pa voljom predlagatelja nešto bude pokrenuto pred jednim, nešto drugo pred drugim sudom.

¹⁰⁴⁴ Zakon o izmjenama i dopunama ZZK, Narodne novine, br. 55/13.

¹⁰⁴⁵ Ili barem to praksa nije priznavala, ali treba napomenuti da ciljno tumačenje po svojoj naravi omogućava čak i prelaženje granica jezičnog tumačenja kao ključnog u bivšoj državi i bivšem sustavu, pa bi to značilo da je i prije te novele bila moguća primjena i na izvanparnični postupak.

zakonsku promjenu koja je to bilo omogućila bilo olakšala. Ako se postupi *lege artis*, odnosno onako kako nalaže struka, ako se želi postići maksimalna pravna zaštita, odmah po predaji prijedloga za razvrgnuće postaviti će se i prijedlog za zabilježbu zemljišnoknjižnom sudu. Iako je točno da će se u pravilu neko vrijeme čekati na rješenje o zabilježbi, točno je i da će zemljišnoknjižni sud odmah po zaprimanju prijedloga u zemljišnoj knjizi zabilježiti postojanje istog, drugim riječima staviti tzv. plombu. Učinak te plombe, kasnije i rješenja o zabilježbi je *erga omnes*. Ovo znači da, iako suvlasnik nije spriječen u raspolaganju svojim pravom i izvan postupka razvrgnuća (za razliku od npr. postupka klasične ovrhe), ako raspolaže onim što je predmet razvrgnuća, novi stjecatelj neće moći od sebe otkloniti učinke odluke o razvrgnuću. U cilju da odluka o razvrgnuću bude provediva, bitno je da stvari koje su predmet diobe (u ovom slučaju nekretnina ili nekretnine) budu precizno označene, a to uključuje i isto takvu oznaku suvlasnika¹⁰⁴⁶.

2.2.3.3 Zajedničko vlasništvo

Zajedničko ili skupno vlasništvo je pravo vlasništva dviju ili više osoba (zajedničari) koje sve u njemu imaju udjele, ali veličina njihovih udjela nije određena, bez obzira na to što je određiva¹⁰⁴⁷. Navedeno znači da bi izostanak određivosti značio i da se ne radi o zajedničkom vlasništvu jer je to minimum koji se zahtijeva za tu vrstu vlasništva. Ovo je zakonska definicija koja se nalazi u čl. 57. st. 1. ZV. U praksi baš i nema većeg broja slučajeva zajedničkog vlasništva. Radi se o slučajevima koji su taksativno navedeni i to kako slijedi:

- a) nasljedničke zajednice (ali samo do pravomoćnosti rješenja o nasljeđivanju kada se zajedništvo pretvara u suvlasništvo)
- b) zajedničkoj pričuvi kod samostalnih uporabnih cjelina u nekoj zgradi¹⁰⁴⁸
- c) ortaštvu¹⁰⁴⁹
- d) kućnoj zadruzi (koja praktično u praksi gotovo da i ne postoji) i
- e) preddruštvu kod osnivanja trgovačkih društava (naravno, misli se na imovinu toga preddruštva, buduću imovinu društva i ulogu članova).

¹⁰⁴⁶ Osobni podatci, uključujući svakako i OIB.

¹⁰⁴⁷ Vidjeti više u KAČER, H., Skupno vlasništvo – posebno o zajedničkoj pričuvi, Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i prakse, Godišnjak 16, 2009. god., str. 43 – 84.

¹⁰⁴⁸ Iako je točno da je takva zakonska kvalifikacija, treba primijetiti da je narav stvari baš takva da bi se moralo raditi o suvlasništvu, a nikako ne o zajedničkom vlasništvu.

¹⁰⁴⁹ Čl. 638. – 660. ZOO.

Jasna je velika poveznica sa suvlasništvom (praktično, ako neki zajedničar poželi diobu, mora najprije postići pretvaranje zajedničarstva u suvlasništvo i tek tada dolazi do diobe, a u slučaju dvojbe ima se smatrati da se radi o suvlasništvu¹⁰⁵⁰) pa sam ZV u čl. 65. propisuje podrednu primjenu pravila o suvlasništvu, naglašavajući da se to radi na „odgovarajući način”, dakle bez automatizma, uz punu kreativnost primjenjivača prava. Nažalost, u praksi je prečesta pojava automatizma, vjerojatno dijelom iz (pravnog) neznanja, a dijelom iz straha od prigovora da se nekome pogoduje baš zato što se netko odlučio da „primjena na odgovarajući način” znači ovo, a ne ono. Pravna znanost je već puno puta apelirala na promjenu onoga što predstavlja vladajući *modus operandi*, ali bez pravog učinka. Vjerojatno je to uzročno-posljedično povezano i s tim da je naš zakonodavac već dugo u situaciji (a posebno zabrinjava činjenica da trend ne pokazuje znakove slabljenja, naprotiv) da je ne samo broj donesenih zakona prevelik na bilo kojoj vremenskoj razini (po zasjedanju, po mjesecu, po godini) nego i broj zakona donesenih po tzv. žurnom ili hitnom postupku (sa samo jednim „čitanjem” u Hrvatskom saboru prije glasovanja i eventualnog usvajanja) daleko premašuje one donesene u uobičajenom postupku koji zahtijeva dva, eventualno i tri „čitanja”.

Ključna stvar kod zajedničarstva je to što su jako, stvarno jaka ograničenja glede upravljanja i za slučaj bilo kakvih nesuglasica ozbiljno prijeti opasnost od blokade i (posljedično jako često) propasti poslovnog projekta. Materija je primarno predmet ZOO i to od 1994. god. (kada je to uređeno novelom preuzetog ZOO) pa do danas, što treba, po naravi stvari, sagledavati u sprezi sa ZV i (ako se radi o nekretninama) ZZK.

Ključne odredbe koje sadrži ZV su (barem na temu ograničenosti raspolaganja i odlučivanja pojedinog zajedničara) navedene u članku 59. Bitno je svakako da je vlasničke ovlasti moguće obavljati samo jednoglasno (zakonska formulacija je „zajedno sa svim ostalim zajedničarima”, što znači da formalno ostavlja prostor i za neka druga tumačenja, ali praktično jednoglasan stav i teorije i prakse je da je preglasavanje kod zajedničara nedopustivo, odnosno dopustivo samo ako oni tako posebno ugovore). Tom tumačenju doprinosi i sljedeći članak pod naslovom Zajedničko upravljanje koji izrijekom propisuje da ortaci upravljaju „sporazumno” (zašto ta formulacija nije i u prethodnom članku 59. uopće nije jasno). Bitno, ali i jako opasno za pojedinog zajedničara (ili za sve osim onog koji

¹⁰⁵⁰ Članak 57. stavak 4. ZV-a.

ima poseban odnos s vjerovnikom, a pored zlouporabe koju se nikada ne može isključiti, stvar se može svoditi i samo na lakšu naplatu, a najlakše je naplatiti onome koji ima račun s dovoljnim sredstvima), jest to što svaki od njih solidarno odgovara za sve troškove koji se odnose na zajedničku stvar, a koji mogu biti jako veliki (tako npr. u jednom velikom hrvatskom gradu u centru već godinama stoji gradilište na kojemu nema ni jednog radnika ni čuvara, pa je lako zamisliti situaciju naplate svih mogućih troškova od jednog ortaka koji bi tako sigurno bankrotirao i bio idealna prigoda za ostale da povećaju svoja prava). Malo je čudno da zakonodavac propisuje da je svaki zajedničar ovlašten zahtijevati upis zajedničkog vlasništva, kao da upis nije modus stjecanja. Važno je uočiti mogućnost određivanja upravitelja, ali onda se gubi bit ortaštva i praktično svaka kontrola nad ortaštvom.

Poznato je da je ortaštvo dosta rašireno u području graditeljstva, vjerojatno dijelom i zato što unos u ortaštvo prava na nekretninama još uvijek nije i klasično oporezivo raspolaganje gdje porezna obveza dopijeva praktično odmah (zato što ortaštvo nema pravni subjektivitet). Međutim, notorno je da se u praksi jako izbjegava prijenos ovlasti na upravitelja i da je uobičajeno da se za sve traži suglasnost svih zajedničara. To na prvi pogled i ne izgleda problem, ali se dosezi teškoća lako vide već kada se uoči da onaj zajedničar koji je unio svoje zemljište u ortaštvo i koji je po naravi stvari u pravilu imovinski i logistički (uključujući i pravnu logistiku u smislu angažiranja najkvalitetnijih odvjetničkih ureda) slabiji parter (da je imao dovoljno sredstava vjerojatno bi sam gradio ili sam angažirao izvođača, a kako nije u stalnom poslu, onda mu pravna potpora i ne treba stalno, što najčešće znači da mu je ona najkvalitetnija koja počiva na trajnom angažmanu i paušalima i nedostupna), za svako daljnje pribavljanje sredstava na način uključivanja još jednog ili više partnera mora dobiti suglasnost svih zajedničara. Lako je pritom kazati da se o problemima mora razmišljati unaprijed i da treba unaprijed ugovoriti da zajedničar na to pod konkretnim uvjetima ima pravo, ali treba biti i svjestan ograničenja, pored ostalog i da se u ortaštvo u pravilu ulazi s jako nejednakim znanjima o tome što stvarno ortaštvo jest.

2.2.3.4 Etažno vlasništvo

2.2.3.4.1 Uvod

Glede etažnog vlasništva kao prvo treba kazati nešto o jezičnom korijenu pojma etažno vlasništvo. Etažiranje i etažno vlasništvo spadaju u vrlo rijetke pravne pojmove francuskog podrijetla koji su prihvaćeni i u hrvatskoj pravnoj praksi i u zakonodavstvu. Pored ta dva pojma (a koji imaju isti korijen u francuskoj riječi *etage*, što znači etažu ili razinu u nekoj zgradi), postoji još samo jedan takav francuski pravni pojam koji je apsolutno prihvaćen i to je *acquis communautaire* ili europska pravna stečevina (skraćeno često *acquis*).

Navedeni pojmovi su se toliko „udomaćili” da u drugom planu budu i izvorna hrvatska riječ (ako je uopće ima) i one „tuđice” koje su najčešće engleske¹⁰⁵¹ i njemačke¹⁰⁵². U tom smislu postoji i dosta raširen pojam dvoetažni stan, pri čemu se misli na stan kao dio zgrade koji se proteže na dio ili cjelinu dvije etaže. Naravno, na taj način i iz tog razloga bismo mogli kazati i troetažni stan i četveroetažni stan kada bi se radilo o stanu koji se proteže ili zaprema tri ili četiri etaže. Ono što se ni u kojem slučaju ne bi smjelo dogoditi, jest da se pojmovi dvoetažni ili troetažni stan izjednače – identificiraju s pojmovima dvoetažno ili troetažno vlasništvo koji (objektivno) i ne postoje. Ne postoje zato što u samoj definiciji etažnog vlasništva uopće nije relevantan broj etaža, bitno je (samo) da se radi o samostalnoj uporabnoj cjelini kao dijelu neke zgrade¹⁰⁵³.

Naravno, ima li neki pojam podrijetlo u ovom ili onom (stranom) jeziku, uopće nije bitno, može samo biti čudno što u hrvatskom jeziku imamo potrebu za tolikim brojem tuđica u hrvatskim zakonima kao da se radi o izuzetno siromašnom jeziku, a stvarno stanje je upravo suprotno¹⁰⁵⁴.

¹⁰⁵¹ Da spomenemo samo najčešće – team building, landing, fitness, team, top...

¹⁰⁵² Wagen, Auto, Sprint...

¹⁰⁵³ Vidjeti i KACER, H., Uspostava etažnog vlasništva i isključenje prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i prakse, Godišnjak 5, 1998. god., str. 89.–130., Pravo u gospodarstvu, 37, 1998., str. 2 – 12.

¹⁰⁵⁴ Tako imamo Zakon o *leasingu*, poglavlje *Manager* u Zakonu o sportu...

2.2.3.4.2 Povijesni razvitak

Činjenica koju nitko ne može (barem ne uspješno) osporiti je da etažno vlasništvo datira iz vremena puno prije donošenja i stupanja na snagu ZV. Konkretno, etažno vlasništvo je postojalo i u bivšoj državi, a i u onoj koja joj je prethodila. Dakle, etažno vlasništvo kao pojam se ni u kojem slučaju nije prvi put pojavilo u samostalnoj Hrvatskoj.

Zakonom o unutarnjem uređenju, osnivanju i ispravljanju zemljišnih knjiga iz 1930. godine bilo je zabranjeno zasnivanje vlasništva na posebnim dijelovima zgrade. Nakon II. svjetskog rata sudska praksa u bivšoj državi je počela priznavati etažno vlasništvo, ali je 1947. godine donesen Ukaz Prezidijuma Narodne Skupštine FNRJ o važnosti pravnih pravila o nedopustivosti prava vlasništva na fizičkim dijelovima zgrada, te je od 17. 01. 1947. god. ponovo bilo zabranjeno. To je već dvije godine poslije korigirano za slučajeve kada država stječe vlasništvo. Da apsurd bude veći, to reafirmiranje etažnog vlasništva je u bitnom povezano s najgrubljim kršenjem prava vlasništva, dakle s njegovim nasilnim protupravnim oduzimanjem koje je formalno bilo s naknadom, ali u biti je ta naknada bila toliko mala¹⁰⁵⁵ da je se slobodno može zanemariti i smatrati da je to bilo oduzimanje bez naknade. Naprijed opisanim mislimo na nacionalizaciju, ali ne i samo na nacionalizaciju. Postojala su i druga (u biti nasilna, a neovisno o tome to su bila formalno zakonita, odnosno nisu bila protupravna) oduzimanja, a kao najznačajnije i najčešće treba izdvojiti konfiskaciju i agrarnu reformu kod kojih naknade ni u formalnom smislu nije bilo. Jedini slučaj oduzimanja koji je uključivao naknadu je eksproprijacija, ali i ta naknada je, sve tamo do negdje 1978. god. kada je donesen nešto moderniji zakon o eksproprijaciji, bila mizerna, gotovo nikakva.

U 1952. god. je dopušteno etažno vlasništvo i u korist radnika i službenika. Zakonom o prometu zemljišta i zgrada iz 1954. god. određeno je da u pravnom prometu mogu biti i pojedini posebni dijelovi zgrade, ako posebnim saveznim propisom nije određeno drukčije¹⁰⁵⁶. Na primjeru nacionaliziranih zgrada i izuzimanja pojedinih stanova iz nacionalizacije, te izuzete stanove se onda

¹⁰⁵⁵ U pravilu se radilo o nekoliko postotaka, ali to se toliko neuredno i sporo isplaćivalo da je realna vrijednost isplaćenog bila još manja.

¹⁰⁵⁶ ŽUVELA, M., Zakon o osnovnim vlasničkopravnim odnosima, komentar, sudska praksa i drugi odgovarajući propisi, Narodne novine, Zagreb, 1990., str. 533.

zabilježavalo¹⁰⁵⁷ kao etažno pravo vlasništva na konkretnom stanu, ali, za razliku od današnjeg stanja, tu nije bilo nikakvog brojčanog (ali ni opisnog) odnosa dijela prema cjelini zgrade. Nakon osamostaljenja i stupanja na snagu ZV-a i ZZK-a, te su zabilježbe smatrane uknjižbom. Inače, da apsurd bude veći, ponovno dopuštanje, odnosno legaliziranje etažnog prava vlasništva u bivšoj državi je, u bitnom, povezano s najgrubljim kršenjem prava vlasništva od te iste (bivše) države, dakle s njegovim nasilnim protupravnim oduzimanjem koje je nekad bilo s naknadom, a nekada bez nje, ali je, kada je formalno i bilo s naknadom, u biti ta naknada bila toliko mala¹⁰⁵⁸ da je se slobodno može zanemariti i smatrati da je to bilo oduzimanje bez naknade. Naprijed opisanim mislimo na nacionalizaciju, a postojale su i konfiskacija i agrarna reforma kod kojih naknade ni u formalnom smislu nije bilo. Eksproprijacija je jedino oduzimanje koji je uključivalo naknadu, ali i ta naknada je, sve tamo do negdje 1978. god. kada je donesen nešto moderniji zakon o eksproprijaciji, bila mizerna, gotovo nikakva.

U bivšoj državi etažno je vlasništvo (bilo) definirano kao pravo vlasništva na stanu ili poslovnoj prostoriji kao posebnom dijelu zgrade¹⁰⁵⁹, a dosta široka primjena datira iz vremena donošenja Zakona o nacionalizaciji iz prosinca 1958. god., točnije uzrok je u tome što su nacionalizirane (prenesene u društveno vlasništvo) sve najamne stambene zgrade, a kao takve su definirane sve zgrade s više od dva stana ili s više od tri mala stana (članak 12. Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta¹⁰⁶⁰). Isti zakon je propisivao i nekoliko raznih mogućnosti, pa tako i da se ne nacionalizira zgrada koja uz dva stana, odnosno tri manja stana, ima još jedan sporedni stan, koji po svojoj namjeni ili po svojoj strukturi, položaju u zgradi ili udobnosti predstavlja sporedni dio zgrade, da se ostavi u vlasništvu¹⁰⁶¹ stambena zgrada koja uz jedan stan ili dva manja stana ima poslovne prostorije koje nemaju više od 70 metara kvadratnih¹⁰⁶².

¹⁰⁵⁷ Malo je čudno da se ovdje rabio pojam zabilježbe jer narav stvari nije tome odgovarajuća. Međutim, nije to jedini takav (nepريمjereni pojam) slučaj, vrlo slična je i zabilježba ugovora o doživotnom uzdržavanju po čl. 581. ZOO.

¹⁰⁵⁸ U pravilu se radilo o nekoliko postotaka, ali to se toliko neuredno i sporo isplaćivalo da je realna vrijednost isplaćenog bila još manja.

¹⁰⁵⁹ Tako KLARIĆ - VEDRIŠ, str. 262.

¹⁰⁶⁰ Zakon o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta, Službeni list FNRJ, br. 52 od 31. prosinca 1958. god. (ispravak u br. 3/1959.).

¹⁰⁶¹ Originalni zakonski test sadrži riječ svojim umjesto riječi vlasništvo.

¹⁰⁶² Vidjeti i KAČER, H., Neke dvojbe glede „denacionalizacije” poslovnih prostora prema Zakonu o naknadi, Vladavina prava, godina 1., broj 4-5-6, Zagreb, 1997., str. 71 – 86.

U Hrvatskoj¹⁰⁶³ je etažno vlasništvo bilo uređeno Zakonom o vlasništvu na dijelovima zgrada iz 1965. god.¹⁰⁶⁴. Tako su postojale dvije varijante, od kojih jedna sa svojim podvrstama. Prva varijanta je bila etažno vlasništvo u vlasnikopravnom režimu, kao kombinacija elemenata pojedinačnog vlasništva, zajedničkog vlasništva i suvlasništva. Objekt pojedinačnog vlasništva je bio dio zgrade (stan ili poslovna prostorija) kao samostalna stvar. Objekt zajedničkog vlasništva su bili zajednički dijelovi zgrade, a objekt suvlasništva je bilo građevinsko zemljište na kojemu je zgrada podignuta. Suvlasnički dio etažnog vlasnika na zemljištu na kojemu je zgrada podignuta, bio je razmjeran vrijednosti njegova posebnog dijela cijele zgrade¹⁰⁶⁵.

Drugi je slučaj bilo etažno vlasništvo u okviru društvenog vlasništva. Postojalo je u dvije varijante. Prva je bila obiteljska stambena zgrada sagrađena na zemljištu u društvenom vlasništvu. U takvom je slučaju vlasništvo dijela zgrade također bilo kombinacija triju elemenata – pojedinačnog vlasništva na stanu ili poslovnoj prostoriji, zajedničkog vlasništva na zajedničkim dijelovima zgrade i trajnog prava korištenja zemljišta na kojem je zgrada podignuta. U drugoj se radilo o višestambenoj zgradi u društvenom vlasništvu (tj. zgradi koja je imala više do dva veća ili više od tri mala stana) izgrađenoj na zemljištu u društvenom vlasništvu. U toj se varijanti vlasništvo dijela zgrade sastojalo samo od dva elementa: od pojedinačnog vlasništva na stanu ili poslovnoj prostoriji i od trajnog prava korištenja zajedničkih dijelova zgrade i zemljišta na kojem je zgrada sagrađena. Temeljna karakteristika konstrukcije etažnog vlasništva u razdoblju do stupanja na snagu ZV-a, napuštanje je načela *superficies solo cedit*¹⁰⁶⁶.

2.2.3.4.3 Etažno vlasništvo u (samostalnoj) Republici Hrvatskoj

U razdoblju od osamostaljenja i prekida svih državnopravnih veza s bivšom državom (08. 10. 1991. god.) možemo razlikovati dva razdoblja. Prvo je ono koje formalno završava s 01. 01. 1997. kao danom stupanja na snagu ZV, drugo je od tada pa dalje. Međutim, to prvo razdoblje je praktično ipak trajalo i nešto dulje od navedenoga datuma, zato što su neke zgrade završavane i useljavane i prodavane i početkom 1997. god. na temelju prethodno ishođene dokumentacije.

¹⁰⁶³ Kao sastavnici bivše države.

¹⁰⁶⁴ Zakon o vlasništvu na dijelovima zgrada, Službeni list SFRJ, br. 43/65, Narodne novine, br. 52/73, dalje ZVDZ ili Zakon o vlasništvu na dijelovima zgrada.)

¹⁰⁶⁵ Tako KLARIĆ - VEDRIŠ, str. 263.

¹⁰⁶⁶ Ibid, str. 264.

Konačno, velika promjena je nastala baš na planu etažiranja tek novelom ZV iz 2006. god.¹⁰⁶⁷ Ovo drugo razdoblje se praktično odnosi na etažiranje baš prema ZV i tu razlikujemo dva bitno različita razdoblja.

Prvi koje možemo nazvati i početni, razdoblje je koje traje od 01. 01. 1997. pa sve do novele ZV objavljene u Narodnim novinama broj 79/2006.¹⁰⁶⁸ koja je stupila na snagu osam dana nakon objave, dakle 25. srpnja 2006. godine – sve zgrade koje su do tada, znači uključujući i taj dan, ucrtane u katastarski operat, nisu podlijegale novim pravilima o knjiženju. Taj datum 25. srpnja 2006. godine mnogi snatraju trenutkom prekretnice za pitanje etažiranja. Složili bismo se s tim da taj datum znači početak drugog dijela ili drugog razdoblja koje traje i danas.

A contrario, sve zgrade koje su upisivane u katastarski operat nakon 25. srpnja 2006. godine (dakle od 26. srpnja 2006. god. dalje) moguće je etažirati samo i isključivo po novim pravilima. Radilo se o stvarno jako velikoj promjeni. Naime, do 25. srpnja. 2006. godine¹⁰⁶⁹ provedeno etažiranje nije značilo baš ništa o pitanju kriterija legalnosti, značilo je samo potvrdu da određeni objekt stvarno postoji i da se cjelina sastoji od određenog broja samostalnih uporabnih cjelina, o čemu potvrdu mora dati nadležna upravna vlast. Citiranom novelom uvedena

¹⁰⁶⁷ Novela ZV, Narodne novine, br. 79/2006.

¹⁰⁶⁸ Članci 10. i 12. citirane novele objavljeni su u „Narodnim novinama” 79/2006, pri čemu tiskano izdanje nosi datum 17. 7. 2006. god.

PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 10.

Članak 1. stavak 1. ovoga Zakona ne primjenjuje se na uspostavu vlasništva posebnog dijela zgrade ucrtane u katastarskom operatu do stupanja na snagu ovoga Zakona.

Vlasništvo posebnog dijela zgrade iz stavka 1. ovoga članka ne može se uspostaviti dok nadležno tijelo ne potvrdi da je određeni stan ili druga prostorija u određenoj zgradi i na određenoj zemljišnoj čestici samostalna uporabna cjelina. Potvrda mora sadržavati popis i opis posebnih dijelova nekretnine i napomenu o tome koji je posebni dio zgrade izgrađen bez, odnosno protivno dozvoli nadležnog tijela.

Na temelju potvrde iz stavka 2. ovoga članka nadležni sud će po službenoj dužnosti upisati zabilježbu u zemljišnoj knjizi da je posebni dio zgrade izgrađen bez, odnosno protivno dozvoli nadležnog tijela.

Iznimno od stavka 1. ovoga članka, na zahtjev vlasnika nekretnine, izdat će se potvrda sukladno članku 1. stavku 1. ovoga Zakona ako je posebni dio zgrade izgrađen u skladu s dozvolom nadležnog tijela.

Članak 12.

Ovaj Zakon stupa na snagu osmoga dana od dana objave u „Narodnim novinama”.

¹⁰⁶⁹ Ovaj datum konkretno nećemo pronaći u tekstu ZV, nego ga se dobije primjenom zakonskog teksta te novele koji sadrži članak 12. koji glasi:

Ovaj Zakon stupa na snagu osmoga dana od dana objave u „Narodnim novinama”, dakle teksta prijelaznih i završnih odredbi koji se poziva na dan stupanja na snagu te novele objavljene u Narodnim novinama broj 79/2006 „... ucrtane u katastarskom operatu do stupanja na snagu ovoga Zakona.“ Budući je datum objave 17. 7. 2006., stupanje na snagu osmoga dana je 25. 7. 2006.

je nova regulativa na način da je uspostava etažnog vlasništva uvjetovana potvrdom nadležnog tijela da je određeni stan ili druga prostorija u određenoj zgradi i na određenoj čestici samostalna uporabna cjelina, uz popis i opis posebnih dijelova i potvrdu da su izgrađeni u skladu s dozvolom nadležnog tijela. Tu potvrdu inače može zamijeniti i uporabna dozvola s planom posebnih dijelova, potvrđenom građevinskom dozvolom i potvrdom da ti posebni dijelovi predstavljaju samostalne uporabne cjeline. U usporedbi s temeljnim tekstom iz 1996. god. formulacija „nadležna upravna vlast” zamijenjena je formulacijom „nadležno tijelo”, što je praktično nebitno, ali promjena u odnosu na legalnost je ne samo iznimno značajna, nego i promjena koja je, slobodno možemo kazati, spasila građevinsku djelatnost u Republici Hrvatskoj (naravno, mislimo samo na onu legalnu, ali ona ilegalna i ne zaslužuje zaštitu). Iako je jasno da je trebalo odrediti neki datum kao dan koji radi podjelu između zgrada koje idu po starom rješenju i onih po novom, ipak nam rješenje za koje se odlučio zakonodavac izgleda dosta čudno jer upis u katastarski operat je nešto što, pored ostaloga, ovisi i o (pre)opterećenosti toga katastarskog ureda, ali i o ljudima koji tamo rade. Zar nije bilo logičnije propisati nešto što je objektivnije i manje podložno samovolji, možda i korupciji (npr. svi upisi koji su zatraženi do određenog dana, uz uvjet da su kompletirani).

ZV je, dakle, uveo potpuno novi model etažnog vlasništva, definirajući ga kao vlasništvo na posebnom dijelu zgrade koji predstavlja samostalnu uporabnu cjelinu i temelji se na suvlasničkom dijelu zgrade, što zbog načela jedinstva nekretnine znači i na zemljištu (osim iznimno kod prava građenja koje predstavlja zamjensko, umjetno zemljište na kojemu se gradi neka zgrada). Gledajući s vremenske distancije, očito je da je zakonodavac prilično naivno pristupio uređivanju etažnog prava vlasništva jer ni jednom odredbom nije etažiranje uvjetovao bilo kakvim dokazom o tome da je građenje konkretne zgrade poduzeto legalno, dakle sa svim potrebnim dozvolama, odnosno alegalitima. To je dovelo do velike ugroze pravne sigurnosti jer su se potpuno nelegalne zgrade knjižile i unutar njih etažno vlasništvo na njihovim dijelovima i to je stvaralo privid kao da je to legalan poslovni pothvat. To je navelo zakonodavca da već nakon manje od 10 godina pristupi značajnoj noveli ZV koja je u prvom planu imala baš etažiranje. Danas, kada netko ima uredan izvadak iz zemljišne knjige za zgradu, to znači da je riječ o potpuno legalnoj zgradi glede svega što je u

zemljišnoj knjizi upisano¹⁰⁷⁰, što je nešto što apsolutno nije postojalo do 25. srpnja 2006. god. Točnije, u formalnom smislu promjene se odnose (samo) na zgrade koje su nakon toga datuma upisivane u katastarski operat, ali u suštinskom smislu promjene su daleko veće i značajnije i odnose se i na sve ostale zgrade. Dakle, kada je započeo proces etažiranja zgrada na način da sama uknjižba daje i jamstvo da je zgrada sagrađena po svim potrebnim dozvolama, to je samo po sebi djelovalo na tržište nekretnina. Odjednom su svi počeli tražiti maksimum, dakle nitko više nije bio zadovoljan etažiranjem ako to etažiranje nije samo po sebi jamčilo i potpunu legalnost. *A contrario*, etažiranje neovisno o legalnosti je postalo potpuno neinteresantno, otprilike kao da vam netko kao zainteresiranoj osobi pokaže zemljišnoknjižni izvadak star desetak godina, eventualno i bez sudskog pečata, potpisa i sl. .

Ni etažiranje nije moglo proći bez predugog čekanja na donošenje i ustaljivanje odgovarajuće sudske prakse. Najveći problem (osim onog koji je riješen novelom ZV objavljenom u „Narodnim novinama” broj 79/2006. na temu uvjeta za pristupanje etažiranju) bila je dvojba je li uopće moguće nekoga od suvlasnika prisiliti na postupak etažiranja. Nakon određenog lutanja sudska praksa, niza znanstvenih i stručnih članaka¹⁰⁷¹ koji su se bavili ovom temom, konačno je Vrhovni sud Republike Hrvatske zauzeo stav prema kojemu je moguće sudski prisiliti suvlasnika na etažiranje i tome, smatramo, dao doprinos pravnoj sigurnosti i vladavini prava, što mu je konačno i Ustavom određena uloga. Konkretno, sentenca koja je objavljena glasi: „Sud je ovlašten razvrgnuti suvlasničku zajednicu nekretnina uspostavom etažnog vlasništva u postupku sudske diobe bez suglasnosti svih suvlasnika”¹⁰⁷². Iako je to na ovom mjestu nemoguće detaljno obrazložiti, dovoljno je samo ukazati na jednu katastrofalnu posljednicu ranijeg stava¹⁰⁷³ (a nažalost nije moguće isključiti da to ponovo u

1070 Naravno, druga je stvar što netko može nakon ishođenja svih dozvola i uknjižbe nelegalno sagrađiti kat ili dograditi zgradu. Međutim, to je lako otkriti jer današnji upisi etažnog vlasništva s priložima sadrže baš detaljan ne samo opis nego i površine i strukture i uopće sve potrebno za preciznu identifikaciju i usporedbu.

¹⁰⁷¹ Vidjeti tako npr. u 2012. kada je prevladavao suprotan stav: KAČER, H., Je li pravo na etažiranje de lege lata utuživo, Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, Godišnjak 19, Organizator, Zagreb, 2012, str. 517. – 525., vidjeti i RAHAN, D., Uspostava etažnog prava vlasništva i upis posebnih dijelova nekretnine kroz pojedinačni zemljišnoknjižni ispravni postupak, Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, Godišnjak 23, Organizator, Zagreb, 2016., str. 509 – 514..

¹⁰⁷² Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev-1553/2013-2 od 8. 01. 2014., Izbor odluka Vrhovnog suda Republike Hrvatske 2/2014, Narodne novine, Zagreb, str. 11., sentenca 024.285.

¹⁰⁷³ O tom ranijem stavu vidjeti više npr. u KALADIĆ, I., Razvrgnuće suvlasnika zajednice bez suglasnosti svih suvlasnika, Informator broj 6044 od 08. veljače 2002., str. 14 – 15.

budućnosti bude stav koji prevladava) koja se potpuno sigurno ne može uklopiti u tzv. *ratio legis* bilo kojeg zakona, a posebno ZV. Naime, iako etažno vlasništvo općenito, pa tako i ono po ZV, nije nadvlasništvo, nije vlasništvo koje bi bilo iznad onog prava vlasništva koje nije etažirano, ali to ni u kojem slučaju ne možemo izjednačavati s izvanknjižnim vlasništvom koje i jest i nije vlasništvo. Međutim, činjenica je da banke favoriziraju etažiranje i često davanje kredita uvjetuju etažiranjem, kao da neetažirani stan nije ničije vlasništvo. Kada je već tako, nitko ne bi smio ni na koji način, pa ni tumačenjem pravnih normi, pogodovati one koji zlorabe svoja prava, one koji zlorabe tuđu potrebu i, da budemo konkretni, ucjenjuju. Zamislimo samo zgradu sa stotinjak suvlasnika u kojoj njih 98 odluči provesti etažiranje, a jedan ili dvoje njih to odbija. Zanemarujući na trenutak pitanje plaćanja postupka etažiranja (premda i to nije nebitno, u manjim zgradama to je trošak veći od minimalne mirovine), ne možemo uopće zamisliti opravdani razlog za uskratu suglasnosti. Ovo je posebno značajno jer ne postoji ni jedno pogoršanje pravnog položaja urednog suvlasnika¹⁰⁷⁴ (samo) zato što je postao etažni vlasnik (što do tada nije bio), odnosno etažni vlasnik s etažiranjem provedenim po ZV, uključujući tu i novelu ZV objavljenu u Narodnim novinama broj 79/ 2006. (a prije ili uopće nije bio etažni vlasnik ili je bio, ali po etažiranju provedenom po ranijim propisima, što uključuje one prije ZV, ali i po tom zakonu do naprijed citirane novele).

Danas je postupak etažiranja moguć samo i isključivo ako za predmet ima potpuno legalnu zgradu (to znači ili sve dozvole uključujući uporabnu ili dokaz da je sagrađena do 15. 02. 1968. god.). *A contrario*, to znači da nema postupka etažiranja ako bi se radilo o izvanknjižnom vlasništvu koje je takvo jer izgrađena zgrada nema sve potrebne dozvole (a nije ni izgrađena do 15. 02. 1968. – sve zgrade izgrađene do tada smatraju se potpuno legalnim¹⁰⁷⁵) – ako bi se radilo o izvanknjižnom vlasništvu samo zato što ugovor (o kupoprodaji, npr.) ili više njih nije proveden u zemljišnim knjigama (to znači da postoji titulus, ali ne i modus), ne bi bilo zapreke za etažiranje.

¹⁰⁷⁴ Naglasili smo urednog jer samo toga i treba posebno štiti. Inače, postoji mogućnost pogoršanja za one neuredne. Npr. jednostavniji je postupak isključenja suvlasnika u slučaju etažirane zgrade nego kod one neetažirane.

¹⁰⁷⁵ Poznato je da je za taj dan bilo predviđeno aerofotogrametrijsko snimanje u bivšoj državi, ali nije obavljeno jer se (valjda jedini) zrakoplov pokvario. Dok se popravio, došlo je proljeće i uvjeti (zbog listopadnog drveća) više nisu bili dobri i snimanje je obavljeno tek krajem godine. Zakon nije mijenjan i tako postoje legalne potvrde da je ono što je sagrađeno krajem 1968. postojalo u veljači te godine. Toliko o bivšoj državi i pravnoj sigurnosti u njoj. To ne može ni čuditi kada znamo da je izlazilo službeno tajno glasilo (pod naslovom POVERLJIVO GLASILO) koje je obvezivalo, ali ga se nije smjelo vidjeti.

Etažiranje provode općinski sudovi, odnosno njihovi zemljišnoknjižni odjeli, ali uz bitno sudjelovanje tijela uprave koja moraju potvrditi ne samo da se radi o samostalnoj uporabnoj cjelini, nego i da je sve sagrađeno *lege artis*, od prve do posljednje (uporabne) dozvole. S obzirom na činjenicu da je i etažiranje neka vrsta diobe, odnosno razvrgnuća suvlasničke zajednice nekretnine, to bi prigodom pokretanja postupka trebalo zatražiti i ishoditi zabilježbu pokretanja toga postupka. Na taj način se postiže učinak *erga omnes*, odnosno eventualno raspolaganje nekog od suvlasnika ne ometa – ne sprječava tijek postupka, kao ni učinak buduće odluke na novog stjecatelja. Naravno, bio bi bolje da je to izrijeком propisano, nego da se treba zaključak izvoditi iz toga što se radi o razvrgnuću (pa i onome *sui generis*). Dovoljno je prisjetiti se problema oko (ne)mogućnosti prisile nekoga na etažiranje, pa da zaključimo da svaki oprez, svako pojašnjenje, čak i ponavljanje, i te kako ima svoje opravdanje.

2.2.4 Pravo služnosti

Pravo služnosti je pravo koje je ne samo jako staro (kao pravni institut) nego i jako dobro istraženo, kako u teoriji, tako i u praksi, kako u domaćem, tako i u stranom pravu. Služnosti su se kao pravni institut pojavile usporedno s pravom vlasništva, predstavljajući u pravnom pogledu jedan oblik njegova ograničenja. Štoviše, bilo je situacija – kao npr. u rimskom pravu u doba kada još nisu bila dovoljno razvijena javnopravna ili administrativna ograničenja prava vlasništva – da su služnosti bile osnovni pravni instrument za uređivanje i usklađivanje međuvlasničkih odnosa u slučajevima kada je život zahtijevao da se pravo vlasništva, u načelu neograničeno, ipak u određenoj mjeri ograniči. Iskustvo je pokazivalo da je stanovito korištenje tuđom stvari često pretpostavka za iskorištavanje svoje vlastite stvari. Na primjer, A može doći na svoju njivu jedino ako prijeđe preko B-ove livade. U takvoj je situaciji A jedino putem služnosti puta mogao doći na svoju njivu. No, osnivanjem služnosti u korist A-a, nužno je bilo ograničeno vlasništvo B-a¹⁰⁷⁶.

U svojoj biti, služnosti su stvarna prava koja na teret stvari koju nazivamo poslužnom (kada se radi o nekretnini, onda je to poslužna nekretnina, a kod stvarnih služnosti se uvijek mora raditi o nekretnini kao objektu služnosti) zasniva pravo u korist druge stvari (ako se radi o stvarnoj služnosti, onda je to povlasna stvar) ili osobe (ako se radi o osobnoj služnosti). Iznimno je značajno

¹⁰⁷⁶ Tako KLARIĆ - VEDRIŠ, str. 317.

da se služnost svodi na pasivnost opterećenoga (ili propuštanje vlastite radnje¹⁰⁷⁷ ili trpljenje tuđe¹⁰⁷⁸), dakle, aktivnost nikako ne dolazi u obzir. Kada bi postojala aktivnost, onda to ne bi bila služnost, nego bi se radilo o stvarnom teretu. Osnovna podjela služnosti je baš podjela na osobne i stvarne služnosti, ovisno o tome je li pravo zasnovano u korist neke osobe (kada se radi o osobnoj služnosti) ili stvari (kada se radi o stvarnoj služnosti). Upravo radi bitnih razlika koje postoje između ovih vrsta služnosti, jako je važno uočiti članak 189. ZV u kojemu je propisano da se služnost koja je po svojoj naravi stvarna, može osnovati na poslužnoj nekretnini i u korist određene osobe, i u tom slučaju se ta služnost naziva nepravilna služnost. Ako do toga dođe, na tu služnost primijenit će se pravila o osobnim služnostima.

Slijedom tradicije koju je odredilo Justinijanovo pravo, a poslije prihvatio OGZ, te ostala zakonodavstva srednjoeuropskoga pravnog kruga, ZV određuje služnosti kao jedinstveni pravni institut. Naime, iako razlike između posebnih vrsta služnosti u pojedinim segmentima dostižu one u kojima se razlikuju ograničena stvarna prava međusobno, zajednička opća obilježja služnosti čine ih jedinstvenim institutom stvarnog prava, te jasno određuju njihovo mjesto u okviru sustava zatvorenog broja stvarnih prava. Tako je institut služnosti, kao ograničenoga stvarnog prava, postavljen temeljnim zajedničkim obilježjima koja ovaj institut određuju kao: stvarno pravo, stvarno pravo na tuđoj stvari, stvarno pravo koje ne može postojati na služnosti, koje ne može obvezivati na činidbu, koje mora biti korisno, koje se mora izvršavati obzirno te koje je samostalno neprenosivo, i u načelu (osim plodouživanja) nedjeljivo¹⁰⁷⁹. Ovdje bi se moglo spomenuti i modifikaciju služnosti, tj. preinaku načina izvršavanja služnosti bilo po sadržaju ili po užem lokalitetu na kojemu se izvršava. Kako se i dalje radi o istoj služnosti na istoj stvari, modifikacija je dopuštena, ali ne uvijek na jednaki način. Razlikuju se, naime, modifikacije koje bitno mijenjaju dotadašnji način izvršavanja služnosti od onih koje na nj bitno ne utječu. Prve su dopuštene samo u sporazumu s vlasnikom opterećene stvari, na način kako se služnosti i osnivaju na temelju pravnog posla. Druge su dopuštene jednostrano: jedna strana može po svojoj volji preinačiti način izvršavanja ovlaštenikovih ovlasti glede sadržaja i mjesta ako bitno ne mijenja dotadašnji način izvršavanja (npr. na prolaz, na kojemu do tada nije bilo vrata, postaviti vrata koja se zaključavaju, a ovlašteniku

¹⁰⁷⁷ *Non facere.*

¹⁰⁷⁸ *Pati.*

¹⁰⁷⁹ PERKUŠIĆ, A., *Osnove građanskog prava*, Pomorski fakultet Sveučilišta u Splitu, Split, 2009., str. 231.

dati ključ). Vlasnik opterećene nekretnine može zahtijevati i da se izvršavanje služnosti preloži na neko drugo mjesto na istoj poslužnoj stvari, ovlašteniku podjednako prikladno, ako se služnost izvršava samo na jednom dijelu te stvari koju tereti, a izvršavanje na tom mjestu je vlasniku osobito tegobno. Troškove prelaganja npr. Puta, snosi sam vlasnik poslužne stvari¹⁰⁸⁰.

Unatoč tome, naš zakonodavac se izgleda svojski potrudio (po nama bez ikakve potrebe) komplicirati taj, inače dosta jasan, pravni institut. Prema zakonskoj definiciji iz prvog stavka čl. 174. ZV, služnost je ograničeno stvarno pravo na nečijoj stvari koje ovlašćuje svojega nositelja da se na određeni način služi tom stvari (poslužna stvar) ma čija ona bila, a njezin svagdašnji vlasnik je dužan to trpjeti ili pak zbog toga glede nje, nešto propuštati.

Problema ili ozbiljnih primjedbi na sam zakonski tekst možda ne bi ni bilo¹⁰⁸¹ da nije došlo do nes(p)retne uporabe pojma nečija stvar, što inače, a posebno i zbog uporabe tog istog pojma – nečije u definiciji prava građenja u istom zakonu, znači i može značiti samo jedno – to je pojam koji obuhvaća i vlastitu i tuđu stvar. Ako je već tako, onda kod prestanka prava služnosti, nikako ne bi jedan od slučajeva smjelo biti sjedinjenje (*confusio*), a prema članku 238. stavak 1. istog zakona ako se vlasništvo povlasne i poslužne nekretnine nađe u imovini iste osobe, tada tim sjedinjenjem samim po sebi prestaje stvarna služnost (sjedinjenje ili *confusio*).

Premda je notorno da nije moguća egzistencija obiju navedenih zakonskih odredaba istodobno, u dosadašnjih desetak intervencija u zakonski tekst (što zakonodavca, što Ustavnog suda Republike Hrvatske) nitko nije našao za potrebno ispraviti očiti propust. Rezultat je da gotovo svi smatraju¹⁰⁸² da prednost ima ona odredba o prestanku sjedinjenjem, a da je ona početna definicija nekim propustom uključila riječ nečije umjesto riječi tuđe. To je razmjerno lako tako zaključiti, razmjerno lako se s tim i složiti, ali je i najlakše i najtočnije tvrditi da ovakvo stanje pogoduje pravnoj nesigurnosti i vladavini nepravda, a ono što nama (i svima drugima) treba je upravo suprotno – pravna sigurnost i vladavina prava. Nešto potpuno drugo je, što bi bilo pravo rješenje *de lege ferenda*, drugim riječima bi li bilo bolje dopustiti služnost na vlastitoj stvari ili ne. Prema našem mišljenju, neovisno o tradiciji koja seže još od rimskog prava,

¹⁰⁸⁰ GAVELLA, N. i dr., str. 11.

¹⁰⁸¹ Premda, treba priznati da se još uvijek (po nama bez pravih razloga) izbjegava ozbiljna kritika, vjerojatno iz straha da netko to ne shvati osobno.

¹⁰⁸² I mi se s tim moramo suglasiti.

daleko su veće prednosti koje bi se postigle dopuštenjem služnosti na vlastitoj stvari, nego što su moguće negativne strane takvog rješenja (praktično je negativna strana jedino odstupanje od tradicije, ali to i ne vidimo kao neku značajnu zapreku)¹⁰⁸³. Inače, zanimljivo je da u udžbenicima građanskog prava ovom problemu uopće nije posvećena pozornost, pa ni na razini samo konstatiranja određenog (makar i samo jezičkog) problema. Dapače, u onom vjerojatno najpoznatijem nalazi se čak i naslov, odnosno podnaslov STVARNA PRAVA NA TUĐOJ STVARI ispod kojega su i služnosti i založno pravo i pravo stvarnog tereta¹⁰⁸⁴.

Inače pravu služnosti (i stvarne i osobne) zakonodavac je posvetio dosta veliku pozornost (radi se o člancima 174. – 245. ZV, što znači čak 72 članka od ukupno 396 članaka u cijelom zakonu, što je gotovo 20 % i to je stvarno veliki %), što nam izgleda vrlo logično i to iz najmanje dvaju razloga.

Kao prvo, to je dobro poznat (i kod nas i u stranom pravu) pravni institut glede kojega su i teorija i praksa istražili stvarno jako mnogo toga, što znači da su problemi i dvojbe svedeni na minimum, a postignuta rješenja je po kriterijima pravne sigurnosti i vladavine prava najbolje inkorporirati u odgovarajuću pravnu normu, što će olakšati posao sudovima, odnosno sudskoj praksi.

Kao drugo, to je pravni institut koji se odnosi na stvarno ogroman broj mogućih situacija, ali i stvarne služnosti i osobne služnosti kao dvije vrste služnosti od kojih svaka, baš svaka, zahtijeva jako mnogo i pozornosti i međusobno postoje stvarno jako velike razlike (da izdvojimo samo npr. da je od svih mogućih prava po ZV dopušten i pravno moguć samo posjed prava stvarne služnosti¹⁰⁸⁵), što po naravi stvari zahtijeva više pravnih normi.

Po naravi stvari je jasno **gdje će se upisivati – knjižiti** pravo služnosti, naravno kada se radi o nekretnini koja je upisana u zemljišnu knjigu kao predmetu služnosti (a tada je u pravilu modus stjecanja upis u zemljišnu knjigu). Taj upis „ide” u „C” list ili teretovnicu opterećene nekretnine i na taj način postojanje služnosti (a pravilo je da je upis modus stjecanja, pri čemu uvijek treba ponoviti da upis djeluje od zaprimanja prijedloga na zemljišnoknjižnom odjelu suda)

¹⁰⁸³ U praksi se problem rješava osnivanjem prava služnosti na nekog tko je u takvom rodbinskom odnosu da je promet oslobođen poreza.

¹⁰⁸⁴ KLARIĆ – VEDRIŠ, str. 316. i dalje.

¹⁰⁸⁵ Vidjeti čl. 10. st. 5. ZV.

postaje poznato svima i nitko se ne može pozvati na ono poznato „nisam znao” jer je baš publicitet jedno od najbitnijih obilježja zemljišnoknjižnog prava. Međutim, kada se radi o stvarnim služnostima, onda pored nekretnina na čiji teret postoji služnost (poslužna nekretnina), postoji i druga nekretnina koju zovemo povlasnom. U A list ili posjedovnicu povlasne nekretnine upisat će se stvarna prava koja postoje u korist zemljišnoknjižnog tijela i nekog suvlasničkog (idealnog) dijela, kao i promjene tih prava. Stvarna prava koja postoje, upisat će se u posjedovnicu čak i kada poslužna nekretnina nije upisana u zemljišnoj knjizi.

Osobne služnosti su samo tri (*usus, ususfructus i habitatio*) i to je tako propisano u članku 199. stavak 2. ZV koji je osobne služnosti i definirao kao stvarno pravo koje ovlašćuje pojedinačno određenu osobu da se na određeni način služi tuđom stvari (poslužna stvar), čiji svagdašnji vlasnik to mora trpjeti.

Stvarne služnosti su samo primjerično navedene u članku 188. ZV u kojemu je navedeno da mogu biti bilo kojeg sadržaja koji je moguć, a nije zabranjen, bilo da time nastane stanje koje traje i nije potrebno ovlaštenikovo činjenje za izvršavanje ovlasti koje ta služnost daje, bilo da se služnost izvršava ponavljanjem ljudskih radnji, uzastopce ili na određeno vrijeme ili u određeno doba godine, osim ako je što drugo zakonom određeno. ZV razlikuje povlasnu nekretninu (u čiju je korist služnost) i polsužnu (na čiji je teret služnost). Ako se radi o slučaju u kojemu je služnost osnovana da služi povlasnoj nekretnini namijenjenoj poljodjelstvu, ona je poljska, inače je kućna služnost.

I kućne i poljske služnosti su navedene, primjerice tako su od poljskih navedene služnosti puta, ili kao pravo staze, pravo progoniti stoku, ili kao pravo kolnika na poslužnoj nekretnini, služnosti vode, ili kao pravo crpsti vodu, ili pojititi stoku, bilo vodovoda, tj. vodu odvrćati ili navoditi, služnosti paše, šumske služnosti, ili sjeći drva, ili kupiti suho granje, žir; ili što drugo.

Od kućnih, koje se osnivaju da bi služile nekretninama sa zgradom, mogu se osnovati kućne služnosti koje vlasnika te nekretnine ovlašćuju da nešto poduzima na susjedovoj nekretnini kao poslužnoj, što je taj dužan trpjeti, **kao što su to osobito:** pravo nasloniti teret svoje zgrade na tuđu; gredu ili rožnik umetnuti u tuđi zid; imati prozor u tuđem zidu radi svjetla, ili i radi vidika; imati dijelove svoje zgrade bilo u susjedovu zračnom prostoru, ili na susjedovu zemljištu ili imati svoje naprave na tuđoj nekretnini; provoditi dim ili druge plinove kroz susjedov

dimnjak; navoditi kapnicu sa svojega krova na tuđu nekretninu; odvoditi ili prolijevati tekućine na susjedovo zemljište; ili što drugo.

Naprijed navedene kućne slučnosti su svedene na to da se nešto trpi, ali postoje i one kod kojih se nešto vlastito propušta činiti što bi inače vlasnik poslužne nekretnine slobodno činio, **kao što su osobito**: svoju kuću ne povisivati ili je ne snizivati; ne oduzimati povlaštenoj zgradi svjetlo i zrak, ili vidik; ne odvracati kišnicu s krova svoje kuće od susjedova zemljišta kojem bi mogla koristiti za polijevanje vrta ili punjenje cisterne ili na neki drugi način; ili što drugo.

ZV je u članku 218. dosta precizno odredio – propisao **kako se služnosti stječu**. Taj članak koji inače nije doživio ni jednu izmjenu, u tom je smislu naveo pravne temelje stjecanja i to za stvarnu služnost tako da se stječe: a) na temelju pravnoga posla vlasnika poslužne nekretnine, b) odluke suda ili druge vlasti ili c) samoga zakona, osniva se pravo stvarne služnosti kao pripadak povlasne stvari za njezina svagdašnjega vlasnika, a na teret određene stvari kao poslužne.

Za osobnu slučnost je propisano da se stječe na temelju pravnoga posla vlasnika poslužne nekretnine i osobe (u pravilu one u čiju se korist osniva) – osniva se pravo osobne služnosti u korist određene osobe na teret određene stvari kao poslužne, a isto vrijedi i za osnivanje nepravilnih služnosti.

Ovaj članak svakako treba sagledati zajedno s člankom 219. ZV kojim je posebno propisana i pisana forma ili oblik za pravne poslove glede nekretnina (to je zapravo uobičajena forma za sve pravne poslove u vezi s nekretninama, a posebno ili naročito ako se kani vršiti upis u zemljišnu knjigu). Tako je propisano da se pravnim poslom može pravo služnosti ograničiti i opteretiti na svaki način koji je moguć, a nije nedopušten niti suprotan pravnoj naravi toga prava. Ono što može biti sporno, jest kako utvrditi narav toga prava i ono što mu je suprotno. Jako je značajno i da, kad je nekretnina u vlasništvu nekoliko suvlasnika ili zajedničkih vlasnika, samo svi oni suglasno mogu odrediti da se ona optereti služnošću.

Jasno je da se u osnovi radi o, ako ne istoj, barem jako sličnoj normativi u usporedbi sa stjecanjem prava vlasništva. Treba uočiti da jedan članak zapravo obuhvaća dva moguća predmeta stjecanja (pravo stvarne služnosti, pravo osobne služnosti), koja uređuje na različit način, pa bi nomotehnički sigurno bilo prikladnije da je materija razdvojena u dva članka. Međutim, potrebno je ukazati

na jedan dosta čudan *modus operandi* zakonodavca pokazan baš na normativi o služnostima u ZV. Naime, radi se o dijelu nazvanom Dio četvrti koji sadrži šest glava označenih arapskim brojevima 1 – 6. Glava 1 nosi naslov O služnostima uopće i nema baš ništa o stjecanju, Glava 2 nosi naslov Stvarne služnosti, Glava 3 Osobne služnosti, Glava 4 Stjecanje (znači i osobnih i stvarnih jer ni u Glavi 2 ni u Glavi 3 o tome nema ni riječi), Glava 5 Zaštita (znači i osobnih i stvarnih jer ni u Glavi 2 ni u Glavi 3 o tome nema ni riječi) i Glava 6 Prestanak (znači i osobnih i stvarnih jer ni u Glavi 2 ni u Glavi 3 o tome nema ni riječi).

Budući da članak 218. koji analiziramo spada u Glavu 4, u njemu bi trebale biti odredbe o stjecanju svih služnosti.

Prvi stavak ovog članka se odnosi na osnivanja prava stvarne služnosti i upravo tu je ta velika sličnost sa stjecanjem prava vlasništva. Izostavljeno je samo nasljeđivanje, ali u svojoj biti i nije. Naime, pravo stvarne služnosti prati stvar i njezin svagdašnji vlasnik (znači potencijalno i nasljednik) zajedno s pravom vlasništva stječe i služnost, bilo kao nešto pozitivno (ako se radi o povlasnoj stvari) ili negativno (ako se radi o poslužnoj stvari), što je i propisano u čl. 231. i 232. ZV¹⁰⁸⁶.

Drugi stavak članka 218. odnosi se na pravo osobne služnosti i formalno gledano izgleda kao da je osobnu služnost moguće steći isključivo na temelju pravnog posla. Iako je točno da se osobna služnost ne može stjecati dosjelošću (kao posljedica zakonske odredbe da je nije moguće ni posjedovati, a bez posjeda nema ni stjecanja dosjelošću, već po naravi stvari), ipak nije moguće prihvatiti zaključak da nema stjecanja prava osobne služnosti osim na temelju pravnog posla. Naime, postoji članak 202. koji je po svojoj naravi svakako specijalan u odnosu na navedeni članak 218. ZV, i u tom specijalnom članku je propisano da se osobne služnosti ne mogu prenositi s ovlaštenika na drugu osobu, da su nenasljedive, osim služnosti izričito osnovanih i za ovlaštenikove nasljednike, te da samo iznimno, kad je osobna služnost izričito osnovana i za ovlaštenikove nasljednike, nasljeđivanjem će ona prijeći na one koji nasljeđuju zbog smrti

¹⁰⁸⁶ Stjecanje s povlasnom stvari

Članak 231.

Tko stekne vlasništvo povlasne stvari na bilo kojem pravnom temelju, stekao je ujedno i svako pravo stvarne služnosti koje je njezin pripadak, osim ako je drukčije određeno.

Stjecanje s poslužnom stvari

Članak 232.

Tko stekne vlasništvo poslužne stvari na bilo kojem pravnom temelju, stekao ju je opterećenu svakim pravom služnosti koje je njezin teret, osim ako zakonom nije drukčije određeno.

prvoga ovlaštenika; smrću nasljednika koji je naslijedio osobnu služnost, ona se beziznimno gasi. Dakle, potpuno je jasno da dolazi u obzir (premda samo kao iznimka, premda samo u jednom prijenosu) stjecanje osobne služnosti nasljeđivanjem.

Za pitanja stjecanja prava služnosti dosjelošću, bitna je usporedba s dosjelošću kod stjecanja prava vlasništva. Za stjecanje prava vlasništva *ex lege* razlikujemo **redovnu dosjelošt** (samostalni kvalificirani posjed kroz zakonom određeno vrijeme) u trajanju od 3 godine (za pokretnine), odnosno 10 godina (za nekretnine) i **izvanrednu dosjelošt** (samostalni poštenu posjed kroz zakonom određeno vrijeme) u trajanju od 10 godina za pokretnine, a u trajanju od 20 godina za nekretnine. Dodatno se svaki od navedenih rokova udvostručuje ako se dosjeda stvar u vlasništvu Republike Hrvatske, županija i jedinica lokalne samouprave i uprave i s njima izjednačenih pravnih osoba, kao i stvari u vlasništvu crkve ili drugih neprofitnih osoba osnovanih u dobrotvorne ili druge općekorisne svrhe¹⁰⁸⁷. Usporedbom sa zakonskim tekstom iz članka 159. ZV vidi se određena razlika u odnosu na navedenu teorijsku postavku¹⁰⁸⁸, premda nikakva posebna argumentacija nije dana, a istodobno je formulacija takva da sugerira da je zakonski tekst onakav kakav u stvarnosti nije.

Stjecanje prava služnosti dosjelošću propisano je u članku 229. ZV prema kojemu se stvarna služnost osniva na temelju zakona dosjelošću, ako ju je posjednik povlasne nekretnine pošteno posjedovao izvršavajući njezin sadržaj tijekom dvadeset godina, a vlasnik poslužne nekretnine nije se tome protivio. Ne može se dosjelošću osnovati stvarna služnost ako se njezin sadržaj izvršavao zlouporabom povjerenja vlasnika ili posjednika poslužne nekretnine, silom, potajno ili na zamolbu do opoziva.

Posebno je interesantan treći stavak u kojemu stoji da, ako se služnost po svojoj naravi može samo rijetko izvršavati, mora onaj tko tvrdi da je ona u korist njegove nekretnine kao povlasne osnovana dosjelošću, dokazati da je u razdoblju od najmanje dvadeset godina bar tri puta nastupio slučaj izvršavanja takve služnosti te da je on ili njegov prednik svaki taj put izvršio njezin sadržaj.

¹⁰⁸⁷ KLARIĆ - VEDRIŠ, str. 277.

¹⁰⁸⁸ Nije isto „drugih neprofitnih osoba osnovanih u dobrotvorne ili druge općekorisne svrhe” kako stoji u udžbeniku i „drugih pravnih osoba koje ne traže za sebe dobitak nego služe za dobrotvorne ili druge općekorisne svrhe” kako stoji u ZV.

Lako je uočiti da kod služnosti postoji mogućnost dosjelnosti samo za stvarne služnosti (*a contrario* ne za osobne služnosti) i postoji samo jedan jedini rok i to u trajanju od 20 godina. To znači da je u usporedbi s izvanrednom dosjelošću (za pravo vlasništva) i jedinom dosjelošću koja postoji za stvarnu služnost, jednak rok za stjecanje i prava vlasništva i prava stvarne služnosti. To smatramo apsolutno neprimjerenim rješenjem jer bi svakako za ono pravo koje je veće, značajnije, primarnije (to je izvan svake sumnje pravo vlasništva) morao biti propisan duži rok dosjelnosti. *A contrario*, rok za stjecanje prava stvarne služnosti dosjelošću morao bi biti kraći od onog za stjecanje prava vlasništva. S obzirom na postojanje dviju vrsta dosjelnosti kod prava vlasništva, to znači da bi trebalo uvesti i dvije vrste dosjelnosti za pravo stvarne služnosti i za redovnu propisati npr. 5 godina, a za izvanrednu dosjelnost 10 godina. To je, dakle, naš drugi prijedlog *de lege ferenda* glede služnosti.

Prestanku prava služnosti posvećena je Glava 6. Pored sjedinjenja (*confusio*) o kojemu je već bilo riječi, tu je uobičajena propast stvari (članak 237.), uobičajeno odreknuće ovlaštenika (članak 238.), uobičajeno ispunjenje raskidnog uvjeta (ako je uvjet ugovoren) i istek roka (također, ako je ugovoren) (članak 240.), uobičajeno ako se radi o (barem načelno) nenasljedivom pravu (a osobna služnost je takva) – prestanak ovlaštenika (članak 244.), uobičajeno (ako zakon tako odredi) rasterećenje zakonom ili odlukom upravne vlasti (članak 245.), pri čemu je čudno da je tu naglašena upravna vlast, a izostavljena sudska, te samo dva slučaja koja su donekle neuobičajena.

U odnosu na jedan slučaj (iz članka 241.) stvarno djeluje čudno formulacija da se zbog neizvršavanja, pravo služnosti gubi zastarom (zastarom se gubi zahtjev, a ne pravo) i tu se mora prigovoriti zakonskom tekstu koji naravno ne mora „slušati” teoriju, ali ovo ipak izgleda malo previše¹⁰⁸⁹.

Prvo što je neuobičajeno i zahtijeva pojašnjenje, prestanak je zbog neizvršavanja propisan u članku 241. koji regulira nekoliko različitih situacija. Osnovno pravilo je svakako ono prema kojemu Pravo služnosti prestaje zastarom ako se nije izvršavalo tijekom dvadeset godina. Propisan je dosta dug rok nevršenja i ništa ne izgleda spornim. Naravno, teret dokaza je na onome tko tvrdi da je služnost prestala. Na ovo osnovno pravilo nadovezuje se slučaj tzv. rijetkih služnosti kao

¹⁰⁸⁹ Teško se odlučiti što je vjerojatnije – nečiji previd ili pokazivanje moći nešto nametnuti. Svakako, u punih 20 godina ovo se nije ni pokušalo promijeniti.

služnosti za koje se rijetko dođe u prigodu vršenja. Jednako kao što ni do stjecanja neće doći u roku od 20, nego u roku od npr. 25 godina (ako je treća prigoda bila nakon 25 godina), tako će i prestati nevršenjem tek nakon što protekne – bude propuštena treća prigoda izvršiti njezin sadržaj, a ovlaštenik propusti to učiniti. Treba naglasiti da su formulacije kod stjecanja i prestanka za ove tzv. rijetke služnosti naoko slične, ali po kvaliteti bitno različite. Puno je bolja ona kod stjecanja koja izrijekom propisuje da ne može doći do stjecanja u roku kraćem od 20 godina, dok tog roka kod prestanka nema, pa se može postaviti pitanje može li služnost prestati i nakon 15 godina (ili i kraće) ako su propuštene tri prigode, a zaključiti se da je to tzv. rijetka služnost (naime, rijetko je očito i ono što se dogodi jednom u tri godine).

U praksi je najčešći (pa zbog toga i najinteresantniji) slučaj iz trećeg stavka prema kojemu se vlasnik poslužne stvari protivi izvršavanju, a ovlaštenik ga zbog toga nije izvršavao neprekidno tri godine. Ključno je da je razlog nevršenja baš protivljenje vlasnika poslužne stvari, a ne neki drugi razlog (npr. školovanje u inozemstvu, boravak u zatvoru, duža bolest povezana s nepokretnošću). Iako je jasna, dosta je sporna i u praksi se zlorabi odredba iz sljedećeg stavka prema kojoj zastara ne nastupa, niti pravo služnosti prestaje neizvršavanjem, dok na poslužnoj stvari postoji naprava namijenjena upravo izvršavanju toga prava. Naime, na primjeru izvora vode naprava će (pumpa) postojati i za vlasnika zemljišta i za ovlaštenika služnosti – zar bi je vlasnik trebao svaki put razmontirati i odnijeti sa sobom (da i ne spominjemo *superficies*)?

U skladu s navedenim za bilo koje knjižno pravo i služnost će, ako je upisana u zemljišnoj knjizi, ona prestati tek brisanjem.

Drugi slučaj koji zahtijeva pojašnjenje, ukinuće je propisano u članku 242. prema kojemu, izgubi li pravo služnosti razumnu svrhu, vlasnik poslužne stvari može zahtijevati da se ono ukine; ako nije što posebno određeno, odluku o ukinuću donijet će sud na zahtjev vlasnika poslužne stvari, bez obzira na pravni temelj na kojem je ta služnost bila osnovana.

Isti *ratio legis* ima i odredba iz sljedećeg stavka prema kojoj će sud na zahtjev vlasnika poslužne nekretnine svojom odlukom ukinuti nužni prolaz, a i drugu služnost puta, bez obzira na to na kojem je temelju osnovana, ako utvrdi da postoji drugi prikladniji prolaz, ili drugi jednako prikladan prolaz, koji vlasniku poslužnoga zemljišta čini manje štete, ili pak jednako prikladan javni prolaz.

Jako je bitno uočiti da i kod ukinuća pravo služnosti koje je upisano – uknjiženo, prestaje tek brisanjem iz zemljišne knjige, što je svojstvo primjereno knjižnim pravima.

Zaštita prava služnosti je propisana u Glavi 5 koja ima samo četiri članka. Ovisno o vrsti povrede, ovlaštenik se može poslužiti nekom od sljedeće tri tužbe: posjedovna tužba, tužba na utvrđenje i *actio confessoria*, te s obzirom na to da se radi o knjižnom pravu i brisovna tužba.

Pravo na posjedovnu tužbu ima ovlaštenik prava stvarne služnosti jer je to pravo koje se može posjedovati. Međutim, pravo na posjedovnu zaštitu ima i ovlaštenik osobne služnosti, ali tako što je posjednik stvari koja je poslužno dobro.

Tužba na utvrđenje podiže se u slučaju osporavanja ili dovođenja u sumnju prava služnosti od vlasnika poslužnog dobra, ali i bilo koje treće osobe koja svojim činima niječe njegovo pravo služnosti ili ga samovlasno onemogućuje ili uznemirava u vršenju njegova prava (čl. 233. Zakona o vlasništvu).

Actio confessoria je tužba koju podiže ovlaštenik prava služnosti protiv osobe koja ga samovlasno onemogućava ili uznemirava u izvršavanju služnosti sa zahtjevom na priznanje služnosti i prestanak onemogućavanja ili uznemiravanja¹⁰⁹⁰, pri čemu pravo na ovu tužbu ima i predmnijevani ovlaštenik ako dokaže pravni temelj stjecanja i istiniti način.

Imamo i prijedlog(e) *de lege ferenda* u odnosu na služnosti. Prvo je ono što smo već naveli glede služnosti na vlastitoj stvari. Drugo je da je jednostavno neprihvatljivo, nelogično i nepravedno da je putem dosjelogosti lakše (u smislu kraćeg roka) doći do prava vlasništva na temelju dosjelogosti – (dosjelogost je stjecanje prava na temelju posjedovanja kroz zakonom određeno vrijeme) – nego do prava služnosti. Treće je brisanje formulacije da neizvršavanje zastarom dovodi do prestanka služnosti.

2.2.5 Pravo stvarnog ili realnog tereta

Pravo stvarnog ili realnog tereta, bez ikakve dvojbe, spada u katalog stvarnih prava u hrvatskom pozitivnom pravu. Međutim, to je ipak, treba priznati, pravo koje je u praksi razmjerno malo zastupljeno i ne bi se nikako mogla predvidjeti

¹⁰⁹⁰ KLARIĆ - VEDRIŠ, str. 333.

nekakva svijetla budućnost tom pravnom institutu. Radi se o institutu kojemu je zakonodavac posvetio (samo) 34 članka (čl. 246. – 279 ZV). Jednako ako što je broj članaka, pa time na neki način i pozornost zakonodavca potpuno neusporediva s pravima služnosti, to isto vrijedi i za teoriju. S obzirom na razmjerno malu uporabu u praksi, može se zaključiti da će se opisani trend u budućnosti samo nastaviti, teško je i zamisliti bilo što drukčije, posebno suprotno.

Zakonska definicija prava stvarnog ili realnog tereta nalazi se u članku 246. ZV-a prema kojemu Stvarni teret daje svomu korisniku stvarno pravo na nekretnini koju opterećuje ovlašćujući ga da mu se na teret njezine vrijednosti ponavljano daju stvari ili čine radnje koje su sadržaj toga stvarnog tereta.

Sto se tiče hrvatskog pozitivnog prava, ZV je propis koji je prvi put uredio ovaj pravni institut, naravno, koristeći se pritom stranim uzorom. Ni prethodni zakon koji je vrijedio najprije u bivšoj državi od 1980. godine, a nakon toga u ovoj državi kao preuzeti zakon od 8. 10. 1991. do 1. 01. 1997. Zakon o osnovnim vlasničko-pravnim odnosima, također nije sadržavao materiju o realnim teretima¹⁰⁹¹. Činjenica je da onaj zakon koji je nama od svih stranih uzora daleko najznačajniji, dakle austrijski ABGB ili OGZ, uopće ne sadrži odredbe koje bi cjelovito uređivale stvarne terete, nego samo neke posebne odredbe u vezi s nekim vrstama stvarnih tereta. Tako npr. OGZ sadrži posebne odredbe o zakupu nasljednom, nasljednoj daći i podnini (*Erbpacht, Erbziins i Bodenziins*) te odnosima vrhovnog i koristovnog vlasništva (paragraf 1122 – 1155). Spominje stalne godišnje rente (paragraf 530, 687, 928), a osobito prihod dosmrtni (*Leibrente*) (paragraf 1284 – 1286), a na pojedinim mjestima govori o pravima, odnosno dužnostima skopčanima sa stvarnim teretima (paragraf 512, 686, 928).¹⁰⁹² Jasno je da pravna ustanova ili pravni institut stvarnog ili realnog tereta ima veliku poveznicu sa srednjovjekovnim lenskim ili feudalnim pravom. Tada je bilo uobičajeno da neslobodne osobe rade na gospodarevoj nekretnini kako bi odatle nastajale koristi za gospodara. Bilo je dosta uobičajeno davati desetinu uroda i htjelo se

¹⁰⁹¹ Točnije, samo je spomenuto u članku 60. da se pravo plodouživanja, pravo upotrebe, pravo stanovanja, a i pravo stvarnog tereta uređuju zakonom. Ovo je posebno razumljivo kada se uzme u obzir da se radilo o zakonu sa samo 90 članaka i unutar toga, posebno usporedbi sa ZV, malim brojem stavaka. To je konačno pojašnjeno i samim nazivom tog nekadašnjeg zakona jer se očito htjelo da tadašnja Federacija regulira – uredi osnovne vlasničkopravne odnose, a ostatak da bude u nadležnosti tadašnjih sastavnica, dakle 6 republika i dvije autonomne pokrajine unutar jedne republike.

¹⁰⁹² GAVELLA, N. i dr., str. 49.

postići da gospodar može raspolagati svojom nekretninom na način da nema potrebe da stjecatelj bilo što posebno radi ili traži, nego je sa stjecanjem nekretnine automatski posljedica bila ta da onaj tko stekne opterećenu nekretninu, mora biti u obvezi izvršavati već spomenutu desetinu. Rušenjem feudalnog poretka na neki je način realni teret izgubio svoj *ratio*, ali ipak nije došlo do potpunog nestanka ovog pravnog instituta koji postoji i danas ne samo kod nas nego i u inozemstvu.

Što se hrvatskog pozitivnog prava tiče, prema temelju svojeg nastanka postoje privatno-pravni i javno-pravni tereti. Javno-pravni tereti se osnivaju na temelju zakona ili pak podzakonskog akta koji svoj temelj ima u zakonu. A tu kao primjer možemo dati realni teret plaćanja komunalne naknade. Prava je šteta i prilično je čudno zašto nešto slično ne postoji i za pitanje zajedničke pričuve, jer je zajednička pričuva očito zajednički interes, pa makar se i ne radi o sredstvima koja pripadaju proračunu (osim naravno, po naravi stvari, ako je neki javni subjekt suvlasnik zgrade i zemljišta ili zgrade i prava građenja jer se u tom slučaju radi o sredstvima koja idu u odgovarajući proračun).

Prema svojem sadržaju stvarni tereti mogu biti naturalni ili novčani, a prema trajnosti tereti ograničenog trajanja i oni koji su trajni.

Prema tome u čiju je korist određen teret razlikuju se stvarni tereti u korist nekretnina koji se nazivaju predijalni stvarni tereti (članci 256. – 258. ZV) i stvarni tereti u korist osoba koji se nazivaju osobni ili personalni stvarni tereti (članci 259. – 260).

Budući da se obično stvarni ili realni tereti izučavaju zajedno ili usporedno sa služnostima, onda je najlakše i najjasnije ključnu specifičnost stvarnih tereta opisati baš tako. Dakle, **sadržaj** stvarnog tereta je aktivna činidba (za razliku od pasivnosti kod služnosti gdje se trpi tuđa ili propušta vlastita radnja) koju je opterećena osoba obvezna izvršavati korisniku na teret vrijednosti predmeta tereta, a to je samo i isključivo nekretnina koja mora biti takva da bude sposobna

biti i predmet založnog prava¹⁰⁹³ i služnost¹⁰⁹⁴. Nema zapreke da se optereti idealni dio nekretnine, ali pokretnine kao i druga subjektivna prava ne mogu biti predmetom stvarnih tereta. Predmet stvarnog tereta može biti i pravo građenja¹⁰⁹⁵.

Institut realnih tereta (*Reallasten*) potpunije je uređen u njemačkom Građanskom zakoniku (BGB) u paragrafima 1105 – 1112. Prema paragrafu 1105 o realnom se teretu radi kad se „neko zemljište optereti na način da onome u čiju korist je opterećenje ustanovljeno treba i zemljišta i izvršiti periodičke činidbe”. Riječima „iz zemljišta” želi se naglasiti stvarno pravna odgovornost opterećenim zemljištem, a ne da dužne činidbe moraju potjecati „iz zemljišta”.¹⁰⁹⁶

Sadržaj stvarnog tereta je dakle činidba ponavljanih davanja stvari i novca ili činjenja koja imaju novčanu vrijednost. Dakle, to može biti samo činidba koja ima pozitivan karakter, davanje stvari ili novca (*dare*) ili činjenja (*facere*). Ako se činidba sastoji u ponavljanom davanju stvari, govorimo o naturalnom davanju (određena količina uroda), ali može biti riječi i o ponavljanom davanju drugih stvari. U svakom slučaju te stvari moraju imati svoju novčanu vrijednost. Ako se činidba sastoji u ponavljanom davanju novca, govorimo o novčanom davanju, odnosno renti. Ako se umjesto o činidbi davanja, radi o činidbi radnje, tu se radi o svakom jasno određenom ili odredivom činjenju koji ima novčanu vrijednost. Ovo o vrijednosti proizlazi iz toga kako bi se za slučaj neispunjenja mogle namiriti iz vrijednosti opterećene nekretnine. Za razliku od rješenja kakva postoje u komparativnim uzorima švicarskog (članak 782. ZGB-a) i njemačkog (paragraf 1105 BGB-a) prava, u našem pravu nije nužno da je činidba određena u vezi s gospodarskom namjenom opterećene nekretnine niti da služi ostvarivanju gospodarske namjene korisnikove nekretnine.¹⁰⁹⁷

¹⁰⁹³ Članak 247. ZV-a glasi:

(1) Stvarnim teretom može biti opterećena nekretnina koja je sposobna biti predmetom založnoga prava, a i zajedno više takvih nekretnina.

(2) S opterećenom nekretninom opterećene su i sve njezine pripadnosti.

(3) Što vrijedi za nekretninu, vrijedi i za suvlasnički dio nekretnine.

¹⁰⁹⁴ Ne vidimo baš razloga zašto je spomenuto samo založno pravo, a ne i služnost (naravno ona glede nekretnina).

¹⁰⁹⁵ GAVELLA, N. i dr., str. 51.

¹⁰⁹⁶ KLARIĆ - VEDRIŠ, str. 361.

¹⁰⁹⁷ PERKUŠIĆ, A., Osnove građanskog prava, Pomorski fakultet Sveučilišta u Splitu, Split, 2009., str. 269 – 270.

Ono što je jako značajno glede realnog tereta jest uočiti da postoje dvije vrste odgovornosti za obveze. Jedna odgovornost je ona stvarnopravna. Radi se o tome da je korisnik tereta ovlašten dospjele pojedinačne obveze koje mu nisu ispunjene, uvijek namiriti iz vrijednosti opterećene nekretnine od svagdašnjeg vlasnika, dakle i onog tko nije bio vlasnik u vrijeme dospijeca te obveze. To je posljedica stvarnopravne odgovornosti. Međutim, postoji i osobna odgovornost pa osobno odgovara onaj (i to cjelokupnom vlastitom imovinom) tko nije ispunio svoju obvezu u vrijeme dok je bio vlasnik. Pitanja osobne i stvarnopravne odgovornosti su uređena u člancima 253. i 254. ZV-a.

Stjecanje stvarnih tereta ZV ograničava na pravni posao, odluku suda i, kada se radi o javnopravnoj naravi, na temelju zakona. To je propisano u članku 261. ZV-a.

Što se tiče prestanka, to je uređeno člancima 273. – 279. Prilično je velika sličnost s prestankom služnosti. Tu je uobičajena propast stvari (članak 273.), uobičajeno odreknuće ovlaštenika (članak 274.), uobičajeno ispunjenje raskidnog uvjeta (ako je uvjet ugovoren) i istek roka (također, ako je ugovoren) (članak 275.), uobičajeno ako se radi o (barem načelno) nenasljedivom pravu – prestanak ovlaštenika kojega ZV naziva korisnikom (članak 278.) uz naglašavanje da je to tako samo ako je teret osnovan u korist određene osobe ili obitelji, uobičajeno (ako zakon tako odredi) rasterećenje zakonom ili odlukom upravne vlasti (članak 245.), pri čemu je čudno da je tu naglašena upravna vlast, a izostavljena sudska, te samo čudi zašto teret ne prestaje (nije propisano da prestaje) u slučaju sjedinjenja.

Zaštita prava stvarnog tereta propisana je u Glavi 5 koja ima samo pet članaka (268. – 272.). Pravo se štiti prejudicijelnim i petitornim tužbama. Prvu skupinu čine tužbe kojima se traži da se utvrdi postojanje stvarnog tereta, priznanje i trpljenje, a ovu drugu, tužbe kojima se traži ispunjenje dužnih činidbi (jer se, za razliku od služnosti, kod stvarnih tereta traži aktivnost).

2.2.6 Pravo građenja

Pravo građenja¹⁰⁹⁸ najmlađe je stvarno pravo u hrvatskom pozitivnom pravu. Nastalo je (tek) 1. 01. 1997. na dan stupanja na snagu ZV. Radi se o institutu kojemu je zakonodavac posvetio (samo) 17 članaka (čl. 280. – 296.). Taj pravni institut svoj korijen, svoje podrijetlo, duguje rimskom pravu i to baš ustanovi poznatoj kao *superficies*. U Justinijanovo vrijeme *superficies* je otuđivo i nasljeđivao pravo iskorištavanja zgrade podignute na tuđem zemljištu, uz plaćanje godišnje daće koja se zvala *solarium*. Unatoč širini i stvarnopravnom karakteru superficijarovih prava institutom, *superficies*a nije napušteno, nego samo narušeno načelo *superficies solo cedit*. Naime, vlasnikom podignute zgrade nije postao superficijar, već bi ona pripala u vlasništvo vlasnika zemljišta. Pravno-politička svrha *superficies*a bila je u osiguranju stanovanja u vlastitoj kući izgrađenoj na tuđem zemljištu¹⁰⁹⁹.

U bivšoj državi pravo građenja nije bilo uređeno jednim jedinstvenim propisom, niti je uopće bilo preciznije uređeno. Ipak, postojali su neki propisi koji su se odnosili na pravo građenja. To su:

1. Po Zakonu o prometu nekretninama, moguće je ugovorom odrediti da otuđenjem zgrade u privatnom vlasništvu na stjecatelja ne prelazi i vlasništvo zemljišta. I obratno, moguće je, dakle, ugovoriti da zgrada kao nekretnina bude na tuđem zemljištu.
2. Po istom zakonu, kod otuđenja zgrada općenarodne imovine, otuđuje se zgrada, a zemljište ostaje u općenarodnoj imovini, opterećeno „trajnim pravom korištenja“.
3. Po Uredbi o prodavanju zgrada iz općenarodne imovine, kupac stječe vlasništvo zgrade, a zemljište ostaje općenarodna imovina, s tim da kupac nad njom stječe „pravo korištenja“ kao besplatno i trajno pravo.
4. Po Uredbi o izgradnji stambenih zgrada radnika i službenika, graditelju zgrade se dodjeljuje zemljište općenarodne imovine na „besplatno i trajno korištenje“. Zemljište ostaje općenarodna imovina, a graditelj

¹⁰⁹⁸ Njemački Baurecht, Erbbaurecht, Uberbaurecht, francuski droit de superficie, talijanski diritto di superficie, engleski building lease.

¹⁰⁹⁹ KLARIĆ – VEDRIŠ, str. 368.

postaje vlasnik zgrade koju podigne i može isto upisati u zaseban ZK uložak.

5. Uputstvom o načinu upisivanja u ZK prava vlasništva na zgradama izgrađenim na zemljištu općenarodne imovine, određeno je da se u poseban uložak upišu zgrada i vlasništvo na njoj, a na zemljištu na kojem se zgrada nalazi, upisuje se u teretni list „pravo besplatnog korištenja” određene osobe koja je zgradu podigla.

U ovim propisima pravo imati zgradu na zemljištu općenarodne imovine označava se kao „pravo korištenja”, s tim da je to pravo trajno i besplatno. U pogledu prava imati zgradu na zemljištu koje je u privatnom vlasništvu, ne nalazimo u propisima zasad nikakav naziv (u čehoslovačkom pravu označava se pravo imati zgradu na zemljištu društvenog vlasništva kao pravo korištenja, a na zemljištu privatnog vlasništva kao pravo građenja)¹¹⁰⁰.

Navedeno o pravu građenja u kontekstu socijalističkog, nevlasničkog sustava, značajno je prije kao povijesna činjenica, nego kao podloga za istraživanje današnjega pravnog instituta prava građe. Naime, vrlo brzo nakon tiskanja citiranog dijela, došlo je do nacionalizacije iz 1958. god., koje samo formalizirala ono što je na određeni način postojalo još od kraja Rimskog II. rata ili još i ranije na područjima koja su bila pod vlašću partizana koji su u bivšoj državi odmah preuzeli i držali svu moguću vlast. U tom kontekstu pravo imati vlastitu zgradu (koja je nužno morala biti mala da ne dođe pod udar nacionalizacije) na zemljištu koje je sve bilo u društvenom vlasništvu, nije ni blizu, nije ni slično današnjoj situaciji. Jedina sličnost je u tome da se razlikuje vlasništvo na zgradi i vlasništvo na zemljištu, ali to je u današnjem pravu ostavljeno kao jedna od dvije ravnopravne mogućnosti i u praksi je puno češće da se osniva pravo građenja na vlastitom zemljištu, nego izravno na tuđem. Razlike nastaju kasnije s obzirom na to da se dijelovi (etažno vlasništvo) jedne zgrade nalaze u prometu i odgovarajući razlomak na kojemu je zgrada sagrađena, prati pravnu sudbinu toga etažnog dijela i obrnuto, jer se radi o neodvojivoj poveznici. Ako je zgrada sagrađena tako da nema prava građenja, onda je to poveznica vlasništva ili suvlasništva na zemljištu s etažnim vlasništvom ili suvlasništvom na dijelovima zgrade. Ako je građena na pravu građenja (a pravo građenja se često naziva

¹¹⁰⁰ RAJAČIĆ, Č., *Stvarno pravo* (predavanja), umnoženo za potrebe studenata, Zagreb, 1956., str. 377 – 378.

umjetnim zemljištem), onda je situacija drukčija jer ono što je povezano (pravo građenja s jedne strane i etažno vlasništvo ili suvlasništvo s druge strane) podliježe promjenama ovisno o tome ima li ili nema prometa, dok vlasničko stanje onoga pravog zemljišta ostaje nepromijenjeno.

Već u doba bivše države u razvijenim državama na tzv. Zapadu (Austrija, Njemačka, Švicarska), pravo građenja je priznato kao samostalno pravo koje se posebno knjižilo, i pravo građenja je tako postajalo „netjelesna nepokretna stvar”, dakle, pravno nekretnina i objekt prava vlasništva. Vlasništvo zgrade se (tada) uopće ne upisuje, zgrada je akcesija prava građenja i u popisni list se upisuje postojanje te zgrade na nekoj zemljišnoknjižnoj čestici. Ovakvo rješenje bilo je predmetom kritike u bivšoj državi, logično i u drugim državama socijalizma koje su odlučile ići drukčijim pravnim putem. U fokusu im je bila zgrada i vlasništvo zgrade, a pravo građenja, pored toga što se upisuje kao teret u teretni list zemljišta, u zemljišnoknjižnom ulošku zgrade uopće se ne upisuje, nego se samo u popisnom listu kod opisa zgrade upiše „poziv” na broj zemljišnoknjižnog uloška u kojem je upisano opterećeno zemljište.

Prema jednoj (novijoj) teorijskoj definiciji (koja se poziva na elemente iz germanske i romanske koncepcije prava građenja), pravo građenja je stvarno pravo na tuđoj stvari sadržaj kojega je ovlaštenje izgraditi i imati u vlasništvu građevinu na tuđem zemljištu¹¹⁰¹. Prema drugoj to je ograničeno stvarno pravo na nečijem zemljištu, koje ovlašćuje svojeg nositelja da na površini toga zemljišta ili ispod nje, ima u svojem vlasništvu zgradu trajno fizički spoјenu s tim zemljištem, a svagdašnji vlasnik tog zemljišta je dužan to trpjeti¹¹⁰².

Prema zakonskoj definiciji pravo građenja je ograničeno stvarno pravo na nečijem zemljištu koje ovlašćuje svoga nositelja da na površini toga zemljišta ili ispod nje, ima vlastitu zgradu, a svagdašnji vlasnik tog zemljišta dužan je to trpjeti.

Pravo građenja je u pravnom pogledu izjednačeno s nekretninom. Dakle, u našem pravu je, kao i u austrijskom, a njemačkom pravo građenja ima ulogu fiktivne nekretnine (umjetnog zemljišta).

¹¹⁰¹ Tako KLARIĆ - VEDRIŠ, str. 369.

¹¹⁰² Vidi GAVELLA, N. i dr., str. 79.

Mnogo zgrada je sagrađeno na pravu građenja od 1. 01.1997. do danas. Međutim, teško je precizno odrediti zašto je to tako i neka istraživanja pokazuju da mnogi suvlasnici takvih zgrada i ne znaju, odnosno ne razliku pravni položaj te zgrade (i sebe u tom kontekstu) od pravnog položaja koji bi imali da nije bilo prava građenja. Najveća razlika bi se, očito, pokazala u slučaju rušenja zgrade i neobnavljanja u roku od 6 godina koji izgleda dug (ako istekne pravo građenja, prestaje ukinućem), ali stvarno je jako kratak ako treba ishoditi razne dozvole, a za mnogo toga je nužna suglasnost svih suvlasnika ili barem osigurana sredstva većine. Navedeno znači da je dosta realna mogućnost lošeg ishoda.

Pravo građenja spada među ona prava koja imaju vrlo jasnu i vrlo preciznu zakonsku definiciju koja se nalazi u članu 280. ZV. Vrlo je jasno naglašeno da se radi o nečijem zemljištu, što uključuje bilo vlastito bilo tuđe. Uzor našem zakonodavcu bio je austrijski Zakon o pravu građenja (*baurechtsgesetz*) iz 1912. i 1977. godine, dok kao druge slične propise možemo navesti njemačku Uredbu o nasljednom pravu građenja (*Erbbaurechtsverordnung*) iz 1919. godine. Poseban zakon postoji i u francuskom pravu, dok je u talijanskom pravu ovaj pravni institut (*il diritto di superficie*) normiran unutar talijanskog građanskog zakonika (*Codice civile*, čl. 952. – 956.).¹¹⁰³ Kako smo već naveli, ZV ne sadrži baš značajniju normativu za ovaj pravni institut. Radi se o samo 17 članaka i unutar tih članaka samo 44 stavka. Zakonodavac izrijeком propisuje što je sadržaj prava građenja u članku 281. prema kojemu nositelj prava građenja je i vlasnik zgrade koja je pripadnost toga njegova prava, a glede zemljišta koje je opterećeno pravom građenja, ima ovlasti i dužnosti plodouživatelja; svaka tome suprotna odredba je ništava.

Jako je bitno uočiti da se pravo građenja ni na koji način, ni pod kojim uvjetima, dok postoji, ne može odvojiti od zemljišta čiji teret predstavlja, pa tko stekne zemljište, stekao je to zemljište opterećeno pravom građenja. Za razliku od nekih drugih prava, pravo građenja je slobodno u prometu, otuđivo i nasljedivo, jednako kao i druge nekretnine, što zapravo (umjetnu ili fiktivnu nekretninu) i predstavlja. Pravo građenja je moguće i opteretiti služnostima, stvarnim teretima i založnim pravom. Šteta je što je naš zakonodavac jednostavno preskočio odredbu o trajanju prava građenja, što je bitno drukčije kod najvećeg broja stranih uzora. Pritom bi bilo bolje da je izrijeком navedeno da pravo građenja nije vremenski ograničeno, a ovako kada toga uopće nema, preostaje samo posredno zaključivanje. Naime, kada već rok nije određen, onda treba zaključiti da ga i

¹¹⁰³ Tako KLARIĆ - VEDRIŠ, str. 368 – 369.

nema. Međutim, analizom drugih članaka koji se bave pravom građenja, posebno člankom 293. ZV, jasno proizlazi da je ugovorom moguće odrediti bilo koji rok trajanja (jer prestaje istekom roka, pored ostalih slučajeva), što znači da je to nešto što ovisi isključivo o onome ili onima koji sudjeluju u osnivanju prava građenja, a zakonodavac taj dio ne smatra toliko bitnim da bi propisao neku odredbu, neki rok koji bi supsidijarno vrijedio. U članku 293. inače je propisano da se na prestanak prava građenja propašću stvari, ovlaštenikovim odreknućem, **istekom roka** i ispunjenjem raskidnoga uvjeta, zaštitom tuđega povjerenja, prestankom korisnika i rasterećenjem, na odgovarajući način primjenjuju pravila o prestanku stvarnih tereta.

ZV izrijeком propisuje samo dva pravna temelja za stjecanje prava građenja – na temelju pravnog posla vlasnika nekretnine koja se opterećuje i odlukom suda. Što se tiče pravnog posla, on može biti jednostran (to je situacija u kojoj vlasnik zemljišta zasniva pravo građenja za sebe i tu mu nije potrebna ničija druga izjava volje, suglasnosti i slično). Ako se zasniva pravo građenja u korist nekog drugog, onda će se raditi o ugovoru u kojem je jedna strana vlasnik zemljišta, a druga strana ona u čiju korist se osniva pravo građenja. Uvjet valjanosti pravnog posla o osnivanju prava građenja je pisani oblik, što je logična posljedica toga da se pravo građenja zasniva na određenoj nekretnini. Čim smo spomenuli nekretnine, nameće se i opće pravilo za stjecanje kada se neko stvarno pravo na nekretnini stječe na temelju pravnog posla, a to je upis – uknjižba. Naime, pravni posao je titulus, a upis-uknjižba je modus. Do osnivanja prava građenja dolazi i odlukom suda u postupku diobe i ostavinskom postupku, ako je sud ovlašten u tom postupku osnovati služnost. Na osnivanje prava građenja na odluku suda na odgovarajući se način primjenjuju pravila o osnivanju služnosti odlukom suda.

Pravo građenja je (pored toga što može biti stvarno pravo na vlastitoj stvari) specifično i po tome što postoji takozvani dvostruki upis. Naime, budući da se radi o teretu zemljišta logično je da se upisuje C zemljišnoknjižnog uložka u kojem se u A listu nalazi određeno zemljište o čijem teretu se radi. Da se radi o služnosti ili realnom teretu, to bi na tome i ostalo. Međutim, ovdje je zakonodavac odlučio još na neki način „pojačati” ovaj pravni institut i to tako da se nakon navedenoga zemljišnoknjižnog uložka osniva i novi zemljišnoknjižni uložak u kojemu je pravo građenja na određenoj nekretnini posebno zemljišnoknjižno tijelo, dakle objekt prava ovlaštenika iz lista B, koji može, ali i ne mora, biti vlasnik zemljišta. Pritom treba naglasiti da se ni u kojem slučaju ne radi o dvostrukom stjecanju, pa je pravo građenja nastalo već onim prvim upisom

i ne bi imalo ni u kojem pogledu manje ili slabije učinke čak i kada do onog drugog upisa ne bi ni došlo.

Što se tiče prestanka prava građenja, ZV je slučajeve prestanka vrlo precizno, taksativnim nabrojanjem opisao u članku 292. prema kojemu pravo građenja prestaje propašću stvari, ovlaštenikovim odreknućem, istekom roka i ispunjenjem raskidnoga uvjeta, zaštitom tuđega povjerenja, prestankom korisnika, rasterećenjem te ukinućem. Kao i kod drugih knjižnih prava, propisano je i da pravo građenja upisano u zemljišnoj knjizi prestaje, zbog razloga iz stavka 1. ovoga članka, kad bude izbrisano kao teret na zemljištu opterećenom tim pravom i kao posebno zemljišnoknjižno tijelo.

Vrlo je važno kod ukinuća kao razloga prestanka prava građenja, uočiti da postoje dvije bitno različite situacije unutar kojih postoje dva bitno različita roka i dva bitno različita načina računanja roka. Prvi slučaj je onaj u kojemu na pravo građenja zgrada nije izgrađena u roku od 20 godina od osnutka tog prava (a osnutak je trenutak predaje zemljišnoknjižnog prijedloga zemljišnoknjižnom sudu – odjelu za zemljišne knjige pod uvjetom da je prijedlog u redu i da će biti usvojen jer u tom slučaju, smatra se da je pravo građenja stečeno *ex tunc*) – vlasnik može zahtijevati da se pravo građenja ukine, a sud će donijeti odluku o ukidanju bez obzira na pravni temelj na kojemu je pravo građenja bilo osnovano. Iz ovoga se nameću dva zaključka. Prvi je da do ukinuća ne dolazi *ex lege*. Drugi je da ne postoji nikakav argument koji bi nositelju prava građenja omogućio da se opravda i da mu u tom slučaju pravo građenja ne bude ukinuto. Očito je da ova odredba polazi od poznate pravne premise prema kojoj nepoznavanje prava škodi i prema kojoj se smatra da svi znaju pravo, a za slučaj da ne znaju, moraju snositi sve pravne posljedice. Danas, u vrijeme ne samo nevjerovatnog broja pravnih normi, nego i trenda daljnjeg povećanja tog broja i stalnih promjena, to načelo koje ne trpi iznimke, jednostavno više nije prihvatljivo na način kako je bilo do sada. Dovoljno je spomenuti da samo europska pravna stečevina broji više stotina tisuća stranica teksta, što prosječan čovjek u prosječnom radnom vijeku ne može ni pročitati, kamoli naučiti i savladati, slijedom čega je npr. očito na djelu i specijalizacija sudaca, odvjetnika i pravnika općenito jer inače ne bi mogli (barem ne uspješno) raditi. Naime, budući da je apsolutno neprihvatljivo da bilo tko pod prijetnjom gubitka prava bude prisiljen graditi na zemljištu na kojem građenje nije dopušteno (jer ZV o tome baš ništa ne govori), onda je jasno da se praktički radi o situaciji u kojoj će se na teret mnogih poštenih stvarati velika dobit za mnoge nepoštene. Tome doprinosi i naziv građenje jer čak i za pravnike (a ne moramo

svi biti pravnici i nismo svi pravnici) implicira nekakvu mogućnost građenja. U stvarnosti, radi se o riješenom odnosu koji samo vlasniku zemljišta onemogućava da sprječava građenje, a nema baš nikakvog utjecaja npr. na građevinsku inspekciju, policiju i druga državna tijela koja se brinu o javnim interesima, pa i o tome da se ne gradi tamo gdje planskim dokumentima nije dopuštena gradnja.

Što se tiče zaštite prava građenja, zakonodavac u članku 291. izrijekom propisuje kako se na pravo građenja, dok nije izgrađena zgrada, a i nakon toga, primjenjuje zaštita po pravilima o zaštiti prava služnosti i to ne automatski, nego na odgovarajući način. Kada se zgrada sagradi, njezin vlasnik uživa zaštitu po pravilima o zaštiti prava vlasništva. Navedeno je sadržano u članku 291. koji glasi:

Što se tiče stjecanja prava građenja koje već postoji ZV u članku 290. izrijekom propisuje da se na odgovarajući način primjenjuju odredbe o stjecanju prava vlasništva na nekretninama na temelju pravnog posla, odluke suda i nasljeđivanja, uz ogradu „ako nije što drugo određeno niti proizlazi iz pravne naravi prava građenja“. Nama se to čini suvišnom formulacijom koja može uzrokovati zabunu, jer ono „na odgovarajući način” upravo, pored ostaloga, znači i prilagodbu (ako je potrebna) naravi stvari.

2.2.7 Založno pravo

Založno pravo je (za razliku od prava građenja) u hrvatskoj pravnoj normativi i praksi vrlo star pravni institut. Korijen je, također, u rimskom pravu. Zakonodavac je u ZV ovom institutu posvetio (čak) 57 članaka.

Još otkad datiraju razne obveze, datira i potreba vjerovnika da se osigura da će te obveze biti uredno namirene. U građanskom pravu postoje razne vrste osiguranja u tom smislu, a neka najpoznatija, istodobno i najopćenitija podjela je na stvarnopravna i osobnopravna sredstva osiguranja. Založno pravo spada u grupu stvarnopravnih sredstava osiguranja i smatra se iznimno značajnim i svakako vrlo prikladnim da osigura pravni položaj vjerovnika. Naravno, ne postoji mogućnost neke apsolutne sigurnosti i ako dođe do spleta određenih okolnosti, vjerovnik će, unatoč tome što je osiguran založnim pravom, ostati bez namire cjeline ili dijela svoje tražbine, o čemu će u nastavku slijediti detaljnije obrazloženje.

Prema jednoj poznatoj definiciji založno pravo (u njemačkom jeziku *Pfandrecht*, *Hypothek*, u francuskom *gage*, *antichreze*, *privilege*, *hypothèque*, engleski *pledge*, *lien*,

mortgage, talijanski *pegno*, *l'ipoteca*, slovenski *zastavna pravica*) i ograničeno stvarno pravo na određenom predmetu – zalogu, koji ovlašćuje svojeg nositelja (založnog vjerovnika) da određenu svoju tražbinu (osiguranu tražbinu), ne bude li ona o dospijecu ispunjena, namiri iz vrijednosti zalog, čijigod taj bio, a njegov je svagdašnji vlasnik (založni dužnik) dužan to trpjeti¹¹⁰⁴. Ova definicija je slična zakonskoj definiciji koja se nalazi u članku 297. stavak 1. ZV.

Prema jednoj drugoj starijoj definiciji (i jednostavnijoj) založno pravo je stvarno pravo na određenoj stvari ili pravu (zalogu) koje svoga nositelja (založnog vjerovnika) ovlašćuje na određenu tražbinu ne bude li mu o dospijecu ispunjena, namiri iz vrijednosti zalog, čijigod on bio¹¹⁰⁵. Dosta slična je i definicija prema kojoj založno pravo možemo definirati kao ograničeno stvarno pravo na određenoj stvari, bilo pokretnoj, bilo nepokretnoj, bilo na idealnom dijelu stvari ili na određenom imovinskom pravu (zalogu) i na svim pripadnostima stvari ili prava koje su u vlasništvu svagdašnjeg vlasnika (založnog dužnika) i to stvarno pravo ovlašćuje svog nositelja (založnog vjerovnika) da određenu dospjelu, a nepodmirenu tražbinu namiri iz novčane vrijednosti zalog, što je založni dužnik dužan trpjeti.¹¹⁰⁶

Zakonodavac je posvetio veliku pozornost založnom pravu i to tako da već navedeni značajan broj članaka uređuje založnopravne odnose. Zato je bitno vrlo precizno odrediti tko su to subjekti založnopravnog odnosa i posljedično ukazati na vrlo ozbiljne pravne posljedice ako dođe do aktiviranja zalog, a vrlo često se dogodi da založni dužnik, nažalost, uopće ne raspolaže dovoljnom količinom znanja koja bi jamčila da, kada je već pristao na davanje zalog, to bude u skladu s onim što je poznato u medicinskom pravu kao *informed consent*.

U založnopravnom odnosu moraju sudjelovati založni vjerovnik na jednoj strani i založni dužnik na drugoj strani, neovisno o tome koliko će stvarno fizičkih ili pravnih osoba biti u tom pravnom položaju. Naime, nikakvo ograničenje o tom pitanju zakonodavac nije predvidio i praktički broj založnih dužnika je ograničen brojem suvlasnika na nekoj stvari. Budući da za isti dug (a dug je s aspektom vjerovnika tražbina ili po ranijoj terminologiji, potraživanje) može biti založeno više stvari ili zalog, to je broj založnih dužnika jednak broju svih tih vlasnika i/ili

¹¹⁰⁴ Vidi GAVELLA, N. i dr., str. 121.

¹¹⁰⁵ Tako KLARIĆ – VEDRIŠ, str. 335.

¹¹⁰⁶ PERKUŠIĆ, A., *Osnove građanskog prava*, Pomorski fakultet Sveučilišta u Splitu, Split, 2009., str. 306.

suvlasnika na svim tim založenim stvarima, čiji broj, naglasit ćemo, nije ograničen. Slično je, ali iz potpuno drugih razloga i s brojem osoba na strani vjerovnika. Problem, i dodatno usložavanje ukupnog odnosa, nastaje u svim onim situacijama u kojima založni dužnici nisu istodobno i osobni dužnici, dakle oni dužnici koji su inače postojali, ali je vjerovnikov položaj, pored njihove osobne odgovornosti za dug, dodatno pojačan založnim pravom. Svi osobni dužnici koji nisu založili neku svoju stvar, jesu i ostaju samo osobni dužnici, a svi založni dužnici, činjenicom da su postali založni dužnici, ne mijenjaju svoj pravni položaj u smislu da niti zbog toga postaju niti prestaju biti osobni dužnici. Dakle, tu je moguć vrlo širok spektar različitih situacija čiji se pravni učinci protežu daleko izvan realizacije samog zaloga, koja se u pravilu provodi na javnoj dražbi. Naime, jedini uvjet koji založni vjerovnik ima da bi smio pristupiti postupku realizacije zaloga, jest to da tražbina nije namirena. Ako je tako, ima potpuno pravo, umjesto utuženja osobnog dužnika ili uz utuženje osobnog dužnika, tužiti i založnog dužnika. Postoje dvije vrste založnih tužbi, jedna se odnosi na situacije založene pokretnine (*actio pignoratitia*) ili nekretnine (*actio hypothecaria*). S jednom i drugom tužbom traži se od tuženika da prizna postojanje duga, i kao drugo, da trpi namiru duga izlaganjem založene stvari javnoj dražbi i namirom (nakon troškova postupka) s takvom javnom prodajom ostvarene cijene.

Naravno, ako dođe do toga da založni dužnik ostane bez svoje stvari, a da istodobno nije osobni dužnik pa je time platio tuđi dug, ima pravo na regres od osobnog dužnika, uza sve one probleme zbog kojih je vjerojatno i došlo do toga da je ugovoren zalog, što znači da se vrlo često dogodi neuspjeh s regresnim zahtjevom. S obzirom na to da je zalaganje vlastite stvari za tuđi dug uvijek, baš uvijek, slobodno, svaki onaj koji promišlja o ulasku u takav pravni odnos, morao bi pažljivo razmotriti i odlučiti isplatiti mu se tako što. Razlozi za ulazak u takav pravni odnos inače su jako različiti, od rodbinske veze, preko prijateljstva, pa sve do potpuno komercijalnog odnosa u kojemu osobni dužnik plaća određenu naknadu založnom dužniku koji je založio svoju stvar za dug toga osobnog dužnika. Iako djeluje prilično lijepo dobivati naknadu za zalaganje vlastitog stana, čija uporaba i stanovanje nisu tim zalogom ugroženi, praksa pokazuje da takve odluke vrlo često dovode do životne i pravne katastrofe. Da neko nakon primitka nekoliko mjesečnih ili godišnjih iznosa ostane bez vlastitog stana i nakon toga se godinama bori u postupku regresa protiv osobnog dužnika koji u pravilu nema osobne imovine prikladne za bilo kakvo jamstvo, pa posljedično prikladne za postupak ovrhe.

2.2.8 Četiri obvezna prava kao knjižna prava

ZZK pod naslovom Predmet uknjižbe i predbilježbe, pored nabiranja svih već navedenih stvarnih prava, u čl. 31. navodi i četiri obvezna prava koja se knjiže – nazadkup, prvokup, najam i zakup. U nastavku ZZK sadrži i niz članaka u kojima se nalaze posebne odredbe o pojedinim stvarnim pravima s odgovarajućim podnaslovima (Posebne odredbe glede vlasništva – čl. 32., Posebne odredbe glede služnosti i stvarnih tereta – čl. 33., Posebne odredbe glede prava građenja – čl. 34., Posebne odredbe glede založnoga prava (hipoteke) – čl. 35. – 38.). Upis koncesije u zemljišnu knjigu uređen je posebnim zakonom koji ima značenje *lex specialis* – Zakon o koncesijama¹¹⁰⁷, pri čemu su istoimeni zakoni postojali i ranije, još od već davne 1990. godine¹¹⁰⁸. Neovisno o već navedenom *numerus clausus*, jasno je da bi zakonodavac, samo ako tako odluči, mogao i u bilo kojem drugom zakonu osnivati bilo koje novo stvarno pravo i/ili nekom obveznom pravu dati svojstvo knjižnog prava.

Bitno je uočiti da je zakonodavac u Zakonu o zemljišnim knjigama propisujući četiri obvezna prava koja su istodobno i knjižna prava, to učinio prilično površno na način nabiranja u čl. 31., a prethodno u čl. 25. (to su članci koji nisu bili predmetom interesa ni jedne novele ZZK, zaključno s posljednjom iz 2017. god.). Kod propisivanja što je predmet teretovnice, propisano je da se u teretovnicu upisuju stvarna prava kojima je opterećeno zemljišnoknjižno tijelo ili idealni dio nekoga suvlasnika, kao i prava stečena na ovim pravima, pravo nazadkupa, prvokupa, najma i zakupa te ona ograničenja raspolaganja zemljišnoknjižnim tijelom ili suvlasničkim dijelom kojima je podvrgnut svagdašnji vlasnik opterećenoga dobra. Iznimno, u teretovnicu zemljišnoknjižnoga tijela, koje je općedobro ili je javno dobro u vlasništvu Republike Hrvatske ili jedinice lokalne uprave ili samouprave, upisat će se koncesija prema odredbama za upis zakupa, ako nije što posebno određeno.

U posebnom članku (čl. 31.) koji slijedi nakon onoga o teretovnici i nosi naslov predmet uknjižbe i predbilježbe, stoji da se u zemljišnu knjigu upisuju samo pravo vlasništva i ostala stvarna prava na nekretninama, zatim pravo nazadkupa, prvokupa, najma, zakupa, kao i koncesije te ostala prava na nekretninama za koja je to posebnim zakonom dopušteno, a ograničenja, oročenja i uvjetovanja prava

¹¹⁰⁷ Zakon o koncesijama, Narodne novine, br. 69/2017. To je već peti istoimeni zakon, prvi je bio još iz 1990. god. Narodne novine broj 18/90.

iz st. 1. ovoga članka, upisat će se u zemljišnoj knjizi zabilježbom ograničenja, roka ili uvjeta kojem je pravo podvrgnuto, ako ovim Zakonom nije drukčije određeno.

Kada smo naveli da je zakonodavac „...propisujući četiri obvezna prava koja su istodobno i knjižna prava to učinio prilično površno...”, u prvom redu imali smo u vidu da se radi o četiri knjižna prava (a knjižna prava su ona koja se mogu knjižiti u zemljišnoj knjizi) koja su, unatoč nekim sličnostima (posebno između prvokupa i nazadkupa međusobno, te najma i zakupa međusobno), međusobno prilično različita (posebno npr. između prvokupa i nazadkupa, s jedne strane i najma i zakupa, s druge strane), a zakonodavac baš ničim nije pokazao da je te različitosti uočio i u skladu s tim i različito normirao.

Konkretno, sama zakonska formulacija iz ZZK (u oba čl. 25. i 31.) pravo nazadkupa, prvokupa, najma i zakupa, stvarno na neki način miješa dva ugovora (o najmu i zakupu) i dva prava koja mogu, ali i ne moraju, imati svoj temelj u ugovoru. Riječ pravo (koja je unesena neposredno prije riječi „nazadkupa” i čini jasan i složeni pojam „pravo nazadkupa”) djeluje kao da pripada (kao dio pojma) i pojmovima koji slijede (prvokupa, najma, zakupa i koncesije), ali to ipak nije baš potpuno jasno, moguće je i drukčije tumačenje. Za slučaj da je ipak tako (da se riječ pravo veže uz svaki od pojmova koji slijede, dakle uz pojmove prvokup, najam, zakup i koncesiju), potrebno je naglasiti da se i četiri obvezna prava, koja su knjižna prava i koja time djeluju *erga omnes* (prema svima u doslovnom značenju), treba (za početak) definirati kao obvezna prava koja na temelju zakona imaju stvarnopravni učinak i taksativno navesti i to:

- a) pravo prvokupa
- b) pravo nazadkupa
- c) pravo najma i
- d) pravo zakupa
- e) pravo koncesije.¹¹⁰⁹

Nakon preciziranja naziva svakog od navedenih pojmova, trebalo bi slijediti i definiranje samih pojmova, što nije ni lako ni jednostavno, ali je nužno kako bi se u provedbi imalo polazište za postupak tumačenja.

¹¹⁰⁹ Koje bi trebalo uključiti i koncesijsko odobrenje.

Kada prijeđemo na već navedena četiri obvezna prava (najam, zakup, nazadkup, prvokup), stvari ipak stoje bitno drukčije, odnosno nejasnije nego je uobičajeno, pa ćemo ih detaljnije analizirati. Radi potpunosti, osvrnut ćemo se i na pravo koncesije kao predmet upisa, ali u posebnom dijelu.

2.2.8.1 Najam i zakup

U odnosu na najam i zakup (i jedan i drugi spadaju u tzv. prava privremenog prijenosa i uporabe¹¹¹⁰) jasno je da u praksi mogu nastati samo voljom ugovornih strana, a ne i po samom zakonu¹¹¹¹. Naravno, tako je po naravi stvari, ali zakonodavac uvijek ima (istina pod rizikom da nešto bude stavljeno izvan snage od Ustavnog suda Republike Hrvatske kao suprotno Ustavu) pravo postupiti kako hoće, pa i tako da nametne postojanje ugovora o najmu i/ili zakupu. Iznimka bi *de lege lata* mogao biti samo slučaj iz Zakona o najmu stanova¹¹¹² (ili drugi njemu odgovarajući *de lege ferenda* ako do toga dođe), kada je ugovor o korištenju stana koji je korisniku davao pravni položaj nositelja stanarskog prava, *ex lege* transformiran u ugovor o najmu stana sa zaštićenom najamninom (ali, tu je nametnuta transformacija ili konverzija, a notorno je da je drugi ugovor već postojao i konverzijom je *ex lege* stavljen izvan snage, u status nepostojećega).

Najam i zakup neki autori istražuju objedinjeno¹¹¹³, kakva je bila i normativa prije aktualnog Zakona o obveznim odnosima. S obzirom na dosta veliku sličnost tih dvaju ugovora (i isto podrijetlo misleći pritom na rimsko pravo), to sigurno nije pogrešan pristup, pa smo ga dijelom i mi prihvatili. To smo učinili na način da smo najprije obradili ugovor o zakupu tako da izneseno (ako nije naglašeno

¹¹¹⁰ U ovu skupinu ugovora spadaju ugovor o posudbi, ugovor o najmu/zakupu, ugovor o zajmu, ugovor o kreditu i ugovor o licenci – vidjeti tako u GORENC V. i dr., *Obvezno pravo, Posebni dio I, Pojedini ugovori*, Novi informator, Zagreb, 2012. god., str. 9. Vidjeti i KAČER H., *Ugovor o najmu i Ugovor o zakupu*, u SLAKOPER Z. i dr., *Obvezno pravo – pojedini tipovi ugovora, priručnik za polaganje ispita – samo za internu uporabu*, Zagreb, 2010., vlastita naklada, str. 71.–94.

¹¹¹¹ Suprotno bi značilo grubo narušavanje temelja obveznog, točnije ugovornog prava. Unatoč tome, baš naš zakonodavac je, bez velikih promišljanja, dosta naprečac, ukinuo stanarsko pravo u Zakonu o najmu stanova i uveo pravo zaštićenog najmoprimca, koje je ne samo bitno drukčije nego i za cijelu kategoriju za zaštićene najmoprimce ispod prava koje su imali ranije. Drugim riječima, jedan ugovor i jedan pravni institut je zamijenio (konvertirao) drugim i to je zapravo *modus operandi* koji nema poželjna obilježja pravne sigurnosti i vladavine prava.

¹¹¹² Zakon o najmu stanova, Narodne novine, br. 91/96, 48/98, 22/06.

¹¹¹³ Vidjeti tako u KAČER, H., SLAKOPER, Z., *Ugovor o najmu/zakupu*, u GORENC V. i dr., *Obvezno pravo, Posebni dio I, Pojedini ugovori*, Novi informator, Zagreb, 2012. god., str. 152 – 181.

drukčije) vrijedi i za ugovor o najmu, a nakon toga ostavili prostor za odstupanja koja postoje (ako postoje) kod ugovora o najmu.

Prema zakonskoj definiciji koju sadrži ZOO,¹¹¹⁴ ugovor o zakupu je ugovor kojim se jedna ugovorna strana, koja se naziva zakupodavac, obvezuje drugoj ugovornoj strani, koja se naziva zakupnik,¹¹¹⁵ predati određenu stvar¹¹¹⁶ na korištenje¹¹¹⁷, a ta strana se obvezuje plaćati naknadu koja se naziva zakupnina. U odnosu na najam, postoji razlika (istina većim dijelom terminološka, suštinska je samo glede pojmova korištenje i uporaba) jer ZOO najam definira kao ugovor kojim se jedna ugovorna strana, koja se naziva najmodavac, obvezuje drugoj ugovornoj strani, koja se naziva najmoprimac, predati određenu stvar¹¹¹⁸ na uporabu.

Bitno je ukazati i na razlike u odnosu na neke druge ugovore koji u određenoj mjeri jesu slični, ali za koje vrijede drukčija pravila i svaka zabuna bi bila štetna¹¹¹⁹. Ugovor o zakupu (i najmu) nije pravni temelj stjecanja prava vlasništva, nego prava na uporabu i iskorištavanje, i to je ključna razlika u odnosu na ugovor o kupoprodaji¹¹²⁰. U odnosu na ugovor o zajmu, ključna je razlika u tome što se na predmetu ugovora kod zajma stječe pravo vlasništva, a kod zakupa (i najma) ne stječe. U odnosu na ugovor o posudbi, ključna je razlika u tome što je posudba

¹¹¹⁴ Vidjeti čl. 519. ZOO. Inače, prethodni propis istog naziva je i zakup i najam uređivao kao jedan ugovor – ugovor o zakupu. ZOO se vratio na pristup koji je postojao u ABGB (OGZ).

¹¹¹⁵ Ranije se koristio i pojam zakupoprimac ili zakupoprimateelj.

¹¹¹⁶ Ovu formulaciju treba široko tumačiti tako da uključuje i pravo, što ni u teoriji ni u praksi nije upitno. Vidjeti više o podjeli stvari u ZV u KAČER, B., PIVAC D., Podjele stvari i pravno značenje tih podjela (u Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima), u BAGIĆ, S., BELAJ, V., JUG, J., KAČER, B., KAČER, H., KONTREC, D., LEDIĆ, S., MATUŠKO ANTONIĆ, I.J., PERKUŠIĆ, A., PICHLER, D., PIVAC, D., PROSO, M., ŠEPAROVIĆ, M., Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i Zakon o zemljišnim knjigama – 1997.- 2017. Hrvatsko stvarno pravo *de lege lata i de lege ferenda*, Inženjerski biro i Pravni fakultet Sveučilišta u Splitu, Zagreb, 2017., str. 122 – 151.

¹¹¹⁷ I teorija i praksa smatraju da pojam korištenje treba tumačiti tako da se radi o mogućnosti iskorištavanja, što je bitno šire od korištenja ili uporabe – ako se radi samo o korištenju, radilo bi se o ugovoru o najmu, a ne o zakupu.

¹¹¹⁸ Ovu formulaciju treba široko tumačiti tako da uključuje i pravo, što ni u teoriji ni u praksi nije upitno.

¹¹¹⁹ U pravu postoje i tzv. složeni ugovori koji se sastoje od elemenata više ugovora, pa je teško odlučiti se koje norme treba primijeniti. Prevladava stav da vrijede odredbe onog ugovora čiji elementi prevladavaju, uz mogućnost da se na pojedini dio primijene i one specijalne odredbe koje za taj ugovor inače postoje, pod uvjetom da je to po naravi stvari moguće, odnosno da nije u suprotnosti s onim što prevladava (u praksi ovo može biti jako složena situacija – vidjeti npr. odluku Vrhovnog suda Republike Hrvatske broj VSRH Rev 219/98 od 20. rujna 2000. god. koja je objavljena pod brojem 782, str. 415 – 416. u SLAKOPER, Z. DULČIĆ, K., TUHTAN-GRGIĆ, I., ŠTAJFER, J., Sudska praksa 1980 - 2005. RRIF PLUS d.o.o., Zagreb, 2005).

¹¹²⁰ Do stupanja na snagu ZOO (01. siječnja 2006. god.) zakonski naziv je bio ugovor o prodaji.

besplatan, a zakup i najam su naplatni ugovori. U odnosu na ugovor o najmu (tu je sličnost zasigurno najveća), ključna i praktično jedina bitna razlika je u tome što se kod zakupa (i po zakonodavcu¹¹²¹ i po teoriji) radi o pravu na iskorištavanje predmeta zakupa, a kod najma o pravu na uporabu predmeta najma (bilo bi sigurno bolje da se zakonodavac odlučio na uporabu klasičnih instituta građanskog prava, na način da se kod zakupa radi o uporabi i iskorištavanju¹¹²², a kod najma samo o uporabi).

Nakon ukazivanja na različitosti u vezi s moguće sličnim ugovorima, bitno je navesti i koja su osnovna obilježja ili svojstva ugovora o zakupu. Ugovor o zakupu spada (pored najma, zajma i posudbe) u ugovore o uporabi i korištenju stvari¹¹²³, u ugovore obveznog prava¹¹²⁴ (kojima se zasnivaju obveze), u imenovane ili nominatne ugovore (što znači da mu se uobičajio i naziv i sadržaj, ne nužno, ali poželjno zakonom), naplatne ili onerozne ugovore (što znači da se za činidbu dobiva protučinidba¹¹²⁵), komutativne ugovore (što znači da su već u vrijeme sklapanja ugovora poznati i činidba i protučinidba), neformalne ugovore (što znači da nije propisan oblik ili forma ugovora¹¹²⁶), konsenzualne ugovore (dakle, nije realni, i prava i obveze nastaju sporazumom, a ne predajom kao kod realnih ugovora)¹¹²⁷, ugovore s trajnim (što se ne smije izjednačiti s vječnim) prestacijama ili obvezama (što je posebno značajno zbog moguće primjene klauzule promijenjenih okolnosti ili *rebus sic stantibus*¹¹²⁸).

¹¹²¹ Nažalost u čl. 519. ZOO-a koristi se pojam korištenje umjesto iskorištavanje.

¹¹²² U biti je iskorištavanje širi pojam koji obuhvaća uporabu kao uži.

¹¹²³ Vidjeti u KLARIĆ - VEDRIŠ, str. 26.

¹¹²⁴ Treba naglasiti da je ugovor o zakupu čiji je predmet nekretnina, pravni temelj za upis u zemljišne knjige, što znači da ima stvarnopravni učinak, što je iznimno značajno.

¹¹²⁵ Odnosno preuzima se takva obveza, a druga je stvar hoće li se to poštovati.

¹¹²⁶ Ovo vrijedi za osnovni tekst iz ZOO-a, ali u posebnim propisima (npr. onom o poslovnom prostoru) pravilo je obrnuto i propisuje se pisana forma ili oblik.

¹¹²⁷ Moguće su i daljnje podjele po raznim kriterijima, ali ovo su one osnovne.

¹¹²⁸ Vidjeti čl. 369 – 372. ZOO-a.

Pravni učinci svakog ugovora se načelno dijele (razlikuju) na obveznopravne (koji djeluju *inter partes*¹¹²⁹) i stvarnopravne (koji djeluju *erga omnes*¹¹³⁰).

I za ugovor o zakupu i za ugovor o najmu, jednako kao i za druge ugovore, vrijedi staro pravilo *pacta sunt servanda*, što znači da ugovor obvezuje, drugim riječima da je zakon za ugovorne strane, da stvara za ugovorne strane prava i obveze. Pravilo je i da ugovor obvezuje i nasljednike, osim u slučaju da je riječ o ugovoru *intuitu personae*¹¹³¹, što je za ugovor o zakupu stvarno teško zamisliti, premda nije moguće ni isključiti – konačno same ugovorne strane mogu ugovoriti da ugovor vrijedi samo do trenutka smrti prve od njih ili do trenutka smrti jedne ugovorne strane koju se u tom smislu glede toga precizira, npr. zakupnika ili zakupodavca.

Po naravi stvari nama su na ovom mjestu važniji stvarnopravni učinci. Zakup i najam spadaju u jako mali krug od samo četiri obvezna prava koja imaju (ali samo kada se radi o zakupu i najmu nekretnina jer ZZK pokretninama se i ne bavi¹¹³²) i stvarnopravni učinak (što znači da ne djeluju samo između ugovornih strana ili *inter partes*, nego i prema svima trećima ili *erga omnes*) na način da su prikladna za upis u zemljišnu knjigu (pored zakupa i najma to su prvokup i nazadkup¹¹³³). Kao što je to inače slučaj glede nekretnina, zakonska forma je pisana forma, a onaj tko želi postići upis – uknjižbu u zemljišne knjige, mora imati i tzv. *clausulu intabulandi* kao posebnu ugovornu odredbu koja dopušta uknjižbu bez ikakvih dodatnih, posebnih dozvola ili suglasnosti. Onaj tko u ugovoru nema tu klauzulu, može tražiti i postići samo tzv. predbilježbu (kao nižu razinu upisa) koju mora opravdati (ili prilaganjem takve ugovorne odredbe, u pravilu u obliku aneksa ugovora ili pokretanjem parničnog postupka kojim se od druge strane traži takva dopuna i kasnije pravomoćnom i izvršnom odlukom kojom se tužbeni zahtjev usvaja). U praksi najčešće ugovori o zakupu i najmu nemaju ovakvu klauzulu, ali je ona, potpuno sigurno, interesantna i preporučljiva¹¹³⁴. Međutim, treba voditi računa

¹¹²⁹ Između ugovornih strana.

¹¹³⁰ Prema svima.

¹¹³¹ Ugovor sklopljen baš s obzirom na određena svojstva ugovorne strane, npr. s određenim pjevačem da pjeva na zabavi – pjevač kao ugovorna strana ne smije poslati drugog pjevača, pa bio to i (objektivno) neki bolji pjevač.

¹¹³² Eventualno bi se analogijom moglo proširiti primjenu na pokretnine za koje se vode javni upisnici (npr. automobili).

¹¹³³ Vidjeti čl. 31. st. 1. ZZZ.

¹¹³⁴ Za zakupodavca i najmodavca koji se kani uredno ponašati ona ne znači nikakvu štetu, dapače može značiti i korist jer nekretnina koja „donosi zakupninu – najamninu” znači za vlasnika dobru poslovnu referenciju.

da je preduvjet uknjižbe ne samo navedena klauzula nego i da je predmet zakupa i najma označen i zemljišnoknjižnim oznakama (onako kako se nekretnina vodi u zemljišnim knjigama kod suda) i da je zakupodavac upisan u zemljišnim knjigama (jer *clausula intabulandi* neovlaštene osobe ne znači ništa, odnosno ne ovlašćuje na upis). Interesantno je ukazati na to da je u Zakonu o zemljišnim knjigama očito došlo do jedne nepreciznosti koja (barem za sada) ne uzrokuje probleme u praksi, ali pitanje je što će biti *pro futuro*. Naime, u prvom stavku članka 56. stoji:

(1) Ako isprava na temelju koje se zahtijeva upis ne odgovara svim posebnim pretpostavkama za uknjižbu (članak 52., 53., 54. i 55.), ali ispunjava opće pretpostavke za zemljišnoknjižni upis (članak 43. i 44.), na temelju te isprave dopustit će se predbilježba ako ju je moguće provesti.

(2) Ako je pristanak za uknjižbu dan uvjetno ili oročeno, dopustit će se predbilježba.

Kada se navedeni tekst dovede u vezu s člancima 43. i 44. na koje se poziva, postaje razvidno da nigdje nije spomenuta oznaka zemljišta, pa proizlazi da bi i bez te oznake postojali uvjeti za predbilježbu, što je apsolutno neprihvatljivo. Naime, ako takve oznake nema, nema ni mogućnosti zaključiti na što se to zemljišnoknjižni prijedlog odnosi, pa je dvojba treba li dopustiti predbilježbu (a prethodno stavljanje tzv. plombe) na svim nekretninama u jednom sudu (u blažoj varijanti jednoj katastarskoj općini) ili ne dopustiti baš ništa – jasno je da se ne bi smjelo ne dopustiti baš ništa i da bi svako drukčije rješenje ozbiljno ugrozilo i pravnu sigurnost i vladavinu prava.

Pod stvarnopravnim učincima uobičajeno se spominje i posjed¹¹³⁵, premda posjed nije pravo, nego samo faktično stanje. Treba posebno naglasiti da je moguće da je posjednik onaj tko ima pravo na posjed, ali i da se te dvije uloge ne podudaraju, pa posjed ima čak i onaj tko ukrade neku stvar. Kod zakupnika i najmprimca potpuno je jasno da imaju pravo na posjed i da, jednom kada im se predmet ugovora preda, isti posjeduju s pravom na to posjedovanje, što mu daje dodatan pravnu kvalitetu. Sama činjenica posjeda zakupniku i najmprimcu omogućava uporabu posjedovnih tužbi (u svoje ime, dakle uz oznaku sebe kao

¹¹³⁵ Vidjeti čl. 10 – 29. ZV. Vidjeti i GAVELLA, N., Posjed stvari i prava, Narodne novine, Zagreb, 1990.

tužitelja) ako mu netko oduzme ili barem ometa posjed, pri čemu je to jako bitno jer je posjedovni postupak jedan od rijetkih sudskih postupaka (vodi ga u prvom stupnju isključivo općinski sud) koji je po zakonu hitan postupak i vrlo je jednostavan, oslobođen od niza elemenata koji inače prate sudske postupke – sve se svodi na to da je tužitelj posjednik i da mu je netko taj posjed oduzeo ili ga u posjedu ometa. Pored zaštite posjeda sudom (odnosno posjedovnih tužbi), posjed je moguće štiti i tzv. dopuštenom samopomoći, dakle bez sudjelovanja suda¹¹³⁶.

U odnosu na posjedovnu zaštitu treba posebno upozoriti da je ona ograničena vrlo strogim rokovima na koje sud pazi po službenoj dužnosti – to je kao prvo subjektivni rok od 30 dana (koji se nikako ne smije izjednačiti s jednim mjesecom, jer je ponekad kraći, a ponekad duži) od kada se kumulativno ispune dva uvjeta – saznanje za smetanje i saznanje za počinitelja smetanja¹¹³⁷, a ta dva saznanja moraju se dogoditi u roku od jedne godine od smetanja (ako se ne dogode, posjedovna zaštita otpada). Ako se rokovi propuste, to znači da nema više mogućnosti posjedovne zaštite, ali zato ostaje mogućnost drugih tužbi (npr. one za naknadu štete). Glede rokova treba upozoriti na članak 300. Zakona o obveznim odnosima koji propisuje kako se rokovi računaju. Važno je da je način računanja različit kada je rok određen u danima (tada je prvi dan roka dan nakon događaja počevši od kojega se rok računa, npr. osvajanje neke sportske titule), ali ako je određen u tjednima, mjesecima ili godinama, onda je prvi dan onaj koji se poklapa s danom tog događaja. Važno je uočiti i da nedjelja ili drugi neradni dan u računanju uopće nisu bitni, osim ako se radi o posljednjem danu roka (ako je tako, onda se rok produžava do prvog sljedećeg radnog dana. Početak mjeseca označava prvi dan u mjesecu, sredina – petnaesti, a kraj – posljednji dan u mjesecu, ako što drugo ne proizlazi iz namjere strana ili iz naravi ugovornog odnosa.

Treba upozoriti na jednu zakonsku odredbu koja se vrlo rijetko spominje (a u ovom kontekstu nikada ne osporava) i koja prilično mijenja cijelu koncepciju zaštite posjeda, a prema kojoj (članak 27. ZV¹¹³⁸), ako netko ostvari zaštitu

¹¹³⁶ Vidjeti čl. 27. ZV.

¹¹³⁷ Radi se o saznanju o identitetu, dakle u slučaju fizičke osobe ime i prezime, a ne opis, ma kako precizan bio. Razlog je u tome što u tužbi treba označiti upravo identifikacijske podatke i za tužitelja i za tuženika.

¹¹³⁸ Taj članak glasi:

(1) Tko ima pravo na zaštitu posjeda, smije svoj posjed zaštititi za vrijeme trajanja rokova iz članka 21. stavak 3. ovoga Zakona i silom od onoga tko mu posjed samovlasno oduzme ili ga u

posjeda putem samopomoći ne poštujući ograničenja koja pri tome zakon postavlja (reakcija unutar subjektivnog i objektivnog roka, da je samopomoć nužna jer bi sudska zaštita stigla prekasno, da je opasnost neposredna i da primijenjena sila nije pretjerana), zadržava svoj posjed, ali odgovara za štetu koju je pritom nanio. Važno je i da zakupnik ima položaj neposrednog posjednika (posredni posjednik je onaj tko mu je dao stvar u zakup) koji ne samo da ima pravo na posjedovnu zaštitu prema svima nego je i posebno zaštićen prema posrednom posjedniku koji nije ovlašten postavljati posjedovne zahtjeve ako bi se u odlučivanju trebalo raspravljati i o njihovu pravnom odnosu¹¹³⁹ (a to će praktično uvijek biti slučaj)¹¹⁴⁰.

U odnosu na i **najam**¹¹⁴¹ i **zakup**¹¹⁴² treba naglasiti da u praksi gotovo i nema slučajeva uknjižbe prava najmoćprimca i zakupnika, a također ni ugovori ne sadrže podatke koji bi upis (ne samo uknjižbu, nego i predbilježbu, za koju moraju postojati ispunjeni opći uvjeti iz ZZZ) u zemljišnu knjigu uopće omogućili, u prvom redu zemljišnoknjižne oznake predmeta ugovora. Praktično isto vrijedi i za *clausulu intabulandi*, premda je ista bez zemljišnoknjižnih oznaka potpuno neiskoristiva. Vrijedi postaviti pitanje zašto je tako i odmah odgovoriti da se radi o razlogu ili razlozima koji su ili najvećim dijelom ili potpuno izvan pravne sfere. Jednostavno se takav običaj tijekom vremena nije stvorio, a notorna neukost većine najmodavaca i zakupodavaca kao reakciju na hipotetički zahtjev protustranke da se ugovor knjiži imala bi (kao da se na taj način želi nekome oteti nekretnina), vjerujemo, prekid kontakta, a ne samo sklapanje ugovora bez te odredbe. Vjerojatno je dio razloga na strani najmodavca i zakupodavca i u

posjedovanju uznemirava, ako je to nužno jer bi sudska pomoć stigla prekasno, a opasnost je neposredna, ali samo ako za zaštitu svoga posjeda ne primjeni silu veće jakosti negoli je primjerena okolnostima (dopuštena samopomoć).

(2) Dopuštenom samopomoći smije se umjesto posjednika poslužiti posjednikov pomoćnik u posjedovanju.

(3) Ostvari li posjednik svoje pravo na zaštitu posjeda putem samopomoći kad nisu ispunjene pretpostavke iz stavka 1. ovoga članka, zaštitio je svoj posjed, ali odgovara za štetu koju je pritom nanio.

Ako je propisano „kad nisu ispunjene pretpostavke iz stavka 1. ovoga članka“, a u tim pretpostavkama je i rok, onda je jedini mogući zaključak (od kojega nas može „spasiti“ samo ciljno tumačenje s dosta elastičnim pristupom koji ide izvan mogućih jezičnih značenja.

¹¹³⁹ Čl. 23. ZV.

¹¹⁴⁰ KAČER, H., Ugovor o zakupu, u SLAKOPER, Z., GORENC, V., KAČER, H., Obvezno pravo – pojedini tipovi ugovora, priručnik za polaganje ispita – SAMO za internu uporabu, Zagreb, 2010., vlastita naklada, str. 92.

¹¹⁴¹ U rimskom pravu ugovor o najmu bio je samo jedan oblik ugovora *locatio – conductio*, koji je uključivao i ugovore o zakupu, službi i djelu.

¹¹⁴² U rimskom pravu ugovor o zakupu bio je samo jedan oblik ugovora *locatio – conductio*, koji je uključivao i ugovore o najmu, službi i djelu.

(utemeljenom ili neutemeljenom) strahu od poreznih davanja, ali i u strahu da će u slučaju spora druga strana u pravilu godinama biti u onome što je predmet najma ili zakupa, s bitno boljim položajem nego što bi bio bez statusa uknjiženih prava. Činjenica što bi upisom u zemljišnu knjigu učinak bio *erga omnes*, očito nije dovoljno jaka da bi (barem za sada) potaknula na knjiženje ovih ugovora, odnosno prava iz njih. Inače, iako je *sedes materiae* glede i ugovora o najmu i ugovora o zakupu ZOO iz 2005. god., taj propis se, ne samo po naravi stvari (odnos općeg prema posebnom), nego i po svojim izričitim odredbama (čl. 520. glasi: Odredbe ovoga odsjeka neće se primjenjivati na zakupe uređene posebnim zakonom, osim podredno, a prema čl. 551. odredbe ovoga odsjeka podredno se primjenjuju na najam uređen posebnim zakonom) primjenjuje samo na ono što nije uređeno posebnim zakonom. Pod posebnim zakonima se u konkretnoj stvari misli na Zakon o najmu stanova i Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora¹¹⁴³, ali ti zakoni se zemljišnom knjigom (uopće) ne bave.

Dakle, posebnosti ili specifičnosti glede najma (u odnosu na zakup) praktično i nema, osim opisane nevjerojatne (po nama svakako negativne i o pitanju ustavnosti barem suspektne) intervencije zakonodavca u jedan ugovorni odnos i to na način da je bez ikakvog uvažavanja načela europske pravne stečevine (naročito načela razmjernosti i legitimnog cilja) dramatično promijenio pravni položaj ugovornih strana.

¹¹⁴³ Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine broj 125/11, 64/15. – dalje ZZKPP ili Zakon o zakupu i kupoprodaji ili Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora). Interesantno je pratiti promjenu naziva zakona. Kada je u Narodnim novinama broj 91/96, zajedno saZV, ZZK i Zakonom o najmu stanova objavljen i zakon koji se bavio zakupom poslovnog prostora, taj zakon se zvao Zakon o zakupu poslovnog prostora. Kada je noveliran, promijenio je naziv u Zakon o zakupu i prodaji poslovnog prostora, pri čemu je riječ prodaji (umjesto kupoprodaji) preuzeta iz tada važećeg Zakona o obveznim odnosima. Kako je sljedeća promjena (sada u formi posebnog zakona) bila nakon što je 01. 01. 2006. stupio na snagu ZOO (objavljen u Narodnim novinama broj 35/05) s nepisanim statusom neke vrste supstituta ili zamjene za građanski zakonik kojega u hrvatskom pravu nema, preuzeta je i sada promijenjena terminologija, dakle kupoprodaja umjesto prodaje poslovnog prostora.

2.2.8.2 Prvokup i nazadkup

U odnosu na **prvokup** i **nazadkup** treba napraviti – naznačiti njihovu priličnu međusobnu različitost, pored sličnosti koja postoji u tome da se radi o obveznim pravima sa stvarnopravnim učinkom *erga omnes*¹¹⁴⁴, kao i u tome da svoj temelj mogu imati i u pravnom poslu (u pravilu ugovoru, ali ne i nužno samo u ugovoru) i u zakonu. Ako se radi o zakonu, onda za učinak *erga omnes* nije nužan upis toga prava jer ono ima učinak *ex lege* (npr. po čl. 44. Zakona o najmu stanova), ali u (sudskoj) praksi to ipak nije tako ni jednostavno ni jedinstveno, pa bi i u slučaju da nema ugovora, bilo dobro zatražiti i ishoditi odgovarajuću uknjižbu.

U tom kontekstu naznačivanja različitosti treba izdvojiti nazadkup¹¹⁴⁵, kao iznimno rijedak i potpuno podnormiran, što nije slučaj s prvokupom. U prilog istinitosti ove tvrdnje treba samo posegnuti za dva za sada i najpoznatija i najbolja domaća udžbenička djela iz građanskog prava¹¹⁴⁶ i tamo vidimo da u djelu¹¹⁴⁷ gdje bi se ta dva (istina obvezna prava, ali ipak prava sa stvarnopravnim učinkom i svakako knjižna prava) prava morala nalaziti, uopće ne postoje i tu ne mislimo da je prihvatljivo objašnjenje što se radi o djelu koje se ne bavi obveznim pravom¹¹⁴⁸. Za razliku od toga, u drugom djelu (koje je po obuhvatu šire, premda po broju stranica kraće) nazadkup je zastupljen i obrađen, premda ne detaljno¹¹⁴⁹, a nalazimo ga i u stvarnom kazalu na str. 787. *Per definitionem* (ali to nije zakonska definicija, nje nažalost nema). Radi se o vrsti kupoprodaje kod koje prodavatelj nekretnine prigodom kupoprodaje ili kasnije, pridržava pravo da prodanu stvar za unaprijed određenu cijenu opet otkupi, pri čemu odluka leži na (onom osnovnom, dakle onome koji je tu ulogu imao kod prvog ugovora) prodavatelju. Kupac je obvezan na zahtjev stvar opet prodati bivšem prodavatelju. Nazadkupnja je pravo koje pripada prodavatelju samo za njegova života. To se pravo može upisati u zemljišne knjige.¹¹⁵⁰ Iako je bolje imati u teoriji i ovu

¹¹⁴⁴ Vidjeti više o tome u djelu iz pretprošlog stoljeća koje pokazuje koliki je taj učinak i tada bio (ali i danas ostao) značajan: EXNER, A., *Das Publizitätsprinzip, Studien zum osterreichischen Hypothekenrecht*, Wien, 1870.

¹¹⁴⁵ KAČER, H., *Pravo nazadkupnje kao instrument osiguranja potraživanja*, Informator, 4201 od 11. 6. 1994., str. 18.–19. i Zbornik Informator i Pravni fakultet u Rijeci, str. 125 – 130.

¹¹⁴⁶ Mislimo na KLARIĆ - VEDRIŠ,; GAVELLA N. i dr.

¹¹⁴⁷ Misli se na djelo: GAVELLA, N. i dr.

¹¹⁴⁸ Temeljita provjera vrlo solidnoga abecednog kazala upravo to pokazuje, kako pretragom pod slovom P (pravo nazadkupa), tako i pretragom pod slovom N (nazadkup). Usporedbom s jednim vrlo dobrim stranim (također udžbeničkim) djelom vidimo da nazadkup nije zastupljen – vidjeti STANKOVIĆ, O., ORLIĆ, M., *Stvarno pravo*, NIU Službeni list, Beograd, 1990.

¹¹⁴⁹ KLARIĆ - VEDRIŠ, str. 501.

¹¹⁵⁰ *Ibidem*.

definiciju nego je uopće nemati, nama izgleda da ona nije najbolje postavljena. Iako nije sporno da svoj temelj nazadkup ima u ugovoru o kupoprodaji¹¹⁵¹ (premda bi mogao imati i u zakonu, ako ne i u nekim drugim slučajevima, kao što je npr. nasljeđivanje), to je ipak pravo i to obvezno pravo s učinkom *erga omnes*, dakle apsolutnim učinkom i to je zasigurno knjižno pravo. Kao takvo mora naći svoje mjesto u svakom djelu koje se bavi knjižnim pravima, koje se bavi knjižnim upisima, koje se bavi stvarnim pravima, pa i stvarnim pravima *sui generis*. Kao takvo treba ga i definirati (ako je to propustio zakonodavac, teret snose pravna teorija i sudska praksa), pa je u tom smislu pravo nazadkupa pravo koje prodavatelju iz ugovora o kupoprodaji (eventualno i nekom drugom prenositelju iz nekog drugog ugovora¹¹⁵²) pripada, a sastoji se iz ovlasti za određenu ili određivu cijenu nazadkupiti ono što je prethodno prodao. Ne vidimo nikakvih razloga za stav da bi cijena morala biti određena (kada to ne mora biti ni kod kupoprodaje), kao ni da ta ovlast ne bi mogla biti ugovorena i unutar nekoga drugog ugovora. Ako je jedini protuargument onaj jezični, dakle da nazadkupnja ne može postojati ako prethodno nije postojala kupnja s obrnutim stranačkim ulogama, to smatramo nedovoljnim i previše formalističkim pristupom. Nismo ni za to da se radi o obvezi koja može trajati samo za prodavateljeva života. Naime, ne vidimo razlog tako jake vezanosti za osobu prodavatelja da to pravo ne bi moglo npr. biti nasljeđivo, posebno ako ugovorne strane tako ugovore i/ili ako do nasljeđivanja dođe nakon manjeg broja godina. Načelno, osim ako bi se radilo o nekim jakim osobnim poveznicama kao što su obiteljske (i to baš svaka obiteljska poveznica, nije npr. ni slično biti nečiji sin i npr. daljnji srodnik), ne vidimo ni zašto ovo pravo ne bi bilo prenosivo. Posebno nije ni razumljivo ni prihvatljivo, da u pozitivnom pravu nemamo, ne samo definiciju prava nazadkupnje (ali to se događa s mnogim institutima i u našem i u stranim pravima), nego ni bilo kakve druge odredbe, osim jednostavnog nabranjanja unutar obveznih prava koja je moguće knjižiti¹¹⁵³.

¹¹⁵¹ Premda bi nešto slično moglo postojati i kod mješovitih ili mikstnih ugovora, ali i kod ugovora o darovanju, ako ugovorne strane tako odluče i tako ugovore. Ako nije zabranjeno (a nije), onda je dopušteno, a ne čini nam se da bi zabrana proizlazila iz naravi stvari (osim lako moguće kod darovanja).

¹¹⁵² Ne vidimo zašto to pravo, ako su ugovorne strane suglasne, ne bi pripalo i darovatelju koji je u protivnom „osuđen” na opoziv darovanja, što je vrlo ograničeno pravo.

¹¹⁵³ Da apsurd bude veći, u pozitivnim zakonima imamo pozivanje na dva suda, od kojih je sada jasno da ne samo da nije osnovan nego nikada neće ni biti osnovan (Visoki zemljišnoknjižni sud u ZZK, a to je uvedeno novelom broj 55/2013. i do danas nije brisano), a za drugi je vjerojatno da hoće, ali se ni približno ne zna kada će to biti (Visoki kazneni sud kao sud između županijskih sudova i Vrhovnog suda Republike Hrvatske).

Glede prvokupa¹¹⁵⁴ situacija je, srećom, daleko bolja. Pravni okvir je potpuniji¹¹⁵⁵, a isto vrijedi i za praksu¹¹⁵⁶. Međutim, to još uvijek ne znači i da je pravni okvir potpun i dobar. Ključni nedostatak je što ne postoji pravni okvir za sam pravni institut, dakle ne postoje pravne norme koje bi se u prvom redu bavile prvokupom, ma gdje on postojao, nego postoji izdvojeni slučaj kupoprodaje u ZOO, pa onda i u Zakonu o naknadi¹¹⁵⁷, te Ovršnom zakonu, a otvoreno je pitanje, već i po naravi stvari, kako te norme primijeniti i da li ih uopće primijeniti na sve prvokupe (jasno je samo da se u ovršnom postupku primjenjuju norme Ovršnog zakona u svemu, pa i glede prvokupa¹¹⁵⁸). Ako nisu primjenjive na sve prvokupe, pitanje je na koje su eventualno primjenjive itd. Jedan možda najznačajni primjer je vremensko ograničenje prava prvokupa iz Zakona o obveznim odnosima, točnije vezano za ugovor o kupoprodaji. Prema našem mišljenju to ograničenje treba jako oprezno i restriktivno tumačiti i nije prihvatljivo, npr. automatski ga primijeniti na ugovor o zakupu koji je ugovoren na 20 godina i u kojemu je ugovoreno pravo prvokupa. Pa valjda je logično da je to pravo ugovoreno zato da štiti zakupnika za cijelo vrijeme tijeka toga ugovora, a ne samo u prvoj četvrtini. Pravo prvokupa je pravo određenih osoba da prije svih drugih kupe stvar ako je vlasnik odlučio prodati. To znači da je vlasnik stvari opterećene prvokupom samo dužan stvar prvo ponuditi onome tko ima pravo prvokupa, a ovlaštena osoba nema drugih posebnih privilegija, npr. u pogledu

¹¹⁵⁴ Tako KAČER, H., PERKUŠIĆ, A., Pravo prvokupa i njegovo mjesto u hrvatskom (pozitivnom) pravu *de lege lata* i *de lege ferenda*, Zbornik PF u Osijeku – Pravni vjesnik, 23., br. 3 – 4., 2007., str. 119 – 153.

¹¹⁵⁵ Vidjeti npr. i članak 96. OZ (Narodne novine, br. 112/12, 93/14, 73/2017), koji glasi:

(1) Osoba koja ima zakonsko ili ugovorno pravo prvokupa upisano u zemljišnoj knjizi ima prednost pred najpovoljnijim ponuditeljem ako odmah po zaključenju dražbe izjavi da nekretninu kupuje uz iste uvjete.

(2) Ako se nekretnina prodaje neposrednom pogodbom, sud će prije prodaje pozvati imatelja uknjiženoga prava prvokupa, odnosno imatelja zakonskoga prava prvokupa koji je o tom svom pravu prije toga obavijestio sud da se u određenom roku u zapisnik kod suda očituje hoće li se tim pravom koristiti.

¹¹⁵⁶ Vidjeti više u KAČER, H., PERKUŠIĆ, A., Pravo prvokupa i njegovo mjesto u hrvatskom (pozitivnom) pravu *de lege lata* i *de lege ferenda*, Zbornik PF u Osijeku – Pravni vjesnik, 23., br. 3 – 4., 2007., str. 119 – 153.

¹¹⁵⁷ KAČER, H., Pravo prvokupa u korist prijašnjih vlasnika prema Zakonu o naknadi, Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i prakse, Godišnjak 4, 1997. god., str. 399 – 417.

¹¹⁵⁸ Pravo prvokupa

Članak 96.

(1) Osoba koja ima zakonsko ili ugovorno pravo prvokupa upisano u zemljišnoj knjizi ima prednost pred najpovoljnijim ponuditeljem ako odmah po zaključenju dražbe izjavi da nekretninu kupuje uz iste uvjete.

(2) Ako se nekretnina prodaje neposrednom pogodbom, sud će prije prodaje pozvati imatelja uknjiženoga prava prvokupa, odnosno imatelja zakonskoga prava prvokupa koji je o tom svom pravu prije toga obavijestio sud da se u određenom roku u zapisnik kod suda očituje hoće li se tim pravom koristiti.

cijene itd.¹¹⁵⁹ U ovom slučaju postoji i zakonska definicija u čl. 449. Zakona o obveznim odnosima prema kojoj se ugovornom odredbom o pravu prvokupa obvezuje kupac izvijestiti prodavatelja o namjeravanoj prodaji stvari određenoj osobi, a i o uvjetima te prodaje i ponuditi mu da on stvar kupi za istu cijenu. Ni u ovom slučaju ne vidimo zapreke da se ova ugovorna odredba unese i u bilo koji drugi ugovor, a ne samo u onaj o kupoprodaji. U skladu s načelom prema kojemu je dopušteno ono što nije zabranjeno¹¹⁶⁰, uz dodatak da ne samo da nije izrijeком zabranjeno nego i ne vidimo kako bi tako nešto proizlazilo iz naravi stvari, smatramo da je ovo pravo moguće ugovarati i uz druge ugovore, odnosno unutar drugih ugovora. Inače je u struci po lošem poznat slučaj zakonskog prava prvokupa iz Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine,¹¹⁶¹ koji je djelovao gotovo nestvarno zbog nelogičnosti i, kako se pokazalo, zbog suprotnosti Ustavu Republike Hrvatske. Radilo se o čl. 29.¹¹⁶² i zakonskom pravu prvokupa koji pripada prijašnjem vlasniku kojemu stan nije vraćen u naravi, nego je omogućen otkup po povlaštenoj cijeni onome tko je imao status ranijeg stanara, kasnije zaštićenog najmoprimca. Suprotno naravi stvari koja zahtijeva da se nikome trećem ne može stan prodati povoljnije od cijene koju je imatelj prava prvokupa voljan platiti, ovdje je propisano da, ako se vlasnik odluči na prodaju, bez obzira na to pod kojim uvjetima želi prodavati, prijašnji vlasnik ima pravo prvokupa na način da plati onoliko koliko je vlasnik platio u otkupu (a to je bila u pravilu cca 10 % tržišne cijene i to na otplatu od 30 i više godina i uz praktično nikakvu kamatu). Očito je da se htjelo, barem prividno, pogodovati prijašnjim vlasnicima kojima stanovi nisu vraćeni u naravi, ali je pritom prekršeno osnovno pravilo denacionalizacije, na koje je često upozoravao jedan od najvećih hrvatskih pravnik, puno angažiran baš i na pitanjima naknade za nekad oduzetu imovinu: „Nepравde se ne smiju rješavati tako da se nanose nove неправde”.

¹¹⁵⁹ Tako KLARIĆ - VEDRIŠ, *op. cit.*, str. 500.

¹¹⁶⁰ To nažalost nije zapisano ni u jednom zakonskom tekstu, ali se smatra nekom vrstom stečevine.

¹¹⁶¹ Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, Narodne novine, br. 92/96, 39/99, 92/99, 80/02, 81/02. Vidjeti više u KAČER, H., Pravo prvokupa u korist prijašnjih vlasnika prema Zakonu o naknadi, Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i prakse, Godišnjak 4, Organizator, Zagreb, 1997. god., str. 399 – 417.

¹¹⁶² Koji u st. 1. i 2. glasi:

„U slučaju daljnjeg stvarnopravnog raspolaganja otkupljenim stanom prijašnji vlasnik ima pravo prvokupa.

Pravo prvokupa na ime prijašnjeg vlasnika zabilježiti će se u zemljišnim knjigama nadležnog suda.”

Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade¹¹⁶³ sadrži odredbu o zabilježbi postupka izvlaštenja prema čl. 33. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade. Radi se o čestim postupcima koji dugo traju i u kojima veliki problem predstavlja ne samo izvanknjižno vlasništvo, ne samo nelegalno sagrađene građevine, ne samo zanemarivanje instituta bračne i izvanbračne stečevine, nego i mnogo toga drugoga. Upravo zato je vrlo važna zabilježba koja svima onemogućava da naknadno kažu „nisam znao“.

Članak 33. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade glasi:

Ministarstvo, odnosno nadležno tijelo dužno je u roku od osam dana od dana zaprimanja urednog prijedloga za izvlaštenje nadležnom sudu dostaviti prijedlog za zabilježbu postupka izvlaštenja u zemljišnim ili drugim javnim knjigama.

Zakonom o komasaciji poljoprivrednog zemljišta¹¹⁶⁴ također je propisana zabilježba. Zakonodavac je vodio računa o iskorištavanju prednosti (u vezi s funkcijom publiciteta i s tim povezane pravne sigurnosti) zemljišne knjige, pa je tako propisao i zabilježbu pokrenutog postupka u čl. 33. koji glasi:

(1) Pravomoćno rješenje o pokretanju postupka komasacije dostavlja se nadležnom općinskom sudu radi zabilježbe u zemljišnim knjigama, nadležnom područnom uredu za katastar, odnosno tijelu nadležnom za katastarske poslove Grada Zagreba te središnjim tijelima državne uprave nadležnim za poslove poljoprivrede, geodetske poslove i imovinskopravne poslove.

(2) Stranke u sporu dužne su dostavljati županijskom komasacijskom povjerenstvu pravomoćne sudske odluke o svakom sporu i svakoj zemljišnoknjižnoj promjeni koja se odnosi na zemljište obuhvaćeno komasacijom.

(3) Županijsko komasacijsko povjerenstvo u postupku komasacije uzet će u obzir sve promjene prava vlasništva i drugih stvarnih prava na zemljištu obuhvaćenom komasacijom za koje primi obavijest do dana zaključenja rasprave o diobi komasacijske gromade.

¹¹⁶³ Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade, Narodne novine, br. 74/14, 9/2017.

¹¹⁶⁴ Zakon o komasaciji poljoprivrednog zemljišta, Narodne novine, br. 51/15.

Na opisani način nitko nema mogućnost zlorabom svojih ovlaštenja (raspolaganjem za vrijeme postupka) ni spriječiti ni otežati postupak komasacije poljoprivrednog zemljišta. Ipak, za sada je još rano procijeniti učinke pravne norme na stvarno stanje jer se radi o novom zakonu koji još uvijek ima izgleda i za vrlo dobru ocjenu, ali i za katastrofalnu ocjenu glede provedbe u praksi.

2.2.9 Pravo koncesije kao predmet upisa

Čl. 3. ZZK propisuje kako se u zemljišne knjige upisuju stvarna prava na zemljištima, a i druga prava za koja je to zakonom određeno. Prema čl. 31. ZZK se u zemljišnu knjigu upisuje pravo vlasništva i ostala stvarna prava na nekretninama, zatim pravo nazadkupa, prvokupa, najma, zakupa, kao i koncesije, te ostala prava na nekretninama za koja je to posebnim zakonom dopušteno.

Bitno je uočiti da je u odnosu na koncesije zakonodavac rabio formulaciju „...kao i koncesije, te ostala prava na nekretninama za koja je to posebnim zakonom dopušteno...”, što na neki način implicira da se ipak na koncesije ne odnosi ono što se odnosi na pravo prvokupa, pravo nazadkupa, pravo najma i pravo zakupa, nego je sve (kao i za bilo koje drugo navedeno pravo) prepušteno posebnom zakonu (*lex specialis*), koju ulogu glede koncesija ima Zakon o koncesijama, bilo sam, bilo u kontekstu još jednog ili više zakona (npr. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama¹¹⁶⁵).

Čl. 25. ZZK propisuje da se u teretovnicu upisuju stvarna prava kojima je opterećeno zemljišnoknjižno tijelo ili idealni dio nekoga suvlasnika, kao i prava stečena na ovim pravima, pravo nazadkupa, prvokupa, najma i zakupa te ona ograničenja raspolaganja zemljišnoknjižnim tijelom ili suvlasničkim dijelom kojima je podvrgnut svagdašnji vlasnik opterećenoga dobra. Također, zabrane opterećenja ili otudjenja upisuju se u teretovnicu. Prema čl. 25., st. 2. ZZK u teretovnicu zemljišnoknjižnoga tijela koje je opće dobro ili je javno dobro u vlasništvu Republike Hrvatske ili jedinice lokalne uprave ili samouprave upisuje se koncesija prema odredbama za upis zakupa, ako nije što posebno određeno.

¹¹⁶⁵ Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama, Narodne novine, br. 158/03, 100/04, 141/06, 38/09. i 123/11 56/2016.

**VI. ZEMLJIŠNOKNJIŽNO FUNKCIONALNO
POSTUPOVNO PRAVO**

1 NADLEŽNOST U ZEMLJIŠNOKNJIŽNOM POSTUPKU

Zemljišne knjige vode sudovi. Vođenje zemljišnih knjiga i rješavanje zemljišnoknjižnih predmeta pripada u sudsku nadležnost. Zemljišne knjige vodi zemljišnoknjižni odjel osnovan pri općinskom sudu, i to za nekretnine koje se nalaze na području za koje je taj sud mjesno nadležan. Za vođenje zemljišnoknjižnog postupka u prvom stupnju stvarno su nadležni općinski sudovi (čl. 5. st. 1. ZZK-a).

Novelom iz 2013. napušteno je shvaćanje o postojanju zemljišnoknjižnih odjela općinskih sudova. Tako je čl. 5. st. 1. ZZK-a općinski sud određen kao zemljišnoknjižni sud prvog stupnja uz mogućnost da se u njemu može osnovati jedan ili više odjela koji obavljaju poslove vođenja zemljišnih knjiga. Ovim novim rješenjem ništa se nije promijenilo glede materijalnoga i postupovnoga zemljišnoknjižnog prava. Ono je bilo potrebno iz sudskoorganizacijskih razloga, zbog čl. 5. st. 6., gdje se izrijeком navodi postojanje specijaliziranog suda drugog stupnja koji će odlučivati samo u zemljišnoknjižnim stvarima.¹¹⁶⁶

¹¹⁶⁶ Vidi MILOTIĆ, I., PERANIĆ, D., Izmjene i dopune Zakona o zemljišnim knjigama iz 2013. – pregled novih rješenja, nedorečenosti te izazova u pravnoj praksi, *Pravo i porezi*, br. 6, 2013., str. 13 – 14.

Novelom ZZK-a 2013. ističe se da je u prvom stupnju općinski sud stvarno nadležan odlučivati u zemljišnoknjižnim stvarima. Upise u zemljišnu knjigu rješanjem određuje i provodi mjesno nadležan zemljišnoknjižni sud.

U zemljišnoknjižnom odjelu vodi se posebna pisarnica u kojoj se zaprimaju podnesci i dopisi koji se odnose na zemljišne knjige (čl. 5. st. 5. ZZK-a, čl. 3. st. 1. ZP-a). Zemljišnoknjižne podneske prima službenik zemljišnoknjižnog odjela (zemljišnoknjižni referent) kojeg je za to odredio voditelj zemljišnih knjiga (čl. 3. st. 2. ZP-a). Zemljišnoknjižni postupak i poslove vođenja zemljišnih knjiga pod nadzorom sudca vodi voditelj zemljišnih knjiga ili zemljišnoknjižni službenik (zemljišnoknjižni namještenik, referent) kojega za to odredi voditelj zemljišnih knjiga (čl. 5. st. 4. ZZK, čl. 2. ZP-a).

Mjesno je nadležan općinski sud koji vodi zemljišnu knjigu u kojoj se treba provesti upis, ako zakonom nije što drugo određeno (čl. 90. st. 2. ZZK-a). Tako je za određivanje zemljišnoknjižnoga upisa u ostavinskim predmetima uvijek nadležan onaj sud koji je vodio ostavinski postupak, čl. 225., 227., 229. Zakona o nasljeđivanju., dok je za brisanje zajedničke hipoteke ili pojedinih sporednih hipoteka, koje su uknjižene u zemljišnoknjižnim ulošcima kod nekoliko sudova, za određivanje upisa uvijek nadležan sud kod kojega se vodi glavni uložak (čl. 135. ZZK-a). U ovršnom postupku nadležan je sud koji donosi rješenje o ovrsi (čl. 39., 74., 273., 283., 293. OZ-a). U zabilježbi spora za određivanje zabilježbe nadležan je i parnični sud kod kojeg se vodi parnica, i zemljišnoknjižni sud kod kojega se nalazi predmetni zemljišnoknjižni uložak (čl. 82. st. 1. ZZK-a). Međutim, za izvršenja svih upisa uvijek i bez iznimke nadležan je zemljišnoknjižni sud, dakle sud u kojem se nalazi uložak u koji treba provesti određeni upis.¹¹⁶⁷

Zemljišnoknjižni sud postupuje po pravilima izvanparničnoga postupka, a podredno parničnoga postupka. Prvostupanjski sud je nadležan za donošenje rješenja o upisu i isključivo je nadležan za provedbu dopuštenog upisa, pa se tom sudu podnosi prijedlog za upis. Iznimno, kad se zahtijeva provedba više upisa u zemljišne knjige koje vode različiti zemljišnoknjižni sudovi, prijedlog za sve upise može se u skladu s odredbama ZZK-a podnijeti samo jednom od tih sudova. Određeni se upisi mogu zahtijevati i od parničnog ili ovršnog suda ili nadležnog upravnog tijela. Međutim, i kad je upis odredio neki drugi sud ili drugo tijelo, zemljišnoknjižni sud koji vodi zemljišnu knjigu u kojoj treba provesti upis, donijet

¹¹⁶⁷ Tako ŽUVELA, M., RUŽIČKA, B., Zakon o zemljišnim knjigama, Zagreb, 2003., str. 129.

će rješenje o upisu i provesti upis (čl. 106. st. 2. ZZK-a) ako utvrdi da je upis provediv s obzirom na zemljišnoknjižno stanje i na to je li upis odredilo za to nadležno tijelo (čl. 108. st. 2. ZZK-a).

U slučajevima kada upise dopušta drugi sud, a ne zemljišnoknjižni, tada zemljišnoknjižni sud ne može ispitivati materijalnu osnovanost same sudske odluke o dozvoli upisa, nego samo je li se takva odluka protivi knjižnom stanju, npr. kod sudskih odluka postoji li odnosni knjižni prednik.¹¹⁶⁸

Zakonom se može propisati da poslove zemljišnoknjižnog suda obavlja jedan ili više općinskih sudova. O žalbama u zemljišnoknjižnim predmetima, kao i o žalbama protiv odluka o kojima odlučuje nadležni sud prvog stupnja u postupcima brisovne tužbe, tužbe za ispravak, tužbe za ispravak pogrešnog upisa i tužbe za opravdanje predbilježbe, odlučuje Visoki zemljišnoknjižni sud Republike Hrvatske (čl. 5. st. 5. ZZK-a).

U pravilu, zemljišnoknjižni sud odlučuje bez rasprave i saslušanja stranaka, osim u slučajevima za koje je zakonom nešto drugo određeno.

Postupak se pokreće samo na prijedlog stranaka ili nadležnoga tijela, osim kad je zakonom što drugo određeno. Zemljišnoknjižni sud će po službenoj dužnosti preporučiti strankama i nadležnom tijelu da zahtijevaju neki upis ako nađe da bi on bio svrhovit.

¹¹⁶⁸ Tako MUSLIĆ, str. 66.

2 SUDIONICI, STRANKE I NJIHOVI ZASTUPNICI U ZEMLJIŠNOKNJIŽNOM POSTUPKU

2.1 Sudionici u zemljišnoknjižnom postupku

Budući da je glavni cilj novele iz 2013. povećati učinkovitost te skratiti vrijeme trajanja zemljišnoknjižnih postupaka, izmijenjeni su položaj i ovlasti sudaca, zemljišnoknjižnih referenata i sudskih savjetnika. Ove izmjene zastupljene su u čl. 109.a ZZK-a. Imajući u vidu da je zemljišnoknjižni postupak izvanparnični postupak i u najvećemu broju slučajeva rutinski te da se u RH vodi veliki broj postupaka u takvim predmetima, novelom iz 2013. pokušale su se stvoriti pretpostavke za ubrzanje postupaka i za rasterećenje sudaca u zemljišnoknjižnim sudovima tako što je dio njihovih ovlasti prenesen na sudske savjetnike i zemljišnoknjižne referente. Riječ je o ovlastima koje se odnose na postupanja i odlučivanja koja su rutinska i u praksi najčešća. Na temelju čl. 109.a ZZK-a, proizlazi da se zemljišnoknjižnim sudcima pridržava odlučivanje u slučajevima koji su ZZK-om izrijekom navedeni i propisani: u složenim zemljišnoknjižnim postupcima (ponajprije u onima gdje se zakazuje raspravno ročište, posebnim postupcima) i u žalbenome postupku. Na temelju novele iz 2013., rješenje u povodu prijedloga za upis u redovitom zemljišnoknjižnom postupku (kada se odlučuje o prijedlogu za upis bez rasprave i saslušanja stranaka) donose ovlašteni zemljišnoknjižni referent i sudski savjetnik (čl. 109.a st. 2. ZZK-a). U rješenju je ovlašten samostalno donijeti sve vrste odluka koje propisuje čl. 109. ZZK-a.

Izrijekom je propisano da u posebnim zemljišnoknjižnim postupcima rješenje isključivo donosi sudac, dok ovlašteni zemljišnoknjižni referent i sudski savjetnik u njima mogu provoditi sve radnje do donošenja odluke, ali ne i donositi samu odluku.

Nema potrebe opterećivati sudce redovitim, jednostavnim i rutinskim zemljišnoknjižnim stvarima kojih je u praksi najveći broj, već će u takvim predmetima postupati i odlučivati ovlašteni zemljišnoknjižni referenti i sudski savjetnici, dok će se sudci angažirati u posebnim i složenijim stvarima.¹¹⁶⁹ No i u potonjima sudac može samo donositi rješenje, kontrolirajući time zakonitost te pravilnost postupanja ovlaštenih zemljišnoknjižnih referenata i sudskih savjetnika. To znači da je propisana mogućnost, ali ne i obveza da sudac upravlja takvim postupkom i poduzima postupovne radnje prije rješenja. Člankom 190.a st. 4. ZZK-a dopušta se da u posebnim zemljišnoknjižnim postupcima iz nadležnosti ovlaštenoga zemljišnoknjižnog referenta i savjetnika, nacрте zemljišnoknjižnih rješenja, pa i pojedine radnje, može pripremati, odnosno provoditi i zemljišnoknjižni referent koji nema posebne ovlasti, ali pod nadzorom ovlaštenoga zemljišnoknjižnog referenta, sudskog savjetnika ili zemljišnoknjižnog suca.

Novelom iz 2013. sudci su isključeni iz redovitih postupaka, a u posebnima moraju donositi samo odluku, dok postupati u njezinu donošenju mogu, ali i ne moraju. ovlašteni i neovlašteni zemljišnoknjižni referenti i sudski savjetnici. Mogle bi se pojaviti sumnje glede ustavnosti ovih odredaba ZZK-a. Na temelju čl. 120. Ustava RH, sudačku dužnost obavljaju sudci, dok u suđenju, u skladu sa zakonom, sudjeluju sudski savjetnici. Zemljišnoknjižnim referentima nema spomena. Nove odredbe ZZK-a zemljišnoknjižnim referentima izrijekom daju široke ovlasti suđenja. Sudska kontrola nastupa tek ako bude podnesen remonstrativni pravni lijek. Ako takav remonstrativni pravni lijek ne bude podnesen, na snazi će ostati sudska odluka koju donosi zemljišnoknjižni referent, koji, držeći se odredaba Ustava RH, nema ovlast suditi.

S obzirom na nove ovlasti iz novele 2013., pojavljuje se problem kvalifikacija ovlaštenih zemljišnoknjižnih referenata za postupanje i odlučivanje u smislu čl. 109.a ZZK-a. Ovo je pitanje bitno s gledišta zakonitosti i pravilnosti postupanja

¹¹⁶⁹ Vidi MAGANIĆ, A., Zemljišnoknjižni službenici prema Zakonu o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol. 26., br. 2, 2005., str. 795 – 828.

i odlučivanja, ali i izražene potrebe ujednačavanja pravne prakse. Ovaj problem se pokušao riješiti čl. 109.b. st. 2. ZZK-a gdje se propisalo, osim pretpostavke položenoga posebnog stručnog ispita za ovlaštenoga zemljišnoknjižnog referenta, i da ovlaštenu zemljišnoknjižni referent ima dodiplomsku stručnu spremu pravnog smjera ili višu stručnu spremu upravno pravnog smjera i najmanje 3 godine radnog iskustva na poslovima zemljišnoknjižnog referenta. Ove odredbe se ne odnosi na zatečene ovlaštene zemljišnoknjižne referente, nego na one koji će se ubuduće zapošljavati u zemljišnoknjižnim sudovima.¹¹⁷⁰

2.2 Stranke u zemljišnoknjižnom postupku

Procesnopravna definicija stranke definira je kao osobu koja u svoje ime traži sudsku zaštitu određenog sadržaja pravima za koja se tvrdi da su ugrožena ili povrijeđena. Stranka je i osoba protiv koje se upravlja zahtjev za pružanje pravne zaštite zasnovan na tvrdnji da je ugrozila ili povrijedila određena prava.

U izvanparničnom postupku koji je po negativnoj definiciji svaki onaj koji nije parnični, a takav je i zemljišnoknjižni postupak, položaj stranke nije vezan za stroga pravila parničnog postupka. U zemljišnoknjižnom postupku stranka je osoba u čiju se korist provodi zemljišnoknjižni upis, te osoba koja je nositelj knjižnog prava (knjižni prednik) protiv koje se taj upis treba provesti.¹¹⁷¹ One imaju položaj predlagatelja i protustranke jer se u zemljišnoknjižnom postupku primjenjuju pravila izvanparničnog postupka i to u onom njegovu dijelu koji regulira materiju stranačke sposobnosti i položaja stranke u postupku.¹¹⁷² U slučaju da se radi o prijedlogu za uknjižbu ili predbilježbu nekoga prava, tada prijedlog može staviti osoba koja bi time stekla, promijenila ili izgubila to knjižno pravo. Npr. u slučaju kupoprodaje, to su prodavatelj i kupac; u slučaju darovanja to su darovatelj i daroprimalatelj. Kada se radi o prijedlogu za upis bilo koje vrste koji ima značenje zabilježbe, tada prijedlog može staviti ona osoba koja ima pravni interes za provedbu te zabilježbe (npr. zabilježba spora o knjižnom pravu). Prijedlog za zabilježbu može staviti i onaj tko je na to ovlašten posebnim

¹¹⁷⁰ Ova će odredba ponajprije imati odraz na buduće sistematizaciju i popunu referentskih radnih mjesta u okvirima novoga zapošljavanja, što je dugotrajni proces koji se odvija postupno i razmjerno sporo. Tako MILOTIĆ, I., PERANIĆ, D., Izmjene i dopune Zakona o zemljišnim knjigama iz 2013. – pregled novih rješenja, nedorečenosti te izazova u pravnoj praksi, *Pravo i porezi*, br. 6, 2013., str. 16.

¹¹⁷¹ Vidi ŽUVELA, M., RUŽIČKA, B., *Zakon o zemljišnim knjigama*, Zagreb, 2003., str. 137.

¹¹⁷² Vidi MILAKOVIĆ, G., *Stranke u zemljišnoknjižnom ispravnom postupku* – 1. dio, *ius info*, 2010.

propisom (npr. centri za socijalnu skrb u slučajevima predviđenim posebnim propisima – za potpuno ili djelomično oduzimanje poslovne sposobnosti zemljišnoknjižnog vlasnika ili upis produženog roditeljskog prava; nadležni ured tijela državne uprave – za npr. pokrenuti postupak izvlaštenja nekretnine i slično).

Bitno svojstvo izvanparničnog postupka je i to da se može pokrenuti po službenoj dužnosti. U tom slučaju nema predlagatelja upisa, već sud na nečiju inicijativu ili obavijest započinje postupak po službenoj dužnosti.

Kad je prijedlog za upis podnijelo za to ovlašteno državno tijelo, ono u zemljišnoknjižnom postupku ima položaj stranke. Upis uknjižbe ili predbilježbe ovlaštena je zahtijevati svaka fizička ili pravna osoba koja bi upisom stekla, promijenila ili izgubila knjižno pravo (čl. 95. st. 1. ZZK-a). Prijedlog za upis zabilježbe ovlaštena je podnijeti osoba koja ima pravni interes za provedbu takvog upisa ili je posebnim propisom na to ovlaštena (čl. 95. st. 2. ZZK-a). Za pojedine zabilježbe o osobnim odnosima i pravnim činjenicama, ZZK izričito određuje tko je ovlašten zahtijevati zabilježbu. Npr. upis zabilježbe osobnih odnosa mogu zahtijevati sudionici u postupku u kojem se utvrđuje ili konstituira osobni odnos koji se upisuje u zemljišnu knjigu, njihovi zakonski zastupnici te nadležni sudovi ili druga nadležna tijela (čl. 71. ZZK-a), zabilježbu prvenstvenog reda ovlašten je zahtijevati vlasnik nekretnine i hipotekarni vjerovnik (čl. 72. ZZK-a), zabilježbu otkaza i hipotekarne tužbe hipotekarni vjerovnik (čl. 78. ZZK-a), zabilježbu spora svaka stranka u postupku glede koga se zahtijeva zabilježba, te svaki sudionik u postupku ako ima za to pravni interes kao npr. umješać (čl. 82. ZZK-a) i sl.¹¹⁷³

¹¹⁷³ Tako JOSIPOVIĆ, str. 284.

2.3 Zastupanje stranaka u zemljišnoknjižnom postupku

Stranka koja je potpuno poslovno sposobna može sama obavljati radnje u postupku, dok stranku koja nema parničnu sposobnost zastupa njezin zakonski zastupnik. Zakonski zastupnik određuje se zakonom ili aktom nadležnoga državnog tijela donesenim na temelju zakona.¹¹⁷⁴ Stranku u postupku pred zemljišnoknjižnim sudom mogu zastupati: odvjetnik; osoba koja je sa strankom u radnom odnosu, ako je potpuno poslovno sposobna; srodnik po krvi u pravoj liniji, brat, sestra ili bračni drug, ako je potpuno poslovno sposoban i ako se ne bavi nadripisarstvom. Izuzetno, stranku može zastupati i javni bilježnik, ali samo ako je prijedlog u neposrednoj vezi s ispravom koju je sastavio taj javni bilježnik. Kad se prijedlog podnosi po punomoćniku, prijedlogu treba priložiti punomoć u propisanom obliku.

Dakle, javni bilježnik je ovlašten zastupati stranke u nespornim stvarima pred sudovima i drugim javnim tijelima, ako su te stvari u neposrednoj vezi s kojom njegovom ispravom (čl. 4. st. 1. ZJB-a). Ujedno je propisano da u tim slučajevima javni bilježnik ima prava i dužnosti odvjetnika (čl. 4. st. 2. ZJB-a).

Nije sporno da javni bilježnik to može činiti u slučajevima kada je solemnizirao privatnu ispravu, odnosno kada je sastavio javnobilježnički akt. U praksi se javlja dilema je li javni bilježnik ovlašten zastupati stranke u zemljišnoknjižnom postupku i podnositi prijedlog za upis ako je izvršena ovjera potpisa na privatnoj ispravi. Čini nam se da u praksi prevlada stav da se u takvim slučajevima javnom bilježniku dopušta da zastupa stranku u zemljišnoknjižnom postupku i podnosi prijedlog za upis u zemljišne knjige.¹¹⁷⁵

¹¹⁷⁴ Poseban institut zakonskog zastupnika je skrbnik za poseban slučaj koji se radi zaštite pojedinih osobnih i imovinskih prava imenuje osobi za koju je podnesen prijedlog za lišenje poslovne sposobnosti, osobi kojoj najmanje tri mjeseca nije poznato boravište ili nije dostupna, a nema punomoćnika, štiteniku kad postoji sukob interesa između njega i njegovog skrbnika ili bliskog srodnika, odnosno bračnog druga skrbnika, u imovinskim postupcima ili sporovima, odnosno pri sklapanju pojedinih pravnih poslova, štitenicima u slučaju spora ili sklapanja pravnog posla između njih kad imaju istog skrbnika i u drugim slučajevima kad je to potrebno radi zaštite prava i interesa osobe.

¹¹⁷⁵ Tako KONTREC, D., Javni bilježnik u prometu nekretnina (stanje u Republici Hrvatskoj *de lege lata*), str. 4.

2.3.1 Privremeni zastupnik u ispravnom postupku

Uspoređujući odredbe ZPP-a i ZZK-a u dijelu koji uređuju institut privremenog zastupnika, vidljive su bitne razlike u postupanju suda. U parničnom postupku da bi se stranci postavio privremeni zastupnik, moraju za to biti ispunjeni uvjeti određeni čl. 84. ZPP-a, no za postavljanje privremenog zastupnika, ZZK ne postavlja takve uvjete, već jedino određuje da se privremeni zastupnik postavlja radi zaštite prava nenazočnih osoba. Međutim, privremeni zastupnik u ispravnom postupku postavlja se radi zaštite nenazočnih pozvanih osoba koje bi trebale sudjelovati u ispravnom postupku kao osobe koje su podnijele prijave i prigovore, osobe protiv čijih su upisa te prijave i prigovori podneseni, kao i osobe za koje prema sadržaju zemljišnih knjiga proizlazi da bi mogle imati pravni interes. Kada ZZK određuje zaštitu nenazočnih pozvanih osoba postavlja se pitanje je li nužno da te osobe prime poziv suda za raspravu za ispravak ili je dovoljno samo to da ih sud pozove na raspravu za ispravak.

Odredbom čl. 191. st. 4. ZZK-a određeno je da zemljišnoknjižni sud provodi raspravu za ispravak i donosi odluku po pravilima izvanparničnog postupka, ako ovim zakonom nije što posebno određeno. Kada je odredbom čl. 192. st. 1. ZZK-a određeno da se na raspravu za ispravak pozivaju osobno i oglasom na oglasnoj ploči sve osobe koje bi po toj odredbi trebale sudjelovati u postupku, proizlazi da se sudionicima ispravnog postupka pozivi na raspravu za ispravak upućuju osobno prema pravilima o osobnoj dostavi.

Prema jednom stajalištu, da bi se osobi u ispravnom postupku uopće mogao postaviti privremeni zastupnik radi zaštite njezinih prava, mora joj biti uručen poziv za raspravu, dakle mora biti na taj način pozvana i obaviještena o održavanju rasprave za ispravak, a ako se ne odazove, postavit će se radi njezine zaštite privremeni zastupnik. Dakle, bitna pretpostavka postavljanja privremenog zastupnika je faktično uručenje poziva za raspravu.

Prema drugom stajalištu, dovoljno je da zemljišnoknjižni sud pozove na raspravu za ispravak sve osobe koje treba pozvati prema odredbama čl. 192. st. 1. ZZK-a, a ako se ne odazovu na raspravu (npr. nisu primile poziv), zemljišnoknjižni sud će im postaviti radi zaštite njihovih prava privremenog zastupnika. Pritom nije nužno utvrđivati da je poziv vraćen zbog toga što ta osoba ima nepoznato boravište ili odluku ili poziv suda nije primila iz nekih drugih razloga.

Da bi se dobio odgovor koje je stajalište ispravno, treba prije svega poći od utvrđenja svrhe postavljanja privremenog zastupnika u ispravnom postupku.

Privremeni zastupnik u ispravnom postupku postavlja se radi zaštite prava nenazočnih osoba. Prema tome, kada je osoba koja treba sudjelovati u tom postupku osobno primila rješenje o otvaranju ispravnog postupka i osobno primila poziv na raspravu za ispravak, tada joj je omogućeno da svoja prava štiti na raspravi za ispravak i nije potrebno angažirati privremenog zastupnika koji bi to činio umjesto uredno pozvane osobe. Rasprava za ispravak tada se može provesti i u odsutnosti uredno pozvane osobe kojoj je omogućeno raspravljanje pred sudom i to osobnom nazočnošću ili angažiranjem punomoćnika.

Nasuprot tome, kada je na raspravu za ispravak pozvana osoba koja se ne odazove pozivu suda i za nju se vrati dostava poziva s naznakom da iz nekih razloga nije primila poziv (npr. obavijest pošte da nije zatečena, da je na putu, nije tražio i sl.), tada sud neće odgađati raspravu za ispravak nego će joj postaviti radi zaštite njezinih prava privremenog zastupnika. Privremeni zastupnik tada je ovlašten poduzimati sve radnje za tu osobu i njemu će se dostaviti i odluka suda.

U prilog tom stajalištu ide i to što iz odredbe o poduzimanju radnji privremenog zastupnika i postupanju suda proizlazi da će sud dostaviti odluku privremenom zastupniku, a kada bi se privremeni zastupnik postavio osobi koja je bila uredno pozvana na raspravu za ispravak, a nije se odazvala, tada bi se njoj mogla dostaviti i odluka suda i ne bi trebalo tu odluku dostavljati privremenom zastupniku.

Osim toga, privremeni zastupnik ima dužnost zastupati osobu koja nije u stanju sama štiti svoja prava i interese, a to je, između ostalog, ona osoba koja nije primila iz nekih razloga poziv suda na raspravu za ispravak i zbog toga se njoj postavlja privremeni zastupnik koji će za nju obavljati sve pravne radnje.

Nadalje, pozivanju stranke na raspravu za ispravak prethodi donošenje rješenja o otvaranju ispravnog postupka. To rješenje dostavlja se osobama koje će sudjelovati u ispravnom postupku samo radi bolje obavijesti, a činjenica da je dostava neuredna ili da nije uopće provedena, ne daje prava samo zbog toga osporavati valjanost upisa provedenih u ispravnom postupku. Dakle, sve osobe koje bi mogle i morale sudjelovati u ispravnom postupku, oglasom su upoznate s time kao i s radnjama koje treba poduzeti.

Slijedom navedenog, prihvatljivije je ovo drugo stajalište koje omogućuje postavljanje privremenog zastupnika osobi koja nije primila poziv suda i iz tih razloga se nije odazvala na raspravu za ispravak, a nije potrebno da ta osoba faktički i primi poziv suda jer se tada rasprava može provesti bez nje i ona je svoje pravo sudjelovanja na raspravi konzumirala takvom urednom dostavom i obaviješću da se rasprava održava.

Iako se ispravni postupak provodi prema pravilima izvanparničnog pa i podredno parničnog postupka, stranka neće trpjeti nikakve posljedice zbog toga što nije osobno pozvana na raspravu za ispravak, već joj je postavljen privremeni zastupnik. Naime, protiv odluke suda donesene na raspravi za ispravak ne može se podnijeti žalba, pa prema tome niti ukazati na žalbeni razlog da stranci nezakonitim postupanjem, a osobito propuštanjem dostave, nije dana mogućnost da raspravlja pred sudom.

Osoba koja bi mogla sudjelovati na raspravi za ispravak, a nije joj uručen poziv suda i zastupao ju je privremeni zastupnik, svoja prava može ostvarivati u tužbi za ispravak i time joj je dano pravo i mogućnost raspravljanja pred parničnim sudom.

Sljedeća dvojba koja se pojavljuje u praksi je primjenjuju li se prilikom postavljanja privremenog zastupnika u ispravnom postupku odredbe parničnog postupka koje uređuju postavljanje privremenog zastupnika. U ispravnom postupku zemljišnoknjižni sud nije dužan ispitivati vjerojatnost da će postupak redovnog postavljanja zakonskog zastupnika trajati dugo, tako da bi za stranke mogle nastati štetne posljedice. Smisao odredbi o postavljanju privremenog zastupnika u ispravnom postupku je da se privremeni zastupnik postavi nenazočnoj osobi kako bi se njoj pružila odgovarajuća pravna zaštita i kako ne bi došlo do odgode rasprave za ispravak u slučaju nenazočnosti pozvane osobe.

Odredbe ZZK-a su *lex specialis* u odnosu na ZPP i primjenjuju se u zemljišnoknjižnom postupku postavljanja privremenog zastupnika bez obzira na to što pravila parničnog postupanja propisuju drukčiji način postavljanja privremenog zastupnika. Kada bi se u zemljišnoknjižnom postupku primjenjivala pravila parničnog postupka pri postavljanju privremenog zastupnika, tada se ne bi ostvarila svrha postavljanja privremenog zastupnika u ispravnom postupku, jer bi sud morao prije postavljanja privremenog zastupnika utvrditi vjerojatnost da

će redovan postupak postavljanja zakonskog zastupnika trajati dugo, tako da bi zbog toga mogle za stranke ispravnog postupka nastati štetne posljedice.¹¹⁷⁶

Takav postupak nužno nameće i mogućnost razmatranja postavljanja zakonskog zastupnika stranci, a to može biti i skrbnik za poseban slučaj. Međutim, skrbnik za poseban slučaj postavlja se stranci kojoj je najmanje tri mjeseca nepoznato boravište ili nije dostupna, no u ispravnom postupku taj uvjet neće biti zadovoljen kada se radi o stranci koja je pozvana na raspravu za ispravak, a dostava poziva se vrati (npr. s navođenjem da osoba nije tražila pismeno, da je oputovala ili jednostavno odbije iz nekih drugih razloga prijam pismena) i prema odredbama ZZK-a postavlja joj se privremeni zastupnik radi zaštite njezinih prava u ispravnom postupku. Toj stranci poznato je boravište i prema tome ne primjenjuje se niti jedan uvjet iz odredbe čl. 84. ZPP-a, a niti nabrojani slučajevi postavljanja privremenog zastupnika u toj odredbi.

Kada bi zemljišnoknjižni sud utvrđivao ove uvjete za postavljanje privremenog zastupnika, tražio suglasnost privremenog zastupnika za njegovo postavljanje, čekao pravomoćnost odluke o privremenom zastupniku, objavljivao oglas zbog potrebnog vremena za obavljanje ovih radnji, zasigurno bi došlo u pitanje održavanje rasprave za ispravak i rasprava bi se morala odgoditi, a to je u suprotnosti s izričitom odredbom da će radi zaštite prava nenazočnih osoba, ne odgađajući raspravu za ispravak, sud postaviti nenazočnoj osobi privremenog zastupnika. Dakle, vidljivo je da iz ovih razloga postavljanja privremenog zastupnika u ispravnom postupku ne dolazi u obzir primjena pravila postupanja parničnog postupka. Upravo ZZK-a određuje druge razloge za postavljanje privremenog zastupnika u odnosu na ZPP, pa kada je svrha i razlog postavljanja privremenog zastupnika u ispravnom postupku određen ZZK-a, tada ne dolazi u obzir primjena odredbi parničnog postupka prilikom postavljanja privremenog zastupnika jer one postavljaju određene, drukčije uvjete za primjenu tog pravnog instituta.¹¹⁷⁷

Prema tome, u ispravnom postupku neće biti potrebno niti objavljivati oglas o postavljanju privremenog zastupnika kada ga sud postavlja iz navedenih razloga. To zbog toga što odredbama ZZK-a to nije predviđeno, a odredbama ZPP-a određeno je da se oglas objavljuje ako je boravište tuženika nepoznato, a tuženik

¹¹⁷⁶ Vidi DOMINKOVIĆ, F., Pojedinačni zemljišnoknjižni ispravni postupak, Pravo i porezi, br. 11/10, 2010., str. 56.

¹¹⁷⁷ Vidi MILAKOVIĆ, G., Privremeni zastupnik u ispravnom postupku, *ius info*, 2011., str. 1 – 5.

nema punomoćnika, i ako se tuženik ili njegov zakonski zastupnik, koji nemaju punomoćnika u Republici Hrvatskoj, nalaze u inozemstvu, a dostava se nije mogla obaviti, a to nisu, u već navedenim slučajevima, razlozi za postavljanje privremenog zastupnika u ispravnom postupku.

U ispravnom postupku može se pojaviti problem ako se dostava vrati s naznakom da je stranka ispravnog postupka umrla, a iz zemljišnih knjiga vidljivo je da se nekretnine vode kao vlasništvo umrle osobe. Na temelju čl. 77. st. 1. ZPP-a stranka u postupku može biti svaka fizička i pravna osoba. Dakle, nasljednik umrle osobe može biti stranka u postupku, no kada se radi o fizičkoj osobi, onda to može biti samo ona fizička osoba koja je kao takva označena imenom i prezimenom. Iz toga proizlazi da stranka u postupku, kao fizička osoba, ne može biti ona osoba koja je nepoznata. Privremeni zastupnik može se postaviti samo onoj osobi koja je poznata i koja je kao takva točno određena svojim nazivom.¹¹⁷⁸ Odredbama ZZK-a nije propisano da se primjenjuju u postupku neka druga pravila postupanja, osim onih određenih Zemljišnoknjižnim poslovníkom i ZZK-a te podredno parnična i izvanparnična pravila, no kada se pojavi ovaj problem oko dostavljanja umrloj osobi, zemljišnoknjižni sud mogao bi primijeniti i odredbu Zakona o nasljeđivanju i postaviti privremenog skrbnika ostavine koji će radi zaštite njezinih prava sudjelovati u ispravnom postupku.

¹¹⁷⁸ Iz odredbe čl. 128. Zakona o nasljeđivanju proizlazi da nepoznati nasljednici ne mogu biti stranke u postupku, jer ta odredba propisuje da kad su nasljednici neke umrle osobe nepoznati ili nepoznatog boravišta, odnosno nedostupni, kao i u ostalim slučajevima kad je to potrebno, sud će im postaviti privremenog skrbnika ostavine, koji je ovlašten da u ime tih nasljednika tuži ili bude tužen, da naplaćuje tražbine ili isplaćuje dugove i uopće da zastupa nasljednike.

3 PRIJEDLOG ZA UPIS

3.1 Uvod

Osoba koja bi time stekla, promijenila ili izgubila knjižno pravo, ovlaštena je staviti prijedlog za upis koji bi imao značenje uknjižbe ili predbilježbe. Prijedlog za upis koji bi imao značenje zabilježbe ovlaštena je staviti osoba koja ima pravni interes za provedbu te zabilježbe ili je na to ovlaštena posebnim propisom (čl. 95. ZZK-a).¹¹⁷⁹ Zemljišnoknjižni prijedlog za uknjižbu sadrži u sebi prešutno i prijedlog za predbilježbu osim ako predlagatelj predbilježbu nije izričito isključio.¹¹⁸⁰

Osobe ovlaštene za podnošenje prijedloga za upis mogu prijedlog za upis podnijeti i preko opunomoćnika.¹¹⁸¹ Osoba koja u ime drugoga podnosi prijedlog za upis, mora na to biti ovlaštena, a to svoje ovlaštenje mora dokazati posebnom ispravom (čl. 96. st. 1. ZZK-a). Opunomoćitelj se uz prijedlog za upis mora iskazati jednom od sljedećih vrsta punomoći: a) punomoći koja mu je izdana za upravo taj posao (posebna punomoć) ili b) općom punomoći ili punomoći izdanom za tu vrstu poslova (generična punomoć) koja nije u času podnošenja

¹¹⁷⁹ Vidi CRNIĆ, J., KONČIĆ, A-M., Urednost i potpunost zemljišnoknjižnih prijedloga za upis nekretnina i prava, Informator, br. 5310, Zagreb, siječanj 2005., str. 6.

¹¹⁸⁰ Tako DRAKULIĆ, V., Prijedlog za upis ili predbilježbu, Hrvatska pravna revija, rujanj, 2001., str. 12.

¹¹⁸¹ Ne radi se o bitnoj povredi odredbe parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. t. 8. ZPP-a ako je tijekom postupka stranku zastupala osoba koja nije odvjetnik. U tom smislu presuđeno: Županijski sud u Rijeci, Gž - 922/2004 od 25. 8. 2004., IO VSRH 2004., 2, 276, 240.

prijedloga starija od jedne godine. Prema nekim stajalištima propust prilaganja punomoći razlog je za odbacivanje prijedloga za upis kao nepotpunoga (čl. 109. st. 6. ZZK-a). Međutim, prevladava praksa da zemljišnoknjižni sud pozove osobu u čije se ime predlaže upis (opunomoćitelj) i opunomoćenika da u određenom roku podnesu valjanu punomoć. Druga je mogućnost da opunomoćitelj odobri radnje koje je u njegovo ime poduzela druga osoba ako takva inače može biti opunomoćenik. U oba slučaja istinitost potpisa na punomoći mora biti ovjerovljena.¹¹⁸²

Postojanje i valjanost toga ovlaštenja prosuđivat će se po općim pravilima.¹¹⁸³ Posebno ovlaštenje za zahtijevanje upisa u korist druge osobe neće biti potrebno samo u zakonom određenim slučajevima. To su, u pravilu, slučajevi u kojima osoba koja podnosi prijedlog za upis ima određeni pravni interes da se u korist neke druge osobe provede određeni upis. Osoba u čiju je korist izvanknjižni stjecatelj knjižnog prava prenio pravo ili ga je u njezinu interesu opteretio ili ograničio, može, bez posebnog ovlaštenja, zahtijevati da se upiše pravo njezina prednika (čl. 96. st. 3. ZZK-a). Kad je za isti dug dano osiguranje i u obliku jamstva i u obliku prava na hipoteku, a vjerovnik ne zahtijeva upis hipoteke, tada i jamac može zahtijevati upis hipoteke u korist vjerovnika. Upis zajedničkih prava može zahtijevati bilo koji od zajedničara u korist svih. Ako se radi o upisu prava djeljivih razmjerno prema cjelini, svaki sudionik može zahtijevati upis odgovarajućega dijela u svoju korist, a može i zahtijevati upis ostalih dijelova u korist ostalih sudionika ako za to ima pravni interes.

3.2 Sadržaj i podnošenje prijedloga

Prijedlog za upis podnosi se u pisanom obliku neposredno ili poštom, kao i elektronički uz napredni elektronički potpis, s time da je zemljišnoknjižni sud dužan zaprimiti svaki prijedlog bez obzira na to je li prikladan da se po njemu provede upis. Prijedlog za upis mora biti jasno označen kao podnesak¹¹⁸⁴ upućen

¹¹⁸² Vidi CRNIĆ, J., KONČIĆ, A-M., Urednost i potpunost zemljišnoknjižnih prijedloga za upis nekretnina i prava, Informator, br. 5310, Zagreb, siječanj, 2005., str. 6.

¹¹⁸³ Brisanjem pravne osobe iz sudskog registra pravna osoba prestaje postojati, pa prestaje i punomoć koju je ona izdala punomoćniku za zastupanje (čl. 101. ZPP-a u vezi s čl. 91. ZZK-a). U tom smislu presuđeno: „Prvostupanijski je sud pravilno odbacio žalbu odvjetnika pravne osobe, koja je prestala postojati brisanjem iz sudskog registra, kao nedopuštenu, budući da on više nema valjanu punomoć za njezino zastupanje.” Županijski sud u Osijeku, Gž - 1450/2007 od 10. 5. 2007., IO VSRH 2007., 1, 232, str. 237.

¹¹⁸⁴ Na pitanje što je to zemljišnoknjižni podnesak, odgovara nam odredba čl. 53. st. 1. PZK-a prema kojoj su zemljišnoknjižni podnesci svi podnesci i drugi dopisi koji stižu zemljišnoknjižnom

zemljišnoknjižnom sudu oznakom: zemljišnoknjižna stvar (zemljišnoknjižni predmet) (čl. 97. st. 2. ZZK-a).¹¹⁸⁵

Prijedlog se podnosi u pisanom obliku neposredno posebnoj prijamnoj pisarnici zemljišnoknjižnog odjela općinskog suda koji vodi zemljišnu knjigu u koju bi se trebao provesti upis, ili poštom (čl. 97. st. 1. ZZK-a). Prijedlog koji nije podnesen na propisanom obrascu, neće se samo zbog toga odbaciti ako se po njemu inače može postupiti. U praksi se postavilo pitanje što je obuhvaćeno pojmom prijedlog. Znači li to i sadržaj prijedloga ili i sadržaj rješenja, kako to predviđaju propisani obrasci. Međutim, ZZK jasno razlikuje pojam prijedloga za upis od rješenja kojim se odlučuje o prijedlogu. Stoga bi pojam prijedlog trebalo i tumačiti samo u njegovu sadržaju, tako da njegov obvezatni dio ne sadrži i rješenje o prijedlogu. Bilo bi korisno da se uz prijedlog podnese i nacrt rješenja u smislu čl. 65. ZP-a jer bi zemljišnoknjižni sudac, odnosno ovlašteni zemljišnoknjižni referent mogao narediti na temelju čl. 68. ZP-a da se otpravci zemljišnoknjižnog rješenja načine upotrebom pečata o dopuštenju upisa, s pristojbom prema tom članku ZP-a, što bi svakako doprinijelo i učinkovitijem radu zemljišnoknjižnog suda.¹¹⁸⁶ Prijedlog za upis može se povući sve dok na temelju rješenja o dozvoli upisa nije proveden zatraženi upis.

Prijedlog za upis mora sadržavati oznaku zemljišnoknjižnog suda kojem se prijedlog podnosi, ime i adresu podnositelja i svih osoba kojima sud mora poslati zemljišnoknjižno rješenje.¹¹⁸⁷ U njemu moraju biti točno i u skladu s podacima u zemljišnim knjigama označeni zemljišnoknjižni uložak u koji se mora provesti upis, naziv katastarske općine i brojevi zemljišnoknjižnih čestica (čl. 99. st. 1.

sudu kojima se od tog suda zahtijeva neki zemljišnoknjižni upis u zemljišne knjige koje vodi taj sud ili čije rješavanje može dovesti do zemljišnoknjižnog upisa (prijedlozi za upis, odluke drugih sudova ili tijela o određivanju zemljišnoknjižnog upisa, zapisnici i službeni izvještaji sastavljeni kod suda čije rješavanje može dovesti do upisa, žalbe protiv rješenja donesenih u zemljišnoknjižnom postupku i odluke donesene u povodu žalbi, prigovori u postupku otpisivanja i pripisivanja, prijavni listovi katastra i dr.). Tako RUŽIČKA, B., Postupanje zemljišnoknjižnog suda po zaprimljenim prijedlozima za upis, *Pravo i porezi*, br. 11, 2016., str. 81.

¹¹⁸⁵ Ministar nadležan za poslove pravosuđa, radi povećanja učinkovitosti, propisat će da se zemljišnoknjižni prijedlozi i u zemljišnoj knjizi podnose na propisanim obrascima. Pravilnikom će se propisati obrasci u zemljišnoknjižnom postupku.

¹¹⁸⁶ Vidi CRNIĆ, J., KONČIĆ, A.-M., *Urednost i potpunost zemljišnoknjižnih prijedloga za upis nekretnina i prava*, *Informator*, br. 5310, Zagreb, siječanj 2005., str. 12.

¹¹⁸⁷ U tom smislu presuđeno: U postupku je potrebno utvrditi pravi identitet predloženice i osobe koja je na nekretninama upisana u zemljišnoj knjizi kao njihova vlasnica jer činjenica da su knjižna vlasnica i predloženica istog ili vrlo sličnog imena te istog prezimena i imena oca sama po sebi ne znači da se radi o istoj osobi. *Županijski sud u Sisku, Gž - 1131/05 od 5. 10. 2005., Pregled sudske prakse MP, 2006., II., str. 25. (Novi informator).*

ZZK-a). Iz prijedloga mora biti vidljivo pravo, osobni odnos ili pravna činjenica čiji se upis zahtijeva (čl. 99. st. 2. i 3. ZZK-a). Jednim se prijedlogom može zahtijevati i više upisa koji se svi temelje na istoj ispravi, upis istog prava u više zemljišnoknjižnih uložaka ili upis više prava u istom zemljišnoknjižnom ulošku¹¹⁸⁸ (čl. 101. ZZK-a).¹¹⁸⁹

Podnositelj mora odrediti koju vrstu upisa zahtijeva,¹¹⁹⁰ inače prijedlog za upis prešutno sadrži u sebi prijedlog za onu vrstu upisa (uknjižbu, predbilježbu, zabilježbu) koji je po postojećem zemljišnoknjižnom stanju i priložima prijedloga najpovoljniji za osobu u čiju se korist upis zahtijeva, a moguć je i dopušten.¹¹⁹¹ Prijedlog za uknjižbu prešutno sadrži i prijedlog za predbilježbu, osim ako je podnositelj to izrijekom isključio (čl. 100. ZZK-a).

Prijedlogu moraju biti priložene isprave na temelju kojih se zahtijeva upis.¹¹⁹² Isprave moraju biti podnesene u izvorniku ili ovjerovljenom prijepisu koji je izjednačen s izvornikom (čl. 102. st. 1., 2. ZZK-a).¹¹⁹³ Prijedlogu se može priložiti

¹¹⁸⁸ U tom smislu presuđeno: Jednom molbom može se zahtijevati više zemljišnoknjižnih upisa kojima se stranka oslanja na istu ispravu, ali ako predlagatelj zahtjeve temelje na različitim ispravama, tada nema mjesta kumulaciji zahtjeva. Okružni sud u Zagrebu, Gž - 1394/85 – 2 od 10. 9. 1985., Informator 3425-3426, 3. i 7. 1. 1987.

¹¹⁸⁹ Ako nije tako, kumulirani se zahtjev mora podijeliti na više prijedloga koji će ispunjavati tu zakonsku odredbu. Odredba o kumulaciji prijedloga odnosi se samo na slučajeve koji nisu obuhvaćeni odredbom čl. 40.9, a posebno čl. 41.10 ZZK-a. Navedene su odredbe sročene s ciljem pojednostavnjenja zemljišnoknjižnog postupka i onemogućavanja donošenja rješenja za čiju je izradbu potrebno mnogo vremena. Prema tome, primjerice, nije dopušten prijedlog kojim se traži parcelacija, upis kuće, podjela nekretnine na suvlasničke dijelove s kojima se povezuju posebni dijelovi nekretnine i konačno uknjižba prava vlasništva na pojedine suvlasničke dijelove. Tako RUŽIČKA, B., Postupanje zemljišnoknjižnog suda po zaprimljenim prijedlozima za upis, Pravo i porezi, br. 11, 2016., str. 82.

¹¹⁹⁰ U tom smislu presuđeno: Nema mogućnosti ni da se izvrši polog isprave, kao najpovoljniji za podnositelja, ako je prijedlogom izričito zatražena uknjižba prava vlasništva. Županijski sud u Rijeci, Gž - 2195/03 od 22. 10. 2003., Ing. SP 2004., 2, 0, 2, str. 21.

¹¹⁹¹ U tom smislu presuđeno: Kad predlagatelj u zemljišnoknjižnom prijedlogu odredi vrstu upisa koji zahtijeva, a priloži prijedloga ne potvrđuju dopuštenost takvog prijedloga, u takvoj pravnoj situaciji zemljišnoknjižni sud ne može dopustiti upis drugačijeg sadržaja od onoga koji je zatražen. Županijski sud u Rijeci, Gž - 572/03 od 5. 3. 2003., IO VSRH 2003., 1, 7.

¹¹⁹² U tom smislu presuđeno: Predlagatelj upisa u zemljišnu knjigu dužan je uz prijedlog priložiti odgovarajuću ispravu na temelju koje traži upis. Kad se predlaže upis šumskog zemljišta u korist Republike Hrvatske kao bivšeg društvenog vlasništva, takvu ispravu u ovom slučaju zamjenjuje kogentna zakonska norma Zakona o šumama, prema kojoj šume ili šumsko zemljište upisani kao društveno vlasništvo stupanjem na snagu tog zakona postaju vlasništvo Republike Hrvatske, neovisno o tome tko je upisan kao nositelj prava korištenja. Županijski sud u Bjelovaru, Gž - 98/06 – 2 od 26. 01. 2006., Ing. SP 2007., 3, 0, 1, str. 41.

¹¹⁹³ „Sudovi su pravilno postupili i pravilno su primijenili pravo (čl. 102. st. 1. i čl. 103. st. 5. u vezi s čl. 105. Zakona o zemljišnim knjigama – Nar. nov., br. 91/96, 68/98, 137/99. i 114/01. – u nastavku teksta ZZK) kad su prijedlog za uknjižbu prava vlasništva odbili iz razloga što predlagatelj, na poziv suda da dostavi izvornik isprave na temelju koje predlaže uknjižbu, nije dostavio izvornik punomoći za sklapanje kupoprodajnog ugovora, na temelju kojeg traži uknjižbu prava tog

i prijepis isprave koji će se, nakon ovjere, uložiti u zbirku isprava (čl. 26. st. 1. ZZK-a). Kad se izvornik već nalazi kod suda čiji bi zemljišnoknjižni odjel trebao postupiti po prijedlogu, u prijedlogu je dovoljno uputiti na izvornik i po mogućnosti priložiti prijepis isprave. Kad se izvornik ne može priložiti, jer se nalazi kod nekog drugog suda ili drugog tijela, prijedlogu se prilaže prijepis na kojem je taj sud, odnosno tijelo potvrdilo da je vjeran izvorniku (čl. 103. st. 1. ZZK-a). Ako su isprave na stranom jeziku, zahtjevu treba priložiti i ovjereni prijevod tih isprava. Jedino ako stranke zbog hitnosti slučaja to nisu mogle odmah učiniti, zahtjevu se može priložiti samo original isprava na stranom jeziku, s tim da se naknadno predaju ovjereni prijevodi (čl. 104. ZZK-a). Isprave koje se moraju priložiti prijedlogu za upis, moraju biti sastavljene na hrvatskom, odnosno na drugom jeziku na kojem je dopušteno predavati podneske sudu (čl. 104. st. 1. ZZK-a). Ako su isprave sastavljene na stranom jeziku, uz njih treba priložiti i prijevod ovjeren od ovlaštenog sudskog tumača (čl. 104. st. 1. ZZK-a).

Postupovne (formalnopravne) pretpostavke upisa određene su odredbama ZZK-a koje uređuju zemljišnoknjižni postupak. Da bi nastupili pravni učinci upisa, potrebno je da ovlaštena osoba podnese prijedlog za upis (čl. 95. – 99. ZZK-a). Uz prijedlog za upis moraju se podnijeti isprave na kojima se temelji prijedlog za upis i koje su potrebne za odlučivanje zemljišnoknjižnog suda o osnovanosti prijedloga za upis (čl. 102. – 105. ZZK-a). O prijedlogu za upis sud donosi odluku nakon pregledavanja zemljišnoknjižnog stanja, prijedloga za upis i priloga¹¹⁹⁴ (čl. 108. ZZK-a) u obliku rješenja o dozvoli upisa (čl. 109. ZZK-a).

vlasništva. Kad je kupoprodajni ugovor sklopljen preko opunomoćenika, onda ugovor i punomoć za sklapanje ugovora predstavljaju jedinstvenu ispravu koja treba poslužiti kao temelj za uknjižbu, što znači da kupoprodajni ugovor i punomoć za njegovo sklapanje predstavljaju nužne priloge koje u izvorniku treba predočiti sudu, kako to propisuje odredba članka 102. stavak 1. ZZK-a. Stoga, kad je prvostupanjski sud, na temelju odredbe članka 105. ZZK-a, rješenjem broj Z-1101/97. od 27. kolovoza 1998. pozvao predlagatelja da u roku od 30 dana sudu predoči („dostavi“) „izvornik isprave na temelju koje predlaže uknjižbu“, taj se poziv odnosio na ugovor i punomoć za sklapanje ugovora. Budući da predlagatelj u ostavljenom roku nije predočio izvornik punomoći za sklapanje ugovora na temelju koje je tražio uknjižbu, sudovi nisu povrijedili odredbu članka 105. i članka 107. stavak 2. ZZK-a, kao ni odredbu članka 109. Zakona o parničnom postupku (Nar. nov., br. 53/91, 91/92, 112/99. i 177/03. – u nastavku teksta ZPP), odnosno nisu učinili bitnu povredu odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. točka 7. ZPP-a, kad su ocijenili da predlagatelj nije udovoljio nalogu suda i pozivom na odredbu članka 103. stavak 5. ZZK-a, prijedlog za uknjižbu odbili.“ (Odluka Vrhovnog suda RH, Gzz - 22/04. od 8. 12. 2004.), Pravo i porezi, br. 4, 2006., str. 25.

¹¹⁹⁴ Predlagatelj ne može samo na osnovi prijedloga ishoditi ponovni upis prava vlasništva određene katastarske čestice, koja je pogrešno unesena u Ugovor o prodaji, tako da je sada u zemljišnoj knjizi upisana kao vlasništvo kupca, već mora prijedlogu priložiti i odgovarajuću ispravu. U tom smislu presuđeno: „Odredbom čl. 108. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama (dalje ZZK) propisano je da će sud dozvoliti zahtijevani upis ako iz zemljišne knjige nije vidljivo da bi glede predmeta upisa postojala zapreka tom upisu, ako nema osnove za sumnju u to jesu li osobe protiv kojih se zahtijeva

Na temelju rješenja o dozvoli upisa, provodi se upis u zemljišnu knjigu (čl. 112. ZZK-a). Za nastupanje pravnih učinaka upis, zahtijeva se i pravomoćnost rješenja kojim je upis dopušten i na temelju kojeg je proveden u zemljišnoj knjizi.

Izuzev propisanih slučajeva kada se upisi određuju po službenoj dužnosti, u svim ostalim slučajevima za dozvolu i provođenje upisa u zemljišnoj knjizi potrebno je da se stranka s prijedlogom obrati zemljišnoknjižnom sudu. Prijedlog se obavezno podnosi zemljišnoknjižnom sudu, tj. onome sudu na čijem se području nalazi zemljišnoknjižni uložak u koji se želi izvršiti traženi upis.¹¹⁹⁵ Zemljišnoknjižnim prijedlogom nazivamo sve podneske i druga pismena koja stižu zemljišnoknjižnom sudu ili drugom kojem sudu u slučaju da je to propisano, a u kojima se traži upis u zemljišne knjige ili kojim se podnescima ma kako dira u knjižna prava i upisane odnose i činjenice. Zemljišnoknjižni podnesci su u širem smislu i zapisnici i bilješke sastavljeni kod sudova ako se njima zahtijeva upis u zemljišnu knjigu. Pod zemljišnoknjižnim pismenima podrazumijevaju se i rješenja kojima se po službenoj dužnosti određuju upisi u zemljišnu knjigu, kao npr. proglašeni stečaj i sl. Ukratko, pod zemljišnoknjižnim pismenom podrazumijeva se svaki akt upućen sudu radi raščlanjivanja zemljišnoknjižnog stanja.

Jednim prijedlogom može se tražiti više upisa, ali da se prijedlog u odnosu na sve te upise oslanja na istu ispravu, ili da se radi o upisu istog prava u više zk. uložaka (npr. kod zajedničke hipoteke), ili da se traži upis više prava u jednom te istom ulošku. Ne može se dopustiti kumuliranje zahtjeva koji se ne osnivaju na istoj

upis sposobne raspolagati predmetom na koji se upis odnosi, niti u to je li osoba koja je prijedlog podnijela na to ovlaštena, ako utemeljenost prijedloga proizlazi iz sadržaja podnesenih isprava i ako isprave imaju potreban oblik. Dakle, u smislu citirane odredbe, predlagatelj upisa mora u svoj prijedlog priložiti i odgovarajuću zemljišnoknjižnu ispravu iz koje mora proizlaziti pravni temelj zahtijevanog upisa, a koju ispravu u određenim slučajevima zamjenjuje izričita zakonska norma, i to onda kada je knjižno pravo čiji se upis zahtijeva stečeno na temelju te zakonske norme. Nije sporno da se predlagateljica upisa u svom prijedlogu za uknjižbu prava vlasništva ne poziva ni na koju zemljišnoknjižnu ispravu iz koje bi proizlazio pravni temelj upisa na nekretnini iz prijedloga i u odnosu na osobe koje su upisane u zemljišnoj knjizi kao vlasnici, neovisno o tome odnosi li se predlagani upis na čk. br. 352/2 ili na čk. br. 350/2. Naravno, s obzirom da se na nju ni ne poziva, predlagateljica takvu ispravu nije ni priložila uz svoj prijedlog. Imajući u vidu sadržaj prijedloga za upis vlasništva, te sadržaj njene žalbe, proizlazi da predlagateljica želi ponovni upis svoga prava vlasništva na nekretnini koja je omaškom navedena kao predmet prodaje u Kupoprodajnom ugovoru, na temelju kojeg se kao vlasnik na istoj uknjižio M. Š. I za zahtijevani ponovni upis prava vlasništva predlagateljici je potrebna odgovarajuća zemljišnoknjižna isprava, koja mora udovoljavati zahtjevima propisanim odredbama čl. 43., 44. te čl. 52. do čl. 55. ZZK, neovisno o tome zbog čega i na koji način je izvršen upis sadašnjeg vlasnika.” Županijski sud u Bjelovaru, Gž - 222/07-2, od 26. 02. 2007.

¹¹⁹⁵ MUSLIĆ, str. 67.

ispravi ako se traženi upisi odnose na više zk. uložaka, odnosno ako ti razni upisi međusobno nisu povezani.

Odluka zemljišnoknjižnoga sudca, kad odlučuje o prijedlogu, sadrži u biti dva dopuštenja: jedno kojim se dopušta određeni upis i drugo kojim se dopušta, odnosno određuje izvršenje (obavljanje) upisa u zemljišnu knjigu (čl. 106. ZZK-a).¹¹⁹⁶

3.2.1 Podnošenje prijedloga za upis u elektroničkom obliku

Podnošenje prijedloga za elektronički upis regulirano je Pravilnikom o tehničkim i drugim uvjetima elektroničkog poslovanja u zemljišnim knjigama.¹¹⁹⁷ Prijedlozi knjižnih upisa koji se podnose zemljišnoknjižnom sudu preko javnog bilježnika, odvjetnika kao i pravne osobe koja ima javne ovlasti, mogu se podnositi u obliku elektroničke prijave uz napredni elektronički potpis, a prijavi se prilažu elektronički prilozi koji su navedeni u prijedlogu.¹¹⁹⁸ Ovlaštene osobe prijedloge za knjižni upis u zemljišnu knjigu elektroničkom prijavom mogu podnositi nakon što se utvrdi da ispunjavaju tehničke uvjete za elektronički pristup zemljišnoknjižnom sudu i nakon što to odobri ministar nadležan za poslove pravosuđa. Prijedlog elektronički uz napredni elektronički potpis mogu podnijeti i druge pravne osobe koje imaju javne ovlasti kada se utvrdi da ispunjavaju uvjete iz podzakonskog akta i iz čl. 173.a ZZK-a za elektronički pristup zemljišnoknjižnom sudu te kada to odobri ministar nadležan za poslove pravosuđa.

Ovlaštene osobe dužne su omogućiti u svojim uredima javni pristup i uvid u zemljišnu knjigu, a za izdavanje zemljišnoknjižnih izvadaka imaju pravo na naknadu, čija visina ne može premašiti visinu sudske pristojbe. One jamče da su priložene elektroničke isprave istovjetne onima u papirnatom obliku. Pravilnikom o tehničkim i drugim uvjetima elektroničkog poslovanja ostvarene su pretpostavke za primjenu odredbi ZZK-a koje se odnose na izdavanje verificiranih zemljišnoknjižnih izvadaka elektronički na zahtjev stranke preko ovlaštenog korisnika. Njime se uređuju tehnički uvjeti, uvjeti uporabe, troškovi i naknade elektroničkog poslovanja u zemljišnim knjigama, koji nisu uređeni

¹¹⁹⁶ Tako ŽUVELA, M., RUŽIČKA, B., *Zakon o zemljišnim knjigama*, Zagreb, 2003., str. 130.

¹¹⁹⁷ Pravilnik o dopunama Pravilnika o tehničkim i drugim uvjetima elektroničkog poslovanja u zemljišnim knjigama, *Narodne novine*, br. 23/2017.

¹¹⁹⁸ Tako MILAKOVIĆ, G., *Elektroničko poslovanje u zemljišnim knjigama*, *ius info*, 2017., str. 2.

ZZK-om. Ovlašteni korisnik je javni bilježnik, odvjetnik i pravna osoba koja ima javne ovlasti. Korisnik je fizička osoba koja ima ovlaštenje na pristup preko sustava e-Građani. Administrator sustava je ministarstvo nadležno za poslove pravosuđa.

Elektronički pristup zemljišnim knjigama ostvaruje se preko Jedinственoga poslužnog mjesta zemljišnih knjiga i katastra, podsustava Zajedničkog informacijskog sustava zemljišnih knjiga i katastra (ZIS). Ovlašteni korisnik ostvaruje pristup sustavu izravno preko osobnog korisničkog računa. Korisnik ostvaruje pristup sustavu preko osobnog korisničkog pretinca u sustavu e-Građani. Za dodjelu osobnog korisničkog računa ovlašteni korisnik podnosi zahtjev administratoru sustava preko Hrvatske odvjetničke komore, Hrvatske javnobilježničke komore, odnosno pravne osobe koja ima javne ovlasti. Zahtjev mora sadržavati: ime, prezime, osobni identifikacijski broj i adresu elektroničke pošte ovlaštenog korisnika. Administrator sustava dužan je u roku od tri dana od primitka zahtjeva ovlaštenom korisniku na adresu elektroničke pošte dostaviti osobni korisnički račun. Dodjelom osobnoga korisničkog računa ovlaštenom korisniku počinje pravo korištenja osobnoga korisničkog računa. Pravo korištenja osobnoga korisničkog računa prestaje brisanjem iz imenika odvjetnika, imenika javnih bilježnika, odnosno prestankom pravne osobe koja ima javne ovlasti ili njezinih javnih ovlasti. O tim okolnostima Hrvatska odvjetnička komora, Hrvatska javnobilježnička komora, odnosno zastupnik pravne osobe koja ima javne ovlasti po zakonu dužan je bez odgode obavijestiti administratora sustava. Administrator sustava dužan je po zaprimljenoj obavijesti brisati osobni korisnički račun ovlaštenog korisnika.

3.3 Postupanje s prijedlogom za upis

Zemljišnoknjižni sud je obavezan zaprimiti svaki prijedlog za upis i njime postupati u skladu s pravilima ZZK-a o postupanju s prijedlogom za upis. Zemljišnoknjižni sud je dužan zaprimiti i neuredan, odnosno nepotpun prijedlog za upis. O tome može li se na temelju podnesenog prijedloga i priloženih isprava dopustiti zatraženi upis, tj. može li se po prijedlogu postupati i dopustiti zatraženi ili neki drugi upis koji je moguć i dopušten, je li prijedlog neuredan ili mu nedostaju svi nužni prilozi, jesu li ispunjene pretpostavke za dozvolu upisa, odlučuje se u zemljišnoknjižnom postupku po odredbama ZZK-a o odlučivanju o prijedlogu za upis. Nakon primitka u prijamnoj pisarnici zemljišnoknjižnog suda na prijedlog se stavlja bilješka o prijemu (primitku) u kojoj se pored dana,

mjeseca i godine prispjeca navodi i sat prispjeca, a ako je to potrebno, i minuta kad je podnesak stigao (čl. 54. st. 1. ZP-a). Prijedlog za upis tada se upisuje u dnevnik zemljišnoknjižnih podnesaka, odnosno urudžbeni brojevnik zemljišnoknjižnih podnesaka (čl. 5. st. 5. ZZK-a, čl. 56., 57. ZP-a) i to po redu određenom bilješkom o prijama (čl. 58. st. 1. ZP-a).

3.4 Plomba

Plomba je broj zemljišnoknjižnog podneska na zemljišnoknjižnom ulošku s kojim se iskazuje činjenica da je podnesen prijedlog za upis. Označava da je glede zk. uloška započet zemljišnoknjižni postupak koji još nije proveden. Postupanje zemljišnoknjižnog suda ograničeno je trenutkom kada je prijedlog zaprimljen u zemljišnoknjižnom sudu i stanjem zemljišne knjige u tom trenutku. Prema tome, nije mjerodavan trenutak kad je pismeno stiglo pisarnici suda, već trenutak kad je pismeno zaprimljeno u dnevnik zemljišnoknjižnih podnesaka (čl. 5. st. 5. ZZK-a).¹¹⁹⁹

Na mjestu gdje bi u zemljišnoknjižnom ulošku trebalo provesti upis, odmah će se učiniti vidljivim (plomba) dan i vrijeme kad je zemljišnoknjižnom sudu stigao prijedlog za upis, te broj dnevnika zemljišnoknjižnih podnesaka pod kojim je zaprimljen (broj dnevnika). Plomba će se po službenoj dužnosti izbrisati kad se provede upis ili unese zabilježba odbijanja prijedloga za upis. Tek kada su stavljene sve plombe predmeta koji su zaprimljeni istog dana, može se vidjeti postoji li više zaprimljenih podnesaka koji se odnose na iste nekretnine. Plomba se ne stavlja ako nekretnina ili pravo na koje se odnosi prijedlog za upis nisu upisani u zemljišnoj knjizi.¹²⁰⁰

Plomba će se upisati i kad drugi sud ili tijelo pred kojim je pokrenut postupak, u kojem bi se mogao odrediti upis u zemljišnu knjigu, dostavi zemljišnoknjižnom sudu podnesak kojim je pokrenut postupak ili ako takav podnesak, s potvrdom da je predan sudu ili tijelu na rješavanje, podnese stranka koja je postupak pokrenula. Plomba se neće upisati samo ako zemljište ili pravo glede kojega se zahtijeva upis nisu navedeni u zemljišnoknjižnom podnesku i njegovim priložima ili ako nisu upisani u zemljišnu knjigu.

¹¹⁹⁹ Vidi ŽUVELA, M., RUŽIČKA, B., *Zakon o zemljišnim knjigama*, Zagreb, 2003., str. 150.

¹²⁰⁰ Tako RUŽIČKA, B., *Postupanje zemljišnoknjižnog suda po zaprimljenim prijedlozima za upis, Pravo i porezi*, br. 11, 2016., str. 84.

Upis plombe propisan je odredbom čl. 98. ZZK-a i čl. 57. st. 6. i 7. Poslovnika. Činjenica da je podnesen prijedlog za upis mora se odmah učiniti vidljivim (plomba) na onom mjestu u zemljišnoknjižnom ulošku gdje bi se upis trebao provesti. Plomba se provodi navođenjem dana i vremena kad je prijedlog stigao sudu te rednog broja dnevnika zemljišnoknjižnih podnesaka – urudžbenog brojevnika zemljišnoknjižnih podnesaka pod kojim je prijedlog zaprimljen (čl. 98. st. 1. ZZK-a, čl. 57. st. 6. ZP-a).¹²⁰¹ Prema čl. 98. st. 1. ZZK-a plomba će se po službenoj dužnosti brisati kad se provede zatraženi upis koji se provodi pod brojem navedenim u plombi (čl. 113. čl. ZZK-a, čl. 75. ZP-a) te u slučaju kad je prijedlog za upis odbijen. U tom slučaju plomba se briše upisom zabilježbe odbijanja prijedloga za upis (čl. 111. ZZK-a). Nakon što se plomba upiše u zemljišnoknjižni uložak iz koje je vidljivo da je zatražen upis, nitko se neće moći pozvati na to da nije znao ili mogao znati da je zatražen određeni upis. Posebno se to odnosi na mogućnost pozivanja na pravne učinke zaštite povjerenja u istinitost i potpunost podataka upisanih u zemljišne knjige. Za isključenje mogućnosti pozivanja na učinke zaštite povjerenja u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga nije relevantno što iz plombe nije vidljiv sadržaj zatraženog upisa niti što sam upis nije proveden. Za isključenje dobre vjere dovoljno je da iz plombe proizlazi da je pod određenim brojem zaprimljen prijedlog za neki upis na određenom mjestu u zemljišnoknjižnom ulošku. Podatci o tome tko je zatražio upis i kakvog sadržaja je upis koji se traži, može se provjeriti uvidom u dnevnik zemljišnoknjižnih podnesaka, a prema potrebi i u zemljišnoknjižnom

¹²⁰¹ Stavljanje plombe nema značenje zemljišnoknjižnog upisa, već radnje zemljišnoknjižnog suda kojom se čini vidljivim zaprimanje (dan, vrijeme, broj) prijedloga za neki od zemljišnoknjižnih upisa (uknjižba, predbilježba, zabilježba), stoga stranka može zemljišnoknjižnom sudu predlagati samo neki od navedenih upisa, a ne i predlagati „upis plombe”, osim u slučaju kada uz takav prijedlog priloži dokaz o pokretanju postupka u kojem bi drugi nadležni sud ili drugo nadležno tijelo moglo odrediti neki od zemljišnoknjižnih upisa. U tom smislu presuđeno: „Knjižni su upisi uknjižba, predbilježba i zabilježba, kako je to propisano čl. 30. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama (dalje ZZK). Na mjestu gdje bi u zemljišnoknjižnom ulošku trebalo provesti upis odmah će se učiniti vidljivim (plomba) dan i vrijeme kada je zemljišnoknjižnom sudu stigao prijedlog za upis te broj dnevnika zemljišnoknjižnih podnesaka pod kojim je zaprimljen (broj dnevnika), a plomba će se po službenoj dužnosti izbrisati kada se provede upis ili unese zabilježba odbijanja prijedloga za upis, kako je to propisano čl. 98. st. 1. ZZK-a. Plomba će se upisati i kad drugi sud ili tijelo pred kojim je pokrenut postupak u kojem bi se mogao odrediti upis u zemljišnu knjigu dostavi zemljišnoknjižnom sudu podnesak kojim je pokrenut postupak ili ako takav podnesak s potvrdom da je predan sudu ili tijelu na rješavanje podnese stranka koja je postupak pokrenula, kako je to propisano čl. 57. st. 7. Pravilnika o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (Zemljišnoknjižni poslovnik). Budući da predlagatelji nisu podnijeli nikakav prijedlog za upis, u smislu čl. 30. ZZK-a, niti se radi o slučaju iz čl. 57. st. 7. Zemljišnoknjižnog poslovnika, nisu ispunjene pretpostavke za upis plombe te je prvostupanjski sud pravilno postupio kada je prijedlog predlagatelja odbio.” Županijski sud u Bjelovaru, Gž - 1998/11-2, od 30. 5. 2012.

spisu. U slučaju da se plomba ne provede, pošteni stjecatelj steći će pravo na nekretnini neopterećeno pravom čiji je upis bio zatražen. Nakon što se pošteni stjecatelj upiše, više se neće moći provesti upis prava za koje to nije bilo vidljivo jer nije bila provedena plomba. U tom će se slučaju moći zahtijevati naknada štete od Republike Hrvatske.¹²⁰² Naime, čl. 98. st. 2. ZZK-a propisano je da za štetu koja nastane primjenom pravila o zaštiti povjerenja u potpunost i istinitost zemljišnih knjiga zbog nepravodobnog unošenja plombe objektivno odgovara Republika Hrvatska.¹²⁰³

Kod digitalizirane zemljišne knjige plomba se stavlja prilikom zaprimanja podneska. Tek kada su stavljene sve plombe predmeta koji su zaprimljeni istog dana, može se vidjeti postoji li više zaprimljenih podnesaka koji se odnose na iste nekretnine. Treba naglasiti da se plomba ne stavlja ako nekretnina ili pravo na koje se odnosi prijedlog za upis nisu upisani u zemljišnoj knjizi. Ta odredba rijetko se poštuje i plombe se stavljaju iako nije dopušteno.

¹²⁰² Za štete prouzročene strankama pogrešnim i nezakonitim radom zemljišnoknjižnih odjela odgovara Republika Hrvatska po principu objektivne odgovornosti. Odgovornost Republike Hrvatske utvrđuje se, osim drugim propisima, i ZZK-om, primjerice zbog nepravodobnog unošenja plombi (čl. 98.), za štete prouzročene pogreškama u vođenju zemljišnih knjiga (čl. 209.), kao i za sve druge štete koje se mogu pričiniti stranci, pod uvjetom da je došlo do zlouporabe prava na njihovu štetu. Tako VILUŠIĆ, B., Pogreške u tabularnim ispravama i primjena pravila Zakona o zemljinim knjigama, *Ignorantia iudicis est calamitas innocentis*, Hrvatska pravna revija, br. 2, 2009., str. 27.

¹²⁰³ U tom smislu presuđeno: Odgovornost države za štetu zbog nezakonitoga ili nepravilnoga rada upravnih tijela, odnosno sudova, ne postoji u svakom slučaju donošenja nezakonite ili nepravilne odluke, već samo ako je takva odluka donesena uz volju ili pristanak da se oštete prava i interesi trećega. VSRH, Rev - 204/97, IO VSRH 2/1998, 35.

4 ODLUČIVANJE O PRIJEDLOGU ZA UPIS

4.1 Uvod

Upisi se provode na temelju rješenja zemljišnoknjižnoga suda kojim se upis određuje i nalaže njegova provedba u zemljišnoj knjizi (rješenje o upisu) (čl. 106. ZZK-a). Rješenje o upisu zemljišnoknjižni sud će donijeti i kad je zemljišnoknjižni upis odredio neki drugi sud ili drugo tijelo u granicama svoje nadležnosti. Za odlučivanje o prijedlogu za upis mjerodavno je stanje u času kad je taj prijedlog stigao zemljišnoknjižnom sudu (čl. 107. ZZK-a).^{1204 1205}

Sud je po službenoj dužnosti obvezan ispitati postoje li sve zakonske pretpostavke za dozvolu i provedbu upisa u zemljišne knjige. Kad je

¹²⁰⁴ „Državno odvjetništvo Republike Hrvatske opravdano ukazuje na pogrešnu primjenu odredbe čl. 107. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine, br. 91/96. i 114/01. – dalje ZZK), prema kojoj je za odlučivanje o prijedlogu za upis mjerodavno stanje u trenutku kad je taj prijedlog stigao zemljišnoknjižnom sudu. Tu odredbu treba tumačiti na način da je mjerodavan onaj tko je u tom trenutku u zemljišnim knjigama upisan kao vlasnik ili nositelj prava, s obzirom na to da je prema čl. 40. ZZK-a upis dopušten samo protiv osobe koja je u trenutku podnošenja prijedloga upisana kao vlasnik ili nositelj prava.” (Odluka Vrhovnog suda Republike Hrvatske, Gzz-144/03. od 20. 10. 2004.), Pravo i porezi, br. 1., 2006., str. 101.

¹²⁰⁵ Kad je prema čl. 107. ZZK-a za odlučivanje o prijedlogu za upis mjerodavno stanje u času kad je prijedlog stigao zemljišnoknjižnom sudu, predlagatelj koji u vrijeme podnošenja prijedloga za upis nije državljanin Republike Hrvatske, mora pored drugih isprava priložiti ili suglasnost ministarstva za stjecanje prava vlasništva ili ispravu iz koje se vidi da je predlagatelj državljanin države s kojom je Republika Hrvatska sklopila ugovor kojim se državljani te države izjednačuju s domaćim državljanima u pogledu stjecanja vlasništva nekretnina na temelju pravnog posla sklopljenog prije uspostave državne neovisnosti Republike Hrvatske. U tom smislu presuđeno: Županijski sud u Dubrovniku, Gž - 1520/07 od 30. 8. 2007., Ing. SP 2008., 2, 0, str. 19.

zemljišnoknjižnom sudu podnesen prijedlog za upis, čl. 108. st. 1. ZZK-a izričito određuje da zemljišnoknjižni sud mora ispitati:

- a) može li se upis provesti s obzirom na stanje u zemljišnoj knjizi glede predmeta upisa te postoje li s obzirom na zemljišnoknjižno stanje zapreke zahtijevanom upisu (čl. 108. st. 1. al.1. ZZK-a)
- b) postoje li osnove za sumnju je li osoba protiv koje se zahtijeva upis sposobna raspolagati predmetom upisa te je li osoba koje zahtijeva upis na to ovlaštena (čl. 108. st. 1. al. 2. ZZK-a)
- c) proizlazi li utemeljenost zahtjeva iz sadržaja podnesenih isprava (čl. 108. st. 1. al. 3. ZZK-a)
- d) imaju li isprave oblik koji se zahtijeva za provedbu zatraženog upisa (čl. 108. st. 1 al. 4. ZZK-a).¹²⁰⁶

Odluku o prijedlogu za upis sud donosi u obliku rješenja nakon što je ispitao prijedlog za upis, priloge i zemljišnoknjižno stanje i utvrdio jesu li ispunjene sve pretpostavke za provedbu zatraženog upisa. U rješenju mora biti izričito naznačeno udovoljava li se prijedlogu za upis i dopušta upis ili se prijedlog odbija.

Kad zemljišnoknjižni upis određuje drugi sud ili drugo nadležno tijelo, a ne zemljišnoknjižni sud, zemljišnoknjižni sud će se ograničiti na ispitivanje je li upis određilo za to nadležno tijelo te je li upis provediv s obzirom na stanje zemljišne knjige, a glede ostalih pretpostavki, odlučuje onaj sud ili drugo tijelo koje upis dopušta.¹²⁰⁷ U tom slučaju zemljišnoknjižni sud je ovlašten samo ispitivati je li upis provediv i to s obzirom na knjižnog prednika, je li provediv vodeći računa o prvenstvenom redu te je li odluka podobna da se dopusti upis. Pritom, zemljišnoknjižni sud ne bi trebao ocjenjivati je li odluku o upisu donio stvarno ili mjesno nadležni sud (npr. trgovački ili općinski sud) jer se tada radi o ocjenjivanju zakonitosti odluke o upisu u materijalnopравnom smislu, o čemu ne odlučuje zemljišnoknjižni sud, već u povodu žalbe protiv takve odluke odlučuje nadležni županijski sud.

¹²⁰⁶ Javne isprave na temelju kojih se može odrediti upis su isprave koje su o pravnim poslovima sastavili za to nadležno tijelo ili javni bilježnik u granicama svoje ovlasti i u propisanom obliku, ako sadrže sve što se zahtijeva i za uknjižbu na temelju privatnih isprava, odluke sudova ili drugih nadležnih tijela, odnosno pred njima sklopljenih nagodbi koje se prema propisima o ovrsi smatraju ovršnim ispravama prikladnim za upis prava u zemljišnu knjigu, ako sadrže točnu oznaku zemljišta ili prava na koji se odnosi upis.

¹²⁰⁷ U tom smislu presuđeno: Županijski sud u Rijeci, Gž - 574/98, IO VSRH 2/1998., 4.

Zemljišnoknjižni sud pri ispitivanju dopustivosti upisa u zemljišne knjige kad je upis prava vlasništva predložen na temelju pravomoćne presude, ne bi trebao uskratiti upis prava vlasništva na nekretnini jer u presudi nije naveden kao tuženik upisani nositelj knjižnog prava. Naime, nadležni sud u strogo formalnom postupku donosi presudu kojom se utvrđuje da je tužitelj stekao vlasništvo na nekretnini, pa je tužitelj kao posljednji stjecatelj nakon izvanknjižnih prijenosa vlasništava od upisanog nositelja knjižnog prava do sebe dokazao da su sve osobe koje su u izvanknjižnom prijenosu prenosile vlasništvo bili nositelji prava vlasništva na nekretnini, pa je i utvrđeno da je upisani nositelj prava vlasništva (knjižni prednik) prenio svoje pravo vlasništva na osobu koja je dalje prenosila svoja prava na nekretnini sve do posljednjeg stjecatelja, a to je u ovom slučaju tužitelj za kojeg je sud u svojoj presudi utvrdio da je stekao pravo vlasništva na nekretnini. Zemljišnoknjižni sud odlučujući o osnovanosti prijedloga za upis prava vlasništva, treba ispitati je li nadležni sud donio presudu, na temelju koje je predlagatelj (tužitelj, posljednji izvanknjižni stjecatelj vlasništva na nekretnini) stekao pravo vlasništva na nekretnini, te je li upis provediv s obzirom na stanje zemljišne knjige, što znači je li upisana nekretnina na kojoj je stečeno pravo vlasništva na temelju sudske odluke. Sve ostale pretpostavke koje se odnose na upis prava vlasništva na nekretnini, zemljišnoknjižni sud ne ispituje kada odlučuje o dopustivosti upisa u zemljišne knjige budući da je o ostalim pretpostavkama odlučio nadležni sud prije nego što je usvojio tužbeni zahtjev i donio odluku kojom je utvrdio stjecanje prava vlasništva na nekretnini za korist podnositelja prijedloga (tužitelja).¹²⁰⁸

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

¹²⁰⁸ Tako MATUŠKO ANTONIĆ, I.J., Stjecanje prava vlasništva na nekretninama na temelju sudske odluke, *Pravo i porezi*, br. 3, 2008, str. 34.

4.2 Donošenje odluke u zemljišnoknjižnom postupku

Rješenje u zemljišnoknjižnom postupku donosi ovlaštenu zemljišnoknjižni referent, sudski savjetnik i zemljišnoknjižni sudac (čl. 109.a ZZK-a).¹²⁰⁹ Ovlašteni zemljišnoknjižni referent i sudski savjetnik mogu provoditi i sve radnje u posebnim zemljišnoknjižnim postupcima, do donošenja odluke, ako ZZK-om nije drugačije određeno. Nacrte zemljišnoknjižnih rješenja u redovnom postupku, kao i pojedine radnje koje su potrebne u pripremi rasprave u posebnim zemljišnoknjižnim postupcima iz nadležnosti ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta i sudskog savjetnika, može pripremati, odnosno provoditi i zemljišnoknjižni referent koji nema posebne ovlasti, ali pod nadzorom ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta, sudskog savjetnika ili zemljišnoknjižnog sudca. Ovlaštenoga zemljišnoknjižnog referenta u skladu s uvjetima i postupku propisanim ZZK-om imenuje predsjednik neposredno višeg suda, na prijedlog predsjednika zemljišnoknjižnog suda u kojem službenik radi. Poslove u zemljišnoknjižnom postupku koje će obavljati imenovani ovlaštenu zemljišnoknjižni referent, povjerava predsjednik zemljišnoknjižnog suda u koji je službenik imenovan.

Člankom 109.a precizno su definirane nadležnosti svih sudionika u zemljišnoknjižnom postupku koji su ovlaštenu provoditi pripreme radnje i donositi meritorne odluke. Osnovna i bitna promjena sadržana je u st. 2. i 3. jer proširuje postojeći čl. 109.a ZZK-a na način da daje ovlasti za samostalno rješavanje svih zemljišnoknjižnih predmeta ovlaštenim zemljišnoknjižnih referentima i sudskim savjetnicima, a nadležnost zemljišnoknjižnog sudca određuje se ZZK-om, dok st. 4. definira nadležnost i odgovornost drugih službenika u procesu pripreme i odlučivanja u zemljišnoknjižnom postupku.

Zemljišnoknjižni sudci odlučuju u zakonom određenim složenim sudskim postupcima u kojima se u pravilu vodi raspravno ročište ili se radi o žalbenom postupku. Zakonom o izmjenama i dopunama ZZK-a iz 2004. godine takva mogućnost dana je samo ovlaštenim zemljišnoknjižnim referentima, ali ne i sudskim savjetnicima, koji imaju završen pravni fakultet i položen pravosudni ispit.

¹²⁰⁹ Zakonom o izmjenama i dopunama ZZK-a iz 2004. godine takva mogućnost dana je samo ovlaštenim zemljišnoknjižnim referentima, ali ne i sudskim savjetnicima, koji imaju završen pravni fakultet i položen pravosudni ispit.

Takva potreba osobito se vidi u zemljišnoknjižnim odjelima s povećanim opsegom poslova, što se redovito odnosi na broj zaprimljenih predmeta. Uvođenje mogućnosti donošenja samostalne odluke i od sudskog savjetnika, neće dovesti samo do toga da se riješi što veći broj spisa, već i do rasterećenja sudaca na radu onih predmeta i postupaka koji ne predstavljaju posebne postupke, na kojima rade i sudski savjetnici, ali za sada isključivo pod nadzorom sudaca. U postupcima osnivanja i obnove zemljišne knjige čl. 179. važećeg zakona, odluku u tim postupcima mogu donositi i sudski savjetnici, što je izuzetak od načela iz čl. 109.a.

Nastavno na promjene u čl. 109.a nametnuta je i potreba izmjene čl. 109.b na način da definira stručnu spremu ovlaštenih zemljišnoknjižnih referenata uvjetujući je dodiplomskim pravnim studijem ili višom upravnom školom. Time se bitno jača kvalifikacijska struktura ovlaštenih zk referenata, što je i bilo nužno s obzirom na njihove ovlasti da samostalno donose sudske odluke. To znači da će sudovi kod sistematizacije i popune novih radnih mjesta isključivo propisati visoku dodiplomsku ili višu školsku spremu pravnog ili upravnog usmjerenja kao temeljne razine obrazovanja za ovlaštene zemljišnoknjižne referente.

U odnosu na sadašnje stanje iz čl. 109.b isključuje se srednje stručno obrazovanje, ali i svi profili više školske sprema ako nisu pravnog ili upravno-pravnog usmjerenja. Izuzetak od tog pravila sadržan je kao prijelazno rješenje u st. 4. i 5. ovog članka kojim se zadržava zatečeni status referenata koji ne ispunjavaju uvjete iz st. 1. točka 2. ovog članka. Cijeneći stvarno stanje osposobljenosti kao i praksu kod velikog broja sudova u kojima ovlaštene zemljišnoknjižni referenti uspješno rade u zemljišnoknjižnim sudovima, st. 5. ovog članka pokrivaju se i sve situacije koje bi mogle nastati u zemljišnoknjižnom sustavu kada postojeće stanje ne bi prihvatili kao prijelazno rješenje.

Uvjeti za imenovanje za ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta i položen je poseban stručni ispit za ovlaštenoga zemljišnoknjižnog referenta. Taj ispit polaže se kod Ministarstva pravosuđa. Program i način polaganja toga posebnog stručnog ispita, kao i pobliže postupak imenovanja, određuje se posebnim pravilnikom.¹²¹⁰

¹²¹⁰ Tako CRNIĆ, J., KONČIĆ, A-M., Podnošenje prijedloga za upis u zemljišnu knjigu, Informator br. 5275, Zagreb, rujna, 2004., str. 76.

Iznimno privremeno povjeravanje ovlasti prije položenog stručnog ispita, zemljišnoknjižnom referentu koji ispunjava druge uvjete za imenovanje ovlaštenih zemljišnoknjižnih referenata, može izdati neposredno predsjednik višeg suda, na prijedlog predsjednika zemljišnoknjižnog suda, postojećim zemljišnoknjižnim referentima za postupanje i donošenje rješenja u zemljišnoknjižnom postupku.

Predmeti se u sudu ovlaštenim zemljišnoknjižnim referentima dodjeljuju u rad u skladu s odredbama Sudskog poslovnika¹²¹¹ koje vrijede za dodjelu predmeta u rad sudcima (čl. 109.c st. 1. ZZK-a).¹²¹² Predsjednik zemljišnoknjižnog suda ili

¹²¹¹ Sudski poslovnik, Narodne novine, br. 37/14, 49/14, 08/15, 35/15, 123/15, 45/16, 29/17, 33/17, 34/17, 57/17.

¹²¹² Članak 22.

(1) Godišnjim rasporedom poslova utvrđuje se ustroj suda i podjela poslova koji se obavljaju u sudu.

(2) Godišnji raspored poslova sadrži pregledno izložene podatke o ukupnom broju ustrojstvenih jedinica u sudu, ukupnom broju sudaca, ukupnom broju službenika, ukupnom broju namještenika u sudu, a za sudsko osoblje odsutno s rada u vrijeme njegova donošenja i podatak o odsutnosti s rada i razlozima odsutnosti.

(3) Godišnji raspored poslova sadrži pregledno izložene podatke o podjeli poslova koji se obavljaju u sudu.

(4) Godišnji raspored poslova utvrđuje predsjednik suda, najkasnije do 10. prosinca tekuće godine za iduću godinu.

(5) Prije utvrđivanja godišnjeg rasporeda poslova predsjednik suda dužan je sazvati sjednicu svih sudaca na kojoj će suci izraziti svoje mišljenje o najprikladnijem ustroju suda i podjeli poslova.

(6) Prije utvrđivanja godišnjeg rasporeda poslova predsjednik suda dužan je pribaviti pisano mišljenje svih postojećih ustrojstvenih jedinica suda o najprikladnijoj podjeli poslova unutar jedinice.

Članak 23.

(1) Godišnjim rasporedom poslova utvrđuju se stalne službe, sudski odjeli i druge ustrojstvene jedinice suda. Pri utvrđivanju ustrojstvenih jedinica suda vodit će se računa o odredbama propisa koji nalažu ustrojavanje pojedinih ustrojstvenih jedinica te o pravilniku o unutarnjem redu.

(2) Godišnjim rasporedom poslova utvrđuje se uredovno radno vrijeme za primanje stranaka u uredu predsjednika suda, sudskoj pisarnici i drugim ustrojstvenim jedinicama suda koje primaju stranke.

(3) Godišnjim rasporedom poslova utvrđuje se zamjenik predsjednika suda, ravnatelj sudske uprave, tajnik suda, glasnogovornik suda, predsjednici sudskih odjela i njihovi zamjenici, članovi sudskih odjela, članovi vijeća, suci pojedinci, suci istrage, predsjednik, zamjenik predsjednika i članovi optužnog vijeća, predsjednik, zamjenik predsjednika i članovi izvanraspravnog vijeća, suci za praćenje sudske prakse i suci mentori. Kod sudaca utvrđenih za postupanje u predmetima iz nadležnosti USKOK-a, predmeta iz Zakona o sudovima za mladež, predmeta ratnih zločina, radnih i obiteljskih predmeta, ovo se utvrđenje u rasporedu mora posebno naglasiti.

(4) Sudska vijeća, suci pojedinci, suci istrage i sudski savjetnici označuju se arapskim rednim brojevima.

(5) Pri utvrđivanju godišnjeg rasporeda poslova pobliže će se utvrditi način podjele predmeta sucima i sudskim savjetnicima po vrstama. U sudovima u kojima se primjenjuje automatska (nasumična) dodjela predmeta, način podjele predmeta utvrdit će su sukladno informacijskom sustavu koji se primjenjuje u poslovanju suda (šifarnici i slično).

- (6) U godišnjem rasporedu poslova utvrđuju se postoci oslobođenja sudaca od rada na sudskim predmetima i osnove na temelju kojih su dodijeljena.
- (7) Godišnjim rasporedom poslova utvrdit će se raspored administrativnih referenata – sudskih zapisničara po referadama sudaca i sudskih savjetnika te raspored administrativnih referenata – upisničara po ustrojstvenim jedinicama u sudskoj pisarnici te će se pobliže utvrditi njihova radna zaduženja.
- (8) Godišnjim rasporedom poslova utvrdit će se službenici koji rade na predmetima USKOK-a i ratnih zločina te će se pobliže utvrditi njihova radna zaduženja.
- (9) Godišnjim rasporedom poslova utvrdit će se službenici – povjerenici za etiku, službenici za obavljanje poslova u vezi s naplatom sudskih pristojbi, službenici za obavljanje poslova u vezi s izdavanjem uvjerenja da se ne vodi kazneni ili prekršajni postupak, službenici za preuzimanje i predaju pošiljaka na pošti, službenici – voditelji zemljišnoknjižnih odjela, sudski administrator informacijskog sustava koji je u primjeni u poslovanju suda i njegovi zamjenici i drugi službenici za obavljanje poslova iz nadležnosti suda te će se pobliže utvrditi njihova radna zaduženja.
- (10) Godišnjim rasporedom poslova utvrdit će se namještenici te će se pobliže utvrditi njihova radna zaduženja.

2. Izmjena godišnjeg rasporeda poslova

Članak 24.

- (1) Utvrđeni godišnji raspored poslova mora se u tijeku godine mijenjati zbog znatnijeg povećanja ili smanjenja broja predmeta određene vrste, zbog neujednačenosti dodjele u prethodnom razdoblju, zbog potrebe da se pojedinim vrstama predmeta, odnosno pravnih stvari, odredi prvenstvo rješavanja, zbog dulje odsutnosti suca, sudskog savjetnika ili drugog zaposlenika kao i iz drugih opravdanih razloga.
- (2) U uvodu izmjene godišnjeg rasporeda poslova navest će se razlog donošenja tog akta.
- (3) Postupak izmjene godišnjeg rasporeda poslova istovjetan je postupku njegovog donošenja.

3. Prigovor i primjedba na godišnji raspored poslova

Članak 25.

- (1) Godišnji raspored poslova dostavlja se sucima, sudskim savjetnicima i ostalim službenicima suda uz potvrdu o dostavi.
- (2) Sudac i sudski savjetnik mogu u roku od 3 dana izjaviti prigovor predsjedniku suda na godišnji raspored poslova, a ostali službenici mogu u istom roku staviti primjedbu na godišnji raspored poslova.
- (3) Predsjednik suda dostavlja godišnji raspored poslova zajedno s prigovorima i primjedbama višem tijelu sudske uprave u roku od 3 dana po proteku roka za njihovo izjavljivanje. Predsjednik suda može dostaviti i svoje mišljenje o izjavljenim prigovorima i primjedbama.
- (4) Više tijelo sudske uprave može po službenoj dužnosti ili povodom prigovora i primjedbi izmijeniti ili dopuniti godišnji raspored poslova, ukinuti i vratiti ga na dopunu predsjedniku suda koji ga je donio, odnosno potvrditi doneseni godišnji raspored poslova.
- (5) Više tijelo sudske uprave mora odluku po službenoj dužnosti donijeti u roku od 3 dana po primitku godišnjeg rasporeda poslova odnosno u roku od 3 dana po primitku godišnjeg rasporeda poslova zajedno s prigovorima i primjedbama na isti.

4. Dodjela predmeta u rad u sudovima s automatskom (nasumičnom) dodjelom predmeta

Članak 26.

- (1) Pravomoćan godišnji raspored poslova za iduću godinu predsjednik suda dostavlja sudskom administratoru informacijskog sustava koji je u primjeni u poslovanju suda, najkasnije do 24. prosinca tekuće godine.
- (2) Sudski administrator sustava u algoritam za dodjelu predmeta unosi podatke o vrstama predmeta koji će se dodjeljivati svakom pojedinom sucu te postotke oslobođenja sudaca od rada na predmetima, najkasnije do 31. prosinca tekuće godine.
- (3) Dodjela novih predmeta u rad sucima obavlja se kroz algoritam za dodjelu predmeta automatski (nasumce), nakon što budu upisani osnovni podaci o predmetu.

- (4) Predmet u kojem je odluka ukinuta vraća se u rad sucu koji je odluku donio korištenjem iznimke u automatskoj dodjeli.
- (5) Ako predmet u kojem je odluka ukinuta odlukom višeg suda ne može biti vraćen u rad sucu koji je odluku donio, obavit će se automatska dodjela predmeta uz korištenje iznimke u automatskoj dodjeli.
- (6) Predsjednik suda dužan je svaka tri mjeseca utvrđivati ravnomjernu radnu opterećenost sudaca.
- (7) U cilju utvrđivanja ravnomjerne radne opterećenosti, sudski administrator sustava dužan je predsjedniku suda dostavljati izvješće o radnoj opterećenosti svakog pojedinog suca najkasnije do 15. travnja s podacima na dan 31. ožujka, 15. srpnja s podacima na dan 30. lipnja, 15. listopada s podacima na dan 30. rujna i 15. siječnja s podacima na dan 31. prosinca prethodne godine.
- (8) U cilju utvrđivanja ravnomjerne radne opterećenosti, predsjednik suda će izmijeniti godišnji raspored poslova ili donijeti pisanu obrazloženu naredbu kojom za pojedine predmete određuje ponovljenu automatsku dodjelu ako neravnomjerna radna opterećenost pojedinih sudaca nije posljedica nepostizanja očekivanih prosječnih rezultata rada.
- (9) U slučaju izuzeća ili druge opravdane spriječenosti suca kojem je predmet dodijeljen u rad, predsjednik suda će pisanom obrazloženom naredbom odrediti ponovljenu automatsku dodjelu.
- (10) U slučaju da je opravdano očekivati izbjavanje suca u trajanju dužem od dva mjeseca, predsjednik suda će pisanom obrazloženom naredbom u odnosu na tog suca odrediti gašenje automatske dodjele te u odnosu na sve ili dio predmeta dodijeljen tom sucu, ovisno o vremenu njegovog povratka na rad i hitnosti predmeta, odrediti ponovljenu automatsku dodjelu.
- (11) Nakon što sudac prestane s radom u sudu, po izmjeni godišnjeg rasporeda poslova, predsjednik suda će pisanom obrazloženom naredbom u odnosu na tog suca odrediti gašenje automatske dodjele te u odnosu na sve predmete dodijeljene tom sucu odrediti ponovljenu automatsku dodjelu.
- (12) Izvješća sudskog administratora sustava i pisane naredbe predsjednika suda iz stavka 7., 8., 9., 10. i 11. ulažu se kronološkim redom u za to posebno osnovani predmet sudske uprave.
- (13) Ured predsjednika suda dostavljat će podatke o izostanku suca s rada sudskom administratoru sustava najkasnije u roku od tri dana od primitka istih.
- (14) Podatke o izostanku suca s rada sudski administrator sustava unosi u sustav najkasnije u roku od tri dana od dana primitka istih.

5. Dodjela predmeta u rad u sudovima s ručnom dodjelom predmeta

Članak 27.

- (1) Predmete u rad sucima dodjeljuje predsjednik sudskog odjela, a ako sudski odjel nije osnovan, predsjednik suda.
- (2) Predmeti se razvrstavaju po datumu primitka. Ako je istodobno zaprimljeno više predmeta, predmeti se razvrstavaju prema abecednom redu prezimena stranaka protiv kojih se pokreće postupak.
- (3) Tako razvrstani predmeti sucima pojedincima dodjeljuju se u rad prema abecednom redu njihovih prezimena, a sudskim vijećima prema abecednom redu prezimena predsjednika vijeća. Predsjednici vijeća dodjeljuju predmete u rad članovima vijeća prema abecednom redu njihovih prezimena.
- (4) Predmet u kojem je odluka ukinuta vraća se u rad sucu koji je odluku donio.
- (5) Ako predmet u kojem je odluka ukinuta odlukom višeg suda ne može biti vraćen u rad sucu koji je odluku donio, predmet će se dodijeliti u rad prema pravilima iz stavka 2. i 3. ovog članka.
- (6) Predsjednik suda dužan je svaka tri mjeseca utvrđivati ravnomjernu radnu opterećenost sudaca.
- (7) U cilju utvrđivanja ravnomjerne radne opterećenosti, upravitelj sudske pisarnice dužan je predsjedniku suda dostavljati izvješće o radnoj opterećenosti svakog pojedinog suca najkasnije do 15. travnja s podacima na dan 31. ožujka, 15. srpnja s podacima na dan 30. lipnja, 15. listopada s podacima na dan 30. rujna i 15. siječnja s podacima na dan 31. prosinca prethodne godine.
- (8) U cilju utvrđivanja ravnomjerne radne opterećenosti, predsjednik suda će izmijeniti godišnji raspored poslova (izmjena dodjele novozaprimljenih predmeta) ili donijeti pisanu obrazloženu naredbu kojom će pojedine predmete predodijeliti drugom sucu ako neravnomjerna radna opterećenost pojedinih sudaca nije posljedica nepostizanja očekivanih prosječnih rezultata rada.

sudac kojeg ovlasti rasporedom poslova, može donijeti rješenje kojim preuzima od ovlaštenoga zemljišnoknjižnog referenta predmet i dodijeliti ga drugom ovlaštenom zemljišnoknjižnom referentu ili ga dodijeliti sudcu iz opravdanih razloga. U tom slučaju sudac donosi rješenje, a sve prethodne radnje obavlja ovlašteni zemljišnoknjižni referent pod nadzorom sudca (čl. 109.c st. 2. ZZK-a). Intencija je, dakle, da se predmet prilikom preuzimanja povjeri drugom ovlaštenom zemljišnoknjižnom referentu. Tek ako takvoga nema, povjerava se sudcu.

Na pitanje što su opravdani razlozi, odgovorit će sudska praksa. Smatramo da bi to bilo, primjerice, u slučaju naročite i izražene opterećenosti predmetima ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta, njegove bolesti ili drugih razloga izbivanja s rada i sl. U tom slučaju, ako je predmet povjeren sudcu, (a ne drugom ovlaštenom referentu), prethodne radnje provest će drugi ovlašteni zemljišnoknjižni referent, a ne onaj od koga je predmet preuzet.¹²¹³

Iako bi se iz dikcije čl. 109.c st. 2. ZZK-a moglo zaključiti da za preuzimanje predmeta moraju postojati opravdani razlozi samo u slučaju pod b) dakle, kada se predmet preuzima i povjerava sudcu, smatramo da oni moraju postojati i u slučaju pod a) dakle, kada se predmet preuzima od ovlaštenoga zemljišnoknjižnog referenta i predaje drugom ovlaštenom zemljišnoknjižnom referentu. Suprotno stajalište omogućavalo bi potpuni voluntarizam predsjednika

(9) U slučaju izuzeća ili druge opravdane spriječenosti suca kojem je predmet dodijeljen u rad, predsjednik suda će pisanom obrazloženom naredbom predmet predodijeliti drugom sucu.

(10) U slučaju da je opravdano očekivati izbivanje suca s rada u trajanju dužem od dva mjeseca, predsjednik suda će pisanom obrazloženom naredbom sve ili dio predmeta dodijeliti tom sucu, ovisno o vremenu njegova povratka na rad i hitnosti predmeta, predodijeliti drugom sucu ili sucima.

(11) Nakon što sudac prestane s radom u sudu, po izmjeni godišnjeg rasporeda poslova, predsjednik suda će pisanom obrazloženom naredbom sve predmete dodijeljene tom sucu predodijeliti drugom sucu ili sucima.

(12) Izvješća upravitelja sudske pisarnice i pisane naredbe predsjednika suda iz stavka 7., 8., 9., 10. i 11. ulažu se kronološkim redom u za to posebno osnovani predmet sudske uprave.

Članak 28.

(1) Sucu koji prvi puta stupa na dužnost u pojedini sud, sucu koji se vraća na rad u pojedini sud, kao i sucu koji je raspoređen u drugi sudski odjel, pisanom obrazloženom naredbom predsjednika suda u rad će se predodijeliti predmeti drugih sudaca vodeći računa o starosti, složenosti i broju predmeta do prosječne radne opterećenosti suda odnosno odjela.

(2) Nakon provedbe radnji iz stavka 1. ovog članka predsjednik suda u sudu s automatskom (nasumičnom) dodjelom predmeta zatražit će od administratora sustava u Ministarstvu pravosuđa ujednačavanje radne opterećenosti suca s ostalim sucima u sudu ili odjelu.

¹²¹³ Tako CRNIC, J., KONCIC, A-M., Podnošenje prijedloga za upis u zemljišnu knjigu, Informator, br. 5275, Zagreb, rujan 2004., str. 76.

zemljišnoknjižnog suda i narušilo bi bit i svrhu odredbi o rasporedu predmeta prema odredbama Sudskog poslovnika.

Proizlazi li iz isprave da bi se stjecatelju knjižnoga prava mogao dopustiti upis, ali da su mu ujedno nametnuta ograničenja glede raspolaganja stečenim pravom ili su mu nametnute dužnosti ili tereti glede kojih je ugovoren istodobni upis, neće se dopustiti upis prava ako se istodobno ne zahtijeva upis ugovorenih ograničenja, odnosno dužnosti ili tereta (čl. 110. st. 1. ZZK-a). Prijedlog za istodobni upis međusobnih prava može podnijeti i jedna i druga strana (čl. 110. st. 2. ZZK-a).

O osnovanosti prijedloga za upis sud odlučuje po stanju u zemljišnim knjigama, prijedlogu i njegovim priložima u času kad je zemljišnoknjižnom sudu stigao prijedlog za upis (čl. 107. st. 1. ZZK-a). Pravilo da je za odlučivanje o prijedlogu za upis mjerodavno zemljišnoknjižno stanje u času podnošenja prijedloga za upis proizlazi iz pravila po kojima se prvenstveni red upisa određuje prema času kad je zemljišnoknjižnom sudu stigao prijedlog za upis (čl. 45. ZZK-a). Nadležni katastar za zemljište obavještava zemljišnoknjižni sud o svakoj promjeni u katastru zemljišta (čl. 11. i 13. ZZK-a). Zemljišnoknjižni sud o svakoj promjeni koja se provodi u zemljišnim knjigama, obavještava nadležni katastar zemljišta, a koji su važni za katastar zemljišta (čl. 11. st. 2. ZZK-a). U praksi vlasnici zemljišta, da bi ubrzali postupak usklađivanja stanja u katastru i zemljišnim knjigama, podnose sami prijedloge s prijavnim listom za zemljišne knjige radi usklađenja podataka o zemljištu. Za promjenu kulture u zemljišnim knjigama, promjenu oblika ili površine zemljišta, uz prijedlog za upis promjene potrebno je dostaviti prijavni list za zemljišne knjige s kopijom katastarskog plana potvrđen od nadležnog zavoda za katastar i geodetske poslove. Najčešće predlagatelji u svojim prijedlozima predlažu upis novoformiranih čestica (tzv. parcelacija ili raspis čestice).¹²¹⁴ Ako predlagatelji predlažu samo provedbu parcelacijskog elaborata na temelju prijavnog lista za zemljišne knjige kojim su formiraju nove čestice ili se mijenja izgrađenost zemljišta, oblika ili površine, nije potrebno dostavljati suglasnost svih upisanih suvlasnika za takvu promjenu u zemljišnim knjigama jer se provedbom prijavnog lista za zemljišne knjige ne mijenjaju upisana prava suvlasnika.¹²¹⁵

¹²¹⁴ Tako ANTONIĆ, Lj., *Isprave za upis u zemljišne knjige*, Hrvatska pravna revija, god. I., br. 4, travanj, 2001., str. 44.

¹²¹⁵ Međutim, ako se predlaže osim navedenog upisa promjene na zemljištu i uknjižba vlasništva na novoformiranoj čestici u korist jednog vlasnika ili više suvlasnika, ili se predlaže da se neke od

Zemljišnoknjižni sud ne može zasnivati svoju odluku o prijedlogu za upis na zemljišnoknjižnom stanju koje je nastalo poslije podnošenja prijedloga niti na ispravama koje su nastale nakon podnošenja prijedloga za upis ili kojima su nakon podnošenja prijedloga za upis uređeni neki pravni odnosi u vezi s nekretninom i knjižnim pravima. Sud odluku o osnovanosti prijedloga za upis donosi isključivo na temelju zemljišnoknjižnog stanja u času podnošenja prijedloga za upis te isključivo na temelju prijedloga i isprava koje su prijedlogu priložene u času njegova podnošenja sudu. Sud više nije dužan pozivati podnositelja prijedloga za upis da u primjerenom roku otkloni nedostatke u prijedlogu ili da priloži nužne priloge s obzirom na to da je Zakonom o izmjenama i dopunama ZZK-a 2004. izbrisan čl. 105. ZZK-a. Sud neće odluku o osnovanosti prijedloga za upis temeljiti ni na jednoj ispravi kojom je kasnije otklonjen nedostatak u prijedlogu i priložima.

O prijedlozima za upis odlučuje se po redosljedu njihova podnošenja sudu, odnosno po redosljedu kojim su primljeni. O upisu za koji je prije podnesen prijedlog za upis, odlučivat će se, i on će se provesti u zemljišnoj knjizi prije svih upisa za koje su poslije podneseni prijedlozi za upis. Dopustivost provedbe upisa za koji je kasnije podnesen prijedlog, sud će procjenjivati ovisno o sadržaju već dopuštenih i provedenih upisa, čiji će prvenstveni red biti mjerodavan i za određivanje prvenstvenog reda prava za koje je kasnije zahtijevan upis.

4.2.1 Rješenje o određivanju upisa

Rješenje o upisu sud donosi kad su ispunjene sve pretpostavke za provedbu zatraženog upisa. Donošenje rješenja o određivanju upisa s nalogom da se provede upis, jedna je od postupovnih pretpostavaka upisa. Upis u zemljišnu knjigu nije moguće provesti ako zemljišnoknjižni sud nije donio rješenje kojim dopušta upis i kojim nalaže njegovu provedbu (čl. 106. st. 1. ZZK-a). Rješenje kojem je dopušten upis ne mora se posebno obrazlagati. Rješenje o upisu zemljišnoknjižni sud uvijek donosi neovisno o tome je li prijedlog za upis podnesen zemljišnoknjižnom sudu ili je upis odredio neki sud ili drugo nadležno tijelo u granicama svoje nadležnosti (čl. 106. st. 2. ZZK-a). Rješenje je ovlašten donijeti ovlaštenu zemljišnoknjižni referent (čl. 109a st. 1. ZZK-a) i sudac (čl. 109c

novonastalih čestica upišu na ime jednog ili više suvlasnika, tada je uz prijavni list za zemljišne knjige potrebno dostaviti i sporazum o razvrstovanju suvlasničke zajednice te predložiti otpis zemljišnoknjižnih čestica.

st. 2. ZZK-a). U zemljišnoknjižnim sudovima u kojima nisu imenovani ovlašteni zemljišnoknjižni referenti, rješenja u povodu prijedloga za upis donosi sudac.

U rješenju kojim se određuje upis moraju biti označeni zemljišnoknjižni uložak u kojem će se provesti upis, a po potrebi zemljišnoknjižna čestica, osoba u čiju će se korist provesti upis i njezina adresa, vrsta upisa (uknjižba, predbilježba, zabilježba), predmet glede kojega će se provesti, isprave na kojima se upis temelji, pravo koje treba upisati s njegovim bitnim sadržajem, kao i nalog da se u zemljišnoj knjizi provede upis točno određenoga sadržaja. Ako prijedlogu nije moguće udovoljiti u cijelom opsegu, ali mu se ipak može udovoljiti djelomično, sud će narediti upis u dijelu u kojem je dopušten, a odbiti onaj dio prijedloga u kojem upis nije dopušten.

4.2.2 Rješenje o odbijanju prijedloga za upis

Rješenje o odbijanju prijedloga za upis (čl. 109. st. 1. ZZK-a) donosi se kad nisu ispunjene sve pretpostavke za upis koji je zatražen, a koje je po čl. 108. ZZK-a sud trebao ispitati. Prijedlog za upis podnesen izravno zemljišnoknjižnom sudu, odbit će se jer je sud utvrdio da nisu ispunjene sve pretpostavke iz čl. 108. st. 1. ZZK-a.¹²¹⁶ Kad je upis odredilo neko drugo tijelo, sud će odbiti upis ako on nije provediv s obzirom na stanje zemljišne knjige i/ili ako je upis odredilo nenadležno tijelo (čl. 108. st. 2. ZZK-a). Najčešći razlog odbijanja uknjižbe određene pravomoćnom sudskom presudom, pogrešno je pravno poimanje i poistovjećivanje odredbe iz čl. 108. st. 2. i odredbe čl. 40. ZZK-a, koja glasi: Upisi u zemljišnu knjigu dopušteni su samo protiv osobe koja je u času podnošenja prijedloga za upis u toj zemljišnoj knjizi upisana kao vlasnik zemljišta ili nositelj prava, glede kojega se upis zahtijeva, ili koja bar istodobno bude kao takva uknjižena ili predbilježena (knjižni prednik).¹²¹⁷

¹²¹⁶ U tom smislu presuđeno: Ako se u prijedlogu za upis u zemljišne knjige upućuje da se isprave – odluke suda, koje bi trebale poslužiti kao temelj za dopuštenje upisa, nalaze u istom sudu, iako prijedlogu nije priložen prijepis tih odluka, zemljišnoknjižni sud neće odbiti prijedlog. Županijski sud u Bjelovaru, Gž - 1785/06 – 2 od 25. 10. 2006., Ing. SP 2007., 3, 0, 2, str. 42.

¹²¹⁷ Primjerice, kad je predlagatelj uknjižbe na nekretnini upisanoj kao „društveno vlasništvo” odbijen, premda zahtjev temelji na pravomoćnoj sudskoj presudi, kojom je ovlašten ishoditi upis vlasništva na svoje ime uz istodobno brisanje upisa „društvenog vlasništva”. Naravno, dotična presuda sadrži točnu oznaku zemljišta i prava kojeg se ima brisati, odnosno upisati, dakle, upis je nedvojbeno provediv. Međutim, zemljišnoknjižni odjel smatra da je upis neprovediv s obzirom na činjenicu da je predmetna nekretnina, doduše, upisana kao „društveno vlasništvo”, ali presudom obuhvaćena Republika Hrvatska nije upisana kao nositelj zemljišnoknjižnog prava, jer je kao tijelo upravljanja upisan „Narodni odbor Gradske općine K.”, i stoga presudom određeni upis smatra nedopustivim s obzirom na stanje zemljišne knjige (rješenje Županijskog suda u Dubrovniku br.

Kad se prijedlogu za upis nije moglo u cijelosti udovoljiti, ali mu je bilo moguće udovoljiti samo djelomično (npr. kad se zahtijevao istodobni upis nekoliko knjižnih prava, a samo za neka od njih su bile ispunjene pretpostavke za upis), sud će donijeti rješenje kojim će narediti upis u dijelu u kojem je dopušten, a odbit će onaj dio prijedloga u kojem upis nije dopušten (čl. 109. st. 3. ZZK-a). Kad je prijedlog za upis u potpunosti ili djelomično odbijen, rješenje o odbijanju prijedloga za upis mora biti obrazloženo, tj. moraju biti navedeni razlozi odbijanja (čl. 109. st. 4. ZZK-a).

Ako se prijedlog za upis odbije ili odbaci, odbijeni ili odbačeni prijedlog će se zabilježiti. Zabilježba se neće provesti ako se iz prijedloga za upis ili njegovih priloga ne može utvrditi na koju se nekretninu ili pravo odnosi, ako nekretnina ili pravo nisu upisani u zemljišne knjige tog suda, ili su upisani u korist druge osobe, a ne one protiv koje bi se s obzirom na sadržaj isprave trebao provesti upis (čl. 111. st. 1. ZZK-a). Ako je prijedlog za upis odbio neki drugi sud, a ne zemljišnoknjižni sud, taj će drugi sud po službenoj dužnosti zatražiti od zemljišnoknjižnoga suda da provede zabilježbu odbijenoga prijedloga za upis (čl. 111. st. 2. ZZK-a). Tu zabilježbu po službenoj dužnosti mora provesti zemljišnoknjižni sud na onom mjestu u prvenstvenom redu na kojem je bila upisana plomba, odnosno na kojem bi se proveo zatraženi upis da je bio dopušten. Zabilježba odbijenog prijedloga za upis radi čuvanja reda prvenstva, provest će se i kad je drugi sud ili drugo tijelo donijelo odluku o odbijanju prijedloga za upis jer to tijelo po službenoj dužnosti mora zatražiti od zemljišnoknjižnog suda da provede zabilježbu odbijenog prijedloga za upis (čl. 111. st. 3. ZZK-a). Zabilježba odbijenog prijedloga izbrisat će se po službenoj dužnosti kad postane pravomoćno rješenje o odbijanju prijedloga za upis (čl. 111. st. 3., 128. st. 1. ZZK-a).

Gž 1802/07. od 4. lipnja 2009. i odluka Ustavnog suda RH br. U-III-3434/2009). Pritom je za sudove posve beznačajno što je parnični sud pitanje vlasništva raspravio i utvrdio da se radi o poljoprivrednom zemljištu na kojem je nositelj prava Republika Hrvatska, a u skladu s odredbom iz članka 3. tada važećeg Zakona o poljoprivrednom zemljištu iz 1991., koja nedvosmisleno propisuje da je nositelj vlasničkih prava na poljoprivrednom zemljištu u društvenom vlasništvu na teritoriju Republike Hrvatske – Republika Hrvatska. Dakle, *de facto* i *de iure*, ispitivanjem što ga čl. 108. st. 2. Zakona o zemljišnim knjigama ne dopušta, zemljišnoknjižni sud je prijepornu presudu učinio apsolutno ništetnom (bez ikakvih pravnih učinaka), i ne samo to, upis i ostvarenje dosuđenog prava predlagatelju su zauvijek i apsolutno neostvarivi. A kad bi predlagatelj tužbu podnio protiv Grada K., suočio bi se s osnovanim prigovorom promašene pasivne legitimacije (radi se o poljoprivrednom zemljištu i pasivno je legitimirana Republika Hrvatska) i parnicu bi izgubio. Vidi TVRDEIĆ, M., Provedivost upisa određenog odlukom suda (ili drugog nadležnog tijela) s obzirom na stanje zemljišne knjige, Hrvatska pravna revija, br. 12, 2010., str. 35 – 36.

Ovrhu bi ovršni sud trebao odrediti i protiv ovršenika koji otprije ima zabilježbu odbijenog prijedloga za upis uknjižbe svog prava vlasništva jer se samo tako osigurava prvenstveni red ovrhovoditelja za slučaj prihvaćanja eventualne žalbe na zk. rješenje o odbijanju upisa uknjižbe prava vlasništva ovršenika (načelo prvenstvenog reda zk. upisa – čl. 45. st. 1. i čl. 107. ZZK-a), a ujedno se time od ovršnog suda prevenira odgovornost države za štetu. Postavlja se pitanje kako će postupiti zemljišnoknjižni sud. Mislimo da bi zemljišnoknjižni sud postupio pravilno i zakonito kada bi dopustio zabilježbu ovrhe protiv osobe u čiju korist je zabilježen odbijen upis uknjižbe prava vlasništva. Prihvaćanjem žalbe u zemljišnoknjižnom postupku upisala bi se uknjižba prava vlasništva ovršenika (s prvenstvenim redom ranije zabilježbe odbijenog prijedloga), a zabilježba ovrhe bi tada vršila svoju uobičajenu funkciju. Odbijanjem žalbe u zemljišnoknjižnom postupku brisala bi se zabilježba odbijenog prijedloga za upis uknjižbe prava vlasništva ovršenika, a time bi trebalo brisati i zabilježbu ovrhe, što bi mogao naložiti i ovršni i zemljišnoknjižni sud.¹²¹⁸

Zemljišnoknjižni sud više nije obavezan obavijestiti stranku o brisanju zabilježbe odbijenog prijedloga kada odluka o odbijenom prijedlogu postane pravomoćna iz razloga što stranka zaprima rješenje o odbijanju prijedloga za upis, pa joj je ta činjenica poznata i nije ju potrebno još jednom o tome obavještavati. Osim toga, nema zapreke da se u samom obrazloženju rješenja izričito navede da će zemljišnoknjižni sud brisati zabilježbu odbijenog prijedloga ako neće biti izjavljene žalbe. Tu se radi o odbijanju prava predlagatelja, a protustranka može uvijek izvršiti uvid u zemljišnu knjigu i vidjeti da je zabilježba brisana. Nastavno, sadašnja formulacija „obavijest stranci” ne stvara nikakve nove pravne učinke. Zabilježba odbijenog prijedloga izbrisat će se i kad se u povodu žalbe protiv rješenja o odbijanju prijedloga, preinači to rješenje i naloži provedba zahtijevanog upisa (čl. 128. st. 2. ZZK-a).

¹²¹⁸ Tako BUGARIN, B., Ovrha na nekretninama i zemljišne knjige: odnos ovrhe i drugih zemljišnoknjižnih upisa, Hrvatska pravna revija, br. 2, 2015, str. 78.

4.2.3 Rješenje o odbacivanju prijedloga za upis

Rješenje o odbacivanju prijedloga za upis koje će sud donijeti kad je prijedlog za upis neuredan ili kad je prijedlog nepotpun, odnosno kada je riječ o prijedlogu kojem nisu priloženi svi prilozi nužni za donošenje odluke o osnovanosti prijedloga. (čl. 109. st. 6. ZZK-a).¹²¹⁹ Iznimno, sud može pozvati predlagatelja nepotpunog prijedloga da dostavi isprave koje ne predstavljaju tabularne isprave ako je nedostatak takvih priloga jedina zapreka da se udovolji prijedlogu za upis. Odbačeni bi se prijedlog trebao zabilježiti sukladno odredbama o zabilježbi odbijenog prijedloga (čl. 111. st. 1. ZZK-a) kako bi se sačuvalo prvenstveni red za zatraženi upis ako se u povodu žalbe ukine rješenje o odbacivanju prijedloga i dopusti upis. Odbacivanje prijedloga ne sprječava podnošenje novoga urednog, odnosno potpunog prijedloga, ali će za odlučivanje o novom prijedlogu za upis biti mjerodavno stanje u času kada je taj novi prijedlog stigao sudu, te isti dobiva ono mjesto u prvenstvenom redu koje mu pripada prema času kad bude podnesen prijedlog za novi upis (čl. 109. st. 7. ZZK-a).

¹²¹⁹ U tom smislu presuđeno: Sud nije ovlašten odbaciti prijedlog predlagatelja kao nepotpun, pozivajući se na odredbe Zakona o prostornom uređenju i gradnji, iz razloga što navedene odredbe normiraju različite pravne situacije i pravne institute vezane uz upis građevine u katastar i posredno u zemljišnu knjigu, zbog čega je nejasno koje točno određene isprave je predlagatelj bio dužan priložiti uz prijedlog za uknjižbu. „U obrazloženju pobijanog rješenja prvostupanijski sud navodi da je prijedlog predlagatelja nepotpun jer uz prijedlog za uknjižbu prava vlasništva nisu priložili isprave u vezi s izgrađenim objektima, a koje su dužni priložiti prema odredbama čl. 330. do 333. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (‘Narodne novine’, br. 76/07 – dalje ZPUIG). S obzirom na takvo stajalište, prvostupanijski sud je pozivom na odredbu čl. 109. st. 6. Zakona o zemljišnim knjigama (dalje ZZK) prijedlog predlagatelja kao nepotpun odbacio. Prvostupanijski sud, zanemarujući opširan sadržaj priložene pravomoćne presude i ovjerenog prijavnog lista, paušalno zaključuje o nepotpunosti prijedloga predlagatelja te ga odbacuje uz uopćeno obrazloženje, svedeno na jednu jedinu rečenicu – da predlagatelj nisu priložili dokumentaciju propisanu čl. 330. do 333. ZPUIG-a. Vezano uz primjenu ZPUIG-a, valja odgovoriti na (neosnovano) žalbeno stajalište o nemogućnosti primjene njegovih odredaba i naglasiti da se pretpostavke kojima mora udovoljiti prijedlog za uknjižbu prava vlasništva (konkretni prijedlog zaprimljen je 15. svibnja 2008.) prosuđuju u skladu s odredbom čl. 107. ZZK-a prema stanju u času kada je prijedlog stigao (zaprimljen) zemljišnoknjižnom sudu. Imajući u vidu odredbe ZPUIG-a na koje se prvostupanijski sud poziva u obrazloženju pobijanog rješenja, valja navesti da se prema odredbi čl. 326. st. 3. ZPUIG-a u postupku upisa građevine u zemljišne knjige nakon stupanja na snagu tog Zakona, na nekretnine koja je upisana u katastarski operat do stupanja na snagu istog, na odgovarajući način primjenjuju odredbe čl. 268., 329., 330., 331. i 332. ZPUIG-a te u tom slučaju isprave određene navedenim člancima kao uvjet za upis građevine u katastarski operat predstavljaju uvjete za upis građevine u zemljišne knjige. Iz sadržaja iznesenih odredaba zakona na koje se prvostupanijski sud poziva vidljivo je da je nedvojbeno trebalo primijeniti odredbu čl. 109. st. 7. ZZK-a i iznimno pozvati predlagatelja da dostavi isprave koje ne predstavljaju tabularne isprave ako je nedostatak takvih priloga jedina zapreka da se udovolji prijedlogu za upis, a za što prijedlogu priložena pravomoćna sudska presuda i prijavi list na kojemu je potvrda nadležnoga upravnog tijela da je izrađen u skladu s dokumentima prostornog uređenja pružaju osnovu pravilnosti takvog stajališta.” Županijski sud u Varaždinu, Gž - 1374/08-2, od 13. 4. 2009.

4.3 Provedba upisa

Upis u zemljišnu knjigu može se provesti samo po nalogu koji je zemljišnoknjižni sud izdao u rješenju o upisu i ne drukčije nego prema sadržaju toga naloga (čl. 112. st.1. ZZK-a). Ako se po stanju zemljišne knjige pokaže da se neki nalog ne može provesti, zemljišnoknjižni sud će po službenoj dužnosti ispraviti rješenje o upisu (čl. 112. st. 2. ZZK-a).

Svaki upis, osim podataka navedenih u čl. 109. st. 2. ZZK-a, mora sadržavati još i oznaku vrste upisa, dan, mjesec, godinu i broj pod kojim je prijedlog za upis stigao zemljišnoknjižnom sudu (čl. 113. ZZK-a).

Upisi se u zemljišne knjige provode samo na pismeni nalog suda i prema sadržaju tog naloga (čl. 106. st. 1., 112. st. 1. ZZK-a). Nalog za upis izdaje se u rješenju o upisu. Upisi se u zemljišne knjige provode prije pravomoćnosti rješenja o upisu i prije nego što su dostavljeni strankama i ostalim osobama kojima se po pravilima ZZK-a mora dostaviti rješenje o upisu (čl. 120. st. 2. ZZK-a). Žalba protiv rješenja o upisu ne odgađa provedbu upisa (čl. 124. st. 1. ZZK-a).

Upisi pojedinih knjižnih prava, osobnih odnosa i pravnih činjenica provode se na način kako je to za pojedina knjižna prava uređeno u čl. 32. – 38. ZZK-a, a za osobne odnose i pravne činjenice u čl. 70. – 89. ZZK-a. Upis se, ovisno o predmetu upisa, provodi u odgovarajućem dijelu zemljišnoknjižnog uloška u skladu s pravilima iz čl. 20. – 25. ZZK-a i čl. 69. – 87. ZP-a.

Redosljed provedbe upisa određen je vremenskim redosljedom podnošenja prijedloga koji određuje i redosljed odlučivanja o prijedlozima za upis. Zemljišnoknjižni podnesak o kojem je riješeno, ne sprječava više rješavanje o kasnijim zemljišnoknjižnim podnescima (čl. 73. st. 1. ZP-a).

Kad je istodobno stiglo više prijedloga za upis koji se odnose na isto zemljišnoknjižno tijelo, koji se međusobno ne isključuju (npr. više istodobnih prijedloga za upis hipoteka radi osiguranja različitih tražbina na istoj nekretnini), upisi će se istodobno provesti, a kod svakog će se upisa zabilježiti brojevi istodobno zaprimljenih prijedloga za upis s napomenom da su prijedlozi stigli u isto vrijeme (čl. 114. ZZK-a). Kad je istodobno podneseno više prijedloga za upis prava koja se međusobno isključuju (npr. više istodobnih prijedloga za upis vlasništva istog zemljišnoknjižnog tijela u korist različitih osoba), dopustit će se i

provesti svi upisi za koje su ispunjene pretpostavke za upis, uz zabilježbu brojeva istodobno zaprimljenih prijedloga, s napomenom da su svi prijedlozi stigli u isto vrijeme te će se upozoriti podnositelje da u parnici riješe kome pripada pravo (čl. 115. st. 1. ZZK-a). Na prijedlog osobe za koju se u parnici utvrdi da joj pripada pravo, izbrisat će se upisi provedeni u povodu istodobno podnesenih prijedloga za upis istog prava, kao i svi upisi koji su izvedenih iz tih upisa (čl. 115. st. 2. ZZK-a).

5 ISPRAVLJANJE POGREŠAKA U UPISU

Pretpostavke za ispravljanje pogrešaka u upisu te postupak ispravljanja različito su uređeni ovisno o tome je li pogreška uočena još za vrijeme provedbe samog upisa ili tek nakon što je upis proveden, kao i ovisno o tome utječe li ispravak na upisom stečena prava i zaštitu povjerenja poštenih stjecatelja.¹²²⁰

¹²²⁰ Ako zemljišnoknjižni sud uoči da je došlo do pogreške prilikom upisa, a žalitelj je nakon pogrešnog upisa stekao određena knjižna prava na nekretnini u svrhu osiguranja, takav se upis može ispraviti samo nakon provedenog postupka za ispravak sukladno odredbi čl. 117. Zakona o zemljišnim knjigama. U tom smislu presuđeno: „Žalitelj u žalbi ističe da se sud u uvodu pobijanog rješenja poziva na odredbu čl. 118. Zakona o zemljišnim knjigama (dalje ZZK), ali da za donošenje pobijanog rješenja po službenoj dužnosti nisu bili ispunjeni uvjeti iz navedene zakonske odredbe. Budući da je ovdje žalitelj nakon upisa brisanja prava zaloga u korist HBOR-a na svim nekretninama u z.k. ul. ___ provedenog pod brojem Z- ___/08. koji upis brisanja se pobijanim rješenjem ispravlja na navedenim nekretninama stekao založno pravo na temelju pravnih poslova kojima je odobrio kredit, a kao osiguranje istog i stekao određena prava na navedenim nekretninama odnosno upisan je kao hipotekarni vjerovnik, pri čemu se rukovodio stanjem u zemljišnim knjigama zbog čega mu je pobijanim rješenjem o ispravku i prouzročena izravna šteta, jer će njegova tražbina zbog upisa biti u kasnijem redu naplate. Budući da je došlo do pogreške u upisu, a tekst upisan u zemljišnoj knjizi ne smije se naknadno mijenjati, to su za ispravak takve pogreške mjerodavne odredbe čl. 116.-119. ZZK-a. Odredbom čl. 118. ZZK-a, na koju se prvostupanjski sud poziva i na temelju koje vrši ispravak i donosi pobijano rješenje o ispravku upisa, propisano je da se pogreška u upisu koja se opazi nakon provedenog upisa može ispraviti po službenoj dužnosti bez vođenja postupka za ispravak ali samo ako takav ispravak ne bi dovodio u pitanje već stečena prava niti bi dovodio u opasnost osobe koje postupaju s povjerenjem u zemljišne knjige. Budući da je u konkretnom slučaju nakon provedbe pogrešnog upisa žalitelj na svim nekretninama upisanima u z.k. ul. ___ k.o. V. stekao knjižno pravo (založno pravo) u svrhu osiguranja svoje tražbine prema vlasniku nekretnine u vrijeme kada u zemljišnim knjigama nije upisana (zbog pogrešnog upisa brisanja) hipoteka u korist HBOR-a u visini od 8.000.000,00 kn, koji upis je ponovno pobijanim rješenjem o ispravku proveden, to je više nego očito da je pobijano rješenje o ispravku doneseno suprotno odredbi čl. 118. st. 1. ZZK-a jer dovodi u pitanje već stečeno pravo žalitelja, s obzirom da je njegovo pravo zaloga sada nakon provedbe upisa sukladno

Tekst upisan u zemljišnoj knjizi ne smije se naknadno mijenjati niti učiniti nečitljivim (čl. 116. st. 1. ZZK-a). Ako je prilikom upisa učinjena pogreška, ona se može ispraviti samo u posebnom postupku uređenom ZZK-om (čl. 116. – 119. ZZK-a, čl. 88. ZP-a). Pogriješi li se pri upisu, a pogreška se opazi još za vrijeme samog upisa, a prije zaključenja upisa, ispraviti će se na kraju upisa izričitim navođenjem koji se dio teksta ispravlja i kojim riječima. Tako provedeni ispravak sastavni je dio upisa provedenog u ručno vođenoj zemljišnoj knjizi. Takvo će se ispravljanje provesti bez posebnoga rješenja zemljišnoknjižnoga suda (čl. 116. st. 2. ZZK-a). U tom se postupku isključivo ispravlja, otklanjaju pogreške u upisu radi kojih se sadržaj provedenog upisa razlikuje od sadržaja upisa kako je on naveden u nalogu u rješenju o upisu.^{1221 1222}

pobijanom rješenju upisano i nalazi se u kasnijem redu naplate od prava koje je ponovno upisano pobijanim rješenjem. Zbog navedenog, bez obzira na to što je prvostupanjski sud nakon više od tri godine uočio da je doista došlo do pogreške u upisu, takav se upis više nije mogao ispraviti bez vođenja postupka za ispravak sukladno čl. 117. ZZK-a. Budući da prvostupanjski sud nije prije donošenja pobijanog rješenja koji predstavlja nalog za upis ispravka uočene pogreške u upisu saslušao sve zainteresirane stranke niti proveo postupak prema čl. 117. ZZK-a iako su nakon provedbe pogrešnog upisa a prije donošenja i provedbe pobijanog rješenja o ispravku treće osobe, među ostalim i žalitelj, postupajući s povjerenjem u zemljišne knjige, stekle zemljišnoknjižna prava na predmetnim nekretninama, to su pobijano rješenje o ispravku i na temelju njega provedeni upis, kako se pravilno ističe u žalbi, protivni odredbama ZZK-a.” Županijski sud u Varaždinu, 12 Gž - 4713/11-2, od 10. 4. 2012.

¹²²¹ Iz rješenja Županijskog suda u Varaždinu broj Gž. 77/07. od 9. kolovoza 2007. proizlazi sljedeće: „Po ocijeni ovog suda, treba ukazati da je procesni institut pogreške u upisu propisan samo za slučajeve pogreške u izvršenju upisa, dakle, kada se sadržaj provedenog upisa razlikuje od sadržaja upisa kako je on naveden u nalogu u rješenju o upisu. Temeljem tog procesnog instituta ne mogu se ispravljati upisi koji nisu u skladu sa stvarnim, zbiljskim stanjem nekretnina, koji su nepotpuni, za čiju provedbu nisu bile ispunjene sve pretpostavke određene zemljišnoknjižnim pravom kojim je povrijeđeno zemljišnoknjižno pravo i sl. Prvostupanjski sud u obrazloženju pobijanog rješenja uopće nije naveo na čiju inicijativu (po čijem prijedlogu) su određeni upisi čiji se ispravak traži, a posebno nije utvrdio sadržaj naloga zemljišnoknjižnog suda za provedbu upisa. Bez komparacije sadržaja naloga za provedbu upisa i stvarno izvršenog upisa ne može se odrediti radi li se u konkretnom slučaju o pogrešci u provedbi upisa. Naime, za slučaj pobijanja sadržaja određenih upisa (rješenja kojim su prijedlozi za upis prihvaćeni), postoji jedino mogućnost pobijanja istih redovnim pravnim lijekovima (žalbom), odnosno eventualno brisovnom tužbom (u smislu odredbe čl. 123. ZZK-a, odnosno čl. 129. ZZK-a) i to pod uvjetima i rokovima predviđenim tim propisima. (...) U ponovnom postupku prvostupanjski sud će, analizom sadržaja prijedloga za ispravak pogrešnog upisa, te pregledom rješenja o određivanju upisa i sadržaja provedenih upisa, utvrditi radi li se u konkretnim slučajevima o pogrešci u samom provođenju upisa, jer je po toj osnovi podnijet prijedlog, pa ako nema takve pogreške, nego se radi o pobijanju osnovanosti pojedinih rješenja o upisu (kako bi to proizlazilo iz argumentacije bitnih dijelova zahtjeva za ispravak pogrešnog upisa) prvostupanjski sud će odbiti prijedlog predlagatelja.“

¹²²² Pogrešnim upisom u zemljišnoj knjizi smatra se samo onaj upis koji je različit od sadržaja naloga iz rješenja zemljišnoknjižnog suda o dozvoli upisa. U tom smislu presuđeno: „Osim toga, u konkretnom slučaju se ni ne može raditi o ispravku pogrešnog upisa jer pogrešan upis je samo onaj upis proveden u zemljišnoj knjizi koji je protivan rješenju zemljišnoknjižnog suda o dozvoli upisa. Iz rješenja zemljišnoknjižnog suda donesenog na temelju izviđajnog postupka i zapisnika br. Z-___0/02/652 od 23. ožujka 2009. u postupku preoblikovanja zemljišne knjige k.o. L. nije vidljivo da bi provedeni upis u novoformiranom zk. ul. 652 bio u suprotnosti s tim rješenjem. Prema tome,

Ako su u pitanju očigledne greške u pisanju pojedinih slova ili okrnjenih riječi, dovoljno je da referent zemljišne knjige pogrešno slovo ili okrnjenu, loše ispisanu riječ precrta, a iznad toga stavi ispravno slovo ili ispravnu riječ i da na rubu upisa (u primjedbi) stavi svoj skraćeni potpis.¹²²³ Ali ovaj način ispravljanja nije dopušten kad su u pitanju grješke u pisanju imena osoba ili naziva stvari, kao i kod iznosa ili idealnih dijelova, koji se moraju pisati slovima ili ciframa.

Pogreška u upisu koja se opazi nakon provedenoga upisa, može se ispraviti na temelju rješenja zemljišnoknjižnoga suda o ispravku pogrešnoga upisa, donesenoga na temelju sporazuma svih zainteresiranih osoba u postupku pred zemljišnoknjižnim sudom za ispravak pogrešnoga upisa (čl. 117. st. 1. ZZK-a).¹²²⁴

pogrešan upis u zemljišnoj knjizi prema prethodno rečenom postoji jedino u slučaju kada je provedeni upis u zemljišnoj knjizi različit od sadržaja naloga u rješenju o upisu, dok se u konkretnom slučaju može raditi jedino o neistinitom ili nevaljanom upisu.” Županijski sud u Varaždinu, Gž - 2712/14-2, od 16. 3. 2015.

¹²²³ U situaciji kada je zemljišnoknjižni sud očito pogriješio u pisanju brojeva u rješenju tako da je umjesto broja 927/1 upisao broj „92771” radi se o očitom pogrešci u pisanju pa se u takvoj situaciji primjenjuju odredbe supsidijarnog Zakona o parničnom postupku (čl. 342.), a ne odredbe čl. 116. do 119. Zakona o zemljišnim knjigama koje reguliraju ispravljanje pogrešaka u upisa u zemljišnu knjigu, jer do takve pogreške nije ni došlo. Naime, u zemljišnoj knjizi ispravno je upisan broj 927/1. U tom smislu presuđeno: „U žalbi se ističe da je dopuštena uknjižba suvlasničkog dijela čest. zem. 92771 zk. ul. 254 k. o. O., a ta čestica nije navedena u rješenju o nasljeđivanju, a istovremeno nije dopuštena uknjižba suvlasničkog dijela čest. zem. 927/1 zk. ul. 254 k. o. O. ni uknjižba cjeline prava vlasništva čest. zgr. 2164 – I. kat u zk. ul. 378 k. o. G. iako su obje nekretnine predmet ostavinskog postupka. Prema čl. 108. toč. 1. podst. 1. Zakona o zemljišnim knjigama (dalje ZZK) zemljišnoknjižni će sud nakon što je pregledao prijedlog za upis i priloge dopustiti upis ako iz zemljišne knjige nije vidljivo da bi glede predmeta upisa postojala zapreka tom upisu. Prema izvještaju o knjižnom stanju priloženom spisu na čest. zgr. 2164 – I. kat u zk. ul. 378 k. o. G. nije upisan ostavitelj, već S. H., što je zapreka zatraženom upisu pa prvostupanjski sud pravilno odbija zahtjev za upis te nekretnine. Kad je u pitanju čest. zem. 927/1 i navodna čest. 92771, također su neosnovani žalbeni prigovori. Naime, prvostupanjski je sud u zemljišnoj knjizi upisao čest. zem. 927/1, ali je očitom pogreškom u pisanju u rješenju umjesto broja 927/1 naveo broj 92771. Kada se pogriješi kod upisivanja u zemljišnu knjigu, čl. 116. do 119. ZZK-a reguliran je način ispravka pogrešno upisanog teksta u zemljišnoj knjizi. Kada je u pitanju pogreška u brojevima upisana u rješenju, a ne u zemljišnoj knjizi kao u konkretnom slučaju, na ispravak te pogreške primjenjuju se odredbe Zakona o parničnom postupku (dalje ZPP) iako je rješenje doneseno u zemljišnoknjižnom postupku. Dakle, navedenu pogrešku u upisanom broju prema čl. 342. ZPP-a u vezi s čl. 91. st. 1. ZZK-a ispraviti će sudac u svako doba, što će isti učiniti u nastavku postupka, prema odredbama iz čl. 342. ZPP-a.” Županijski sud u Dubrovniku, Gž - 506/12, od 3. 6. 2015.

¹²²⁴ „Pobijanim rješenjem je ispravljen već provedeni pogrešan upis novo komasirane katastarske čestice u zemljišnoj knjizi, a u povodu prijedloga stranke čije pravo je povrijeđeno i to bez saslušanja svih zainteresiranih osoba radi utvrđenja postoji li mogućnost sporazumnog ispravka. Podnositelj zahtjeva za zaštitu zakonitosti onovano ističe da su sudovi postupili suprotno čl. 117. Zakona o zemljišnim knjigama (Nar. nov., br. 91/96. – u nastavku teksta ZZK) jer su propustili saslušati predlagatelja i općinu radi utvrđenja postoji li sporazum za ispravak upisa te predlagatelja uputiti na parnicu, ako takvog sporazuma nema. Prema odredbi čl. 117. ZZK-a pogreška u upisu koja se opazi nakon provedenog upisa, kao što je to ovdje slučaj, može se ispraviti na temelju rješenja zemljišnoknjižnog suda o ispravku pogrešnoga upisa donesenoga na temelju sporazuma svih zainteresiranih osoba u postupku pred zemljišnoknjižnim sudom za ispravak pogrešnoga upisa. U

U postupku za ispravak pogrešnoga upisa zemljišnoknjižni sud će saslušati sve zainteresirane osobe kako bi utvrdio postoji li mogućnost sporazumnoga ispravka. Postigne li se sporazum o ispravku pogrešnoga upisa, zemljišnoknjižni sud će donijeti rješenje o ispravku pogrešnoga upisa uz nalog da se ispravak provede u zemljišnoj knjizi s učinkom od časa kad je bio zahtijevan upis koji je ispravljen. Rješenje o ispravku dostavlja se prema odredbama o dostavi iz ZZK-a (čl. 117. st. 2. ZZK-a).¹²²⁵ Ne dođe li do sporazuma o ispravku pogrešnog upisa, zemljišnoknjižni sud će odbiti prijedlog za ispravak pogrešnog upisa. 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 (čl. 117. st. 3. ZZK-a). Ako se u roku od 8 dana od proteka roka iz st. 3. čl. 117. ne dostavi zemljišnoknjižnom sudu dokaz da je podnesena tužba za ispravak, brisat će se zabilježba pokrenutog postupka za ispravak pogrešnog upisa. U protivnom, zabilježba pokrenutog postupka za ispravak smatra se zabilježbom spora (čl. 117. st. 4. ZZK-a).

U skladu s Odlukom Ustavnog suda U-1-831/2006 od 3. studenog 2010.¹²²⁶ u povodu zahtjeva za ocjenu ustavnosti čl. 117. st. 3. ZZK-a, uslijedila je predložena izmjena kojom se otklanjaju razlozi neustavnosti koje je utvrdio Ustavni sud Republike Hrvatske. Razmatrajući osporeni čl. 117. st. 3. ZZK-a u odnosu na mjerodavni čl. 29. st. 1. Ustava Republike Hrvatske, Ustavni sud ocjenjuje da druga rečenica čl. 117. st. 3. ZZK-a nije suglasna s navedenim

tom postupku zemljišnoknjižni sud mora saslušati sve zainteresirane osobe kako bi utvrdio postoji li mogućnost sporazumnoga ispravka. Ne dođe li do takvog sporazuma, zemljišnoknjižni sud je dužan one koji zahtijevaju ispravak uputiti na parnicu i odrediti im primjereni rok radi podnošenja tužbe. Zemljišnoknjižni sud, naime, nije nadležan za rješavanje spornih pravnih pitanja.” (Odluka Vrhovnog suda Republike Hrvatske, Gzz - 4/01 od 30. I. 2001.), Pravo i porezi, br. 10, 2002., str. 116.

¹²²⁵ Odluka Vrhovnog suda RH broj Gzz 53/01-2 od 26. rujna 2001. odbila je zahtjev za zaštitu zakonitosti kao neosnovan, smatrajući da zemljišnoknjižni sud nije trebao postupiti prema odredbi članka 117. Zakona o zemljišnim knjigama jer do pogrešnog upisa nije niti došlo pa tako navodi: „Odredbom st. 3. čl. 297. i st. 3. čl. 299. Ovršnog zakona (NN 57/96 i 29/99 – dalje OZ), koje reguliraju pitanje privremenih mjera radi osiguranja novčanih i nenovčanih tražbina, izrijekom je propisano da se privremena mjera zabrane otuđenja i opterećenja nekretnine smatra provedenom dostavom zemljišno-knjižnom odjelu suda. Kako je dakle, privremena mjera zabrane otuđenja i opterećenja pod brojem I 52/97 u zemljišnoknjižni odjel dostavljena poslije prijedloga za uknjižbu protustanaka, to je zemljišno-knjižni sud pravilno postupio kada je zabilježbu privremene mjere otuđenja i opterećenja upisao nakon provedene uknjižbe prava vlasništva upitne nekretnine na ime protustranaka, temeljem ranije prispjelog prijedloga za upis. Dosljedno tome, pravilno je primijenjeno materijalno pravo kada su nižestupanjski sudovi odbili kao neosnovan prijedlog za ispravak zemljišnoknjižnog upisa u izloženom smislu.”

¹²²⁶ Odlukom Ustavnog suda Republike Hrvatske broj: U-I-831/2006 od 3. studenoga 2010. (Narodne novine, br. 126/2010.) ukinuta je druga rečenica članka 117. stavak 3. Zakona o zemljišnim knjigama.

člankom Ustava.¹²²⁷ Naime, ispravak pogrešnog upisa bez sporazuma stranaka, odnosno na temelju pravomoćne odluke suda kojom je određen ispravak, polazeći od presumpcije o postojanju sporazuma, po svojoj je naravi takav da dovodi u nejednak, odnosno nepovoljniji procesni položaj osobu kojoj je već upisano određeno knjižno pravo u odnosu na osobu koja traži ispravak, s posljedicom da pravo vlasništva knjižnog vlasnika može biti brisano, a da on u tom postupku nije imao mogućnost sudjelovati.

To nadalje znači da će, ako osoba koja zahtijeva ispravak pravodobno podnese tužbu, ispravak biti proveden na temelju pravomoćne presude parničnoga suda kojom je određen ispravak pogrešnog upisa. Međutim, ako osoba koja zahtijeva ispravak ne podnese tužbu, smatrat će se da je sporazum postignut. Prema shvaćanju Ustavnog suda, u tom bi se slučaju ispravak provodio na temelju rješenja zemljišnoknjižnog suda o ispravku pogrešnog upisa, donesenog na temelju presumpcije o postojanju sporazuma.

Dakle, ta osoba može biti dovedena u situaciju da se, zbog presumpcije predviđene u osporenom članku ZZK-a, pravomoćnom odlukom zemljišnoknjižnog suda odlučuje o njezinu pravu, bez mogućnosti te osobe da sudjeluje u tom postupku i štiti svoja prava i interese. Navedeno se odnosi i na treće osobe koje su postupale s povjerenjem u istinitost i valjanost provedenog upisa. Prema tome, u odnosu na te osobe presumpcija predviđena osporenim člankom ZZK-a može se smatrati arbitrarnom odlukom, koja za posljedicu može imati povredu njihova prava vlasništva, odnosno drugih stvarnih prava koja se upisuju u zemljišne knjige.

Iz sadržaja osporenog čl. 117. st. 3. ZZK-a, proizlazi, međutim, da ako nema sporazuma o ispravku, tada će zemljišnoknjižni sud osobu koja je zahtijevala ispravak uputiti na parnicu i odrediti joj primjereni rok za podizanje tužbe, s uputom da će se, ako se u navedenom roku ne podnese tužba, smatrati da postoji sporazum o ispravku. Takva zakonska odredba posljedica je činjenice da je postupak koji uređuju odredbe ZZK-a izvanparnični postupak, pa se sporne činjenice moraju dokazati u za to predviđenom, tj. parničnom postupku. Osobe koje su upućene na parnicu od zemljišnoknjižnog suda, osobe koje zahtijevaju ispravak pogrešnog upisa, morale bi podnijeti tužbu protiv osoba koje su

¹²²⁷ Ukinuti dio odredbe članka 117. stavak 3. ZZK-a, u skladu s člankom 55. stavak 2. Ustavnog zakona o Ustavnom sudu Republike Hrvatske prestaje važiti, zato što nije bio određen drugi rok, danom objave odluke u Narodnim novinama (NN 126/10), dakle 12. studenog 2010.

sudjelovale u postupku radi ispravka pogrešnog upisa, tj. protiv onih osoba s kojima nisu uspjele postići sporazum o ispravku pogrešnog upisa. U tako pokrenutom postupku, osobe koje su upućene na parnicu morale bi kao tužitelji dokazati da je došlo do pogrešnog upisa u zemljišnim knjigama, s tim da bi se tužbeni zahtjev sastojao od dvaju dijelova, tj. deklaratornog u kojem bi se tražilo utvrđenje činjenice da je došlo do pogrešnog upisa u zemljišnoj knjizi na određenoj nekretnini, dok bi drugi dio tužbenog zahtjeva sadržao nalog za ispravak takvog pogrešnog upisa u zemljišnim knjigama, tj. u pogledu određene nekretnine. Tužbeni zahtjev mogao bi sadržavati i samo nalog za ispravak pogrešnog upisa. U slučaju da tužitelj uspije u parnici i ishodi pravomoćnu sudsku presudu kojom se određuje ispravak pogrešnog upisa, zemljišnoknjižni sud bi na temelju takve odluke morao donijeti posebno rješenje o upisu, koje bi sadržavalo nalog da se ispravi pogrešno proveden upis u zemljišnoj knjizi, u skladu s izrekom pravomoćno donesene presude. ZZK-a ne uređuje situaciju u kojoj tužitelj ne uspije u pokrenutoj parnici, odnosno da njegov tužbeni zahtjev bude pravomoćno odbijen. Međutim, sporni upis trebao bi ostati i dalje na snazi jer sporni upis ovisi o odluci parničnog suda.¹²²⁸ Ovdje bi mogli postaviti pitanje – što će biti u slučaju da osoba koja je rješenjem zemljišnoknjižnog suda upućena na pokretanje parnice u određenom roku, ne postupi po rješenju suda. Naime, bilo bi logično da ZZK-a sankcionira takav propust na štetu osobe upućene na parnicu, međutim, odredbom čl. 117. st. 3. ZZK-a propisano je da ako osobe upućene na parnicu ne podnesu tužbu u roku, smatrat će se da postoji sporazum o ispravku. Smatramo da navedena zakonska odredba nije logična kada pogledamo prethodne odredbe kojima ZZK-a regulira postupak ispravka pogrešnog upisa. Naime, nije sporna odredba po kojoj je osoba koja zahtijeva ispravak pogrešnog upisa dužna pokrenuti parnicu radi dokazivanja svojih tvrdnji. To proizlazi kao posljedica odredbe čl. 8. st. 2. ZZK-a, prema kojoj se smatra da zemljišna knjiga istinito i potpuno odražava činjenično i pravno stanje zemljišta, pa bi onaj tko tvrdi suprotno, trebao to i dokazati. Međutim, onda nema smisla da se presumira da su osobe koje u zemljišnoknjižnom postupku nisu mogle postići sporazum o ispravku pogrešnog upisa, sada postigle takav sporazum, i to na osnovi činjenice da osoba koja je tvrdila da je počinjena pogreška prilikom upisa i koja je zbog toga upućena na parnicu, nije uopće pokrenula takav postupak. Postavlja se pitanje zbog čega je uopće ZZK-a propisao upućivanje na parnicu ako nepostupanje po takvom nalogu, odnosno

¹²²⁸ Vidi MARIĆ – IVANOVIĆ, R., Postupci ispravka pogrešnog upisa u zemljišnoj knjizi - 1. dio, ius info, str. 1 - 8.; MARIĆ – IVANOVIĆ, R., Postupci ispravka pogrešnog upisa u zemljišnoj knjizi - 2. dio, ius info, str. 1 - 4.

rješenju zemljišnoknjižnog suda ne izaziva nikakve negativne posljedice po osobu upućenu na parnicu, već se presumira da je bio u pravu kada je tvrdio da je izvršena pogreška pri upisu u zemljišne knjige, odnosno pretpostavlja se da je među zainteresiranim strankama postignut sporazum o ispravku upisa. Logično je da osoba upućena na parnicu kraj postojeće zakonske odredbe neće ni pokretati takav postupak te se izlagati nepotrebnom trošku i riziku u pogledu ishoda parnice. S druge strane, takva odredba ZZK-a šteti pravima i interesima onih stranaka koje su u zemljišnoknjižnom postupku tvrdile da nije došlo do pogreške pri upisu i u čiju korist i postoji odredba čl. 8. st. 2. ZZK-a jer isti uopće nisu u mogućnosti da zaštite svoja pretpostavljena zemljišnoknjižna prava u slučaju da njihov protivnik ne pokrene navedeni parnični postupak.¹²²⁹ U slučaju da se parnica ne pokrene, zemljišnoknjižni sud bi morao donijeti rješenje s nalogom da se izvrši ispravak zemljišnoknjižnog upisa onako kako je tražila osoba upućena na parnicu. Protiv takvog rješenja dopuštena je žalba, ali je dvojbena učinak žalbe koju bi protiv donesenog rješenja izjavile osobe za koje se presumira da su suglasne s ispravkom pogrešnog upisa. Naime, možemo zaključiti da se radi o neoborivoj presumpciji, i to ne samo zbog činjenice što ZZK-a ne propisuje mogućnost suprotnog dokazivanja, već i stoga što ZZK-a ne propisuje što će se dogoditi u slučaju da osobe za koje ZZK-a presumira da su suglasne s ispravkom pogrešnog upisa, poriču da su dale takvu suglasnost. U takvom slučaju i dalje postoji spor o ispravku eventualno pogrešnog upisa između zainteresiranih osoba, koji se može riješiti jedino u parničnom postupku. Budući da ZZK ne sadrži nikakve odredbe o postupku u takvom slučaju, zaključujemo da sporna odredba ZZK-a predstavlja neoborivu presumpciju. Posljedica toga je da osobe koje osporavaju da su dale presumiranu suglasnost za ispravak pogrešnog upisa, ne bi mogle to isticati u žalbi, što znači da nemaju mogućnost zaštititi svoja prava u postupku radi ispravka pogrešnog upisa.

Proizlazi, dakle, da je osoba koja zahtijeva ispravak u povoljnijem položaju ako uopće ne podnese tužbu. U slučaju nepodnošenja tužbe vrijedi presumpcija da je između stranaka postignut sporazum te će sud donijeti odluku kojom se naređuje ispravak pogrešnog upisa. S druge strane, za stranku koja se protivi ispravku upisa, neovisno o njezinoj volji mogu nastati teške posljedice.

¹²²⁹ Vidi PERHAT, A., Ispravak pogrešnog upisa u zemljišnim knjigama, Hrvatska pravna revija, listopad 2002., str. 103.

Naime, omogućuje se raspolaganje (promjena) njezina stečenog knjižnog prava neovisno, odnosno protivno njezinoj volji, i to bez bilo kakve mogućnosti da poduzme mjere za zaštitu svojih prava. U vezi s navedenim, Ustavni sud primjećuje da je čl. 118. st. 1. ZZK-a propisano da se pogreška u upisu koja se opazi nakon provedenoga upisa, može ispraviti po službenoj dužnosti, bez vođenja postupka za ispravak pogrešnoga upisa, samo ako takav ispravak ne bi dovodio u pitanje već stečena prava niti bi dovodio u opasnost osobe koje postupaju s povjerenjem u zemljišne knjige.¹²³⁰ Zemljišnoknjižni sud će po službenoj dužnosti donijeti rješenje o ispravku upisa i ispraviti pogrešku u upisu. Rješenje o ispravku pogrešnoga upisa dostavlja se prema odredbama o dostavi iz ZZK-a (čl. 118. st. 2. ZZK-a).

Pokretanje postupka za ispravak pogrešnoga upisa zabilježiti će se na listu na kojem je pogrešni upis proveden. Ova zabilježba ima učinak da kasniji upisi ne sprječavaju ispravak pogreške. Kad rješenje o ispravku pogrešnoga upisa postane pravomoćno, zabilježba će se po službenoj dužnosti izbrisati (čl. 119. ZZK-a). Zemljišnoknjižni sud će po službenoj dužnosti izbrisati ovu zabilježbu nakon što rješenje o ispravku pogrešnoga upisa postane pravomoćno. U slučaju da se u pokrenutom postupku postigne sporazum o ispravku pogrešnoga upisa, zemljišnoknjižni sud će donijeti rješenje o ispravku takvog upisa uz nalog da se ispravak provede u zemljišnoj knjizi s učinkom od časa kad je bio zahtijevan upis

¹²³⁰ Sud će po službenoj dužnosti, bez vođenja postupka za ispravak pogrešnoga, upisati, brisati odnosno ispraviti zabilježbu spora upisanu na temelju rješenja, kao pogrešku u upisu, a koju je opazio nakon provođenja rješenja. U tom smislu presuđeno: „Prema odredbi čl. 118. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama (dalje ZZK) pogrešku u upisu koja se opazi nakon provedenog upisa može ispraviti prvostupanijski sud po službenoj dužnosti, bez vođenja postupka za ispravak pogrešnoga upisa, samo ako takav ispravak ne bi dovodio u pitanje već stečena prava, niti bi dovodio u opasnost osobe koje postupaju s povjerenjem u zemljišne knjige. Budući da čkbr. ___/6 i čkbr. ___/10 nisu predmet spora u postupku koji se vodi u predmetu tog suda broj P. ___/97 povodom kojeg su predlagatelj i zatražili upis zabilježbe spora i na tim nekretninama, već je predmet spora u tom postupku samo čkbr. ___/11, pa imajući u vidu da se u smislu čl. 81. ZZK-a zabilježbom spora čini vidljivim da se glede zemljišnoknjižnog prava vodi pred sudom ili drugim nadležnim tijelom postupak, čiji bi ishod mogao utjecati na uknjižbu, pripadanje, postojanje, opseg, sadržaj ili opterećenje tog prava, a uz činjenicu da se u odnosu na navedene nekretnine taj postupak u predmetu tog suda broj P. ___/97 ne vodi, to predlagatelj nemaju pravni interes za takav upis, te nisu ispunjene pretpostavke iz čl. 81. st. 1. i čl. 82. ZZK-a za upis zabilježbe spora na tim nekretninama. Stoga je prvostupanijski sud primjenom čl. 118. ZZK-a pravilno postupio brisanjem zabilježbe spora upisanog rješenjem toga suda broj Rz. ___/05 od 30. lipnja 2007., kao pogreškom u upisu, koju je opazio nakon njegova provođenja te je isti sukladno tom propisu ispravio, po službenoj dužnosti.” Županijski sud u Varaždinu, Gž - 1535/08-2, od 13. 3. 2009.

koji je ispravljen, a takvo rješenje o ispravku dostavlja se prema odredbama o dostavi propisanim člankom 120. i 121. ZZK-a.¹²³¹

¹²³¹ Vidi PERHAT, A., Ispravak pogrešnog upisa u zemljišnim knjigama, Hrvatska pravna revija, listopad 2002., str. 103.

6 DOSTAVA

6.1 Uvod

Dostava rješenja u zemljišnoknjižnim stvarima vrši se po službenoj dužnosti. Specifičnost zemljišnoknjižnog postupka je da se u tom postupku upisi u zemljišnu knjigu provode prije dostave rješenja kojim se određuje upis i prije njegove pravomoćnosti.¹²³² Žalba protiv rješenja o upisu ne odgađa njegovu provedbu. No kada se donese rješenje o upisu, mogu nastati određeni problemi oko izvršenja dostave jer i zemljišnoknjižni predmet treba proći postupak arhiviranja do kojeg ne može doći bez utvrđenja pravomoćnosti odluke u tom postupku. Osim toga, u zemljišnoknjižnom postupku provode se i ročišta u posebnim postupcima kao što su obnova, osnivanje i dopuna zemljišne knjige, ispravni i pojedinačni ispravni postupak i povezivanje zemljišne knjige i knjige položenih ugovora, gdje pitanje dostave predstavlja važan dio postupka koji utječe i na načelo efikasnosti postupka.¹²³³

U ispravnom postupku, kao i u pojedinačnom ispravnom postupku, prijave i prigovori raspraviti će se pred zemljišnoknjižnim sudom na raspravi za ispravak.

¹²³² Tako MILAKOVIĆ, G., Dostava i elektronička dostava u zemljišnoknjižnim postupcima, Hrvatska pravna revija, studeni, 2013., str. 33.

¹²³³ Više SESSA, Đ., Dostava i uređenje pravnih lijekova prema Noveli Zakona o zemljišnim knjigama, u: BILIĆ, V., KONČIĆ, A.M., KONTREC, D., MIČEVIĆ, B., RADIŠIĆ, N., SESSA, Đ., Zakon o zemljišnim knjigama – Konačni prijedlog novele iz 2013., Novi informator, Zagreb, 2013.

Raspravu za ispravak će, po proteku roka za ispravak, po službenoj dužnosti zakazati i provesti zemljišnoknjižni sud glede svakoga pojedinoga zemljišnoknjižnog uloška na koji je stavljena prijava ili prigovor, a glede svih prijava i prigovora koji se odnose na njega. Međutim, prije započinjanja tog postupka, treba izvršiti određene radnje u kojima se primjenjuju pravila parničnog postupka o dostavi, odnosno donijeti odluku o otvaranju ispravnog postupka i odluku o tome dostaviti strankama i upisanim nositeljima stvarnih prava, pa se tu već mogu pojaviti problemi oko dostave.

ZZK-a propisuje da činjenica kako dostava nije uredno ili nije uopće izvršena, ne daje pravo osporavati valjanost knjižnog upisa. Onaj koji iz knjižnoga upisa za sebe izvodi prava ili oslobođenje od obveze, nije dužan dokazivati da je dostava izvršena. Ovakvom odredbom ne dolazi do onemogućavanja stranke koja smatra da joj dostava nije uredno ili nije uopće izvršena u ostvarivanju prava koja joj pripadaju u postupku, kao što bi to bilo u parničnom ili drugom izvanparničnom postupku. Ta stranka svoja prava u zemljišnoknjižnom postupku može ostvarivati i u posebnom, parničnom postupku, i to brisovnom tužbom, pa ako i nije uredno obaviještena o zemljišnoknjižnom postupku u kojem je došlo do upisa koji utječe na njezina knjižna prava, može svoja prava štiti u parničnom postupku. Ali kada se radi o posebnim vrstama zemljišnoknjižnog postupka, kao što je ispravni, pojedinačni ispravni postupak, povezivanje zemljišne knjige s knjigom položenih ugovora i sl., tada se radi uspješnog održavanja rasprave, treba omogućiti strankama da pristupe toj raspravi, a to je moguće učiniti samo izvršenom dostavom poziva za raspravu. Problem nastaje kada stranka ne dođe na raspravu. U ispravnom i pojedinačnom ispravnom postupku na raspravu za ispravak pozivaju se osobno i oglasom na oglasnoj ploči suda sve osobe koje su podnijele svoje prijave i prigovore, osobe protiv čijih su upisa te prijave i prigovori podneseni, kao i osobe za koje prema sadržaju zemljišnih knjiga proizlazi da bi mogle imati pravni interes. Nenazočnost pozvanih osoba ne odgađa održavanje rasprave za ispravak niti se smatra da je nenazočna osoba povukla svoju prijavu ili prigovor, a ni da priznaje tuđe prijave ili prigovore.¹²³⁴

¹²³⁴ Zaštita nenazočnih osoba u ovim postupcima osiguravala se postavljanjem privremenog zastupnika koji će u njihovo ime i o njihovu trošku sudjelovati u raspravi za ispravak i kojemu će biti dostavljena odluka. U primjeni ove odredbe u praksi je bilo dosta problema koji su se odnosili na pitanje postavlja li se privremeni zastupnik osobi koja je uredno pozvana na raspravu, a nije pristupila ili samo osobi koja nije primila poziv za raspravu te može li se privremeni zastupnik postaviti umrloj osobi. U mnogim slučajevima je zbog nemogućnosti postavljanja privremenog zastupnika umrlim osobama, ispravni postupak završen obustavom prije donošenja meritorne odluke. Vidi MILAKOVIĆ, G., Dostava i elektronička dostava u zemljišnoknjižnim postupcima, Hrvatska pravna revija, studeni, 2013., str. 34.

6.2 Dostava u zemljišnoknjižnom postupku nakon novele ZZK-a iz 2013.

Novelom ZZK-a iz 2013. pojednostavnjen je način dostave. Odstupilo se od primjene odredaba parničnog postupka koje su se dotad primjenjivale u zemljišnoknjižnom postupku.¹²³⁵ Propisano je da će se rješenje u zemljišnoknjižnom postupku dostaviti nakon njegove provedbe predlagatelju, odnosno njegovu opunomoćeniku i osobama na čijoj se nekretnini stječe knjižno pravo i čija se knjižna prava prenose, opterećuju, ograničavaju ili ukidaju, kao i osobi protiv koje je provedena zabilježba, i to na adresu koju je predlagatelj naveo u prijedlogu (čl. 120. st. 1., 3. ZZK-a). Do sada to nije bio slučaj, pa je zbog razlike u odnosu na podatke o adresi u prijedlogu, ispravi ili zemljišnoj knjizi, u puno slučajeva dolazilo do bezuspješnih i višestrukih pokušaja dostave. Kada zemljišnoknjižni sud udovoljava prijedlogu predlagatelja i mijenja zemljišnoknjižno stanje u korist predlagatelja, a na štetu nekih drugih ranijih ovlaštenika knjižnih prava čija se prava prenose, opterećuju, ograničavaju ili ukidaju, tada takvo rješenje mora dostaviti i tim osobama. *Argumentum a contrario* kada se ne udovoljava prijedlogu predlagatelja, jer se odbija predloženi upis, pa se slijedom toga, takvim rješenjem ne mijenjaju, ne opterećuju, ne ukidaju i ne ograničavaju ničija knjižna prava, pa se takvo rješenje mora dostaviti samo predlagatelju.

Prijedlog za upis sada, uz ostale podatke, mora obvezno sadržavati ime i prezime, adresu i osobni identifikacijski broj osobe u čiju se korist treba provesti upis, kao i ime i prezime, adresu i osobni identifikacijski broj osobe protiv koje se upis provodi, i osoba koje će trebati obavijestiti o rješenju. S obzirom na stanje zemljišnih knjiga ili s obzirom na druge opravdane razloge, moguće je da predlagatelj ne može pribaviti ove podatke o osobi u odnosu na koju se prijedlog podnosi, no tada će morati u prijedlogu to posebno naznačiti. Postavlja se pitanje na koji će način tada zemljišnoknjižni sud postupiti prilikom dostave. Bitni sadržaj isprave propisivao je ZZK-a i prije novele iz 2013., te je kao jedan od podataka o sadržaju isprave koji predstavlja opću pretpostavku za upis, bio određen datum rođenja, matični broj i slično. Kada je u ispravi koja je prije služila kao temelj upisa osobe u odnosu na koju se sada provodi upis bio naznačen matični broj, tada je predlagatelj mogao saznati i OIB osobe u odnosu na koju se

¹²³⁵ Opširnije o dostavi u parničnom postupku ŠAGO, D., Dostava u parničnom postupku, magistarski rad, Pravni fakultet, Zagreb, 2010.

provodio upis, odnosno mogao je zatražiti podatke od policijske uprave o adresi te osobe. Ako je predlagatelj tako postupio i poduzeo ove radnje iz kojih proizlazi da je prije podnošenja prijedloga za upis pokušao saznati adresu protustranke, to bi morao u prijedlogu navesti i dokazati odgovorom policijske uprave o podnesenom zahtjevu. Tada bi se moglo smatrati da je predlagatelj poduzeo sve i da iz opravdanih razloga nije naznačio sve potrebno za sadržaj prijedloga, a ti su podaci bitni i za izvršenje dostave. Kada se osoba kojoj treba biti dostavljeno pismeno ne zatekne na adresi iz prijedloga, dostavljač će ostaviti pismeno kod punoljetne osobe zatečene na adresi ili u poštanski sandučić ili pretinac, a u tom slučaju na dostavnici će se naznačiti dan i način dostave (čl. 120. st. 4. ZZK-a). U tom slučaju smatrat će se da je dostava obavljena protekom roka od 30 dana od dana dostave pismena.

U st. 6. čl. 120. ZZK-a propisano je da u slučaju kada dostavljač prilikom pokušaja dostave sazna da postoje razlozi zbog kojih pismeno uopće nije moguće uručiti naslovljenoj osobi, npr. nepoznat, odselio, umro i sl., da tada dostavljač mora vratiti pismeno sudu uz naznaku razloga zbog kojih pismeno nije moguće dostaviti.

Prema st. 7. istog članka u slučaju kada je pismeno vraćeno s naznakom nepoznat ili odselio, sud će pribaviti podatak iz evidencije Ministarstva unutarnjih poslova (MUP) o adresi primatelja i pismeno dostaviti na tu adresu, a ako MUP obavijesti sud da ne raspolaže adresom primatelja, tada će se pismeno objaviti na oglasnoj ploči suda. U st. 8. propisan je postupak ako se pismeno vrati s naznakom da je primatelj pismena umro. Zemljišnoknjižni sud će u roku od 60 dana od takvog saznanja, ako nije primio obavijest o nasljednicima, pismeno objaviti na oglasnoj ploči suda, u kojem se slučaju smatra da je dostava obavljena istekom 30 dana od dana stavljanja pismena na oglasnu ploču suda (čl. 120. st. 9. ZZK-a).

Ovim odredbama u potpunosti se uređuje pitanje dostave pismena u zemljišnoknjižnom postupku prilagođeno potrebama tog postupka i pravnim posljedicama dostave. Zemljišnoknjižni postupak je postupak u kojemu dostava sudske odluke nema iste pravne posljedice kao u ostalim sudskim postupcima, pa je ovim prijedlogom isključena primjena odredaba ZPP-a glede dostave koje su zemljišnoknjižni sudovi i primjenjivali kao supsidijarni propis u nedostatku vlastitih odredaba u ZZK-u. Dakle, radi se o izuzetno važnim promjenama jer dostavu prilagođavaju potrebama specifičnog postupka u odnosu na Zakon o parničnom postupku, koji obuhvaća izuzetno složeni postupak dostave, pa su i

odredbe o dostavi morale pokriti sve situacije, pa i one s kojima se zemljišnoknjižni sudovi ne susreću. Bitna promjena je u tome da se sve dostave temelje na adresi iz prijedloga za postupanje suda, što znači da je teret utvrđivanja adrese dostave za sve sudionike postupka prebačen sa suda na predlagatelja.¹²³⁶

Daljnja značajna novina je u tome da se nakon pokušane dostave, ako stranka nije zatečena na adresi iz prijedloga, poziva da u roku podigne pismeno jer se u protivnom pismeno objavljuje na oglasnoj ploči suda i istekom roka dostava se smatra izvršenom. Osnovni motiv ovakvih rješenja je u činjenici da se zemljišnoknjižni upis provodi prije pravomoćnosti rješenja, a pravne posljedice upisa vidljive su na internetu za svaku katastarsku česticu odmah po upisu promjene. Radi rasterećenja sudova, u dostavi rješenja predlaže se, uz pristanak stranke, mogućnost dostave i elektroničkom poštom.

Novelom ZZK-a iz 2013. uvedeni su novi članci 120.a i 120.b. Tako se čl. 120.a uvodi mogućnost da stranka odredi opunomoćenika za prijam pismena, a ako se dostava vrši na adresu u inozemstvu, tada je imenovanje opunomoćenika za prijam pismena obvezatno uz naznaku adrese dostave koja mora biti u Republici Hrvatskoj. Ako prijedlog ne sadrži podatak o punomoćniku, sud će isti odbaciti. Time se znatno ubrzava postupak i oslobađa potreba za diplomatskom dostavom, odnosno međunarodnom dostavom.¹²³⁷

Na temelju čl. 121. st. 1. ZZK-a rješenje kojim se dopušta potpuno ili djelomično brisanje nekog upisa, dostavlja se svim osobama koje imaju uknjižena ili predbilježena prava na onom pravu čije se potpuno ili djelomično brisanje dopušta. Rješenje o uknjižbi ili predbilježbi kojima se zalažu ili ustupaju već upisana prava trećih osoba, dostavlja se i vlasniku nekretnine. Rješenje o uknjižbi ili predbilježbi vlasništva dostavlja se i založnim vjerovnicima. Rješenje o ispravku upisa dostavit će se osobama kojima se dostavlja i rješenje o upisu. O rješenju zemljišnoknjižnoga suda nužnom za postupanje tijela nadležnoga za katastar, u granicama njegove nadležnosti, to tijelo se obavještava po službenoj dužnosti (čl. 121. st. 5. ZZK-a). Navedenom odredbom propisan je oblik dostave

¹²³⁶ Obrazloženje Konačnog prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama, Ministarstvo pravosuđa, Zagreb, ožujak, 2013., str. 38.

¹²³⁷ Vidi MILOTIĆ, I., PERANIĆ, D., *Izmjene i dopune Zakona o zemljišnim knjigama iz 2013. – pregled novih rješenja, nedorečenosti te izazova u pravnoj praksi*, Pravo i porezi, br. 6, 2013., str. 18.

rješenja uredu nadležnom za katastar na način da se, umjesto dostave rješenja, to tijelo obavještava po službenoj dužnosti.¹²³⁸

Rješenja zemljišnoknjižnog suda o upisima izvršenim u vezi sa stjecanjem nekretnina i prava na nekretninama koja podliježu poreznoj obvezi, kao i rješenja kojima se zasniva ili prestaje založno pravo, moraju sadržavati osobni identifikacijski broj od dana njegove dodjele, te se ista po službenoj dužnosti dostavljaju nadležnoj poreznoj upravi (čl. 121. st. 6. ZZK-a).

Činjenica da dostava nije uredno ili nije uopće izvršena ne daje prava osporavati valjanost knjižnoga upisa. Onaj koji iz knjižnoga upisa za sebe izvodi prava ili oslobođenja od obveze nije dužan dokazivati da je dostava izvršena (čl. 122. ZZK-a).

6.3 Dostava elektroničkim putem

Jedna od najznačajnijih novina novele ZZK-a iz 2013. uvođenje je u zemljišnoknjižni postupak pravila o elektroničkoj dostavi. Odredbe koje uređuju elektroničku dostavu su: čl. 120. st. 10. – 12., čl. 120.b ZZK-a i članak 77. ZID ZZK 2013.

Ako je prijedlog podnesen elektronički, pismena zemljišnoknjižnog suda dostavit će se predlagatelju elektronički, s time da se dostava smatra izvršenom u času zaprimanja pismena na poslužitelju predlagatelja (čl. 120. st. 10. ZZK-a). Ako je predlagatelj u prijedlogu označio elektroničku adresu, rješenje će se dostaviti i elektroničkom poštom (čl. 120. st. 11. ZZK-a). Dakle, uzajamnost je pretpostavka elektroničkoj dostavi. Ona će se primijeniti samo ako je prijedlog podnesen elektroničkim putem. Kad se prijedlog predaje neposredno ili stigne poštom, tada neće biti elektroničke dostave. Propisano je da se dostava smatra izvršenom u času kada je pismeno zaprimljeno na poslužitelju predlagatelja. Iz tako sročene odredbe proizlazi da nije bitno kada je stvarno primatelj preuzeo poštu s adrese poslužitelja, nego je čas dostave određen stizanjem pismena poslužitelju primatelja.

¹²³⁸ Vidi Obrazloženje Konačnog prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama, Ministarstvo pravosuđa, Zagreb, ožujak 2013., str. 39.

U čl. 120. st. 12. ZZK-a propisana je elektronička oglasna ploča koju su sudovi dužni ustrojiti u roku od 12 mjeseci od dana stupanja na snagu novele ZZK-a iz 2013. Ta oglasna ploča, osim što će na njoj biti stavljena pismena koja nisu uručena, imat će i druge sadržaje: odgovarajuće oglase o osnivanju, obnovi i dopuni zemljišne knjige, kao i oglase u povodu pokrenutih pojedinačnih ispravnih postupaka.¹²³⁹

Sve novine koje se odnose na elektroničko poslovanje zemljišnoknjižnih sudova trebaju pridonijeti ne samo brzini i efikasnosti postupka, već i puno široj dostupnosti svih relevantnih podataka. Elektroničko poslovanje zahtijeva ne samo ispunjenje tehničkih uvjeta, već i intenzivnu edukaciju prije svega zemljišnoknjižnih službenika, ali i sudskih savjetnika i sudaca.

Tim je odredbama propisano da ako je prijedlog podnesen elektronički, pismena zemljišnoknjižnog suda dostavit će se predlagatelju, također elektronički, s time da se dostava smatra izvršenom u času zaprimanja pismena na poslužitelju (serveru) predlagatelja. Dakle, mora se raditi o prijedlogu za upis koji podnosi predlagatelj elektronički, i u tom slučaju i sud dostavu vrši elektronički, s time da je vrlo važno naglasiti da glede trenutka dostave nije važno kada je stvarno predlagatelj preuzeo elektronsku poštu s adrese poslužitelja, već kada je pismo stiglo poslužitelju predlagatelja.

Takva dostava smatra se izvršenom ako su kumulativno ispunjena dva uvjeta:

- a) da je prijedlog evidentiran na poslužitelju (*serveru*) primatelja
- b) kad se na mjestu gdje bi se u zemljišnoknjižnom ulošku trebao provesti upis, učini vidljivim vrijeme primitka podneska (plomba).

Pretpostavke za ovo zakonsko rješenje stvorene su odredbom čl. 5. st. 4. ZZK-a kojom je propisano da se u zemljišnoknjižnim sudovima vode posebni elektronički dnevni zemljišnoknjižnih podnesaka (E-pisarnice).¹²⁴⁰

¹²³⁹ Tako KONČIĆ, A – M, Neke novosti u zemljišnoknjižnom pravu, 2013., Hrvatska gospodarska komora – Sektor za trgovinu. Devetnaesti forum poslovanja nekretninama, str. 12.

¹²⁴⁰ Tako MILOTIĆ, I., PERANIĆ, D., Izmjene i dopune Zakona o zemljišnim knjigama iz 2013. – pregled novih rješenja, nedorečenosti te izazova u pravnoj praksi, Pravo i porezi, br. 6, 2013., str. 18.

Značajnu novina predstavlja uvođenje pravnog okvira za korištenje digitalnog medija u dostavama u zemljišnoknjižnim postupcima. Ovo je posebno važno zbog mogućeg izdavanja potvrda u zemljišnoknjižnom postupku, ali i stavljanje prijedloga za zemljišnoknjižni upis digitalnom prijavom, a posebice realnim mogućnostima uvođenja digitalnog spisa. Nastavno na prethodni članak značajnu novinu predstavlja pravni okvir za digitalnu oglasnu ploču suda. Ovo ima posebno značenje zato što je svaka promjena u zemljišnim knjigama odmah vidljiva na internetu pa svaka osoba kojoj je dostupan internet u bilo kojem dijelu svijeta može provjeriti i oglasnu ploču suda koja je mjerodavna za dostavu. Naravno, to znači i olakšan pristup oglasnoj ploči svakog suda u Republici Hrvatskoj.¹²⁴¹

Člankom 120.b propisano je da se elektronička dostava sudu smatra izvršenom u trenutku kad je prijedlog evidentiran na poslužitelju primatelja i kada se na mjestu gdje bi se u zemljišnoknjižnom ulošku trebao provesti upis, učinilo vidljivim vrijeme primitka podneska (plomba). Ovdje možemo vidjeti dodatan uvjet propisan za elektroničku dostavu kada je sud primatelj, za razliku od situacije kada je predlagatelj primatelj pošte, a to je da je dostava izvršena kada se u zk ulošku, gdje bi se upis trebao provesti, upiše plomba. Dakle, ako je prijedlog dostavljen sudu elektronički, a nije evidentiran i kao plomba u smislu čl. 98. ZZK-a, moglo bi doći do primjene pravila o objektivnoj odgovornosti Republike Hrvatske za štetu koja može nastati u skladu s odredbom čl. 98. st. 2. ZZK-a.

Kada se radi o dostavi prijedloga elektronički, s obzirom na činjenicu da uz prijedlog treba dostaviti i ispravu koja je temelj određenog upisa, postavlja se pitanje može li ta isprava po svojim svojstvima biti elektronička isprava. Ovdje treba posebno naglasiti da je za postupanje u zemljišnoknjižnom postupku i odlučivanju, bitno da stranka dostavi izvornik isprave ili njezin ovjereni preslik.¹²⁴² Noveliranim odredbama određeno je i to da će se upis u zemljišnu knjigu dopustiti i na temelju elektroničke isprave ako ispunjava uvjete koje u pogledu sadržaja isprave vrijede i za isprave u pisanom obliku. Elektronička isprava potpisana naprednim elektroničkim potpisom podnositelja prijedloga za elektroničkim upisom, smatra se ispravom koja zadovoljava opće pretpostavke za upis. Kada se radi o elektroničkoj ispravi koja bi trebala poslužiti kao temelj

¹²⁴¹ Tako Obrazloženje Konačnog prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama, Ministarstvo pravosuđa, Zagreb, ožujak 2013., str. 39.

¹²⁴² Tako MILAKOVIĆ, G., Dostava i elektronička dostava u zemljišnoknjižnim postupcima, Hrvatska pravna revija, studeni 2013., str. 37.

upisa, tada su bitna pravila o načinu nastanka te isprave, njezinu sadržaju i pretpostavke koje joj daju dokaznu snagu.¹²⁴³

„Dostava na poslužitelju” systemska je poruka o tome da je *e-mail* isporučen na poslužitelju s datumom i vremenom, i na takvu poruku korisnik kojem se nešto šalje, ne može utjecati jer je šalje server izravno drugom serveru koji je zatražio takvu obavijest prilikom slanja elektroničke pošte. Također, ta isporuka nema veze sa stvarnim primanjem, uvidom ili čitanjem elektroničke pošte. Radi jasnije ilustracije najbolje bi bilo reći da se takva dostava izjednačava s postupkom u kojem bi dostavljač sam potpisao dostavnicu i da je to potvrda o prijemu pismena s procesnopравnim posljedicama.

Nadalje treba reći, da ako je predlagatelj u prijedlogu označio elektroničku adresu, rješenje će se dostaviti i elektroničkom poštom. Međutim, zakonodavac je elektroničku dostavu u ovom slučaju predvidio samo za rješenja, pa se postavlja pitanje što je s ostalim podnescima te odnosi li se elektronička dostava i na punomoćnika predlagatelja, ako je ovaj, prilikom podnošenja prijedloga poštom ili izravno u pisarnici suda, na memorandumu naznačio svoju elektroničku adresu.

Dostava preko oglasne ploče također ima svoj elektronički oblik jer je propisano da se oglasna ploča zemljišnoknjižnog suda vodi i elektronički, a sudovi su dužni elektroničku oglasnu ploču uspostaviti u roku od 12 mjeseci od stupanja na snagu novele ZZK-a iz 2013.

¹²⁴³ Zakon o elektroničkoj ispravi, Narodne novine, br. 150/05. Zakonom o elektroničkoj ispravi uređuje se pravo fizičkih i pravnih osoba na upoabu elektroničke isprave u svim poslovnim radnjama i djelatnostima te u postupcima koji se vode pred tijelima javne vlasti u kojima se elektronička oprema i programi mogu primjenjivati u izradi, prijenosu, pohrani i čuvanju informacija u elektroničkom obliku, pravna valjanost elektroničke isprave te uporaba i promet elektroničkih isprava.

7 PRAVNI LIJEKOVI U ZEMLJIŠNOKNJIŽNOM POSTUPKU

7.1 Uvod

Pravni lijek je procesna (parnična) radnja stranke u postupku ili druge osobe koja je sa strankom izjednačena, koju ona poduzima da bi u tom konkretnom sudskom postupku polučila preinačenje ili ukidanje neke pogriješne sudske odluke te da bi se istovremeno ta pogriješna odluka zamijenila nekom drugom.¹²⁴⁴ Pravni lijekovi protiv rješenja u zemljišnoknjižnom postupku su prigovor i žalba, a regulirani su odredbama od čl. 123. do čl. 128. ZZK-a. Ustav Republike Hrvatske u čl. 18. pravo na žalbu određuje kao ustavno pravo. Jamči se pravo na žalbu protiv pojedinačnih pravnih akata donesenih u prvostupanjskom postupku pred sudom ili drugim ovlaštenim tijelom. Iz ovakve odredbe Ustava jasno proizlazi da je pravo na žalbu ustavno pravo i da to vrijedi i za zemljišnoknjižni postupak. Ustavni sud Republike Hrvatske u više je svojih odluka odlučivao o tome je li došlo do povrede ustavnog prava na žalbu u zemljišnoknjižnom postupku, ali i o ocjeni ustavnosti odredbi ZZK-a koje se neposredno ili posredno odnose na pravo na izjavljivanje žalbe u zemljišnoknjižnom postupku.

Svrha žalbe u zemljišnoknjižnom postupku jest otkloniti posljedice pogriješno provedenog upisa. U cilju skraćivanja postupaka u povodu uložених pravnih

¹²⁴⁴ Tako KONTREC, D., Pravni lijekovi u zemljišnoknjižnom postupku (stanje u Republici Hrvatskoj i komparativni prikaz stanja u Republici Sloveniji, Republici Makedoniji i Federaciji Bosni i Hercegovini), Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci (1991) v. 35, br. 1, 2014., str. 324.

lijevka, izmjenama ZZK-a 2013. uvodi se prigovor kao remisorno pravno sredstvo odlučivanje prvostupanjskog suda. Novim rješenjima kojima je uveden prigovor protiv prvostupanjskog rješenja o upisu, dana je mogućnost da se, kada za to postoje zakonom predviđeni uvjeti, prvostupanjsko rješenje izmijeni već na prvom stupnju te da se drugostupanjski sudovi ne opterećuju jednostavnim žalbenim predmetima, u kojima se, primjerice, stranka žali na zabilježbu ovrhe ili neku drugu zabilježbu koju je odredio drugi sud ili nadležno tijelo u granicama svojih ovlasti.

7.2 Prigovor i žalba – redovni pravni lijekovi u zemljišnoknjižnom postupku

Prigovor i žalbu u zemljišnoknjižnom postupku ovlaštene su podnijeti stranke u postupku.¹²⁴⁵ Stranke u postupku su osobe koje stječu, gube ili im se mijenjaju knjižna prava.¹²⁴⁶

Žalbom se, kao redovnim pravnim lijekom, pobijaju netočna, nezakonita, nedopuštena rješenja donesena u zemljišnoknjižnom postupku. Osnovni razlog za podnošenje žalbe jest da je pobijano rješenje nepravilno s obzirom na zemljišnoknjižno stanje, sadržaj prijedloga za upis i njegovih priloga. Prigovor je dopušten protiv svake prvostupanjske odluke, neovisno o tome je li odluku donio ovlaštenu zemljišnoknjižni referent, odnosno sudski savjetnik ili zemljišnoknjižni sudac. Prigovor je ujedno remonstrativni pravni lijek jer o njemu odlučuje isti sud koji je odluku donio. Žalba postaje isključivo devolutivni pravni lijek o kojem odlučuje viši sud i predstavlja trostupnost u postupku u povodu pravnih lijekova po čemu se razlikuje od ostalih sudskih postupaka gdje u najvećem broju predmeta postoji dvostupnost u postupku pravnih lijekova. Oba pravna lijeka ne sprječavaju provedbu rješenja u zemljišnim knjigama. Upravo postojanje i remonstrativnog i devolutivnog pravnog lijeka te nesuspendivnost izjavljene žalbe, čine pravne lijekove u zemljišnoknjižnom postupku posebnima.

Rok za izjavljivanje prigovora, odnosno žalbe je 15 dana od dana dostave odluke.¹²⁴⁷ O prigovoru ili žalbi sud odlučuje samo na temelju činjeničnog i

¹²⁴⁵ Osobe kojima se rješenje dostavlja samo radi obavijesti ne smatraju se strankama u smislu prethodnog stavka. (čl. 123. st. 2. ZZK-a). Primjerice, kada sud dostavlja neko rješenje nadležnom katastarskom uredu, tada katastarski ured nema svojstvo stranke u postupku.

¹²⁴⁶ Vidi GAVELLA i dr., str. 329 – 330.

¹²⁴⁷ Propust suda da u svojoj odluci navede pouku o pravnom lijeku ne dovodi stranke u povoljniji položaj u pogledu roka za izjavljivanje pravnog lijeka te stranka pravni lijek može podnijeti samo u

pravnog stanja kakvo je bilo u času kada je zemljišnoknjižni prijedlog stigao zemljišnoknjižnom sudu (čl. 123. st. 4. ZZK-a).

Rok se računa po odredbama parničnog postupka o računanju rokova (čl. 112., 113. ZPP-a).¹²⁴⁸ Rok za podnošenje žalbe ne može se produživati niti je zbog propuštanja roka za podnošenje žalbe dopušten povrat u prijašnje stanje (čl. 94. ZZK-a). Protekom roka za žalbu, odnosno donošenjem odluke suda drugog stupanja u povodu žalbe, rješenje glede prijedloga za upis postaje pravomoćno. Žalba se podnosi sudu prvog stupnja, tj. zemljišnoknjižnom sudu koji je donio rješenje.

Razlozi za ulaganje žalbe mogu proizlaziti npr. iz nepravilne primjene pravila o knjižnom predniku, pravila o ispravama na osnovi kojih je proveden upis, sadržaja prijedloga za upis, aktivnoj ili pasivnoj legitimaciji stranaka, iz postupanja suda protivno načelu privole, zakonitosti, načela dispozicije zemljišnoknjižnog postupka i sl.¹²⁴⁹

Prigovor i žalba dostavljaju se na odgovor protivnoj strani, što znači da su oba pravna lijeka dvostrana. Vezano uz razloge zbog kojih se može izjaviti prigovor, odnosno žalba, prema odredbi čl. 123. st. 3. ZZK-a u prigovoru i žalbi ne mogu se iznositi nove činjenice niti prilagati nove isprave,¹²⁵⁰ osim u slučajevima iz čl.

rokovima koji su propisani Zakonom o zemljišnim knjigama. Županijski sud u Koprivnici, Gž - 620/98-2 od 12. 11. 1998., Ing. SP 1/1999., 1. Tako ŽUVELA, str. 1261.

¹²⁴⁸ Pobjanim rješenjem odbačena je žalba predlagateljice kao zakašnjela pozivom na odredbu članka 125. st. 3. Zakona o zemljišnim knjigama (NN, br. 91/96 – dalje ZZK) jer da je primljena u sudu 18. 12. 1998. godine u 11 sati. Takvo se stajalište prvostupanskog suda ne može prihvatiti pravilnim. Budući da je predlagateljica primila pobijano rješenje 2. 12. 1998. godine, a žalbu predala preporučenom pošiljkom pošti 17. 12. 1998. godine, žalba tužiteljice nije zakašnjela jer je podnesena u zakonskom roku od petnaest dana (čl. 125. st. 1. ZZK-a). S obzirom na to da se tek prvenstveni red upisa upravlja prema času u kojem je prijedlog za upis stigao zemljišnoknjižnom sudu (čl. 45. st. 1. ZZK-a), valjalo je uvažiti žalbu predlagateljice i prvostupansko rješenje ukinuti (čl. 126. st. 3. ZZK-a). U tom smislu vidi: Županijski sud u Zagrebu, broj Gž - 21/99. od 29. 5. 2001. godine, Novi Informator, br. 5263.5264/20004, str. 14., Izbor odluka VSRH, br. 2/2002, odl. 10.

¹²⁴⁹ Tako GAVELLA i dr., str. 334.

¹²⁵⁰ Predlagatelji u žalbi navode da su prijedlog radi upisa prava vlasništva zahtijevali na temelju odredbe čl. 41. ZZK-a te da je stoga prvostupanski sud trebao sukladno odredbi čl. 105. ZZK pozvati predlagatelje da u razumnom roku otklone nedostatke, tj. da dokažu pravni slijed u stjecanju nekretnina. U konkretnom slučaju prvostupanski sud nije u postupanju povrijedio odredbu čl. 105. ZZK. Naime, do angažmana suda sukladno navedenoj zakonskoj odredbi dolazi kad je prijedlog neuređan, odnosno kad uz prijedlog nisu priloženi svi nužni prilozi. U konkretnom slučaju iz prijedloga predlagatelja proizlazi da se upis zahtijeva na temelju kupoprodajnog ugovora od 30. 9. 1988. godine, a da nije uopće napomenuto da je u međuvremenu glede nekretnine koja je bila predmet kupoprodaje došlo do izvanknjižnog prijenosa što bi moglo upućivati na odredbu čl. 41. ZZK na koju se sada u žalbi pozivaju predlagatelji. S obzirom na navedeno, a budući da se u žalbi

109. st. 1. ZZK-a kada se dostavljaju nužni prilozi.¹²⁵¹ Bitno je da sud, (prvostupanjski, drugostupanjski, revizijski), odlučuje uvijek na temelju činjeničnog i pravnog stanja, stanja zemljišne knjige kakvo je bilo u trenutku kada je zemljišnoknjižni prijedlog stigao zemljišnoknjižnom sudu.¹²⁵²

Međutim, kada se donese rješenje o upisu, mogu nastati problemi oko izvršenja dostave jer i zemljišnoknjižni predmet treba proći postupak arhiviranja do kojeg ne može doći bez utvrđenja pravomoćnosti odluke u tom postupku.¹²⁵³ Izmijenjene odredbe ZZK-a bitno pojednostavnjuju način dostave i time se odstupa od primjene odredaba parničnog postupka. Odredbe zemljišnoknjižnog prava određuju pravila dostave koja se u bitnom mijenjaju od dosadašnjih pravila parničnog postupka koja su se primjenjivala u zemljišnoknjižnom postupku. Tako je propisano da će se rješenje u zemljišnoknjižnom postupku dostaviti predlagatelju, odnosno njegovu opunomoćeniku i osobama na čijoj se nekretnini stječe knjižno pravo i čija se knjižna prava prenose, opterećuju, ograničavaju ili ukidaju, kao i osobi protiv koje je provedena zabilježba, i to na adresu koju je predlagatelj naveo u prijedlogu. Do sada to nije bio slučaj, pa je zbog razlike u odnosu na podatke o adresi u prijedlogu, ispravi ili zemljišnoj knjizi, često dolazilo do bezuspješnih i višestrukih pokušaja dostave.¹²⁵⁴

Prijedlog za upis, uz ostale podatke, mora obvezno sadržavati ime i prezime, adresu i osobni identifikacijski broj osobe u čiju se korist treba provesti upis, kao i ime i prezime, adresu i osobni identifikacijski broj osobe protiv koje se upis provodi, i osoba koje će trebati obavijestiti o rješenju. S obzirom na stanje

ne mogu iznositi nove činjenice (čl. 124. st. 2. ZZK), žalba nije osnovana, pa je sukladno odredbi čl. 380. toč. 2. ZPP u vezi s čl. 91. st. 1. ZZK i čl. 128. st. 1. ZZK odlučeno kao u izreci. Županijski sud u Zagrebu, broj Gž - 1824/03 od 9. 12. 2003. godine, Izbor odluka VSRH, br. 2/2004, odl. 26.

¹²⁵¹ Zemljišnoknjižni sud će dopustiti uknjižbu samo na temelju isprave koja ispunjava sve zakonske pretpostavke za njezinu podobnost, pa ako predlagatelj takvu ispravu priloži tek u žalbi, sud će žalbu odbiti, jer se uz žalbu ne mogu prilagati nove isprave. U tom smislu Županijski sud u Bjelovaru, Gž - 1408/03-2 od 11. 12. 2003., Ing SP 2004., 1,0,1, str., VSRH 2004., 1, 12, str. 14.

¹²⁵² O žalbi u zemljišnoknjižnom postupku drugostupanjski sud odlučuje samo na temelju činjeničnog i pravnog stanja kakvo je bilo u trenutku kad je zemljišnoknjižni prijedlog stigao zemljišnoknjižnom sudu. U žalbi se ne mogu iznositi nove činjenice ni prilagati nove isprave. Zbog toga ZZK kao *lex specialis* ne predviđa kao način rješavanja žalbe ukidanje prvostupanjskog rješenja, već samo potvrđivanje i preinačenje (čl. 128. ZZK-a). U tom smislu Županijski sud u Bjelovaru, Gž - 2298/00 od 14. 02. 2001., Ing. SP 1/2002.

¹²⁵³ U zemljišnoknjižnom postupku provode se i ročišta u posebnim postupcima kao što su obnova, osnivanje i dopuna zemljišne knjige, ispravni i pojedinačni ispravni postupak i povezivanje zemljišne knjige i knjige položenih ugovora. Upravo u tim postupcima pitanje dostave predstavlja važan dio postupka koji utječe i na načelo efikasnosti postupka.

¹²⁵⁴ Tako MILAKOVIĆ, G., Dostava i elektronička dostava u zemljišnoknjižnim postupcima, Hrvatska pravna revija, studeni 2013., str. 34.

zemljišnih knjiga ili s obzirom na druge opravdane razloge, moguće je da predlagatelj ne može pribaviti ove podatke o osobi u odnosu na koju se prijedlog podnosi, no tada će morati u prijedlogu to posebno naznačiti.

Zemljišnoknjižni sud o prijedlogu za upis odlučuje po pravilima izvanparničnog postupka bez rasprave, saslušanja stranaka i bez izvođenja nekih drugih dokaza. Za sve što je zemljišnoknjižni sud dužan ispitati pri odlučivanju o upisu mjerodavno je ono što je sadržano u zemljišnoj knjizi, prijedlogu i njegovim priložima. Za utvrđenje nekih od podataka mjerodavnih za donošenje odluke o upisu jedini je izvor upravo tabularna isprava.¹²⁵⁵ Bez tabularne isprave zemljišnoknjižni sud ne bi ni mogao odlučivati o prijedlogu za upis jer ne bi mogao utvrditi sve okolnosti odlučne za donošenje odluke o osnovanosti prijedloga za upis.¹²⁵⁶

7.2.1 Postupak po prigovoru i žalbi

Izmjene čl. 123. ZZK-a iz 2013.¹²⁵⁷ donose bitnu promjenu zato što se uvodi remisorno odlučivanje po žalbi prvostupanjskoga zemljišnoknjižnog suda.¹²⁵⁸ U velikom broju slučajeva žalbeni razlozi ne odnose se na postupak ili odlučivanje zemljišnoknjižnog suda, već u pravilu na neke prethodne postupke na čijim se odlukama temelje knjižni upisi. Isto tako, veliki dio žalbenih razloga izjavljenih na postupanje zemljišnoknjižnog suda odnosi se na iznošenje novih činjenica koje u smislu čl. 124. ZZK-a nisu dopuštene i u konačnici, umjesto da žalba pomogne stranci u ostvarivanju njezinih prava, nepotrebno odugovlači žalbeni postupak uz znatno opterećenje županijskih sudova predmetima u kojima stranka ne uspijeva u žalbi. Remisornim rješavanjem žalbi na odluke ovlaštenih zemljišnoknjižnih referenata i sudskih savjetnika omogućava se da već sud prvog stupnja u takvim slučajevima odbije žalbu i rješenjem uputi stranku na njezine propuste. Uz obrazloženje odluke i precizne upute žalitelju željelo se postići smanjenje broja žalbi protiv rješenja u remisornom postupanju prvostupanjskog suda. Do ovakvih izmjena zemljišnoknjižni sudac nije imao ovlast donositi

¹²⁵⁵ Vidi KLARIĆ - VEDRIŠ, str. 308 – 310.

¹²⁵⁶ Tako KONTREC, D., Pravni lijekovi u zemljišnoknjižnom postupku (stanje u Republici Hrvatskoj i komparativni prikaz stanja u Republici Sloveniji, Republici Makedoniji i Federaciji Bosni i Hercegovini), Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci (1991) v. 35, br. 1, 2014., str. 335 – 338.

¹²⁵⁷ Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama, Narodne novine, br. 55/2013.

¹²⁵⁸ Tako ŽUVELA, M., Novine u zemljišnoknjižnom pravu, Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, Godišnjak 11, 2004., str. 77 – 80.

rješenje u situaciji kada je ocijenio da žalba nije osnovana, već je predmet upućivao sudu drugog stupnja. Dakle, stranka koja je izjavila žalbu ne zna razloge zbog kojih sudac prvog stupnja nije prihvatio žalbu kao osnovanu, odnosno sve do odluke suda drugog stupnja ne zna zbog čega nije uspio ostvariti zaštitu svog prava putem remonstrativnoga pravnog lijeka. Ova izmjena omogućava stranci, koja je podnijela žalbu, da sazna razloge zbog kojih nije mogla ostvariti upis od suda prvog stupnja, što će u određenim slučajevima imati za posljedicu da se neće izjavljivati žalba sudu drugog stupnja jer će podnositelj moći i prije odluke suda drugog stupnja otkloniti utvrđene nedostatke i ponovno podnijeti prijedlog za upis.¹²⁵⁹

Nadalje, ako se izjavi žalba protiv rješenja o odbijanju žalbe, i sud drugog stupnja moći će ocjenjivati ispravnost postupanja sudca prvog stupnja, ispitujući zakonitost i ispravnost njegova rješenja koje mora sadržavati obrazloženje o razlozima zbog kojih, prema ocjeni suda prvog stupnja, nije bilo moguće ostvariti upis u prvostupanjskom postupku. Zemljišnoknjižni sudac je i po dotadašnjim odredbama već imao ovlaštenje za preinaku, tako da može odlučivati i o žalbi za koju je ocijenio da nije osnovana. Člankom 109. st. 7. ZZK-a uveo je mogućnost da sud pozove podnositelja prijedloga na dostavu isprave koja ne predstavlja tabularnu ispravu, ako je takav nedostatak jedina zapreka da se udovolji prijedlogu za upis.¹²⁶⁰ Ocijeni li zemljišnoknjižni sudac da je u konkretnom slučaju trebalo postupiti prema odredbi čl. 109. st. 7. ZZK-a, on ne može meritorno odlučivati o osnovanosti prijedloga za upis, već samo ukinuti rješenje o odbačaju, naložiti brisanje zabilježbe odbačenog prijedloga i predmet vratiti na ponovni postupak s uputom o primjeni čl. 109. st. 7. ZZK-a. Protiv ovog rješenja nema posebne žalbe, ali može ga se pobijati žalbom protiv rješenja zemljišnoknjižnog referenta, nakon što stranka dostavi ispravu iz čl. 109. st. 7. ZZK-a. Podnositelj žalbe ne zna zbog čega nije uspio ostvariti zaštitu svog prava putem remonstrativnoga pravnog lijeka sve do odluke suda drugog stupnja. Predložena promjena, dakle, omogućila bi takvom podnositelju žalbe da sazna razloge zbog kojih nije mogao ostvariti upis i od samog suda prvog stupnja, što će u određenim slučajevima imati za posljedicu da se neće izjavljivati žalba sudu

¹²⁵⁹ Više BULKA, Z., Pravni lijekovi u zemljišnoknjižnom postupku – stanje nakon izmjena Zakona o zemljišnim knjigama, Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, Godišnjak 22, 2015., str. 487 – 497.

¹²⁶⁰ U praksi nalazimo različita postupanja, tako da se u žalbama navodi da je ovlašteni referent trebao postupiti prema odredbi čl. 109. st. 7. ZZK-a, a ne odmah prijedlog odbaciti.

drugog stupnja jer će podnositelj moći prije odluke suda drugog stupnja otkloniti utvrđene nedostatke i ponovno podnijeti prijedlog za upis.

Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama iz 2004.¹²⁶¹ godine uveo je remonstrativne ovlasti samo u odnosu na rješenja donesena po ovlaštenom zemljišnoknjižnom referentu.¹²⁶² Prema st. 5. takva mogućnost bi postojala i u slučajevima izjavljivanja žalbe na odluku koju nije donio zemljišnoknjižni referent i/ili sudski savjetnik, već i zemljišnoknjižni sudac. Navedeno bi značilo i implantiranje takvih remonstrativnih ovlasti u zemljišnoknjižni postupak i u odnosu na odluke sudaca, na temelju izričito propisane odredbe ZZK-a.¹²⁶³

7.2.2 Nesuspendivnost prigovora i žalbe

Čl. 123. st. 3. ZZK-a propisano je da podneseni prigovor i žalba protiv rješenja o upisu ne odgađaju provedbu upisa, dok je čl. 120. st. 2. ZZK-a propisano da se rješenje o upisu dostavlja tek nakon njegove provedbe.¹²⁶⁴ Međutim, to ne znači

¹²⁶¹ Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama, Narodne novine, br. 100/2004.

¹²⁶² *Op. cit.* Vidi Obrazloženje Konačnog prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama, Ministarstvo pravosuđa, Zagreb, ožujak, 2013., str. 40.

¹²⁶³ Pritom se imalo u vidu da takvu mogućnost poznaje i Zakon o izvanparničnom postupku iz 1934. (paragraf 12. – sud prvog stupnja može povodom rekursa (žalbe) preinačiti ili opozvati svoju odluku ...) te da se u zemljišnoknjižnom postupku prije svega primjenjuju pravila tog Zakona, a tek podredno ZPP-a, ako odredbama ZZK-a nije što drugo određeno. *Op. cit.* MILAKOVIĆ, G., Postupanje po pravnim lijekovima u zemljišnoknjižnom postupku, Hrvatska pravna revija, travanj, 2017., str. 38.

¹²⁶⁴ Tako Ustavni sud Republike Hrvatske nije prihvatio prijedloge podnositelja za pokretanje postupka za ocjenu suglasnosti s Ustavom čl. 120. i čl. 122. ZZK-a, u svojim odlukama U-I-1572/2006, U-I-3796/2007 od 19. svibnja 2010. te odluci U-I-1413/2011 od 19. veljače 2013. godine. Naime, odredba čl. 120. određuje kome se rješenje u zemljišnoknjižnom postupku dostavlja, odnosno da se rješenje o upisu dostavlja tek nakon provedbe, a odredba čl. 122. ZZK-a određuje da činjenica da dostava nije uredno ili nije uopće izvršena ne daje pravo osporavati valjanost knjižnog upisa. Onaj koji iz knjižnog upisa za sebe izvodi prava ili oslobođenje od obveze nije dužan dokazivati da je dostava izvršena. Podnositelji prijedloga za ocjenu ustavnosti smatrali su da je tim odredbama povrijeđeno pravo stranaka na izjavljivanje žalbe, koja se ne otklanja niti mogućnošću podnošenja brisovne tužbe u smislu odredbe čl. 129. ZZK-a. Ustavni sud je ocijenio da navedene odredbe nisu protuustavne, te je pritom izrazio sljedeće shvaćanje:

„7. Zemljišnoknjižni postupak je strogo formalan postupak u kojem je nastupanje pravnih učinaka zemljišnoknjižnog upisa uvjetovano ispunjenjem određenih pretpostavki. Za dozvolu i provedbu zemljišnoknjižnog upisa, te za nastupanje pravnih učinaka tog upisa moraju se ispuniti određene opće i posebne pretpostavke upisa. U opće pretpostavke upisa spadaju one koje moraju biti ispunjene za provedbu svakog zemljišnoknjižnog upisa, neovisno o tome što je predmet upisa i koja se vrsta upisa provodi (uknjižba, predbilježba ili zabilježba). Opće pretpostavke upisa dijele se na materijalne (utvrđenje postojanja knjižnog prednika i tabularne isprave) i postupovne pretpostavke upisa. Stoga je za provedbu zemljišnoknjižnog upisa potrebno zemljišnoknjižnom

da je time zainteresiranim osobama onemogućeno da pravodobno podnesu žalbu.¹²⁶⁵ Sama činjenica da se žalba dostavlja strankama nakon provedbe upisa, odnosno da žalba ne odgađa provedbu upis, ne znači da su zainteresirane osobe

sudu, uz prijedlog za upis, priložiti ili predočiti tabularnu ispravu – ispravu odgovarajućeg oblika i sadržaja koja je prikladna za provedbu određenog zemljišnoknjižnog upisa. Prilaganje isprave na temelju koje se zahtijeva upis nužna je pretpostavka za odlučivanje o dopuštenosti i provedivosti zemljišnoknjižnog upisa. Zemljišnoknjižni sud o osnovanosti prijedloga za upis odlučuje isključivo na temelju uvida u zemljišne knjige, prijedloga za upis te njegove priloge, tj. isprave na temelju kojih se upis zahtijeva.

7.1. Osporenim čl. 120. i 122. ZZK-a uređen je način dostave rješenja donesenih u zemljišnoknjižnom postupku. Međutim, polazeći od navoda predlagatelja u kojima, između ostalog, ističe da je čl. 120. st. 2. ZZK-a povrijeđeno pravo stranaka da pravodobno izjave žalbu, i tako zaštite svoja knjižna prava, Ustavni sud utvrđuje da je ocjenu osnovanosti izvoda predlagatelja potrebno sagledati i u kontekstu odredbi ZZK-a kojima su propisani pravni lijekovi. Pravni lijekovi uređeni su čl. 123. do 128. ZZK-a. Tako je čl. 123. st. 1. ZZK-a propisano da je protiv rješenja donesenih u zemljišnoknjižnom postupku dopuštena žalba kao redovni pravni lijek. Žalba je dopuštena protiv svakog rješenja donesenog u zemljišnoknjižnom postupku, osim kad je izričito određeno da žalba nije dopuštena. Žalbom se pobijaju netočna, nezakonita, nedopuštena rješenja donesena u zemljišnoknjižnom postupku. Navodi se da je pobijano rješenje nepravilno, jer je s obzirom na zemljišnoknjižno stanje, prijedlog, njegove priloge i ostale spise dopušten upis za koji nisu bile ispunjene sve materijalne i postupovne pretpostavke određene odredbama zemljišnoknjižnog prava. Stoga će žalba biti osnovana kad se, s obzirom na zemljišnoknjižno stanje, prijedlog za upis te priložene isprave, dopustio i proveo upis za koji nisu bile ispunjene sve materijalne i postupovne pretpostavke određene zemljišnoknjižnim pravom, odnosno kad je odbijen prijedlog za upis, iako su za njegovu provedbu bile ispunjene sve pretpostavke određene pravilima zemljišnoknjižnog prava.

Tako je zaključio da su u zemljišnoknjižnom postupku žalbu ovlaštene izjaviti (pored stanaka u tom postupku) i osobe na čija se knjižna prava odnosi upis, kao i osobe čija su prava povrijeđena upisom. Kako je u tom predmetu Republika Hrvatska smatrala da su joj prvostupanjiskim rješenjem povrijeđena njezina knjižna prava, imala je pravo izjaviti žalbu protiv prvostupanjiskog rješenja. Ako je drugostupanjiski sud odgovorio na sve žalbene navode, te dao jasne razloge zbog kojih je odbijena žalba podnositelja, nije povrijeđeno ustavno pravo na žalbu. S druge pak strane Ustavni sud je ocijenio da je došlo do povrede ustavnog prava na žalbu kada drugostupanjiski sud o žalbi podnositeljice nakon ponovljene dostave rješenja u zemljišnoknjižnom postupku nije uopće odlučio bilo postupovno bilo meritorno.

¹²⁶⁵ U pogledu navoda predlagatelja, o mogućnosti izjavljivanja žalbe neovisno o tome je li dostava rješenja o upisu izvršena, Ustavni sud ističe da je čl. 120. st. 1. ZZK-a propisano da se rješenje u zemljišnoknjižnom postupku dostavlja predlagatelju, odnosno njegovom punomoćniku i osobama na čijoj se nekretnini stječe knjižno pravo i čija se knjižna prava prenose, opterećuju, ograničavaju ili ukidaju kao i osobi protiv koje je provedena zabilježba. Dakle, dostavlja se svim osobama čija bi prava upisom mogla biti povrijeđena. Međutim, polazeći od značenja zemljišnih knjiga kao javnih isprava te činjenicu da se upis provodi prije dostave, i neovisno o dostavi rješenja o upisu predlagatelju upisa i drugim osobama iz čl. 120. st. 1. ZZK-a, osporenim člankom ZZK-a propisano je da sama činjenica što dostava nekoj od navedenih osoba nije obavljena ili je neuredno obavljena ne utječe na valjanost upisa. Slijedom navedenog, osoba koja iz provedenog upisa izvodi neko pravo ili oslobođenje od obveze nije dužna dokazivati da je dostava uredno obavljena. Prema tome, ta osoba ima pravo na podnošenje žalbe, neovisno o tome je li joj uopće, odnosno je li joj dostava uredno izvršena. Stoga se, suprotno navodima predlagatelja, tim osobama kao zainteresiranim osobama, omogućuje, a ne uskraćuje pravo na žalbu, ne čineći je pri tome ovisnom o prethodnoj dostavi rješenja o upisu. Slijedom navedenog, Ustavni sud utvrđuje neosnovanim navode predlagatelja o nesuglasnosti čl. 120. i 122. ZZK-a s čl. 18. st. 1. Ustava.” Zbog niza pojedinačnih ustavnih tužbi Ustavni sud je zauzeo stajalište o tomu je li u pojedinačnom slučaju došlo do povrede ustavnog prava na žalbu u zemljišnoknjižnom postupku.

uskraćene u pravu na njezino podnošenje. Pravna osnova stjecanja zemljišnoknjižnog prava nije pravomoćno rješenje o upisu. Ono ima karakter provedbenog rješenja kojim se dopušta upis zbog toga što je drugom ispravom, kao tabularnom ispravom, stjecatelj stekao valjani naslov za upis prava vlasništva ili nekog drugog stvarnog prava. Prema tome, pravomoćnost rješenja o upisu nije od utjecaja na valjanost isprave (privatne ili javne) na temelju koje je upis dopušten.

Zbog različitih tumačenja u praksi, u čl. 123. novom st. 6. ZZK-a određeno je da kada zemljišnoknjižni sud provodi upis naložen odlukom u povodu prigovora ili žalbe, da tada zemljišnoknjižni sud ne donosi o tomu posebno provedbeno rješenje, već izravno provodi takve odluke. U praksi je dolazilo do situacija da nakon što je drugostupanjski sud preinačio odluku prvostupanjskog suda, da je tada zemljišnoknjižni sud donosio provedbeno rješenje na koje su se stranke ponovno mogle žaliti, iako je odluka već bila pravomoćna. Propisano je isto tako da kad uspostavlja zemljišnoknjižno stanje u povodu odluke o prigovoru ili žalbi, da će tada zemljišnoknjižni sud po službenoj dužnosti izbrisati upis i donijeti posebno zemljišnoknjižno rješenje o brisanju upisa koji su provedeni nakon zabilježbe prigovora odnosno žalbe, a koji su izvedeni iz pobijanog upisa. Protiv takvog rješenja dopuštena je žalba o kojoj odlučuje drugostupanjski (žalbeni) sud (čl. 123. st. 7. ZZK-a).¹²⁶⁶

¹²⁶⁶ KONTREC, D., *Pravni lijekovi u zemljišnoknjižnom postupku* Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci (1991) v. 35, br. 1, 2014., str. 323 – 344.

7.2.3 Odlučivanje o prigovoru i žalbi

7.2.3.1 Odluke u povodu uloženog prigovora

Na temelju čl. 123.a ZZK-a protiv rješenja ovlaštenoga zemljišnoknjižnog referenta i sudskog savjetnika nezadovoljna stranka može podnijeti prigovor, a protiv rješenja kojim je odlučeno o prigovoru može podnijeti žalbu. O prigovoru izjavljenom protiv rješenja ovlaštenoga zemljišnoknjižnog referenta ili sudskog savjetnika odlučuje zemljišnoknjižni sudac. Ako ocijeni da je prigovor osnovan, zemljišnoknjižni sudac će svojim rješenjem (čl. 123.a st. 3. ZZK-a):

- a) preinačiti rješenje o odbijanju prijedloga za upis, dopustiti predloženi upis, naložiti njegovu provedbu i brisanje zabilježbe odbijenog prijedloga
- b) preinačiti rješenje o odbacivanju prijedloga za upis, dopustiti predloženi upis, naložiti njegovu provedbu i brisanje zabilježbe odbačenog prijedloga
- c) preinačiti rješenje kojim je dopušten upis, odbiti prijedlog za upis, naložiti uspostavu zemljišnoknjižnog stanja kakvo je bilo prije dopuštenog upisa i upis zabilježbe odbijenog prijedloga
- d) ukinuti rješenje kojim je dopušten upis, odbaciti prijedlog za upis, naložiti uspostavu zemljišnoknjižnog stanja kakvo je bilo prije dopuštenog upisa i upis zabilježbe odbačenog prijedloga
- e) ukinuti rješenje o odbijanju prijedloga za upis, odbaciti prijedlog i naložiti upis zabilježbe odbačenog prijedloga
- f) ukinuti rješenje o upisu kojim je dopušten upis, vratiti na ponovni postupak, narediti uspostavu prijašnjega zemljišnoknjižnog stanja i ponovni upis svih plombi ako se utvrdi da je u prvom stupnju povrijeđeno pravilo o prvenstvenom redu
- g) ukinuti rješenje kojim je odbijen ili odbačen prijedlog za upis, vratiti na ponovni postupak, narediti brisanje zabilježbe odbijenog, odnosno odbačenog prijedloga i ponovni upis svih plombi ako se utvrdi da je u prvom stupnju povrijeđeno pravilo o prvenstvenom redu.

Ako je zemljišnoknjižni referent odbacio ili odbio prijedlog, a zemljišnoknjižni sudac ocijeni da je prigovor osnovan jer je bilo mjesta primjeni čl. 109. st. 7. ZZK-a, pozvat će stranku da dostavi ispravu u skladu s tim člankom. Ako stranka dostavi ispravu u propisanom roku, kao i ako je ispravu već dostavila uz prigovor, zemljišnoknjižni sudac će donijeti odluku uzimajući u obzir dostavljenu ispravu, a prema stanju zemljišne knjige u času podnošenja prijedloga. Ako stranka ne dostavi ispravu u ostavljenom roku ili dostavi neodgovarajuću ispravu, zemljišnoknjižni sudac će odbiti prigovor i potvrditi prvostupanjsku odluku (čl. 123.a st. 4. ZZK-a).

Ako zemljišnoknjižni sudac ocijeni da prigovor nije osnovan, odbit će rješenjem prigovor i potvrditi rješenje ovlaštenoga zemljišnoknjižnog referenta ili sudskog savjetnika. Zabilježba odbijenog ili odbačenog prijedloga izbrisat će se po službenoj dužnosti kad se okonča postupak u povodu žalbe.¹²⁶⁷

Odluka suda kojom se preinačuje pobijano rješenje i dopušta upis, mora sadržavati i nalog za upis. Protiv rješenja zemljišnoknjižnog suca iz stavaka 3. – 5. čl. 123.a ZZK-a dopuštena je žalba, osim protiv rješenja iz st. 3. točke f) i g) kada sud na povredu prvenstvenog reda pazi po službenoj dužnosti.

7.2.3.2 Odlučivanja o prigovoru protiv rješenja kojeg je u prvom stupnju donio sudac

Na temelju izmijenjenog čl. 124. ZZK-a¹²⁶⁸ ako je rješenje glede prijedloga za upis donio zemljišnoknjižni sudac, on može u povodu izjavljenog prigovora preinačiti svoje rješenje ili ga ukinuti i ponovno odlučiti o stvari te odbaciti ili odbiti prigovor. Protiv ovog rješenja zemljišnoknjižnog suca, dopuštena je žalba o kojoj odlučuje žalbeni sud. Na odluke u povodu prigovora protiv odluke zemljišnoknjižnog suca o prijedlogu za upis na odgovarajući se način primjenjuju odredbe iz čl. 123. st. 3. – 5. ZZK-a.

Ranijom odredbom čl. 124. nije bilo uređeno postupanje kod odlučivanja o prigovoru protiv rješenja kojeg je u prvom stupnju donio sudac. Ovom izmjenom popunjena je pravna praznina u situaciji kada sudac prvog stupnja u povodu navedenog prigovora, odluči prigovor odbiti ili odbaciti te potvrditi rješenje doneseno u prvostupanjskom postupku. Postoji određeni broj predmeta gdje

¹²⁶⁷ Vidi MILAKOVIĆ, G., Postupanje po pravnim lijekovima u zemljišnoknjižnom postupku, Hrvatska pravna revija, travanj, 2017., str. 36.

¹²⁶⁸ Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama, Narodne novine, br. 108/17.

sudci odlučuju potvrditi prvostupanjsko rješenje, a u primjeni ZZK-a uočena su različita postupanja prvostupanjskih i drugostupanjskih sudova, pa je praksa neujednačena. Utvrđeno je da se zbog različite prakse ne postupa u određenom broju predmeta jer ne postoji mogućnost da sudac prvog stupnja prigovor odbije ili odbaci. Pojedini sudci prvog stupnja, u povodu prigovora, prosljeđuju predmete županijskom sudu. Županijski sudovi u određenim slučajevima smatraju da je riječ o žalbi, a u drugima vraćaju predmet sudu prvog stupnja da najprije odluči o prigovoru. Međutim, ranijim čl. 124. st. 1. ZZK-a nije bila predviđena mogućnost da sud prvog stupnja prigovor odbije ili odbaci. Ovom dopunom uređuje se postupak kada rješenjem protiv prigovora, sudac prvog stupnja prigovor odbija ili odbacuje.¹²⁶⁹

7.2.3.3 Odluke drugostupanjskog suda o žalbi

Zakašnjele žalbe odbacit će odmah sud prvoga stupnja bez obzira na to je li zabilježba nepovoljne odluke izbrisana (čl. 125. ZZK-a).¹²⁷⁰ Ustavno pravo na žalbu u zemljišnoknjižnom postupku nije povrijeđeno ako je drugostupanjski sud odbacio žalbu podnositeljice kao nepravovremenu.¹²⁷¹ No, ocijenjeno je da je povrijeđeno ustavno pravo na žalbu ako je podnositeljica žalbu u zemljišnoknjižnom postupku izjavila u roku koji joj je sud dao u pouci o pravnom lijeku, neovisno o tomu što je ta pouka bila pogrešna. Ocijenjeno je da pogrešna pouka o pravu na žalbu, navedena u rješenju suda prvog stupnja, ide na štetu

¹²⁶⁹ Vidi iz Obrazloženja nacрта prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama, Ministarstvo pravosuđa, Zagreb, lipanj, 2017., str. 16.

¹²⁷⁰ Županijski sud u Zagrebu, pozivajući se na čl. 125. ZZK-a rješenjem je odbacio žalbu izjavljenu protiv rješenja Općinskog suda u Zagrebu s obrazloženjem da je žalba podnesena tek 03. prosinca 2004. godine, dakle 12 dana nakon isteka roka, pa je istu „valjalo odbaciti kao nepravovremenu...” Osiguranje djelotvornog pravnog lijeka jedno je od temeljnih procesnih jamstava u svim pravnim postupcima, koje je zbog svog iznimnog značenja zajamčeno Ustavom kao temeljno pravo. Stoga je Ustavni sud nadležan pružiti ustavnosudsku zaštitu prilikom eventualne povrede tog prava. Nakon razmatranja navoda ustavne tužbe i rješenja Općinskog suda u Zagrebu i Županijskog suda u Zagrebu, Ustavni sud ocjenjuje da je u konkretnom slučaju osporenim rješenjem Županijskog suda u Zagrebu podnositeljici, osim prava na žalbu zajamčenog čl. 18. st. 1. Ustava, povrijeđeno i pravo na pravično suđenje u dijelu koji se odnosi na pristup sudu, zajamčeno čl. 29. st. 1. Ustava, Ustavni sud ocjenjuje da je pogrešna pouka o pravu na žalbu, navedena u rješenju suda prvog stupnja, u konkretnom slučaju išla na štetu zajamčenih ustavnih prava podnositeljice, jer je postupanjem po toj uputi podnositeljici zapriječen pristup sudu, a time i njezino ustavno pravo da se nadležni sud očituje o njezinim žalbenim navodima. Ustavni sud na kraju podsjeća da je temeljni zahtjev svakog pravnog poretka utemeljenog na načelu vladavine prava da sudovi poznaju propise koje primjenjuju u konkretnim slučajevima i da daju zakonitu i pravilnu uputu o pravnom lijeku. Stoga stranke postupanjem po pogrešnoj uputi o pravnom lijeku koju daju sudovi ne smiju trpjeti štetne posljedice ...” USRH, U –III-2808/07 od 13. 2. 2008., NN 26/08 od 29. 2. 2008. Tako ŽUVELA, str. 1268.

¹²⁷¹ Odluka Ustavnog suda br. U-III-1969/2006 od 2. travnja 2008., www.usud.hr.

zajamčenih ustavnih prava podnositeljice, jer je postupanjem po toj uputi podnositeljici zapriječen pristup sudu, a time i njezino ustavno pravo da se nadležni sud očituje o njezinim žalbenim navodima.¹²⁷²

Kad odlučuje u povodu žalbe, žalbeni sud će, ako ocijeni da je žalba osnovana, svojim rješenjem (čl. 128. st. 1. ZZK-a):

- a) preinačiti rješenje zemljišnoknjižnog sudca o prigovoru, dopustiti zahtijevani upis te odrediti brisanje zabilježbe odbijenog ili odbačenog prijedloga
- b) preinačiti rješenje zemljišnoknjižnog sudca o prigovoru, odbiti ili odbaciti prijedlog, naložiti brisanje provedenog upisa i uspostavu prijašnjega zemljišnoknjižnog stanja te brisanje zabilježbe žalbe
- c) ukinuti rješenje zemljišnoknjižnog sudca o prigovoru i odbaciti prigovor te naložiti uspostavu prijašnjega zemljišnoknjižnog stanja i brisanje zabilježbe žalbe, odnosno odbijenog prijedloga
- d) ukinuti oba nižestupajnska rješenja i odbaciti prijedlog te naložiti uspostavu prijašnjega zemljišnoknjižnog stanja i brisanje zabilježbe žalbe
- e) ukinuti rješenje o odbacivanju prijedloga za upis i predmet vratiti na ponovi postupak, naložiti uspostavu prijašnjega zemljišnoknjižnog stanja, ponovni upis svih plombi te brisanje zabilježbe odbačenog prijedloga
- f) ukinuti oba nižestupajnska rješenja i predmet vratiti na ponovni postupak ako utvrdi da je povrijeđeno pravilo o prvenstvenom redu odlučivanja te istodobno odrediti uspostavu prijašnjega zemljišnoknjižnog stanja i brisanje zabilježbe žalbe, odnosno odbijenog prijedloga te ponovni upis plombi. Na povredu ove odredbe žalbeni sud pazi po službenoj dužnosti.¹²⁷³

Učinak provedenih upisa bit će kao da su provedeni u času podnošenja prijedloga.

¹²⁷² Odluka Ustavnog suda br. U-III-2808/2007. od 13. veljače 2008., www.usud.hr.

¹²⁷³ KONTREC, D., *Novela Zakona o zemljišnim knjigama iz 2013. i pravna sredstva za zaštitu od nevaljanih i nezakonitih upisa u zemljišnoj knjizi*, *Pravo u gospodarstvu*, god. 53., svezak 2., Zagreb, ožujak, 2014., str. 280.

Ako ocijeni da žalba nije osnovana, žalbeni će sud odbiti žalbu, potvrditi rješenje zemljišnoknjižnog sudca, i naložiti brisanje zabilježbe žalbe ili zabilježbe odbijenog ili odbačenog prijedloga (čl. 128. st. 3. ZZK-a).

7.2.4 Zabilježba prigovora i žalbe i zabilježba rješenja o odbacivanju prigovora ili žalbe

Noveliran je i čl. 126. ZZK-a. Odredba st. 1. i dalje je ostala neizmijenjena odredba i propisuje da će se rješenje o odbacivanju žalbe zabilježiti po službenoj dužnosti. Izmijenjen je st. 2. na način da više nije potrebno odrediti brisanje zabilježbe rješenja suda prvog stupnja o odbacivanju žalbe jer će se zabilježba o odbacivanju žalbe ili prigovora brisati po službenoj dužnosti i to kada rješenje o odbačaju postane pravomoćno. Moguće je da probleme u praksi izazove činjenica da st. 2. govori o brisanju zabilježbe rješenja o odbacivanju prigovora ili žalbe, a st. 1., koji je ostao nepromijenjen, govori o zabilježbi rješenja o odbacivanju žalbe, ali ne i prigovora. Premda smatramo da odredbu treba tumačiti na način da se st. 1. odnosi na oba redovna pravna lijeka.¹²⁷⁴

Dodan je i novi st. 3. čl. 126. kojim je određeno da rješenje o brisanju zabilježbe žalbe ili prigovora nije rješenje protiv kojeg je posebna žalba dopuštena. Naime, pojavili su se problemi u praksi s obzirom na to da prije ove dopune nije bilo određeno da protiv rješenja o brisanju zabilježbe žalbe nije dopuštena posebna žalba, neki su sudovi dopuštali takvu žalbu.

Dosadašnjom odredbom čl. 127. ZZK-a bilo je određeno da će se žalba, kao jedini pravni lijek, zabilježiti po službenoj dužnosti, ali će se brisati po službenoj dužnosti ako žalba bude odbijena. Stavkom 2. dosadašnje odredbe bilo je određeno da kada sud drugog stupnja usvoji žalbu protiv rješenja o upisu (tj. kada je upis određen), naložit će da se upis briše, da se uspostavi ranije zemljišnoknjižno stanje i da se briše zabilježba žalbe.

Noveliranim čl. 127. ZZK-a prigovor ili žalba protiv rješenja o upisu zabilježiti će se po službenoj dužnosti. Te će se zabilježbe izbrisati po službenoj dužnosti ako prigovor ili žalba budu odbijeni, pa je razvidno da se radi o istom rješenju koje je sada nešto jasnije postavljeno i prilagođeno uvođenju novoga pravnog lijeka.

¹²⁷⁴ *Ibid.*, str. 281.

Protiv rješenja o zabilježbi prigovora ili žalbe posebna žalba nije dopuštena (čl. 127. st. 2. ZZK-a).

7.2.5 Neki problemi na koje je ukazala praksa

Novi čl. 123. ZZK-a uvodi instrumente za puno efikasniji postupak u zemljišnoknjižnim stvarima po uložnim žalbama, a što je jedan od razloga dosadašnjega dugotrajnog vođenja zemljišnoknjižnog postupka. Tako bi pojedine stranke mogle efikasnije i brže ostvariti pravnu zaštitu na sudu prvog stupnja, tj. određeni broj predmeta ne bi trebao biti upućivan na županijske sudove. Određeni problemi u praksi nastali su prilikom postupanja u povodu prigovora na zemljišnoknjižni upis i to onda kada odluku o upisu u prvom stupnju donosi zemljišnoknjižni sudac. Postavlja se pitanje treba li u takvim slučajevima zemljišnoknjižni sudac o prigovoru protiv rješenja o upisu donijeti rješenje onda kada prigovor nije osnovan ili u tom slučaju spis treba otpremiti drugostupanjskom sudu na odlučivanje. Dakle, pojavili su se problemi oko postupanja u slučajevima kada zemljišnoknjižni sudac donese odluku u povodu prijedloga za upis protiv kojeg stranka podnese prigovor. U skladu s odredbama ZZK-a stranke moraju znati koji su razlozi za odbijanje prigovora kao neosnovanog jer tada stranke u manjem broju slučajeva podnose žalbe na odluke u povodu prigovora. Način postupanja sudca u ovakvim slučajevima propisan je odredbom prema kojoj će se na odluke glede prigovora protiv odluke zemljišnoknjižnog sudca o prijedlogu za upis, na odgovarajući način primijeniti pravila iz čl. 123. st. 3. – 5. ZZK-a. Naime, izvorni prijedlog Zakona o izmjenama i dopunama ZZK-a upravo je na ovakav način sadržavao odredbu čl. 123. i 124. No budući da je predlagatelj Zakona odlučio prije izmjene Zakona uvrstiti određene zakonske izmjene u predloženi tekst, došlo je do toga da je umjesto čl. 123. uveden čl. 123.a, no tu promjenu nije na isti način pratio u pogledu izmjene čl. 124., pa je u čl. 124. st. 3. Zakona o izmjenama i dopunama ZZK-a ostalo da će se na odgovarajući način primjenjivati odredbe iz čl. 123. st. 3. – 5. ovog Zakona, a trebalo je izmijeniti na način da će se primjenjivati odredbe iz čl. 123.a st. 3. – 5. ovoga Zakona.¹²⁷⁵ Upravo zato sudovi različito tumače način postupanja prilikom odlučivanja zemljišnoknjižnog sudca u povodu prigovora na prijedloge za upis o kojima je odlučivao u prvom stupnju. Izvorni prijedlog izmjena čl. 123. i 124. ZZK-a jasno govore o tome da će se u takvim slučajevima

¹²⁷⁵ Tako MILAKOVIĆ, G., Postupanje po pravnim lijekovima u zemljišnoknjižnom postupku, Hrvatska pravna revija, travanj 2017., str. 38. Autor članka bio je član radne skupine za donošenje Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama.

na odgovarajući način primijeniti čl. 123. st. 5. koji propisuje da ako zemljišnoknjižni sudac ocijeni da prigovor nije osnovan, odbit će rješenjem prigovor i potvrditi rješenje ovlaštenoga zemljišnoknjižnog referenta ili sudskog savjetnika. Dakle, u situacijama kada sudac odlučuje u povodu prigovora protiv odluke zemljišnoknjižnog sudca o prijedlogu za upis, sudac donosi i odluku kojom odbija takav prigovor kao neosnovan kada ocijeni da tako treba odlučiti o podnesenom prigovoru. Drukčije postupanje dovelo bi do toga da o prigovoru odlučuje nadležni drugostupanjski županijski sud, no ti sudovi odlučuju u povodu žalbe, a ne u povodu prigovora. Drukčija primjena nema smisla, odnosno kada bismo doista primijenili čl. 123. st. 3. – 5., tada bi se to odnosilo na primjenu odredaba koje govore o tome da podneseni prigovor i žalba ne odgađaju provedbu upisa i da se prigovor i žalba mogu izjaviti u roku od 15 dana od dana dostave odluke te da će se prigovor i žalba dostaviti protivnoj strani na odgovor.¹²⁷⁶ To su odredbe koje se odnose na općenito postupanje u zemljišnoknjižnom postupku i nije potrebno da na njih upućuje zakonodavac u primjeni odredaba o postupanju u povodu prigovora protiv odluke zemljišnoknjižnog sudca o prijedlogu za upis.

7.3 Potreba za osnivanjem Visokoga zemljišnoknjižnog suda Republike Hrvatske

ZZK iz 2013. godine donosi određene promjene u ustrojstvu rada u zemljišnoknjižnim odjelima sudova. O žalbama u zemljišnoknjižnim predmetima, kao i o žalbama protiv odluka o kojima odlučuje nadležni sud prvog stupnja u postupcima brisovne tužbe, tužbe za ispravak, tužbe za ispravak pogrešnog upisa i tužbe za opravdanje predbilježbe, odlučuje Visoki zemljišnoknjižni sud Republike Hrvatske (čl. 1. st. 6. ZZK-a iz 2013).¹²⁷⁷

¹²⁷⁶ *Ibid.*

¹²⁷⁷ Ova odredba novele iz 2013. neposredno se oslanja na čl. 14. st. 5. Zakona o sudovima (dalje ZS) koji glasi: Zakonom se mogu prema stvarnoj nadležnosti ili za određena pravna područja ustanovljavati i drugi redovni i specijalizirani sudovi. Mogućnost predviđenu ZS-om iskoristio je zakonodavac donoseći ZZK i definirajući Visoki zemljišnoknjižni sud RH s obzirom na njegovu stvarnu nadležnost kao specijalizirani sud. Visoki zemljišnoknjižni sud RH definiran je u ZZK-u kao drugostupanjski (žalbeni) sud u čiju stvarnu nadležnost pripada: 1. devolutivno odlučivanje o žalbama u zemljišnoknjižnim predmetima, 2. devolutivno odlučivanje o žalbama protiv odluka o kojima je u prvome stupnju u parničnome (spornome) postupku odluku donio nadležni sud prvog stupnja, ali samo u četiri taksativno navedena slučaja: a) u parnicama pokrenutima brisovnom tužbom; b) u parnicama pokrenutima tužbom za ispravak; c) u parnicama pokrenutima tužbom za ispravak pogrešnog upisa; d) u parnicama pokrenutima tužbom za opravdanje predbilježbe.

Visoki zemljišnoknjižni sud Republike Hrvatske trebao bi osigurati ujednačavanje sudske prakse, specijalizaciju nositelja pravosudnih funkcija te omogućiti potpunu pravnu sigurnost i zaštitu prava. Jedna od njegovih glavnih uloga trebala bi biti afirmacija zakonitosti, tako što će odlučujući u drugome stupnju, moći utjecati na jedinstvenu i ujednačenu primjenu zemljišnoknjižnoga prava, ali i suzbijanje pojedinih nezakonitih praksi koje su se ustalile u odlučivanju i postupanju sudova.¹²⁷⁸ Budući da je cilj novele iz 2013. unaprijediti poduzetničko i ulagačko okruženje, Visoki zemljišnoknjižni sud RH trebao bi nastojati suzbiti pojavu i dokinuti postojeće nezakonite prakse koje degradiraju takvo okruženje.¹²⁷⁹

U žalbenim postupcima ustupljenim drugostupanjskom sudu na odlučivanje, do početka rada Visokoga zemljišnoknjižnog suda Republike Hrvatske, žalbu će rješavati nadležni županijski sud. Iz čl. 83. Zakona o izmjenama i dopunama ZZK-a iz 2013. vidljivo je da će se predmeti županijskih sudova ustupiti Visokom zemljišnoknjižnom sudu danom početka njegova rada.¹²⁸⁰

Međutim, postavlja se pitanje što ako stranka u istoj tužbi podnese, primjerice, brisovnu tužbu, ali i zahtjev za naknadu štete protiv istog tuženika ili neki drugi obveznopravni zahtjev. Znači li to da će se u tom slučaju predmeti po pojedinim osnovama razdvajati ili ne. Ostavljanjem nadležnosti na drugostupanjskim sudovima, neovisno o tomu kako će se ti sudovi zvati, daje se mogućnost Vrhovnom sudu da ispunjava svoju zakonom predviđenu ulogu, a to je da ujednačava sudsku praksu i na ovom području.¹²⁸¹

Ovdje moramo primijetiti da bi Visoki zemljišnoknjižni sud bio jedini specijalizirani sud drugog stupnja koji ne bi imao specijalizirane sudove prvog

¹²⁷⁸ Tako MILOTIĆ, I., PERANIĆ, D., Izmjene i dopune Zakona o zemljišnim knjigama iz 2013. – pregled novih rješenja, nedorečenosti te izazova u pravnoj praksi, *Pravo i porezi*, br. 6, 2013., str. 14.

¹²⁷⁹ Primjerice, u provedbi pojedinačnih zemljišnoknjižnih postupaka potpuno se zanemaruje standard postupanja u razumnom roku iz čl. 29. st. 1. Ustava Republike Hrvatske te čl. 6. st. 1. (Europske) konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda. Riječ je o glavnoj zapreci provedbi značajnijih investicijskih projekata u nekretnine u RH.

¹²⁸⁰ Vidi *Obrazloženje Konačnog prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama*, Ministarstvo pravosuđa, Zagreb, ožujak 2013., str. 52.

¹²⁸¹ Tako KONTREC, D., *Pravni lijekovi u zemljišnoknjižnom postupku (stanje u Republici Hrvatskoj i komparativni prikaz stanja u Republici Sloveniji, Republici Makedoniji i Federaciji Bosni i Hercegovini)*, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci* (1991) v. 35, br. 1, 2014., str. 334 – 335.

stupnja.¹²⁸² Praksa je odmah izrazila sumnje u svrhovitost postojanja ovog suda s obzirom na to da se može očekivati i smanjenje broja uložених žalbi.¹²⁸³ Naime, na godinu se podnese oko 7000 žalbi u zemljišnoknjižnim predmetima, a u obrazloženju Konačnog prijedloga navedeno je da se očekuje minimalno za 50 % manje žalbi samo zbog novih zakonskih rješenja,¹²⁸⁴ posebice zato što će se dio riješiti već unutar prvostupanjskog suda po prigovoru, jer je omogućeno rješavanje dijela žalbi u samom sudu koji je donio prvostupanjsku odluku.¹²⁸⁵ Otprilike polovici takvih predmeta žalbeni se razlozi ne odnose na postupak ili odlučivanje zemljišnoknjižnog suda, nego većinom na neke prethodne postupke na čijim odlukama se temelje knjižni upisi. Veliki dio žalbenih razloga odnosi se na iznošenje novih činjenica, što na temelju čl. 124. ZZK-a nije dopušteno, pa se time žalbeni postupak neopravdano oteže, što je znatno opterećivalo županijske sudove, a neuspjeh žalitelja bio je otpočetak izvjestan.¹²⁸⁶

7.4 Mogu li se u zemljišnoknjižnom postupku podnositi izvanredni pravni lijekovi

ZZK nakon izmjena i dopuna iz 2004. godine ne sadrži izričite odredbe o izvanrednim pravnim lijekovima. U zemljišnoknjižnom se postupku postupa po pravilima izvanparničnog postupka, a podredno parničnog postupka ako

¹²⁸² U tom smislu i u hrvatskom pravu postoje prekršajni sudovi u prvom stupnju i Visoki prekršajni sud, četiri upravna suda i Visoki upravni sud, trgovački sudovi i Visoki trgovački sud. Uveden je i specijalizirani Općinski radni sud u Zagrebu (kao prvostupanjski za rješavanje žalbi nadležan je Županijski sud u Zagrebu), a od 1. siječnja 2015. počeo je s radom Visoki kazneni sud. Ne postoji ni inicijativa da se uvedu, primjerice, Visoki radni sud (iako postoji jedan prvostupanjski specijalizirani sud u Zagrebu, kao i posebni odjeli u drugim većim općinskim sudovima) ili Visoki ovršni sud ili Visoki odštetni sud. Iako ne postoje specijalizirani prvostupanjski sudovi, žalbi iz tih područja mnogo je više nego u zemljišnoknjižnim predmetima.

¹²⁸³ Treba uzeti u obzir i da će obnova i ispravljanje zemljišnih knjiga, uključujući tzv. Povezivanje, utjecati na značajno smanjenje broja žalbi.

¹²⁸⁴ Vidi Obrazloženje Konačnog prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama, Ministarstvo pravosuđa, Zagreb, ožujak, 2013., str. 39.

¹²⁸⁵ Vidi KONTREC, D., Novine u zemljišnoknjižnom pravu prema Konačnom prijedlogu Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama 2013., Hrvatska gospodarska komora – Sektor za trgovinu. Devetnaesti forum poslovanja nekretninama, str. 2.; KONTREC, D., Novine u zemljišnoknjižnom pravu prema konačnom prijedlogu Novele Zakona o zemljišnim knjigama 2013, Pravo u gospodarstvu, vol. 52, no. 3, Zagreb, svibanj, 2013., str. 589 - 615.

¹²⁸⁶ Ako bi se remonstrativnim odlučivanjem zemljišnoknjižnih sudova prvog stupnja o žalbama u takvim stvarima te njihovim odbijanjem broj predmeta smanjio za polovicu, Visoki zemljišnoknjižni sud RH trebao bi, prema redovitome tijeku stvari, godišnje odlučivati u otprilike 3500 predmeta. Ovo ujedno znači da brojem sudaca Visoki zemljišnoknjižni sud RH ne bi trebao biti prevelik. Tako MILOTIĆ, I., PERANIĆ, D., Izmjene i dopune Zakona o zemljišnim knjigama iz 2013. – pregled novih rješenja, nedorečenosti te izazova u pravnoj praksi, Pravo i porezi, br. 6, 2013., str. 15.

zakonom nije što drugo određeno (čl. 91/1. ZZK-a). Ranije je u zemljišnoknjižnom postupku bilo moguće izjaviti zahtjev za zaštitu zakonitosti, no nakon ukidanja toga pravnog lijeka u ZPP-u, došlo je do izmjene čl. 123. ZZK-a. Nestankom zahtjeva za zaštitu zakonitosti gotovo da je nestala mogućnost Vrhovnog suda Republike Hrvatske da ostvaruje svoju ustavnu dužnost iz čl. 118. Ustava, da osigurava jedinstvenu primjenu zakona i ravnopravnost građana.¹²⁸⁷ Prema odredbi čl. 285. st. 1. Zakona o izmjenama i dopunama ZPP-a iz 2003., u sudskim postupcima u kojima se odgovarajuće primjenjuju odredbe ZPP-a, zahtjev za zaštitu zakonitosti ne može se izjaviti ako je postupak pred prvostupanjskim sudom okončan nakon stupanja na snagu tog Zakona (1. prosinca 2003.). Prema st. 2. istoga članka u postupcima iz st. 1. može se podnijeti revizija iz čl. 382. st. 2. ZPP-a. Kako se u zemljišnoknjižnom postupku na odgovarajući način primjenjuju odredbe ZPP-a, u zemljišnoknjižnom postupku moguće je uvijek podnijeti reviziju iz čl. 382. st. 2. ZPP-a, dakle izvanrednu reviziju. Izvanredna revizija može se podnijeti ako je drugostupanjski sud u odluci u povodu žalbe odredio da je protiv njegove odluke revizija dopuštena. Drugostupanjski sud može tako odlučiti ako ocijeni da odluka o sporu ovisi o rješenju nekoga materijalnopravnog ili postupovnopravnog pitanja važnog za osiguranje jedinstvene primjene zakona i ravnopravnosti građana (čl. 382. st. 2. ZPP-a).¹²⁸⁸ Revizija se izjavljuje u roku 30 dana od dostave drugostupanjske presude.¹²⁸⁹

¹²⁸⁷ Tako ŽUVELA, M., Novine u zemljišnoknjižnom pravu, Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, Godišnjak 11, 2004., str. 78.

¹²⁸⁸ Protiv pravomoćnog drugostupanjskog rješenja Županijskog suda u K. od 6. travnja 2006., broj ... kojim je odbijena žalba predlagatelja i potvrđeno rješenje Općinskog suda u K. od 19. listopada 2004. broj ... kojim je odbijen prijedlog za zabilježbu zabrane raspolaganja na nekretninama upisanim u z.k. ulošku 2347 k.o. K., predlagatelj je izjavio reviziju. Revizija nije dopuštena. Osporeno rješenje doneseno je u zemljišnoknjižnom postupku. Odredbom čl. 91. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99 i 114/01; dalje ZZK) propisano je da zemljišnoknjižni sud postupa po pravilima izvanparničnog postupka, a podredno parničnog postupka, ako zakonom nije što drugo određeno. Odredbom čl. 285. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o parničnom postupku (NN 117/03; dalje ZIDZPP) propisano je da se u sudskim postupcima u kojima se na odgovarajući način primjenjuju odredbe Zakona o parničnom postupku (ZPP) može podnijeti revizija iz čl. 382. st. 2. ZPP (čl. 219. ZID ZPP). Iz navedenih odredaba, a s obzirom da se u zemljišnoknjižnim postupcima na odgovarajući način (podredno) primjenjuju odredbe ZPP, proizlazi da se, u skladu s odredbom čl. 382. st. 2. u vezi s čl. 400. st. 4. ZPP, protiv drugostupanjskog rješenja u ovoj zemljišnoknjižnoj stvari revizija može podnijeti ako je drugostupanjski sud u izreci tog rješenja odredio da je protiv njega revizija dopuštena. Budući da drugostupanjski sud u izreci citiranog rješenja nije odredio da je protiv njega revizija dopuštena, to je istu kao nedopuštenu valjalo odbaciti (čl. 392. u svezi čl. 400. st. 4. ZPP). (Vrhovni sud Republike Hrvatske, broj: Rev - 1024/06-2 od 20. 11. 2006. godine).

¹²⁸⁹ Tako JOSIPOVIĆ, str. 147.

Bez zakonske odredbe iz čl. 285. ZPP-a iz 2003. o pravnim pitanjima iz područja izvanparničnog, odnosno zemljišnoknjižnog postupka, praktički više uopće ne bi nikada mogao odlučivati Vrhovni sud Republike Hrvatske, iako se njegova ustavna zadaća osiguranja jedinstvene primjene zakona i ravnopravnosti građana prostire ne samo na parnični, već i izvanparnični postupak (čl. 18. Ustava RH). Imamo i shvaćanja koja se temelje na odredbi čl. 399. st. 2. ZPP-a prema kojima revizija mora biti propisana posebnim zakonom, a ako je propisana posebnim zakonom, tada se radi o reviziji iz čl. 382. st. 2. ZPP-a. S druge strane, imamo i razmišljanja po kojima, s obzirom na to da revizija kao izvanredni pravni lijek nije propisana odredbama ZZK-a, ne bi trebala biti ni dopuštena.

Navedene dvojbe riješene su pravnim shvaćanjem Vrhovnog suda RH zauzetog na sjednici Građanskog odjela 5. prosinca 2013. godine prema kojem je u zemljišnoknjižnom postupku dopuštena revizija iz čl. 382. st. 2. ZPP-a, dakle izvanredna revizija.¹²⁹⁰ U praksi se još uvijek nailazi na veliki broj izvanrednih revizija koje nisu sastavljene na zakonom propisani način. Prije svega, da bi se izvanredna revizija mogla meritorno razmatrati, potrebno je da revident postavi određeno materijalnopravno ili postupovnopravno pitanje o kojem ovisi odluka u konkretnom slučaju, a koje je bitno za osiguranje jedinstvene primjene prava i ravnopravnosti svih u njegovoj primjeni.¹²⁹¹

ZZK ne sadrži odredbe o mogućnosti podnošenja prijedloga za ponavljanje postupka. Međutim, s obzirom na podrednu primjenu odredaba parničnog postupka, ako zakonom nije što drugo određeno (čl. 91. st. 1. ZZK-a), a nije (čl. 123. ZZK-a), zaključujemo da je dopušteno ponavljanje postupka (čl. 421 – 428 ZPP-a). Smatramo da je moguće i ponavljanje postupka u povodu konačne presude Europskog suda za ljudska prava u Strasbourgu o povredi temeljnog ljudskog prava ili slobode (čl. 428.a ZPP-a).¹²⁹² I protiv odluka u

¹²⁹⁰ Vidi KONTREC, D., Pravni lijekovi u zemljišnoknjižnom postupku (stanje u Republici Hrvatskoj i komparativni prikaz stanja u Republici Sloveniji, Republici Makedoniji i Federaciji Bosni i Hercegovini), Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci (1991) v. 35, br. 1, 2014., str. 333 – 334.

¹²⁹¹ Vrlo su česti propusti da revidenti ukazuju na pogrješnu primjenu materijalnog prava ili na počinjene bitne povrede odredaba parničnog postupka, a da ne postavljaju određeno materijalnopravno ili postupovnopravno pitanje, pa im je zbog toga revizija odbačena. U samoj reviziji mora se određeno postaviti pitanje, moraju se navesti propisi ili drugi važeći izvori prava koji se odnose na njega, te moraju biti navedeni razlozi zbog kojih podnositelj smatra da je ono važno za osiguranje jedinstvene primjene prava i ravnopravnosti svih u njegovoj primjeni.

¹²⁹² Tako ŽUVELA, M., Novine u zemljišnoknjižnom pravu, Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, Godišnjak 11, 2004., str. 80.

zemljišnoknjižnom postupku dopušteno je podnijeti ustavnu tužbu kad su tim odlukama povrijeđena ljudska prava i temeljne slobode, odnosno kada o pravima i obvezama građanina zakonom ustanovljeni neovisni i nepristrani sud nije odlučio u razumnom roku.¹²⁹³

¹²⁹³ Vidi CRNIĆ, J., Povreda ustavnih prava kao pretpostavka ustavne tužbe, Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, Godišnjak 3, 1996., str. 1 – 44.

8 BRISOVNA TUŽBA – ZAŠTITA KNJIŽNIH PRAVA

8.1 Uvod – pravna priroda brisovne tužbe

Zaštita knjižnih prava u zemljišnoknjižnom postupku osigurana je podnošenjem redovitih pravnih lijekova, podnošenjem brisovne tužbe te tužbe za ispravak. Takvu pravnu zaštitu pružaju odredbe ZZZK-a. Zaštita od nevaljanog upisa predviđena je i odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima kod višestrukog ugovaranja otuđenja (tzv. kvazibrisovna tužba). ZV, osim vlastitim odredbama, upućuje na zaštitu knjižnih prava i na temelju odredbi zemljišnoknjižnog prava. Ako netko povrijedi vlasnikovo pravo nevaljanim upisom u zemljišne knjige, on ima pravo štititi se od toga sredstvima koja za zaštitu knjižnih prava daju pravila zemljišnoknjižnog prava, a to je između ostalog žalba protiv rješenja o upisu i brisovna tužba (čl. 168. ZV-a). Brisovna tužba i žalba te prigovor protiv rješenja o dozvoli upisa, međusobno se ne isključuju.

Brisovna tužba sudska je zaštita zbog povrede knjižnih prava nositelja knjižnog prava, koja je povreda učinjena nevaljanim ili neistinitim upisom. Upis će biti nevaljan kad za njega nisu ispunjene materijalne i postupovne pretpostavke predviđene u zemljišnoknjižnom pravu.¹²⁹⁴ Neistinit je onaj upis kojim se upisano

¹²⁹⁴ Vidi KONTREC, D., *Novela Zakona o zemljišnim knjigama iz 2013. i pravna sredstva za zaštitu od nevaljanih i nezakonitih upisa u zemljišnoj knjizi*, *Pravo u gospodarstvu*, vol. 53., br. 2, Zagreb, 2014., str. 272.; KONTREC, D., *Novela Zakona o zemljišnim knjigama iz 2013. i pravna*

razlikuje od stvarnog, izvanknjižnog stanja. Njime se upisuje nositeljem knjižnog prava osoba koja nije stvarni, istiniti nositelj upisanog prava. Takvim upisom nije moguće polučiti učinak pravovaljanog stjecanja, odnosno prijenosa knjižnog prava na drugu osobu. Drugim riječima, nevaljani, neistiniti upis nije pravno valjani modus stjecanja vlasništva i drugih knjižnih prava. Brisovnom tužbom nositelj knjižnog prava može se zaštititi od nevaljanog upisa sve dok ne nastupe činjenice na temelju kojih bi mu to pravo i tako trebalo prestati (npr. ako je novoupisani u međuvremenu dosjelošću stekao vlasništvo ili je služnost nevršenjem prestala i sl.).¹²⁹⁵

Brisovnim se tužbama mogu pobijati već izvršeni upisi u zemljišnim knjigama¹²⁹⁶ bilo zbog nedostatka materijalno-pravnih uvjeta ili zbog istovremenog pomanjkanja formalnih i materijalno-pravnih uvjeta. Ovom tužbom mogu se pobijati prvobitno formalno ili materijalno nevaljani upisi, ali i oni koji su postali nevaljani zbog naknadno nastupjelih izvanknjižnih činjenica na temelju kojih je uknjiženo pravo prestalo (npr. odreknućem).¹²⁹⁷

Neistinit ili nevaljan upis¹²⁹⁸ u zemljišnu knjigu ne može se ispravljati tužbom zbog pogriješnog upisa, već nezadovoljna stranka takvo rješenje o upisu može pobijati žalbom ili brisovnom tužbom.¹²⁹⁹

Jedino knjižna prava koja su već upisana u zemljišnoj knjizi mogu biti povrijeđena nevaljanom uknjižbom brisanja, promjena ili ograničenja upisanih knjižnih prava. Prava na nekretninama koja nisu upisana u zemljišnu knjigu, premda mogu biti predmet zemljišnoknjižnog upisa, ne mogu se štititi brisovnom tužbom niti se

sredstva za zaštitu od nevaljanih i nezakonitih upisa u zemljišnoj knjizi, Tradicionalno XXVIII. Savjetovanje „Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse“, Godišnjak 20, Organizator, Zagreb, 2013., str. 103 – 133.

¹²⁹⁵ *Op. cit.* KLARIĆ - VEDRIŠ, str. 311 – 312.

¹²⁹⁶ Brisovnom tužbom ne može se štititi pravo vlasništva koje nije upisano u zemljišnoj knjizi. Županijski sud u Vukovaru, Gž - 1808/2003-3 od 4. 11. 2004., IO VSRH 2004., 2, 28, str. 28., VSRH, Rev-2832/99, internetske stranice VSRH-a.

¹²⁹⁷ Pogreška u upisu prilikom provedbe uknjižbe prava vlasništva ispravlja se na način određen odredbama čl. 117. do 119. ZZK-a, a povreda knjižnog prava uknjižbom u korist neke druge osobe može se zahtijevati samo brisovnom tužbom. Županijski sud u Varaždinu, Gž - 461/06-2, od 19. 02. 2008., Ing. SP 2009., 3, 0, 4, str. 38., IO VSRH, 2008., 1, 10, str. 12.

¹²⁹⁸ Upis povećanja površine jedne smanjenjem površine druge zemljišne čestice, izvršen bez donošenja rješenja kojim se takav upis određuje i nalaže njegova provedba u zemljišnoj knjizi, nije pogrešan već nevaljan upis za koji nisu bile ispunjene potrebne pretpostavke, pa se zaštita od takvog upisa ne ostvaruje zahtjevom za ispravak, već zahtjevom za brisanje. Županijski sud u Bjelovaru, Gž - 2272/12 od 15. 11. 2012., IO VSRH 2012., 1.

¹²⁹⁹ Županijski sud Varaždin, Gž - 1030/10 od 4. 3. 2011., IO VSRH 2012., 2, 14.).

brisoynom tužbom može zahtijevati njihov upis u zemljišnu knjigu.¹³⁰⁰ Neupisana prava na nekretninama štite se drugim stvarnopravnim tužbama uređenim ZV-om,¹³⁰¹ a njihov se upis u zemljišnu knjigu zahtijeva na temelju javnih ili javnoovjerenjenih isprava kojima se dokazuje njihovo izvanknjižno stjecanje.¹³⁰²

Brisovna tužba je stvarnopravna tužba *sui generis*,¹³⁰³ čiji zahtjev ide na priznavanje nevaljanosti već izvršenog upisa i uspostavu ranijega zemljišnoknjižnog stanja.¹³⁰⁴ Brisovnom se tužbom može zahtijevati samo brisanje uknjižbe, ali ne i drugih vrsta upisa kao što su predbilježba i zabilježba.¹³⁰⁵ Ovo zakonsko rješenje ima svoje opravdanje u tome što bi omogućavanjem brisovne tužbe protiv upisane predbilježbe, moglo doći do toga da nositelj knjižnog prava koje je povrijeđeno predbilježbom, najprije ostvaruje zaštitu svog prava podnošenjem brisovne tužbe, a nakon opravdanja predbilježbe koja može uslijediti i za vrijeme parnice u kojoj se traži zaštita tom brisoynom tužbom, mora svoju zaštitu knjižnog prava

¹³⁰⁰ Vidi JOSIPOVIĆ, T., u GAVELLA, i dr., str. 334 – 335.

¹³⁰¹ *Ibid.* str. 287 – 289.

¹³⁰² Tako JOSIPOVIĆ, str. 270.

¹³⁰³ Brisovna tužba je stvarnopravna tužba kojom se štite samo upisana knjižna prava zbog čega je brisovnu tužbu ovlaštena podignuti samo osoba koja je u zemljišnoj knjizi (bila) upisana kao nositelj knjižnog prava. „Iz činjenične osnove tužiteljeve tužbe (podnesena dana 1. travnja 2003.) jasno proizlazi da tužitelj pledira na ispunjenju zakonskih pretpostavki za stjecanje prava vlasništva predmetnih dviju nekretnina dosjelošću jer tvrdi. da je predmetne nekretnine kupio dana 17. siječnja 1993. te se od dana sklapanja odnosnog pisanog kupoprodajnog u govora nalazi u samostalnom i neprekidnom posjedu istih. No konkretni tužbeni zahtjev – radi trpljenja brisanja tuženičinog prava vlasništva i uknjižbe u korist tužitelja – po svom sadržajnom određenju tužbu tužitelja kvalificira brisovnom tužbom koja je normirana odredbama čl. 129. ZZK-a. Pritom valja naglasiti da je na podnošenje brisovne tužbe – sukladno odredbi čl. 129. st. 1. ZZK-a ovlašten nositelj knjižnog prava koji je povrijeđen uknjižbom u korist neke osobe. Iz cit. zakonske odredbe ZZK-a vidljivo je da je brisovna tužba stvarnopravna tužba kojom se štite samo već upisana knjižna prava i to samo uknjižba, pa stoga je brisovnu tužbu ovlaštena podići samo osoba koja je u zemljišnoj knjizi (bila) upisana kao nositelj povrijeđenog knjižnog prava.” Županijski sud u Varaždinu, Gž 104/2008-2 od 2. 9. 2008., IO VSRH, 2009., 33., str.38.

Čini se da nije riječ o brisovnoj tužbi, već o svojevrsnoj stvarnopravnoj deklaratornoj tužbi koju podiže izvanknjižni stjecatelj temeljem zakona (čl. 129. ZV-a) kako bi upisao svoje stečeno pravo (čl. 130. ZV-a) jer je u zemljišnim knjigama upisana osoba kojoj je to pravo prestalo. Vidi ŽUVELA, M., Tužba na utvrđenje vlasništva stečenog dosjelošću, *Odvjetnik*, 2012., br. 7 – 8, str. 26.

¹³⁰⁴ Knjižna prava povrijeđena neistinitom, nevaljanom uknjižbom, štite se brisovnom tužbom, te takvu zaštitu nije moguće ostvariti zemljišnoknjižnim prijedlogom za poništenje provedene uknjižbe i uspostavu prijašnjeg stanja, ali može žalbom protiv rješenja o upisu, ako se za to steknu pretpostavke (čl. 123. i slj. ZZK-a). Županijski sud u Splitu, Gž - 3053/2007. od 26. 11. 2007., IO VSRH, 2009., 32., str. 38.

¹³⁰⁵ Županijski sud u Rijeci, Gž - 1051/04 od 17. 11. 2004., Ing. SP 2005., 6, 0, 1, str. 67.

ostvarivati novom brisovnom tužbom ili proširenjem zahtjeva u parnici, ali zbog nevaljane uknjižbe do koje je došlo zbog opravdanja predbilježbe.¹³⁰⁶

U skladu s odredbom čl. 129. st. 1. ZZK-a brisovnom tužbom se može zahtijevati od suda da naloži brisanje nevaljane uknjižbe te uspostavu prijašnjega zemljišnoknjižnog stanja. Dakle, kondemnacija (nalog za brisanje nevaljale uknjižbe i uspostavu ranijeg zemljišnoknjižnog stanja) obuhvaća deklaraciju (utvrđenje nevaljalosti uknjižbe). Odredbom čl. 187. st. 1. Zakona o parničnom postupku (ZPP) propisano je da tužitelj može u tužbi tražiti da sud samo utvrdi postojanje, odnosno nepostojanje kakva prava ili pravnog odnosa ili istinitost, odnosno neistinitost kakve isprave. Stavkom 2. istog članka propisano je da se takva tužba može podignuti kad je to posebnim propisima predviđeno, kad tužitelj ima pravni interes da sud utvrdi postojanje, odnosno nepostojanje kakva prava ili pravnog odnosa ili istinitost, odnosno neistinitost kakve isprave prije dospelosti zahtjeva za činidbu iz istog odnosa, ili kad tužitelj ima kakav drugi pravni interes za podizanje takve tužbe. Iz citiranih odredbi čl. 129. st. 1. ZZK-a i čl. 187. st. 1. i 2. ZPP-a proizlazi nepostojanje pravnog interesa za podnošenje tužbe na utvrđenje da je određena uknjižba neistinita, nevaljana.¹³⁰⁷

U parnicama u kojima se traži zaštita od nevaljane uknjižbe, bitno je razlučiti koja prava se tužbom štite, tko je ovlaštenik prava na tu zaštitu, kao i odnos između osoba koje su stekle knjižna prava u odnosu na onog koji tvrdi da su njegova knjižna prava povrijeđena. Navedeno je značajno zbog pitanja zastare prava na podnošenje brisovne tužbe. Upravo o valjanoj primjeni odredaba koje propisuju zastarne rokove ovisi i pravilnost primjene materijalnog prava, pružanje sudske zaštite sudionicima pravnog posla čija je svrha stjecanje prava vlasništva, ali i mogućnost daljnjeg raspolaganja stečenim nekretninama. Sve navedeno dovodi do primjene načela povjerenja u pravni promet nekretnina i zaštitu prava vlasništva.¹³⁰⁸

¹³⁰⁶ Tako MILAKOVIĆ, G., Brisovna i kvazibrisovna tužba, Informator, br. 6117, 2012., str. 7.; JOSIPOVIĆ, str. 271.

¹³⁰⁷ Stoga je tužbeni zahtjev u dijelu u kojem se traži utvrđenje da sporna uknjižba nije pravno valjana, potrebno odbaciti. Općinski sud u Splitu, Pst-1289/12 od 19. lipnja 2013. i Županijski sud u Splitu, GŽST - 338/13. od 6. studenoga 2014. – izvorno.

¹³⁰⁸ Opširnije KONTREC, D., Načelo zaštite povjerenja u zemljišne knjige – odgoda povjerenja kroz sudsku praksu, Pravo u gospodarstvu, God. 55, svezak 5., Zagreb, 2016., str. 886. str. 875 – 904.

8.2 Brisovna tužba u odnosu na neka druga pravna sredstva zaštite knjižnih prava

Sudska praksa je u velikom broju slučajeva pokazala pogrešno postavljanje tužbenog zahtjeva kod brisovne tužbe. Smatramo da bi trebalo voditi računa o tomu da bi tužbeni zahtjev kod brisovne tužbe trebao biti samo kondemnacija bez deklaracije da je sporna uknjižba pravno nevaljana.¹³⁰⁹

8.2.1 Odnos brisovne tužbe i tužbe za ispravak

Tužbom za ispravak traži se ispravak upisa provedenih u zemljišnoj knjizi u povodu prijave ili prigovora u zemljišnoknjižnom ispravnom postupku, odnosno provedba ili ispravljanje upisa u novoosnovanoj knjizi koje je zemljišnoknjižni sud odbio provesti. To je prejudicijelna tužba stvarnopravnog karaktera. U čemu je razlika između ove i brisovne tužbe? Tužbom za ispravak se pobijaju prvobitni upisi u postupku ispravljanja zemljišnih knjiga, dok se brisovnim tužbama pobija dopušteni i provedeni upis. Cilj je ovih tužbi uklanjanje prvobitnih pogrešnih zemljišnoknjižnih upisa nastalih kod osnivanja zemljišnih knjiga.¹³¹⁰

U pogledu rokova za podnošenje tužbe za ispravak, pravo na njezino podnošenje prestaje protekom rokova određenih ZZK-om za podizanje brisovne tužbe, s tim da trogodišnji rok počinje teći od trenutka provedbe spornog upisa, odnosno otkad je dostavljeno rješenje o odbijanju prijave ili prigovora. S obzirom na to da je u čl. 129. ZZK-a različito normirana pravna situacija neposrednog stjecatelja nekretnine u odnosu na nositelja knjižnog prava, pa se tada ne primjenjuju zakonska ograničenja od tri godine za podnošenje brisovne tužbe, već se ta tužba može podnijeti neograničeno, osim u slučaju nastupa činjenica na temelju kojih bi nositelju knjižnog prava to pravo i tako trebalo prestati, a odredbe o tužbi za ispravak određuju pravo na podnošenje te tužbe u roku od tri godine od provedbe spornog upisa u navedenim postupcima osnivanja, odnosno tri godine od dostave rješenja o odbijanju prijave ili prigovora, možemo zaključiti da se tužba za ispravak može podnijeti samo u trogodišnjem roku. Trogodišnji rok u kojem se može zaštititi pravo vlasništva je po svojoj naravi

¹³⁰⁹ U tom smislu vidi sudsku praksu: Općinski sud u Splitu, P-4403/10 od 8. lipnja 2016., Županijski sud u Bjelovaru, Gž - 458/16 od 12. svibnja 2016.; Pst-1289/12 od 19. lipnja 2013., Gžst - 338/13 od 6. studenog 2014. – izvorno.

¹³¹⁰ Vidi BORIĆ, Ž., Pojedinačni ispravni postupak, Pravo u gospodarstvu, br. 5, 2013., str. 953 – 964.

prekluzivni rok čija je svrha da se u postupcima obnove, osnivanja, dopunjavanja i preoblikovanja zemljišne knjige uspostavi pravno stanje nekretnine koje odgovara faktičnom i da se dalje u pogledu pravnog prometa nekretnina može dosljedno primjenjivati načelo povjerenja u potpunost i istinitost zemljišnih knjiga.¹³¹¹

8.2.2 Odnos brisovne tužbe i tužbe za brisanje upisa kod višestruko ugovaranog otuđenja nekretnine

Pravu brisovnu tužnu podnosi osoba čije je upisano knjižno pravo povrijeđeno uknjižbom u korist neke druge osobe (čl. 129. st. 1. ZZK-a). Tužbu radi brisanja upisa kod višestrukoga ugovaranog iz odredbe čl. 125. st. 2. ZV-a legitimirana je podnijeti osoba koja nije uknjižena u zemljišnoj knjizi, tj. osoba koja nema upisano knjižno pravo, već tom tužbom stremi stjecanju tog prava. Upravo zato ta tužba se u pravnoj teoriji naziva tzv. kvazibrisovnom tužbom.¹³¹²

¹³¹¹ *Op. cit.* MILAKOVIĆ, G., Brisovna i kvazibrisovna tužba, *Pravo u gospodarstvu*, br. 2, 2013., str. 438 – 439.

¹³¹² Pravni poredak ne tolerira nekorektno ponašanje u pravnom prometu (nepošteno ponašanje, nepostupanje u dobroj vjeri), zbog čega odredba čl. 125. st. 2. ZV-a omogućuje da se upis stjecateljevog vlasništva pobije, ako je on u trenutku kada je sklopio pravni posao s otudivateljem znao da je taj već ranije valjanim pravnim poslom usmjerenim na prijenos prava vlasništva te nekretnine raspolagao njome u korist druge osobe te joj je predao tu nekretninu u samostalan posjed. Naime, u takvom slučaju osoba kojoj je bivši vlasnik otuđio nekretninu i predao joj je u samostalan posjed, ima pravo pobijati upis vlasništva nepoštenog stjecatelja kvazibrisovnom tužbom zahtijevajući brisanje njegovog upisa vlasništva i uknjižbu u svoju korist vlasništva te nekretnine. Tako GAVELLA, N., u GAVELLA i dr., str. 463 – 464.

Višestruko ugovaranje otuđenja iste nekretnine nije bilo uređeno odredbama Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima (SL SFRJ 6/80, 36/90, „Narodne novine” 53/91), dalje ZOVO, a sudska praksa (ali i znanost) nije bila jedinstvena u tumačenju pravnog pravila iz § 440. OGZ koje glasi: „Ako je vlasnik istu nepokretnu stvar ostavio dvjema različitim osobama, stvar pripada onoj koja je ranije zaiskala uknjižbu”. Međutim, pravilo je izričito: tko prvi zatraži uknjižbu prava vlasništva, bez obzira na to kad je sklopio pravni posao – taj stječe pravo vlasništva. S obzirom na nepostojanje izričitog propisa i različito tumačenje tog pravnog pravila, sudska je praksa bila neujednačena, ali je i prije stupanja na snagu ZOVO „nadopunjeno” pravilo iz § 440. OGZ primjenom načela savjesnosti i poštenja i načela zabrane zloupotrebe prava. Izraz te prakse su i zaključci Savjetovanja bivših najviših sudova (građanskih odjela) održanog 28. i 29. svibnja 1986. koji glase:

„1. Kad je više osoba zaključilo posebne pravne poslove radi stjecanja prava vlasništva na istu nekretninu, o jačem pravu sud odlučuje primjenom načela morala društva, savjesnosti i poštenja i načela zabrane zlorabe prava.

Kad su svi kupci savjesni, a nijednom od njih nekretnina nije predana u posjed niti je ishodio upis prava vlasništva u zemljišnu odnosno drugu javnu knjigu, jaču pravnu osnovu u ima raniji kupac. Kad su svi kupci savjesni, jaču pravnu osnovu ima kupac koji je ishodio upis u zemljišnu odnosno drugu javnu knjigu, a ako nijedan od njih nije ishodio upis u zemljišnu odnosno drugu javnu knjigu, jači je u pravu kupac kojem je nekretnina predana u posjed.

Kod tužbe radi brisanja upisa kod višestrukoga ugovaranog otuđenja nekretnine, zahtjev za brisanje pripada onoj osobi kojoj je nekretnina predana u samostalni posjed na temelju valjanog pravnog posla o stjecanju prava vlasništva; ona mora dokazati zlu vjeru upisanog stjecatelja.¹³¹³ Ovlašteniku brisovnog zahtjeva (tzv. kvazibrisovna tužba) pripada i pravo da zahtijeva uknjižbu prava vlasništva u svoje ime.¹³¹⁴ U parnici koja se pokreće u povodu tzv. kvazibrisovne tužbe, tužitelj treba dokazati da je osoba koja se upisala u zloj vjeri znala da je upravo njoj, tj. tužitelju, predana u samostalni posjed; nije dovoljno samo ako dokaže da je nekretnina samo njoj (tužitelju) otuđena. Također, tužba se s uspjehom može

Raniji savjesni kupac ima jaču pravnu osnovu prema kasnijem nesavjesnom kupcu. To i u slučaju kad je prodavatelj nekretninu predao u posjed kasnijem nesavjesnom kupcu ili je nesavjesni kupac ishodio upis u zemljišnu odnosno drugu javnu knjigu.

2. U prijetorju radi utvrđenja jače pravne osnove pasivno su legitimirani prodavatelj i ostali kupci iste nekretnine kao jedinstveni suparničari.”

Prijašnji Vrhovni sud Hrvatske, kao i sadašnji Vrhovni sud Republike Hrvatske, uglavnom su slijedili te zaključke.

O višestrukotom otuđenju nekretnine može se govoriti samo ako postoje dva valjana pravna posla ili više njih. Nije odlučno je li riječ o naplatnim i/ili besplatnim pravnim poslovima, a što je razvidno iz sudske prakse:

Kad je više osoba zaključilo posebne pravne poslove radi stjecanja prava vlasništva na istoj nekretnini, sud će o jačem pravu odlučiti po jednakim kriterijima – i kad se radi o nenaplatnim kao i kad se radi o konkurenciji naplatnih i nenaplatnih pravnih poslova.

„Kad su zaključena dva posebna ugovora o darovanju iste nekretnine, sudska praksa zauzela je stajalište da jače pravo ima savjesni i raniji daroprimac od kasnijega nesavjesnog daroprimca, i to i onda kad je kasniji nesavjesni daroprimac stupio u posjed i ishodio upis prava vlasništva u zemljišnim knjigama.

Ako su, pak, oba daroprimca savjesna, jače pravo ima onaj daroprimac koji je ishodio upis prava vlasništva u zemljišne knjige. Isto načelo vrijedi i za ocjenu tko ima jače pravo ako se radi o naplatnim poslovima ili o konkurenciji naplatnog ili nenaplatnog pravnog posla.” (VSH. Rev - 2602/87 od 13. 6. 1989.). Brinući se o pravnoj sigurnosti, ZV je značajno suzio i vremenski ograničio mogućnost podnošenja brisovne tužbe kod višestrukotog otuđenja iste nekretnine (tzv. kvazibrisovne tužbe). Vidi ŽUVELA, str. 362 – 364., 367 – 369. i tamo navedena literatura.

¹³¹³ Opširnije ARALICA, T., Višestruko ugovaranje otuđenja nekretnine u sudskoj praksi, Godišnjak 23, Hrvatsko društvo za građanskopravne znanosti i praksu, Tradicionalno XXXI. Savjetovanje „Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse“, Organizator, Zagreb, 2016., str. 67 – 111.

¹³¹⁴ Sukladno odredbi čl. 125. st. 2. ZV-a tzv. kvazibrisovnom tužbom može se samo pobijati upis vlasništva nepoštenog stjecatelja zahtijevajući brisanje uknjižbe vlasništva nesavjesnog stjecatelja (tuženika) i uknjižbu vlasništva na ime tužitelja. Takvom tužbom ne može se tražiti utvrđenje prava vlasništva. To znači da tužitelj kod tzv. kvazibrisovne tužbe nema pravi interes za postavljanjem tužbenog zahtjeva na utvrđenje prava vlasništva, jer on potpunu pravnu zaštitu postiže nalogom za brisanje uknjižbe vlasništva nesavjesnog tužitelja uz istodobnu uknjižbu prava vlasništva tužitelja. Stoga tužbeni zahtjev u tom dijelu u kojem se tzv. kvazibrisovnom tužbom traži utvrđenje prava vlasništva treba odbaciti, jer nisu ispunjene zakonske pretpostavke propisane odredbom čl. 125. st. 2. ZV-a u svezi s odredbom čl. 187. ZPP-a. Općinski sud u Splitu, P-2497/09 od 25. travnja 2013. i Županijski sud u Splitu, Gžx-831/13. od 11. srpnja 2014. – izvorno.

Tužitelj nije aktivno legitimiran niti tražiti poništenje drugog ugovora o otuđenju iste nekretnine u kojem on nije bio ugovorna strana, ali može istaknuti zahtjev za uspostavu prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja prema stjecatelju drugog ugovora koji je upisao vlasništvo na svoje ime. Tako ŽUVELA, str. 362 – 363.

podignuti samo protiv osobe koja nije postupala u dobroj vjeri, tj. da je u trenutku kada je sklapala pravni posao s otuđivateljem znala da je nekretnina drugome valjano otuđena i predana u samostalni posjed (čl. 125. st. 2. al. 1.). Ako stjecateljica nije imala takvo saznanje u trenutku pravnog posla, tj. da je u tom trenutku postupala u dobroj vjeri, tužbeni zahtjev treba se odbiti.¹³¹⁵ Dakle, važna razlika između kvazibrisovne tužbe (čl. 125. st. 2. ZV-a) i klasične brisovne tužbe je u tome što se kvazibrisovna tužba može podignuti s uspjehom samo protiv osoba koje su postupale u zloj vjeri, dok se klasična brisovna tužba može podignuti i protiv osoba koje su postupale i u dobroj vjeri, i u zloj vjeri.¹³¹⁶ S tim da je podnošenje kvazibrisovne tužbe protiv osoba u zloj vjeri vremenski ograničeno na tri godine,¹³¹⁷ a podnošenje klasične brisovne tužbe protiv osobe koja se upisala u zloj vjeri, vremenski je neograničeno. S druge strane, vremenski je ograničeno podnošenje klasične brisovne tužbe protiv osobe koja se u dobroj

¹³¹⁵ Tako BELANIĆ, L., Višestruko otuđenje nekretnina, Hrvatska pravna revija, br. 9, 2007., str. 34.

¹³¹⁶ Vidi BELANIĆ, L., Višestruko otuđenje nekretnina, Zbornik radova „Drugo međunarodno savjetovanje Aktualnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse”, Neum, 4., 5. i 6. lipnja 2004., Pravni fakultet Sveučilišta u Mostaru, Mostar, 2004., str. 367 – 376.

¹³¹⁷ Rok je prekluzivan. Njegovim istekom prestaje pravo pobijati upis vlasništva nepoštenog stjecatelja. Općinski sud u Splitu, P-2497/09 od 25. travnja 2013. i Županijski sud u Splitu, Gžx - 831/13. od 11. srpnja 2014. – izvorno. GAVELLA, N. u GAVELLA, i dr., str. 464. Jednak pravni stav zauzima i praksa Ustavnog suda Republike Hrvatske:

Zahtjev za brisanje upisa prava vlasništva u smislu čl. 125. ZV može se postaviti u roku od tri godine od upisa čije se brisanje zahtijeva.

„... Ustavni sud napominje da se pretpostavke brisovne tužbe iz instituta višestrukog ugovaranja otuđenja nekretnine (čl. 125. Zakona o vlasništvu) bitno razlikuju od 'klasične' brisovne tužbe kojom se može poslužiti nositelj knjižnog prava povrijeđenog neistinitom uknjižbom (čl. 129. Zakona o zemljišnim knjigama).

Primjerice, ovlaštenik za podnošenje brisovne tužbe na temelju čl. 129. Zakona o zemljišnim knjigama jest osoba koja je upisana u zemljišnoj knjizi kao nositelj knjižnog prava i čije knjižno pravo je povrijeđeno neistinitom, nevaljanom uknjižbom. U smislu čl. 129. st. 2. Zakona o zemljišnim knjigama brisovna tužba protiv poštenog trećeg stjecatelja može se podnijeti u roku od tri godine od kada je ta uknjižba bila zatražena.

Ustavni sud je ustavnu tužbu razmatrao sa stajališta čl. 29. Ustava, kojim se jamči pravično suđenje. Za ovaj ustavnosudski postupak relevantna je činjenica da je podnositelj prigovor prekluzije isticao u odgovoru na tužbu te da ga je ponavljao u žalbi i reviziji.

Prvostupanjski sud nije se očitovao o tom prigovoru, dok se drugostupanjski, Vrhovni sud o tom prigovoru nisu očitovali valjanim pravnim razlozima. Oba suda, naime, samo ponavljaju utvrđenu činjenicu da se ne radi o brisovnoj tužbi podnesenoj na temelju čl. 129. Zakona o zemljišnim knjigama, već da je riječ o višestrukome ugovaranju otuđenja koje je uređeno čl. 125. Zakona o vlasništvu. Pritom su zanemarili činjenicu, na koju je podnositelj tijekom postupka upozoravao, da je odredbom st. 2. tog članka propisan rok u kojem se tužba za brisanje upisa može podnijeti. Ocjena sudova o tome je li tužba tužiteljice podnesena u tom roku ili izvan njega, od neposrednog je značenja za odlučivanje o pravima i obvezama podnositelja u konkretnom sporu. S obzirom na navedeno, Ustavni sud utvrđuje da je postupak koji je prethodio ustavnosudskom bio vođen na način koji ne udovoljava zahtjevima ustavnog jamstva na pravično suđenje propisanog čl. 29. st. 1. Ustava.” USRH, U-III-1189/07 od 9. 10. 2008., Ing. SP 2009, 1, 0, 1, str. 10. Tako ŽUVELA, str. 366.

vjeri upisala u zemljišne knjige na tri godine koje se računaju od kada je bio zatražen upis prava vlasništva prednika stjecatelja koji je postupao u dobroj vjeri.¹³¹⁸

8.2.3 Odnos brisovne tužbe i žalbe protiv rješenja o dozvoli upisa

Brisovna tužba može se podignuti radi zaštite knjižnog prava i kad je knjižno pravo moguće štiti i žalbom protiv rješenja o dozvoli upisa. Brisovna tužba i žalba protiv rješenja o dozvoli upisa međusobno se ne isključuju. Stoga se istodobno mogu podnijeti i žalba protiv rješenja o dozvoli upisa i brisovna tužba. Takav odnos žalbe i brisovne tužbe proizlazi iz činjenice da se žalbom osporava valjanost rješenja o upisu u kojem je odlučeno je li prijedlog za upis osnovan ili ne s obzirom na zemljišnoknjižno stanje, prijedlog i priloge upisa te ostale pretpostavke koje je zemljišnoknjižni sud trebao ispitati. Žalbom se osporava rješenje o upisu za čiju dozvolu i provedbu nisu bile ispunjene sve pretpostavke određene zemljišnoknjižnim pravom. S druge pak strane, brisovna tužba usmjerena je protiv same uknjižbe. Njome se osporava valjanost, istinitost uknjižbe jer nije u skladu sa stvarnim, zbiljskim pravim stanjem nekretnine. Stoga se tom tužbom traži brisanje uknjižbe za koju nisu bile ispunjene sve materijalnopravne i procesne pretpostavke.

Pravo na podizanje brisovne tužbe u odnosu na neposrednog stjecatelja i nepoštenog trećeg stjecatelja vremenski je neograničeno jer se brisovna tužba u odnosu na neposrednog stjecatelja i nepoštenog trećeg stjecatelja može podnijeti dok ne nastupe okolnosti zbog kojih bi povrijeđeno knjižno pravo ionako prestalo.

¹³¹⁸ Tužba za brisanje prava vlasništva iz čl. 125. st. 2. (tzv. kvazibrisovna tužba) zapravo je naličje tužbe predmnijevanog vlasnika jer tužitelj koji je samostalni, zakonit i istinit posjednik ima pravo na zaštitu protiv svakoga koji „nema pravni temelj posjedovanja” ili ima slabiji pravni temelj posjedovanja „time što mu je posjed nepošten ili nezakonit” (čl. 166. st. 1. ZV-a). Ako je tužena osoba znala da je tužitelju nekretnina predana u samostalni posjed, ona ima slabiji pravni temelj prema tužitelju (samostalnom posjedniku) jer je upis ishodila u zloj vjeri. Razlika od tužbe predmnijevanog vlasnika je u tome što je kvazibrisovna tužba vremenski ograničena. BELANIĆ, L., Višestruko otuđenje nekretnina, Hrvatska pravna revija, br. 9., 2007., str. 35.

U odnosu na poštenog trećeg stjecatelja koji svoje pravo u dobroj vjeri izvodi iz nevaljane uknjižbe njegova otuđivatelja (singularni sljednik neposrednog stjecatelja iz nevaljane uknjižbe), rok za podnošenje brisovne tužbe je ograničen (čl. 129. st. 2. ZZK-a).¹³¹⁹

8.3 Zaštita knjižnih prava brisovnom tužbom

Kad se u zemljišnu knjigu provede neistinit, nevaljan upis, dolazi do povrede upisanoga knjižnog prava. Upis će biti neistinit, nevaljan kad u času kad je bio zahtijevan, za njegovu provedbu i nastupanje svih pravnih učinaka koji bi upis trebao proizvesti, nisu bile ispunjene sve pretpostavke određene pravilima zemljišnoknjižnog prava i pravilima koja uređuju pretpostavke za upis određenoga knjižnog prava, pravne činjenice ili osobnog odnosa. Oštećenom nositelju knjižnog prava priznaje se tada pravo na zaštitu od povrede knjižnog prava neistinitim, nevaljanim upisom. Zaštitu knjižnog prava od povrede neistinitim, nevaljanim upisom, ostvaruje se u parničnom postupku brisovnom tužbom.

Brisovna tužba je tužba kojom nositelj knjižnog prava čije je pravo povrijeđeno neistinitom, nevaljanom uknjižbom, štiti svoje knjižno pravo zahtijevajući brisanje nevaljane, neistinite uknjižbe i uspostavu prijašnjega zemljišnoknjižnog stanja kakvo je bilo prije provedbe nevaljane, neistinite uknjižbe. Njome se štite stvarna prava na nekretninama od povrede, uznemiravanja koje nastaje nevaljanom uknjižbom kojom su ta prava promijenjena, prestala ili ograničena tuđim pravom. Njome se oštećeni nositelj knjižnog prava štiti i od mogućnosti prestanka, gubitka svoga knjižnog prava zbog djelovanja pravnih učinaka zaštite povjerenja u istinitost zemljišnih knjiga prema poštenim trećim stjecateljima koji iz nevaljane, neistinite uknjižbe izvode svoja prava. Brisovnom tužbom mogu se štiti samo već upisana knjižna prava. Jedino knjižna prava koja su već upisana u zemljišnoj knjizi mogu biti povrijeđena nevaljanom uknjižbom brisanja, promjena ili ograničenja upisanih knjižnih prava.

Brisovnu tužbu ovlašten je podnijeti nositelj knjižnog prava koje je povrijeđeno nevaljanom uknjižbom, tj. osoba koja je upisana u zemljišnoj knjizi kao nositelj povrijeđenog knjižnog prava. Brisovna se tužba podnosi protiv osobe u čiju je

¹³¹⁹ Jednak pravni stav zauzima i pravna teorija. Vidi JOSIPOVIĆ, str. 267 – 276.; SIMONETTI, P., Prava na nekretninama, Pravni fakultet Sveučilišta u Rijeci, Rijeka, 2009., str. 878 – 880. i tamo navedena sudska praksa.

korist provedena nevaljana, neistinita uknjižba, odnosno protiv osobe koja je u vezi s nevaljanom uknjižbom u neposrednom pravnom odnosu s osobom čije je knjižno pravo uknjižbom povrijeđeno (tzv. neposredni stjecatelj iz nevaljane uknjižbe). Pod pretpostavkama pod kojima se tužba za brisanje može podnijeti protiv neposrednog stjecatelja, ona se može podnijeti i protiv njegovih univerzalnih sljednika. Brisovna se tužba može podnijeti i kad je neposredni stjecatelj raspolagao nevaljano upisanim knjižnim pravom u korist treće osobe (singularnog sljednika neposrednog stjecatelja iz nevaljane uknjižbe) koja je također upisala svoje pravo.

8.3.1 Aktivna legitimacija

Postavlja se pitanje tko je sve aktivno legitimiran podnijeti brisovnu tužbu. Ako slijedimo odredbu čl. 129. st. 1. ZZK-a koja glasi: „*Nositelj knjižnoga prava koje je povrijeđeno uknjižbom u korist neke osobe onlašten je radi zaštite toga svoga prava zahtijevati brisanje svake uknjižbe koja ga vrijeda 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*“, možemo zaključiti da tužitelj kod brisovne tužbe može biti samo ona osoba čije je knjižno pravo povrijeđeno neistinitim upisom u korist stjecatelja ili njegovi univerzalni sljednici, dakle samo onaj koji je prije spornog upisa bio uknjižen kao nositelj knjižnog prava u zemljišnim knjigama ili njegovi univerzalni sljednici.¹³²⁰ Dakle, aktivnu legitimaciju za podnošenje brisovne tužbe imaju i univerzalni pravni sljednici upisanog vlasnika ili nositelja knjižnog prava koje je povrijeđeno spornim upisom jer su nasljeđivanjem stekli materijalnopravna ovlaštenja prema predmetnoj

¹³²⁰ Aktivno legitimiran u ovoj parnici je nositelj knjižnog prava, dakle, onaj tko je bio upisan u zemljišne knjige neposredno prije napadane promjene u zemljišnim knjigama. Pravilno se stoga u obrazloženju drugostupanjske presude navodi da pravo na brisovnu tužbu ima osoba koja je bila upisana u zemljišne knjige neposredno prije osporavane promjene, a nesporno je da prije sporne uknjižbe tužitelji nisu bili upisani kao nositelji knjižnog prava. U vrijeme upisa založnog prava na temelju rješenja Z-2647/90. od 27. prosinca 1990. godine tužitelji nisu bili upisani kao suvlasnici sporne nekretnine, što je nesporno, pa nisu mogli biti povrijeđeni u svom „knjižnom pravu“, i samim tim nisu aktivno legitimirani; ne pripada im pravo tražiti brisanje i uspostavu ranijeg zemljišnoknjižnog stanja, pri čemu nije odlučno pripada li im neko drugo pravo koje nije predmet tužbe.

nekretnini, odnosno knjižnim pravima na njoj, kakva je imao njihov univerzalni prednik.^{1321 1322}

¹³²¹ Treba navesti i stajalište sudske prakse iz koje je razvidno kad nositelj knjižnog prava nema pravo na podnošenje brisovne tužbe: 1) „Kad je sam nositelj knjižnog prava svojom voljom i slobodno raspolagao svojim pravom vlasništva na način da je tražio brisanje svog ranije upisanog prava vlasništva i upis novog vlasnika, prema ojeni ovog suda ne može se raditi o povredi knjižnog prava nositelja takvog prava u korist neke osobe jer je takav upis tražila sama tužiteljica kao raniji nositelj knjižnog prava pa stoga nema niti mjesta zbog takvog upisa usvojiti zahtjev kojim se traži zaštita putem brisovne tužbe u smislu čl. 129. st. 1. ZZK.” Odluka Vrhovnog suda RH, Rev 842/11 – 02 od 12. prosinca 2012.

¹³²² „Predmet spora je zahtjev tužitelja kojim se nalaze tuženiku da isходи o svojem trošku upis brisanja uknjiženog ovršnog prava zaloga za navedeni dug 113.276,87 kn, a na temelju rješenja o osiguranju Ovr-725/07 od 31. kolovoza 2007., te zabilježi ovršnost te tražbine za korist Republike H., uplatom navedenog iznosa određeno navedenim rješenjem o osiguranju u korist Republike Hrvatske, podređno isplatom tog iznosa tužitelju uz zabilježbu spora na predmetnim nekretninama. Iz spisa proizlazi da je među strankama nesporno da su dana 17. siječnja 2007. sklopili kupoprodajni ugovor kojim D. i J. L. prodaju I. B. nekretnine iz zk.ul.br. 736 k.o. P. i to čk. br. 3020, 3021 i 3022 u ukupnoj površini 12.275 m2 (time da je pogrešno navedena površina 12.256 m2), kao i da je kupac – tužitelj stupio u posjed predmetnih nekretnina te izvršio neka ulaganja time da nije u zemljišnim knjigama prenio vlasništvo na svoje ime, već se kao vlasnici i dalje vode prodavatelji. Nadalje, da je na temelju rješenja o osiguranju br. Ovr-725/07-4 od 31. kolovoza 2007. uknjiženo ovršno pravo zaloga za dug u navedenom iznosu, a na temelju rješenja Z-3659/07 istog suda zabilježena je ovršivost navedene tražbine, time da je i dalje sporno je li tužitelj kao kupac može tražiti nalaganje tuženiku kao prodavatelju ishođenje brisanja uknjiženog prava zaloga za korist Republike Hrvatske. Sudovi utvrđuju da je tuženik – prodavatelj znao za svoj dug prema Republici Hrvatskoj, Ministarstvu financija – Poreznoj upravi, Područni ured Virovitica, Ispostava Virovitica, jer je dobio upravna rješenja o svom dugovanju. Upravo po osnovi tog duga RH - Porezna uprava, Ispostava Virovitica podnijela je sudu 30. kolovoza 2007. prijedlog za osiguranje novčane tražbine prisilnim zasnivanjem založnog prava na navedenim nekretninama, kojem prijedlogu je udovoljeno rješenjem Ovr-725/07-4 od 31. kolovoza 2007. Međutim, do donošenja navedenog rješenja o osiguranju Ovr-725/07 i zabilježbe ovršnosti rješenja Z-3659/07, tužitelj se nije upisao kao vlasnik u zemljišnoj knjizi, iako je isplatio kupoprodajnu cijenu i ušao u posjed istih nekretnina. Prema odredbi čl. 119. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, vlasništvo nekretnine stječe se zakonom predviđenim upisom stjecateljeva vlasništva u zemljišnoj knjizi na temelju valjano očitovane volje dosadašnjeg vlasnika usmjereno na to da njegovo vlasništvo prijeđe na stjecatelja, ako zakonom nije određeno drugačije. Prema odredbi čl. 129. ZZK-a nositelj knjižnog prava koje je povrijeđeno uknjižbom u korist neke osobe, ovlašten je radi zaštite toga 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 knjižno pravo i tako trebalo prestati, ako zakonom nije drugačije određeno. Dakle, tužitelj kao kupac koji nije upisan u zemljišne knjige, ne može se osnovano pozivati na povredu knjižnog prava u smislu citirane odredbe čl. 129. ZZK.” Odluka Vrhovnog suda RH, Rev - 152/10-2 od 8. siječnja 2013.

Zaobilazanje zakonskih propisa prema kojima aktivnu legitimaciju za podnošenje brisovne tužbe ima samo upisani nositelj knjižnog prava koje je povrijeđeno neistinitom, nevaljanom uknjižbom stranke, a s ciljem brisanja prisilnog založnog prava u korist Republike Hrvatske, Ministarstva financija, stranke nastoje postići putem presuda na temelju priznanja.

U historijatu tužbe podnesene 12. studenog 2012. navodi se da su kao suvlasnici čest. zgr. 998/1 i čest. zgr. 998/2 sve k.o. S. bili uknjiženi pravni prednik tužitelja za ½ dijela cijelog i tuženici kao suvlasnici druge polovine. Tužitelji kao univerzalni pravni sljednici upisanog zemljišnoknjižnog suvlasnika i tuženici da su 29. studenog 2004. zaključili Ugovor o razvrstanoj suvlasničko zajednice nekretnina. Tim ugovorom da je čest. zgr. 998/1 k.o. S. pripala tužiteljima za cijelo, dok je čest. zgr. 998/2 sve k.o. S. za cijelo pripala tuženicama. Predmetni diobni ugovor da je u zemljišnoj knjizi djelomično proveden na način da su se tuženici uknjižili kao vlasnici za cijelo čest. zgr. 998/2 sve k.o. S. U pogledu čest. zgr. 998/1 k.o. S. navedeni ugovor o diobi nije proveden u zemljišnoj knjizi.

Na temelju rješenja Ovr-4702/10 od 20. rujna 2010., dopuštena je predbilješka prisilnog založnog prava na čest. zgr. 998/1 (u diobi pripala tužiteljima) te čest. zgr. 998/2 sve k.o. S., i to na suvlasničkom dijelu jednog od tuženika u iznosu od 241.097,11 kn na ime osiguranja tražbina i 2.500,00 kn na ime osiguranja troškova predlagatelja osiguranja. Rješenjem Z-1039/10 od 22. kolovoza 2012. opravdana je predbilješka predmetnog prisilnog založnog na navedenim nekretninama. Tužbenim zahtjevom tužitelji su zatražili utvrđenje da je nepotpuna pravno nevaljana uknjižba prava vlasništva tuženika na čest. zgr. 998/2 k.o. S. izvršena na temelju navedenog diobenog ugovora, uspostavu ranijeg zk stanja na čest. zgr. 998/1 k.o. S. kakvo je bilo prije provedbe navedenog diobenog ugovora i uknjižbu tužitelja sukladno navedenom diobnom ugovoru te brisanje prisilnog založnog prava na čest. zgr. 998/1 k.o. S. (iako RH, Ministarstvo financija nije bilo tuženo).

Iz historijata tužbe razvidno da tužitelji nikada nisu bili uknjiženi kao vlasnici druge polovine čest. zgr. 998/1 k.o. S. na temelju diobnog ugovora. To znači da tužitelji nemaju aktivnu legitimaciju za podnošenje brisovne tužbe u pogledu te nekretnine, odnosno suvlasničkog udjela na kojem se traži brisanje (čl. 129. ZZK). Međutim, sukladno odredbama čl. 278. i 279. ZPP-a, u fazi ispitivanja tužbe i pripremanja glavne rasprave, sud nema ovlast odbiti tužbeni zahtjev u cijelosti ili djelomično zbog nedostatka aktivne legitimacije. Također u toj fazi postupka sud nema ovlast niti odbiti tužbeni zahtjev zbog promašene pasivne legitimacije (brisanje prisilnog založnog prava nositelja koji uopće nije tužen). U toj fazi postupka tužbu podobnu za postupanje potrebno je dostaviti tuženicima na odgovor. Tek na glavnoj raspravi sud ima ovlast donijeti meritornu odbijajuću presudu. Međutim, po zaprimanju tužbe tuženi su priznali tužbeni zahtjev.

Sukladno odredbi čl. 331. st. 1. i 2. ZPP-a ako tuženik do zaključenja glavne rasprave prizna tužbeni zahtjev, sud će bez daljnjeg raspravljanja donijeti presudu kojom prihvaća tužbeni zahtjev (presuda na temelju priznanja). Sud neće donijeti presudu na temelju priznanja i kad je udovoljeno potrebnim uvjetima, ako nađe da je riječ o zahtjevu kojim stranke ne mogu raspolagati (čl. 3. st. 3).

Iz citirane odredbe proizlazi da ako tuženik prizna tužbeni zahtjev da je sud dužan bez daljnjeg raspravljanja o osnovanosti tužbenog zahtjeva donijeti presudu kojom prihvaća tužbeni zahtjev (presuda na temelju priznanja). Dakle, sud nema ovlast dalje raspravljati o osnovanosti/neosnovanosti tuženog zahtjeva. Jedini slučaj kad sud može odbiti donošenje presude na temelju priznanja je ako nađe da je riječ o zahtjevu kojim stranke ne mogu raspolagati (ponašanje protivno prisilnim propisima i pravilima javnog morala – čl. 3. st. 3. ZPP-a).

Prvostupanjski sud odbio je donošenje presude na temelju priznanja u odnosu na trećetuženika na čijem suvlasničkom udjelu je prije podnošenja brisovne tužbe bilo uknjiženo prisilno založno pravo u korist RH, Ministarstva financija. Sud je smatrao da je ponašanje stranaka protivno prisilnim propisima i pravilima javnog morala, jer stvarni cilj predmetne brisovne tužbe nije bio zaštita knjižnog prava koje se štiti brisovnom tužbom već brisanje prisilnog založnog prava RH, Ministarstva financija kao bi se izbjeglo plaćanje porezne obveze – čl. 331. st. 2. ZPP-a. (Vidi presudu Općinskog suda u Splitu Pst-1289/ od 19. lipnja 2013. – izvorno)

Drugostupanjski sud je potvrdio navedenu prvostupanjsku presudu, ali ne iz razloga zbog kojih je prvostupanjski sud odbio donošenje presude na temelju priznanja – čl. 331. st. 2. ZPP-a. Taj sud smatrao je da je tužbeni zahtjev u odnosu na trećetuženika trebalo odbiti zbog nedostatka aktivne legitimacije (čl. 129. st. 1. ZZK-a). Također je naveo da bi o brisanju prisilnog založnog prava trebalo odlučiti temeljem odredbe čl. 129. st. 2. ZZK-a tj. savjesnosti stjecatelja prisilnog založnog prava. (Vidi presudu Županijskog suda u Splitu Gžst - 338/13. od 06. studenog 2014. – izvorno). Pravni stav da donošenje presude na temelju priznanja sud može odbiti zbog nedostatka aktivne legitimacije smatramo suprotnim odredbi čl. 331. st. 1. ZPP-a koja propisuje da će u slučaju priznanja tužbenog zahtjeva sud bez daljnjeg raspravljanja donijeti presudu kojom prihvaća tužbeni zahtjev (presuda na temelju priznanja). Odbijanje donošenja presude na temelju priznanja zbog nedostatka aktivne legitimacije podrazumijeva daljnju raspravu o osnovanosti tužbenog zahtjeva, jer je pitanje aktivne legitimacije ispravna primjena materijalnog prava. Jednako je i za pitanje pasivne legitimacije. Također treba istaknuti da se ne može raspravljati o savjesnosti nositelja knjižnog prava koji uopće nije tužen.

Kako bi se izbjegle ovakve situacije *de lege ferenda*, trebalo bi propisati da je brisovnom tužbom potrebno obuhvatiti sve one nositelje knjižnih prava u pogledu čijih uknjižbi se brisovnom tužbom

Kad je pravni prednik bio upisan u zemljišne knjige, a prestao je postojati, tada je njegov univerzalni pravni sljednik aktivno legitimiran na podnošenje brisovne tužbe.¹³²³ ¹³²⁴ Na podnošenje brisovne tužbe ovlašten je nositelj knjižnog prava koje je povrijeđeno nezakonitom uknjižbom u korist neke osobe, ali ne i osoba koja nije knjižni vlasnik, odnosno nije bila knjižni vlasnik, premda i jest izvanknjižni vlasnik predmetne nekretnine.¹³²⁵ ¹³²⁶ Nasljednik je ovlašten, i prije nego što ishodi upis svog prava vlasništva u zemljišnoj knjizi, brisovnom tužbom zahtijevati brisanje nevaljane, odnosno neistinite uknjižbe i uspostavljanje prijašnjega zemljišnoknjižnog stanja.¹³²⁷ Postoje razmišljanja prema kojima nasljednik nije ovlašten brisovnom tužbom zahtijevati brisanje nevaljane, odnosno neistinite uknjižbe prije negoli ishodi upis svog prava vlasništva u zemljišnoj knjizi, pri čemu se zanemaruje da nasljeđivanjem prava vlasništva

traži brisanje. Time bi svaka ona brisovna tužba u kojoj se traži brisanje više uknjižbi, a tužbom nisu obuhvaćeni nositelji prava iz tih uknjižbi bila nepodobna za postupanje. Stoga bi sud po zaprimanju takve tužbe trebao pozvati na uređenje tužbe na način da se tužbom obuhvate svi nositelji knjižnih prava čije brisanje se traži (čl. 109. st. 1. – 4. ZPP-a). Obuhvaćanjem svih nositelja knjižnih prava čije se brisanje traži spriječilo bi se priznanje tužbenog zahtjeva i donošenje presude na temelju priznanja u slučaju kad se brisovnom tužbom traži brisanje sporne uknjižbe i prisilnog založnog prava izvršenog na temelju te sporne uknjižbe. Svaki tuženik mogao bi priznati tužbeni zahtjev samo u odnosu na svoju uknjižbu.

Bez takve odredbe (suparničarstvo na osnovi zakona) moguće su određene procesne zloporabe. Naime, u situaciji kad se brisovnom tužbom traži brisanje sporne uknjižbe prava vlasništva i brisanje uknjižbe prisilnog založnog prava, a tužen je samo upisani nositelj prava vlasništva, ne i nositelj prisilnog založnog prava, sud u slučaju donošenja meritorne presude može odbiti tužbeni zahtjev zbog nedostatka aktivne legitimacije za podnošenje brisovne tužbe ako tužitelj nikada nije bio upisani vlasnik. Što se tiče zahtjeva za brisanjem prisilnog založnog prava, taj dio tuženog zahtjeva potrebno je odbiti kao neosnovan zbog nedostatka aktivne legitimacije ako tužitelj nikada nije bio upisani vlasnik i promašene pasivne legitimacije jer tuženik nije nositelj tog prava (neispunjenje zakonskih pretpostavki iz odredbe čl. 129. st. 1. ZZK-a).

Međutim, u slučaju priznanja tužbenog zahtjeva, sud nema ovlast za raspravljanje o aktivnoj i pasivnoj legitimaciji, osnovanosti i neosnovanosti tužbenog zahtjeva. Sud samo ispituje jesu li ispunjene procesne pretpostavke za donošenje presude na temelju priznanja, a to je priznanje tužbenog zahtjeva dano prije zaključenja glavne rasprave (čl. 331. st. 1. ZPP-a).

¹³²³ VSRH, Rev - 2592/93, od 1. 12. 1993. web stranice VSRH, Informator, 4398-4399 od 1. i 4. 5. 1996.

¹³²⁴ Kada je osporeni knjižni upis proveden na temelju krivotvorenog rješenja komisije za uzurpaciju iz 1996. godine, a tužba je podnesena unutar trogodišnjeg roka iz čl. 224/1. ZZK-a, tada je tužba podnesena unutar dopuštenog roka (čl. 129. ZZK-a) prema poštom stjecatelju u odnosu na nepoštenog stjecatelja rok i nije ograničen. VSRH, Rev-1460/01 od 12. 02. 2004., internetske stranice VSRH-a

¹³²⁵ VSRH, Rev 792/95, Rev-1156/04. od 13. 9. 2005., Rev - 1430/00, internetske stranice VSRH-a.

¹³²⁶ Tužitelj nije aktivno legitimiran na podnošenje brisovne tužbe ako je prije upisa tuženika kao vlasnika predmetnih nekretnina bilo upisano društveno vlasništvo, a tužitelj nije bio upisan kao nositelj prava iz društvenog vlasništva. Županijski sud u Varaždinu, 15 Gž - 1304/10-2, od 17. 01. 2011., Ing. SP 2012., 1, 0, 1., str. 12., IO VSRH, 2012., 2, 14.

¹³²⁷ Brisovnu tužbu osim osobe koja je povrijeđena u svom knjižnom pravu, ovlašten je podnijeti i univerzalni nasljednik te osobe (bračni drug). Županijski sud u Koprivnici, Gž - 937/04-2 od 9. 6. 2004., Ing. SP 2005., 4, 0, 1, str. 49.

nasljednik stvari prelazi na nasljednika u trenutku smrti ostavitelja, čime bi se povrijedilo podnositeljevo pravo na pravično suđenje.¹³²⁸

Brisovnu tužbu može podnijeti i vlasnik posebnog dijela nekretnine (stana ili poslovne prostorije) čije je pravo vlasništvo upisano u podulošku knjige položenih ugovora (KPU).¹³²⁹ Ti podulošci su podulošci zemljišnoknjižnog uloška u kojem je upisano zemljište na kojem je izgrađena zgrada glede čijih su posebnih dijelova osnovani podulošci u KPU-u. Vlasnik posebnog dijela nekretnine čije je pravo upisano u podulošku KPU-a smatra se nositeljem knjižnog prava koje pravo može biti povrijeđeno i onda kada se na zahtjev treće osobe ne izbriše pravo vlasništva upisano u podulošku KPU-a, već se u korist treće osobe prenese samo pravo vlasništva zemljišta (njegova pravnog prednika) upisano u zemljišnoknjižnom ulošku u kojem je upisano zemljište na kojem je izgrađena zgrada glede čijih su posebnih dijelova osnovani podulošci u KPU-u.

Za ostvarenje svrhe povezivanja zemljišne knjige i KPU-a (čl. 379. ZV-a, Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i KPU-a i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine), odnosno formiranja građevinske čestice, upis zgrade na toj čestici i upis vlasništva svih posebnih dijelova u zemljišnu knjigu, potrebno je i utvrđenje prava vlasništva zemljišta na kojem je zgrada sagrađena, što nevaljanim upisom vlasništva nad zemljištem može biti dovedeno u pitanje.¹³³⁰ Stoga se u odnosu na zemljišnoknjižno tijelo s kojim su povezani i podulošci KPU-a ne mogu vršiti promjene stanja koja se odnose na čitavo zemljišnoknjižno tijelo, bez sudjelovanja nositelja prava vlasništva posebnih dijelova upisanih u podulošcima KPU-a, koji nositelji su, *ex lege*, ujedno i suvlasnici zemljišnoknjižnog tijela (čl. 370. st. 2. i 3. ZV-a).¹³³¹

Tužitelj mora dokazati: da je bio upisan u zemljišnoj knjizi, da je uknjižba u korist tuženika nevaljana, da tuženik nije bio u dobroj vjeri u vrijeme zaključenja pravnog posla i podnošenja prijedloga za upis, ako se tuženi brani da je pravo

¹³²⁸ Odlukom USRH-a, U-III-1729/08 od 09. 5. 2012. ukinuta je presuda Županijskog suda u Splitu, Gž - 297/08. od 21. 02. 2008., Vidi MARKOVIĆ, S., Aktivna legitimacija nasljednika – ustavnosudski aspekt, Informator 6098-6099, 15. i 18. 02. 2012.; MILAKOVIĆ, G., Brisovna i kvazibrisovna tužba, Informator, br. 6117, 2012., str. 7.; JOSIPOVIĆ, str. 271.

¹³²⁹ ŽUVELA, M., Brisovna tužba u sudskoj praksi, Odvjetnik, br. 7 – 8, 2015., str. 29.

¹³³⁰ *Op. cit.* ŽUVELA, str. 1318 – 1319.

¹³³¹ Županijski sud u Zagrebu, Gž - 1116/12 od 29. 6. 2012. Vidi ŽUVELA, M., Zemljišnoknjižno pravo: Brisovna tužba vlasnika upisanih u podulošku KPU, Odvjetnik 9 – 10, 2011., str. 24 – 25.

stekao kao poštenu stjecatelj s povjerenjem u zemljišne knjige da je stjecatelj bio nepošten, jer se poštenje stjecatelja presumira.¹³³²

8.3.2 Pasivna legitimacija

U parnici u povodu brisovne tužbe pasivno je legitimirana osoba u čiju je korist provedena nevaljana, neistinita uknjižba, a može se podnijeti i protiv njezinih univerzalnih sljednika.¹³³³ Pasivno su legitimirane i sve osobe koje su u neposrednom pravnom odnosu s osobom čije je knjižno pravo uknjižbom povrijeđeno (neposredni stjecatelji). Tuženi može biti i treći u čiju je korist neposredni stjecatelj raspolagao nevaljanim upisanim knjižnim pravom (singularni sljednici). U tom slučaju tužitelj mora tužbom obuhvatiti i neposrednog stjecatelja i njegova singularnog sljednika.

Tuženik može istaknuti prigovor: da je tužiteljevo pravo prestalo izvanknjižno, da je pravo stekao kao poštenu stjecatelj s povjerenjem u zemljišne knjige, da je knjižno pravo ionako prestalo.¹³³⁴

De lege ferenda trebalo bi u ZZK-a unijeti izričitu odredbu kojom se nalaže da se brisovnom tužbom moraju obuhvatiti sve osobe brisanje čijih prava se traži, a na koje se ne odnosi zabilježba brisovne tužbe, s ciljem sprječavanja nesavjesnog ponašanja stranaka usmjerenog k zaobilaženju kogentnih zakonskih normi o brisovnoj tužbi. U tom slučaju radilo bi se o suparničarstvu na osnovi zakona, tj. subjektivnoj kumulaciji koja je dopuštena kad zakon to izričito određuje neovisno o postojanju općih pretpostavki za suparničarstvo.¹³³⁵ S obzirom na to da je ZZK zakon koji sadrži materijalne i procesne odredbe, predloženu zakonsku odredbu trebalo bi propisati u odredbi čl. 129. st. 2. ZZK-a, čime bi dosadašnji stavci 2. i 3. postali stavci 3. i 4. čl. 129. ZZK-a. Time bi svaka ona brisovna tužba u kojoj se traži brisanje više uknjižbi (npr. uknjižbe prava vlasništva i uknjižbe prisilnog založnog prava), a tužbom nisu obuhvaćeni svi nositelji prava iz tih uknjižbi (npr. nije tužen nositelj prisilnog založnog prava, već samo nositelj prava vlasništva), bila nepodobna za postupanje. Stoga bi sud po zaprimanju takve tužbe morao

¹³³² Tako NAKIĆ, J., Tužbe po Zakonu o zemljišnim knjigama, Nekretnine u pravnom prometu, Inženjerski biro, 2005., str. 3.

¹³³³ ŽUVELA, M., RUŽIČKA, B., Zakon o zemljišnim knjigama, Zagreb, 2003., str. 184 – 185.

¹³³⁴ Teret dokaza je na tuženiku.

¹³³⁵ Suparničarstvo na osnovi zakona u hrvatskom pravu poznato je u dva slučaja: kod tužbe tzv. glavnog miješanja (čl. 198. ZPP-a) i tužbe protiv glavnog dužnika i jamca (čl. 199. ZPP-a). Vidi TRIVA - DIKA, GPPP, str. 446 – 447.

pozvati tužitelja na uređenje tužbe na način da se tužbom obuhvate svi nositelji knjižnih prava čije brisanje se traži (čl. 109. st. 1. – 4. ZPP-a). Obuhvaćanjem svih nositelja knjižnih prava čije brisanje se traži, spriječilo bi se priznanje tužbenog zahtjeva i donošenje presude na temelju priznanja u slučajevima kad stvarni cilj brisovne tužbe nije brisanje neistinite, nevaljane uknjižbe, već zloraba procesnih ovlaštenja s ciljem brisanja prisilnoga založnog prava. Po uređenju tužbe obuhvaćanjem svih nositelja knjižnih prava čije brisanje se traži, sud bi tako uređenu tužbu poslao tuženicima na odgovor. Svaki tuženik mogao bi priznati tužbeni zahtjev samo u odnosu na svoju uknjižbu.

8.3.2.1 Podnošenje brisovne tužbe protiv neposrednog stjecatelja

Protiv **neposrednog stjecatelja**, tj. protiv osobe u čiju je korist provedena nevaljana, neistinita uknjižba, odnosno protiv osobe koja je u odnosu na nevaljanu uknjižbu u neposrednom pravnom odnosu s osobom čije je knjižno pravo uknjižbom povrijeđeno te njezinih univerzalnih sljednika, tužba za brisanje može se s uspjehom podignuti sve dok ne nastupe činjenice na temelju kojih bi povrijeđeno knjižno pravo i tako trebalo prestati ako zakonom nije drukčije određeno (čl. 129/1. ZZK-a). Dok ne nastupe okolnosti zbog kojih bi povrijeđeno knjižno pravo ionako prestalo, pravo na podizanje brisovne tužbe vremenski je neograničeno.¹³³⁶ Brisovna je tužba po svojoj naravi stvarnopravna tužba kojom se štite knjižna prava, odnosno prava na nekretninama koja mogu biti predmetom upisa u zemljišnu knjigu i zbog toga se ta tužba, kao i sve ostale stvarnopravne tužbe, odnosno tužbe za zaštitu stvarnih prava, mogu s uspjehom podignuti sve dok postoji pravo u korist onog nositelja koji zahtijeva njegovu zaštitu.

8.3.2.2 Podnošenje brisovne tužbe protiv nepoštenoga trećeg stjecatelja

Protiv **nepoštenoga trećeg stjecatelja**, tj. protiv nepoštenog stjecatelja koji je upisao svoje pravo izvodeći ga iz neistinitog, nevaljanog prednikova upisa, brisovna tužba također se može s uspjehom podignuti sve dok ne nastupe činjenice na temelju kojih bi povrijeđeno knjižno pravo ionako trebalo prestati (čl. 129/1. ZZK-a). U odnosu na nepoštenog stjecatelja ne nastupaju pravni učinci zaštite povjerenja u zemljišne knjige, njegovo se stjecanje ne štiti pa se i

¹³³⁶ Vidi KONTREC, D., Načelo zaštite povjerenja u zemljišne knjige – odgoda povjerenja kroz sudsku praksu, *Pravo u gospodarstvu*, God. 55, svezak 5., Zagreb, 2016., str. 886.

protiv njega brisovna tužba s uspjehom može podnijeti sve dok postoji knjižno pravo povrijeđeno neistinitom uknjižbom provedenom u korist prednika nepoštenog stjecatelja. Teret dokaza da je stjecatelj koji je svoje pravo izveo iz neistinitoga prednikovog upisa bio nepošten, leži, međutim, na tužitelju jer se poštenje stjecatelja predmnijeva.¹³³⁷

8.3.2.3 Podnošenje brisovne tužbe protiv poštenoga trećeg stjecatelja

Protiv **poštenoga trećeg stjecatelja** pravo na podnošenje brisovne tužbe vremenski je ograničeno. Radi zaštite povjerenja u istinitost zemljišnih knjiga brisovna tužba može se tada podignuti samo u zakonom određenim rokovima (čl. 129/2. ZZK-a). Prekluzivni rokovi za podizanje brisovne tužbe određeni su u ZZK-u za slučajeve kad je osoba u čiju je korist provedena nevaljana uknjižba raspolagala knjižnim pravom u korist poštenog stjecatelja koji je postupajući u dobroj vjeri s povjerenjem u zemljišne knjige upisao svoje pravo izvodeći ga iz nevaljana uknjiženog prava prednika.¹³³⁸ Nakon proteka rokova u kojima se protiv poštenog stjecatelja može podnijeti brisovna tužba nevaljane prednikove uknjižbe u odnosu na poštenog stjecatelja, nastupaju pravni učinci zaštite povjerenja u istinitost i njegovo se stjecanje ne može više osporavati zbog nevaljanosti prednikove uknjižbe (čl. 8/5. ZZK-a, čl. 123. ZV-a). Rokovi u kojima se protiv poštenog stjecatelja može s uspjehom podnijeti brisovna tužba za brisanje nevaljane prednikove uknjižbe određeni su ovisno o tome je li oštećenom nositelju knjižnog prava bilo dostavljeno rješenje o prednikovoj uknjižbi:

a) kad je nositelju povrijeđenog knjižnog prava bilo dostavljeno rješenje na temelju koga je provedena nevaljana uknjižba u korist prednika poštenog stjecatelja, oštećeni nositelj knjižnog prava mora u roku za žalbu zatražiti zabilježbu da je upis sporan, nevaljan (zabilježba brisovne tužbe, zabilježba tužbe za brisanje) te u roku od 60 dana od isteka roka za žalbu podnijeti brisovnu tužbu (čl. 129/2. ZZK-a, čl. 123/2. ZV-a);¹³³⁹

¹³³⁷ Tako JOSIPOVIĆ, str. 273 – 274.

¹³³⁸ Protekom rokova u kojima se protiv poštenog stjecatelja može podnijeti tužba za brisanje nevaljane prednikove uknjižbe, nastupaju pravni učinci zaštite povjerenja u istinitost zemljišnih knjiga. Županijski sud u Varaždinu, Gž - 741/09-2, od 02. 9. 2009., Ing. SP 2009., 6., 0., 5., str. 71.

¹³³⁹ KONTREC, D., Načelo zaštite povjerenja u zemljišne knjige – odgoda povjerenja kroz sudsku praksu, Pravo u gospodarstvu, God. 55, svezak 5., Zagreb, 2016., str. 886.

b) kad nositelju povrijeđenoga knjižnog prava nije bilo dostavljeno rješenje o uknjižbi u korist prednika poštenog stjecatelja, brisovna se tužba mora podignuti u roku od tri godine otkad je zatražen, odnosno proveden nevaljani, neistiniti upis (čl. 123/2. ZV-a, čl. 129/2. ZZK-a). Trogodišnji se rok računa od provedbe nevaljane uknjižbe, odnosno od časa kad je podnesen prijedlog za provedbu nevaljane uknjižbe, a ne od časa kad je zahtijevan upis u korist poštenog stjecatelja.¹³⁴⁰

8.3.3 Rok za podnošenje tužbe

Rok za podnošenje tužbe vremenski je ograničen samo prema poštenom trećem stjecatelju: 1. prema neposrednom stjecatelju – dok ne nastupe okolnosti zbog kojih bi povrijeđeno knjižno pravo prestalo; 2. prema nepoštenom trećem stjecatelju – dok ne nastupe okolnosti zbog kojih bi povrijeđeno knjižno pravo prestalo; 3. prema poštenom trećem stjecatelja a) kada je nositelju povrijeđenoga knjižnog prava bilo dostavljeno rješenje na temelju kojega je provedena nevaljana uknjižba u korist prednika poštenog stjecatelja, oštećeni mora u roku za žalbu zatražiti zabilježbu da je upis nevaljan te u idućem roku od 60 dana, računajući od dana isteka roka za žalbu, podnijeti brisovnu tužbu; b) kada nositelju povrijeđenoga knjižnog prava nije bilo dostavljeno rješenje o uknjižbi u korist prednika poštenog stjecatelja, oštećeni brisovnu tužbu mora podići u roku od tri godine od dana kada je zatražen, odnosno proveden nevaljani upis, odnosno od trenutka kada je podnesen prijedlog za provedbu nevaljane uknjižbe.¹³⁴¹ Dakle, rok ne teče od trenutka kada je zahtjev za upis podnio poštenu stjecatelj.¹³⁴² Podnošenje brisovne tužbe ograničeno trogodišnjim prekluzivnim rokom odnosi se samo na daljnjeg (trećeg) poštenog stjecatelja, koji je knjižno pravo stekao u dobroj vjeri postupajući s povjerenjem u zemljišne knjige, a ne i na univerzalne sukcesore (nasljednike) neposrednog stjecatelja čijim nevaljanim (neistinitim) upisom je povrijeđeno knjižno pravo tužitelja, prema kojima se tužba može

¹³⁴⁰ Vidi JOSIPOVIĆ, str. 274 – 275.

¹³⁴¹ Vidi CRNIĆ, J., KONČIĆ, A.M., KONTREC, D., Osnovanje, oblikovanje, dopunjavanje i preoblikovanje zemljišne knjige, Novi informator, Zagreb, 2005., str. 103.

¹³⁴² Trogodišnji rok zastare vrijedi samo za savjesnog stjecatelja nekretnina, dok prema nesavjesnom nije vremenski ograničen. VSRH, Rev - 734/2006-2 od 14. 02. 2008., Ing. SP, 2009., 2., 0., 3., str. 76., IO VSRH, 2008., 2., 10., str. 10., Informator 5820, 16. 12. 2009.

podnijeti bez vremenskog ograničenja sve do nastupa činjenica zbog kojih bi tužiteljevo knjižno pravo i inače prestalo.¹³⁴³

Brisovna tužba ne zastarijeva prema osobi koja je ishodila nevaljani upis, kao ni prema osobi koja je od ove stekla prava na temelju njezina nevaljanog upisa ako je znala ili morala znati da je upis njezina prednika bio nevaljan. Nešto je drukčije rješenje kad se radi o poštenom stjecatelju koji je upis svoga prava ostvario na temelju prednikova nevaljanog i neistinitog upisa, a da nije znao ni mogao znati za nevaljanost prednikova upisa. Doduše, nositelj knjižnog prava može i u tom slučaju podignuti brisovnu tužbu protiv prednika poštenog stjecatelja, ali radi zaštite povjerenja u zemljišne knjige, samo u određenom roku. Duljina roka ovisna je o tome je li nositelju knjižnog prava dostavljeno rješenje o nevaljanom upisu kojim je povrijeđeno njegovo pravo. Ako jest, tada je potrebno u roku za žalbu protiv rješenja o upisu zatražiti zabilježbu brisovne tužbe i u daljnjem roku od šezdeset dana (nakon isteka roka za žalbu) podignuti brisovnu tužbu. Ako rješenje o nevaljanom upisu nije dostavljeno nositelju knjižnog prava, brisovnu će tužbu protiv prednika poštenog stjecatelja moći podignuti u roku od tri godine od dana kada je taj upis zatražen. Propusti li nositelj knjižnog prava navedene rokove, njegovoj se brisovnoj tužbi ne može udovoljiti i stjecanje prava poštenog stjecatelja više se ne može osporavati, iako je izvedeno iz neistinitog, odnosno nevaljanog prava njegova prednika. Time se štiti osoba koja je s povjerenjem u istinitost zemljišnih knjiga, u dobroj vjeri, uknjižila svoje pravo.¹³⁴⁴

8.3.4 Zabilježba brisovne tužbe

Činjenica da je podnesena brisovna tužba čini se u zemljišnoj knjizi vidljivom zabilježbom brisovne tužbe. Zabilježba brisovne tužbe provodi se na zahtjev tužitelja koji je podnio brisovnu tužbu. Zabilježbu može odrediti parnični sud pred kojim je pokrenut postupak u povodu brisovne tužbe, ali i zemljišnoknjižni sud. Zabilježba će se provesti ako je dokazano da je tužba podnesena sudu.¹³⁴⁵ Međutim, nije jasno određeno koja vrsta zabilježbe se u ovom slučaju upisuje, jer je zakonom određeno da se može tražiti upis zabilježbe da je upis sporan, dok u st. 3. čl. 129. ZZK-a određuje da se na zabilježbu brisovne tužbe primjenjuju

¹³⁴³ Županijski sud u Bjelovaru, Gž - 3035/11-2, od 03. 5. 2012., Ing. SLP 2012., 5., 0., 4., str. 67., VSRH 2012., 1., 14.; VSRH, Rev. 1092/08-3 od 20. 4. 2011., Ing. SP 2012., 3., 0, 3, str. 43., IO VSRH, 2011., 2., 20., str. 27.

¹³⁴⁴ Tako KLARIĆ - VEDRIŠ, str. 311.

¹³⁴⁵ Tako ŠAGO, D., RADIĆ, Z., *Brisovna tužba – zaštita knjižnih prava*, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol. 38., br. 1, 2017., str. 491 – 492.

pravila o zabilježbi spora. Dakle, iz ove odredbe je vidljivo da se zapravo radi o zabilježbi brisovne tužbe iako u trenutku dostave rješenja o uknjižbi u tom roku za žalbu protiv te odluke brisovna tužba još nije podnesena. S obzirom na ovu zakonsku nedorečenost, a s obzirom na to da u trenutku traženja da se upiše zabilježba da je upis sporan nije podnesena brisovna tužba, za postupanje u zemljišno knjižnom postupku odluka bi ipak trebala biti takvog sadržaja da se izvrši upis zabilježbe da je upis sporan. Smatramo da bi tako trebalo postupiti i zbog toga što zakon predviđa određene pravne posljedice ako se nakon upisa ove zabilježbe ne podnese brisovna tužba. U tom slučaju onaj tko ishodi ovu zabilježbu, a bez opravdanog razloga propusti podnijeti tu tužbu, odgovara je za štetu koju je zbog toga pretrpjela osoba u čiju je korist provedena uknjižba. Prema tome, u trenutku kada se traži upis zabilježbe da je određeni upis sporan, tada još nije podignuta brisovna tužba, pa se takva tužba ne može ni zabilježiti, ali se može zabilježiti da je upis sporan. Učinci zabilježbe da je upis sporan, jednaki su pravnim učincima zabilježbe spora. To znači da će u slučaju uspjeha u parnici osobe koja je podnijela brisovnu tužbu i ishodila upis zabilježbe da je upis sporan, njezino pravo koje je bilo povrijeđeno uknjižbom biti zaštićeno onim prvenstvenim redom koji joj čuva upisana zabilježba i brisat će se svi daljnji upisi u zemljišne knjige (čl. 83. st. 2. ZZK-a u vezi s čl. 129. st. 3. ZZK-a).

Zabilježba će se provesti i prije nego što je pokrenut sudski postupak kad se brisovna tužba podnosi protiv poštenoga trećeg stjecatelja, a oštećeni je nositelj knjižnog prava i bio je uredno obaviješten o provedbi neistinite uknjižbe. Tada oštećeni nositelj mora prije podnošenja tužbe u roku za žalbu prvo zahtijevati zabilježbu tužbe za brisanje, a potom u daljnjem roku od 60 dana od isteka roka za žalbu podnijeti brisovnu tužbu.¹³⁴⁶ Zabilježba brisovne tužbe po službenoj će se dužnosti izbrisati kad se na temelju presude donesene u povodu brisovne tužbe izbriše neistinita uknjižba. Na zahtjev nositelja knjižnog prava na koje se odnosi zabilježba brisovne tužbe (čl. 83/1. ZZK-a), ona će se izbrisati kad je pravomoćno odbijena brisovna tužba, kad tužitelj odustane od brisovne tužbe ili kad se tužba ne podnese u propisanom roku.

¹³⁴⁶ Usporedi MUSLIĆ, str. 51 – 52.

8.3.5 Odgovornost za štetu

Tko ishodi zabilježbu brisovne tužbe, a bez opravdanog razloga propusti podnijeti tu tužbu, odgovara za štetu koju je zbog toga pretrpjela osoba u čiju je korist provedena uknjižba (čl. 129. st. 3. ZZK-a).¹³⁴⁷ Međutim, ova odredba nije precizirala rok za podnošenje brisovne tužbe, čime se otvara znatan prostor arbitrarnosti prosudbe je li i kada je propušteno, bez opravdanog razloga, podnošenje brisovne tužbe, a o tome ovisi odgovornost za štetu.¹³⁴⁸ Zabilježba spora ima učinak da pravomoćna presuda donesena u povodu brisovne tužbe djeluje i protiv onih osoba koje su stekle knjižna prava nakon što je prijedlog za zabilježbu spora stigao zemljišnoknjižnom sudu (čl. 81. st. 2. ZZK-a). Navedeno pravilo predstavlja iznimku od načela *res iudicata facit ius inter partes*.¹³⁴⁹ Naime, način na koji pravomoćna presuda donesena u povodu brisovne tužbe djeluje protiv naznačenih osoba, moguć je samo tako da naknadno oduzima pravno značenje onim stjecanjima knjižnih prava koja su uslijedila nakon što je prijedlog za zabilježbu spora stigao zemljišnoknjižnom sudu. Dakle, afirmativna pravomoćna presuda donesena u povodu brisovne tužbe ovlašćuje tužitelja koji je uspio u tom sporu da zahtijeva uknjižbu povrijeđenoga knjižnog prava u svoju korist, uz istodobno brisanje knjižnih prava onih osoba koje su ih stekle nakon što je prijedlog za zabilježbu spora stigao zemljišnoknjižnom sudu.

Šteta koju bi osoba u čiju je korist provedena uknjižba pretrpjela zbog toga što je onaj koji je ishodio zabilježbu brisovne tužbe bez opravdanog razloga propustio podnijeti tu tužbu, sastoji se od izmakle dobiti. Pravna posljedica zabilježbe brisovne tužbe sastoji se u tome da pravomoćna presuda donesena u povodu brisovne tužbe djeluje i protiv onih osoba koje su stekle knjižna prava nakon što je prijedlog za zabilježbu spora stigao zemljišnoknjižnom sudu (čl. 81. st. 2. ZZK-a). Dok je zabilježba brisovne tužbe trajala, osoba u čiju je korist provedena uknjižba nije mogla raspolagati uknjiženim knjižnim pravom nad nekretninom na koju se odnosi, odnosno mogla je, ali pod raskidnim uvjetom, da se brisovna tužba naposljetku pravomoćno ne prihvati kao osnovana. U ovom slučaju, došlo bi do brisanja kasnije uknjiženoga knjižnog prava kojim je povrijeđeno prethodno knjižno pravo. Tužitelj treba dokazati da mu je šteta, kao posljedica, nastala

¹³⁴⁷ Tako KONTREC, D., *Novela Zakona o zemljišnim knjigama iz 2013. i pravna sredstva za zaštitu od nevaljanih i nezakonitih upisa u zemljišnoj knjizi*, *Pravo u gospodarstvu*, vol. 53., br. 2., Zagreb, 2014., str. 286.

¹³⁴⁸ Vidi ŠAGO, D., RADIĆ, Z., *Brisovna tužba - zaštita knjižnih prava*, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 38., br. 1, 2017., str. 492 – 493.

¹³⁴⁹ Tako BORIĆ, Ž., *Brisovna tužba*, *Hrvatska pravna revija*, rujanj, 2013., str. 28 – 29.

upravo zbog toga što je tuženik neopravdano propustio podnijeti brisovnu tužbu. Potrebno je istaknuti da će ishodaenje zabilježbe brisovne tužbe prije nego što je ta tužba uopće podnesena sudu, predstavljati iznimku u praksi. Naime, na zabilježbu brisovne tužbe primjenjuju se pravila o zabilježbi spora (čl. 129. st. 3. ZZK-a), a zabilježba spora je upis kojim se čini vidljivim da se glede knjižnoga prava vodi pred sudom ili drugim nadležnim tijelom postupak čiji bi ishod mogao utjecati na uknjižbu, pripadanje, postojanje, opseg, sadržaj ili opterećenje toga prava (čl. 81. st. 1. ZZK-a). Budući da je riječ o iznimci, sudovi bi trebali samo iznimno dopuštati zabilježbu brisovne tužbe prije nego što je ona podnesena sudu.¹³⁵⁰

Propuštanje podnošenja brisovne tužbe pojavljuje se kao specifična štetna radnja. Budući da osoba koja propušta podnijeti brisovnu tužbu (štetnik) i osoba u čiju je korist provedena uknjižba (oštećenik) ne stoje prethodno ni u kakvom relevantnom pravnom odnosu, štetna se radnja u vidu propuštanja podnošenja brisovne tužbe pojavljuje kao građanskopravni delikt.¹³⁵¹ Teret dokaza da je šteta nastala bez njegove krivnje je na osobi (tuženiku) koja propušta podnijeti brisovnu tužbu. To znači da se predmnijeva krivnja osobe koja propušta podnijeti brisovnu tužbu (štetnika) u vidu obične nepažnje (čl. 1045. st. 2. ZOO-a). Da bi se oslobodio od odgovornosti za popravlanje štete, štetnik je dužan dokazati da je šteta nastala bez njegove krivnje.¹³⁵²

8.3.6 Zaštita založnog prava na nekretninama

Založni vjerovnik uživa zaštitu založnog prava na nekretninama od povrede upisom u zemljišne knjige, ako netko povrijedi založno pravo založnog vjerovnika nevaljanim upisom u zemljišnu knjigu, koja se ostvaruje brisovnom tužbom (čl. 342. ZV-a). Pretpostavke za zaštitu založnog prava na nekretninama brisovnom tužbom su te da je založno pravo na nekretnini bilo uknjiženo u korist

¹³⁵⁰ *Ibid.*

¹³⁵¹ Tko drugome prouzroči štetu, dužan je naknaditi je ako ne dokaže da je šteta nastala bez njegove krivnje (čl. 1045. st. 1. ZOO-a).

¹³⁵² U tome će osoba koja je propustila podnijeti brisovnu tužbu uspjeti onda kada dokaže da je taj propust uslijedio iz opravdanoga razloga (čl. 129. st. 3. ZZK-a). Prilikom prosuđivanja o tome sudovi će trebati, među ostalim, usporediti štetu koja je osobi u čiju je korist provedena uknjižba nastala s korišću koju je propuštanjem podnošenja brisovne tužbe ostvarila osoba koja ju je propustila podnijeti. Međutim, to neće biti glavni kriterij prema kojem će se prosuđivati postoji li ili ne odgovornost potonje osobe (štetnika) za popravlanje štete. Naime, razlozi za propuštanje podnošenja brisovne tužbe prije svega će se prosuđivati prema njihovoj opravdanosti mjerenoj objektivnim kriterijima.

određenoga založnog vjerovnika,¹³⁵³ da je njegovo založno pravo povrijeđeno, odnosno izbrisano nevaljanim, odnosno neistinitim upisom u zemljišnu knjigu te da nisu nastupile činjenice na temelju kojih bi povrijeđeno založno pravo ionako prestalo. Tužbeni zahtjev kod brisovne tužbe usmjeren je na brisanje nevaljanog, odnosno neistinitog upisa kojim je povrijeđeno založno pravo, i uspostavu prijašnjeg knjižnog stanja, kakvo je bilo prije spornog upisa i brisanja založnog prava, što znači ponovni upis povrijeđenoga založnog prava.¹³⁵⁴ Pasivno legitimirana kod brisovne tužbe je osoba u čiju korist je proveden nevaljani ili neistiniti upis, odnosno stjecatelj knjižnog prava čijim je upisom povrijeđeno založno pravo založnog vjerovnika, ali i univerzalni sljednici stjecatelja mogu biti pasivno legitimirani.¹³⁵⁵

Brisovna tužba je po svojoj naravi stvarnopravna tužba i kao takva ne zastarijeva. Međutim, založni vjerovnik koji želi zaštititi svoje povrijeđeno založno pravo na nekretnini protiv savjesnog stjecatelja, mora podignuti brisovnu tužbu najkasnije u roku od šezdeset dana od dana isteka roka za žalbu ako mu je bilo dostavljeno rješenje o uknjižbi u korist prednika stjecatelja i ako je u roku za žalbu zatražio zabilježbu da je taj upis sporan. Ako založnom vjerovniku nije bilo dostavljeno rješenje o uknjižbi knjižnog prava u korist prednika stjecatelja, onda može podnijeti brisovnu tužbu u roku od tri godine od kada je bila zatražena uknjižba u korist prednika.¹³⁵⁶

¹³⁵³ „Osim toga, tužiteljica nije bila upisana kao vlasnica spornih nekretnina neposredno nakon osporavane promjene i zbog toga nema pravo na brisovnu tužbu (nije aktivno legitimirana)”, VSRH, Rev - 1149/2007-2, od 18. 6. 2008. godine, <http://sudskapraksa.vsrh.hr>, ili „Tužiteljica nije bila nositelj knjižnog prava, nego je to bila C. D. pa joj stoga njezino knjižno pravo nije povrijeđeno i slijedom toga nema pravo tražiti brisanje uknjižbe”, VSRH, Rev - 1203/2008-3, od 25. 11. 2009. godine, <http://sudskapraksa.vsrh.hr>.

¹³⁵⁴ Presuda na temelju priznanja kojom se nalaže brisanje prisilnog založnog prava u odnosu na nositelja tog prava koji nije sudjelovao u parničnom postupku u kojem je donesena sporna odluka (vidi fusnostu 28.) nije provediva u zemljišnoj knjizi, jer nisu ispunjene zakonske pretpostavke iz odredbe čl. 108. st. 1. ZZK-a u svezi s odredbom čl. 40. ZZK-a (presuda temeljem koje se zahtjeva brisanje uknjižbe ne odnosi se na nositelja knjižnog prava za čiju uknjižbu se traži brisanje). Međutim, ako bi takva presuda ipak bila provedena radilo bi se o neistinitoj, nevaljalnoj uknjižbi brisanja prisilnog založnog prava. Stoga bi nositelj prisilnog založnog prava povrijeđenog takvom neistinitom, nevaljalom uknjižbom mogao u svrhu zaštite svog prava podnijeti brisovnu tužbu. Međutim, cilj pravnog poretka nije pružanje pravne zaštite zbog povreda prava koje su proizašle iz prethodne parnice. Cilj pravnog poretka je u što kraćem i jednostavnijem postupku pružiti potpunu pravnu zaštitu, a ne prouzrokovati daljnje sporove. Stoga je nužno spriječiti donošenje presuda na temelju priznanja kojima se zaobilaze kogentne zakonske odredbe o brisovnoj tužbi kako bi se isključila mogućnost da se na temelju takvih presuda pokreću daljnji sporovi.

¹³⁵⁵ VSRH, Revt-128/2005-2, od 22. 02. 2006. godine, <http://sudskapraksa.vsrh.hr>.

¹³⁵⁶ Vidi GOLUB, A., Zaštita založnog prava na nekretninama, Hrvatska pravna revija, br. 2, 2011., str. 16 – 17.

8.3.7 Odluke suda u povodu brisovne tužbe

Brisovnom se tužbom zahtijeva od suda da naloži brisanje nevaljane uknjižbe te uspostavu prijašnjega zemljišnoknjižnog stanja. Ako sud usvoji tužbeni zahtjev, presudom će naložiti brisanje nevaljane uknjižbe i uspostavu prijašnjega zemljišnoknjižnog stanja. Na temelju ovršne presude izbrisat će se nevaljana uknjižba na način i u opsegu kako je to određeno u izreci presude. Istodobno će zemljišnoknjižni sud po službenoj dužnosti provesti i brisanje zabilježbe brisovne tužbe (zabilježbe spora) te svih upisa koji su zatraženi nakon što je prijedlog za zabilježbu stigao zemljišnoknjižnom sudu (čl. 83/2. ZZK-a). Ako se tužbeni zahtjev pravomoćno odbije kao neosnovan, na temelju pravomoćne presude kojom je odbijen tužbeni zahtjev izbrisat će se zabilježba spora (čl. 83/1. ZZK-a).¹³⁵⁷

Brisovna tužba je tipična kondemnatorna tužba, a presuda donesena na temelju te tužbe je tipična kondemnatorna presuda jer se nalaže činjenje (brisanje neistinite, nevaljane uknjižbe). Tužitelj koji je uspio u parnici pokrenutoj brisovnom tužbom, ovlašten je na upis svoga knjižnog prava u zemljišnu knjigu, odnosno na brisanje knjižnoga prava čijom je uknjižbom povrijeđeno njegovo knjižno pravo. Stoga je nositelj povrijeđenoga knjižnog prava ovlašten staviti prijedlog za upis koji bi imao značenje uknjižbe (čl. 95. st. 1. ZZK-a).¹³⁵⁸

¹³⁵⁷ Vidi JOSIPOVIĆ, str. 275 – 276.

¹³⁵⁸ Zemljišnoknjižni sud tada postupa po pravilima izvanparničnoga postupka, a podredno parničnoga postupka ako zakonom nije što drugo određeno.

VII. POSEBNE VRSTE POSTUPAKA

1 ODRŽAVANJE SUGLASNOSTI ZEMLJIŠNE KNJIGE I KATASTRA

Zemljišnoknjižni sudovi i tijela nadležna za katastar moraju se uzajamno obavještavati o promjenama podataka o zemljištima i nositeljima prava na zemljištima koji utječu na podatke koje vode zemljišne knjige, odnosno katastar. Tijela nadležna za katastar dužna su obavještavati zemljišnoknjižni sud o promjenama katastarskog broja, oblika, površine ili izgrađenosti zemljišta (čl. 65. st. 1, 106. ZDIKN-a, čl. 11. st. 1. ZZK-a). Zemljišnoknjižni sudovi, sudovi i druga tijela državne vlasti, dužni su obavještavati tijela nadležna za katastar o svim zemljišnoknjižnim upisima koji su važni za katastar (čl. 64. st. 2. ZDIKN-a, čl. 11. i 12. ZZK-a).

Zemljišnoknjižni sud o provedenim zemljišnoknjižnim upisima koji su važni za katastar, obavještava katastar dostavljanjem rješenja o provedbi tih upisa.

Zemljišnoknjižni je sud takva rješenja po službenoj dužnosti dužan dostaviti tijelu nadležnom za katastar (čl. 121. st. 6. ZZK-a, čl. 64. st. 2. ZDIKN, čl. 94. st. 2. ZP-a). Sudovi i ostala tijela državne vlasti koja su donijela odluke o pravima na nekretninama u vezi s promjenom katastarskog broja, oblika, površine ili izgrađenosti zemljišta, po službenoj dužnosti prijavljuju promjenu na zemljištu dostavljanjem tijelu nadležnom za katastar pravomoćne, odnosno konačne odluke (čl. 12. ZZK-a, čl. 64. st. 2. ZDIKN-a).

Provedbom u katastarskom operatu promjena na zemljištu, katastarski i zemljišnoknjižni podatci o zemljištu razlikovat će se sve dok se ne usklade u zemljišnoj knjizi na temelju prijavnog lista katastra. Dok se ne usklade katastarski i zemljišnoknjižni podatci o zemljištu, za knjižna će prava biti mjerodavno ono što je upisano u zemljišnoj knjizi (čl. 10. st. 3. ZZK-a), pa će zemljišnoknjižni podatci o zemljištima kod stjecanja knjižnih prava uživati javnu vjeru (čl. 8/1,2. ZZK-a).

2 POSTUPAK SA ZAJEDNIČKIM HIPOTEKAMA

2.1 Uvod

Hipoteka se može za istu tražbinu upisati nepodijeljeno kao teret dvaju ili više zemljišnoknjižnih tijela ili hipotekarnih tražbina (zajednička ili simultana hipoteka) (čl. 37. st. 1. ZZK-a). Zajednička se hipoteka može odmah osnovati na više nekretnina radi osiguranja iste hipotekarne tražbine, a moguće je i poslije, nakon što je za hipotekarnu tražbinu već upisana hipoteka, proširiti hipoteku i na druge nekretnine. Simultana hipoteka je založno pravo koje radi osiguranja jedne tražbine tereti nekoliko nekretnina, tako kao da su sve one zajedno jedna nekretnina. Pritom te nekretnine ne moraju biti ni susjedne niti trebaju biti u istoj katastarskoj općini; ako su u različitim, tada se upisane u uloške različitih gl. knjiga, koje se vode svaka kod drugog suda, ali to nije prepreka tome da sve te nekretnine osiguravaju istu hipotekarnu tražbinu kao da su zajedno jedna nekretnina. Zajedničku se hipoteku osniva na nekoliko nekretnina, s time da su za svaku od tih nekretnina ispunjene sve one pretpostavke koje bi i inače trebale biti ispunjene za osnivanje hipoteke na njoj:

1. zalogodavčevo vlasništvo te nekretnine
2. valjani pravni temelj za osnivanje založnog prava na njoj
3. čin upisa (uknjižba, predbilježba) hipoteke u zk kao tereta na toj nekretnini.

No, sama činjenica da se te pretpostavke ispunjene glede nekoliko nekretnina, pa da je u zk ulošku svake od tih nekretnina upisana hipoteka za osiguranje iste hipotekarne tražbine, još je ne čini zajedničkom. Da bi ona to bila, u svakom od tih uložaka mora biti upisano (zabilježeno) da je to zajednička hipoteka. Kad se neku hipoteku upisuje kao zajedničku, tada se jedan uložak u koji je upisana ta hipoteka označuje kao glavni, a ostali ulošci u kojima su upisane hipoteke za istu tražbinu kao sporedni.

U glavnom se ulošku stavlja uz upis hipoteke zabilježba zajedničke hipoteke s uputom na sporedne uloške, a u svakom od sporednih se uz upis hipoteke takvom zabilježbom upućuje na glavni uložak. Tek ovim zabilježbama zajedničke hipoteke, povezuju se hipoteke, koje bi inače bile odvojene (premda osiguravaju istu tražbinu), u zajedničku hipoteku, s time i odgovarajućim posljedicama. U pravilu će vjerovnik biti taj koji će tražiti osnivanje zajedničke hipoteke na više nekretnina kao zajedničke.

Upis zajedničke hipoteke uređuju čl. 130 – 140. ZZK- a.

2.2 Određivanje glavnoga uloška

Pri upisu zajedničke hipoteke jedan se zemljišnoknjižni uložak označuje kao glavni, a ostali kao sporedni.¹³⁵⁹ Ako to nije navedeno u samom prijedlogu, glavnim uloškom će se smatrati uložak koji je naveden na prvom mjestu u prijedlogu (čl. 130. st. 1. ZZK-a). U glavnom i u svakom sporednom ulošku, hipoteka se upisuje za osiguranje cijele hipotekarne tražbine (čl. 130. st. 2. ZZK-a). Moguća je i situacija da se hipoteka, koja je već osnovana u nekom zk. ulošku, sporazumom hipotekarnog vjerovnika i dužnika proširi i na druge uloške, u takvom slučaju će onaj prvobitni uložak biti glavni (čl. 130. st. 3. ZZK-a). U glavnom ulošku zabilježbom će se uputiti na sporedne uloške, a u svakom sporednom ulošku na glavni uložak (čl. 130. st. 4. ZZK-a).

¹³⁵⁹ Vidi KONTREC, D., Siguran pravni promet nekretnina i zemljišna knjiga (odabrane teme), HGK Sektor za trgovinu, deveti forum poslovanja nekretninama, str. 14 – 15.

2.3 Prijava i upis zajedničkih hipoteka

Zahitjeva li vjerovnik proširenje založnoga prava koje osigurava njegovu tražbinu i na druge nekretnine, dužan je prijaviti hipoteku koju za tu tražbinu već ima da bi se zabilježila zajednička hipoteka. Povrijedi li vjerovnik tu svoju dužnost, odgovara za štetu koja zbog toga nastane (čl. 131. st. 1. ZZK-a). Izostane li zabilježba zajedničke hipoteke iz bilo kojega razloga, hipotekarni dužnik može zahtijevati upis te zabilježbe. Time prouzročene troškove snosi vjerovnik ako je odgovoran što zajednička hipoteka nije bila upisana (čl. 131. st. 2. ZZK-a). Ako zemljišnoknjižni sud prilikom odlučivanja o prijedlogu za upis založnoga prava za osiguranje neke tražbine ili prilikom provedbe upisa opazi da je za osiguranje iste tražbine već upisano založno pravo u njegovim knjigama ili u knjigama drugoga zemljišnoknjižnog suda, po službenoj će dužnosti upisati zajedničku hipoteku. Uložak u kojem je već bilo upisano založno pravo, smatrat će se glavnim uloškom. O tome će obavijestiti one zemljišnoknjižne sudove u čijim je knjigama tražbina već upisana (čl. 131. st. 3. ZZK-a).

Nekretnine koje se opterećuju zajedničkom hipotekom, mogu biti u okviru iste ili različitih katastarskih općina, za čije vođenje mogu biti nadležni i različiti zemljišnoknjižni sudovi. Ako se dostavi prijedlog za upis zajedničke hipoteke nadležnom sudu koji vodi glavni uložak te ako je prijedlogom određen redosljed upisa u sporedne uloške, tada je bitna dužnost suda da po tome postupi i dostavi prijedlog za upis hipoteke u sporedne uloške redom svim drugim zemljišnoknjižnim sudovima (čl. 132. ZZK-a).

Zajednička se hipoteka, kao i svako drugo knjižno pravo upisuje na prijedlog ovlaštene osobe. Kad se zajednička hipoteka upisuje u zemljišne knjige koje vode različiti sudovi, svaki sud samostalno odlučuje o prijedlogu za upis zajedničke hipoteke u zemljišnu knjigu koju taj sud vodi. Tada se upis zajedničke hipoteke može zahtijevati posebnim prijedlogom upućenim svakom pojedinom sudu ili zajedničkim prijedlogom upućenim sudu kod kojega se želi da bude glavni uložak. Kad je prijedlog za upis podnesen samo sudu glavnog uloška, on će prijedlog za upis drugim sudovima slati onim redosljedom kako je to odredio vjerovnik u prijedlogu. S obzirom na to da se prvenstveni red upisa određuje posebno za svaki uložak prema času kad je sudu tog uloška stigao prijedlog za upis, vjerovnik će sam procijeniti je li za njega povoljnije da podnese prijedloge za upis zajedničke hipoteke istodobno svim sudovima, pa da se prema času kad je svaki od tih sudova primio prijedlog određuje prvenstveni red, ili da se

prvenstveni red određuje tek prema času kad je sud glavnog uložka pojedinom sudu sporednog uložka dostavio prijedlog za upis.¹³⁶⁰

Kad kod prvoga ili kasnijega upisa zajedničke hipoteke sudjeluje više zemljišnoknjižnih sudova, svaki će od njih glede hipotekarnih predmeta koji se nalaze u njegovim knjigama, samostalno odlučiti o dopuštenosti upisa založnoga prava i o odluci obavijestiti onaj zemljišnoknjižni sud kod kojega je glavni uložak (čl. 133. st. 1. ZZK-a). Žalba se podnosi preko onoga zemljišnoknjižnoga suda koji je donio odluku (čl. 133. st. 2. ZZK-a). Ako upis založnoga prava u sporednom uložku bude izbrisan u povodu žalbe, o tome će se radi zabilježbe obavijestiti zemljišnoknjižni sud gdje je glavni uložak (čl. 133. st. 3. ZZK-a).

Kod zajedničke hipoteke upis dobiva prvenstveni red posebno za svaki uložak prema času kad je prijedlog za upis stigao zemljišnoknjižnom sudu u čijim je knjigama upis proveden (čl. 134. ZZK-a).

2.4 Upisi promjena u glavnom uložku

Svi prijedlozi za upis promjena zajedničke hipoteke podnose se zemljišnoknjižnom sudu glavnog uložka i prosuđuju prema stanju ovog uložka (čl. 135., st. 1. ZZK-a). Ako bi prijedlog bio podnesen zemljišnoknjižnom sudu sporednoga uložka, taj će ga bez odgode po službenoj dužnosti dostaviti zemljišnoknjižnom sudu glavnoga uložka i o tome obavijestiti podnositelja prijedloga (čl. 135. st. 2. ZZK-a). Sve promjene zajedničke hipoteke kao što su prijenos, ograničenje, opterećenje, brisanje ili druge, upisat će se samo u glavnom uložku (čl. 136. st. 1. ZZK-a).¹³⁶¹ Upis promjena u glavnom uložku vrijedi kao da je proveden u svim postojećim ili budućim sporednim uložcima, ali će se i u njima uvijek zabilježiti djelomično ili potpuno brisanje zajedničke hipoteke te brisanje hipoteke u pojedinom sporednom uložku (čl. 136. st. 2. ZZK-a). Ako se u glavnom uložku briše založno pravo, izbrisan će se i svi daljnji upisi koji se odnose na to založno pravo, osim, ako zajednička hipoteka postoji i unatoč brisanju iz glavnog uložka, u kojem slučaju će zemljišnoknjižni sud glavnog uložka upise prenijeti u sporedni uložak i tim će se uložkom ubuduće postupati kao s glavnim ako zajednička hipoteka još postoji (čl. 137. st. 1. ZZK-a).¹³⁶² O ovom valja izvijestiti ostale zemljišnoknjižne sudove koji će to po službenoj dužnosti

¹³⁶⁰ Tako JOSIPOVIĆ, str. 322.

¹³⁶¹ Vidi JOSIPOVIĆ, str. 323 – 324.

¹³⁶² Vidi MARIĆ-IVANOVIĆ, R., Hipoteka i zemljišne knjige – 2. dio, *ius info*, 2012.

zabilježiti kod svakoga još postojećega sporednog uloška (čl. 137. st. 3. ZZK-a). Međutim, ako taj zemljišnoknjižni sud ne vodi i neki sporedni uložak (a hipotekarni vjerovnik nije ništa odredio), zemljišnoknjižni sud će *ex officio* odrediti koji će od sporednih uložaka odrediti kao glavni i o tome izvijestiti zemljišnoknjižni sud kod kojeg se taj uložak vodi te dostaviti ovjerovljene prijepise upisa koji postoje u glavnoj knjizi te ovjerovljene prijepise isprava koje se na njih odnose (čl. 137., st. 2. ZZK-a), kao i o pretvaranju glavnog uloška izvijestiti sve sudove sporednih uložaka (čl. 137. st. 3. ZZK-a). Zemljišnoknjižnom sudu novoga glavnog uloška ustupit će se oni zemljišnoknjižni prijedlozi o kojima se ne može više odlučivati zbog toga što je hipoteka u prijašnjem glavnom ulošku već izbrisana, o čemu će se obavijestiti njihovi podnositelji (čl. 138. st. 1. ZZK-a).¹³⁶³ Međusobni prvenstveni red ovih prijedloga prosuđuje se prema času u kojem su stigli zemljišnoknjižnom sudu prijašnjega glavnog uloška (čl. 138. st. 2. ZZK-a).¹³⁶⁴

2.5 Tužba za opravdanje predbilježbe zajedničke hipoteke

Za opravdanje predbilježbe zajedničke hipoteke upisane kod raznih zemljišnoknjižnih sudova dovoljna je jedna tužba za opravdanje koju se podnosi jednom od sudova kod kojih je upisana zajednička hipoteka ili sudu opće mjesne nadležnosti (čl. 139. ZZK-a). Dakle, ovu tužbu nije potrebno podnijeti kod svakog suda na čijem se teritoriju nalaze nekretnine, već će tužitelj odabrati samo jedan od tih sudova ili možda sud opće mjesne nadležnosti. Smatramo da se na rok za podnošenje ove tužbe odnosi rok iz čl. 62. st. 1. ZZK-a, odnosno rok od 15 dana od dostave rješenja kojim se predbilježba dopušta.¹³⁶⁵ To bi ujedno značilo da i u ovom slučaju zemljišnoknjižni sud može na zahtjev, iz opravdanih razloga, produžiti rok.

Zemljišnoknjižnim izvadcima iz uložaka koji se s obzirom na zajedničku hipoteku vode kao sporedni, uputit će se na glavni uložak i napomenuti da su promjene

¹³⁶³ Više MIHELČIĆ, G., Prislino sudsko hipotekarno osiguranje tražbine, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci (1991) v. 28, br. 1, 2007., str. 16.

¹³⁶⁴ Čl. 45. ZZK-a 1) Prvenstveni red upisa u zemljišnu knjigu utvrđuje se prema času u kojem je zemljišnoknjižnom sudu stigao prijedlog za upis, odnosno odluka drugoga suda ili tijela kojom se određuje upis. 2) Upisi provedeni u povodu podnesaka koji su istodobno stigli, u istom su prvenstvenom redu, ako nije zakonom što drugo određeno.

¹³⁶⁵ Vidi NAKIĆ, J., Tužbe po Zakonu o zemljišnim knjigama, Nekretnine u pravnom prometu, Inženjerski biro, 2005., str. 17 – 18.

koje su učinjene glede zajedničke hipoteke upisane samo u glavnom ulošku (čl. 140. ZZK-a).

3 AMORTIZACIJA I BRISANJE STARIH HIPOTEKARNIH TRAŽBINA

3.1 Uvod

U praksi zemljišnoknjižnih sudova nakon izvršenog prijepisa ručno vođenih zemljišnih knjiga u digitalni (elektronički) oblik, velike probleme izazivaju neizbrisane stare hipoteke. Na te stare neizbrisane hipoteke najviše primjedaba imaju same stranke jer su iste godinama dobivale zemljišnoknjižne izvratke u kojima stare hipoteke nisu bile prikazane, odnosno pravilnije rečeno, u tim izvadcima bilo je navedeno da na određenoj nekretnini tereta nema.¹³⁶⁶ Upravo prilikom prijepisa ručno vođenih zemljišnih knjiga u digitalni oblik, a taj prijepis je trebao odgovarati posljednjem aktualnom stanju u ručno vođenoj zemljišnoj knjizi, došlo je do prijepisa niza starih hipoteka, što je izazvalo nezadovoljstvo stranaka usmjereno prije svega na zemljišnoknjižne službenike, posebice na činjenicu da su do tada dobivali zemljišnoknjižne izvratke u kojima hipoteke nisu bile upisane.

Postupak amortizacije i brisanja stare hipotekarne tražbine pokreće zemljišnoknjižni sud na zahtjev vlasnika, zajedničkog vlasnika ili suvlasnika hipotekom opterećene nekretnine (čl. 141. ZZK-a). Ovaj postupak

¹³⁶⁶ Takvo izdavanje zemljišnoknjižnih sudova bilo je uobičajeno u praksi zemljišnoknjižnih sudova, iako u stvarnosti u zemljišnoj knjizi nije došlo do brisanje stare hipotekarne tražbine, već je ona i nadalje ostajala upisana u zemljišnoj knjizi, tj. nije bilo izvršeno brisanje uknjižbe takve hipoteke.

zemljišnoknjižni sud ne može pokrenuti po službenoj dužnosti. Riječ je o postupku kojeg je moguće voditi isključivo radi ukinuća i brisanja stare hipotekarne tražbine, a ne i radi brisanja nekoga drugog knjižnog prava koje je prestalo ukinućem.

Ovdje je potrebno naglasiti da se odredbe o amortizaciji i brisanju starih hipotekarnih tražbina ne odnose na hipoteke upisane do 25. prosinca 1958. Takve hipoteke brisat će se po službenoj dužnosti ili po prijedlogu stranke.

Prilikom izmjena i dopuna ZZK-a 2007., u ovom području krenulo se u dvama smjerovima. U čl. 141. dodan je novi st. 2. u kojem je određeno da se odredba st. 1. tog članka ne odnosi na hipoteke upisane do 25. prosinca 1958. godine te da će se takve hipoteke brisati po službenoj dužnosti ili po prijedlogu stranke. Istodobno je u čl. 142. st. 2. izmijenjen na način da će se prilikom postupka amortizacije u oglasu točno označiti upisana hipoteka, sa svim upisima koji se na nju odnose i odrediti rok od 30 dana za prijavu koja počinje teći od dana objave u Narodnim novinama. Naime, željela se izbjeći situacija da se zbog velikog broja neizbrisanih starih hipoteka dodatno ne optereće zemljišnoknjižni sudovi velikim brojem predmeta, a s druge strane, rok od godine dana za podnošenje prijave je skraćen na 30 dana, čime se nastojala izbjeći nelogičnost u propisu i ubrzati cijeli postupak amortizacije.

Naime, ZZK-a razlikuje:

1. hipoteke upisane do 25. prosinca 1958. godine i
2. hipoteke upisane nakon 25. prosinca 1958. godine.

Zbog čega je odabran datum 25. prosinac 1958. godine, kao dan do kojeg bi se stara hipoteka mogla brisati po samom zakonu. U tom dijelu se u obrazloženju čl. 3. i 4. Konačnog prijedloga ZID ZZK-a 2007. izričito navodi da su zemljišne knjige prepune starih hipoteka još iz kolonatskih odnosa, Kraljevine Jugoslavije, Nezavisne Države Hrvatske. U međuvremenu su bili donijeti propisi kojima je bilo uređeno brisanje tih starih hipoteka, a što u praksi nije bilo izvršeno. Dan 25. prosinac 1958. godine odabran je kao dan kada je stupio na snagu Zakon o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta, a osim toga radi se o

razdoblju od gotovo 50 godina kada je, u međuvremenu, došlo do nekoliko promjena valuta, denominacija i slično.¹³⁶⁷

3.2 Amortizacija i brisanje hipoteka upisanih do 25. prosinca 1958. godine

Ako je u zemljišnoj knjizi upisana hipoteka do 25. prosinca 1958. godine, takav upis može se brisati: a) na prijedlog stranke i b) po službenoj dužnosti.

a) Brisanje stare hipoteke na prijedlog stranke – Brisanje hipoteke ovlašten je zahtijevati vlasnik (ili nositelj kojega drugog stvarnog prava na nekretnini) koji će zbog toga podnijeti prijedlog zemljišnoknjižnom odjelu nadležnog općinskog suda.

Uza sve što prijedlog mora inače sadržavati, podnositelj prijedloga kao temelj svom zahtjevu navest će da traži brisanje stare hipoteke na temelju čl. 141. st. 2 ZZK-a.

b) Brisanje stare hipoteke po službenoj dužnosti – Kada zemljišnoknjižni sud donosi odluku u nekom drugom postupku, a uoči da su u zemljišnu knjigu upisane stare hipoteke, tada će – a da stranka i nije tražila brisanje stare hipoteke, sam – po službenoj dužnosti odrediti brisanje stare hipoteke. Po službenoj dužnosti zemljišnoknjižni sud će takve hipoteke brisati i u postupku prijepisa i verifikacije ručno vođene zemljišne knjige u digitalni oblik.

3.3 Amortizacija i brisanje hipoteka upisanih nakon 25. prosinca 1958. godine

Postupak amortizacije i brisanja stare hipotekarne tražbine pokrenut će se na prijedlog ovlaštene osobe za hipoteke upisane nakon 25. prosinca 1958. godine i samo ako su kumulativno ispunjene sve pretpostavke određene u čl. 141. ZZK-a postupak amortizacije će se otvoriti:

- a) ako je od upisa hipoteke odnosno od posljednjeg upisa provedenog u vezi s tom hipotekom proteklo 30 godina, a u tom razdoblju nije glede

¹³⁶⁷ Tako KONTREC, D., Novine u Zakonu o zemljišnim knjigama (Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama donijet na sjednici Sabora RH dana 3. listopada 2007. godine), HGK – Sektor za trgovinu, Dvanaesti forum poslovanja nekretninama, str. 69.

- hipoteke proveden ni jedan upis, odnosno ako je od posljednjeg upisa provedenog u odnosu na hipoteku (npr. od upisa podzaložnog prava, od upisa zabilježbe otkaza hipotekarne tražbine, promjene hipotekarnog vjerovnika i sl.) proteklo više od 30 godina
- b) ako nije moguće pronaći osobe u čiju su korist provedeni upisi hipoteke niti njihove pravne sljednike, tj. osobe u čiju su korist upisani hipoteka te prava na hipoteci (založni vjerovnik, podzaložni vjerovnik) i njihove pravne sljednike
 - c) ako u posljednjih 30 godine nisu zahtijevani ni primljeni glavnica, ni kamate, niti se pravo iz hipoteke na koji drugi način ostvarivalo.

Za brisanje takve hipoteke vlasnik hipotekom opterećene nekretnine, a isto tako i svaki zajednički vlasnik ili suvlasnik, mora zemljišnoknjižnom odjelu podnijeti zahtjev za pokretanje postupka radi amortizacije i brisanja stare hipotekarne tražbine (čl. 141. do 144. ZZK-a).

Zemljišnoknjižni će sud otvoriti postupak amortizacije ako s obzirom na navode u prijedlogu za amortizaciju i zemljišnoknjižno stanje, postoji vjerojatnost da bi se prijedlogu moglo udovoljiti te da podnositelj ima za to pravni interes. Postupak amortizacije započinje objavljivanjem oglasa kojima se pozivaju svi koji smatraju da imaju prava na hipotekarnoj tražbini ili glede nje da u roku godine dana prijave svoja prava (čl. 142. st. 1. ZZK-a). U oglasu će se točno označiti upisana hipoteka, sa svim upisima koji se na nju odnose i odrediti rok od 30 dana za prijavu, koji počinje teći od dana objave u Narodnim novinama. Oglas će se objaviti u Narodnim novinama i na oglasnoj ploči suda, a po potrebi i na drugi prikladan način.

Ako se u oglasnom roku ne podnese ni jedna prijava glede hipotekarne tražbine, zemljišnoknjižni će sud rješenjem dopustiti amortizaciju (ukinuće) hipotekarne tražbine i odrediti brisanje hipoteke i drugih upisa koji se na nju odnose (čl. 143. ZZK-a). Ako u povodu oglasa netko prijavi svoje pravo glede hipotekarne tražbine, zemljišnoknjižni sud neće moći odlučivati o osnovanosti prijave, odnosno o tome postoji li hipotekarna tražbina. U tom slučaju zemljišnoknjižni sud će obustaviti postupak amortizacije i uputiti osobu koja je podnijela prijedlog za amortizaciju, tj. vlasnika opterećene nekretnine, da pokrene parnicu radi utvrđenja postoji li hipotekarna tražbina (čl. 144. ZZK-a).

U čl. 141. st. 2. ZZK-a propisano je da se navedeno ne odnosi na hipoteke upisane do 25. prosinca 1958. godine. Takve hipoteke brišu se po službenoj dužnosti ili po prijedlogu stranke. Odredba st. 2. čl. 141. ZZK-a utemeljena je na odredbi čl. 93. ZZK-a, koji propisuje da zemljišnoknjižni sud pokreće postupak samo na prijedlog stranaka ili nadležnog tijela, osim kad je zakonom što drugo određeno. U slučaju kada stranka zahtijeva izdavanje izvotka iz zemljišne knjige za nekretninu na kojoj je upisan teret iz čl. 141. st. 2. ZZK-a, svrhovito bi bilo da sudovi odmah preporuča podnošenje prijedloga stranci ili, pak, sami, po službenoj dužnosti, pokrenu postupak brisanja te da bez odgađanja, u što kraćem roku, donesu odgovarajuće rješenje i izvrše brisanje. Ako je riječ o neprepisanom ulošku ili ulošku koji nije verificiran, brisanje bi trebalo obaviti samo stavljanjem bilješke u ručnu knjigu.¹³⁶⁸

¹³⁶⁸ Takvo stajalište izraženo je i u preporuci Ministarstva pravosuđa, Uprava za građansko pravo, Sektor za zemljišnoknjižno pravo, Klasa: 932-01/07-01/294, Ur.broj: 514-03-01-02/3-07-1, studeni 2007. godine.

4 OTPISIVANJE I PRIPISIVANJE

4.1 Uvod – promjena sastava zemljišnoknjižnoga tijela

Sastav zemljišnoknjižnog tijela koje se sastoji od više zemljišta mijenja se otpisom i pripisom pojedinih zemljišta upisanih u isti zemljišnoknjižni uložak (čl. 19. st. 4., čl. 145. st. 1. ZZK-a). Upis promjene oblika, površine ili izgrađenosti zemljišta nije promjena sastava zemljišnoknjižnog tijela. Provedbom promjene površine zemljišta ne mijenja se sastav zemljišnoknjižnog tijela jer ono i dalje ostaje sastavni dio zemljišnoknjižnog tijela samo s drukčijom površinom. Provedbom promjene nastale građenjem mijenjaju se samo podatci o izgrađenosti zemljišta, tj. u posjedovnicu se upisuje da je na zemljištu izgrađen objekt kao sastavni dio zemljišta koji dijeli njegovu pravnu sudbinu. Povezivanje suvlasničkog dijela s vlasništvom posebnog dijela nekretnine nije promjena sastava zemljišnoknjižnog tijela (čl. 145. st. 5. ZZK-a). Povezivanje suvlasničkog dijela s vlasništvom posebnog dijela nekretnine dotadašnji suvlasnik idealnog dijela nekretnina, s kojim je povezano vlasništvo posebnog dijela te nekretnine, stekao je ovlaštenje da umjesto svih suvlasnika upravlja tim posebnim dijelom i da na njemu obavlja sve vlasničke ovlasti i dužnosti kao da je posebni dio samo njegovo vlasništvo (čl. 66. st. 2. ZV-a). No, vlasnik posebnog dijela nekretnine i dalje je ostao suvlasnik cijele nekretnine, pa uspostavom vlasništva posebnog dijela nekretnine nije promijenjen sastav zemljišnoknjižnog tijela niti narušena pravna cjelovitost zemljišnoknjižnog tijela. Sastav zemljišnoknjižnog tijela ne mijenja se ni otvaranjem za idealni dio zemljišnoknjižnog tijela poduloška (čl. 145. st. 5. ZZK-

a). Otvaranjem poduloška u sastavu zemljišnoknjižnog uloška za određeni suvlasnički dio, samo se, radi bolje preglednosti, svi upisi koji se odnose na određeni suvlasnički dio zemljišnoknjižnog tijela koncentriraju na istom mjestu. No, i dalje je suvlasnički dio za koji je osnovan poduložak sastavni dio zemljišnoknjižnog tijela upisanog u posjedovnici zemljišnoknjižnog uloška, a poduložak je sastavni dio zemljišnoknjižnog tijela.¹³⁶⁹ Sastav zemljišnoknjižnog tijela ne mijenja se ni provedbom u zemljišnoj knjizi promjena nastalih diobom zemljišta (katastarske čestice). Nakon diobe zemljišta nastala diobom ostaju u sastavu istoga zemljišnoknjižnog tijela, i sve dok se iz njega ne otpišu (čl. 13. ZZK-a). čestice nastale diobom, kao jedno zemljišnoknjižno tijelo čine pravnu cjelinu. Svi upisi koji su glede zemljišta bili provedeni prije njegove diobe odnose se na sve čestice nastale diobom.

Otpisivanjem se iz posjedovnice zemljišnoknjižnog uloška u kojem je upisano više zemljišta koja čine jedno zemljišnoknjižno tijelo brišu (otpisuju) pojedina zemljišta. **Pripisivanjem** se zemljišta otpisana iz jednoga zemljišnoknjižnog uloška upisuju u zemljišnoknjižni uložak u kojem je već upisano neko drugo zemljišnoknjižno tijelo.¹³⁷⁰ Kad se otpisano zemljište ne pripisuje već postojećem zemljišnoknjižnom tijelu, za njega se osniva novi zemljišnoknjižni uložak u koji se to zemljište upisuje kao posebno zemljišnoknjižno tijelo (čl. 145. st. 1. ZZK-a). Pravni učinci otpisivanja i pripisivanja sastoje se u promjeni sastava zemljišnoknjižnog tijela. Otpisano zemljište prestaje biti sastavni dio zemljišnoknjižnog tijela iz kojeg je otpisano. Zemljišnoknjižno tijelo čine tada preostala zemljišta koja nisu otpisana i na njih se i dalje odnose svi upisi provedeni glede tog zemljišnoknjižnog tijela. Otpisivanjem pojedinog zemljišta, tj. pojedinoga sastavnog dijela zemljišnoknjižnog tijela, u vezi s tim zemljištem prestaju učinci svih upisa koji su provedeni glede zemljišnoknjižnog tijela iz kojega je ono otpisano, osim onih upisa koji su preneseni u zemljišnoknjižni uložak u kojem je upisano zemljište nakon otpisa (čl. 145. st. 2. ZZK-a). Svi upisi u zemljišnoknjižnom ulošku u kojem je proveden pripis, dobivaju pripisom učinak i glede pripisanog zemljišta (čl. 145. st. 3. ZZK-a). Ovo pravilo vrijedi za sve upise glede zemljišnoknjižnog tijela kojem je pripisano zemljište neovisno o tome kad su provedeni, pa tako i za upise koji su provedeni prije pripisivanja.¹³⁷¹

¹³⁶⁹ Tako JOSIPOVIĆ, T., Promjena sastava zemljišnoknjižnog tijela, Pravo i porezi, br. 9, 2001., str. 13 – 14.

¹³⁷⁰ Vidi JOSIPOVIĆ, str. 312.

¹³⁷¹ Tako će npr. osoba koja je bila upisana kao vlasnik zemljišnoknjižnog tijela kojem je pripisano zemljište iz nekoga drugog zemljišnoknjižnog uloška, postati pripisom vlasnik i pripisanog

Otpisivanjem i pripisivanjem ne mogu se oštetiti knjižna prava trećih osoba upisana u zemljišnoknjižnom ulošku iz kojeg se provodi otpis. Ako bi se otpisom umanjila ili oštetila prava trećih, otpis je dopušten jedino ako su te osobe u ispravi prikladnoj za uknjižbu pristale na takav otpis (čl. 148. ZZK-a). Iznimke od općeg pravila da je za otpis potreban pristanak osoba čija se prava oštećuju otpisom, postoje samo ako je to određeno zakonom.

Opće pretpostavke otpisivanja i pripisivanja određene su u čl. 145. – 148. ZZK-a. Otpisivanje i pripisivanje se provodi na temelju tabularnih isprava koje moraju ispunjavati sve pretpostavke za uknjižbu vlasništva (čl. 147. st. 1. ZZK-a). Postupak otpisivanja i pripisivanja pokreće se na prijedlog ovlaštene osobe (čl. 146. ZZK-a), vlasnika zemljišta čiji se dio otpisuje, kao i osobe koja je ovlaštena zahtijevati upis vlasništva u svoju korist (čl. 146. st. 1. ZZK-a).¹³⁷² Kad je o promjeni sastava zemljišnoknjižnog tijela odlučilo tijelo koje je provelo postupak komasacije, izvlaštenja ili neki drugi postupak, otpis i pripis se provodi na prijedlog tog tijela (čl. 146. st. 2. ZZK-a).

Uz opće pretpostavke koje se moraju uvijek ispuniti za provedbu otpisa i pripisa, ZZK za pojedine vrste otpisa predviđa i posebne pretpostavke. One su određene različito, ovisno o tome provodi li se otpis s prijenosom tereta ili se pri otpisu ne prenose tereti koji terete zemljišnoknjižno tijelo iz koga se provodi otpis (tzv. *besteretni otpis*).¹³⁷³

Prijedlog za otpis podnosi se zemljišnoknjižnom sudu koji vodi zemljišnu knjigu u kojoj se nalazi zemljišnoknjižni uložak iz kojeg se zahtijeva otpisivanje dijela zemljišnoknjižnog tijela. Za otpis dijela zemljišnoknjižnog tijela te njegov pripis drugom zemljišnoknjižnom tijelu, odnosno za otvaranje novog uloška za upis otpisanog dijela zemljišnoknjižnog tijela, podnosi se samo jedan prijedlog. Uz prijedlog za otpisivanje i pripisivanje mora se priložiti isprava na kojoj se temelji prijedlog za otpis, tj. koja predstavlja pravni temelj za otpis određenog zemljišta.

zemljišta, založno pravo na zemljišnoknjižnom tijelu koje je bilo upisano prije pripisivanja, proširit će se pripisom određenog zemljišta i na pripisani dio i sl.

¹³⁷² Primjerice, kupac koji je kupio samo jedno od više zemljišta (čestica) upisanih u istom zemljišnoknjižnom ulošku, može zahtijevati da se ono otpiše iz zemljišnoknjižnog uloška u kojem je upisano i da se za njega otvori novi uložak u kojem će se kao vlasnik tog zemljišta upisati kupac, odnosno da se ono pripiše u zemljišnoknjižnom tijelu koje je upisano kao vlasništvo kupca.

¹³⁷³ Više JOSIPOVIĆ, T., Promjena sastava zemljišnoknjižnog tijela, *Pravo i porezi*, br. 9, 2001., str. 12 – 17.

Ta isprava mora ispunjavati sve pretpostavke za uknjižbu prava vlasništva (čl. 147. st. 1. ZZK-a).

Za otpisano se osniva novi zemljišnoknjižni uložak, ako ga se ne pripisuje u neki već postojeći. Glede otpisanoga sastavnog dijela zemljišnoknjižnoga tijela otpisom prestaje učinak svih upisa koji se odnose na zemljišnoknjižno tijelo iz kojega je taj otpisan, osim onih upisa koji su preneseni u zemljišnoknjižni uložak u koji je taj dio upisan nakon otpisa. Svi upisi koji se odnose na zemljišnoknjižno tijelo kojemu je pripisan dio zemljišnoknjižnoga tijela iz drugoga zemljišnoknjižnog uloška, dobivaju pripisom učinak i glede toga pripisanog dijela.

Sastav zemljišnoknjižnoga tijela ne mijenja se upisom promjene oblika, površine ili izgrađenosti zemljišta, pa će upis takve promjene zemljišnoknjižni sud provesti na temelju prijavnoga lista katastra o promjeni u katastru zemljišta, a, ako bi promjena utjecala na knjižna prava, tada i na temelju isprave prikladne za uknjižbu kojom se upisani nositelji prava na tom zemljištu slažu s tom promjenom. Sastav zemljišnoknjižnoga tijela ne mijenja se ni povezivanjem suvlasničkoga dijela s vlasništvom određenoga posebnog dijela nekretnine, ali će se na zahtjev suvlasnika s čijim se suvlasničkim dijelom povezano vlasništvo određenoga posebnog dijela, otvoriti poduložak za taj dio sukladno odredbi čl. 20. ZZK-a.

Otpis sastavnoga dijela zemljišnoknjižnoga tijela i njegov pripis drugom zemljišnoknjižnom tijelu ili otvaranje novoga uloška za otpisani sastavni dio, dopušteni su samo ako isprava na kojoj se prijedlog temelji zadovoljava pretpostavke za uknjižbu prava vlasništva, a dio koji se otpisuje, određen je točno po potrebi i planom koji će se uložiti u zbirku isprava. Prijedlog za otpis i pripis zemljišnoknjižnom tijelu koje pripada istom vlasniku, kao i prijedlog za otvaranje novoga zemljišnoknjižnog uloška za upis otpisanih katastarskih čestica na ime istoga vlasnika, ujedno su isprave kojima vlasnik raspolaže svojim pravom. Ovjera vlasnikova potpisa nije potrebna (čl. 147. ZZK-a).

Otpis i pripis koji bi išao na štetu knjižnih prava trećih upisanih u zemljišnoknjižnom ulošku iz kojega bi se zemljište trebalo otpisati, ne može se provesti bez njihova pristanka, ako ZZK-a nije što drugo određeno (čl. 148. ZZK-a).

Postupanje zemljišnoknjižnog suda u povodu prijedloga za otpis i pripis ovisi o tome je li zahtijevan teretni ili besteretni otpis. Kad je zahtijevan teretni otpis, zemljišnoknjižni će sud na temelju rješenja o otpisu otpisati zemljište te provesti po službenoj dužnosti u novom zemljišnoknjižnom ulošku upis svih tereta koji su preneseni iz dotadašnjega zemljišnoknjižnog uloška. Kad zaprimi zahtjev za besteretni otpis na prijedlog vlasnika zemljišta, provest će u zemljišnoj knjizi zabilježbu prijedloga za besteretni otpis (čl. 151. ZZK-a) te će svim nositeljima knjižnih prava čiji je pristanak potreban za besteretni otpis, poslati poziv da prigovore besteretnom otpisu (čl. 150. st. 1. ZZK-a). Na temelju prijedloga za besteretni otpis dijela male vrijednosti, zemljišnoknjižni će sud rješenjem dopustiti besteretni otpis nakon što utvrdi da su za otpis ispunjene sve pretpostavke iz čl. 155. ZZK-a. Na temelju odluke tijela kojom je dovršen postupak komasacije, izvlaštenja ili koji drugi postupak u kojem je odlučeno o promjeni sastava zemljišnoknjižnog tijela, zemljišnoknjižni sud rješenjem će dopustiti besteretni otpis. Rješenje kojim je dopušten otpis, dostavit će se po pravilima o dostavi svim nositeljima knjižnih prava koja su upisana glede zemljišnoknjižnog tijela iz kojeg je proveden otpis.

4.2 Otpis s prijenosom tereta (teretni otpis)

Otpis s prijenosom tereta (teretni otpis) jest otpis zemljišta iz zemljišnoknjižnog tijela kojim se istodobno s otpisom u novi zemljišnoknjižni uložak otvoren za upis otpisanog zemljišta nepromijenjena upisuju sva knjižna prava upisana glede zemljišnoknjižnog tijela iz kojeg je otpisano zemljište (čl. 149. st. 1. ZZK-a). Hipoteka koja je upisana kao teret određenoga zemljišnoknjižnog tijela, ostaje i kad se promijeni njegov sastav. Kad se promijeni sastav zemljišnoknjižnog tijela opterećenog hipotekom na način da se neki dijelovi zemljišnoknjižnog tijela otpišu iz zemljišnoknjižnog uloška i pripišu u neki drugi, hipoteka nastavlja teretiti sve dijelove tog zemljišnoknjižnog tijela. Na temelju čl. 149. ZZK-a za otpis pojedinih sastavnih dijelova zemljišnoknjižnoga tijela nije potreban pristanak osoba u čiju su korist na dotadašnjem zemljišnoknjižnom tijelu upisana knjižna prava ako se u novi zemljišnoknjižni uložak upišu nepromijenjena sva njihova knjižna prava. Za otpis nije potreban pristanak hipotekarnoga vjerovnika ako se hipoteka upiše kao zajednička hipoteka u dotadašnjem i novom zemljišnoknjižnom ulošku.

Kad se iz zemljišnoknjižnog uloška u kojem je upisano zemljišnoknjižno tijelo opterećeno hipotekom otpiše neki njegov dio i pripiše drugom

zemljišnoknjižnom tijelu, hipoteka se kao zajednička hipoteka upisuje u dotadašnjem i u novom zemljišnoknjižnom ulošku.¹³⁷⁴ Prilikom otpisivanja dijela zemljišnoknjižnog tijela koje je opterećeno hipotekom, neće se upisati zajednička hipoteka jedino ako hipotekarni vjerovnik pristane na tzv. besteretni otpis, odnosno na otpis dijela opterećenoga zemljišnoknjižnog tijela bez istodobnog upisa hipoteke u novom ulošku (čl. 150 ZZK-a). S druge strane, hipoteka koja tereti zemljišnoknjižno tijelo, proširit će se i na dio koji je opterećenom zemljišnoknjižnom tijelu pripisan iz drugoga zemljišnoknjižnog uloška i time postao sastavni dio opterećenog zemljišnoknjižnog uloška.¹³⁷⁵

Služnost čiji je sadržaj takav da se izvršava samo na određenom dijelu zemljišta, ne upisuje se u novi uložak ako se ne izvršava na otpisanom dijelu koji se upisuje u taj uložak. Zabilježba prvenstvenoga reda sprječava otpisivanje dok se ne podnese opravak one odluke kojom je ta zabilježba bila dopuštena i na tom opravku zabilježi otpis kao i oznaka novoga uloška otvorenoga za otpisani dio. Svi ovlaštenici knjižnih prava obavijestit će se o provedenom otpisu i otvaranju novoga uloška.

Pravni učinci teretnog otpisa sastoje se u tome da otpisom iz zemljišnoknjižnog tijela iz kojeg je proveden otpis, nastaje posebno zemljišnoknjižno tijelo.¹³⁷⁶

¹³⁷⁴ Vidi MARIĆ-IVANOVIĆ, R., Hipoteka i zemljišne knjige – 2. dio, *ius info*, 2012.

¹³⁷⁵ O činjenici da hipoteka tereti zemljišno knjižno tijelo, bez obzira na to tko je vlasnik, govori i odluka Županijskog suda u Varaždinu, broj Gž 370/2005-2 od 10. ožujka 2005.

„Glede žalbene tvrdnje, valja kratko reći da uknjižbu hipoteke reguliraju odredbe čl. 35., 36., 37. i 38. te čl. 130. do 139. Zakona o zemljišnim knjigama odnosno da niti jednom odredbom Zakona o zemljišnim knjigama nije propisano da založni dužnik na čijim je nekretninama upisana hipoteka ne može ove nekretnine prenijeti u vlasništvo druge osobe bez odobrenja založnog vjerovnika, odnosno da je za prijenos nekretnina založnog dužnika na drugu osobu potreban pristanak založnog vjerovnika.

S druge strane, prema odredbi čl. 297. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, založno pravo je ograničeno stvarno pravo na određenoj stvari (zalogu) koja ovlašćuje svog nositelja (založnog vjerovnika) da određenu tražbinu ne bude li mu o dospjeću ispunjena može namiriti iz vrijednosti te stvari ma čija ona bila, a njen svagdašnji vlasnik dužan je to trpjeti.

Isto tako prema čl. 336. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima koji regulira pravo na namirenje založnog vjerovnika, prema ovoj zakonskoj odredbi založni dužnik ima pravo od svagdašnjeg vlasnika založene stvari, a i od svakoga trećega zahtijevati da trpi namirenje zalogom osigurane tražbine iz vrijednosti založene stvari, ako što drugo zakonom nije određeno.

Kao što je već rečeno, imajući u vidu naprijed citirane zakonske odredbe jasno je da u konkretnom slučaju žalitelj nije trebao dati nikakvo odobrenje, odnosno pristanak da se predmetne nekretnine u zemljišnoj knjizi s imena i vlasništva predlagatelja prenesu na ime i vlasništvo protustranke uz zabilježbu da je prijenos izvršen radi osiguranja novčane tražbine.”

¹³⁷⁶ Više JOSIPOVIĆ, T., Promjena sastava zemljišnoknjižnog tijela, *Pravo i porezi*, br. 9, 2001., str. 14 – 15.

4.3 Besteretni otpis

4.3.1 Besteretni otpis na prijedlog vlasnika

Vlasnik koji želi otpisati dio zemljišnoknjižnoga tijela bez prijenosa tereta (besteretni otpis), može predložiti zemljišnoknjižnom sudu da pozove one ovlaštenike knjižnih prava čiji bi pristanak bio potreban da u roku od trideset dana od dostave poziva prigovore besteretnom otpisu, jer će se inače takav otpis dopustiti, čime će prestati njihova knjižna prava glede otpisanoga dijela.

Zabilježba prvenstvenoga reda sprječava besteretni otpis dok se ne podnese opravak odluke kojom je ta zabilježba dopuštena i na tom opravku zabilježi da je otpisani dio otpisan besteretno (čl. 150. ZZK-a).

Prijedlog stavljen prema čl. 150. st. 1. ZZK-a zabilježbit će se u ulošku onoga zemljišnoknjižnog tijela čiji bi se dio otpisao. Zabilježba ima učinak da kasniji upisi ne sprječavaju otpisivanje. Zabilježba će se izbrisati po službenoj dužnosti istodobno s provedbom otpisa, a najkasnije dvije godine po proteku dozvole zabilježbe (čl. 151. ZZK-a). Zemljišnoknjižni sud će na zahtjev izdati potvrdu u kojoj će navesti prava protiv čijega besteretnoga otpisa nije pravodobno uložen prigovor (čl. 152. ZZK-a).

Pravodobno podnesen prigovor sprječava otpis. U prigovoru nije potrebno navesti razloge. Nepravodobne prigovore zemljišnoknjižni sud će odbaciti (čl. 153. ZZK-a).

Prepreka otpisu može se ukloniti plaćanjem duga, pa će se prigovor odbiti dokaže li se isplata ispravom koja ispunjava pretpostavke za uknjižbu. Ovlaštenici knjižnih prava koji su podnijeli prigovor, a čije su tražbine upisane s glavnicom točno određenoga iznosa, moraju isplatu primiti iako im tražbine nisu još dospjele, ali pridržavaju pravo na naknadu štete koju su pretrpjeli zbog prijevremene isplate (čl. 154. ZZK-a).

4.3.2 Besteretni otpis dijelova male vrijednosti

Zemljišnoknjižni sud će dopustiti i provesti besteretni otpis dijela zemljišnoknjižnoga tijela bez podnošenja isprave i bez suglasnosti ovlaštenika prava koja terete to zemljišnoknjižno tijelo, ako iz potvrde ureda za katastar proizlazi da dio koji se otpisuje ne prelazi stoti dio površine neprekinutoga dijela zemljišnoknjižnoga tijela i ako bi se time vrijednost zemljišta, koje ostaje u zemljišnoknjižnom tijelu, samo neznatno umanjila. Zemljišnoknjižni sud neće dopustiti besteretni otpis ako je u posljednjih pet godina već bio jednom izvršen otpis na osnovi ove odredbe (čl. 155. ZZK-a).

Na temelju čl. 156. ZZK-a ovlaštenik knjižnoga prava koji tvrdi da se besteretnim otpisom vrijednost zemljišta koja su ostala u zemljišnoknjižnom tijelu znatnije umanjila, može prigovoriti besteretnom otpisu u roku od trideset dana od dana kad mu je dostavljeno rješenje o dozvoli otpisa. Nepravodobne prigovore zemljišnoknjižni sud će odbaciti.

Zemljišnoknjižni sud će u povodu prigovora postupati po načelima izvanparničnoga postupka te pritom nastojati da se postigne sporazum među sudionicima. Ne dođe li do sporazuma, zemljišnoknjižni sud će o tom prigovoru odlučiti rješenjem. Uovolji li prigovoru, u zemljišnoj knjizi će se nakon pravomoćnosti rješenja po službenoj dužnosti uspostaviti prijašnje stanje.¹³⁷⁷ Ako je otpisani dio pripisan drugom zemljišnoknjižnom tijelu ili ako je iz njega osnovano novo zemljišnoknjižno tijelo, prigovor će se zabilježiti u ulošku toga zemljišnoknjižnoga tijela. Ova zabilježba ima učinak da upisi koji dolaze poslije otpisa ne mogu sprječavati da se u zemljišnoj knjizi uspostavi prijašnje stanje ako se prigovoru udovolji. Zabilježba će se po službenoj dužnosti izbrisati po pravomoćnosti odluke o prigovoru (čl. 157. ZZK-a).

¹³⁷⁷ Vidi JOSIPOVIĆ, T., Promjena sastava zemljišnoknjižnog tijela, Pravo i porezi, br. 9, 2001., str. 16.

4.3.3 Besteretni otpis na osnovi odluke nadležnoga tijela

Na temelju čl. 158. ZZK-a zemljišnoknjižni sud će dopustiti besteretni otpis na osnovi odluke tijela kojom je dovršen postupak komasacije, izvlaštenja ili koji drugi postupak u kojemu je odlučeno o promjeni sastava zemljišnoknjižnoga tijela, premda je tom odlukom besteretni otpis određen i bez pristanka svih ovlaštenika tereta na dijelu zemljišnoknjižnoga tijela koji se otpisuje.

Zemljišnoknjižni sud će rješenje o dopuštenju besteretnoga otpisa javno oglasiti na oglasnoj ploči suda, u Narodnim novinama i na drugi prikladan način (čl. 159. ZZK-a).

Besteretnim otpisom provedenim na osnovi odluke nadležnog tijela prestaju knjižna prava koja nisu prenesena, ali njihovim ovlaštenicima pripada pravo na naknadu za ono što su zbog toga izgubili, s time da novčana naknada ne može biti manja od one na koju bi imali pravo da se na odgovarajući način primjenjuju pravila o naknadi u slučaju izvlaštenja (čl. 160. st. 1. ZZK-a).

Za naknadu solidarno odgovaraju osobe u čiju je korist proveden besteretni otpis i Republika Hrvatska, odnosno jedinica lokalne uprave i samouprave čije tijelo je donijelo odluku na osnovi koje je dopušten besteretni otpis. Pravo na naknadu prestaje protekom roka od tri godine od saznanja za posljedice besteretnoga otpisa, a najkasnije u roku od dvadeset godina od objave rješenja o dopuštenju besteretnoga otpisa u Narodnim novinama.

4.4 Postupak otpisivanja i pripisivanja

Na temelju čl. 161. st. 1. ZZK-a za otpis pojedinih sastavnih dijelova zemljišnoknjižnoga tijela od jednoga uloška i njihov pripis drugom ulošku ili za otvaranje za njih novoga uloška, podnosi se samo jedan prijedlog. Ako se upisi po tom prijedlogu trebaju provesti u knjigama dvaju zemljišnoknjižnih sudova, prijedlog se podnosi onom sudu kod kojega treba provesti otpis. Ako taj sud smatra da dopuštenju ništa ne smeta, zabilježit će otpis u zemljišnoj knjizi, a prijedlog poslati radi dopuštenja i provedbe pripisa ili otvaranja novoga uloška drugom zemljišnoknjižnom sudu s napomenom da nema smetnji otpisu.

Zabilježba otpisa ima učinak da kasniji upisi glede sastavnoga dijela koji treba otpisati djeluju samo onda ako se ne dopusti njegov upis u drugi uložak (čl. 161. st. 3. ZZK-a).

Drugi zemljišnoknjižni sud će, ako i on nađe da nema zapreka, provesti pripis ili otvoriti novi uložak, a o tome izvijestiti prvi zemljišnoknjižni sud koji će zabilježeni otpis odmah provesti označujući knjigu i uložak gdje je otpisani sastavni dio upisan i o tome obavijestiti sudionike. Ako se pripis ili otvaranje novoga uloška ne dopusti, izvijestit će se o tome prvi zemljišnoknjižni sud uz naznaku razloga odbijanja. Ovaj će sud obavijestiti o tome predlagatelja navodeći razloge odbijanja i s napomenom da će se zabilježba otpisa izbrisati čim rješenje o odbijanju prijedloga postane pravomoćno. Ako se otpis i pripis dopuste, prijedlog s priložima čuvat će onaj sud kod kojega su provedeni pripisi ili otvaranje novoga uloška. Pravila o postupanju prilikom otpisa i pripisa na odgovarajući će se način primjenjivati i kad se otpisuju i pripisuju zemljišta radi zamjene. Pri tome je sudionicima ostavljeno na volju kojemu će od dva suda podnijeti prijedlog (čl. 162. ZZK-a).

5 OSNIVANJE ZEMLJIŠNE KNJIGE

5.1 Uvod

Svrha osnivanja zemljišnih knjiga je stvaranje sustava javne evidencije nekretnina te vlasnika i ovlaštenika knjižnih prava na nekretninama u onim katastarskim općinama u kojima nekretnine nisu upisane u zemljišnim knjigama.¹³⁷⁸ Pretpostavka osnivanja zemljišne knjige je postojanje katastarskog operata, a ako isti ne postoji, provođenje katastarske izmjere ili tehničke reambulacije¹³⁷⁹ u svrhu prikupljanja i obrade podataka o nekretninama. Osnovno pravilo u katastarskoj izmjeri i tehničkoj reambulaciji je prikupiti podatke o nekretninama (katastarskim česticama) prema stvarnom stanju na terenu, uvažavajući pritom uspostavljane pravne odnose na terenu i prava koja proizlaze iz postojeće zemljišne knjige (ako ona postoji).¹³⁸⁰

Zemljišna se knjiga osniva na temelju odluke ministra pravosuđa, a po službenoj dužnosti postupak osnivanja provodi sud prvog stupnja na čijem je području

¹³⁷⁸ Tako GOLUB, A., Osnivanje, obnova i dopuna zemljišnih knjiga nakon novele Zakona o zemljišnim knjigama iz 2017., Hrvatska pravna revija, siječanj-veljača 2018., str. 27.

¹³⁷⁹ Tehnička reambulacija ograničeno je prikupljanje i obrada potrebnih podataka koje se provodi u svrhu u koju se provodi i katastarska izmjera. U okviru tehničke reambulacije iz postojećeg katastra zemljišta, preuzet će se, obraditi i prilagoditi oni podaci koji su pogodni za katastar nekretnina (čl. 28. st. 1. i 2. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina).

¹³⁸⁰ Tako PAHIĆ, D., Provođenje katastarskih izmjera temeljem ugovora s ovlaštenim geodetskim tvrtkama, u JELČIĆ, O., KONČIĆ, A-M., KONTREC, D., MIHELČIĆ, G., PAHIĆ, D., SARVAN, D., Nekretnine – aktualnosti zakonodavstva i prakse, problemi i dvojbe iz prakse, novi propisi, Novi informator, Zagreb, 2008., str. 18.

katastarska općina za koju se zemljišna knjiga osniva. Člankom 179. ZZK-a jasno se definiraju pojmovi osnivanja, obnove i dopune zemljišne knjige, određuje se nadležnost za provođenje tih postupaka i određuju osobe koje te postupke provode. Propisuje se da se bilo koji od ovih postupaka može provesti i za pojedini dio jedne katastarske općine, kao i to da se zemljišna knjiga može osnivati postupno na područjima za koja se vodi karton zemljišta. Nakon novele ZZK-a iz 2017. izričito je propisano da se postupak osnivanja zemljišne knjige za katastarsku općinu ili neki njezin dio provodi kada zemljišta te katastarske općine nisu upisana ni u jednoj zemljišnoj knjizi na temelju podataka postojećeg katastarskog operata, odnosno podataka prikupljenih i obrađenih u katastarskoj izmjeri ili tehničkoj reambulaciji (čl. 179. st. 1. ZZK-a).

Za razliku od osnivanja zemljišne knjige, kada nekretnine nisu upisane ni u jednoj zemljišnoj knjizi, postupak obnove zemljišne knjige provodi se kada se provedi postupak katastarske izmjere, te se podatci upisani u zemljišnu knjigu obnavljaju prema katastarskim podacima prikupljenima i obrađenima u provedenoj katastarskoj izmjeri ili tehničkoj reambulaciji (čl. 179. st. 2. ZZK-a). Postupak obnove zemljišnoknjižnog uloška provodi se i ako je zemljišna knjiga ili njezin dio uništen, znatno oštećen ili izgubljen, na temelju podataka postojećeg katastarskog operata (čl. 179. st. 3. ZZK-a). Postupak obnove može se provesti za zemljišnu knjigu ili neki njezin dio i onda kada je u katastru na snazi katastarski operat čije stanje ne zahtijeva ponovnu katastarsku izmjeru (obnova na temelju podataka postojećeg katastarskog operata), ako tijelo nadležno za katastar potvrdi da je stanje postojećeg katastarskog operata takvo da se može pristupiti postupku obnavljanja zemljišne knjige (čl. 179. st. 4. ZZK-a).

Postupak dopune zemljišne knjige provodi se kada se utvrdi da u zemljišnu knjigu nisu upisana sva zemljišta katastarske općine za koju se vodi zemljišna knjiga, a na temelju podataka postojećeg katastarskog operata (čl. 179. st. 5. ZZK-a).

Postupci osnivanja i obnove zemljišne knjige za dio katastarske općine provode se ako zemljišnoknjižni sud i tijelo nadležno za katastar ocijene da bi provođenje djelomičnog osnivanja, odnosno obnove zemljišne knjige, bilo učinkovitije od istodobnog osnivanja, odnosno obnove cijele općine. Osnivanje i dopuna dijela katastarske općine može se provesti i kada se za taj dio vode kartoni zemljišta (čl. 179. st. 6. ZZK-a).

Postupci osnivanja, obnove i dopune zemljišne knjige provode se istodobno s postupkom izlaganja na javni uvid podatka prikupljenih i obrađenih katastarskom izmjerom ili tehničkom reambulacijom, odnosno s izlaganjem na javni uvid podataka postojećega katastarskog operata (čl. 179. st. 7. ZZK-a).

Provođenje nekog od ovih postupaka za dio katastarske općine utemeljeno je na činjenici koju je pokazala dosadašnja praksa, a to je da takvi postupci u katastarskim općinama koje imaju veći broj katastarskih čestica (više od 1000) traju u pravilu dugo, što onemogućava da se zemljišnoknjižni ulošci koji su osnovani, stave u funkciju dok se ne osnuje i posljednji zemljišnoknjižni uložak u toj katastarskoj općini. Na isti način i katastarski operati mogu se staviti u funkciju tek dovršenjem osnivanja cijele katastarske općine. Sve to traje predugo pa se nakon određenog broja sastavljenih uložaka povećava broj ažuriranja podataka koji su promijenjeni u zemljišnoj knjizi koja je na snazi, a smanjuje broj novo sastavljenih uložaka. Kod ažuriranja podatka sastavlja se novi zapisnik o već sastavljenom ulošku te se mijenjaju podatci promijenjeni u postojećoj zemljišnoj knjizi, kako bi nova knjiga prikazivala posljednje pravno stanje. To znači da se jednom dovršeni postupak osnivanja zemljišnoknjižnih uložaka mora često ponavljati zbog proteka vremena od kada su oni ažurirani do vremena kada je nova zemljišna knjiga osnovana.

Daljnja značajna novina je određenje da se zemljišne knjige mogu osnivati i obnavljati i za dijelove katastarske općine. Ovakav postupak može se provesti pod uvjetom da zemljišnoknjižni sud i tijelo nadležno za katastar procijene da bi djelomično osnivanje ili obnova bilo učinkovitije od istovremenog osnivanja, odnosno obnove cijele katastarske općine. Praksa je pokazala da kod velikih katastarskih općina postupak izlaganja katastarskog operata na javni uvid i posljedično tome sastavljanje nove zemljišne knjige, traje veoma dugo, a za koje vrijeme nova zemljišna knjiga ne stupa na snagu i nema nikakvu važnost u pravnom smislu. Kako cijeli postupak traje predugo, to podatci prikupljeni u postupku sastavljanja uložaka često zastare i kada treba otvoriti zemljišnu knjigu, stanje ne odgovara stvarnom stanju.¹³⁸¹

Postupno osnivanje do novele ZZK-a iz 2013. nije bilo izričito propisano. Praksa pokazuje da će se time omogućiti brže i efikasnije stavljanje u promet uložaka koji su sastavljeni i time omogućiti nastup načela povjerenja u zemljišnu knjigu.

¹³⁸¹ KONTREC, D., Novine u zemljišnoknjižnom pravu prema Konačnom prijedlogu Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama 2013., Hrvatska gospodarska komora – Sektor za trgovinu. Devetnaesti forum poslovanja nekretninama, str. 43.

Novelom ZZK-a iz 2013. uvodi se značajna novina time da se kartoni zemljišta smatraju također postupnim osnivanjem zemljišne knjige, čime se oni izjednačavaju s osnovanom zemljišnom knjigom u smislu pravnih učinaka takvih registara. Ako predsjednik suda procijeni da je to učinkovito, može dopustiti i ovlaštenom zemljišnoknjižnom referentu da obavlja pojedine radnje iz nadležnosti sudca ili sudskog savjetnika, kao i da nadzire rad zemljišnoknjižnog referenta u pojedinim radnjama postupka. Na taj način se smanjuje potreba za sudjelovanjem sudca ili sudskih savjetnika u pojedinim dijelovima postupka osnivanja, a istovremeno se te osobe usmjeravaju na rješavanje složenijih postupaka.¹³⁸²

I novelom ZZK-a iz 2017. mijenjan je čl. 179. ZZK-a, a novim odredbama osigurava da se na potpuniji način poveže sadržaj svih ključnih aktivnosti u postupku osnivanja, obnove i dopune zemljišnih knjiga.¹³⁸³ Navedeni postupci se pojmovno preciziraju u jednom potpuno preglednom članku ZZK-a. Definišu se razlike u vrstama postupaka te se propisuje obvezanost istodobnosti rada katastarskih i zemljišnoknjižnih službenika, čime se postiže maksimalna međusobna usklađenost podataka prema kojima će biti sastavljeni zemljišnoknjižni ulošci, ali se postiže i znatna ušteda u troškovima rada (npr. u takve postupke stranke se pozivaju jednim pozivom).

5.2 Rasprava za sastavljanje uložaka

Novelom ZZK-a iz 2017. uveden je čl. 179. a. Novina je da raspravu za sastavljanje uložaka, kao i sve radnje koje prethode raspravi za sastavljanje uložaka zemljišne knjige koja se osniva, obnavlja ili dopunjuje, provodi ovlaštenu zemljišnoknjižni referent (do izmjena ZZK-a navedene poslove obavljali su sudci ili sudski savjetnici), a u st. 2. izmijenjenog čl. 179.a ZZK-a, dodana je i odredba kojom se isti poslovi mogu povjeriti i zemljišnoknjižnom referentu bez posebnog ovlaštenja pod nadzorom sudca ili sudskog savjetnika. U skladu s čl. 179.a ZZK-a raspravu za postupak sastavljanja uložaka, kao i sve radnje koje prethode raspravi za sastavljanje uložaka zemljišne knjige koja se osniva, obnavlja ili dopunjuje provodi ovlaštenu zemljišnoknjižni referent. Rasprava za postupak sastavljanja uložaka neće se provoditi u slučaju kada su podatci zemljišne knjige

¹³⁸² Obrazloženje Konačnog prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama, Ministarstvo pravosuđa, Zagreb, 2013.

¹³⁸³ Obrazloženje nacrta prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama, Ministarstvo pravosuđa, Zagreb, 2017.

istovjetni s podacima prikupljenim u katastarskoj izmjeri ili tehničkoj reambulaciji, odnosno istovjetni s podacima katastarskog operata koji je na snazi (čl. 179. a st. 3. ZZK-a). Uključivanjem zemljišnoknjižnih referenata u postupke osnivanja, obnove i dopune zemljišne knjige, u dijelu koji se odnosi na sastavljanje uložaka, oslobađa se vrijeme sudcima i sudskim savjetnicima za rad u drugim posebnim postupcima koji su propisani ovim zakonom.¹³⁸⁴

5.3 Nadležnost za provođenje postupka osnivanja, dopune i obnove

Na temelju čl. 180. ZZK-a osnivanje, obnovu i dopunu zemljišne knjige provodi po službenoj dužnosti zemljišnoknjižni sud na čijem se području nalazi katastarska općina za koju se zemljišna knjiga osniva, obnavlja ili dopunjuje, na osnovi odluke ministra pravosuđa, uz suglasnost ravnatelja Državne geodetske uprave.

Novelom ZZK-a iz 2013. propisuje se jedinstveno postupanje u odnosu na dan otvaranja zemljišne knjige te postupanje s neriješenim predmetima za sva tri postupka. Propisuje se postupak osnivanja zemljišne knjige za područja na kojima se umjesto zemljišne knjige vode kartoni zemljišta. Budući da kartoni pologa sadržavaju sve podatke iz zemljišne knjige i u pravnom prometu proizvode pravne učinke kao i podatci zemljišne knjige, nema stvarne zapreke da se isti u odgovarajućem postupku preoblikuju u zemljišnu knjigu. Time bi se postupno formirali zemljišnoknjižni ulošci za sve nekretnine, čime bi se pokrile i one katastarske općine koje nemaju osnovanu zemljišnu knjigu. Iako bi se radilo o zemljišnim knjigama formiranim na staroj katastarskoj izmjeri, podatci bi bili usklađeni pa ne bi trebalo žurno osnivati novu zemljišnu knjigu, a u dogledno vrijeme sve katastarske općine imale bi zemljišne knjige. Dakle, ostvaruju se dvostruki i vrlo značajni učinci u sređivanju zemljišnoknjižnog registra.

Novelom ZZK-a iz 2017. u ovom članku propisuje se stvarna i mjesna nadležnost suda za provođenje postupaka iz čl. 179. ZZK-a. Novina je odluka koju u postupka osnivanja, obnavljanja i dopune zemljišne knjige donosi ministar pravosuđa uz suglasnost ravnatelja Državne geodetske uprave. Navedena odluka donosi se prije početka sastavljanja uložaka, a ona omogućuje veću koordinaciju

¹³⁸⁴ Rasprave za ispravak u povodom osnivanja ili obnove zemljišne knjige, postupak rješavanja po prigovorima podnesenim protiv rješenja koje donose ovlašteni zemljišnoknjižni referenti u redovnim zemljišnoknjižnim postupcima, postupanje po prijedlozima za pojedinačni ispravni postupak i slično.

u postupcima između Ministarstva pravosuđa i tijela nadležnog za katastar. Odredbe koje su se odnosile na odluku o otvaranja zemljišne knjige ili dijela zemljišne knjige nisu ukinute, nego su sada uređene novim čl. 186. ZZK-a.

5.4 Sastavljanje obnovljenoga zemljišnoknjižnog uloška

Na temelju čl. 180.a ZZK-a kada zemljišnoknjižni sud primi obavijest o potvrđenom elaboratu katastarske izmjere ili tehničke reambulacije od tijela nadležnog za katastar, odnosno potvrdu tijela nadležnog za katastar iz čl. 179. st. 4. ZZK-a, postupak sastavljanja uložaka provest će se istodobno s izlaganjem na uvid podataka prikupljenih i obrađenih katastarskom izmjerom ili tehničkom reambulacijom, odnosno s izlaganjem na javni uvid postojećega katastarskog operata.

Navedena odredba mijenjana je novelom ZZK-a iz 2017.¹³⁸⁵ Izmijenjenom odredbom zadržava se temeljno načelo da se sastavljanje zemljišnoknjižnog uloška provodi istodobno s izlaganjem na javni uvid podataka prikupljenih katastarskom izmjerom, odnosno podataka postojećega katastarskog operata. Promjena je u dijelu da se ne objavljuje oglas, a nakon što zemljišnoknjižni sud primi obavijest nadležnog tijela za katastar. Ovime se ubrzava postupak, ali i ukida ponovno objavljivanje početka obnove, a vezano uz promjene u čl. 179. ZZK-a.

Odredbe o tome na koji način će se sastaviti uloši potanko su razrađene u novom čl. 180.b ZZK-a. Detaljnom razradom načina sastavljanja uložaka otklanjaju se nedoumice i postiže ujednačenija praksa prilikom sastavljanja uložaka.

U postupcima osnivanja i obnove zemljišne knjige bez obzira na to je li provedena nova katastarska izmjera ili tehnička reambulacija ili se postupak provodi prema podacima postojećega katastarskog operata, na raspravu za sastavljanje uloška pozivaju se osobe koje su pozvane na izlaganje na javni uvid

¹³⁸⁵ Odredba čl. 180.a ZZK-a bila je mijenjana i novelom ZZK-a iz 2013. Navedenom izmjenom učinilo se javnim pokretanje postupka sastavljanja nove zemljišne knjige, što u dotadašnjem tekstu ZZK-a nije bilo propisano. Propisan je postupak sastavljanja, sadržaj zapisnika, upisi koji se ne prenose te izdavanje izvadaka kao i postupanje s prijevremeno izjavljenim prijavama i prigovorima. Posebno je propisano da izdani izvadak, dok traje postupak osnivanja zemljišnoknjižnog uloška, ne predstavlja dokument kojim se potvrđuje istinitost i potpunost zemljišne knjige, jer je to moguće tek dovršenjem postupka osnivanja cijele zemljišne knjige. Praksa sudova s područja Dalmacije pokazala je međutim, da i tako izdani izvaci ipak omogućavaju provođenje nekih postupaka, pa je izmjenama ta praksa i preuzeta.

podataka prikupljenih katastarskom izmjerom ili tehničkom reambulacijom, odnosno postojećega katastarskog operata, zatim osobe upisane u zemljišnu knjigu, kartone zemljišta i polog isprava te knjigu položenih ugovora, kao i osobe za koje sud ocijeni da bi mogle imati pravni interes.¹³⁸⁶ Osobe upisane u zemljišnu knjigu pozivaju se samo ako je iz stanja zemljišne knjige vidljivo da je moguće izvršiti dostavu, što znači da se neće pozivati one osobe za koje nije upisana adresa ili upisana adresa nije potpuna ili ne postoji. U pozivu na raspravu za sastavljanje uložaka pozivaju se stranke dostaviti sudu isprave potrebne za dokazivanje prava ili pravnih činjenica koje treba upisati, a posebno ih se mora upozoriti na odredbu da će se kao vlasnik nekretnine upisati Republika Hrvatska, ako nije moguće utvrditi vlasnika prema prikupljenim podacima iz popisnog lista koji je sastavljen u trenutku izlaganja katastarskih podataka, podataka o posjednicima upisanim u katastarski operat ili na temelju isprava koje su stranke ovlaštene dostaviti sudu. Ako se stranke ne odazovu pozivu na raspravu u povodu sastavljanja uložaka, nema isprava podobnih za upis, u uložak će se unijeti podatci o vlasniku utvrđeni u katastarskoj izmjeri ili tehničkoj reambulaciji, odnosno podatci katastarskog operata ako su oni novijeg datuma od onoga upisanog u zemljišnoj knjizi, a što je u pravilu slučaj. U postupku sastavljanja uložaka upisuju se osobni identifikacijski brojevi nositelja knjižnih prava kao i svi drugi podatci koji se odnose na identitet vlasnika (ime, prezime, adresa). Svrha same rasprave je sastavljanje zemljišnoknjižnih uložaka tako da stanje u zemljišnoj knjizi odgovara stvarnom stanju kao i katastarskom operatu. Na raspravi se zemljišnoknjižni ulošci sastavljaju po pravilu da svaka pojedina katastarska čestica čini zasebno zemljišnoknjižno tijelo, za koje će se sastaviti poseban zemljišnoknjižni uložak, osim ako zakonom nije drukčije određeno (čl. 180.b st. 2. ZZK-a). Iznimka od navedenog pravila je da će se u jedan zemljišnoknjižni uložak upisati više katastarskih čestica koje nisu različito opterećene, a pripadaju istom vlasniku, samo ako vlasnik to zahtijeva prilikom sastavljanja uložka. Također, i prema pravilima o vođenju katastra nekretnina, katastarska čestica utvrđena katastarskom izmjerom ili tehničkom reambulacijom, u pravilu se svrstava u zaseban popisni list i za potrebe izlaganja na javni uvid elaborata katastarske izmjere, odnosno tehničke reambulacije, predstavlja zasebnu nekretninu, ali više katastarskih čestica može biti svrstano u isti popisni list kada to zahtijeva vlasnik katastarskih čestica i tada one, za potrebe

¹³⁸⁶ Tako GOLUB, A., Osnivanje, obnova i dopuna zemljišnih knjiga nakon novele Zakona o zemljišnim knjigama iz 2017., Hrvatska pravna revija, siječanj-veljača 2018., str. 28 – 29.

izlaganja na javni uvid elaborata katastarske izmjere, odnosno tehničke reambulacije, predstavljaju jednu nekretninu.

Rasprava za postupak sastavljanja uloška neće se provoditi kada su podatci zemljišne knjige istovjetni s podacima prikupljenima u katastarskoj izmjeri ili tehničkoj reambulaciji, odnosno istovjetni s podacima katastarskog operata koji je na snazi. Smatramo da je zakonodavac i u ovom slučaju trebao inzistirati na istodobnosti s postupkom katastarskog izlaganja jer izostanak navedenoga može imati za posljedicu da se podatci iz novog uloška neće slagati s podacima iz katastarskog operata te se time, zapravo, dovodi u pitanje sama svrha provođenja postupka obnove zemljišnih knjiga.¹³⁸⁷

Kad prilikom izlaganja na javni uvid podataka prikupljenih i obrađenih katastarskom izmjerom ili tehničkom reambulacijom, odnosno podataka postojećega katastarskog operata stranka izjavi prigovor, zemljišnoknjižni sud neće sastavljati ostale dijelove zemljišnoknjižnog uloška sve dok o tom prigovoru ne bude riješeno.

Na temelju čl. 180.b st. 1. ZZK-a na raspravi za sastavljanje uložaka utvrđuju se sve činjenice važne za sastavljanje uloška. O sastavljanju uloška zemljišnoknjižni sud vodi zapisnik koji se uručuje nazočnim strankama. Zapisnik sadrži bitne izjave stranaka, podatke o ispravama koje su stranke predočile sudu te utvrđenje da je nacrt uloška sastavljen. Zapisnik potpisuju svi sudionici u postupku, a ako netko uskrati svoj potpis, u zapisniku će se navesti razlozi.

Zemljišnoknjižni ulošci sastavljaju se po pravilu da će svaka pojedina katastarska čestica činiti zasebno zemljišnoknjižno tijelo, za koje će se sastaviti poseban zemljišnoknjižni uložak, osim ako zakonom nije drukčije određeno (čl. 180.b st. 2. ZZK-a).

U jedan zemljišnoknjižni uložak upisat će se više katastarskih čestica koje nisu različito opterećene, a pripadaju istom vlasniku, ako on to zahtijeva prilikom sastavljanja uloška (čl. 180.b st. 3. ZZK-a). Na raspravi za sastavljanje uložaka ne donosi se posebno rješenje (čl. 180.b st. 4. ZZK-a). U pozivu na raspravu za sastavljanje uložaka pozivaju se stranke dostaviti sudu isprave potrebne za

¹³⁸⁷ Tako LJUBIĆ, B., Iskustva dvostrukih evidencija i obnova zemljišnih knjiga, u KONČIĆ, A – M., KONTREC, D., LJUBIĆ, B., MARKOVIĆ, S., MIČEVIĆ, B., TRGOVAC, S., Novi propisi u zemljišnoknjižnom pravu 2015., Novi informator, Zagreb, 2015., str. 40.

dokazivanje prava ili pravnih činjenica koje treba upisati, a posebno ih se mora upozoriti na odredbu čl. 183. st. 5. ZZK-a¹³⁸⁸ (čl. 180.b st. 5. ZZK-a).

Čl. 180.b dodan je novelom ZZK-a iz 2017. Ovim člankom posebno se propisuju temeljna načela postupka sastavljanja zemljišnoknjižnog uloška te određuju pravila za postupanje. Novina je da se na raspravi za sastavljanje ne donosi posebno rješenje o uknjižbi i zabilježbama u novom ulošku, a kako je ranije bilo propisano u čl. 180.a st. 4., već se utvrđuje da je nacrt uloška sastavljen. Također, nije propisano da se odmah daje na uvid nacrt uloška. Ovime se omogućava da referent nakon rasprave donese odluku o upisima, kao i načinu na koji će sastaviti uložak, a kako bi se otklonile moguće grješke do kojih bi moglo doći na samoj raspravi. Novina je i u odnosu na upis više katastarskih čestica u jedan zemljišnoknjižni uložak jer vlasnik takav upis može zahtijevati prilikom sastavljanja uloška, a do sada je to bilo moguće tražiti samo prijavom u ispravnom postupku. Na taj način se pokušava smanjiti broj prijavi tehničke naravi, ali i olakšati i ubrzati obnova na područjima pretežno poljoprivrednih zemljišta.¹³⁸⁹

Postupak osnivanja zemljišne knjige podijeljen je u dva dijela – postupak sastavljanja zemljišnoknjižnih uložaka (čl. 181. – 185. ZZK) i ispravni postupak (čl. 186. – 197. ZZK-a).

Zemljišnoknjižni ulošci sastavit će se radi osnivanja, obnavljanja ili dopune zemljišne knjige po pravilu da će svaka pojedina katastarska čestica činiti zasebno zemljišnoknjižno tijelo, za koje će se sastaviti poseban zemljišnoknjižni uložak, osim ako je zakonom drukčije određeno (čl. 181. st. 1. ZZK-a). Kad je na više katastarskih čestica izgrađena jedna zgrada, ili one inače čine pravnu cjelinu, sve će se one kao jedno zemljišnoknjižno tijelo upisati u isti zemljišnoknjižni uložak (čl. 181. st. 2. ZZK-a). U jedan zemljišnoknjižni uložak upisat će se više katastarskih čestica koje nisu različito opterećene, a pripadaju istom vlasniku, ako on to zahtijeva prijavom u ispravnom postupku (čl. 181. st. 3. ZZK-a).

Zemljišnoknjižni uložak se sastavlja unošenjem u pojedine njegove dijelove (posjedovnicu, vlastovnicu, teretovnicu) podataka o svakom pojedinom zemljištu

¹³⁸⁸ Čl. 183. st. 5. ZZK-a – Ako nije moguće utvrditi vlasnika prema odredbama ovoga članka, upisat će se Republika Hrvatska kao vlasnik, odnosno suvlasnik katastarske čestice koja je predmet postupka.

¹³⁸⁹ Obrazloženje nacrta prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama, Ministarstvo pravosuđa, Zagreb, 2017.

koji se preuzimaju iz katastra, zemljišne knjige koja će se zatvoriti otvaranjem nove zemljišne knjige, iz knjige položenih ugovora, iz isprava o osnivanju tereta na zemljištu popisom sukladno odredbama o ovršnom postupku (čl. 182. ZZK-a). Kad se sastavlja zemljišnoknjižni uložak glede zemljišta koje do tada nije bilo upisano ni u jednoj zemljišnoj knjizi, preuzimaju se i podatci iz isprava o osnivanju, promjeni i prestanku stvarnih prava na tom zemljištu koje su položene u sudu. Sve te podatke sud preuzima iz katastarske evidencije i postojećih evidencija o pravima na nekretninama, ne provodeći posebne izvide na terenu, rasprave, saslušanja stranaka i dr.¹³⁹⁰

Novelom ZZK-a iz 2013. dodani su pored „osnivanja” i pojmovi „obnavljanja ili dopune” radi jedinstvene primjene na sva tri postupka.

5.4.1 Sastavljanje posjedovnice

U postupcima iz čl. 179. st. 1. i 2. ZZK-a u prvom odjeljku posjedovnice (A I) zemljišne knjige, za podatke je nadležno tijelo za katastar, dok je za podatke u drugom odjeljku posjedovnice (A II) nadležan zemljišnoknjižni sud (čl. 182. st. 1. ZZK-a). U postupku dopune temelj za sastavljanje posjedovnice je prijavni list koji je pregledalo i potvrdilo tijelo nadležno za katastar (čl. 182. st. 2. ZZK-a), tako da se podatci ne prikupljaju kao kod osnivanja zemljišne knjige. Kad prilikom izlaganja na javni uvid podataka prikupljenih i obrađenih katastarskom izmjerom ili tehničkom reambulacijom, odnosno podataka postojećega katastarskog operata, stranka izjavi prigovor, zemljišnoknjižni sud neće sastavljati ostale dijelove zemljišnoknjižnog uloška sve dok o tom prigovoru ne bude riješeno (čl. 182. st. 3. ZZK-a). Prilikom sastavljanja drugog odjeljka posjedovnice ne prenose se bespredmetni upisi (čl. 182. st. 4. ZZK-a).

Novelom ZZK-a iz 2017. mijenjan je i čl. 182. Tako se izmijenjenim čl. 182. definiraju nadležnosti kod sastavljanja posjedovnice. Propisuje se temelj za sastav posjedovnice u postupku dopune zemljišne knjige, što će uskladiti dosadašnju različitu praksu.

¹³⁹⁰ Podatke koji se moraju upisati već prilikom sastavljanja uloška, a nije ih moguće utvrditi na temelju raspoloživih podataka, sud upisuje po posebnim pravilima iz ZZK koja određuju u čiju se korist i na koji način moraju provesti određeni upisi (npr. čl. 184. st. 3. ZZK).

Novelom ZZK-a iz 2013. dodana je i odredba čl. 182.a. Na temelju čl. 182.a st. 1. ZZK-a katastarski podatci iskazani u popisnom listu¹³⁹¹ preuzimaju se u posjedovnicu zemljišnoknjižnog uloška koji se sastavlja i za njihov sadržaj odgovara Državna geodetska uprava. Zemljišnoknjižni sud ograničit će se na otvaranje zemljišnoknjižnog uloška i raspoređivanje pojedinih katastarskih čestica u uloške (čl. 182.a st. 2. ZZK-a). Podatke u drugi odjeljak posjedovnice unosi i za njihov sadržaj odgovara zemljišnoknjižni sud (čl. 182. a st. 3. ZZK-a). U postupku osnivanja zemljišne knjige vlastovnica i teretovnica uloška sastavljaju se na raspravi za sastavljanje uložaka prema podacima iz kartona zemljišta, podacima iz javne ili privatne isprave predočene sudu, podacima iz knjige položenih ugovora, prikupljenim podacima o nositeljima prava na katastarskim česticama iskazanim u elaboratu izmjere, podacima katastarskog operata te drugim raspoloživim dokazima (čl. 182. a st. 4. ZZK-a).

Podatke u drugi odjeljak posjedovnice unosi i za njihov sadržaj odgovara zemljišnoknjižni sud, pri čemu se zemljišnoknjižni sud ograničava samo na otvaranje zemljišnoknjižnog uloška i raspoređivanje pojedinih katastarskih čestica u uloške, dok je druge podatke dužno prikupiti tijelo nadležno za katastar. Da bi sud ili tijelo nadležno za katastar sastavilo posjedovnicu, stranke se trebaju suglasiti s podacima prikupljenima katastarskom izmjerom ili tehničkom reambulacijom koji su im predočeni na raspravi za sastavljanje zemljišnoknjižnih uložaka, a ako prilikom izlaganja na javni uvid prikupljenih podataka stranka izjavi prigovor, zemljišnoknjižni sud neće sastavljati ostale dijelove zemljišnoknjižnog uloška sve dok o tom prigovoru ne bude riješeno.

U okviru katastarske izmjere, odnosno tehničke reambulacije, katastarskoj se čestici određuje broj katastarske čestice te se za katastarsku česticu prikupljaju i obrađuju podatci o međama te podatci o adresi katastarske čestice kojima se opisuje njezin položaj i oblik, podatak o adresi katastarske čestice, podatci o načinu uporabe katastarske čestice i njezinih dijelova,¹³⁹² podatci o površini

¹³⁹¹ U opći dio popisnog lista upisuju se podaci o posebnim pravnim režimima nekretnina koji su uspostavljeni na katastarskoj čestici koji mogu biti: pomorsko dobro, vodno dobro, kulturno dobro, strogi rezervat, nacionalni park, posebni rezervat, park prirode, regionalni park, spomenik prirode, značajni krajobraz, park šuma, spomenik parkovne arhitekture, štice područje, zemljište posebne namjene koje se koristi za djelatne potrebe obrane, područje graničnog prijelaza tako da se označuju kraticom tog režima, a tako se označuju i kad samo dio čestice pripada području posebnoga pravnog režima.

¹³⁹² Podatci o načinu uporabe katastarske čestice odnosno njezinih dijelova, iskazuju se tako da se katastarskoj čestici, odnosno njezinu dijelu, pridruži podatak o vrsti uporabe, i to za poljoprivredna zemljišta: nerazvrstano poljoprivredno zemljište, oranica, oranica-staklenik, oranica-plastenik, vrt,

katastarske čestice te o površinama dijelova katastarske čestice koji se upotrebljavaju na različiti način, podatci o posebnim pravnim režimima koji su uspostavljeni na katastarskoj čestici te se tako prikupljeni podatci izlažu na uvid strankama na raspravi za sastavljanje zemljišnoknjižnih uložaka.

U posjedovnicu (opći dio) evidentiraju se zgrade i druge građevine,¹³⁹³ odnosno objekti nastali gradnjom, a mogu se evidentirati u okviru katastarske čestice ili u okviru prava građenja. U okviru katastarske izmjere i tehničke reambulacije za zgrade i druge građevine prikupljaju se i obrađuju podatci o njihovu položaju i obliku, o njihovim kućnim brojevima, o načinu njihove uporabe te podatci o tome može li se zgrada ili druga građevina rabiti u skladu s propisima o gradnji. Položaj i oblik zgrade ili druge građevine iskazuje se tlocrtnim prikazom zgrade ili druge građevine na katastarskom planu koji je dio katastarskog operata. Kućni brojevi iskazuju se na temelju podataka prikupljenih na terenu i u skladu s podacima registra prostornih jedinca tako da se za građevinu kojoj je određen

vrt-staklenik, vrt-plastenik, voćnjak, voćnjak-rasadnik, maslinik, maslinik-rasadnik, vinograd, vinograd-rasadnik, livada, pašnjak, trstik i ribnjak; za šumska zemljišta: šuma i ostalo šumsko zemljište; za unutrašnje vode: rijeka, potok, kanal, jezero, akumulacija, retencija, rukavac, bara i močvara; za površine mora: more, ribogojilište i marikultura; za prirodno neplodno zemljište: neplodno zemljište, stjenjak, kamenjar, golet, gromača, pijesak, klizište, vododerina, sprud, stjenovita obala, šljunčana obala i pješčana obala; za zemljište privedeno svrsi: izgrađeno zemljište, zemljište pod zgradama, dvorište, park, zemljište za sport i rekreaciju, dječje igralište, tržnica, sajmište, groblje, uređena plaža, luka, marina, zračna luka, kamenolom, šljunčara, pješčenjak, otvoreni kop, nasip, usjek, ustava, deponija, ulica, trg, cesta, put, autocesta i željeznička pruga. Podaci o uporabi katastarske čestice ili njezina dijela iskazuju se prema stvarnom načinu na koji se upotrebljavaju, i to oranice, livade, pašnjaci, trstici i nerazvrstano poljoprivredno zemljište, kao dio katastarske čestice zasebne vrste uporabe ako im je površina veća od 500 metara kvadratnih. Vrtovi, voćnjaci, vinogradi, maslinici i ribnjaci i šume iskazat će se kao dio katastarske čestice zasebne vrste uporabe ako im je površina veća od 200 metara kvadratnih. Šumska zemljišta koja nisu šume iskazat će se kao dio katastarske čestice zasebne vrste uporabe ako im je površina veća od 500 metara kvadratnih. Zemljišta koja ne zadovoljavaju prethodno navedene kriterije površine pridružuju se većemu ili pretežitijemu načinu uporabe nekretnine, a zemljišta uz zgrade i dvorišta koja ne zadovoljavaju navedene kriterije svrstavaju se u dvorišta te se tako upisuju u opći dio posjedovnice zemljišnoknjižnog uložka (A I).

¹³⁹³ Zgrade i druge građevine mogu se evidentirati i prikazivati kao zasebne ako tvore zasebnu tehničko-tehnološku, odnosno uporabnu cjelinu, a u slučaju dvojbe je li riječ o jednoj ili više zgrada odlučujuća je građevna dokumentacija.

Zgrade se mogu evidentirati i prikazivati ako su trajnog karaktera i ako je njihova tlocrtna površina veća od 10 metara kvadratnih, zgrade čije je evidentiranje posebno značajno (npr. trafostanice) kao i zgrade koje se koriste za stanovanje, mogu se evidentirati i prikazivati i ako je njihova tlocrtna površina manja od 10 metara kvadratnih.

Zgrade koje se koriste za stanovanje mogu se evidentirati i prikazivati kao zgrade ako je sagrađena njihova prva etaža i ako su useljene. Zgrade koje se prvi put evidentiraju u katastru nekretnina i koje nisu bile evidentirane u katastru zemljišta i u zemljišnoj knjizi, a za koje nije priložen akt na temelju kojeg se može graditi, prikazuju se samo na katastarskom planu, dok se ne evidentiraju u zemljišnoj knjizi, o čemu se po službenoj dužnosti obavještava građevinska inspekcija.

kućni broj ili brojevi prikazu ti brojevi te njihova pripadnost naselju, ulici, trgu i sl.

5.4.2 Sastavljanje vlastovnice

Novelom ZZK-a iz 2017. mijenjan je i čl. 183. Tako se izmijenjenim čl. 183. daju osnovne smjernice za sastavljanje vlastovnice. Primjerice, ako zemljišna knjiga ne prikazuje stvarno stanje, neće se prenijeti podatci o vlasnicima iz stare zemljišne knjige u novu zemljišnu knjigu, čime će se u potpunosti izbjeći prijenos starih podataka (u praksi se često događalo da je kod sastavljanja uložka prenesen podatak o vlasnicima koji su bili upisani prije 100 godina). Propisano je koje će se osobe pozvati na raspravu za sastavljanje uložaka te kako će sud postupiti kada se na raspravi pojavi spor, odnosno kada na raspravi nije moguće utvrditi vlasnika.¹³⁹⁴

U vlastovnicu se upisuje pravo vlasništva cijeloga zemljišnoknjižnoga tijela kao i ona ograničenja kojima je vlasnik osobno podvrgnut glede slobodnoga upravljanja ili glede raspolaganja zemljišnoknjižnim tijelom ili suvlasničkim dijelom. Također će se učiniti vidljivom i zabrana opterećivanja ili otuđivanja, ako takva zabrana postoji, kao i ograničenja raspolaganja zemljišnoknjižnim tijelom ili suvlasničkim dijelom koja su predmet upisa u teretovnicu, a tiču se svakoga vlasnika. U vlastovnicu se upisuje i svojstvo općeg dobra, ako postoji, te tko vodi brigu, upravlja i odgovara za to opće dobro, osim ako brigu, upravljanje i odgovornost za opće dobro ima Republika Hrvatska, kada se to neće posebno upisivati. Ako nekretnina ima svojstvo javnog dobra u općoj i u javnoj uporabi, kao vlasnik će se upisati Republika Hrvatska, osim ako njihov vlasnik nije jedinica lokalne uprave ili samouprave, te će se naznačiti tijelo ili ustanova kojoj su dana na upravljanje, odnosno tijelo koje njima neposredno upravlja. Već u postupku katastarske izmjere i tehničke reambulacije prikupljaju se i podatci o nositeljima knjižnih prava na nekretninama na temelju raspoloživih dokumenata (zemljišne knjige, katastri zemljišta i dr.), kao i izjava zainteresiranih stranaka kako bi se što pravilnije utvrdilo i upisalo vlasničko stanje u postupku sastavljanja zemljišnoknjižnih uložaka. Podatci o nositeljima prava na nekretninama prikupljeni u katastarskoj izmjeri i tehničkoj reambulaciji pomoćni su podatci koji služe za potrebe izlaganja na javni uvid elaborata katastarske izmjere ili tehničke

¹³⁹⁴ Obrazloženje nacrta prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama, Ministarstvo pravosuđa, Zagreb, 2017.

reambulacije te se tako prikupljeni podatci izlažu strankama na raspravi za sastavljanje zemljišnoknjižnih uložaka.

U postupku osnivanja i obnove zemljišne knjige u vlastovnicu zemljišne knjige unosi se podatak o osobi čiji su podatci prikupljeni u katastarskoj izmjeri ili tehničkoj reambulaciji, ili proizlaze iz podataka pisanog dijela postojećeg katastarskog operata ako su ti podatci novijeg datuma od podataka upisanih u postojeću zemljišnu knjigu, knjige položenih ugovora, pologa isprava, kao i javnih i privatnih isprava koje stranke dostave zemljišnoknjižnom sudu, a za koje postoje pretpostavke za stjecanje prava vlasništva po zakonu kao i provođenjem drugih mogućih dokaza prema pravilima izvanparničnog postupka (čl. 183. st. 1. ZZK-a). Međutim, ako su navedeni podatci starijeg datuma od podataka prikupljenih u katastarskoj izmjeri ili tehničkoj reambulaciji, ili proizlaze iz podataka pisanog dijela postojećega katastarskog operata, upisat će se podatci o vlasniku koji su novijeg datuma.

U postupku obnove zemljišne knjige koji se provodi prema podacima postojećeg katastarskog operata, u vlastovnicu zemljišne knjige upisuje se osoba iz postojećeg katastarskog operata, kao i iz javnih i privatnih isprava koje stranke dostave zemljišnoknjižnom sudu, iz knjige položenih ugovora, odnosno iz zemljišne knjige koja se zatvara otvaranjem obnovljene zemljišne knjige ako su ti podatci upisani nakon podataka koji proizlaze iz postojećega katastarskog operata. Prilikom sastavljanja vlastovnice mogu se provesti i drugi dokazi prema pravilima izvanparničnog postupka (čl. 183. st. 2. ZZK-a), što znači da se osim uvida u isprave, mogu izvesti i dokazi saslušanjem stranaka i svjedoka. Međutim, ako se na raspravi za sastavljanje uložaka pojavi spor između više osoba oko toga koju od njih bi trebalo upisati kao vlasnika ili nositelja knjižnog prava, zemljišnoknjižni sud će upisati onu osobu koja je upisana u popisni list koji je sastavljen u trenutku izlaganja katastarskih podataka, odnosno osobu upisanu u katastarski operat, a ostale osobe uputiti da svoje pravo ostvaruju u ispravnom postupku podnošenjem prijave prava vlasništva jer se, u pravilu, na raspravi za sastavljanje zemljišnoknjižnih uložaka ne mogu rješavati sporovi.

U navedenim postupcima na raspravu za sastavljanje uložaka pozivaju se osobe koje su pozvane na izlaganje na javni uvid podataka prikupljenih katastarskom izmjerom ili tehničkom reambulacijom, odnosno postojećega katastarskog operata, osobe upisane u zemljišnu knjigu, kartone zemljišta i polog isprava te knjigu položenih ugovora, kao i osobe za koje sud ocijeni da bi mogle imati pravni

interes. Osobe upisane u zemljišnu knjigu pozivaju se samo ako je iz stanja zemljišne knjige vidljivo da je moguće izvršiti dostavu (čl. 183. st. 3. ZZK-a).

Ako se na raspravi za sastavljanje uložaka pojavi spor između više osoba oko toga koju od njih bi trebalo upisati kao nositelja knjižnog prava, zemljišnoknjižni sud upisat će u zemljišnoknjižni uložak osobu koja je upisana u popisni list koji je sastavljen u trenutku izlaganja katastarskih podataka, odnosno osobu upisanu u katastarski operat, a ostale osobe uputiti da svoje pravo ostvaruju u ispravnom postupku (čl. 183. st. 4. ZZK-a).

Ako nije moguće utvrditi vlasnika prema postojećoj zemljišnoj knjizi, niti iz knjige položenih ugovora, pologa isprava, ili iz javnih i privatnih isprava koje stranke dostave zemljišnoknjižnom sudu, a niti iz podataka prikupljenih u katastarskoj izmjeri ili tehničkoj reambulaciji, ili iz podataka pisanog dijela postojećega katastarskog operata, tada će se kao vlasnik, odnosno suvlasnik nekretnine upisati Republika Hrvatska (čl. 183. st. 5. ZZK-a). U praksi će to najčešće biti slučaj kada su upisani vlasnici pokojne osobe, a njihovi nasljednici u inozemstvu te kada ne postoje isprave o stjecanju njihovih nekretnina u korist trećih osoba. U postupcima osnivanja, obnove ili dopune zemljišne knjige, u vlastovnicu zemljišne knjige ne unose se nevaljani i bespredmetni upisi iz postojeće zemljišne knjige (čl. 183. st. 6. ZZK-a).

Novelom ZZK-a iz 2017. dodan je čl. 183.a. a temelju čl. 183.a st. 1. ZZK-a prilikom sastavljanja vlastovnice u postupcima sastavljanja zemljišnoknjižnog uložka nakon provedene katastarske izmjere ili tehničke reambulacije, u kojim postupcima nisu prikupljeni podatci o nositeljima prava, u vlastovnicu će se unijeti podatak o osobama u skladu s odredbom čl. 183. st. 1.

Ova odredba propisuje postupak kada se stranke ne odazovu postupku izmjere, koji postupak prethodi postupku izlaganja na javni uvid katastarskih podataka i postupku sastavljanja uložka. U praksi se događa da se vlasnici ili posjednici ne uključuju u postupak izmjere, izlaganja na javni uvid i sastavljanja uložka, pa je nužno odrediti na koji način će se sastaviti uložak.

Ako nakon provedene katastarske izmjere ili tehničke reambulacije nisu prikupljeni podatci o nositeljima prava, u vlastovnicu će se unijeti podatak o vlasniku, odnosno suvlasnicima prema upisu u postojeću zemljišnu knjigu, knjigu položenih ugovora, pologa isprava, ili prema javnim i privatnim ispravama koje

stranke dostave zemljišnoknjižnom sudu, a za koje postoje pretpostavke za stjecanje prava vlasništva. Ako se radi o nekretnini u suvlasništvu, u sumnji koliki su suvlasnički dijelovi, smatra se da su suvlasnički dijelovi svih suvlasnika jednaki.

U praksi se takva situacija javlja kada se u katastarskoj izmjeri formira nova čestica od viša čestica u vlasništvu različitih osoba, kada se na novoformiranoj čestici upisuje vlasništvo jednog vlasnika prema navedenim pravilima, a ako se na takav način ne može utvrditi vlasništvo, tada se suvlasništvo upisuje u korist svih vlasnika prema međusobnom sporazumu, a ako se ne mogu sporazumjeti, upisuje se suvlasništvo na jednake dijelove. Naime, u postupku katastarske izmjere ili tehničke reambulacije može se formirati zemljišna čestica koja odgovara dijelu jedne ili više čestica upisanih u zemljišnoj knjizi koja će se zatvoriti ako je takvo stvarno stanje utvrđeno prilikom izmjere ili tehničke reambulacije. U tom slučaju, u uložak postojeće zemljišne knjige upisat će se po službenoj dužnosti zabilježba o tome da je za dio čestice sastavljen nacrt novoga zemljišnoknjižnog uloška te da je u tijeku postupak obnove zemljišne knjige. Na taj se način osigurava publicitetna funkcija zemljišnih knjiga pa se i u izvatku iz stare, odnosno postojeće zemljišne knjige vidi da će nakon stupanja na snagu nove zemljišne knjige doći do promjene oblika i površine, a eventualno i vlasništva te nekretnine.

Ako se prilikom sastavljanja zemljišnoknjižnog uloška u nacrt uloška upiše čestica koja odgovara dijelu jedne ili više čestica upisanih u zemljišnoj knjizi koja će se zatvoriti, u uložak te zemljišne knjige upisat će se po službenoj dužnosti zabilježba o tome da je za dio čestice sastavljen nacrt novoga zemljišnoknjižnog uloška te da je u tijeku postupak obnove zemljišne knjige. Ta će se zabilježba bez odgađanja brisati po službenoj dužnosti čim bude raspravljena cijela zemljišnoknjižna čestica (čl. 183. a st. 2. ZZK-a). Ovom odredbom propisuje se postupak kada se zemljišna knjiga obnavlja za dio katastarske općine, a novonastale čestice ne prate granice čestica upisanih u zemljišnu knjigu. Tada nije moguće u postojećoj zemljišnoj knjizi provoditi promjenu na čestici koja je nastala kao posljedica izmjere, ali se ovom zabilježbom evidentira da stanje postojeće zemljišne knjige ne odgovara stvarnom stanju.

Kad se stranke ne odazovu pozivu na raspravu u povodu sastavljanja uložaka i nema isprava podobnih za upis, u uložak će se unijeti podatci utvrđeni u katastarskoj izmjeri ili tehničkoj reambulaciji, odnosno podatci katastarskog operata ako su oni novijeg datuma od onoga upisanog u zemljišnoj knjizi (čl. 183. a st. 3. ZZK-a).

Na ovaj način jasno se definira koji će se podatci upisati kada pozvane stranke ne pristupe raspravi za sastavljanje uložka, čime se izbjegava dosadašnja praksa prijenosa neažurnih podataka iz postojeće zemljišne knjige.

U postupku sastavljanja uložaka upisuju se osobni identifikacijski brojevi nositelja knjižnih prava (čl. 183.a st. 4. ZZK-a) .

Izričitim propisivanjem upisa osobnoga identifikacijskog broja ili drugih navedenih podataka potvrđuje se da kao nositelji prava mogu biti upisane samo osobe koje prema odredbama posebnog propisa imaju ta prava (isključuje se upis davno preminulih osoba ili pravnih osoba koje su prestale postojati). Propisana je ujedno obveza da se prilikom sastavljanja uložaka upisuju osobni identifikacijski brojevi (OIB) nositelja knjižnih prava, a ako taj broj stranci ne bi bio dodijeljen, tada se može upisati jedinstveni matični broj građana, matični broj pravnog subjekta, odnosno sistemski broj kojeg je dodijelilo Ministarstvo financija.

Kada se govori o OIB-u, čini nam se da tu mogu nastati problemi jer sud upisuje OIB, a da nema provjere je li to stvarno OIB stranke ili ne. Ovdje bi se moralo omogućiti da postoji veza zemljišnoknjižnog suda i Porezne uprave, kako bi se moglo provjeriti je li stranci upisan pravilan OIB ili ne.¹³⁹⁵

Nacrt zemljišnoknjižnog uložka sadrži zabilježbu da je u tijeku postupak osnivanja, odnosno obnove ili dopune zemljišne knjige te da se upisi ne smatraju istinitima i potpunima, pa se nitko ne može pozivati na to da je postupao s povjerenjem u njihovu istinitost ili potpunost sve dok takvi podatci, odnosno nova zemljišna knjiga ne stupe na snagu (čl. 183.a st. 5. ZZK-a).

5.4.3 Sastavljanje teretovnice

Odredbe čl. 184. ZZK-a o teretovnici mijenjane su novelom ZZK-a iz 2017. Navedenim odredbama potanko se uređuje način sastavljanja teretovnice. Propisuje se koje se vrste tereta prenose u novu zemljišnu knjigu, s posebnim naglaskom da se u novu zemljišnu knjigu ne prenose tereti koji se ne izvršavaju.

¹³⁹⁵ KONTREC, D., Novine u zemljišnoknjižnom pravu prema Konačnom prijedlogu Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama 2013., Hrvatska gospodarska komora – Sektor za trgovinu. Devetnaesti forum poslovanja nekretninama, str. 46.

U postupcima osnivanja i obnove zemljišne knjige iz čl. 179. st. od 1. do 6. ZZK-a u teretovnicu zemljišne knjige unose se podatci o teretima i njihovim ovlaštenicima iz zemljišne knjige, kartona zemljišta, pologa isprava i podatci isprava položenih u sudu, a posebno onih koji se odnose na osnivanje založnih prava popisom imovine (čl. 184. st. 1. ZZK-a).

U teretovnicu se upisuju stvarna prava kojima je opterećeno zemljišnoknjižno tijelo ili idealni dio nekoga suvlasnika, kao i prava stečena na takvim pravima, zatim pravo nazadkupa, prvokupa, najma i zakupa te ona ograničenja raspolaganja zemljišnoknjižnim tijelom ili suvlasničkim dijelom kojima je podvrgnut svagdašnji vlasnik opterećenoga dobra. Također, u teretovnicu se upisuju i zabrane opterećenja ili otuđenja nekretnine. U postupcima osnivanja i obnove zemljišne knjige u teretovnicu zemljišne knjige unose se podatci o teretima i njihovim ovlaštenicima iz zemljišne knjige, kartona zemljišta, pologa isprava i podatci isprava položenih u sudu, a posebno onih koji se odnose na osnivanje založnih prava popisom imovine.

Međutim, u teretovnicu zemljišne knjige upisuju se samo oni tereti za koje je izvjesno da postoje, odnosno da njihov upis nije bespredmetan. U teretovnicu zemljišne knjige neće se prenositi upisi iz zemljišne knjige koja će se zatvoriti ako se radi o bespredmetnim upisima ili hipotekama za tražbine glede kojih su nastupili uvjeti za brisanje iz čl. 141. ZZK-a (čl. 184. st. 2. ZZK-a).¹³⁹⁶ Iako zakonodavac ništa ne govori o nedopuštenim upisima, smatramo da se u obnovljeni uložak ne bi trebali prenositi ni takvi upisi.¹³⁹⁷

Tereti će se u teretovnicu upisivati onim prvenstvenim redom koji dobivaju po vremenskom redosljedju kojim su bili uneseni u zemljišnu knjigu koja će se zatvoriti osnivanjem nove, u knjigu položenih ugovora, te po redu kojim su bili osnivani popisom u skladu s odredbama Ovršnog zakona (čl. 184. st. 3. ZZK-a). Dvojbu može izazvati situacija kada je novoformirana zemljišna čestica formirana od dviju ili više postojećih koje su različito opterećene, pa bi tada valjalo primijeniti opća pravila o upisu tereta u zemljišnu knjigu.

¹³⁹⁶ ZZK-a daje mogućnost da se bespredmetni upisi ili hipoteke za koje su ispunjene pretpostavke za njihovo brisanje (amortizaciju) ne prenose u obnovljeni uložak.

¹³⁹⁷ Primjerice upis posjeda nekretnine jer posjed nije pravo ili upis nositelja osobnih prava na nekretninama koji nisu važni za pravni položaj nositelja prava i sudjelovanja u pravnom prometu nekretnina, odnosno koji nisu mjerodavni za pravni promet nekretnina. Opširnije KONTREC, D., Osnivanje (obnova) zemljišnih knjiga – rad katastarskog i zemljišnoknjižnog povjerenstva, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol. 29., br. 1, 2008.

Novelom ZZK-a iz 2017. brisan je čl. 185. ZZK-a jer je čl. 185. bilo uređeno sastavljanje teretovnice koje je sad uređeno čl. 184.

5.5 Otvaranje zemljišne knjige i ispravni postupak

Na temelju čl. 185. a st. 1. ZZK-a nakon što budu sastavljeni svi ulošci nove zemljišne knjige koja se osniva, obnavlja ili dopunjuje, otvara se ispravni postupak na temelju odluke predsjednika suda, odnosno predsjednika zemljišnoknjižnog odjela ili sudca kojeg na to ovlasti predsjednik suda. Ako se postupak osnivanja, obnove ili dopune provodi za dijelove katastarske općine ili postupno, ispravni postupak otvara se za one čestice za koje je postupak sastavljanja završen (čl. 185.a st. 2. ZZK-a).

Zemljišna knjiga, odnosno njezin dio, ako se postupak provodi djelomično, osnovana je, obnovljena ili dopunjena onoga dana kada zemljišnoknjižni sud utvrdi da su sastavljeni zemljišnoknjižni ulošci. Odluku o otvaranju zemljišne knjige ili njezina dijela donosi predsjednik suda ili sudac kojeg na to ovlasti predsjednik suda (čl. 186. st. 1. ZZK-a). S danom otvaranja zemljišne knjige zatvaraju se zemljišna knjiga, knjiga položenih ugovora i kartoni zemljišta, koji su do tada bili u uporabi (čl. 186. st. 2. ZZK-a). Do zaprimanja odluke zemljišnoknjižni sud dužan je održavati stanje već raspravljenih uložaka tako da se u njih upišu sve promjene koje su provedene u postojećoj zemljišnoj knjizi, knjizi položenih ugovora i kartonima zemljišta. Ako je u postojećoj zemljišnoj knjizi došlo do promjene koja se ne može provesti u već raspravljenom ulošku, do otvaranja zemljišne knjige zadržat će se stanje kako je utvrđeno prilikom sastavljanja uloška. U takav uložak nove zemljišne knjige prenijet će se plombe upisa iz postojeće zemljišne knjige te će se po službenoj dužnosti nakon otvaranja zemljišne knjige upisati zabilježba prijave ili prigovora (čl. 186. st. 3. ZZK-a).

U odnosu na predmete u kojima nije donesena odluka o upisu, plombe će se prenijeti u zemljišnu knjigu koja se otvara. S otvaranjem zemljišne knjige ujedno se otvara ispravni postupak, osim u slučajevima iz čl. 7. st. 3. ZZK-a (čl. 186. st. 5. ZZK-a).

Nakon otvaranja osnovane zemljišne knjige svi se upisi u odnosu na u nju upisane nekretnine provode isključivo u toj zemljišnoj knjizi i samo upisi provedeni u njoj, proizvode pravne učinke glede stjecanja, promjene i prestanka knjižnih prava određenih zakonom. U osnovanoj se zemljišnoj knjizi provode i upisi koji

su bili zatraženi prije otvaranja zemljišne knjige. Oni se provode prije upisa koji su zahtijevani nakon otvaranja osnovane zemljišne knjige i to po redoslijedu kojim je bio zatražen njihov upis u zemljišnu knjigu koja je zatvorena. Za one prijedloge koji nisu riješeni do otvaranja zemljišne knjige, prilikom sastavljanja zemljišnoknjižnih uložaka iz stare će se zemljišne knjige, odnosno knjige položenih ugovora, prenijeti plombe kojima je bilo učinjeno vidljivim da su ti prijedlozi podneseni.

5.6 Objava oglasa o otvaranju ispravnog postupka

Kad se ispravni postupak otvori, zemljišnoknjižni sud će otvaranje toga postupka objaviti bez odgađanja oglasom po službenoj dužnosti na e-Oglasnoj ploči, oglasnoj ploči nadležnog suda, nadležnog ureda za katastar, jedinice lokalne samouprave ili na drugi odgovarajući način (čl. 186. a ZZK-a). Propisuje se više lokacija za objavu javnog oglasa o otvaranju roka za ispravak kako bi se postigla što veća javnost postupka.

Oglas sadržava podatke:

- da je otvorena zemljišna knjiga za određenu katastarsku općinu ili njezin dio te mjesto i način uvida u nju
- da se određene do tada postojeće evidencije nekretnina zatvaraju s danom otvaranja zemljišne knjige jer je zemljišna knjiga stupila na njihovo mjesto
- da će od dana otvaranja zemljišne knjige samo upisi u nju, glede nekretnina na koje se ta knjiga odnosi, proizvoditi one pravne učinke u vezi sa stjecanjem, promjenama, prijenosom i ukidanjem prava vlasništva i ostalih knjižnih prava koji su zakonom određeni za pravne učinke upisa u zemljišne knjige
- da je otvoren ispravni postupak glede otvorene zemljišne knjige, pa se sve osobe koje smatraju da bi trebalo u tu knjigu upisati nešto što nije upisano ili da bi trebalo izmijeniti, nadopuniti ili izbrisati neki upis ili njegov prvenstveni red pozivaju da stave zemljišnoknjižnom sudu svoje prijave prijedloga za upise, odnosno svoje prigovore postojećim upisima ili njihovu prvenstvenom redu u određenom roku za ispravak
- da se, dok ne istekne oglasom određeni rok za prijave i prigovore, ne smatra da su upisi u zemljišnu knjigu istiniti i potpuni.

Rok za ispravak ne može biti određen kraće od jedan mjesec niti duže od tri mjeseca, računajući od dana objave oglasa na e-Oglasnoj ploči. U oglasu će se upozoriti na moguće pravne posljedice propuštanja prijave i prigovora, odnosno nepravodobnog podnošenja prijave ili prigovora, a u tom postupku povrat u prijašnje stanje nije dopušten. O prijavama i prigovorima o kojima je već raspravljeno tijekom postupka sastavljanja uložaka, neće se raspravljati.

Dok rok za ispravak određen oglasom ne istekne, upisi u zemljišnu knjigu ne smatraju se istinitima i potpunima, pa se nitko ne može pozivati na to da je postupao s povjerenjem u njihovu istinitost ili potpunost. Dok rok za ispravak ne istekne, na svim izvadcima i drugim ispravama koje zemljišnoknjižni sud izdaje na osnovi podataka iz zemljišne knjige glede koje taj rok teče, učinit će se to vidljivim, uz točnu oznaku posljednjega kalendarskog dana toga roka. Otvaranje ispravnog postupka zabilježiti će se u novoosnovanoj zemljišnoj knjizi (čl. 187. ZZK-a).

5.7 Prijave i prigovori

Prijave i prigovori protiv upisa provedenih u osnovanoj zemljišnoj knjizi podnose se zemljišnoknjižnom sudu koji je vodio postupak osnivanja zemljišne knjige. **Prijavom** se predlaže da se u zemljišnu knjigu upiše nešto što nije bilo upisano u tijeku sastavljanja zemljišnoknjižnog uložka. **Prigovorom** se osporavaju već provedeni upisi u osnovanoj zemljišnoj knjizi, tj. da bi se određen upis ili njegov prvenstveni red trebali izmijeniti, nadopuniti ili izbrisati (čl. 188. st. 1. ZZK-a). Prijave i prigovore u ispravnom postupku ovlaštene su podnijeti sve osobe koje su inače po pravilima ZZK-a ovlaštene podnijeti prijedlog za upis u zemljišnu knjigu čiji se ispravak zahtijeva (čl. 95 – 96. ZZK-a)¹³⁹⁸ jer na tome imaju

¹³⁹⁸ Članak 95. ZZK-a (1) Osoba koja bi time stekla, promijenila ili izgubila knjižno pravo ovlaštena je staviti prijedlog za upis koji bi imao značenje uknjižbe ili predbilježbe. (2) Prijedlog za upis koji bi imao značenje zabilježbe ovlaštena je staviti osoba koja ima pravni interes za provedbu te zabilježbe ili je na to ovlaštena posebnim propisom.

Članak 96. ZZK-a (1) Tko stavlja prijedlog u ime drugoga mora na to biti ovlašten, što mora i dokazati ispravom. Ako ovim Zakonom nije što drugo određeno, postojanje i valjanost toga ovlaštenja prosuđivat će se po općim pravilima. (2) Onaj čije bi se knjižno pravo upisom prenijelo, ograničilo ili oteretilo u korist drugoga može u svoje ime i bez posebne ovlasti taj upis zahtijevati u njegovu korist. (3) Ako je izvanknjižni stjecatelj knjižnoga prava to pravo prenio na drugoga ili ga je u njegovu korist ograničio ili oteretio, taj drugi može zahtijevati upis prava svoga prednika. (4) Kad je za isti dug dano osiguranje i u obliku jamstva i u obliku prava na hipoteku, a vjerovnik ne zahtijeva upis hipoteke, tada i jamac može zahtijevati upis hipoteke u korist vjerovnika. (5) Upis zajedničkih prava može zahtijevati bilo koji od zajedničara u korist svih. Ako se radi o upisu prava djeljivih razmjerno prema cjelini, svaki sudionik može zahtijevati upis odgovarajućega dijela u svoju korist, a može i zahtijevati upis ostalih dijelova u korist ostalih sudionika ako za to ima pravni

određeni pravni interes. Pravni interes za podnošenja prijava i prigovora za ispravljanje upisa založnog prava imaju i podzaložni vjerovnici u čiju je korist osnovano podzaložno pravo na tražbini osiguranoj založnim pravom (čl. 189. ZZK-a).

Činjenica da je podnesena prijava ili prigovor zabilježuje se u zemljišnoj knjizi zabilježbom prijave ili prigovora u ispravnom postupku. O prijavama i prigovorima podnesenim protiv upisa provedenih u osnovanoj zemljišnoj knjizi zemljišnoknjižni sud odlučuje na raspravi za ispravak (čl. 191. st. 1. ZZK-a). Raspravu sud zakazuje po službenoj dužnosti nakon proteka roka za ispravak, a vodi ju sudac pojedinac uz sudjelovanje voditelja zemljišnih knjiga, odnosno diplomirani pravnik koji nije sudac tog suda ako ga na to iz opravdanih razloga posebno ovlasti predsjednik suda.

Ovdje bismo mogli postaviti i pitanje kada bi trebalo rješavati podnesene prijave, odnosno prigovore, tijekom trajanja ispravnog postupka za koji je propisano da traje minimalno šest mjeseci, a maksimalno jednu godinu ili tek nakon isteka roka za ispravak. Na temelju čl. 191. st. 2. ZZK-a rasprava za ispravak vodi se za svaki pojedini zemljišnoknjižni uložak tako da se raspravlja o svim pravodobno uloženim prijavama i prigovorima koji se odnose na upise u tom zemljišnoknjižnom ulošku. Slijedi da će zemljišnoknjižni sud tek nakon proteka roka za ispravak, šest mjeseci do godinu dana nakon odluke ministra pravosuđa o otvaranju nove zemljišne knjige, zakazati i provesti raspravu za ispravak. Smatramo da bi trebalo i tijekom trajanja ispravnog postupka, tijekom šest mjeseci do godine dana, zakonom omogućiti zakazivanje rasprave za ispravak i rješavati već zaprimljene prijave, odnosno prigovore, a sve radi što bržeg okončanja postupka obnove jer se pravni promet nekretnina ne bi smio zaustaviti na tako dugo vremena.¹³⁹⁹ Rasprava se vodi po pravnim pravilima izvanparničnog postupka. Na raspravu za ispravak pozivaju se sve osobe koje su podnijele prijave i prijedloge, osobe protiv kojih su prijedlozi i prijave podneseni, odnosno osobe u čiju su korist provedeni upisi protiv kojih su podnesene prijave i prigovori. Međutim, nenazočnost pozvanih osoba ne odgađa raspravu za ispravak. Nedolazak pozvanih osoba ne smatra se povlačenjem njihove prijave niti se zbog njihova nedolaska može smatrati da priznaju tuđe prijave i prigovore

¹³⁹⁹ Tako DOŠEN, M., Ispravni postupak unutar posebnog zemljišnoknjižnog postupka obnove zemljišne knjige – dan otvaranja obnovljene zemljišne knjige, zatvaranje zemljišne knjige koja je do tada bila u uporabi, te otvaranje i trajanje ispravnog postupka – aktualnosti sudske prakse, Hrvatska pravna revija, br. 6, 2005., str. 62.

(čl. 192. st. 3. ZZK-a). U slučaju neodaziva uredno pozvanih osoba, zemljišnoknjižni sud donijet će odluku na temelju stanja spisa. Da se ispravni postupak ne bi bezrazložno odugovlačio, nitko nije ovlašten zahtijevati odgodu rasprave niti se može zahtijevati povrat u prijašnje stanje (čl. 192. st. 5. ZZK-a).

5.7.1 Odlučivanje o prijavama i prigovorima

Kad ocijeni da su sva pitanja dovoljno raspravljena, zemljišnoknjižni sud će zaključiti raspravu za ispravak te će donijeti i na zapisnik s rasprave proglasiti svoju odluku kojom će, u potpunosti ili djelomično usvojiti, odbiti ili odbaciti prijavu upisa, odnosno prigovor na upise ili njihov prvenstveni red te će u odluci kojom usvaja prijavu upisa ili prigovor na upis dopustiti odgovarajuće upise i narediti njihovu provedbu. Odbacit će nepravodobne prijave i prigovore, a one pravodobne prijave i prigovore, u potpunosti ili djelomično usvojiti, odnosno odbiti.

Ustanovi li zemljišnoknjižni sud da bi za postupanje po prijavi ili prigovoru bilo nužno izmijeniti upis u posjedovnici o površini, obliku ili izgrađenosti katastarske čestice, on toj prijavi ili prigovoru neće udovoljiti, već će istu 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, te će rješenjem dopustiti provedbu upisa u vezi s kojim je postignut sporazum (čl. 195. st. 2. ZZK-a).

O prijavama i prigovorima glede upisa u vlastovnicu i teretovnicu o kojima nazočni nisu postigli sporazum, zemljišnoknjižni će sud odlučiti po pravičnoj ocjeni (čl. 195. st. 3. ZZK-a). Po pravičnoj ocjeni zemljišnoknjižni sud može odlučiti da se prijava ili prigovor usvoji, te donijeti rješenje kojim se usvaja prijava ili prigovor i nalaže da se provede, izmijeni, nadopuni, izbriše određeni upis. Kad je zemljišnoknjižni sud po pravičnoj ocjeni odlučio da su prijava ili prigovor neosnovani, donijet će rješenje o odbijanju u cijelosti ili djelomično prijave ili prigovora.

Nepravodobne prijave i prigovore, tj. prijave i prigovore koji su podneseni nakon isteka roka za ispravak o kojima osobe nazočne na raspravi za ispravak nisu

postigle suglasnost da se o njima raspravlja kao da su pravodobno podneseni, zemljišnoknjižni će sud rješenjem odbaciti (čl. 195. st. 4. ZZK-a).

5.7.2 Tužba za ispravak

Protiv odluke zemljišnoknjižnoga suda donesene na raspravi za ispravak ne može se uložiti žalba, ali ona ne sprječava ostvarivanje prava u parnici pred sudom ili u postupku pred drugim nadležnim tijelom (čl. 194. ZPP-a).¹⁴⁰⁰ Osobe koje smatraju da su oštećene u svojim pravima odlukom zemljišnoknjižnog suda donesenom u povodu prijave ili prigovora, svoja prava mogu štiti u parnici tužbom za ispravak ili u nekom drugom postupku pred nadležnim tijelom. To se u rješenju u kojem je odlučeno o prijavi ili prigovoru mora izričito navesti (čl. 195. st. 5. ZZK-a).

Tužbom za ispravak zahtijeva se ispravak upisa provedenih u povodu prijave ili prigovora u ispravnom postupku, odnosno provedba ili ispravljanje upisa u novoosnovanoj zemljišnoj knjizi koje je zemljišnoknjižni sud odbio provesti u povodu prijave ili prigovora podnesenog u ispravnom postupku (čl. 197. ZZK-a).¹⁴⁰¹

¹⁴⁰⁰ „U smislu odredbe čl. 194. st. 3. ZZK, žalba nije dopuštena, neovisno o činjenici što je sud prvog stupnja pogrešno dopustio izjavljivanje žalbe. Ujedno valja naglasiti da je rješenjem istog suda prvog stupnja Z----/04-13 od 8. siječnja 2007. odbijen prigovor protustranke iznesen u ovom predmetu te je ona upućena da svoje pravo može ostvarivati u parnici. Prema tome, u konkretnom slučaju protustranka svoje pravo može ostvarivati u posebnoj parnici ili u smislu čl. 197. ZZK ima pravo podnijeti tužbu za ispravak.” U tom smislu presuđeno: Županijski sud u Varaždinu, Gž - 491/07-2 od 14. 5. 2007., Ing. SP 2007., 6, 0, 2, str. 82. Tako ŽUVELA, str. 1314.

¹⁴⁰¹ U parnici za ispravak upisa u zemljišnoj knjizi pokrenutoj povodom prijedloga za pokretanje pojedinačnog ispravnog postupka, prijedlog za pokretanje pojedinačnog ispravnog postupka smatra se prijavom podnesenom u roku za ispravak. U tom smislu presuđeno: „Prema odredbama čl. 200. st. 2. Zakona o zemljišnim knjigama (dalje ZZK) na pojedinačni ispravni postupak na odgovarajući se način primjenjuju odredbe o ispravnom postupku (čl. 186. do 197.), a to znači odredbe čl. 197. ZZK-a. Prijedlog tužiteljice za pokretanje pojedinačnog ispravnog postupka smatra se u zemljišnoknjižnom ispravnom postupku prijavom za ispravak upisa kojem nije udovoljeno i tužiteljica je suprotno tvrdnji tuženica iznesenoj u žalbi mogla u smislu odredaba čl. 197. ZZK-a svoj zahtjev za ispravak upisa u zemljišnoj knjizi ostvarivati pokretanjem parnice. Nesporno je među strankama da su pravni prednici tuženica D. i R. O. dali u zamjenu Hrvatskim šumama d.o.o. Z., Uprava šuma B., na temelju Ugovora o zamjeni od 16. rujna 1993. godine svoju čkbr. 1144/7 livada J. u površini od 998 čhv, kao niti to da taj Ugovor o zamjeni nije bio proveden u zemljišnim knjigama i sud prvog stupnja je pravilno zaključio da Ugovor o zamjeni predstavlja valjanu pravnu osnovu za stjecanje prava vlasništva, posebno kada je u pitanju zemljište koje su kao svoje vlasništvo dali u zamjenu prednici tuženica. Budući da iz zemljišnoknjižnih podataka proizlazi da se radi o poljoprivrednom zemljištu, pravnu osnovu za stjecanje prava vlasništva ima Republika Hrvatska koja je po Zakonu o poljoprivrednom zemljištu vlasnik poljoprivrednog zemljišta, koje nije u privatnom vlasništvu.” Županijski sud u Bjelovaru, Gž - 1897/08-1, od 4. 12. 2008.

Zahtijevati ispravak upisa u zemljišnu knjigu pokretanjem parnice tužbom za ispravak, imaju pravo: osobe čijim prijavama ili prigovorima zemljišnoknjižni sud nije u cijelosti ili djelomično udovoljio u ispravnom postupku; osobe čiji je upis ili prvenstveni red upisa odlukom donesenom u ispravnom postupku zemljišnoknjižni sud naredio izmijeniti, nadopuniti ili izbrisati.¹⁴⁰² Pravo tužbom zahtijevati ispravak prestaje protekom rokova određenih 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. 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.¹⁴⁰³ Ako se tužba za ispravak podnese u roku od trideset dana od zaključenja rasprave, zemljišnoknjižni sud će, kad mu bude dokazano da je tužba podnesena, zabilježbu prijave ili prigovora zamijeniti zabilježbom spora.

Na osnovi odluke zemljišnoknjižnoga 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 naredeni 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. Zemljišnoknjižni 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 osnovanosti istih, a i prije ako su zamijenjene zabilježbom spora. Ako u otvorenom roku za ispravak nisu podneseni prijave ili prigovori, zemljišnoknjižni sud brisat će zabilježbu tijekom roka za ispravak iz čl.187. ZZZK-a bez provođenja rasprave po službenoj dužnosti.

¹⁴⁰² Više LJUBIĆ, B., Iskustva dvostruki evidencija i obnova zemljišnih knjiga, u KONČIĆ, A – M., KONTRAC, D., LJUBIĆ, B., MARKOVIĆ, S., MIČEVIĆ, B., TRGOVAC, S., Novi propisi u zemljišnoknjižnom pravu 2015., Novi informator, Zagreb, 2015., str. 50.

¹⁴⁰³ Brisovnoj tužbi ne prethodi ispravni postupak već se radi o putu kojim nositelj nekoga knjižnog prava može radi zaštite tog prava zahtijevati brisanje svake uknjižbe koja ga vrijeda uz uspostavu prijašnjega zk. stanja (čl. 129. st. 1. ZZZK-a). Dakle, mora se raditi o nositelju knjižnog prava koje je povrijeđeno nekom drugom uknjižbom. Za razliku od brisovne tužbe, ispravnu tužbu može podnijeti i osoba čije pravo nikada nije bilo upisano u zemljišnu knjigu, jedini je uvjet da zk. sud u ispravnom postupku njezinoj prijavi ili prigovoru nije udovoljio. Kod obje navedene tužbe, ZZZK vodi računa o interesima treće osobe koja s pouzdanjem u sadržaj zemljišne knjige, a na temelju pravnog posla, upiše svoje pravo u zemljišnu knjigu. Tako ZRILIĆ, Z., Pojedinačno ažuriranje zemljišnoknjižnog stanja - parnica ili pojedinačni ispravni postupak, *ius info*, str. 7.

Pravila o osnivanju i ispravnom postupku na odgovarajući se način primjenjuju i u postupku obnavljanja i dopunjavanja zemljišne knjige, kao i u pojedinačnom ispravnom postupku.¹⁴⁰⁴

¹⁴⁰⁴ GAVELLA i dr., str. 207.

6 OBNOVA I DOPUNA ZEMLJIŠNE KNJIGE

Zemljišnoknjižni ulošci koji su nečitki ili oštećeni do te mjere da se sa sigurnošću ne može utvrditi stanje posljednjeg upisa, ostaju upisani kao ručno vođena zemljišna knjiga i ne vode se kao dio zemljišne knjige iz čl. 6. st. 1. ZZK-a. Za nečitke ili oštećene uloške zemljišnoknjižni sud provest će po službenoj dužnosti postupak obnove na temelju stanja zemljišne knjige, zbirke isprava, spisa, kao i drugih mogućih isprava (npr. potpunog zemljišnoknjižnog izvataka koji je potvrdio nadležni sud prije oštećenja knjige i sl.). Ako ovakav postupak obnove nije moguće provesti, zemljišnoknjižni sud po službenoj dužnosti provodi postupak obnove za sve katastarske čestice upisane u tom ulošku po pravilima propisanim za obnovu zemljišne knjige (čl. 198. ZZK-a).¹⁴⁰⁵

Poslovi osnivanja, obnove i dopune zemljišne knjige, kao i poslovi pojedinačnog preoblikovanja zemljišne knjige u BZP-u, poslovi su od interesa za Republiku Hrvatsku i financiraju se iz sredstava proračuna i (ili) drugih izvora, a sve na temelju odluke o osnivanju, obnovi ili dopuni zemljišne knjige, odnosno odluke o pojedinačnom preoblikovanju za određenu katastarsku općinu. Financijska

¹⁴⁰⁵ Prije novele ZZK-a iz 2013. u praksi su postojala dva pristupa obnovi zemljišnih knjiga, prvi, kod kojeg se postupak obnove provodio istodobno s katastarskim izlaganjem, dok se kod drugog, taj postupak provodio odvojeno, s tim da je prevladavao prvi pristup kod kojeg se postupak obnove provodio istodobno s katastarskim izlaganjem, što je pretpostavljalo istodobno djelovanje katastarskog povjerenstva i povjerenstva zemljišnoknjižnog suda. Tako LJUBIĆ, B., Iskustva dvostrukih evidencija i obnova zemljišnih knjiga, u KONČIĆ, A – M., KONTREC, D., LJUBIĆ, B., MARKOVIĆ, S., MIČEVIĆ, B., TRGOVAC, S., Novi propisi u zemljišnoknjižnom pravu 2015., Novi informator, Zagreb, 2015., str. 39.

sredstva osiguravaju se sporazumom sklopljenim između Ministarstva pravosuđa i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravne osobe koje upravljaju javnim dobrom u općoj uporabi, kao i pravne osobe koje obavljaju djelatnosti određene posebnim zakonima kao javne usluge. Sporazumom se osiguravaju sredstva za financiranje svih troškova osnivanja, obnove ili dopune zemljišnih knjiga te pojedinačnog preoblikovanja, u dogovorenim omjerima ili u cijelosti. Sredstva se uplaćuju na račun suda koji provodi postupak osnivanja, obnove ili dopune zemljišne knjige, odnosno pojedinačnog preoblikovanja, i mogu se koristiti samo za tu namjenu (čl. 199. ZZK-a).¹⁴⁰⁶

Postupak **obnove zemljišne knjige** provodi se kad je zemljišna knjiga uništena, izgubljena ili je iz nekog razloga postala neupotrebljiva (106. ZP-a). Kad je uništen, izgubljen ili neupotrebljiv samo neki dio zemljišne knjige, postupak obnove provodi se samo u vezi s tim dijelom zemljišne knjige. Zemljišna se knjiga obnavlja i kad je u katastarskoj općini za koju je osnovana, provedena nova izmjera ili reambulacija. Tada se zemljišna knjiga obnavlja, tj. usklađuje s podacima nove izmjere ili reambulacije kad tijelo nadležno za katastar zemljišnoknjižnom sudu dostavi nove podatke o zemljištima. Postupak obnove provodi po službenoj dužnosti zemljišnoknjižni sud koji vodi zemljišnu knjigu koja se obnavlja, a na temelju odluke ministra pravosuđa o obnovi zemljišne knjige. Postupak obnove sastoji se u sastavljanju zemljišnoknjižnih uložaka po pravilima iz čl. 181. – 185. ZZK-a za sva zemljišta u odnosnoj katastarskoj općini ili samo za ona zemljišta koja su bila upisana u zemljišnoknjižnim ulošcima u pogledu kojih se provodi obnova. Kad se zemljišna knjiga obnavlja, jer je provedena nova izmjera ili reambulacija¹⁴⁰⁷, ponajprije se provode promjene podataka o katastarskim česticama u posjedovnici već postojećih zemljišnoknjižnih uložaka, a po potrebi, tada se mijenjaju i podatci u ostalim listovima zemljišnoknjižnih uložaka. Nakon što ministar pravosuđa utvrdi da su

¹⁴⁰⁶ Dosadašnji članci od 198. do 199.a propisivali su različita postupanja zemljišnoknjižnog suda, ovisno o usklađenosti stanja zemljišne knjige sa stanjem postojećeg katastarskog operata. Izmjene koje se sada predlažu propisuju isti postupak za sve stupnjeve usklađenosti, jer prijašnje odredbe nisu točno određivale stupanj usklađenosti (nisu postojali točni kriteriji za određivanje različitosti u podacima npr. što znači „ne odgovaraju u velikoj mjeri” ili „djelomično odgovaraju”). Stoga, bilo je moguće da se unutar jedne katastarske općine zemljišnoknjižni ulošci sastavljaju na najmanje tri različita načina. Situacije koje su moguće, a bile su opisane u prijašnjim člancima 199.b, 199.c i 199.d sada su opisane u člancima 185. stavak 2., 198. i 199. Vidi Obrazloženje nacrta prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama, Ministarstvo pravosuđa, Zagreb, 2017., str. 20.

¹⁴⁰⁷ Reambulacija (lat.) dopunjavanje i ispravljanje katastarskih (i geografskih) karata i planova na terenu dopunskom izmjerom. Tako ŽUVELA, M., RUŽIČKA, B., Zakon o zemljišnim knjigama, Zagreb, 2003., str. 238.

sastavljeni zemljišnoknjižni ulošci i odredi da se s obnovljenom zemljišnom knjigom može postupati, javnim se oglasom objavljuje da je zemljišna knjiga ili njezin dio obnovljen te da je otvoren ispravni postupak koji se vodi po pravilima iz čl. 186. – 197. ZZK-a.

Postupak **dopune zemljišne knjige** provodi se kad u zemljišnoj knjizi nisu upisana sva zemljišta (katastarske čestice) koje se nalaze u katastarskoj općini za koju je zemljišna knjiga osnovana, a koja su se po službenoj dužnosti morala upisati u zemljišnu knjigu prilikom njezina osnivanja (čl. 107. ZP-a).¹⁴⁰⁸ Postupak dopune zemljišne knjige provodi se po službenoj dužnosti, a na temelju odluke ministra pravosuđa. Na postupak dopune na odgovarajući se način primjenjuju odredbe ZZK-a o postupku osnivanja i ispravljanja zemljišne knjige. Dopunjavanje se provodi sastavljanjem zemljišnoknjižnog uloška za neupisano zemljište po odredbama čl. 181. – 185. ZZK-a. Nakon što ministar pravosuđa utvrdi da je zemljišna knjiga dopunjena novim zemljišnoknjižnim ulošcima i da se njima može postupati kao sa zemljišnom knjigom, otvara se za uloške sastavljene u postupku dopune ispravni postupak.

¹⁴⁰⁸ Ako se prijedlog za upis nekretnine u zemljišnu knjigu odnosi na katastarsku česticu koja nije upisana u zemljišnoj knjizi, takav se prijedlog ima smatrati prijedlogom za dopunu zemljišne knjige i ne može se smatrati da je prijedlog nepotpun jer ne sadržava podatke o nekretnini iz zemljišne knjige.

„Osnovano žalitelj ističe da je prvostupanjski sud pogrešno primijenio odredbe Zakona o zemljišnim knjigama. Predmetna zemljišnoknjižna čestica br. 1042/1 koja se nalazi u katastarskoj općini, a za koju općinu se vodi zemljišna knjiga, nije upisana u zemljišnu knjigu. Prijedlog predlagatelja po svom je sadržaju prijedlog za dopunu zemljišne knjige u smislu čl. 199. st. 1. ZZK. Na dopunu zemljišne knjige na ogovarajući će se način primijeniti odredbe ZZK o postupku osnivanja i ispravnom postupku, a sukladno čl. 199. st. 2. ZZK. Taj postupak provodi sudac općinskog suda kao sudac pojedinac uz sudjelovanje voditelja zemljišnih knjiga (čl. 199. st. 2., u vezi s čl. 179. st. 4., čl. 200. st. 2. u vezi s čl. 191. st. 3. Zakona o zemljišnim knjigama). Dakle, u ovom predmetu ne radi se o prijedlogu o kojem se donosi rješenje u smislu čl. 109. Zakona o zemljišnim knjigama, koje rješenje u smislu čl. 109.a citiranog Zakona donosi ovlašteni zemljišnoknjižni referent, već o prijedlogu za dopunu zemljišne knjige u smislu čl. 199. Zakona o zemljišnim knjigama, o čemu odlučuje sudac općinskog suda.” U tom smislu presuđeno: Županijski sud u Bjelovaru, Gž - 1291/05-2 od 07. 3. 2006., Ing. SP 2006., 0, 6, 1, str. 84.

Možda i nije riječ o dopuni zk. o kojoj je riječ u ovoj zakonskoj odredbi. Dopuna je kad u zk. u osnivanju nije bila upisana čestica (preskočena je), a ovdje se radi o čest., .../1, a to znači da vjerojatno nije proveden diobni nacrt kojim je nastala, pa tada nema mjesta dopuni zemljišne knjige, već treba provesti diobni nacrt kojim je nastala. Tako ŽUVELA, str. 1312 – 1313.

7 POJEDINAČNI ISPRAVNI POSTUPAK

7.1 Uvod

Pojedinačni ispravni postupak je učinkovit i brz način usklađivanja nepotpunoga zemljišnoknjižnog stanja sa stvarnim pravnim stanjem nekretnina u već osnovanim zemljišnim knjigama u svim slučajevima kad izvanknjižni stjecatelj može nekom ispravom učiniti vjerojatnim da mu pripada pravo koje nije u njegovu korist upisano, a radi se o ispravi koja ne ispunjava sve pretpostavke određene u ZZK-u za provedbu uknjižbe ili predbilježbe u korist izvanknjižnog nositelja prava na nekretnini.¹⁴⁰⁹ U pojedinačnom ispravnom postupku i svi ostali izvanknjižni nositelji prava na nekretninama¹⁴¹⁰ koji nisu pokrenuli ispravni postupak, imaju mogućnost zahtijevati upis svojih izvanknjižno stečenih prava.¹⁴¹¹

Pojedinačni ispravni postupak u našem pravu uveden je još 1997. godine u Zakonu o zemljišnim knjigama. Značajno je noveliran 2013. godine. Sve do

¹⁴⁰⁹ Tako JOSIPOVIĆ T., Izvanknjižno stjecanje i prestanak stvarnih prava na nekretninama – usklađivanje zemljišnoknjižnog stanja, u BREŽANSKI, J., JELČIĆ, O., JOSIPOVIĆ, T., KOTRED, D., PERKUŠIĆ, A., Nekretnine kao objekti imovinskih prava – aktualnosti u stjecanju i raspolaganju pravima na nekretninama, opća redakcija JELČIĆ, O., Narodne novine, 2005., str. 23.

¹⁴¹⁰ Kad je izvlaštenje izvršeno od izvanknjižnog vlasnika, rješenje upravnog tijela temelj je za provođenje pojedinačnog ispravnog postupka. Županijski sud u Varaždinu, Gž - 472/07-2 od 02. 5. 2007., NIZK (2), NI 119, str. 179.

¹⁴¹¹ O sukobu zemljišnoknjižnog i izvanknjižnog pravnog stanja nekretnine vidi JOSIPOVIĆ, T., u GAVELLA i dr., str. 322 – 323.

novela ZZK-a iz 2013. bila je riječ o jednom jedinom zakonskom članku. Tako je to bilo dulje od 16 godina. Tek je navedenom novelom taj čl. 200. dobio svoje podčlanke, od 200.a do 200.g. Navedeno je rezultiralo da se pojedinačni ispravni postupci koji su se u početku nerado pokretali, sada pokreću gotovo rutinski.

Zakonodavac je prepoznao pojedinačni ispravni postupak kao mogućnost efikasnog uređenja stanja zemljišnih knjiga, pa ga je detaljnije uredio, nadovezujući se na odredbe kojima je uređen postupak osnivanja i obnove zemljišne knjige.¹⁴¹² Pojedinačni ispravni postupak je postupak u kojem se u određenom zemljišnoknjižnom ulošku u već osnovanoj zemljišnoj knjizi ispravljaju zemljišnoknjižni upisi po pravilima o ispravnom postupku kod prvog osnivanja zemljišne knjige. Na pojedinačni ispravni postupak se na odgovarajući način primjenjuju sva pravila o sastavljanju uložaka i ispravnom postupku (čl. 200.a – 200.g, 186. – 197. ZZK-a), te pravila iz čl. 108. – 114. Zemljišnoknjižnog poslovnika.

Nakon stupanja na snagu Novele ZZK-a iz 2013., brisana je odredba o nemogućnosti provođenja pojedinačnoga zemljišnoknjižnog ispravnog postupka glede zemljišnoknjižnih uložaka u zemljišnim knjigama koje su osnovane, obnovljene, dopunjene ili preoblikovane u skladu sa ZZK-om, pa proizlazi da i nakon osnivanja, obnove, dopune ili preoblikovanja zemljišne knjige postoji mogućnost vođenja pojedinačnog ispravnog postupka u tako osnovanim ili dopunjenim zemljišnoknjižnim ulošcima.¹⁴¹³

Pojedinačni ispravni postupak provodi se kad za to postoji opravdani razlog,¹⁴¹⁴ a može ga se provesti glede jednog ili više zemljišnoknjižnih uložaka.¹⁴¹⁵ ZZK-

¹⁴¹² Primjerice, kada su u zemljišnoj knjizi vlasnici s kraja 19. ili početka 20. stoljeća, odnosno kada je riječ o „starij” upisima, a u katastru je upisan posjednik koji česticu uživa (sam ili po pravnim prednicima) dulje od 20 godina, a ne raspolaže ispravom kojom se može uknjižiti kao vlasnik u zemljišnu knjigu. Upravo taj posjednik može pokrenuti pojedinačni ispravni postupak o svom trošku. KONTREC, D., KONČIĆ, A-M., KONČIĆ, F., Vodič za rješavanje imovinskopravnih odnosa na nekretninama u Republici Hrvatskoj u provedbi projekata EU-a, Zagreb, travanj 2014., str. 59.

¹⁴¹³ Tako GOLUB, A., Pojedinačni zemljišnoknjižni ispravni postupak – mogućnost usklađivanja zemljišnoknjižnog i stvarnog stanja nekretnina, Hrvatska pravna revija, ožujak, 2014., st. 24.

¹⁴¹⁴ Osoba koja ne raspolaže ispravom podobnom za zemljišnoknjižni upis prava vlasništva može pokrenuti pojedinačni ispravni postupak ako za to ima opravdani razlog. Županijski sud u Zagrebu, Gž - 381110/1 od 22. 01. 2002., Ing. SP 4/2002., 2.

¹⁴¹⁵ Ovdje je bitno razlikovati tužbu za ispravak i brisovnu tužbu. Tužbom za ispravak pobijaju se upisi izvršeni u postupku osnivanja, obnove ili dopune zemljišne knjige, odnosno upisi obavljeni u pojedinačnom ispravnom postupku, dakle pobijaju se upisi koje je zemljišnoknjižni sud izvršio u postupku osnivanja, obnove, dopune zemljišne knjige, odnosno u pojedinačnom ispravnom

om iz 2013. izričito je propisano da se pojedinačni ispravni postupak može provesti i glede više zemljišnoknjižnih uložaka, izostavljeno je ograničenje otvaranja pojedinačnoga ispravnog postupka u pogledu zemljišnoknjižnih uložaka u osnovanim, obnovljenim, dopunjenim ili preoblikovanim zemljišnim knjigama, izričito je propisano da predlagatelj nije dužan u prijedlogu za pokretanje pojedinačnoga ispravnog postupka naznačiti protustranke te su preciznije određene pretpostavke za ispravak upisa u posjedovnici i vlastovnici zemljišnoknjižnog uložka. Riječ je o pokušaju zakonodavca da stvori uvjete za usklađivanje stvarnog stanja s onim zemljišnoknjižnim.¹⁴¹⁶

7.2 Pokretanje pojedinačnoga ispravnog postupka

7.2.1 Postojanje opravdanog razloga

Prema ZZK-u postupak se pokreće ako sud ocijeni „da za to postoji opravdani razlog”,¹⁴¹⁷ a o tome je li ili nije opravdan, zaključuje na osnovi podnesenog prijedloga osobe koja prema tome ima pravni interes (u pravilu će biti riječ o

postupku, pri čemu ti upisi ne moraju biti obavljani samo uknjižbom, već i drugim zemljišnoknjižnim upisima, dok se kod brisovne tužbe pobijaju upisi obavljani uknjižbom, koji su ujedno i provedeni u zemljišnoj knjizi, dakle uknjižbe kojima su povrijeđena prava nositelja knjižnog prava.

¹⁴¹⁶ U hrvatskom se priobalju zemljišnoknjižno stanje gotovo u pravilu usklađivalo sudskim presudama koje su se najčešće donosile ‘zbog izostanka’ odnosno ‘zbog ogluhe’.

¹⁴¹⁷ Osoba koja ne raspolaže ispravom podobnom za zemljišnoknjižni upis prava vlasništva, može pokrenuti pojedinačni ispravni postupak ako za to ima opravdani razlog. U tom smislu presuđeno: „Prvostupanjski je sud odbio prijedlog za provođenje pojedinačnog ispravnog postupka u smislu čl. 200. Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine”, br. 91/96. i 114/01. – dalje ZZK) i čl. 108.-114. Zemljišnoknjižnog poslovnika („Narodne novine”, br. 81/97. – dalje Poslovník), jer predlagatelji nisu dostavili isprave iz kojih bi se mogao utvrditi valjani pravni temelj stjecanja prava vlasništva. Predlagatelji u žalbi ponavljaju da je kupoprodajni ugovor (sklopljen prije 40-tak godina) izgubljen, ali da drugim ispravama mogu učiniti vjerojatnim da im pripada pravo (potvrde katastra, posjedovni listovi, rješenje o nasljeđivanju i dr.). Dalje tvrde da kada bi imali takvu ispravu, zbog koje im je sud uskratio provođenje ovog postupka isti ne bi pokretali, već bi zatražili upis prava vlasništva u zemljišne knjige. Osnovano žalitelji prigovaraju da u situaciji kad osoba tvrdi da ima pravo vlasništva ali ne raspolaže ispravama podobnim za zemljišnoknjižni upis toga prava u svoju korist, može pokretati pojedinačni ispravni postupak u već osnovanoj zemljišnoj knjizi, kada za to postoji opravdani razlog (čl. 200. ZZK). Opravdan razlog za vođenje tog postupka u smislu navedene odredbe i čl. 108. Poslovnika postoji kad je javnom ili javno ovjеровljenom ispravom učinjeno (samo) vjerojatnim da nekoj osobi pripada pravo koje nije u njezinu korist upisano i radi čijeg bi upisa trebalo ispraviti određene zemljišnoknjižne upise, a radi se o pravu koje po odredbama ZZK može biti predmetom zemljišnoknjižnog upisa. Kako se zbog nedostatka valjane zemljišnoknjižne isprave pokreće pojedinačni ispravni postupak, prvostupanjski sud nije iz tog razloga mogao odbiti njegovo pokretanje. Naime, u fazi predlaganja toga postupka bilo je dovoljno učiniti vjerojatnim postojanje opravdanog razloga predviđenog odredbom čl. 108. st. 2. Poslovnika, dok je njegova osnovanost predmetom postupka koji se tek otvara.” Županijski sud u Zagrebu, Gž - 3511/01, od 22. 01. 2002.

osobi koja smatra da bi morala biti uknjižena, a nije).¹⁴¹⁸ Opravdani razlog za vođenje pojedinačnoga zemljišnoknjižnog ispravnog postupka postoji kad je nekom ispravom učinjeno samo vjerojatnim¹⁴¹⁹ 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 po odredbama ZZK-a može biti predmet zemljišnoknjižnog upisa (čl. 200.a st. 3. ZZK-a, čl. 108. st. 2. ZP-a).¹⁴²⁰

Dakle, nema više izraza – javnom ili javnoovjerenom ispravom, već je određeno da je dovoljan dokaz samo isprava. Mogli bismo tumačiti da opravdani razlog postoji uvijek kada je očito da postoji nesuglasje zemljišnoknjižnog stanja sa stvarnim stanjem. Takvu tvrdnju predlagatelj mora dokazati. Sada bi kao dokaz mogle poslužiti i isprave na kojima, primjerice, nema ovjere potpisa.¹⁴²¹

Pojedinačni ispravni postupak otvorit će se na prijedlog osobe u čiju bi se korist trebao provesti upis, odnosno na prijedlog osobe koja za provedbu nekog upisa ili ispravak već provedenog upisa ima pravni interes (čl. 109. st. 1. ZP-a).

7.2.2 Sadržaj prijedloga za pokretanje pojedinačnoga ispravnog postupka

¹⁴¹⁸ Kad predlagatelj za pokretanje i otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka svoje pravo temelji na tvrdnji da je vlasništvo stekao usmenim darovanjem od u katastru upisanog posjednika koji nije zemljišnoknjižni vlasnik, nije učinio vjerojatnim da postoji opravdan razlog za provođenje pojedinačnog ispravnog postupka. „Prvostupanjski je sud pravilno ocijenio da predlagatelj navodima u prijedlogu (da je vlasništvo predmetne nekretnine stekao 1986. godine usmenim darovanjem od sad pokojnog u katastru upisanog pokojnika koji nije zemljišnoknjižni vlasnik ili suvlasnik) i ispravama na koje se poziva (izjavama nasljednika navodnog darovatelja i posjedovnim listom katastra o upisanom navodnom darovatelju kao posjedniku predmetne nekretnine) nije učinio vjerojatnim da u smislu navedenih propisa postoji opravdan razlog za provođenje pojedinačnog ispravnog postupka.” U tom smislu presuđeno: Županijski sud u Dubrovniku, Gž - 2376/07. od 08. 02. 2008., Ing. SP 2008, 2, 0, str. 25.

¹⁴¹⁹ Primjerice, podaci nekog ugovora koji nije zbog formalnih nedostataka sposoban za zemljišnoknjižni upis, odnosno podaci katastra o dugotrajnom posjedu, mogu biti valjan dokaz kojim se čini vjerojatnim postojanje opravdanog razloga za pokretanje pojedinačnog ispravnog postupka. Tako CRNIĆ, J., KONČIĆ, A-M., u CRNIĆ, J., KONČIĆ, A-M., KONTREC, D., Osnivanje, obnavljanje, dopunjavanje i preoblikovanje zemljišne knjige, Novi informator, Zagreb, 2005., str. 115.

¹⁴²⁰ Tako KONTREC, D., Novine u zemljišnoknjižnom pravu prema Konačnom prijedlogu Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama 2013., Hrvatska gospodarska komora – Sektor za trgovinu. Devetnaesti forum poslovanja nekretninama, str. 55.

¹⁴²¹ No treba ovdje istaknuti da zakonodavac vjerojatno nije mislio samo na te isprave jer je u praksi sudova poznato da su takve isprave, koje zbog strogo formalnoga zemljišnoknjižnog postupka nisu ispunjavale uvjet za upis u zemljišnu knjigu, bile prihvaćane kao jedan od dokaza u pojedinačnom ispravnom postupku, ali nikada kao jedini dokaz.

U prijedlogu za otvaranje pojedinačnoga ispravnog postupka treba biti točno označeno u kojem se smislu zahtijeva ispravljanje zemljišnoknjižnog uloška, koji bi se zemljišnoknjižni upisi u tom ulošku, na koji način i u čiju korist trebali ispraviti. U prijedlogu za otvaranje moraju se navesti činjenice na kojima se prijedlog temelji (npr. temelj stjecanja, povijest stjecanja i slično). Uz prijedlog se može podnijeti i nacrt ispravljenoga zemljišnoknjižnog uloška (čl. 200.a st. 2. ZZK-a). Prijedlogu treba priložiti isprave iz kojih proizlazi opravdanost pokretanja pojedinačnoga ispravnog postupka.

Jednim se prijedlogom može zahtijevati više upisa pod pretpostavkom da o svim upisima odlučuje isti zemljišnoknjižni sud, osim kad bi zakonom bilo izričito određeno da se jednim prijedlogom može zahtijevati upis u zemljišnim knjigama koje vode različiti zemljišnoknjižni sudovi.¹⁴²² Jednim prijedlogom može se zahtijevati više različitih upisa ako se ti različiti upisi temelje na istoj ispravi, a moraju se provesti u istom ili različitim zemljišnoknjižnim ulošcima. Jednim prijedlogom može se zahtijevati upis istoga knjižnog prava u više zemljišnoknjižnih uložaka, upis više različitih prava u isti uložak, a koja se temelje na istoj ispravi ili različitim ispravama.¹⁴²³ Predlagatelj koji zahtijeva više upisa, može odrediti i njihov međusobni prvenstveni red.¹⁴²⁴ Smisao je onemogućiti podnošenje prijedloga koji su po sadržaju komplicirani i zahtijevaju mnogobrojne upise u zemljišnu knjigu, te njihovo mnogostrano povezivanje, što ima za posljedicu nepreglednost izvršenih upisa.¹⁴²⁵ Međutim, prilikom odlučivanja o prijedlogu nije uvijek moguće poštovati to pravilo, posebice pri upisu uzajamnih prava i zajedničkih hipoteka gdje se jednim prijedlogom zahtijeva nekoliko upisa u različitim ulošcima koji mogu biti u nadležnosti različitih sudova.

Uredan prijedlog mora sadržavati: naznaku da se radi o zemljišnoknjižnom predmetu; naziv općinskog suda kojemu se prijedlog podnosi; ime i prezime, adresu i osobni identifikacijski broj osobe u čiju se korist traži ispravak upisa u zemljišnoj knjizi; oznaku katastarske čestice i katastarske općine u kojoj leži čestica; knjižno pravo koje je predmet upisa. U prijedlogu se ne moraju navesti

¹⁴²² Vidi CRNIĆ, J., KONČIĆ, A-M., u CRNIĆ, J., KONČIĆ, A-M., KONTREC, D., Osnivanje, obnavljanje, dopunjavanje i preoblikovanje zemljišne knjige, Novi informator, Zagreb, 2005., str. 116.

¹⁴²³ Primjerice upis zajedničke hipoteke ili upis prava vlasništva u više zemljišnoknjižnih uložaka.

¹⁴²⁴ Vidi JOSIPOVIĆ, str. 280.

¹⁴²⁵ Tako ŽUVELA, M., RUŽIČKA, B., Zakon o zemljišnim knjigama, Organizator, Zagreb, 2003., str. 240.

osobe protiv kojih se traži ispravak upisa (protustranke).¹⁴²⁶ Dio odredbe koji govori o tome da u prijedlogu nije potrebno navoditi protustranke (protivnike upisa), temelji se na činjenici da je često riječ o osobama bez adresa, osobama sa starim adresama i slično te da je često riječ o velikom broju osoba.¹⁴²⁷

Prijedlog za otvaranje ispravnog postupka može sadržavati i prijedlog da se nakon okončanja postupka protiv osobe u čiju je korist na temelju odluke suda donesene na raspravi za ispravak upisano knjižno pravo, provede određeni upis (uknjižba, predbilježba, zabilježba).

U čl. 200.a st. 5. ZZK-a pobliže se određuje koje se isprave prilažu prijedlogu. Prijedlogu treba priložiti isprave kojima se dokazuje njegova osnovanost, pri čemu je zakonodavac samo primjerično naveo o kojim bi to ispravama mogla biti riječ, pa tako navodi da prijedlogu treba priložiti:¹⁴²⁸

¹⁴²⁶ Za potpunost prijedloga kojim se sudu predlaže provedba pojedinačnog ispravnog postupka nije nužno da je u njemu označena osoba protustranke. U tom smislu: Županijski sud u Bjelovaru, Gž -1580/10 – 2 od 30. 5. 2011., Ing. SP 2011., 5, 0, 3, str. 87.

¹⁴²⁷ Obrazloženje Konačnog prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama, Ministarstvo pravosuđa, Zagreb, ožujak, 2013., str. 48.

¹⁴²⁸ Pojedinačni ispravni postupak je način pojedinačnog sređivanja nesređenog zemljišnoknjižnog stanja, a ne način otklanjanja pogrešaka u ispravama na temelju kojih su izvršeni upisi u zemljišnim knjigama. Stoga je prijedlogu za pojedinačni ispravni postupak nužno priložiti isprave kojima se dokazuje njegova osnovanost. U tom smislu presuđeno: „Predlagatelj je zatražio pokretanje pojedinačnog ispravnog postupka tvrdeći da je kao isključivi vlasnik bio uknjižen na predmetnoj nekretnini, ali da je greškom protustranke na temelju tabularnih isprava (ugovora o kupoprodaji s protustrankom P. A. i tabularne izjave dane protustranci I. T.) brisan u cijelosti s navedene nekretnine, a trebao je ostati upisan za ...dio. Traži stoga pokretanje i otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka i donošenje rješenja po kojem će se predlagatelj na navedenoj nekretnini upisati za navedeni suvlasnički dio, a protustranke ostati upisane, i to I. T. za ... dijela i P. A. za ... dijela. Prvostupanjski je sud prijedlog za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka odbio zbog toga što je pojedinačni ispravni postupak način pojedinačnog sređivanja nesređenog zemljišnoknjižnog stanja, a ne način otklanjanja pogrešaka u ispravama na temelju kojih su izvršeni upisi u zemljišnim knjigama. Potpuno ispravnim ovaj Sud nalazi prethodno navedeni pravni stav prvostupanjskog suda. U pogledu žalbenih navoda valja reći da je odredbom čl. 200. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama (dalje ZZK) propisano da se može provesti pojedinačni ispravni postupak glede određenog zemljišnoknjižnog uloška, kad za to postoji opravdan razlog. Odredbom čl. 200.a st. 5. ZZK-a propisano je da prijedlogu 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.). Takve isprave predlagatelj nije priložio, niti je u prijedlogu naveo da one postoje, pa dakle ne proizlazi opravdanost pokretanja pojedinačnog ispravnog postupka, a žalbeni navodi kako je do sadašnjeg stanja zemljišne knjige došlo zbog pravne neukosti predlagatelja i protustranaka koje su same sastavljale tabularne isprave te zbog grešaka suda u provedbi tih tabularnih isprava nisu relevantne za ocjenu pravilnosti pobijanog rješenja. Pravna neukost stranaka nije opravdani razlog za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka, a eventualne pogreške suda prilikom upisa na temelju tih tabularnih isprava trebale su i mogle biti otklonjene u postupcima u

- isprave iz kojih proizlazi opravdanost pokretanja pojedinačnoga 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
- izvadci iz katastra zemljišta o posjedniku nekretnine
- javno ovjerovljene izjave zemljišnoknjižnog vlasnika ili njegovih nasljednika kojima se potvrđuje pravo predlagatelja i sl.).¹⁴²⁹

Zakonodavac nigdje ne navodi izjave susjeda, rodbine predlagatelja, onih koji se ubrajaju u kategoriju tzv. prijateljskih svjedoka ili svjedoka po profesiji. Međutim, u praksi se sve najčešće svodi upravo na takve svjedoke, a to nije moguće nazvati drukčije, nego nezakonitim postupkom, drugim riječima, teškom zloporabom prava od onih koji vode postupak.

Svrishodno bi bilo priložiti svaku ispravu koja može poslužiti kao dokaz tvrdnji predlagatelja te predložiti po potrebi i saslušanje svjedoka ili, primjerice, geodetskog vještaka radi identifikacije nekretnine. U pojedinačnom ispravnom postupku dopušteno je, za razliku od postupka ispravljanja upisa u povodu osnivanja ili obnavljanja zemljišne knjige, zahtijevati i promjenu podataka u posjedovnici u odnosu na površinu, oblik, broj i izgrađenost pojedinih dijelova zemljišnoknjižnog tijela, ali tada prijedlogu treba priložiti prijavi list ovjeren od tijela nadležnog za poslove katastra o nastaloj promjeni, što proizlazi iz odredbe čl. 200.a st. 6. ZZK-a.¹⁴³⁰

kojima su i napravljene. Slijedom izloženog, odlučeno je kao u izreci na temelju odredbe čl. 128. st. 3. ZZK-a.” Županijski sud u Dubrovniku, Gž - 1546/14, od 14. 01. 2015.

¹⁴²⁹ Iako je predlagatelj ispravama dostavljenim uz prijedlog učinio vjerojatnim da mu pripada pravo koje u njegovu korist nije upisano u zemljišnoj knjizi, u konkretnom slučaju ne postoji opravdan razlog da bi se proveo pojedinačni ispravni postupak. Naime, nedostaci u ispravi – kupoprodajnom ugovoru od 1. kolovoza 1984., zbog kojih nije niti moguće dopustiti uknjižbu prava vlasništva na predmetnoj nekretnini za korist predlagatelja, takve su prirode da se oni zaključenjem dodatka (aneksa) tom ugovoru mogu naknadno otkloniti, i to točnim opisom zemljišta te ovjerom potpisa prodavateljice odnosno njezinih pravnih sljednika. Dakle. Kako predlagatelj još uvijek svoje pravo može ostvariti putem redovnog zemljišnoknjižnog postupka, nema opravdanog razloga da se u konkretnom slučaju otvori i provede pojedinačni ispravni postupak čija je svrha osigurati mogućnost upisa prava onim osobama koje ni na jedan drugi način ne mogu ostvariti svoje pravo odnosno koje ga ne mogu ostvariti putem redovnog zemljišnoknjižnog postupka. Županijski sud u Zagrebu, Gž - 4226/07 od 08. 01. 2009., izv. Vidi ZUVELA, str. 1389.

¹⁴³⁰ Tako KONTREC, D., Novine u zemljišnoknjižnom pravu prema konačnom prijedlogu Novele Zakona o zemljišnim knjigama 2013., Pravo u gospodarstvu, vol. 52., no. 3, Zagreb, svibanj, 2013., str. 610.

Ako bi se u ispravnom postupku morali promijeniti podatci u posjedovnici glede broja, površine, oblika, načina uporabe i izgrađenosti katastarske čestice, prijedlogu treba priložiti prijavni list ovjeren od tijela nadležnog za poslove katastra. Najčešće predlagatelj u ovoj vrsti postupka ne raspolaže ispravama koje su inače potrebne da bi sud odlučio o osnovanosti prijedloga, stoga ne može dokazati neprekinuti niz izvanknjižnih stjecanja (čl. 41. ZZK-a) ili ne raspolaže ispravama koje udovoljavaju pretpostavkama iz čl. 43., 44. te čl. 52. do 55. ZZK-a ili pak nije ispunjeno pravilo knjižnog prednika zbog jednog ili više neažuriranih upisa. U takvim slučajevima zemljišnoknjižni sud ne može na temelju mjerodavnog stanja zemljišne knjige i priloženih isprava dopustiti upis u zemljišnu knjigu. U takvim situacijama bilo bi dobro priložiti svaku ispravu koja može poslužiti kao dokaz tvrdnji predlagatelja te predložiti po potrebi i saslušanje svjedoka ili geodetskog vještaka radi identifikacije nekretnine.¹⁴³¹

7.2.3 Otvaranje pojedinačnoga ispravnog postupka

Na temelju prijedloga za otvaranje pojedinačnoga ispravnog postupka sud donosi rješenje o otvaranju pojedinačnoga ispravnog postupka, a s prijedlogom se u daljnjem tijeku ispravnog postupka postupa kao s prigovorom, odnosno prijavom podnesenom u ispravnom postupku (čl. 109. st. 7. ZP-a). Na temelju rješenja o otvaranju pojedinačnoga ispravnog postupka u natpisu zemljišnoknjižnog uloška zabilježuje se da je otvoren pojedinačni ispravni postupak (čl. 110. st. 1. ZP-a). Otvaranje pojedinačnoga ispravnog postupka mora se objaviti javnim oglasom kojim se oglašava da je glede određenoga zemljišnoknjižnog uloška otvoren pojedinačni ispravni postupak (čl. 186. ZZK-a, čl. 111. ZP-a).¹⁴³² Na ovaj način se osigurava javnost pojedinačnoga ispravnog postupka.

¹⁴³¹ Tako JURIN BAKOTIĆ, V., PAIĆ, I., MARTINOVIĆ, M., Pojedinačno sređivanje nesređenog zemljišnoknjižnog stanja kroz institut pojedinačnog ispravnog postupka, str. 66.

¹⁴³² Objava oglasa o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka radnja je bez koje nije moguća provedba postupka i ocjena osnovanosti prijedloga – prijave za upis uknjižbe prava vlasništva, pa ako predlagatelj za njegovu objavu na zakonom propisani način ne uplati potreban predujam, sud će prijedlog za upis odbiti kao neosnovan. U tom smislu presuđeno: „Iz spisa predmeta proizlazi da je predlagatelj dana 30. lipnja 2008. godine podnio prijedlog za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka na predmetnoj nekretnini, te je prvostupanjski sud rješenjem broj Z-38931/08 od 18. srpnja 2011. godine otvorio pojedinačni ispravni postupak i nadalje sukladno čl. 109. st. 7. Zemljišnoknjižnog s prijedlogom predlagatelja postupao kao s prijavom za upis. Nadalje, prvostupanjski sud je nalogom broj Z-38931/08 od 18. srpnja 2011. godine pozvao predlagatelja da u roku od tri dana od primitka naloga plati predujam za troškove objave oglasa u Narodnim novinama u iznosu od 450,00 kn, te da kao dokaz o izvršenoj uplati dostavi dokaz sudu, a što je propisana obveza predlagatelja sukladno čl. 111. st. 1. i 3. Zemljišnoknjižnog poslovnika. Prema

Propisuje se više lokacija za objavu javnog oglasa o otvaranju roka za ispravak kako bi se postigla što veća javnost postupka. Do novele ZZK-a iz 2013. vrlo općenito je bila regulirana objava oglasa. Tako se od novele ZZK-a iz 2013. na temelju čl. 200.d st. 3. ZZK-a oglas objavljuje na trošak predlagatelja u službenom glasilu Republike Hrvatske te na oglasnoj ploči suda, nadležnog ureda za katastar, jedinice lokalne samouprave, kao i na mrežnoj stranici Ministarstva pravosuđa ili na drugi odgovarajući način. Propisuje se objava i na internetskim stranicama. Propisuje se sadržaj oglasa, a izraz Narodne novine zamjenjuje se riječima „službeno glasilo Republike Hrvatske”.

Navedena odredba mijenjana je i novelom ZZK-a iz 2017. godine,¹⁴³³ pa je tako sada čl. 200.d st. 3. propisano da će se oglas objaviti na trošak predlagatelja na e-Oglasnoj ploči, oglasnoj ploči suda, nadležnog ureda za katastar, jedinice lokalne samouprave ili na drugi odgovarajući način.

S obzirom na to da u vrijeme izmjena iz 2013. godine još nije bila uspostavljena javna usluga e-Oglasna ploča, oglasi su se objavlivali na mrežnim stranicama Ministarstva pravosuđa. Zbog toga se opterećivala internetska stranica Ministarstva pravosuđa jer, osim što sudovi objavljuju na e-Oglasnoj ploči koja je vidljiva i na mrežnoj stranici Ministarstva, još dodatno dostavljaju i za objavu na mrežnoj stranici Ministarstva, pa se novelom ZZK-a iz 2017. briše mrežna stranica iz teksta i zamjenjuje e-Oglasnom pločom.¹⁴³⁴

priloženoj dostavnici u spisu predmeta proizlazi da je predlagatelj dana 9. rujna 2011. godine primio rješenje o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka uz oglas i nalog za plaćanje predujma. Osnovano prvostupanjski sud zaključuje da do dana donošenja pobijanog rješenja 28. rujna 2012. godine predlagatelj nije uplatio predujam, zbog čega pobijanim rješenjem odbija prijavu upisa predlagatelja od 30. lipnja 2008. godine za uknjižbu prava vlasništva na predmetnim nekretninama. Naime, u ovom je postupku potrebno radi ocjene osnovanosti prijedloga za upis predlagatelja objaviti oglas da je otvoren zemljišnoknjižni pojedinačni ispravni postupak, kako bi osobe, a koje smatraju da bi se u zemljišnoknjižni uložak trebalo upisati nešto što nije upisano, mogle staviti svoje prijave ili prigovore postojećim upisima i bez objave oglasa zemljišnoknjižni sud ne može nastaviti postupanje zakazivanjem rasprave za ispravak upisa, sve sukladno odredbi 200. st. 2. u vezi s čl. 186. i 191. st. 2. Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine”, br. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04 i 107/07 – dalje ZZK). Budući da oglas nije objavljen zbog toga što predlagatelj nije ispunio svoju obvezu uplate predujma i prema ocjeni ovog drugostupanjskog suda predlagatelj nije dokazao ispravnost svoje prijave upisa prava vlasništva u ovom zemljišnoknjižnom pojedinačnom ispravnom postupku, stoga je pravilno prvostupanjski sud prijavu upisa predlagatelja odbio kao neosnovanu.” Županijski sud u Bjelovaru, Gž - 2902/14 – 3, od 07. 5. 2015.

¹⁴³³ Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama, Narodne novine, br. 108/17.

¹⁴³⁴ Vidi obrazloženje nacrta prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama, Ministarstvo pravosuđa, Zagreb, lipanj, 2017., str. 20.

Kod objave oglasa potrebno se koristiti lokalnim medijima, novinskim te lokalnu televiziju, odnosno radiopostaje. Naime, činjenica je da službena glasila čitaju uglavnom osobe kojima je to posao, a ne svaki građanin. Međutim, lokalne tjednike ili pak televizijski program na lokalnim televizijama čita, odnosno gleda, veliki broj građana s tog područja. Mislimo da bi bilo korisno oglasiti o otvaranju nove zemljišne knjige i početku ispravnog postupka u njoj, objaviti i na oglasnoj ploči mjesnih odbora na području koje pokriva katastarska općina za koju je proveden postupak osnivanja nove zemljišne knjige.¹⁴³⁵

Kad se otvori pojedinačni ispravni postupak, zemljišnoknjižni sud će po službenoj dužnosti, bez odgađanja, objaviti javnim oglasom:

- da je glede zemljišnoknjižnog uložka br. ----, katastarska općina ----- u kojem su u korist ----- (podatci o knjižnom vlasniku) upisana zemljišta (katastarske čestice) broj ----- na prijedlog ----- (podatci o predlagatelju) otvoren pojedinačni ispravni postupak kojim predlagatelj zahtijeva da se u navedenom uložku provedu i isprave sljedeći upisi: ----
----- (navesti sve navode iz prijedloga glede upisa koji se zahtijevaju u vezi sa zemljišnoknjižnim uloškom, a po potrebi navesti i nacrt ispravljenoga zemljišnoknjižnog uložka)
- 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 (čl. 200.d st. 1. ZZK-a).

U oglasu se pozivaju sve zainteresirane osobe da u roku za ispravak podnesu prigovore protiv ispravka upisa koji je zatražen prijedlogom za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka kako je to predloženo u prijedlogu za pojedinačni ispravni postupak te prijave da bi u zemljišnoknjižni uložak trebalo upisati i nešto drugo što nije predloženo ili da bi trebalo izmijeniti ili ispraviti i neke druge upise u tom zemljišnoknjižnom uložku (čl. 111. st. 1. ZP-a). Rok za

¹⁴³⁵ Tako KONTREC, D., Uvod, u: CRNIĆ, J., KONČIĆ, A-M., KONTREC, D., Osnivanje, obnavljanje, dopunjavanje i preoblikovanje zemljišne knjige, Novi informator, Zagreb, 2005., str. 79.

podnošenje prigovora ili prijava ne može biti kraći od trideset dana niti dulji od 6 mjeseci (čl. 200.d st. 2. ZZK-a, čl. 111., st. 2. ZP-a), a u oglasu se mora točno navesti posljednji kalendarski dan roka za ispravak. Rok se računa od dana objave oglasa.¹⁴³⁶ Oglas će se objaviti na trošak predlagatelja na e-Oglasnoj ploči, oglasnoj ploči suda, nadležnog ureda za katastar, jedinice lokalne samouprave ili na drugi odgovarajući način.

Upravo je za pravnu sigurnost značajno da dok rok za ispravak određen oglasom ne istekne, upisi u zemljišnu knjigu ne smatraju se istinitim i potpunim, pa se nitko ne može pozivati na to da je postupao s povjerenjem u njihovu istinitost. Dok rok za ispravak ne istekne na svim izvadcima i drugim ispravama koje zemljišnoknjižni sud izdaje na osnovi podataka iz zemljišne knjige glede koje taj rok teče, to će se učiniti vidljivim,¹⁴³⁷ uz točnu oznaku posljednjega kalendarskog dana tog roka. Banke najčešće nisu zadovoljne s takvim napomenama na izvadcima, smatraju da to čini njihovo potraživanje neizvjesnim, odnosno da je tijekom postupka osnivanja, odnosno tijekom ispravnog postupka, zasnivanje založnog prava nesigurno.¹⁴³⁸ Međutim, praksa je pokazala da nema većih problema u realizaciji hipoteka na takvim nekretninama. Naime, građani i tvrtke uzimaju kredite i nemaju vremena čekati da se okonča postupak osnivanja zemljišnih knjiga, a nakon toga još se mora čekati i rok za ispravak zemljišne knjige kako bi se podatci smatrali potpunim i istinitim.¹⁴³⁹

¹⁴³⁶ Primjerice, ako je datum otvaranja onaj dan koji je određen odlukom Ministarstva pravosuđa. To izaziva određene probleme u praksi, jer oglas nije moguće objaviti u službenom glasilu istog dana kada je Odluka donijeta, pa je u tom trenutku nemoguće odrediti početak i završetak roka za ispravak. Navedeno je značajno iz razloga što dok rok za ispravak ne istekne, na svim izvacima i drugim ispravama koje zemljišnoknjižni sud izdaje na osnovi podataka iz zemljišne knjige glede koje taj rok teče, učinit će se to vidljivim, uz točnu oznaku zadnjega kalendarskog dana toga roka. Praksa sudova je da dok javni oglas ne bude objavljen, napomena na izvacima sadržava samo podatak o danu otvaranja ispravnog postupka, roku trajanja ispravnog postupka, kao i podatak da je u tijeku ispravni postupak pa da se slijedom toga upisi u zemljišnu knjigu ne smatraju istinitima i potpunima, te da se nitko ne može pozivati na to da je postupao s povjerenjem u zemljišnu knjigu, ali bez navođenja posljednjeg dana roka za ispravak. Nakon objave javnog oglasa, tekst napomene se upotpunjuje. Vidi KONČIĆ, A-M., Raskrižja u postupcima osnivanja, obnove i dopune zemljišne knjige – putovi do načela povjerenja u potpunost i istinitost zemljišne knjige, u JELČIĆ, O., KONČIĆ, A-M., KONTREC, D., MIHELČIĆ, G., PAHIĆ, D., SARVAN, D., Nekretnine – aktualnosti zakonodavstva i prakse, problemi i dvojbe iz prakse, novi propisi, Novi informator, Zagreb, 2008., str. 83.

¹⁴³⁷ O značenju pojma „učiniti vidljivim” u zemljišnoknjižnom pravu vidi GAVELLA i dr., str. 317.

¹⁴³⁸ Vidi ŠAGO, D., Uređivanje zemljišnoknjižnog stanja pojedinačnim ispravnim postupkom, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol. 39., br. 1, 2018, str. 586.

¹⁴³⁹ Tako KONTREC, D. Uvod, u CRNIĆ, J., KONČIĆ, A-M., KONTREC, D., Osnivanje, obnavljanje, dopunjavanje i preoblikovanje zemljišne knjige, Novi informator, Zagreb, 2005., str. 80.

Rješenje o otvaranju pojedinačnoga ispravnog postupka zajedno s primjerkom prijedloga za otvaranje pojedinačnoga ispravnog postupka i primjerkom oglasa dostavlja se i svim osobama u čiju su korist provedeni upisi u zemljišnoknjižnom ulošku glede kojeg je otvoren pojedinačni ispravni postupak (čl. 112. st. 1. ZP-a). Nakon isteka roka određenog oglasom, provodi se rasprava za ispravak.

7.3 Postupanje s prijedlogom

ZZK-a ne traži dostavu prijedloga upisanim zemljišnoknjižnim suvlasnicima, to ne propisuje čak ni za rješenje kojim se dopušta otvaranje 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 iz čl. 200.b ZZK-a”) (čl. 200.e ZZK-a), što može dovesti do određenih problema. Naime, sasvim sigurno je da zemljišnoknjižni suvlasnici svaki dan ne pregledavaju e-Oglasnu ploču ili oglasnu ploču suda. Stoga je besmisleno propisati da će se rješenje dostavljati samo „osobama iz čijeg se upisa nedvojbeno zaključuje da bi dostava bila moguća”, i to posebice zato što nije ni propisano niti se traži prigodom uknjižbe podatke o adresi za dostavu, a sada se za to kažnjava uknjižene subjekte. Činjenica da je dostava neuredna ili da nije uopće provedena, ne daje prava samo zbog toga osporavati valjanost upisa provedenih u ispravnom postupku.¹⁴⁴⁰ Rok za podnošenje prijava ili prigovora i u odnosu na osobe kojima je rješenje osobno dostavljeno, teče od dana određenog javnim oglasom, na što će se u rješenju izričito upozoriti.¹⁴⁴¹

Dakle, u rješenju o otvaranju pojedinačnoga ispravnog postupka sud mora objasniti zašto prijedlog smatra osnovanim, odnosno zašto smatra da za to postoji opravdan razlog. To bi u svakom konkretnom slučaju moralo značiti ne samo navođenje neke isprave (npr. rješenja o nasljeđivanju) nego i stajalište suda

¹⁴⁴⁰ Propust predlagatelja da označi ime i adresu protustranke nije takav nedostatak da se po prijedlogu za pokretanje pojedinačnog ispravnog postupka ne bi moglo postupiti jer se dostava rješenja o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka nositeljima knjižnih prava dostavlja isključivo radi obavijesti, pa činjenica da je dostava neuredna ili da nije uopće provedena ne daje pravo samo zbog toga osporavati valjanost upisa provedenih u ispravnom postupku. Županijski sud u Dubrovniku, Gž - 682/10 od 02. 12. 2010., Ing, SP 2011., 2, 0, 1, str. 41.

¹⁴⁴¹ Ovršni sud dužan je dostaviti rješenja o određivanju ovrhe ili takvih mjera osiguranja donesenih protiv osobe u čiju bi se korist u pojedinačnom ispravnom postupku trebalo upisati vlasništvo zemljišnoknjižnog tijela. S dostavljenim rješenjima postupa se kao s prijavama i prigovorima podnesenim u roku za ispravak. Vidi čl. 112. Pravilnika o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (Zemljišnoknjižni poslovnik).

kako to pridonosi zaključku o opravdanom razlogu. U praksi sud samo nabraja isprave, što bi trebalo biti dovoljno kao obrazloženje.¹⁴⁴²

O osnovanosti prijedloga odlučuje zemljišnoknjižni sud, odnosno zemljišnoknjižni sudac. Protiv rješenja o otvaranju pojedinačnoga ispravnog postupka nije dopuštena posebna žalba,¹⁴⁴³ osim ako odredbama ZZK-a nije propisano drukčije.¹⁴⁴⁴ Navedena odredba samo pojačava obvezu da se rješenje donese isključivo kad je potpuno sigurno da iza prijedloga ne stoji nikakav pokušaj zlouporabe (onaj komu je prijedlog odbijen uvijek može pokrenuti i parnicu da dokaže svoja prava).^{1445 1446}

¹⁴⁴² Vidi ŠAGO, D., Uređivanje zemljišnoknjižnog stanja pojedinačnim ispravnim postupkom, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol. 39., br. 1, 2018., str. 587.

¹⁴⁴³ Protiv rješenja o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka, kao i protiv rješenja o otvaranju ispravnog postupka, nije dopuštena posebna žalba, dok se protiv upisa u novoosnovanim ulošcima mogu izjaviti prigovori. Županijski sud u Bjelovaru, Gž - 2094/01 od 18. 10. 2001., IO VSRH 1/2002., 15, Ing. SP 1/2002., 1, 9.

¹⁴⁴⁴ Povodom prijedloga za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka, posebna žalba nije dopuštena protiv rješenja o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka, dok je dopuštena protiv rješenja kojim je odbijen prijedlog za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka (čl. 110. Zemljišnoknjižnog poslovnika). Županijski sud u Bjelovaru, Gž - 393/08-2 od 05. 6. 2008., Ing SP, 200., 3, 0, 2, str. 39. Vidi kod ŽUVELA, str. 1389.

¹⁴⁴⁵ U jednom primjeru iz prakse sud je imao na raspolaganju primjerak tužbe zemljišnoknjižnih suvlasnika kojom tuže treću osobu zbog ometanja vlasništva, no to ga nije spriječilo u zaključku da je prijedlog o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka o uknjiženju osobe protiv koje se suvlasnici žale, osnovan. Alternativa je bila jednostavno zastati s radom na prijedlogu, čak ga i ne odbiti, i pričekati hoće li sud dati ili neće dati pravnu zaštitu zemljišnoknjižnim suvlasnicima. Kad zemljišnoknjižni sud rješenjem odbije prijedlog za pokretanje pojedinačnog ispravnog postupka, protiv tog rješenja dopuštena je žalba. U tom smislu: Županijski sud u Zadru, Gž - 1868/05 od 28. 12. 2007., NIZK (2), NI, 2012., 121, str. 181.

¹⁴⁴⁶ Protiv rješenja zemljišnoknjižnog suda donesenog u pojedinačnom ispravnom postupku na raspravi žalba nije dopuštena, a predlagatelj svoje pravo može ostvarivati u parnici pred sudom ili u postupku pred drugim nadležnim tijelom. U tom smislu presuđeno: „Rješenje broj Z-690/07-22 od 22. studenoga 2007. godine, protiv kojeg je izjavljena žalba predlagatelja Republike Hrvatske odbačena, doneseno je u posebnom zemljišnoknjižnom postupku, tj. pojedinačnom ispravnom postupku koji je reguliran odredbom čl. 200. Zakona o zemljišnim knjigama (dalje ZZK). Navedeno rješenje broj Z-690/07-22 od 22. studenoga 2007. godine je odluka kojom sud, nakon provedene rasprave za ispravak, odbija prijedlog za upis prava vlasništva Republike Hrvatske zatražen prijedlogom za pokretanje pojedinačnog ispravnog postupka. Odredbom čl. 200. st. 2. ZZK-a je propisano da se na pojedinačni ispravni postupak na odgovarajući način primjenjuju odredbe o ispravnom postupku, a to su odredbe čl. 186. do 197. ZZK-a. Odredbom čl. 194. st. 1. ZZK-a je propisano da će zemljišnoknjižni sud zaključiti raspravu za ispravak kad ocijeni da su sva pitanja dovoljno raspravljena, te će odmah donijeti i proglasiti svoju odluku kojom će, postupajući po pravilima iz čl. 195. ovog Zakona, u potpunosti ili djelomično usvojiti, odbiti ili odbaciti prijavu upisa odnosno prigovor na upise ili njihov prvenstveni red. Odredbom čl. 194. st. 3. ZZK-a izričito je propisano da se protiv odluke zemljišnoknjižnog suda donesene na raspravi za ispravak ne može uložiti žalba, ali ona ne sprječava ostvarivanje prava u parnici pred nadležnim sudom ili u postupku pred drugim nadležnim tijelom.” Županijski sud u Bjelovaru, Gž - 151/08-2, od 29. 01. 2008.

S prijedlogom na temelju kojega je doneseno rješenje o pokretanju ispravnog postupka postupa se u daljnjem tijeku ispravnog postupka kao s prigovorom, odnosno prijavom. Na temelju rješenja zemljišnoknjižnog suda o otvaranju pojedinačnoga ispravnog postupka u dijelu zemljišne knjige na koji se ispravak odnosi, zabilježiti će se da je otvoren pojedinačni ispravni postupak. Ta će se zabilježba izbrisati po službenoj dužnosti kad protekne rok od 30 dana od dana uredne dostave rješenja donesenog na raspravi za ispravak.¹⁴⁴⁷ Zabilježba pokretanja pojedinačnoga ispravnog postupka ima isključivo publicitetni učinak¹⁴⁴⁸ zabilježbe pravne činjenice u zemljišnim knjigama te ne sprječava daljnje upise u zemljišnu knjigu.¹⁴⁴⁹ Upisi provedeni nakon zabilježbe brisat će se po službenoj dužnosti ako njihov sadržaj bude suprotan upisu koji će se odrediti u povodu rješenja donesenog na raspravi za ispravak. O brisanju upisa obavijestit će se nositelje čija prava prestaju brisanjem, a nezadovoljnu stranku uputiti da svoja navodna prava ostvaruje u parnici tužbom za ispravak (čl. 200.b st. 3. ZZK-a).

Protiv rješenja o otvaranju pojedinačnoga ispravnog postupka nije dopuštena posebna žalba, već se u uputi o pravnom lijeku navodi da osobe koje za to 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.¹⁴⁵⁰

¹⁴⁴⁷ I kod brisanja zabilježbe o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka primjenjuju se odredba čl. 196. st. 2. ZZK-a kojom je, između ostalog, određeno i da se zabilježba prijave i prigovora, pa tako i zabilježba da je otvoren pojedinačni ispravni postupak, može brisati i ranije ako je na raspravi postignut sporazum stranaka. Iz navedene odredbe proizlazi da bi odgovarajućom primjenom zabilježbu otvaranja pojedinačnog ispravnog postupka, zabilježbu prijave i zabilježbu prigovora trebalo brisati i prije isteka 30 dana od uredne dostave rješenja, ako iste budu zamijenjene zabilježbom spora (tužba za ispravak). Ako tužba za ispravak stigne u roku od 30 dana, ona stupa na mjesto zabilježbe prijedloga, prijave ili prigovora. Ako pak stigne kasnije, dobiva ono mjesto u redu koje joj pripada prema času zaprimanja podneska. Vidi Kontrec, D., *Novine u zemljišnoknjižnom pravu prema konačnom prijedlogu Novele Zakona o zemljišnim knjigama 2013*, Pravo u gospodarstvu, vol. 52, br. 3, Zagreb, 2013., str. 613.

¹⁴⁴⁸ O značaju i svrsi zabilježbe vidi KLARIĆ - VEDRIŠ, str. 310.

¹⁴⁴⁹ Vidi GOLUB, A., *Pojedinačni zemljišnoknjižni ispravni postupak – mogućnost usklađivanja zemljišnoknjižnog i stvarnog stanja nekretnina*, Hrvatska pravna revija, ožujak, 2014., str. 25.

¹⁴⁵⁰ Protiv rješenja o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka, kao ni protiv rješenja o otvaranju ispravnog postupka nije dopuštena posebna žalba, dok se protiv upisa u novoosnovanim ulošcima mogu izjaviti prigovori. Iz obrazloženja: „Odredba čl. 200. ZZK-a ništa ne govori o mogućnosti izjavljivanja pravnih lijekova protiv odluka koje se donose u pojedinačnom ispravnom postupku, no odredbom čl. 110. st. 2. Poslovnika propisano je da protiv rješenja o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka nije dopuštena posebna žalba, što ne sprječava osobe koje za to imaju pravni interes da svoja prava ostvaruju u tijeku ispravnog postupka, odnosno u parnici pred sudom ili u postupku pred drugim nadležnim tijelom. Isto tako, odredbama čl. 113. i 114. Poslovnika,

Rješenje o otvaranju pojedinačnoga ispravnog postupka, s primjerkom prijedloga za otvaranje pojedinačnoga ispravnog postupka i primjerkom oglasa, osobno će se i bez odgađanja dostaviti svim osobama u čiju su korist u zemljišnoknjižnom ulošku, glede koga se provodi pojedinačni ispravni postupak, provedeni zemljišnoknjižni upisi. 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 iz čl. 200.b ZZK-a. Na ovaj način se štedi na trošku poštarine te se skraćuje postupak jer neće biti potrebno za te osobe provoditi postupke propisane za dostavu rješenja.¹⁴⁵¹

Ako bi se u ispravnom postupku trebali ispraviti upisi u posjedovnici zbog diobe pojedinih zemljišta, otpisa ili pripisa iz drugih zemljišnoknjižnih uložaka, rješenje će se dostaviti i svim osobama u čiju su korist provedeni zemljišnoknjižni upisi u zemljišnoknjižnim ulošcima u kojima su upisana zemljišta koja su obuhvaćena promjenama koje bi trebalo provesti u posjedovnici (npr. zemljišta koje bi u cijelosti ili djelomično trebalo pripisati u posjedovnicu zemljišnoknjižnog uloška glede koga se vodi pojedinačni ispravni postupak i sl.) (čl. 112. st. 2. ZP-a).

Rješenje o otvaranju pojedinačnoga ispravnog postupka dostavit će se i ovršnom odjelu općinskog suda koji je bio mjesno nadležan za provedbu postupka ovrhe i osiguranja osnivanjem tereta koji su inače predmet upisa u zemljišnu knjigu, a osnovani su na zemljištima upisanim u zemljišnoknjižni uložak glede kojih se vodi pojedinačni ispravni postupak. Ovršni sud dužan je dostaviti rješenja o određivanju ovrhe ili takvih mjera osiguranja donesenih protiv osobe u čiju bi se korist u pojedinačnom ispravnom postupku trebalo upisati vlasništvo zemljišnoknjižnog tijela. S dostavljenim rješenjima postupa se kao s prijavama i prigovorima podnesenim u roku za ispravak.¹⁴⁵²

propisano je da se u pojedinačnom ispravnom postupku primjenjuju odredbe ZZK-a koje reguliraju opći ispravni postupak. Ni navedene odredbe na koje upućuju odredbe čl. 113. i 114. Poslovnika ne predviđaju mogućnost izjavljivanja žalbe protiv rješenja o otvaranju ispravnog postupka. Prema tome, imajući u vidu odredbe ZZK-a koje reguliraju ispravni postupak te odredbe čl. 110. st. 2. Poslovnika, žalba zemljišnoknjižnog vlasnika protiv rješenja o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka nije dopuštena, a sve ono što žalitelj iznosi u svojoj žalbi, moći će iznijeti tijekom ispravnog postupka u formi prigovora, o kojima će meritorno odlučiti sud u tom postupku." Županijski sud u Bjelovaru, Gž - 2094/01, od 18. 10. 2001., IO VSRH, 1/2002., 15. Vidi kod ŽUVELA, M., RUŽIČKA, B., Zakon o zemljišnim knjigama, Organizator, Zagreb, 2003., str. 320.

¹⁴⁵¹ Tako ŽUVELA, str. 1387.

¹⁴⁵² Tako JURIN BAKOTIĆ, V., PAIĆ, I., MARTINOVIĆ, M., Pojedinačno sređivanje nesređenog zemljišnoknjižnog stanja kroz institut pojedinačnog ispravnog postupka, str. 69.

7.4 Rasprava za ispravak

Na raspravi za ispravak raspravlja se o ispravljanju upisa predloženog u prijedlogu za pojedinačni ispravni postupak te se o svim drugim pravodobno podnesenim prijavama i prigovorima provodi rasprava za ispravak, odnosno o prijedlogu na temelju kojega je doneseno rješenje o pokretanju ispravnog postupka, a koji po svom sadržaju može predstavljati prijavu ili prigovor, i to u pogledu oblika, površine, načina uporabe i izgrađenosti nekretnina, dakle upisa koji se odnose na posjedovnicu zemljišnoknjižnog uloška glavne knjige.¹⁴⁵³

Raspravu za ispravak u pojedinačnom ispravnom postupku provodi sudac općinskog suda kao sudac pojedinac ili sudski savjetnik (čl. 200.g ZZK-a). Na samoj raspravi za ispravak raspravlja se o podnijetim prijavama i prigovorima, a istu po službenoj dužnosti zakazuje zemljišnoknjižni sud i to glede svakoga zemljišnoknjižnog uloška na koji je stavljena prijava ili prigovor. Raspravu za ispravak vodi sudac ili sudski savjetnik prema pravilima izvanparničnog postupka. ZZK i ZP nemaju odredbu o tome gdje se provodi rasprava za ispravak, međutim uobičajeno je da se ista provodi na samoj nekretnini koja je predmet postupka. Na taj način stranke lakše osiguraju prisutnost svjedoka i na mjestu se može točno utvrditi što je u naravi određena nekretnina.¹⁴⁵⁴

Na raspravu se pozivaju osobe koje su podnijele prijavu ili prigovor, osobe protiv čijih upisa je podnesena prijava ili prigovor, osobe koje bi po sadržaju zemljišnih knjiga mogle imati pravni interes.¹⁴⁵⁵ Na raspravi za ispravak stranke se mogu sporazumjeti da se uzmu u obzir i nepravodobni prigovori i prijave, pri čemu više nije potrebno da te prijave i prigovori budu zabilježeni do rasprave za ispravak.

Na raspravu mogu biti pozvani i ovlašteni inženjeri geodezije koji su izradili prijavne listove za provedbu u zemljišnu knjigu.¹⁴⁵⁶ Stručni pomagač nema svojstvo sudskog vještaka, ali u velikoj mjeri može pomoći sudu da u jednom

¹⁴⁵³ Vidi GOLUB, A., Pojedinačni zemljišnoknjižni ispravni postupak – mogućnost usklađivanja zemljišnoknjižnog i stvarnog stanja nekretnina, Hrvatska pravna revija, ožujak, 2014., str. 27.

¹⁴⁵⁴ Tako JURIN BAKOTIĆ, V., PAIĆ, I., MARTINOVIĆ, M., Pojedinačno sređivanje nesređenog zemljišnoknjižnog stanja kroz institut pojedinačnog ispravnog postupka, str. 70.

¹⁴⁵⁵ Pojedinačni ispravni postupak nije jednostranački izvanparnični postupak te uz predlagatelja i osobe protiv čijih je upisa prijava podnesena imaju procesni položaj stranke. Županijski sud u Splitu, Gžzk - 34/11, od 14. 10. 2011., IO VSRH, 2011., 2, 21, str. 28. Vidi kod ŽUVELA, str. 1390.

¹⁴⁵⁶ Tako Obrazloženje Konačnog prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama, Ministarstvo pravosuđa, Zagreb, ožujak, 2013., str. 48.

postupku koji nema formu vještačenja, odgovori na sva stručna pitanja. Možda najznačajnija novina u ZZK-u iz 2013. u odnosu na raspravu za ispravak u postupku osnivanja ili obnove zemljišne knjige, a tako i kod rasprave u pojedinačnom ispravnom postupku, brisanje je odredbe koja je propisivala postavljanje privremenog zastupnika nenazočnim strankama. Dakle, odredbe instituta privremenog zastupnika uređene ZPP-om¹⁴⁵⁷ više se ne primjenjuju u ovom postupku, što je znatno ubrzalo postupke.¹⁴⁵⁸

Nema odgađanja rasprave zbog nenazočnosti pozvanih osoba niti nenazočnost osobe koja je podnijela prijavu ili prigovor ne znači da je povukla prijavu ili prigovor, odnosno da je priznala tuđe prijave i prigovore.

Zemljišnoknjižni sud će na raspravi za ispravak dati priliku nazočnima da obrazlože svoje pravodobno podnesene prijave i prigovore, da se očituju na tuđe te da u prilog svojih tvrdnji ponude dokaze koje bi na toj raspravi bilo moguće odmah izvesti. Također će omogućiti nazočnima da se na raspravi za ispravak sporazumiju o svim prijavama i prigovorima, pa će postignute sporazume uzeti na zapisnik te će izvesti dokaze koje smatra potrebnima. Također, zemljišnoknjižni sud može provesti sve dokaze koje smatra potrebnim (saslušati svjedoke, izvršiti uvid u isprave, saslušati predstavnika katastarskog ureda, vještaka).

Sud na raspravi za ispravak prije svega odlučuje o osnovanosti prijedloga i o ispravku upisa na temelju sporazuma stranaka, odnosno predlagatelja i osoba čije bi se pravo provedbom upisa ukinulo, prenijelo, ograničilo ili opteretilo, a podredno i osoba koje su podnijele prijave ili prigovore.¹⁴⁵⁹ Prema pravilima zemljišnoknjižnog prava, o prijavama i prigovorima glede upisa u vlastovnicu i teretovnicu o kojima su svi nazočni na raspravi postigli sporazum, sud će odlučiti u skladu s tim sporazumom ako je on dopušten i moguće ga je provesti u zemljišnim knjigama (čl. 195. st. 2. ZZK-a).¹⁴⁶⁰ Kada sporazum nije postignut, među ostalim i zbog toga što osobe čije bi se pravo predloženim upisom ukinulo,

¹⁴⁵⁷ Više kod DIKA, M., Građansko parnično pravo, Stranke, njihovi zastupnici i treći u parničnom postupku, IV. knjiga, Narodne novine, 2008. str. 197 – 205.; TRIVA - DIKA, GPPP, str. 323 – 325.

¹⁴⁵⁸ Vidi LJUBIĆ, B., Iskustva dvostrukih evidencija i obnova zemljišnih knjiga, u KONČIĆ, A.-M., KONTREC, D., LJUBIĆ, B., MARKOVIĆ, S., MIČEVIĆ, B., TRGOVAC, S., Novi propisi u zemljišnoknjižnom pravu 2015., Novi informator, Zagreb, 2015, str. 48.

¹⁴⁵⁹ Tako GOLUB, A., Pojedinačni zemljišnoknjižni ispravni postupak – mogućnost usklađivanja zemljišnoknjižnog i stvarnog stanja nekretnina, Hrvatska pravna revija, ožujak, 2014., str. 30.

¹⁴⁶⁰ Sud ne može uvažiti nedopuštene dispozicije stranaka (čl. 3. st. 3. ZPP).

prenijelo, ograničilo ili opteretilo i njihovi pravni sljednici nisu poznati, pa ne sudjeluju u ispravnom postupku, zemljišnoknjižni sud mora odlučiti po pravičnoj ocjeni (čl. 195. st. 3. ZZK-a). Naime, nenazočnost pozvanih osoba ne odgađa održavanje rasprave za ispravak, niti znači da je nenazočna osoba povukla svoju prijavu ili prigovor, a ni da priznaje tuđe prijave ili prigovore (čl. 192. st. 3. ZZK-a), a u slučaju neodaziva uredno pozvanih osoba, zemljišnoknjižni sud će donijeti odluku na temelju stanja spisa (čl. 192. st. 4. ZZK-a).

Kada se ima u vidu da prijave i prigovori moraju biti utemeljeni na ispravama kojima se čini vjerojatnim postojanje knjižnog prava čiji se upis zahtijeva,¹⁴⁶¹ postavlja se pitanje može li sud odlučiti po pravičnoj ocjeni kada nazočne stranke nisu postigle sporazum o prijedlogu za ispravak upisa, odnosno prijavama i prigovorima. Naime, ako je predlagatelj osnovanost prijedloga za ispravak utemeljio na javnoj ili privatnoj ispravi iz kojih proizlazi vjerojatnost njegova knjižnog prava čiji upis zahtijeva, a protustranka se usprotivi takvom prijedlogu,

¹⁴⁶¹ Izvadak iz zemljišnih knjiga i posjedovni list u kojima je kao vlasnik i posjednik nekretnina označena protustranka, a ne predlagatelj pojedinačnog ispravnog postupka, nisu javne isprave koje bi činile vjerojatnim da predlagatelj pojedinačnog ispravnog postupka pripada vlasništvo na tim nekretninama i iz kojih bi proizlazio opravdani razlog za pokretanje pojedinačnog ispravnog postupka. U tom smislu presuđeno: „Navedenim prijedlogom predlagatelj je predlagao da se, nakon provedenog ispravnog postupka, na njegovo ime izvrši upis prava vlasništva na navedenim nekretninama. Uz prijedlog za otvaranje i provedbu pojedinačnog zk. ispravnog postupka predlagatelj je priložio zk. izvadak i posjedovni list za predmetne nekretnine te kopiju katastarskog plana. Iz isprava koje predlagatelj prilaže uz prijedlog proizlazi da se na predmetnim nekretninama u zemljišnim knjigama vodi upisan kao vlasnik J. K., a ista osoba se u posjedovnom listu vodi upisana i kao posjednik tih istih nekretnina. Odredbom čl. 200. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama (dalje ZZK) propisano je da se pojedinačni ispravni postupak glede određenog zemljišnoknjižnog uloška može provesti kada za to postoji opravdani razlog. Isto je propisano i odredbom čl. 108. st. 1. Zemljišnoknjižnog poslovnika, s time da je u odredbi st. 2. istog članka propisano da opravdani razlog postoji kad je javnom ili javno ovjerovljenom ispravom učinjeno vjerojatnim da nekoj osobi pripada pravo koje nije u njenu korist upisano i radi čijeg bi upisa trebalo ispraviti određene upise, a radi se o pravu koje po odredbama ZZK-a može biti predmet zemljišnoknjižnog upisa. Nadalje, odredbom čl. 109. st. 4. Zemljišnoknjižnog poslovnika propisano je i to da prijedlogu treba priložiti isprave iz kojih proizlazi opravdanost pokretanja pojedinačnog ispravnog postupka, tj. javne ili javno ovjerovljene 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.). U ovom predmetu predlagatelj uz prijedlog za otvaranje i provedbu pojedinačnog ispravnog postupka nije priložio ni jednu ispravu koju propisuje odredba čl. 109. st. 4. Zemljišnoknjižnog poslovnika, iz koje bi, sukladno odredbi čl. 200. st. 1. ZZK-a i čl. 108. st. 2. Zemljišnoknjižnog poslovnika, proizlazilo postojanje opravdanog razloga za pokretanje ispravnog postupka glede nekretnina upisanih u zk. ul. broj 206 k.o. S. Naime, iz priloženih isprava ne proizlazi da bi pravo vlasništva pripadalo predlagatelju, ili da je to pravo vlasništva ili neko drugo pravo pripadalo osobi različitoj od one (protustranke) koja je u zemljišnoj knjizi upisana kao vlasnik, a od koje opet predlagatelj izvodi svoje pravo vlasništva na predmetnoj nekretnini.” Županijski sud u Bjelovaru, Gž - 364/08-2, od 05. 6. 2008.

postavlja se pitanje bi li pravična ocjena suda mogla biti suprotna sadržaju javne ili privatne isprave.¹⁴⁶² Stoga možemo zaključiti da je mogućnost suda da odlučuje prema pravičnoj ocjeni u ispravnom postupku, premda formalno postoji, ograničena. Sud je materijalno pravo dužan primijeniti onako kako glasi, odnosno na zakonit način. Kada bi sud odlučivao prema pravičnoj ocjeni suprotno materijalnom pravu kako glasi ili mimo materijalnog prava, odluka suda bila bi nezakonita. Odredba čl. 195. st. 5. ZZK-a također ukazuje na to da je mogućnost suda da u ispravnom postupku odlučuje prema pravičnoj ocjeni bitno ograničena. Naime, zemljišnoknjižni 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. Kada bi zemljišnoknjižni sud odlučio po pravičnoj ocjeni u pojedinačnom ispravnom postupku, mimo ili suprotno prisilnim propisima, tada bi odluka zemljišnoknjižnog suda bila nezakonita, a protivna stranka bila bi ovlaštena pokrenuti parnicu jer bi je sud bio dužan uputiti na parnicu, u kojoj bi zasigurno uspjela jer u parničnom postupku sud ne može odluku donijeti po pravičnoj ocjeni, već pravilnom primjenom materijalnog prava. U tom slučaju, presuda parničnog suda derogirala bi rješenje zemljišnoknjižnog suda, što ukazuje na to da zemljišnoknjižni sud ne može svoju odluku temeljiti na pogrešnoj primjeni materijalnog prava, odnosno da pravična ocjena u smislu čl. 195. st. 3. ZZK-a, mora biti u okvirima pravilne primjene materijalnog prava.¹⁴⁶³

7.5 Odluka u pojedinačnom ispravnom postupku

Kad ocijeni da su sva pitanja dovoljno raspravljena, zemljišnoknjižni sud će zaključiti raspravu za ispravak te će donijeti i na zapisnik s rasprave proglasiti svoju odluku kojom će, u potpunosti ili djelomično usvojiti, odbiti ili odbaciti prijavu upisa, odnosno prigovor na upise ili njihov prvenstveni red te će u odluci kojom usvaja prijavu upisa ili prigovor na upis dopustiti odgovarajuće upise i narediti njihovu provedbu. Odbacit će nepravodobne prijave i prigovore, a one pravodobne prijave i prigovore, u potpunosti ili djelomično usvojiti, odnosno odbiti. U zemljišnoknjižnim rješenjima u kojima se u cijelosti prihvaća prijedlog

¹⁴⁶² Tako GOLUB, A., *Pojedinačni zemljišnoknjižni ispravni postupak – mogućnost usklađivanja zemljišnoknjižnog i stvarnog stanja nekretnina*, Hrvatska pravna revija, ožujak, 2014., str. 31.

¹⁴⁶³ Tako GOLUB, A., *Utvrđivanje činjenica u pojedinačnom zemljišnoknjižnom ispravnom postupku*, Godišnjak Hrvatskog društva za građanskopravne znanosti i praksu br. 15, Opatija, 2008., str. 557 – 576.

predlagatelja, ne pišu se obrazloženja, kao ni u zemljišnoknjižnim pojedinačnim ispravnim postupcima nakon rasprave za ispravak ako se njime prihvaća jedini prijedlog, prigovor ili prijava.¹⁴⁶⁴

Nakon što zaključi raspravu za ispravak u pojedinačnom ispravnom postupku, sud donosi odluku o prijedlogu za ispravak upisa u zemljišnoj knjizi te će se na temelju odluke zemljišnoknjižnoga suda donesene na raspravi za ispravak kojom je sud prihvatio prijavu za upis ili usvojio prigovor o upisu ili njegovu prvenstvenom redu, provesti naređeni upisi u zemljišnoj knjizi (čl. 196. st. 1. ZZK-a). Zemljišnoknjižni sud će posebno uputiti osobe čije prijave i prigovore nije usvojio, kao i one čiji je upis ili prvenstveni red izmijenjen, dopunjen ili izbrisan, da svoje navodno pravo ostvaruju u parnici tužbom za ispravak¹⁴⁶⁵ (čl. 197. ZZK-a).¹⁴⁶⁶

Upis u zemljišnu knjigu provodi se po službenoj dužnosti, što znači da rješenje doneseno na raspravi za ispravak mora sadržavati nalog za provedbu točno određenog upisa u zemljišnim knjigama.¹⁴⁶⁷ Dakle, na temelju donesene odluke provest će se naređeni upis u zemljišnu knjigu (čl. 196. st. 1. ZZK-a).¹⁴⁶⁸ Zemljišnoknjižni sud će po službenoj dužnosti izbrisati sve zabilježbe prijavi i prigovora kad protekne rok od 30 dana od održane rasprave, a i prije ako se zamijene zabilježbom spora.

Ako je potrebno mijenjati podatke u posjedovnici, zemljišnoknjižni sud ne odlučuje o takvoj prijavi ili prigovoru, već stranku upućuje pred nadležno tijelo za katastar.

¹⁴⁶⁴ Vidi JURIN BAKOTIĆ, V., PAIĆ, I., MARTINOVIĆ, M., Pojedinačno sređivanje nesređenog zemljišnoknjižnog stanja kroz institut pojedinačnog ispravnog postupka, str. 70.

¹⁴⁶⁵ Tužba za ispravak nije ispravak pogrešnog upisa, već je ista vezana uz provođenje postupka osnivanje, obnove, dopune zemljišne knjige, odnosno pojedinačnog ispravnog postupka i tom tužbom se ispravljaju upisi izvršeni u tim postupcima.

¹⁴⁶⁶ Protiv rješenja donesenog na raspravi za ispravak u pojedinačnom zemljišnoknjižnom ispravnom postupku nije dopuštena žalba, već osobe čiji prigovori nisu usvojeni svoje pravo mogu ostvariti u parnici tužbom za ispravak sukladno čl. 197. ZZK-a, a nikako žalbom na pobijano rješenje koje je doneseno po službenoj dužnosti zbog ispunjenja uvjeta iz čl. 196. st. 2. ZZK-a i čl. 110. Pravilnika o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (Zemljišnoknjižni poslovnik). Županijski sud u Varaždinu, Gž - 1052/10, od 13. 10. 2010., NIZK (2) NI, 2012., 122, str. 182. Tako kod ŽUVELA, str. 1390.

¹⁴⁶⁷ Tako GOLUB, A., Pojedinačni zemljišnoknjižni ispravni postupak – mogućnost usklađivanja zemljišnoknjižnog i stvarnog stanja nekretnina, Hrvatska pravna revija, ožujak, 2014., str. 32.

¹⁴⁶⁸ Tako ŽUVELA, M., RUŽIČKA, B., Zakon o zemljišnim knjigama, Organizator, Zagreb, 2003., str. 240.

O ispravljanju upisa predloženog u prijedlogu za otvaranje pojedinačnoga ispravnog postupka te o ostalim prijavama i prigovorima, zemljišnoknjižni sud odlučuje po pravilima iz čl. 194. i 195. ZZK-a.¹⁴⁶⁹ Protiv odluke suda donesene u povodu prijave i prigovora u pojedinačnom ispravnom postupku nije dopuštena žalba (čl. 194. st. 3. ZZK-a), ali to ne sprječava ostvarivanje prava u parnici pred sudom ili u postupku pred drugim nadležnim tijelom.¹⁴⁷⁰

Na raspravu za ispravak, provedbu upisa te tužbu za ispravak, u pojedinačnom ispravnom postupku na odgovarajući način se primjenjuju pravila iz čl. 191. do 197. ZZK-a (čl. 200.g ZZK-a), ali se ne primjenjuje odredba čl. 198. ZZK-a prema kojoj se u postupku obnove i dopune zemljišne knjige vlastovnica zemljišne knjige koja se obnavlja, sastavlja prema podacima iz zemljišne knjige koja se zatvara otvaranjem obnovljene zemljišne knjige, knjige položenih ugovora, kao i podataka o prikupljenim nositeljima prava na katastarskim česticama iskazanim u elaboratu izmjere, popisnom listu ili postojećem katastarskom operatu, kao i javnih i privatnih isprava koje stranke dostave zemljišnoknjižnom sudu.¹⁴⁷¹

Ako zemljišna knjiga ne prikazuje stvarno stanje, neće se prenijeti podatci o vlasnicima iz stare zemljišne knjige u novu zemljišnu knjigu, čime će se u potpunosti izbjeći prijenos starih podataka (u praksi se često događalo da je kod sastavljanja uloška prenesen podatak o vlasnicima koji su bili upisani prije 100 godina). Propisano je koje će se osobe pozvati na raspravu za sastavljanje uložaka

¹⁴⁶⁹ Pojedinačni ispravni postupak se sukladno čl. 195 ZZK-a ne vodi kada između čestice upisane u katastru i čestice upisane u zemljišnoj knjizi postoji znatna razlika u površini. U tom slučaju stranka je prethodno podnošenju prijedloga za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka dužna prijavnim listom ovjerenim kod katastra uskladiti površine čestica i potom podnijeti prijedlog za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka.

¹⁴⁷⁰ Odluka zemljišnoknjižnog suda, donesena u ispravnom postupku nakon zaključenja raspravljanja, smatra se odlukom donesenom na raspravi za ispravak i protiv nje nije dopuštena žalba. U tom smislu presuđeno: „Sud prvog stupnja pravilno je primijenio odredbu čl. 194. st. 3. Zakona o zemljišnim knjigama (dalje ZZK) kada je žalbu predlagatelja, izjavljenu protiv rješenja donesenog nakon rasprave kojim je odbijen prijedlog predlagatelja za upis prava vlasništva u ispravnom postupku odbacio kao nedopuštenu. Naime odredba čl. 194. st. 3. ZZK-a o dopuštenosti žalbe odnosi se na odluke zemljišnoknjižnog suda donesene ne samo na raspravi već i nakon dovršene rasprave u ispravnom postupku, kako je to pravilno zaključio sud prvog stupnja. Odredbe čl. 194. ZZK-a su specijalne odredbe koje se odnose na ispravni postupak, za razliku od odredaba čl. 123. istog Zakona na koji se poziva predlagatelj u žalbi koje općenito reguliraju zemljišnoknjižni postupak.” Županijski sud u Bjelovaru, Gž - 149/98-3, od 17. 6. 2008.

¹⁴⁷¹ Tako GOLUB, A., Pojedinačni zemljišnoknjižni ispravni postupak – mogućnost usklađivanja zemljišnoknjižnog i stvarnog stanja nekretnina, Hrvatska pravna revija, ožujak, 2014., str. 31.

te kako će sud postupiti kada se na raspravi pojavi spor, odnosno kada na raspravi nije moguće utvrditi vlasnika.

U pojedinačnom ispravnom postupku nije propisana mogućnost ispravka upisa u vlastovnici iz prikupljenih podataka o nositeljima knjižnih prava u elaboratu izmjere jer takav elaborat nije ni sastavljen, ali ni prema posjednicima iz popisnog lista ili postojećem katastarskom operatu, iako u pravilu popisni list kao dio katastarskog operata postoji za sve nekretnine. Međutim, da bi se ispravio upis u vlastovnici ili teretovnici zemljišnoknjižnog uloška u pojedinačnom ispravnom postupku, nije dovoljno dostaviti posjedovni list, odnosno drugi dokaz o upisu u katastarski operat, već sud na raspravi za ispravak mora izvesti dokaze i utvrditi odgovara li doista stvarno stanje upisu u katastarski operat, pa ako utvrdi navedenu činjenicu, rješenjem može dopustiti ispravak upisa onako kako proizlazi iz posjedovnog lista, odnosno katastarskog operata.¹⁴⁷² U pojedinačnom ispravnom postupku nije dopušteno primijeniti ni pravila koja se odnose na sastavljanje vlastovnice u postupku osnivanja zemljišnih knjiga jer takva mogućnost nije predviđena odredbama ZZK-a. U pojedinačnom ispravnom postupku sud može ispraviti upis samo na temelju sporazuma zainteresiranih stranaka, a podredno prema pravičnoj ocjeni, a ne prema podacima iz kartona zemljišta, iz javne ili privatne isprave, iz knjige položenih ugovora, iz elaborata izmjere koji se ni ne osniva u pojedinačnom ispravnom postupku, kao ni iz podataka katastarskog operata.¹⁴⁷³

¹⁴⁷² *Ibid.*

¹⁴⁷³ U postupku osnivanja zemljišne knjige vlastovnica i teretovnica uloška sastavljaju se redom prema podacima iz kartona zemljišta, zatim podacima iz javne ili privatne isprave predočene sudu, podacima iz knjige položenih ugovora, prikupljenim podacima o nositeljima prava na katastarskim česticama iskazanim u elaboratu izmjere, podacima katastarskog operata te drugim raspoloživim dokazima (čl. 182.a ZZK-a), a ako nije moguće utvrditi vlasnika ni na jedan način, kao vlasnik se upisuje Republika Hrvatska (čl. 184. st. 1. ZZK-a).

8 PREOBLIKOVANJE U BAZU ZEMLJIŠNIH PODATAKA (BZP)

8.1 Uvod

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra (ZIS) na jednom mjestu povezuje i održava Bazu zemljišnih podataka (dalje BZP) s podacima Baze digitalnih katastarskih planova. Pravilnikom o ustroju i djelovanju zajedničkoga informacijskog sustava zemljišnih knjiga i katastra određeno je ustrojstvo jedinstvene BZP, sustav BZP-a i djelovanje BZP-a.

Bazu zemljišnih podataka (BZP) na državnoj razini obuhvaća organizacijski i tehnološki objedinjeni skup harmoniziranih podataka koji se sastoje od podataka zemljišne knjige vođene elektroničkom obradom (EOP zemljišna knjiga) i od podataka katastra nekretnina vođenog elektroničkom obradom.

Zajednički informacijski sustav (ZIS) obuhvaća na državnoj razini, organizacijski i tehnološki objedinjeni skup neharmoniziranih podataka koji se vode u digitalno vođenim zemljišnim knjigama i katastru zemljišta vođenog elektroničkom obradom podataka.¹⁴⁷⁴

¹⁴⁷⁴ Ustroj ZIS-a u smislu ovog Pravilnika odnosi se na ustroj: – Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave na način da svaka od institucija samostalno određuje organizacijski i funkcionalni oblik djelovanja u sklopu svoje nadležnosti; Funkcionalno-ustrojbene organizacije koja upravlja Zajedničkim informacijskim sustavom (ZIS-a). – tehnološkog vođenja podataka i svih registarskih baza ZIS-a (čl. 3. Pravilnika).

Preoblikovanje zemljišne knjige je postupak u kojem se ručno vođena zemljišna knjiga pretvara u zemljišnu knjigu vođenu elektroničkom obradom podataka (EOP zemljišna knjiga).¹⁴⁷⁵ Preoblikovanje ručno vođene zemljišne knjige u EOP zemljišnu knjigu provodi se prenošenjem u BZP iz ručno vođene zemljišne knjige. Postupak preoblikovanja uređuju čl. 202. – 210. ZZK-a.

Postupak preoblikovanja provodi zemljišnoknjižni sud koji vodi zemljišnu knjigu za koju se provodi postupak preoblikovanja, osim ako je ministar pravosuđa odredio drukčije. Postupak se provodi za one katastarske općine za koje je već osnovana zemljišna knjiga. Postupak pojedinačnog preoblikovanja zemljišnih knjiga provodi se sporazumno i uz prethodno postupanje katastarskih ureda, tako da se čl. 202. ZZK-a na jasan način propisuje forma pokretanja postupka, početak rada, informiranje i obavještanje, kao i konačni cilj, odnosno prenošenje podataka u Bazu zajedničkih podataka (BZP).

Novelom ZZK-a iz 2017. mijenjan je čl. 202. ZZK-a.¹⁴⁷⁶ Ministar nadležan za poslove pravosuđa u sporazumu s ravnateljem Državne geodetske uprave određuje odlukom početak pojedinačnog preoblikovanja zemljišnih knjiga za određenu katastarsku općinu (čl. 202. st. 1. ZZK-a). Da bi ministar pravosuđa mogao donijeti takvu odluku, potrebno je da postoji prethodna suglasnost zemljišnoknjižnog suda i nadležnoga katastarskog ureda o pokretanju takvog postupka, a da bi sud i katastar takvu odluku mogli donijeti, potrebno je izvršiti analizu i usporediti zemljišnoknjižne i katastarske podatke za list A, a koja analiza će pokazati u kojem dijelu se ti podatci razlikuju.¹⁴⁷⁷ Zbog toga je potrebno prepisati postojeću ručno vođenu knjigu u računalo kako bi se mogli podatci suda i katastra lakše usporediti. Osim toga moraju biti osigurane i sve tehničke pretpostavke na strani suda i na strani katastarskog ureda, kako bi se uspostavila baza zemljišnih podataka te da bi podatci i suda i katastra bili pohranjivani u jedinstveni BZP.

Danom stupanja na snagu odluke, katastarske čestice koje su usklađene u katastru i zemljišnim knjigama, pohranjuju se u BZP s tim danom, a sve ostale katastarske

¹⁴⁷⁵ Tako JOSIPOVIĆ, str. 351.

¹⁴⁷⁶ Čl. 202. ZZK-a iz 2013. „Ministar pravosuđa u sporazumu s čelnikom središnjega tijela državne uprave mjerodavnoga za katastar odredit će za određenu katastarsku općinu preoblikovanje ručno vođene zemljišne knjige u EOP zemljišnu knjigu.“

¹⁴⁷⁷ Tako KONTREC, D., Jedinstvena baza zemljišnih podataka i zajednički informacijski sustav zemljišne knjige i katastra (BZP i ZIS), HGK – Sektor za trgovinu, Dvanaesti forum poslovanja nekretninama, str. 81.

čestice prenose se u BZP s danom usklađenja. Odluka se objavljuje na e-Oglasnoj ploči, oglasnoj ploči nadležnog suda i nadležnog tijela za katastar, na mrežnim stranicama Ministarstva pravosuđa i jedinice lokalne samouprave ili drugim prikladnim načinima obavještanja. Odluka o početku postupka pojedinačnog preoblikovanja sadrži: naziv suda, zemljišnoknjižnog odjela i nadležnog tijela za katastar koji provode postupak, ime katastarske općine u kojoj se provodi postupak, dan početka postupka.¹⁴⁷⁸

Da bi se do uspostave BZP-a omogućilo vođenje zemljišnoknjižnih podataka u elektroničkom obliku, Zemljišnoknjižni poslovnik posebno uređuje pretpostavke za preoblikovanje postojećih podataka iz ručno vođene zemljišne knjige u elektronički oblik (čl. 159. – 161. ZP-a). Postupak preoblikovanja važećih podataka iz ručno vođene zemljišne knjige u elektronički oblik dopušten je samo uz korištenje standardne programske podrške Ministarstva pravosuđa i to samo na temelju odluke tog Ministarstva o početku preoblikovanja za pojedini sud (čl. 159. st. 3. ZP-a). Preoblikovanje se provodi:

- a) sporadično – po podnescima zaprimljenim nakon donošenja odluke o preoblikovanju u elektronički oblik i to tako da se zemljišnoknjižni ulošci i sve promjene unose u računalo i nadalje vode isključivo u elektroničkom obliku po službenoj dužnosti (čl. 159. st. 2. al. 1. ZP-a)
- b) sustavno – sustavnim prenošenjem važećih podataka svih zemljišnoknjižnih uložaka pojedine katastarske općine iz ručno vođene zemljišne knjige u računalo (čl. 159. st. 2. al. 2. ZP-a).¹⁴⁷⁹

O početku sustavnog preoblikovanja iz ručno vođenih u EOP zemljišne knjige za pojedini sud odluku donosi ministarstvo zaduženo za poslove pravosuđa (čl. 159. st. 3. ZP-a).

¹⁴⁷⁸ Vidi RUŽIČKA, B., Stanje digitalne zemljišne knjige realnost ili tlapnja, Pavo u gospodarstvu, god. 57., sv. 1., 2018., str. 145 - 163.

¹⁴⁷⁹ Vidi KONTREC, D., Preoblikovanje zemljišne knjige, u CRNIĆ, J., KONČIĆ, A - M., u CRNIĆ, J., KONČIĆ, A - M., KONTREC, D., Osnivanje, obnavljanje, dopunjavanje i preoblikovanje zemljišne knjige, Novi informator, Zagreb, 2005., str. 139.

8.2 Otvaranje Baze zemljišnih podataka

Usklađenim podacima iz čl. 202. st. 2. ZZK-a smatraju se podatci koji u trenutku pohrane u BZP sadrže sve istovjetne podatke o imenu katastarske općine, broju katastarske čestice, površini, izgrađenosti i upisanim nositeljima knjižnih prava (čl. 204. st. 1. ZZK-a). Podatci katastra i zemljišne knjige koji za pojedinu katastarsku općinu na dan stupanja na snagu odluke o početku pojedinačnog preoblikovanja zemljišnih knjiga za određenu katastarsku općinu nisu usklađeni, nastavljaju se voditi izvan BZP-a do njihove usklađenosti (čl. 204. st. 2. ZZK-a).¹⁴⁸⁰

Novelom ZZK-a iz 2017. definiraju se kriteriji usklađenosti podataka katastra s podacima zemljišne knjige koji se nakon identifikacije prenose i pohranjuju u BZP, kao i način postupanja s onim katastarskim česticama u jednoj k.o. koji nisu usklađeni.

Čl. 204. ZZK-a propisuje da čim se u BZP-u pohrane upisi svih uložaka jedne katastarske općine, zemljišnoknjižni sud će odrediti dan kojim će za tu katastarsku općinu EOP zemljišna knjiga zamijeniti dotadašnju ručno vođenu zemljišnu knjigu. Dakle, zemljišnoknjižni sud nadležan za preoblikovanje ručno vođene zemljišne knjige u EOP zemljišnu knjigu, određuje dan kojim će se za određenu katastarsku općinu zamijeniti ručno vođena zemljišna knjiga EOP-zemljišnom knjigom, s time da prema odredbi čl. 226. st. 2. ZZK-a ministar pravosuđa donosi odluku kojom potvrđuje da su zemljišne knjige preoblikovane u skladu s odredbama ZZK-a. Ta odluka ministra pravosuđa mora biti prema st. 3. istog članka objavljena u Narodnim novinama, te po potrebi u drugim sredstvima javnog priopćavanja, a od dana objave odluke u Narodnim novinama pretpostavlja se da je stanje u zemljišnim knjigama potpuno i istinito.

BZP će zamijeniti ručno vođenu zemljišnu knjigu kad se u bazu zemljišnih podataka pohrane upisi svih uložaka jedne katastarske općine o prijenosu podataka (čl. 204. ZZK-a). Tada će zemljišnoknjižni sud odrediti kojim danom EOP zemljišna knjiga zamjenjuje dotadašnju i kojim se zatvaraju ručno vođena zemljišna knjiga koja je do tada bila u uporabi, te knjiga položenih ugovora.

¹⁴⁸⁰ Prije Novele ZZK-a 2017. čl. 204. čim se u BZP pohrane upisi svih uložaka jedne katastarske općine, zemljišnoknjižni sud će odrediti dan kojim će za tu katastarsku općinu EOP-zemljišna knjiga zamijeniti dotadašnju (čl. 204. ZZK-a).

Odluku kojom potvrđuje da je zemljišna knjiga preoblikovana donosi ministar pravosuđa (čl. 226. st. 2. ZZK-a).¹⁴⁸¹

Ako prilikom prijenosa upisa iz zemljišne knjige u BZP zemljišnu knjigu nije postupljeno po pravilima o prenošenju upisa, na prijedlog ili po službenoj dužnosti provest će se ispravci na temelju posebnoga rješenja zemljišnoknjižnoga suda. Isto vrijedi i ako je propušteno prenijeti neki upis (čl. 206. st. 1. ZZK-a). Na prijedlog će se pohraniti i upisi koji kao bespredmetni nisu uneseni (čl. 206. st. 2. ZZK-a). Na zahtjev će se izdati rješenje o brisanju upisa koji je ocijenjen nedopuštenim, a to vrijedi i kad je postupljeno prema čl. 203. st. 3. ZZK-a¹⁴⁸² (čl. 206. st. 3. ZZK-a).

Ako se ispravkom dira u knjižna prava trećih koja su bila upisana nakon preoblikovanja zemljišne knjige u BZP, ispravak je dopušten samo ako prijedlog stigne zemljišnoknjižnom sudu u roku od 6 mjeseci od otvaranja EOP zemljišne knjige ili se unutar toga roka provede ispravak po službenoj dužnosti (čl. 207. st. 1. ZZK-a). Ovom odredbom ne dira se u mogućnost da se tužbom zahtijeva brisanje prema odredbama ZZK-a o brisovnoj tužbi niti se dira u zaštitu koju uživa poštteni stjecatelj (čl. 207. st. 2. ZZK-a).

Kod zabilježbe primjenjivala bi se odredba čl. 188. st. 3. i 4. ZZK-a koji govori o zabilježbi prijave ili prigovora u ispravnom postupku kod postupka osnivanja EOP zemljišne knjige. Dakle, nakon proteka roka od 6 mjeseci od otvaranja EOP zemljišne knjige neće se više na prijedlog zainteresirane osobe, niti po službenoj dužnosti, moći provesti ispravak prenesenih podataka iz ručno vođene zemljišne knjige u EOP zemljišnu knjigu ako bi se time diralo u knjižna prava trećih, već bi jedina mogućnosti bila brisovna tužba u smislu odredbe čl. 129. ZZK-a.

Zemljišnoknjižni predmeti koji nisu riješeni u času otvaranja BZP-a, kao i zemljišnoknjižni podnesci koji zemljišnoknjižnom sudu stignu u roku iz čl. 207. st. 1. ZZK-a, usporedit će se i s knjižnim stanjem u glavnoj knjizi vođenoj prije preoblikovanja. Pokaže li se potreba za ispravkom upisa prenesenih u EOP

¹⁴⁸¹ O kompjuterizaciji zemljišnih knjiga vidi JOSIPOVIĆ, T., Novine u uređenju zemljišnih knjiga, Pravo u gospodarstvu, br. 7 – 8, vol. 35., Zagreb, 1996., str. 690 – 694.

¹⁴⁸² Čl. 203. st. 3. ZZK-a – Kad na temelju posebnoga zakona neko knjižno pravo bude zamijenjeno drugim, u BZP će se prema odredbama toga zakona, a ne dirajući u ostale upise, s istim prvenstvenim redom prilikom prenošenja unijeti to drugo pravo, što se ne smatra osnivanjem novoga prava.

zemljišnu knjigu, na odgovarajući će se način primijeniti odredbe čl. 206. i 207. ZZK-a.

8.3 Prijenos podataka

Preoblikovanje ručno vođene zemljišne knjige u EOP zemljišnu knjigu provodi se prenošenjem u bazu zemljišnih podataka upisa provedenih u ručno vođenoj zemljišnoj knjizi i u knjizi položenih ugovora ako je takva bila osnovana za katastarsku općinu u vezi s kojom se provodi preoblikovanje.¹⁴⁸³ Prilikom preoblikovanja zemljišne knjige u BZP zemljišnu knjigu prenijet će se u BZP svi neizbrisani upisi u postojećoj glavnoj knjizi, a s onim sadržajem i u onom obliku koji odgovara pravilima o vođenju glavne knjige u EOP zemljišnoj knjizi (čl. 203. st. 1. ZZK-a).

U EOP zemljišnu knjigu trebale bi se prenijeti i plombe o prijedlozima za upis, koji još nisu riješeni u ručno vođenoj zemljišnoj knjizi ili su podnijeti tijekom postupka preoblikovanja. Kod pitanja plombi, bilo bi korisnije riješiti sve plombe i nakon toga izvršiti prijenos neizbrisanih podataka, a sve u cilju da zemljišna knjiga bude ažurna i da u potpunosti održava pravno stanje nekretnine.¹⁴⁸⁴

U EOP zemljišnu knjigu ne prenose se izbrisani upisi, osim onih koji su još uvijek potrebni za potpuni prikaz postojećega pravnog stanja nekretnine. U EOP zemljišnu knjigu ne prenose se ni upisi za koje je, iako još nisu izbrisani, izričito zakonom određeno da se ne prenose u EOP zemljišnu knjigu. Iznimno, neće se prenijeti:

- upisi čiji sadržaj ne može biti predmetom zemljišnoknjižnoga upisa (nedopušteni upisi)
- upisi koji se s velikom vjerojatnošću mogu smatrati bespredmetnima jer pravo koje im je predmetom ili na koje se oni odnose, ne postoji, ili se trajno ne može faktično izvršavati, ili je zastarjelo, ili je to hipoteka od čijega je upisa proteklo najmanje trideset godina, a vrijednost njome osigurane tražbine je očito neznatna (čl. 203. st. 2. ZZK-a).

¹⁴⁸³ Vidi JOSIPOVIĆ, T., Novine u uređenju zemljišnih knjiga, Pravo u gospodarstvu, br. 7 – 8, vol. 35., Zagreb, 1996., str. 690 – 694.

¹⁴⁸⁴ Tako KONTREC, D., Jedinstvena baza zemljišnih podataka i zajednički informacijski sustav zemljišne knjige i katastra (BZP i ZIS), HGK – Sektor za trgovinu, Dvanaesti forum poslovanja nekretninama, str. 82.

O neprenošenju podataka ne donosi se posebno rješenje, već zainteresirani ima pravo u ispravnom postupku zahtijevati prijenos ili tužbom provedbu nekoga neprenesenog upisa. Kriterij **nedopuštenosti** upisa su odredbe ZZK-a o predmetu zemljišnoknjižnog upisa, kao što su odredbe o predmetu uknjižbe i predbilježbe ili zabilježbe, dok se o **bespredmetnim** upisima radi u slučaju upisa prava koja više ne postoje ili su zastarjela. Bitno je naglasiti da se ove odredbe ne primjenjuju na prijepis ručno vođenih zemljišnih knjiga u digitalni oblik.

U EOP zemljišnu knjigu se knjižna prava, osobni odnosi i pravne činjenice upisuju s istim bitnim sadržajem i istom vrstom upisa te s istim međusobnim prvenstvenim redom kako su bili upisani u ručno vođenoj zemljišnoj knjizi. Do promjene upisa glede bitnog sadržaja knjižnog prava koji se prenosi u EOP zemljišnu knjigu, doći će jedino ako je na temelju posebnog zakona određeno knjižno pravo zamijenjeno drugim.¹⁴⁸⁵ Tada će se u BZP prenijeti pravo u koje se pretvorilo knjižno pravo upisano u ručno vođenoj zemljišnoj knjizi, ne dirajući u ostale upise, i to s onim prvenstvenim redom koji je imalo knjižno pravo upisano u ručno vođenoj zemljišnoj knjizi, što se ne smatra osnivanjem novoga prava (čl. 203. st. 3. ZZK-a). Pravni učinci računaju se ne od dana prijenesa, već od dana kada je takav upis upisan u ručno vođenoj zemljišnoj knjizi.

Iz navedenih odredaba proizlazi da se preoblikovanje vrši prijenosom u BZP svih neizbrisanih upisa iz ručno vođene zemljišne knjige i knjige položenih ugovora ako je takva bila osnovana za katastarsku općinu za koju se provodi postupak preoblikovanja. Kod toga se prenose svi neizbrisani upisi u postojećoj glavnoj knjizi, s onim sadržajem i u onom obliku koji odgovara pravilima o vođenju glavne knjige u EOP zemljišnoj knjizi. Jednako tako treba provesti i postupak povezivanja knjige položenih ugovora i glavne knjige, neovisno o tome je li to povezivanje izvršeno u ručno vođenoj zemljišnoj knjizi, a isto tako treba u postupku preoblikovanja izvršiti i pretvorbu društvenog vlasništva u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (dalje ZV).

¹⁴⁸⁵ Ti će slučajevi naročito doći do izražaja prilikom prenošenja u EOP-zemljišnu knjigu prava koja su bila upisana na nekretninama u društvenom vlasništvu (pravo korištenja, raspolaganja, prvenstvenog prava korištenja građevinskog zemljišta i ostala slična prava specifična za sustav društvenog vlasništva), te na prava koju su bila upisana na zgradama ili pojedinim dijelovima zgrada kada su zgrade bile upisane kao posebna zk. tijela odvojena od zemljišta, kao i prilikom prijenesa podataka iz knjige položenih ugovora i povezivanja knjige položenih ugovora s glavnom knjigom.

8.4 Ispravak

Ako se prilikom prijenosa upisa iz zemljišne knjige u BZP nije postupilo po pravilima o prenošenju upisa, na prijedlog ili po službenoj dužnosti provest će se ispravci na temelju posebnoga rješenja zemljišnoknjižnoga suda. Isto vrijedi i ako je propušteno prenijeti neki upis (čl. 206. st. 1. ZZK-a). Na prijedlog će se pohraniti i upisi koji kao bespredmetni nisu uneseni (čl. 206. st. 2. ZZK-a). Na zahtjev će se izdati rješenje o brisanju upisa koji je ocijenjen nedopuštenim, a to vrijedi i kad je postupljeno prema čl. 203. st. 3. ZZK-a (čl. 206. st. 3. ZZK-a).

Ispravni postupak otvara se s danom otvaranja EOP zemljišne knjige. Ispravak upisa prenesenih iz ručno vođene u EOP zemljišnu knjigu sastoji se u ispravljanju pogriješno prenijetih upisa iz ručno vođene zemljišne knjige u EOP zemljišnu knjigu, odnosno u pohranjivanju upisa koji su smatrani bespredmetnima tijekom postupka prijenosa, pa nisu prenijeti, odnosno upisa koji su neizbrisani, a tijekom prijenosa nisu bili preneseni u EOP zemljišnu knjigu. Ispravak se može vršiti na prijedlog ili po službenoj dužnosti, s time da će sud biti dužan o ispravku donijeti posebno rješenje ako je nešto prenijeto što nije trebalo, odnosno ako je nešto prenijeto netočno.

Kad je podnesen prijedlog za ispravak upisa ili je zemljišnoknjižni sud po službenoj dužnosti pokrenuo ispravljanje, ta bi se činjenica trebala učiniti vidljivom zabilježbom u listu EOP zemljišne knjige gdje je ispravak zatražen, koja će se izbrisati kad rješenje o ispravku postane pravomoćno. O ispravljanju upisa, odnosno o prijenosu neprenesenih upisa iz ručno vođene zemljišne knjige odlučuje zemljišnoknjižni sud, bez vođenja rasprave, uvidom u prijedlog za ispravak, upise u EOP zemljišnu knjigu i njihovom usporedbom s upisima u ručno vođenoj zemljišnoj knjizi. Ispravak upisa, odnosno provedba upisa koji nije prenesen u EOP zemljišnu knjigu u postupku preoblikovanja, provodi se na temelju posebnog rješenja zemljišnoknjižnog suda. Na provedbu tog upisa primjenjuju se sve odredbe ZZK-a o provedbi upisa, odnosno o pohranjivanju upisa u EOP zemljišnu knjigu. Rješenje o ispravku dostavlja se strankama i ostalim zainteresiranim osobama u skladu s odredbom čl. 120. i 121. ZZK-a. Protiv rješenja dopuštena je posebna žalba, o kojoj odlučuje sud drugog stupnja zato što rješenje o ispravku donosi uvijek zemljišnoknjižni sudac. Osoba koja smatra da joj je takvim upisom ili ispravkom povrijeđeno njezino knjižno pravo, može zahtijevati zaštitu svog prava i tužbom za brisanje iz čl. 129. ZZK-a.

Ako se ispravkom dira u knjižna prava trećih koja su bila upisana nakon preoblikovanja zemljišne knjige u BZP, ispravak je dopušten samo ako prijedlog stigne zemljišnoknjižnom sudu u roku od 6 mjeseci od otvaranja BZP-a ili se unutar toga roka provede ispravak po službenoj dužnosti. Ovim odredbama ne dira se u mogućnost da se tužbom zahtijeva brisanje prema odredbama ZZK-a o brisovnoj tužbi niti se dira u zaštitu koju uživa pošteno stjecatelj (čl. 207. ZZK-a). Ovim odredbama štiti se trećega poštenog stjecatelja nekoga knjižnog prava. Naime, ako je treći stekao neko knjižno pravo nakon provedenog preoblikovanja u EOP zemljišnu knjigu, važno je da je prijedlog za ispravak stigao zemljišnoknjižnom sudu u roku od šest mjeseci od otvaranja EOP zemljišne knjige. Ako bi prijedlog za ispravak stigao izvan roka od šest mjeseci od otvaranja EOP zemljišne knjige, a treća osoba je u međuvremenu upisala u svoju korist neko knjižno pravo, zemljišnoknjižni sud ne može provesti ispravak ako bi njegova provedba utjecala na već upisana prava trećih osoba, već sud može zainteresiranu stranku samo uputiti da svoja prava ostvaruje u parnici te zabilježiti prijedlog za ispravak kako bi se sačuvao prvenstveni red za upis glede koga se zahtijeva ispravak.¹⁴⁸⁶

8.5 Postupak s neriješenim zemljišnoknjižnim predmetima

Zemljišnoknjižni predmeti koji nisu riješeni u trenutku otvaranja BZP-a, kao i zemljišnoknjižni podnesci koji zemljišnoknjižnom sudu stignu u roku iz čl. 207. st. 1. ZZK-a, usporedit će se i s knjižnim stanjem u glavnoj knjizi vođenoj prije preoblikovanja.

Pokaže li se potreba za ispravkom upisa prenesenih u BZP, na odgovarajući će se način primijeniti odredbe čl. 206. i 207. ZZK-a (čl. 208. st. 1. ZZK-a). Zemljišnoknjižni predmeti koji nisu riješeni u trenutku pojedinačnog preoblikovanja u BZP, a odnose se na drugi odjeljak posjedovnice, vlastovnicu i teretovnicu, ne priječe prelazak čestica u BZP (čl. 208. st. 2. ZZK-a). Zemljišnoknjižne predmete koji nisu riješeni u trenutku pojedinačnog preoblikovanja u BZP, a odnose se na prvi odjeljak posjedovnice, potrebno je riješiti prije prelaska čestica u BZP (čl. 208. st. 3. ZZK-a).

¹⁴⁸⁶ Tako KONTREC, D., Preoblikovanje zemljišne knjige, u CRNIĆ, J., KONČIĆ, A - M., u CRNIĆ, J., KONČIĆ, A - M., KONTREC, D., Osnivanje, obnavljanje, dopunjavanje i preoblikovanje zemljišne knjige, Novi informator, Zagreb, 2005., str. 155.

Ovim odredbama propisan je način postupanja sa zemljišnoknjižnim predmetima koji su zaprimljeni prije otvaranja BZP-a, a nisu riješeni u trenutku pojedinačnog preoblikovanja u BZP. Predmeti koji se odnose na prvi odjeljak posjedovnice, moraju biti riješeni prije prelaska

čestice u BZP, dok preostali predmeti ne sprječavaju prelazak čestice u BZP. Novinom se ubrzava postupak prelaska u BZP jer se prije prelaska ne moraju riješiti svi ranije zaprimljeni predmeti.¹⁴⁸⁷

Tako usklađeni podaci bit će rezultat provedbe novih izmjera od nadležnih tijela. Mislimo da se zanemaruje činjenica da za pravni promet nekretnina nije bitan samo predmet prodaje nego i nositelj knjižnih prava te taj podatak dobiva sporednu ulogu u postupcima osnivanja, obnove ili dopune zemljišne knjige. Smanjuju se uloge zemljišnoknjižnih postupaka u odnosu na upis nekretnine i utvrđivanje nositelja stvarnih prava na nekretnini od uloge koju imaju postupci izmjere katastarskih općina ili njihovih dijelova, tj. pravila postupanja za upis nekretnine u katastar nekretnina neće omogućiti stvaranje BZP-a koji je trebao sadržavati prilikom unosa usklađenih podataka o nekretnini i unos podataka o nositeljima knjižnih prava.¹⁴⁸⁸

8.6 Pojedinačno preoblikovanje u BZP

Preoblikovanje u EOP zemljišnu knjigu prema postojećoj regulativi moguće je samo za cijelu katastarsku općinu. Dakle, preoblikovanje se ne bi moglo provesti ako nekoliko čestica nije usklađeno, ili je potrebno provesti određene tehničke radnje u smislu izrade odgovarajućih parcelacijskih, ili geodetskih elaborata, ili sastaviti odgovarajuće isprave, a to vlasnici tih nekretnina ne žele. Drugi nositelji knjižni prava bi u takvom slučaju bili oštećeni, odnosno ne bi mogli provesti postupak preoblikovanja u EOP zemljišnu knjigu, odnosno prijenos podataka u BZP. Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (ZDIKN)¹⁴⁸⁹ uveo je mogućnost pojedinačnog prevođenja katastarskih čestica u katastar nekretnina, pri čemu je u prijedlogu izmjena ZZK-a predviđena mogućnost pojedinačnog preoblikovanja, koji postupak je zapravo odgovor na pojedinačno prevođenje

¹⁴⁸⁷ Obrazloženje nacrta prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama, Ministarstvo pravosuđa, Zagreb, 2017., str. 20.

¹⁴⁸⁸ Tako MATUŠKO ANTONIĆ, LJ., Novela Zakona o zemljišnim knjigama, Pravo i porezi, br. 12, 2017., str. 98.

¹⁴⁸⁹ Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina, Narodne novine, br. 16/2007, 152/2008, 124/2010, 56/2013, 121/2016, 9/2017.

katastarskih čestica u katastar nekretnina.¹⁴⁹⁰ Stara zemljišna knjiga za istu katastarsku općinu može se zatvoriti tek danom otvaranja novoosnovane, obnovljene ili dopunjene zemljišne knjige.¹⁴⁹¹

Pojedinačno preoblikovanje zemljišnih knjiga u BZP provodi se za jednu ili više katastarskih čestica kada su podatci iz zemljišne knjige i podatci iz katastarskog operata o katastarskoj čestici identični u odnosu na broj, površinu i izgrađenost katastarske čestice. Postupak pojedinačnog preoblikovanja zemljišnih knjiga provodi se sporazumno i uz prethodno postupanje katastarskih ureda. Pojedinačno preoblikovanje zemljišnih knjiga u BZP provodi se na temelju odluke Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave da je pojedina katastarska općina podobna za postupak pojedinačnog preoblikovanja katastarskih čestica (čl. 208.a ZZK-a). Danom stupanja na snagu odluke katastarske čestice koje su usklađene u katastru i zemljišnim knjigama, pohranjuju se u BZP s tim danom, a sve ostale katastarske čestice prenose se u BZP s danom usklađenja.¹⁴⁹² Odluka o početku pojedinačnog preoblikovanja objavljuje se na e-Oglasnoj ploči, oglasnoj ploči nadležnog suda i nadležnog tijela za katastar, na mrežnim stranicama Ministarstva pravosuđa i jedinice lokalne samouprave ili drugim prikladnim načinima obavještavanja.

¹⁴⁹⁰ Tako KONTREC, D., Jedinstvena baza zemljišnih podataka i zajednički informacijski sustav zemljišne knjige i katastra (BZP i ZIS), HGK – Sektor za trgovinu, Dvanaesti forum poslovanja nekretninama, str. 89.

¹⁴⁹¹ U tom smislu presuđeno: „Naime, iako je formirana nekretnina u zk. ul. ___ k.o. V. (u osnivanju) istodobno se i nadalje vodi zemljišna knjiga k.o. V. i u njoj nekretnina čkbr. ___/1 upisana u z.k.ul. ___ stoga što se tek danom otvaranja novoosnovane, obnovljene ili dopunjene zemljišne knjige može zatvoriti dotadašnja zemljišna knjiga za istu katastarsku općinu sukladno čl. 219. Zakona o zemljišnim knjigama (dalje ZZK), a nova zemljišna knjiga za k.o. V. još uvijek nije osnovana i otvorena sukladno čl. 180. st. 1. ZZK-a. Dakle, prilikom sastavljanja novog zemljišnoknjižnog uloška u postupku osnivanja i obnavljanja zemljišne knjige za k.o. V. za nekretninu čkbr. ___/1 upisanu u zk. ul. ___ k.o. V., a nakon što je identifikacijom utvrđeno da ta nekretnina odgovara, da je identična, nekretnini koja se formira u novoj zemljišnoj knjizi kao čk.br. ___/2 u zk. ul. ___, postupljeno je sukladno čl. 221. st. 1. i 2. ZZK-a koja propisuje da će se po službenoj dužnosti prilikom osnivanja, obnavljanja, dopunjavanja ili preoblikovanja zemljišne knjige spojiti sva zemljišnoknjižna tijela upisana u istom zemljišnoknjižnom ulošku u zemljišnoj knjizi koja se zatvara (st. 1.), a ako je na zemljištu u društvenom vlasništvu izgrađena zgrada, zemljište i zgrada će se spojiti u jedno zemljišno knjižno tijelo, a kao vlasnik nekretnine upisat će se osoba u čiju je korist bilo upisano vlasništvo odnosno pravo korištenja zgrade, kao i čl. 222. st. 1. istog Zakona prema kojoj će se također po službenoj dužnosti upisi prava vlasništva (odnosno prava upravljanja raspolaganja ili korištenja) na posebnom dijelu zgrade provesti kao upisi suvlasništva na kojemu je uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela zgrade u korist osoba u čiju je korist u zemljišnoj knjizi koja se zatvara bilo upisano pravo vlasništva posebnog dijela, s time da će se suvlasništvo upisati na jednake dijelove.” Županijski sud u Varaždinu, Gž - 238/10-2, od 21. 6. 2010.

¹⁴⁹² Opširnije MATUŠKO ANTONIĆ, L.J., Novela Zakona o zemljišnim knjigama, Pravo i porezi, br. 12, 2017., str. 97.

Prije donošenja navedene odluke provodi se postupak analize usklađenosti podataka o katastarskim česticama i upisanim nositeljima knjižnih prava. Nakon izvršene analize katastarske čestice svrstavaju se u tri grupe (čl. 208. b ZZK-a):

1. katastarske čestice potpuno identične u odnosu na podatke zemljišne knjige i katastarskog operata o broju, površini i izgrađenosti katastarske čestice i upisanim nositeljima knjižnih prava, a koje su podobne za prijenos u BZP po službenoj dužnosti
2. katastarske čestice na kojima postoje odstupanja u odnosu na podatke zemljišne knjige i katastarskog operata, koja odstupanja se odnose na podatak o izgrađenosti
3. katastarske čestice čiji se podatci u zemljišnoj knjizi i katastarskom operatu razlikuju u odnosu na podatke o broju, površini i izgrađenosti katastarske čestice i upisanim nositeljima knjižnih prava, te nisu podobne za preoblikovanje po službenoj dužnosti (čl. 208.b ZZK-a).

Postupak pojedinačnog preoblikovanja provodi ovlaštenu zemljišnoknjižni referent ili zemljišnoknjižni referent pod nadzorom ovlaštenoga zemljišnoknjižnog referenta (čl. 208.c ZZK-a). Propisuje se vođenje postupka od ovlaštenoga zemljišnoknjižnog referenta iz razloga što su isti osposobljeni za samostalno postupanje u rješavanju redovnih predmeta, postupcima osnivanja, obnove i dopune zemljišne knjige, kao i u postupku pojedinačnog preoblikovanja u BZP-u.

Prilikom provođenja postupka pojedinačnog preoblikovanja, broj zemljišnoknjižnog uložka podobnog za pojedinačno preoblikovanje ostaje isti i u BZP-u (čl. 208.d ZZK-a).¹⁴⁹³

Kada postoje odstupanja u podacima zemljišne knjige i podacima katastra za jednu ili više katastarskih čestica u odnosu na izgrađenost, pojedinačno preoblikovanje će se izvršiti ako je podatak o broju zgrada u katastru jednak ili veći u odnosu na podatak o broju zgrada u zemljišnoj knjizi (čl. 208.e ZZK-a).

¹⁴⁹³ U ovoj odredbi izričito je propisano da se zadržavaju raniji brojevi zemljišnoknjižnih uložaka. Na ovaj način izbjegnuta je mogućnost da se kao brojevi uložaka odrede novi brojevi u BZP-u ili da se preuzmu oznake posjedovnih listova iz katastarskog operata. Ovo uređenje osigurava ujednačenje postupanje sudova.

Novelom ZZK-a iz 2017. iza članka 208.e dodaju se članci 208.f, 208.g, 208.h i 208.i. Sadržaj članka 208.e i novih članaka od 208.f do 208.i, predstavlja procesna postupanja u pojedinim slučajevima vezanim uz status građevine izgrađene na katastarskoj čestici i o prijenosu više katastarskih čestica iz istog zemljišnoknjižnog uložka kada sve ne ispunjavaju uvjete za pojedinačno preoblikovanje. Konačni cilj postupka pojedinačnog preoblikovanja je prijenos svih katastarskih čestica jedne katastarske općine u BZP, od kojeg trenutka se katastarska općina nastavlja voditi samo u BZP-u.¹⁴⁹⁴

Kada se jedan zemljišnoknjižni uložak sastoji od više katastarskih čestica, a neke od njih nisu podobne za pojedinačno preoblikovanje, te će se katastarske čestice po službenoj dužnosti otpisati u novi zemljišnoknjižni uložak na način propisan u čl. 161. i 162. ZZK-a, dok će se katastarske čestice u postojećem zemljišnoknjižnom uložku koje su podobne za pojedinačno preoblikovanje prenijeti u BZP-a. O postupku preoblikovanja donijet će se posebno rješenje o otpisu protiv kojeg nije dopušten prigovor. Za postupak preoblikovanja podobne su samo one katastarske čestice na kojima ne postoje tereti (čl. 208.f ZZK-a). Za katastarske čestice iz čl. 208.b t. 3. ZZK-a postupak pojedinačnog preoblikovanja provodi se tek nakon što se u nekom od postupaka propisanih odredbama ZZK-a stanje u zemljišnoj knjizi uskladi sa stanjem u katastarskom operatu (čl. 208.g ZZK-a).

U trenutku kad se u BZP-u pohrane upisi katastarske čestice koja je pojedinačno preoblikovana, zemljišnoknjižni sud će tu katastarsku česticu po službenoj dužnosti nastaviti voditi kao dio BZP-a (čl. 208.h ZZK-a).

Ministar pravosuđa, uz prethodno mišljenje ravnatelja Državne geodetske uprave, donosi pravilnik kojim se uređuje postupak pojedinačnog preoblikovanja zemljišne knjige (čl. 208.i ZZK-a).

¹⁴⁹⁴ Obrazloženje nacrta prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama, Ministarstvo pravosuđa, Zagreb, 2017., str. 21.

8.7 Odgovornost države za štetu

Republika Hrvatska objektivno odgovara za štete prouzročene pogriješkama u vođenju zemljišne knjige elektroničkom obradom podataka (čl. 209. st. 1. ZZK-a). Odgovornost Republike Hrvatske za štetu isključena je kad je šteta prouzročena neotklonjivim događajem, ali ona postoji ako je šteta prouzročena manom ili nedostatkom računalnoga programa ili zakazivanjem računala (čl. 209. st. 2. ZZK-a). Ovim odredbama ne dira se u odgovornost sudaca i službenika za štetu koja nastane nepravilnim, odnosno nezakonitim radom sudaca, odnosno službenika, a koja odgovornost je propisana drugim zakonima koji reguliraju odgovornost sudaca, odnosno sudskih službenika (čl. 209. st. 3. ZZK-a).¹⁴⁹⁵

8.8 Izvadci iz zemljišne knjige glede upisa pretvorenih prava na nekretninama u društvenom vlasništvu

Dok se u zemljišnoj knjizi ne provedu promjene nastale pretvorbom prava upravljanja, korištenja i raspolaganja na nekretninama u društvenom vlasništvu, odnosno prava korištenja ili prvenstvenog prava korištenja na neizgrađenom građevinskom zemljištu u pravo vlasništva (čl. 360. i 361. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima), u izvadcima će se umjesto tih prava, upisivati pravo vlasništva u korist osobe u čiju je korist bilo upisano pravo na nekretnini u društvenom vlasništvu (čl. 360. st. 4., čl. 361. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima). Uz takav će se upis na izvatku naznačiti članak Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima na temelju kojeg je provedena pretvorba (čl. 158. ZP-a).

Do ispunjenja uvjeta iz čl. 212. ZZK-a u postupku obnove i preoblikovanja u EOP zemljišnu knjigu, obavljat će se preoblikovanje aktualnog stanja postojećih podataka iz ručno vođene zemljišne knjige u elektronički oblik, korištenjem standardne programske podrške Ministarstva pravosuđa koja sadrži evidencije i obrasce propisane ovim Pravilnikom (za ručno vođene zemljišne knjige).

Postupak preoblikovanja važećih podataka iz ručno vođene zemljišne knjige u elektronički oblik obavlja se:

¹⁴⁹⁵ Vidi KONTREC, D., Preoblikovanje zemljišne knjige, u CRNIĆ, J., KONČIĆ, A - M., u CRNIĆ, J., KONČIĆ, A - M., KONTREC, D., Osnivanje, obnavljanje, dopunjavanje i preoblikovanje zemljišne knjige, Novi informator, Zagreb, 2005., str. 156.

1. sporadično – po podnescima zaprimljenim nakon donošenja odluke o preoblikovanju u elektronični oblik, z.k. uošci i sve promjene unose se u računalu i nadalje vode isključivo u elektroničkom obliku po službenoj dužnosti
2. sustavno – sustavnim prenošenjem važećih podataka svih z.k. uložaka pojedine katastarske općine iz ručno vođene zemljišne knjige u računalu.

Ministarstvo zaduženo za poslove pravosuđa donosi odluku o početku sustavnog preoblikovanja iz ručno vođenih u EOP zemljišnu knjigu za pojedini sud (čl. 159. st. 3. ZP-a).

Ministarstvo pravosuđa posebnom odlukom odredit će da se podatci preneseni u elektronički oblik mogu objaviti na internetskim stranicama te način pretraživanja i pristojbu za uporabu podataka (čl. 159. st. 4. ZP-a).

Svaki zemljišnoknjižni uložak koji se vodi elektroničkom obradom podataka, u ručno vođenoj zemljišnoj knjizi označit će se crvenom linijom podvučenom iza posljednjeg upisa, nakon kojeg je važeće stanje preneseno u računalu. Neposredno ispod crvene linije stavlja se bilješka:

Vodi se u el. obradi pod brojem: _____, broj z.k. ul. _____, k.o. _____.

U _____, dana _____ z.k. službenik _____ (mjesto), (datum), (potpis).

Zaprimljeni, a neriješeni predmeti koji se odnose na taj z.k. uložak (plombe), prenose se kao plombe u računalu (čl. 160. st. 2. ZP-a). Sve daljnje promjene u tom z.k. ulošku, kao i z.k. uošci nastali otpisima iz postojećih z.k. uložaka, vode se isključivo u elektroničkoj obradi podataka, uz obavezu pohranjivanja izmijenjenih stanja z.k. uložaka u posebnu knjigu nastavaka (čl. 160. st. 3. ZP-a).

Knjiga nastavaka vodi se za svaku katastarsku općinu (prema zemljišnoknjižnoj evidenciji) posebno, prema popisu z.k. uložaka prenesenih iz ručno vođene zemljišne knjige, i sadrži izvratke prenesenih z.k. uložaka s promjenama koje su nastale od trenutka zatvaranja z.k. uloška u ručno vođenoj zemljišnoj knjizi do trenutka završetka postupka obnove ili preoblikovanja u EOP zemljišnu knjigu za tu katastarsku općinu (čl. 160. st. 4. ZP-a). U elektroničkoj obradi podataka za

svaku katastarsku općinu vodi se poseban popis z.k. uložaka koji su preneseni iz ručno vođene zemljišne knjige. Sastavni dio posebnog popisa z.k. uložaka su podnesci koji se na te z.k. uloške odnose, a podneseni su otkako se vode u elektroničkoj obradi podataka (čl. 160. st. 5. ZP-a).

Svaki zemljišnoknjižni uložak prenesen iz ručno vođene zemljišne knjige u elektronički oblik, mora biti ovjeren od ovlaštenoga zemljišnoknjižnog službenika (čl. 161. st. 1. ZP-a). Ispravnost prijepisa iz ručno vođene zemljišne knjige u elektronički oblik, dužan je prilikom zatvaranja ručno vođene zemljišne knjige potvrditi ovlašteni zemljišnoknjižni referent ili zemljišnoknjižni sudac (čl. 161. st. 3. ZP-a). Ispravnost se potvrđuje nakon usporedbi upisa u ručno vođenoj zemljišnoj knjizi s upisom u izvratku u elektroničkom obliku te navođenjem na izvratku posebne bilješke o potvrdi točnosti preoblikovanja u elektroničku obradu (tzv. potvrda ispravnosti, verifikacija). Ako se utvrdi da podatci iz ručno vođene zemljišne knjige nisu točno prepisani, po službenoj se dužnosti rješenjem određuje ispravak (čl. 161. st. 5. ZP-a). Pogriješke koje se u upisu opaze nakon provedenog preoblikovanja, mogu se ispravljati samo na temelju rješenja zemljišnoknjižnog suda o ispravku pogrešnog upisa u skladu s čl. 118. i 119. ZZK-a.

Nakon što se aktualno pravno stanje pojedinoga zemljišnoknjižnog uloška prenese u elektronički oblik, sve daljnje promjene u tom zemljišnoknjižnom ulošku, kao i zemljišnoknjižni ulošci nastali otpisima iz postojećih zemljišnoknjižnih uložaka, vode se isključivo s pomoću EOP-a uz obvezu pohranjivanja izmijenjenih stanja zemljišnoknjižnih uložaka u posebnu knjigu nastavaka (čl. 160. st. 3. ZP-a). Knjiga nastavaka vodi se posebno za svaku katastarsku općinu prema popisu zemljišnoknjižnih uložaka prenesenih iz ručno vođene zemljišne knjige. Ona sadrži izvratke prenesenih zemljišnoknjižnih uložaka s promjenama koje su nastale od trenutka zatvaranja uloška u ručno vođenoj zemljišnoj knjizi do završetka postupka obnove ili preoblikovanja u EOP zemljišnu knjigu za tu katastarsku općinu (čl. 160. st. 4. ZP-a). Uvid u zemljišnoknjižne podatke ostvaruje se izvatom, tj. ispisom iz podataka prenesenih u elektronički oblik.

Kada je iz ručno vođenih zemljišnih knjiga razvidno da nije izvršeno brisanje društvenog vlasništva na određenoj nekretnini, dok je prilikom prijepisa, odnosno u ručnoj zemljišnoj knjizi vođenoj u digitalnom obliku (u računalu)

izvršena pretvorba istog, tada sud nije ovlašten odrediti ispravak pogrešnog upisa jer se ne radi o upisu.¹⁴⁹⁶

¹⁴⁹⁶ U tom smislu presuđeno: „Prije svega valja istaknuti da je usporedbom upisa u ručno vođenoj zemljišnoj knjizi i u podacima ručno vođene zemljišne knjige u digitalnom obliku, nakon što je izvršen prijepis ručno vođenih zemljišnih knjiga, utvrđeno da je u ručno vođenoj zemljišnoj knjizi, na predmetnoj nekretnini, bilo upisano društveno vlasništvo s pravom korištenja u korist prednika žalitelja. Sam postupak prijepisa ručno vođenih zemljišnih knjiga sastojao se od dva stadija, stadija prijepisa i stadija verifikacije prepisanih podataka, s time da je svaku od tih radnji trebao obavljati drugi zemljišnoknjižni referent, u skladu s čl. 159. do 162. Zemljišnoknjižnog poslovnika. Iz priloženog zk. izvotka ____ k.o. V.T., iz ručno vođene zemljišne knjige, jasno je vidljivo da brisanje društvenog vlasništva na predmetnoj nekretnini nije izvršeno, da nitko nije tražio brisanje društvenog vlasništva na spornoj nekretnini, da u zemljišnoj knjizi nije izvršen upis pretvorbe žalitelja, a što sve skupa jasno ukazuje da se niti u ručnoj zemljišnoj knjizi vođenoj u digitalnom obliku (u računalu) nije mogla izvršiti pretvorba, odnosno upis vlasništva u korist prednika žalitelja. Osim toga, odredbama čl. 390. i 390.a Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima jasno su propisane pretpostavke za upis vlasništva na nekretninama u vlasništvu trgovačkih društava. Stoga je u tom dijelu sud prvoga stupnja pogrešno primijenio materijalno pravo kada je odredio ispravak pogrešnog upisa, budući da se u ovom slučaju nije radilo o upisu, pa da bi došlo do primjene odredbe čl. 117. do 119. Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine”, br. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04 i 107/07).” Županijski sud u Varaždinu, Gž. 34/10-2, od 29. 01. 2010.

9 POLAGANJE ISPRAVA U SUD

9.1 Uvod

Polaganje isprava je postupak u kojem se u zbirku položenih isprava polažu sve isprave koje po ZZK-u mogu biti temelj za provedbu zemljišnoknjižnih upisa (uknjižbe, predbilježbe, zabilježbe), a odnose se na tzv. neupisane nekretnine.¹⁴⁹⁷ Neupisanom nekretninom smatraju se zemljišta koja nisu upisana ni u jednoj zemljišnoj knjizi, odnosno za koja još zemljišna knjiga nije osnovana, ili je uništena, ili je nestala zbog rata, ili elementarnih nepogoda (čl. 136. st. 1. ZP-a). Kad se na neupisanim nekretninama na temelju pravnog posla osnivaju, mijenjaju ili prestaju stvarna prava, polaganje isprave u sud predstavlja zakonom predviđeni način (modus) stjecanja, promjene ili prestanka prava na neupisanoj nekretnini.

Ne smatra se da zemljište koje ima određeni katastarski broj (katastarska čestica) nije upisano u zemljišnu knjigu samo zbog toga što u zemljišnoj knjizi osnovanoj za katastarsku općinu u kojoj zemljište leži u posjedovnici zemljišnoknjižnog uloška u kojem je upisano zemljište tog katastarskog broja, nije provedena promjena njegova oblika, površine ili izgrađenosti.¹⁴⁹⁸

Kod polaganja isprava vrijedi bezuvjetni princip da se u zemljišne knjige upisuju prvenstveno zemljišta, a onda prava, i to samo ako se odnose na ta zemljišta.

¹⁴⁹⁷ Tako JOSIPOVIĆ, str. 356.

¹⁴⁹⁸ Vidi RUŽIČKA, B., Stjecanje vlasništva nekretnina polaganjem u sud ovjerovljene isprave sposobne za uknjižbu prava u zemljišnu knjigu, *Pravo i porezi*, br. 1, 2000., str. 53.

Prema tome, prvo se upisuje zemljište u katastarsku evidenciju, što se dokazuje prijepisom posjedovanog lista, a onda se tek može priložiti isprava u cilju stjecanja prava na takvo zemljište. Pri polaganju isprava ne ispituje se pravo prethodnika, kako se to inače mora činiti pri dozvoli upisa u zemljišnoj knjizi. Polaganje isprava vrši se kod općinskih sudova koji nemaju zemljišnu knjigu (potpuno ili djelomično uništena) kao i kod sudova koji imaju zemljišnu knjigu, ali je izvršen novi katastarski premjer, a ne može se izvršiti identifikacija, odnosno ne može se utvrditi na koju se parcelu odnosi predmet upisa. Međutim, kada postoji zemljišna knjiga, dopuštanje polaganja isprava trebalo bi praktimirati samo ako je polaganje isprava i u prijedlogu stranke zahtijevano.

9.2 Prijedlog za polaganje

Postupak polaganja provodi općinski sud na čijem se području nalazi zemljište.

U zbirku položenih isprava polažu se i javne ili javnoovjerovljene isprave kojima je po Ovršnom zakonu određena provedba ovrhe ili mjera osiguranja na zemljištu koje nije upisano u zemljišnu knjigu.

Glede prijedloga za polaganje isprave primjenjuju se na odgovarajući način odredbe ZZK-a o prijedlogu za upis u zemljišnu knjigu, s time da u prijedlogu za polaganje isprave zemljište mora biti označeno katastarskim brojem i nazivom katastarske općine u kojoj leži. S prijedlogom za upis u zemljišnu knjigu koji se odnosi na zemljište koje nije upisano u zemljišnu knjigu, postupat će se kao s prijedlogom za polaganje isprave. Polaganje isprava provodi se po pravilima iz čl. 136. – 148. ZP-a, a na polaganje isprava se tako primjenjuju odredbe ZZK-a i ZP-a. Postupak polaganja isprave počinje prijedlogom za polaganje isprave na čiji se sadržaj i priloge na odgovarajući način primjenjuju odredbe ZZK-a o prijedlogu za upis u zemljišnu knjigu (čl. 99. i dr. ZZK-a). Prijedlog za polaganje isprave ovlaštene su podnijeti osobe koje su po čl. 95. i 96. ZZK-a ovlaštene staviti prijedlog za upis u zemljišnu knjigu.

Isprave čije se polaganje zahtijeva moraju ispunjavati sve opće pretpostavke koje mora ispunjavati tabularna isprava za provedbu zemljišnoknjžnog upisa (čl. 43., 44. ZZK-a) te sve one pretpostavke koje ZZK određuje kao posebne pretpostavke za tabularnu ispravu ovisno o tome koja se isprava polaže i koje bi pravne učinke polaganje trebalo proizvesti (čl. 52. – 55. ZZK-a), s time da umjesto pristanka za uknjižbu (čl. 54. st. 1. t. b. ZZK-a), isprava mora sadržavati

dopuštenje za polaganje isprave.¹⁴⁹⁹ Ako je u ispravi dano dopuštenje za uknjižbu glede zemljišta koje nije upisano u zemljišnu knjigu, smatra se da je time dano i dopuštenje za polaganje isprave.

Uz prijedlog za polaganje isprave i ispravu čije se polaganje zahtijeva, potrebno je priložiti i izvadak iz katastarskog plana o položaju, obliku i površini zemljišta te javnu ili javnoovjerovljenu ispravu kojom se dokazuje, ili barem čini vjerojatnim, da je osoba koja je dala pristanak za polaganje, odnosno protiv koje se provodi postupak polaganja isprave, vlasnik zemljišta, odnosno nositelj prava glede koga se zahtijeva polaganje isprave.¹⁵⁰⁰ Tu ispravu može zamijeniti i javnoovjerovljena izjava ili izjava dana usmeno na zapisnik kod suda u kojoj ta osoba izjavljuje da je vlasnik zemljišta. Kad se zahtijeva polaganje isprave s pravnim učincima neke određene zabilježbe, isprava mora ispunjavati pretpostavke koje mora imati isprava na osnovi koje se u zemljišnim knjigama može provesti ta zabilježba.

9.3 Kartoni zemljišta i pomoćni popis osoba

Za svako zemljište glede kojega je položena neka isprava vodi se poseban karton (zk. obr. br. 18) u koji se upisuje zemljište s oznakama iz katastra zemljišta (broj, površina, izgrađenost), naziv katastarske općine u kojoj leži, brojevi pod kojima su isprave glede tog zemljišta položene u zbirku položenih isprava. Kartoni se vode po katastarskim brojevima zemljišta, u obliku kartoteke, i to odvojeno za svaku katastarsku općinu. Za svako se zemljište vodi samo jedan karton koji se otvara kad se zatraži prvo polaganje isprave glede tog zemljišta. Sva kasnija polaganja glede tog zemljišta, upisuju se u isti karton. Za zemljište glede koga je prvi put zatraženo polaganje isprave, karton će se otvoriti čim sud zaprimi prijedlog za polaganje isprave (čl. 140. ZP-a). U zbirku položenih isprava ulažu se isprave glede kojih je dopušteno polaganje.¹⁵⁰¹

¹⁴⁹⁹ U zbirku položenih isprava polažu se i javne ili javnoovjerovljene isprave kojima je po Ovršnom zakonu određena provedba ovrhe ili mjera osiguranja na zemljištu koje nije upisano u zemljišnu knjigu.

¹⁵⁰⁰ Kad se zahtijeva polaganje isprave kojom je po odredbama Ovršnog zakona određena ovrha ili mjera osiguranja na zemljištu koje nije upisano u zemljišnoj knjizi, umjesto navedenih isprava dovoljno je priložiti ispravu kojom je po čl. 125. Ovršnog zakona dokazano vlasništvo odnosno pljenidbeni popis (čl. 139. st. 5. ZP-a).

¹⁵⁰¹ Tako RUŽIČKA, B., Stjecanje vlasništva nekretnina polaganjem u sud ovjerovljene isprave sposobne za uknjižbu prava u zemljišnu knjigu, *Pravo i porezi*, br. 1, 2000., str. 54.

Glede zemljišta upisanih u kartone jedne katastarske općine, vodi se abecedni popis osoba u čiju je korist provedeno polaganje. Popis se vodi u obliku kartoteke, i to tako da se za svaku osobu vodi poseban odvojeni karton (zk. obr. br. 19) u koji se upisuju prava za koja je u njihovu korist provedeno polaganje te brojevi pod kojima su položene isprave u zbirku položenih isprava.¹⁵⁰² Za svaku se osobu vodi samo jedan karton koji se otvara kad se u korist te osobe prvi put provede polaganje isprave. Sva kasnija polaganja isprava u korist te osobe upisuju se u isti karton. Ako na kartonu nema više mjesta za upise, upisi će se provoditi u dopunskom kartonu, koji se kao takav mora označiti (čl. 142. ZP-a).

9.4 Postupanje s prijedlozima za polaganje

Prijedlozi za polaganje isprave označuju se oznakom spisa koja se sastoji od kratice naziva urudžbenoga brojevnika (PZ)¹⁵⁰³ u koji je upisan, rednog broja upisa u urudžbenom brojevniku i posljednjih dvaju brojeva godine u kojoj je unesen u urudžbeni brojevnik (npr. PZ-23/97). Prvenstveni red prijedloga za polaganje isprava određuje se po odredbama ZZK-a o prvenstvenom redu (čl. 45. st. 1. ZZK-a), pri čemu se na odgovarajući način primjenjuju odredbe Poslovnika o bilješci o primitku na zemljišnoknjižnim dopisima (čl. 54. i 55. Poslovnika). Kad se prijedlog odnosi na polaganje isprave glede zemljišta za koje još nije otvoren karton, novi će se karton otvoriti istodobno s ispunjavanjem stupaca 1 – 5 urudžbenoga brojevnika koji se ispunjavaju po primitku prijedloga za polaganje isprave po odredbama čl. 57. Poslovnika.

U kartonu će se običnom pisaljkom učiniti vidljivim dan i vrijeme kad je zemljišnoknjižnom sudu stigao prijedlog za polaganje te broj urudžbenoga brojevnika pod kojim je zaprimljen prijedlog (plomba, čl. 98. st. 1. ZZK-a, čl. 57. st. 3. i 4. Poslovnika). Ako se jednim podneskom zahtijeva i zemljišnoknjižni upis i polaganje isprave, podnesak će se zaprimiti i kao zemljišnoknjižna stvar, s tim da će se ispravi priložiti dva prijepisa isprave; jedan za zbirku isprava u zemljišnoj knjizi, a drugi za zbirku položenih ugovora (čl. 145. ZP-a).

¹⁵⁰² Svako može zahtijevati uvid u urudžbeni brojevnik, kartone, pomoćni popis osoba, zbirku položenih isprava. Uvid se može ostvariti samo u nazočnosti voditelja zemljišne knjige, pri čemu se na odgovarajući način primjenjuju odredbe ZZK i Poslovnika o razgledanju zemljišne knjige, izdavanju izvadaka, prijepisa i službenih potvrda (čl. 144. ZP).

¹⁵⁰³ Za upisivanje predmeta povodom prijedloga za polaganje isprava vodi se poseban urudžbeni brojevnik (ZP) uz odgovarajuću primjenu odredbi Poslovnika o urudžbenom brojevniku zemljišnoknjižnih podnesaka (čl. 56. – 58. Poslovnika).

Nakon što se ispune stupci 1 – 5. urudžbenoga brojevnika, usporedit će se prijedlog za polaganje isprave sa zemljišnoknjižnim stanjem i stanjem kartona kako bi se utvrdilo odnosi li se isprava na zemljište koje nije upisano ni u jednoj zemljišnoj knjizi te je li za odnosno zemljište već otvoren poseban karton. O rezultatu usporedbe sastavit će se kratki pismeni izvještaj. Izvještaj se mora napisati na prijedlogu za polaganje ili na odvojenom listu, mora biti datiran i potpisan od osobe koja ga je načinila (čl. 146. ZP-a).

9.5 Odlučivanje o prijedlogu i provedba

O prijedlogu za polaganje isprave sud odlučuje ispitivanjem prijedloga i priloga te o tome donosi rješenje. Na odlučivanje o prijedlogu za polaganje isprave na odgovarajući se način primjenjuju pravila ZZK-a o odlučivanju o prijedlogu za upis (čl. 106. – 111. ZZK-a) te odredbe Poslovnika o odlučivanju o zemljišnoknjižnom podnesku (čl. 62. – 68.).

Kad je zemljište upisano u zemljišnoj knjizi, odbit će se prijedlog za polaganje isprave. Sud će dopustiti polaganje ako nema osnove za sumnju u to jesu li osobe protiv kojih se zahtijeva polaganje sposobne raspolagati predmetom na koji se polaganje odnosi, kao niti u to je li prijedlog podnijela na to ovlaštena osoba ako utemeljenost prijedloga proizlazi iz sadržaja podnesenih isprava i ako isprave imaju potrebni oblik (čl. 147. st. 3. ZP-a). Glede polaganja isprava ne primjenjuju se pravila Zakona o zemljišnim knjigama o knjižnom predniku (čl. 40. do 42. ZZK-a). Na temelju rješenja kojim se dopušta polaganje isprave, polaganje se provodi upisom u karton koji se vodi za zemljište za koje se isprava donosi na onom mjestu u kartonu na kojem je provedena plomba (čl. 148. st. 2. ZP-a). Nakon provedbe upisa, na ispravi se čini vidljivim da je polaganje obavljeno, a isprava se ulaže u zbirku položenih isprava pri čemu se na odgovarajući način primjenjuju pravila o ulaganju isprava u zbirku isprava (čl. 148. st. 6. ZP-a).

Za provedbu polaganja isprava na odgovarajući se način primjenjuju odredbe Poslovnika o provedbi upisa (čl. 69. do 91. Poslovnika). Polaganje se provodi upisom u karton koji se vodi za zemljište na koga se isprava odnosi na mjestu gdje je u kartonu provedena plomba. Upis mora sadržavati podatke o osobi u čiju je korist provedeno polaganje, vrsti upisa, podatke o ispravi koja je položena, bitni sadržaj prava, datum i broj pod kojim je prijedlog za upis stigao zemljišnoknjižnom sudu te datum donošenja rješenja o dopuštenju polaganja. Ako je prijedlog za polaganje odbijen, odbijeni će se prijedlog zabilježiti. Ako na

kartonu nema više mjesta za provedbu upisa, upisi će se provoditi u dopunskom kartonu, koji se kao takav mora označiti.

Nakon provedbe upisa u kartonu, na ispravi će se učiniti vidljivim da je polaganje obavljeno, a isprava će se uložiti u zbirku isprava, pri čemu se na odgovarajući način primijeniti pravila Poslovnika o ulaganju isprava u zbirku isprava (čl. 90. i 91. Poslovnika). Ako je prijedlogu udovoljeno, u popisu osoba upisat će se pravo glede kojega je položena isprava (čl. 148. ZP-a).

Prava i činjenice koje proizlaze iz isprava položenih u sudu (koje su isprave položene u cilju stjecanja stvarnih prava na nekretninama) uzet će se po službenoj dužnosti u obzir i upisati u novoosnovanu evidenciju prava na nekretninama ako se u postupku izviđaja ne utvrdi kakva smetnja za takav upis, u kojem se slučaju postupa s obzirom na rezultat izviđaja. Za prvenstveni red odlučno je vrijeme kad je prijedlog za polaganje isprava stigao sudu, a stvarna prava i činjenice koje proizlaze iz isprava, moći će se upisati samo onda kada isprava odgovara osnovnim zahtjevima za upis.

VIII. KATASTAR I ODNOS SA ZEMLJIŠNIKOM

Zemljišnik ili odjel za zemljišne knjige unutar jednog suda u hrvatskom pozitivnom pravu i praksi uvijek je općinski sud, a unutar pojedinoga općinskog suda to može biti i unutar pojedine tzv. stalne službe (to su bivši samostalni općinski sudovi koji su reorganizacijom ili reformom pravosuđa izgubili samostalnost) ili se radi samo o zemljišnoknjižnom odjelu bivšeg općinskog suda (koji više nije ni stalna služba). Svakako, to je dio pravosudnog sustava, odnosno sudbene vlasti unutar poznate trodiobe vlasti na zakonodavnu, sudbenu i izvršnu. Nadležnost i funkcioniranje zemljišnika su u prvom redu uređeni ZS, ali i nizom drugih zakona među kojima valja izdvojiti ZZK i ZV.

Katastar je državno tijelo uprave i kao takvo spada u izvršnu vlast. Na čelu je Državna geodetska uprava sa svojim područnim uredima po županijama. Nadležnost je određena u prvom redu ZDIKN, ali i drugim propisima, npr. Zakonom o upravi i ZUP. Ključna djelatnost (premda ne i jedina) katastra je državna izmjera i katastar nekretnina.

Činjenica je da su podatci katastra nekretnina temelj za zemljišne knjige koje vode zemljišnoknjižni sudovi, a podatci državne izmjere i katastra nekretnina temelj su za vođenje i drugih službenih očevidnika u vezi s prostorom koji se vode prema ovome Zakonu i drugim propisima.

Sudovi i tijela državne vlasti dužni su Područnim uredima za katastar, odnosno tijelu nadležnom za katastarske poslove Grada Zagreba, dostaviti svoja rješenja i presude koje utječu na podatke u katastru nekretnina odmah po njihovoj pravomoćnosti.

Odnos katastra i zemljišnika spada među one fenomene za koje se (ili kod kojih se) polazi od (očito pogrešne, što ćemo vidjeti u nastavku) pretpostavke da je tu sve potpuno jasno i da se, slijedom toga, tu i nema baš što bilo istraživati ili utvrđivati. Unutar toga odnosa postoji mnogo toga što i nije baš nedvojbeno, a ako se pođe od suprotne pretpostavke (da je sve jasno), očito će se doći i do pogrešnih zaključaka.

Prvi, vjerojatno i ključni argument da to nije tako, već je u činjenici da dvojbe postoje čak i oko toga što je ranije nastalo. Mnogi, čak i većina će (o)lako ustvrditi da je jasno samo po sebi da je prvo nastao katastar (ili preteča današnjeg katastra) kao podloga za utvrđivanje poreznih obveznika (konačno, ne tako davno su se katastarske općine nazivale poreznim općinama). Međutim, premda načelno

točna, ta tvrdnja ipak nije (ili barem nije do kraja) istinita. Naime, uz samo evidentiranje nekog zemljišta oduvijek se evidentirao i onaj tko je o tom zemljištu skrbio. Jasno je samo po sebi da se o zemljištu skrbio ili vlasnik ili onaj tko je od vlasnika dobio to pravo skrbi. Zapravo bi se moglo kazati (i pri tome apsolutno biti u pravu) da se radilo o preteći današnjega proširenog tumačenja pojma prava vlasništva (a onda je to po tadašnjem stanju puno bliže zemljišniku, nego katastru) koje je nastalo u tumačenju Protokola 1. Konvencije o ljudskim pravima i slobodama, a koje tumačenje dosljedno provodi i Ustavni sud Republike Hrvatske (riječ je o tumačenju koje apsolutno ide *in favorem*, dakle u korist ovlaštenika nekoga povrijeđenog prava, te se na taj način postiglo da je pravo vlasništva povrijeđeno i kada se dovela u pitanje građevna dozvola za gradnju na toj nekoj zemljišnoj parceli). S obzirom na činjenicu da Ustavni sud Republike Hrvatske (unatoč tome što u Ustavu Republike Hrvatske više nego jasno stoji da je najviši sud u Republici Hrvatskoj Vrhovni sud Republike Hrvatske, što bi po naravi stvari, ali i po definiciji trebalo značiti da odluke tog suda nitko ne smije mijenjati), često stavlja izvan snage (samo stavljanje izvan snage vrši se na način da se, u postupku koji se pokreće ustavnom tužbom¹⁵⁰⁴, donosi pozitivna odluka kojom se ukida npr. odluka Vrhovnog suda Republike Hrvatske ili nekog drugog suda¹⁵⁰⁵ ili čak i tijela) odluke Vrhovnog suda Republike Hrvatske ili nekog drugog suda (kada stranka nije imala pristup Vrhovnom sudu Republike Hrvatske). Hijerarhija propisana Ustavom Republike Hrvatske (uključujući naziv najviši sud u Republici Hrvatskoj) djeluje prilično čudno i, što je najvažnije,

¹⁵⁰⁴ Ustavna tužba se pokreće u roku od 30 dana od zaprimanja odluke koju se pred Ustavnim sudom Republike Hrvatske napada, pri čemu se rok određen u danima (a taj je očito određen u danima i 30 dana nije isto što i mjesec dana – ponekad je to više od mjesec dana, ponekad manje, a ponekad i jednako, ovisno o dužini mjeseca npr. u veljači koja ima 28 ili 29 dana pojam mjesec uvijek znači manje dana od 30, u prosincu koji ima 31 dan pojam mjesec znači više od 30 dana, u travnju koji ima 30 dana pojam mjesec dana i 30 dana se može izjednačiti). Prema Zakonu o obveznim odnosima i to baš članku 300. dan određen u danima počinje teći prvog dana nakon onog dana na koji pada događaj od koga se rok računa (npr. 8 dana nakon rođendana koji je bio 01.07. znači da je prvi dan tog osmodnevnog roka prvi slijedeći dan nakon rođendana (znači 02.07.) i onda brojim od jedan do osam i dobijemo posljednji dan roka – ako je to nedjelja ili drugi neradni dan rok se *ex lege* (dakle po zakonu ili sam po sebi) produžava do prvog sljedećeg radnog dana. U praksi se i subota smatra neradnim danom, makar. to nigdje nije posebno propisano (osim ako to izvodimo iz duljine radnog tjedna u satima), a stoji i nejednakost između onih koji žive u Zagrebu i imaju otvorenu poštu radi preporučenih pošiljki do 24 sata i manjih mjesta u kojima pošta ne radi već ni petkom posljedipodne, da o suboti i nedjelji i ne govorimo.

¹⁵⁰⁵ To će biti ako stranke nemaju mogućnost pristupa VSRH (ili zbog vrste predmeta – npr. izvanparnični ili posjedovni ili zbog vrijednosti predmeta spora ili zbog nekog trećeg razloga – npr. graniči s nevjerovatnim da npr. Zakon o poljoprivrednom zemljištu jasno zabranjuje sudsku zaštitu kod davanja poticaja, što je u suprotnosti s jamstvom koje Ustav Republike Hrvatske sadrži o sudskoj kontroli svakog akta.

neistinito. Nije nam baš pravi argument da je ustavni sud Republike Hrvatske sud koji nije sud, da je to sud *sui generis*.

Kada na navedeno dodamo da se u hrvatskom pozitivnom pravu tek u 2000. god. pristupilo normativnoj promjeni kojom je propisano da se (više) u katastru ne vode evidencije o posjedu i posjednicima (nego o pravima) i da od tada postoji jedna specifična dvojnost (u smislu da se u dvije državne institucije praktično vodi isto) u vođenju evidencija (da i ne govorimo o dosta svježim službenim aktivnostima i planovima vlasti na ukidanju jedne od dviju evidencija), slika je prilično kompletirana.¹⁵⁰⁶

Katastar i zemljišna knjiga javne su knjige¹⁵⁰⁷, a zajedničko im je i to što se u njih upisuju u prvom redu nekretnine, a uz nekretnine u zemljišnoj knjizi u prvom redu prava, a u katastru (odnosno katastarskom operatu) u prvom redu površina, oblik i kultura koja se nalazi na nekoj parceli. Međutim, navedeno ipak ne odgovara u cijelosti aktualnom stanju u hrvatskoj pravnoj normativi i praksi. Naime, danas se (a tako je već desetak godina) katastar (u smislu i značenju Državne geodetske uprave ili DGU na nacionalnoj razini i odgovarajućim područnim uredima i ispostavama „na terenu”) bavi i pravima i na neki način je to dovelo do niza primjedbi da se stvarno radi o dva paralelna sustava, od kojih je onda (ako su paralelni) jedan (barem donekle) suvišan.

Činjenica je da je od resornih ministarstava u aktualnoj Vladi Republike Hrvatske (kojoj je mandat formalno počeo u jesen 2016. god., ali su ključne osobe – čelnici ostali isti kao u prethodnoj Vladi koja je trajala manje od jedne godine, a najave su krenule još za vrijeme te Vlade) najavljeno objedinjavanje katastra i zemljišne knjige i to ne samo u smislu maksimalne kompatibilnosti podataka i postupaka (što uopće nije nešto što bi bilo tko odgovoran dovodio u pitanje) nego čak i uključujući institucionalno objedinjavanje izvan sadašnjih okvira (što je već itekako razlog prijedora), dakle u nekoj trećoj organizacijskoj shemi za koju će

¹⁵⁰⁶ Vidi VAJDA, A., Program reforme zemljišnih knjiga i katastra, *Odvjetnik*, br. 11 - 12, god. 74., 2001., str. 41 - 42.

¹⁵⁰⁷ U odnosu na zemljišnu knjigu tu ne postoji baš nikakav izuzetak, dok kod katastra izuzeci ipak postoje. U situaciji da nema izuzetaka kod zemljišne knjige čini nam se da ni izuzeci (dakle podaci koji ili nisu dostupni ili nisu svima dostupni) u katastru neće biti dugoga vijeka. Ipak, neki smatraju kako je slično odstupanju od javnosti kod zemljišne knjige to što nije moguće pretraživanje jedne ili više glavnih knjiga po imenu ili tvrtki, nego se (samo) može pretraživati svaki zemljišnoknjižni uložak i ti u svakom svojem dijelu. Tu se nameće i pitanje jednakosti pred Ustavom i zakonom, jer netko tko ima novca plaćati odvjetnike da odu u svaki zemljišnoknjižni sud će dobiti potpune podatke o knjižnim pravima bilo koga, ODNOSNO SVIH u cijeloj državi, onaj tko tu mogućnost nema, morat će pretraživati svaku glavnu knjigu po ulošcima ili nasumce ili nekim redoslijedom putem računala.

trebati odlučiti i po kojim će se postupovnim normama postupati – kao sada katastar (upravni postupak), kao sada zemljišnoknjižni sud (izvanparnični postupak) ili nekim trećima.

Kada se već obje institucije u bitnom bave istim, onda ne možemo ništa drugo nego aktivnost na objedinjavanju načelno pozdraviti, nadajući se da će objedinjavanjem (ako do njega dođe) dobiti (u smislu više razine u usporedbi s današnjom) i pravna sigurnost i vladavina prava i da se neće dogoditi obrnuto, da neće šteta prevladati korist. Prema našem mišljenju objedinjavanje bi ne samo moralo biti funkcionalno nego bi se na funkcionalnom moralo i zaustaviti, bez „diranja” (a posebno bez ukidanja) u institucije. Naravno, objedinjavanje bi moralo dovesti do „kvalitete viška” u smislu da su podatci vjerodostojniji i da korisnici i brže i bolje dobivaju traženu uslugu uz očuvanje pravne sigurnosti i vladavine prava, ali će moguće dovesti i do viška radne snage koju bi onda trebalo iskoristiti na drugim poslovima (daleko bolje rješenje) ili pak istima dati izvanredni otkaz kao tzv. tehnološkom višku (puno lošije rješenje¹⁵⁰⁸). Naime, često se prebrzo zaboravlja koliko je ljudi od osamostaljenja Republike Hrvatske (još točnije od 2000-e godine pa do danas) otišlo iz državne službe (uglavnom u onu privatnu, pored redovitog procesa odlaska u mirovinu) i to iz obaju sustava (više iz sustava katastra, manje iz sustava zemljišnoknjižnih sudova¹⁵⁰⁹ iz redova zemljišnoknjižnih referenata), a vrlo je teško na takva radna mjesta (koja spadaju u ona koja su i po kriteriju plaće i po kriteriju radnih uvjeta među najpodcjenjenijima) dobiti jednako dobre ili čak i bolje ljude, a da i ne govorimo o vremenu potrebnom za popunu radnog mjesta nekoga tko je dao otkaz ili otišao u mirovinu.

Ipak, sada, u vrijeme zaključivanja teksta ove knjige (ljetu 2018. god.), možemo slobodno kazati da od tih, na velika zvona najavljenih (institucionalnih) promjena, (srećom) neće biti ili ništa ili gotovo ništa. Istina, najavljuje se novela Zakona o zemljišnim knjigama do kraja 2018. god.¹⁵¹⁰, ali ne s tom tematikom.

¹⁵⁰⁸ Naveli smo da je to lošije rješenje zato što smo uvjereni kako uvijek ima poslova koje se s više ljudi može i brže i bolje obaviti, ali kako je za državu jako bitno imati niže troškove i kako trošak ljudskih resursa u pravilu jako opterećuje poslovanje, prije je za očekivati otkaze (makar i uz otpremninu to su ipak otkazi) nego nešto drugo.

¹⁵⁰⁹ UZELAC, A., Hrvatsko pravosuđe u devedesetima: od nezavisnosti do institucionalne krize, Politička misao, VOL XXXVIII, br. 2, str. 3 - 41.

¹⁵¹⁰ Treba se nadati da će se onda konačno izraditi i pročišćeni tekst ZZK, za koji su se već davno stvorili uvjeti propisani Poslovníkom Hrvatskog sabora koji sadrži članak u kojemu stoji da će Odbor za zakonodavstvo utvrditi pročišćeni tekst svakog zakona ako je došlo do najmanje tri izmjene i dopune zakonskog teksta. Čak i ako u te izmjene ne računamo odluke Ustavnog suda

Čekajući što će se dogoditi, teško je ne žaliti zašto se, kao legitimna opcija (odnosno jedna od njih) ne bi razmotrila i mogućnost da se (iako bi to bio povratak na staro, to samo po sebi ipak ne znači da je to staro samo po sebi bilo lošije, konačno to se u zakonodavnoj praksi već više puta dogodilo i s drugim zakonima, najpoznatiji je slučaj Ovršnog zakona, a ovdje je ipak samo riječ o najavljenim novelama, ne i o formalno usvojenim izmjenama i dopunama) obnovi evidencija o posjedu.

Povijest odnosa suda i katastra na ovim prostorima bila je dosta različita unutar bivše države, a sve bitno vezano za činjenicu da zemljišna knjiga ni približno nije imala isto značenje npr. u Sloveniji i Hrvatskoj s jedne strane (gdje je na snazi bio austrijski Opći građanski zakonik iz 1811. god. s novelama ili izmjenama i dopunama iz 1914., 1915. i 1916. god.) i u Srbiji (gdje je na snazi bio tzv. tapijski model) s druge strane.

Nama je, naravno, ključno ono što se događalo na području današnje Republike Hrvatske. Činjenica je da je sve do 1990. (mislimo na Ustav Republike Hrvatske i prve odluke o samostalnosti), odnosno 1991. god. (08. 10. 1991. kada su prekinute sve državnopravne veze između Republike Hrvatske i bivše države SFRJ i njezinih sastavnica), sustav bio takav da je vlasništvo općenito, neovisno o predmetu ili objektu tog prava vlasništva (jednako tako ili još i više u odnosu na nekretnine), bilo potpuno zanemareno i slobodno bi se moglo kazati da je bivša država na tom planu išla u potpuno suprotnom pravcu od država koje su nam na pravnom planu bile i ostale uzor (Austrija i Njemačka u prvom redu, države tzv. kontinentalnoeuropskoga pravnog kruga). Takav temelj i stanje su diktirali maksimalnu brzinu u pokušaju provedbe aktivnosti da se nastala šteta i objektivna zaostalost, najprije što više smanje, pa tek onda po mogućnosti da svoje uzore dostignemo, možda i prestignemo. Pri tome je nužno razlikovati s jedne strane bit, odnosno materijalnopravni aspekt, i s druge strane onaj formalni aspekt, koji ne uključuje samo institucionalni okvir u smislu tko će postupati, nego i postupovne odredbe, dakle odredbe koje propisuju pravila postupka. Iako će mnogi kazati kako je ovaj formalni dio manje bitan, to je ipak samo pojednostavnjeno gledanje na stvari, jer važni su svi aspekti, odnosno nema onoga nevažnoga.

Republike Hrvatske davno je već ispunjen uvjet za izradu i objavu pročišćenog teksta, a kad ćemo ga konačno vdjeti, ne zna se. Kada znamo da su neki već davno objavili neslužbene pročišćene tekstove (npr. na web stranici zakon.hr), onda inertnost spomenutog odbora stvarno i začuđuje i ljuti.

Kada formalni dio uključuje i institucionalni okvir (a mi mislimo da tako treba biti), onda je i na prvi pogled (*prima facie*) jasno kako je vrlo teško intervenirati u institucionalni sustav koji traje toliko dugo da je i doživio i preživio najmanje tri države (Kraljevina Jugoslavija, FNRJ/Federativna Narodna Republika Jugoslavija ili SFRJ/Socijalistička Federativna Republika Jugoslavija, obje obilježene jednopartijskim, nedemokratskim, socijalističkim režimom te konačno Republika Hrvatska) praktično nedirnut, čak i u bivšoj državi koja je već u svojim temeljima imala sve protuvlasničko i protutržišno, a ako to i nije ugrožavalo katastar u bivšoj državi (jer se tada nije bavio pravima, kao danas, nego samo posjedom, uz ostale podatke glede kojih ni od tada nije bilo promjena, npr. oblikom, površinom, kulturom), svakako je na neki način ugrožavalo (zemljišnoknjižni) sud koji je (objektivno) bio nepotreban jer se sve odvijalo izvan njega, a institut izvanknjižnog vlasništva bio je ne samo poznat i postojeći, nego i maksimalno priznat. Formalno zemljišnoknjižne sudove nitko nije ukidao, nitko to nije ni predlagao, ali je činjenica da su bili toliko malo važni da nikome nisu ni smetali ni mogli smetati. Nitko nije tražio uknjižbu hipoteke, nikoga nije zanimalo da se u zemljišnim knjigama vidi postojanje određene zgrade i stvarnih prava na njoj, to je išlo toliko daleko da je npr. zgrada pravosuđa u Splitu, kao drugom po veličini i značenju hrvatskog grada (iza Zagreba kao glavnog grada), bila nepostojeća u zemljišnoj knjizi još dugo nakon završetka Domovinskog rata 1995. godine. Svi stariji¹⁵¹¹ pravници lako će potvrditi da su prigodom svoje vježbeničke (tada se to zvalo pripravništvo) prakse u obilasku suda imali prigode čuti vrlo vjeran i znakovit opis kako odjela za zemljišne knjige, tako i sudskog registra na trgovačkom sudu „to je odjel za zemljišne knjige (ili „to je sudski registar...”), ali to vam u praksi gotovo nikada neće trebati“.

Od početka ovih aktivnosti, pa sve do danas, ništa institucionalno nije promijenjeno, drugim riječima institucije koje su postojale u bivšoj državi, praktično su nastavile s radom unutar drugoga društvenog sustava, unutar druge države, ali bez bilo kakve suštinske promjene. Tu mislimo s jedne strane na zemljišnoknjižne sudove i s druge strane na katastar, neovisno o eventualnim promjenama formalnih naziva, a posebno promjenu statusa nekih sudova koji su postali (samo) stalne službe općinskih sudova u sjedištu županijskog suda.

¹⁵¹¹ Zapravo mislimo na one koji su svoju pripravničku fazu imali za vrijeme postojanja bivše države, možda čak i prvih nekoliko godina nove države u kojoj se zemljišnu knjigu nije negiralo, ali se isto tako nije ni radilo ništa što bi joj dalo važnost i značenje koji joj na razvijenom Zapadu oduvijek pripadaju.

Pojednostavnjeno, to znači da se katastar, kao tijelo državne uprave (i dio izvršne vlasti), bavi(o) pitanjem posjeda, kao i površinom, oblikom, kulturom nekretnina, a zemljišnoknjižni sud (kao integralni dio sudbene vlasti u trodiobi vlasti na ravnopravne: zakonodavnu, izvršnu i sudbenu) bavio se samo i isključivo pravima na nekretninama, preuzimajući pritom za svoj list A ili posjedovnicu podatke iz katastra. Tako je to išlo sve do stupanja na snagu ZDIKN, koji je usvojen 1999. god. i propisao je da će katastar u posjedovne listove umjesto posjednika upisivati vlasnike, preuzimajući praktično te podatke od zemljišnoknjižnih sudova. Međutim, taj zakon nikada nije potpuno zaživio u smislu prijelaza s vođenja posjedovnog stanja na ono vlasničko (pored ostaloga nisu doneseni ni svi potrebni podzakonski akti) i praktično su stvari postavljene u smislu operacionalizacije novih postavki (kako smo naveli pravo vlasništva umjesto posjeda) tek donošenjem novog zakona potpuno istog naziva koji je, inače, uz dvije novele i jedan ispravak, još uvijek na snazi.

Iako je glede odnosa katastra i zemljišnika sve relativno dobro funkcioniralo i u bivšoj državi i na početcima ove sadašnje države, ipak taj odnos nije (bio) bez nelogičnosti, čak i apsurdnih situacija. Tako je npr. na području katastarske općine¹⁵¹² Split (ali i još mnogih drugih) nekome (očito politički vrlo moćnom, ali i očito dosta poremećenih kriterija i uz apsolutnu prevagu političkog aspekta kao aspekta koji s tim nije smio imati nikakve veze i koji se očito pretvorio u jedno obično politikantstvo) davnih godina poslije II. svjetskog rata palo na pamet kako je društveno štetno da numeracija zemljišta počinje od centra mjesta (gdje je najčešće bila crkva, što bi navodno davalo nezasluženo značenje tada, od strane komunističke vlasti, omraženoj crkvi), pa je „revolucionarno” odlučeno da se uvede nova numeracija gdje je brojenje počelo s potpuno druge (nije bilo bitno odakle, samo da nije od crkve) lokacije. Ovo rješenje, koje i danas zadaje velike probleme i zahtijeva od svakoga tko želi neki podatak barem dvostruki trud (naravno i trošak vremena i novca), srećom nije svojstveno cijeloj državi, ali zato jasno pokazuje o kakvim se odnosima radilo. Nešto slično se kod nove izmjere tijekom 1965. god. dogodilo i u Zagrebu i to su (naši) apsurdi za koje nikada nitko nije odgovarao, a očito je da se radilo, pored ostaloga, i o potpuno nepotrebnom trošenju novca¹⁵¹³ i nečemu što i danas opterećuje ne samo vođenje evidencija nego i svakodnevni rad mnogih profesija (od geodeta, preko odvjetnika, pa do sudaca).

¹⁵¹² Nekada davno se koristio pojam porezne općine i skraćeni naziv P.O.

¹⁵¹³ Slično kao što kod kozmetičke promjene naziva nekog ministarstva to uzrokuje ogroman broj novih pečata, memorandumima i dr.

Inače, sve do već navedenih promjena (mislimo na to da se katastar počeo baviti pravima, a prestao se baviti posjedom), bilo je vrlo jednostavno upisati se u katastar kao posjednik i država je propisima (ali i praksom u primjeni tih propisa) to poticala. Na taj način je dobivala vrlo realne podatke, ali i osobe koje su po toj evidenciji bile zaduživane za porezne obveze, samim tim punile proračun iz kojega se, pored ostaloga, plaćaju i sudci i geodeti u državnoj službi, što je, dakle, značilo „zatvaranje začaranog kruga”. Naravno da su vrlo često posjednici tražili i postizali upis (samo radi toga ili i radi toga) kako bi u nekom budućem vremenu tu evidenciju posjeda (zlo)rabili kao javnu ispravu o stanju posjeda, a to stanje je jedan od uvjeta za vrlo bitan pravni učinak – stjecanje prava vlasništva dosjelošću (dosjelost je inače stjecanje prava vlasništva na temelju posjedovanja neke stvari određeno vrijeme i uz savjesnost ili poštenje na strani stjecatelja). S obzirom na činjenicu da to stjecanje u konačnici ovisi i o tome ima li potencijalni stjecatelj kvalitetu savjesnosti, odnosno poštenja, (koje se predmnijeva, ali uz mogućnost dokazivanja da ne postoji, dakle da postoji ono suprotno – nepoštenje), izgleda da je to u praksi dovelo do više koristi nego štete¹⁵¹⁴ jer usklađivanje faktičnog s formalnim stanjem je i opći interes, ma čiji to u konkretnom slučaju bio privatni interes.

Danas, treba priznati, imamo situaciju u kojoj kao da se čeka da netko konačno ipak „presiječe” i stvari dovede (vрати) u normalu. Pritom pod normalom ne smatramo nešto što je bilo ranije zato što smo već imali to rješenje, nego nešto (novo) što će vrlo jednostavno ispunjavati uvjete, pored ostalih svakako i sljedeće:

- a) racionalnosti (da se isto ne vodi u različitim evidencijama s nužno većim brojem zaposlenih i uopće angažiranih osoba od objektivno potrebnog broja, ali uz racionalno iskorištavanje potencijala svih koji su (već) angažirani i svakako bez nepotrebnog i paušalnog lišavanja stručnjaka i njihovog znanja – ma što tko mislio, kvalitetnih radnika na svim poljima nikada, baš nikada, dosta!)
- b) učinkovitosti (pravni okvir prilagođen kadrovskim i drugim ograničenjima tako da se u razumnom roku donose i provode odluke – da je ovome posvećena i minimalna pozornost, ne bi imali uska grla kao što je npr. provedba položajnih nacрта, odjeli sudske prakse ili evidencije bi spriječili otpremu sudskih odluka koje nisu provedive u zemljišnoj

¹⁵¹⁴ To se na neki način odnosi i na jako (po lošem) poznate tužbe protiv mrtvih. Ipak se u pravilu tuži na način da se tražena sudska odluka u cijelosti „poklapa” s pravim stanjem. Da je drukčije, zar ne bi i pojedinačni ispravni postupak bio jednako kvalificiran, a u praksi to ipak nije tako.

- knjizi, a naročito važno izgleda pitanje dostave pismena strancima bez prebivališta, ali s nekretninama u Republici Hrvatskoj itd.)
- c) pravne sigurnosti i vladavine prava koji ne dopuštaju nikakve incidentne situacije i jamče brzo i kvalitetno rješenje ako do takve situacije (iznimno) ipak dođe – imamo dvije institucije (s jedne strane zemljišnoknjižni sud kao dio pravosudnog sustava, s druge katastar kao dio upravnog aparata, ali dio koji je u trećem i daljnjim stupnjevima opet kontroliran od pravosuđa, najprije od nekog od prvostupajnskih upravnih sudova¹⁵¹⁵, zatim od Visokog upravnog suda¹⁵¹⁶, pa od Ustavnog suda Republike Hrvatske, nakon toga i od međunarodnih sudova), obje su državne, obje izdaju javne isprave kod kojih vrijedi pravilo da im se vjeruje dok netko ne dokaže suprotno,¹⁵¹⁷ obje vode evidenciju o istom – o pravima (postoji i razlika jer katastar vodi i niz drugih podataka o nekretninama, od površine preko kulture do oblika, ali i jednakost glede evidencije prava vlasništva i glede nevođenja evidencije o posjedu kao faktičnom stanju), a ne samo da postupaju po bitno različitim postupovnim pravilima nego su i kadrovski ekipirani na način koji nije ni sličan (konačno, od 2013. god. zemljišnoknjižni referenti ne mogu biti geodetskog usmjerenja, a oni u katastru su baš toga usmjerenja koje je za zemljišnoknjižne sudove (od 2013. god.) nepoželjno i na temelju te zakonske novele neprihvatljivo) i koji svakako valja respektirati kod donošenja bilo kakve odluke koja je usmjerena na moguće promjene nadležnosti, oblika organiziranja i sl.

Već na prvi pogled je jasno da naša aktualna situacija pokazuje da ni za jedan uvjet ne možemo kazati da je ispunjen. Sigurno je da postupamo neracionalno, svi postupci su daleko od željene učinkovitosti (nije stvar u usporedbi sa standardima iz bivše države koja je objektivno po svim pravnim kriterijima bila sve, samo ne razvijena i napredna država), a već sama dvojnost i institucija i postupaka, po naravi stvari ozbiljno ugrožava i pravnu sigurnost i vladavinu prava.

¹⁵¹⁵ Postoje četiri upravna suda: po jedan u Osijeku, Rijeci, Splitu i Zagrebu.

¹⁵¹⁶ Vidjeti više o upravnom sudovanju u AVIANI, D., ĐERĐA, D., Uniformno tumačenje i primjena prava te jedinstvenost sudske prakse u upravnom sudovanju, Zbornik radova Pravnog fakulteta u Splitu, god. 49., 2, 2012., str. 369 – 394.

¹⁵¹⁷ Nakon što je ZPP napustio istražno načelo i prestao tražiti tzv. materijalnu istinu i počeo se zadovoljavati tzv. stranačkom ili sudskom istinom postignutom u tom postupku, s brojnim ograničenjima ne samo za sud nego i za stranke, koja ograničenja čine da je jednakost materijalne i sudske istine prije iznimka nego pravilo, problem je u svojoj biti postao još i veći.

Takvo današnje stanje nelogično je, čak i toliko apsurdno, da je samo pitanje vremena kada će netko mjerodavan odlučiti da tako više ne može biti. Primjera u stranim pravima (kao uostalom i na drugim područjima, rješenja gotovo nikada nisu unificirana na globalnoj razini¹⁵¹⁸) ima različitih, i dobrih i loših, a nekako je najsvježiji ili najbliži onaj iz Republike Srbije gdje su (nije zanemarivo da je to učinjeno s pomoću novca iz EU i posebno uz naglašenu njemačku kadrovsu pomoć) prije nekoliko godina ukinuli zemljišnoknjižne odjele i praktično svu nadležnost dali katastru. Iako je očito još prerano za davanje nekih sudova utemeljenih na znanstvenim istraživanjima, činjenica je da je pravna struka bila i još uvijek je dosta protiv ovoga rješenja. Iako u Republici Hrvatskoj za sada postoje samo najave, čini se da bez velikih otpora ni tu neće proći ukidanje zemljišnoknjižnih sudova (ako uopće bude predloženo).

Izgleda da prijeti opasnost da se u žurbi izgubi bit problema i da se bavimo nebitnim, odnosno umjetno bitnim. To znači da nije sporno da se podatci o nekretninama (po naravi stvari) svode na barem dvije različite grupe, i to grupe koje se podatkovno smještaju u različite dijelove jednoga zemljišnog uloška, a ne samo da su sadržajno međusobno bitno različiti nego su i rezultat rada potpuno različitih i struka i različitih postupaka.

Prva je grupa ona koja se bavi sadržajem lista A ili posjedovnice iz zemljišne knjige (odnosno iz zemljišnoknjižnog uloška), uključujući tu svakako i oblik parcele, i to je ono gdje je zemljišnoknjižni sud oduvijek (samo) preuzimao podatke iz katastra, a katastar je te podatke praktično kreirao, odnosno stvarao i prosljeđivao sudu. Razlog je ne samo u tome da je tako propisano (to je formalni aspekt problema) nego i što to proizlazi iz dugogodišnjeg vrlo logičnog stanja – riječ je o tome da zemljišnoknjižni sud i kadrovi koji tamo rade jednostavno nisu osposobljeni za te poslove koji su specijalnost geodeta, odnosno baš katastra gdje je ta struka, baš ta specijalizacija, prevladavajuća, a na raspolaganju su im, pored kadrova, i oprema (od vrlo sofisticiranih mjernih uređaja pa dalje) koja je s jedne strane skupa, a s druge strane zahtijeva određeno (u prvom redu geodetsko) znanje. Da ne bi previše mistificirali, dosta je navesti da je danas mjerenje na terenu, na nekom zemljištu, jednostavno nezamislivo bez GPS podataka i internetske veze, što zajedno sa stručnom osobom dovodi do rezultata kod kojega se eventualna odstupanja kod površina i udaljenosti mjere u centimetrima

¹⁵¹⁸ Dovoljno je kao argument navesti različito uvažavanje *titulusa* i *modus*a kod stjecanja prava vlasništva, npr. u francuskom i njemačkom pravu.

i dijelovima centimetara (a ne tako davno, to je bilo i u metrima), što se sve na odgovarajući način odnosi i na kosine i druge parametre.

Druga je grupa sve ostalo, dakle sadržaj listova B (vlastovnice) i C (teretovnice). To sve, opet kako po pozitivnopravnoj normativi, po naravi stvari, ali i po tamo zaposlenim kadrovima i praksi, oduvijek spada u djelatnost isključivo zemljišnoknjižnog suda. Nema ničeg lošeg (dapače, istina pomaže) u priznavanju činjenice da je u katastru pravna struka insuficijentna, nekako uvijek na strani suprotnoj od one prioritetne.

Primjereno objedinjavanje svih podataka je objektivno *condicio sine qua non* ne samo daljnjeg napretka na ovom području nego već i zadržavanja standarda koji sada postoje.

Zajednički informacijski sustav ili ZIS i Baza zemljišnih podataka ili BZP, kao instituti zemljišnoknjižnog prava, sadržani u temeljnom zakonu (ZZK), upravo pokazuju i dokazuju tu ne samo potrebnu nego i nužnu međusobnu isprepletenost i ovisnost. Vjerujemo da će to samo još jačati. Ne čini nam se iz svega iznesenoga, da bi trebalo formirati neko novo tijelo, premještati zaposlenike i riskirati da se dogodi odljev stručnih kadrova, posebno u privatne sfere. Notorno je da je jako teško „odgojiti” vrsnog zemljišnoknjižnog referenta koji, treba priznati, radi za plaću koja je neusporedivo manja od one koja bi odgovarala odgovornosti, težini posla i stručnosti onoga koji posao obavlja. Isto ili slično vrijedi i za geodete.

Nažalost, u ovom trenutku su katastarski uredi usko grlo (a gotovo sve u prostoru i počinje i završava u katastru, npr. bez formiranja građevne parcele nema građevne dozvole, građevna parcela u pravilu zahtijeva parcelaciju itd.) bez izgleda da se samo po sebi išta promijeni na bolje. Jednako kao i u nekim drugim državama, kadar je napustio te urede i otišao uglavnom u privatne tvrtke koje se bave istim poslom. To znači da bi te iste kadrove bilo eventualno moguće vratiti bitno većim primanjima, što je u aktualnoj situaciji samo teorijska mogućnost. Ako je tako, s obzirom na notorno usko grlo koje smo spomenuli, jedini realan izlaz je davanje što više nadležnosti privatnim uredima, ali uz vrlo visok stupanj odgovornosti i svakako sankcija za nezakonite radnje. Dijelom se to započelo, ali je još uvijek daleko od potrebnoga. Međutim, sve to je moguće učiniti bez diranja u zemljišnoknjižne sudove kao instituciju, jer ti sudovi već dugo vremena ni po čemu nisu smetnja napretku, naprotiv, dosta mu pomažu. Da je sustav

pravodobno operacionalizirao sve ono što u ZZK već odavno postoji (od izdavanja izvornika izvadaka iz zemljišne knjige u javnobilježničkim i odvjetničkim uredima pa dalje), već sada bi stanje bilo bitno bolje. Korisno je i usporediti rad zemljišnoknjižnih sudova danas i prije 20 godina i tu je napredak značajan. Zemljišnoknjižni prijedlozi rješavaju se, u pravilu, u roku od 100 dana, žurne stvari rješavaju se praktično odmah, neslužbeni izvadci iz zemljišne knjige preko mrežne stranice resornog ministarstva dostupni su besplatno 24 sata svaki dan u tjednu. Unatoč značajnom napretku, prostora za daljnji napredak uvijek će biti.

LITERATURA

POPIS LITERATURE

A

- ANTONIĆ, Lj., Isprave za upis u zemljišne knjige, Hrvatska pravna revija, god. I., br. 4., travanj, 2001., str. 40 - 45.
- ARALICA, T., Višestruko ugovaranje otuđenja nekretnine u sudskoj praksi, Godišnjak 23, Hrvatsko društvo za građanskopravne znanosti i praksu, Tradicionalno XXXI. Savjetovanje Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, Organizator, Zagreb, 2016., str. 67 – 111.
- AVIANI, D., ĐERĐA, D., Uniformno tumačenje i primjena prava te jedinstvenost sudske prakse u upravnom sudovanju, Zbornik radova Pravnog fakulteta u Splitu, god. 49, 2, 2012., str. 369 - 394.

B

- BABIĆ, D., Sudsko uređenje međa, Informator, br. 5422, od 22. 2. 2006., str. 14 – 15.
- BAČIĆ, A., Ustavno pravo Republike Hrvatske, Praktikum, Pravni fakultet Sveučilišta u Splitu, Split, 2014.
- BAGIĆ, S., BELAJ, V., JUG, J., KAČER, B., KAČER, H., KONTREC, D., LEDIĆ, S., MATUŠKO ANTONIĆ, LJ., PERKUŠIĆ, A., PICHLER, D., PIVAC, D., PROSO, M., ŠEPAROVIĆ, M., Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i Zakon o zemljišnim knjigama – 1997.- 2017. Hrvatsko stvarno pravo *de lege lata i de lege ferenda*, Inženjerski biro i Pravni fakultet Sveučilišta u Splitu, Zagreb, 2017.
- BARAN, K., BARAN, M., ZAGRAJSKI, S., Neka pitanja i dvojbe oko bračne stečevine i načela povjerenja u zemljišne knjige - kroz sudsku praksu, Hrvatska pravna revija, br. 9., 2007.
- BARJAKTAR, B., Dopuštenost žalbe protiv rješenja zemljišnoknjižnog suda o upisu zabilježbe ovrhe, Informator, br. 5377, 2005., str. 8 - 13.

- BEBLER, M., Utvrđivanje međa kod zemljišnih sporova, Vještak, Hrvatsko društvo sudskih vještaka, Zagreb, br. 2., 1999, str. 37 - 40.
- BELANIĆ, L., Višestruko otuđenje nekretnina, Hrvatska pravna revija, br. 9., 2007., str. 30 – 35.
- BELANIĆ, L., Višestruko otuđenje nekretnina, Zbornik radova Drugo međunarodno savjetovanje Aktualnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse, Neum, 4., 5. i 6. lipnja 2004., Pravni fakultet Sveučilišta u Mostaru, Mostar, 2004., str. 367 - 376.
- BIENENFELD, J., BREŽANSKI, J., CRNIĆ, J.; JOSIPOVIĆ, T., KAČER, H., KONČIĆ, A.M., KRTALIĆ, V., RADIŠIĆ, N., SESSA, Đ., VURAIĆ KUDELJAN, M., Nekretnine u pravnom prometu – 2006., Inženjerski biro d.d., Zagreb, 2006.
- BILIĆ, V., Novosti u mirnom rješavanju sporova prije pokretanja i tijekom parničnog postupka, Nova organizacija parničnog sudovanja, Novi rokovi postupanja i obveze odvjetnika, pravnik u gospodarstvu i sudaca, Organizator d.o.o., Zagreb, 2015., str. 27 - 39.
- Black's Law Dictionary St. Paul, Minn. West Publishing CO, 1968.
- BOBAN, Z., Sudsko uređenje međe (evidentiranje međa uređenih u posebnome postupku), Geodetski list, br. 1., 2010., str. 31 – 38.
- BORIĆ, Ž., Brisovna tužba, Hrvatska pravna revija, rujna, 2013., str. 24 – 29.
- BORIĆ, Ž., Pojedinačni ispravni postupak, Pravo u gospodarstvu, br. 5, 2013., str. 953 – 964.
- BORKOVIĆ, I., Upravno pravo, VII. Izmijenjeno i dopunjeno izdanje, Narodne novine, Zagreb, 2002.
- BORKOVIĆ, I., Nomotehnika, Pravni fakultet u Splitu, Split, 2000.
- BOŠKOVIĆ, Z., Pravni nadzor u području farmacije, JAHN, vol. 3, br. 6., 2012.
- BRATKOVIĆ, M., Reforma revizije u parničnom postupku, Hrvatska pravna revija, br. 2., 2017., str. 79 - 94.
- BREŽANSKI, J., Smetanje posjeda - problemi zaštite posjeda, Naša zakonitost, god. XXXIX, br. 9., 1986.
- BUGARIN, B., Ovrha na nekretninama i zemljišne knjige: odnos ovrhe i drugih zemljišnoknjižnih upisa, Hrvatska pravna revija, br. 2., 2015, str. 75 - 87.
- BUGARIN, B., Ovrha na nekretninama i zemljišne knjige: ovršni zemljišnoknjižni upisi, Hrvatska pravna revija, br. 1., 2015., str. 66 - 74.
- BULKA, Z., Pravni lijekovi u zemljišnoknjižnom postupku – stanje nakon izmjena Zakona o zemljišnim knjigama, Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, Godišnjak 22, 2015., str. 487 – 497.
- BULKA, Z., Tužba radi opravdanja predbilježbe, Pravo u gospodarstvu, vol. 54., br. 3., 2015., str. 517 - 531.
- BULKA, Z., Postupak uređenja međa, Pravo i porezi, br. 10., listopad 2006.
- BULKA, Z., Susjedska prava – međa, Informator, broj 5498, od 15. studenog 2006., str. 14.

C

- CRNIĆ, J., KONČIĆ, A - M., U CRNIĆ, J., KONČIĆ, A - M., KONTREC, D., Osnivanje, obnavljanje, dopunjavanje i preoblikovanje zemljišne knjige, Novi informator, Zagreb, 2005.

- CRNIĆ, J., KONČIĆ, A-M., Upis zabilježbe prema Zakonu o zemljišnim knjigama i posebnim propisima - učinci - prestanak - brisanje - zabilježba - čuvar pravne sigurnosti, *Nekretnine 2005*, Inženjerski biro, Zagreb, 2005., str. 146 – 183.
- CRNIĆ, J., KONČIĆ, A-M., Institut zabilježbe u zemljišne knjige kao čuvar vladavine prava, *Nekretnine u pravnom prometu - 2006*, Inženjerski biro, Zagreb, 2006.
- CRNIĆ, J., KONČIĆ, A-M., Sukob zakona i/ili vaganje prava - povjerenje u zemljišne knjige, Što je preostalo od odgode povjerenja, *Hrvatska pravna revija*, br. 4., 2007., str. 95 - 107.
- CRNIĆ, J., KONČIĆ, A-M., Zaštita kulturnih dobara i zemljišnoknjižni upisi, *Informator*, br. 5536, 2007., str. 5 - 6.
- CRNIĆ, J., KONČIĆ, A-M., Podnošenje prijedloga za upis u zemljišnu knjigu, *Informator* br. 5275, Zagreb, rujan, 2004., str. 69 - 83.
- CRNIĆ, J., KONČIĆ, A-M., Urednost i potpunost zemljišnoknjižnih prijedloga za upis nekretnina i prava, *Informator*, br. 5310, Zagreb, siječanj, 2005., str. 1 - 12.
- CRNIĆ, J., Povreda ustavnih prava kao pretpostavka ustavne tužbe, *Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse*, *Godišnjak 3*, 1996., str. 1 – 44.
- CRNIĆ, J., Kako vratiti oduzeto nacionalizacijom, konfiskacijom, agrarnom reformom..., *Narodne novine*, 1991.

Ć

- ĆAPETA, T., Sudska zaštita u Europskoj uniji nakon Lisabonskog ugovora, u Ćapeta, T., Đurđević, Z., Goldner Lang, I., Lapaš, D., Mataija, M., Perišin, T., Podolnjak, R., Rodin, S., Selanec, G., Vasiljević, S., *Reforma Europske unije Lisabonski ugovor*, *Narodne novine*, Zagreb, 2009., str. 89 – 118.

Č

- ČALIJA, B., OMANOVIĆ, S., *Građansko procesno pravo*, Sarajevo, 2000.
- ČIZMIĆ, J., Presuda zbog ogluhe – nova presuda u hrvatskom parničnom postupku, *Hrvatska pravna revija*, br. 9., 2003., str. 1 – 30.
- ČIZMIĆ, J., O vještačenju u parničnom postupku s posebnim osvrtom na vještačenje u području medicine, *Zbornik Pravnog fakulteta u Rijeci*, vol. 32., br. 1., 2011., str. 473 – 510.
- ČIZMIĆ, J., TAJIĆ, H., *Komentar Zakona o vanparničnom postupku Federacije Bosne i Hercegovine*, Sarajevo, 2011.

D

- DABIĆ - JOVIČIĆ, B., JAŠARSPAHIĆ, Š., *Modul 4 – Izvršna i vanparnična oblast*, Sarajevo, 2009.
- DIKA, M., *Građansko parnično pravo*, Stranke, njihovi zastupnici i treći u parničnom postupku, 4. knj., *Narodne novine*, 2008., str. 197 - 205.
- DIKA, M., *Građansko parnično pravo*, VI. Knjiga, Tužba, *Narodne novine*, Zagreb, 2009.
- DIKA, M., *Građansko parnično pravo*, X. knjiga, *Pravni lijekovi*, *Narodne novine*, Zagreb, 2010.

- DIKA, M., Građansko parnično pravo, IX. knjiga, Sudske odluke i sudska nagodba, Narodne novine, Zagreb, 2013.
- DIKA, M., Novo uređenje prvostupanjskog parničnog postupka, Nova organizacija parničnog sudovanja, Novi rokovi postupanja i obveze odvjetnika, pravnik u gospodarstvu i sudaca, Organizator d.o.o., Zagreb, 2015., str. 43 - 69.
- DIKA, M., Pravo na tužbu, prilog učenju o ulozi procesa u ostvarivanju pravnog poretka, drugo neizmijenjeno izdanje, Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu, Zagreb, 2014.
- DIKA, M. Žalba protiv presude donesene u redovnom parničnom postupku nakon Novele Zakona o parničnom postupku iz 2008., Novela Zakona o parničnom postupku iz 2008., Savjetovanje – radni materijali, Narodne novine, Zagreb, 2008., str. 47 – 78.
- DIKA, M., ČIZMIĆ, J., Komentar Zakona o parničnom postupku Federacije Bosne i Hercegovine, OSCE, Sarajevo, 2000.
- DOMINKOVIĆ, F., Pojedinačni zemljišnoknjižni ispravni postupak, Pravo i porezi, br. 11/10., 2010., str. 53 - 63.
- DOŠEN, M., Ispravni postupak unutar posebnog zemljišnoknjižnog postupka obnove zemljišne knjige - dan otvaranja obnovljene zemljišne knjige, zatvaranje zemljišne knjige koja je do tada bila u uporabi, te otvaranje i trajanje ispravnog postupka - aktualnosti sudske prakse, Hrvatska pravna revija, br. 6., 2005., str. 60 - 62.
- DRAKULIĆ, V., Prijedlog za upis ili predbilježbu, Hrvatska pravna revija, rujan, 2001., str. 12 - 13.
- DUKA, R. Opći pregled izmjena i dopuna Zakona o parničnom postupku iz 2013. s osvrtom na prijelazni i završni režim, Nova organizacija parničnog sudovanja, Novi rokovi postupanja i obveze odvjetnika, pravnik u gospodarstvu i sudaca, Organizator d.o.o., Zagreb, 2015., str. 3 - 23.
- DUKIĆ-MIJATOVIĆ, M., Položaj arbitra u arbitražnom postupku, Strani pravni život, br. 1., 2011.
- DUMANČIĆ, M., Suradnja geodeta sa sudskim vještacima građevinske struke u postupku legalizacije objekata izgrađenih prije 15. veljače 1968. godine, Ekscentar, br. 10., 2007., str. 84 – 87.
- DUPLANČIĆ LEDER, T., Uvod u geodeziju, Sveučilište u Splitu — Građevinsko arhitektonski fakultet, Preddiplomski studij Geodezije i geoinformatike, Split, 2010.

Đ

- ĐERĐA, D., Opći upravni postupak u Republici Hrvatskoj, Zagreb, 2010.

E

- ERNST, H. Zabilježba zabrane otuđenja ili opterećenja nekretnine na temelju pravnog posla, Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, Godišnjak 11, 2004., str. 403 - 416.
- ERNST, H., Zakonski i sudski aspekti postupka u zemljišnoknjižnim stvarima, Pravnik, časopis za pravna i društvena pitanja, Pravni fakultet Zagrebu, br. 2., vol. 36., 2002., str. 21 - 38.
- ETEROVIĆ, A., Smetanje posjeda u sudskoj praksi, Sarajevo, 1989., str. 27.
- EXNER, A., Das Publizitätsprinzip, Studien zum osterreichischen Hypothekenrecht, Wien, 1870.

F

- FLEGAR, V., Posjed i njegova zaštita, *Zakonitost*, br. 9-10, 1990., str. 1142.
- FOIGHHEL, I., *Nationalization*, Stevens & sons limited, NYT Nordisk Forlag Nordisk Busck, Copenhagen, 1957.

G

- GAGRO, B., KOSOVIĆ MARKOVIĆ, M., Upravnosudska praksa i neka pravna pitanja i dvojbe u primjeni propisa o prostornom građenju i uređenju, rad u zborniku „Prostorno uređenje, gradnja i legalizacija“, Zagreb, 2012., str. 121.-122.
- GALGANO F., *Dizionario Enciclopedico del diritto*, vol. Secondo: M-Z, CEDAM, Casa editrice dott., Antonio Milani, 1996.
- GAVELLA, N., JOSIPOVIĆ, T., GLIHA, I., BELAJ, V., STIPKOVIĆ, Z., *Stvarno pravo*, Svezak 1 i Svezak 2, Narodne novine, Zagreb, 2007.
- GAVELLA, N., *Posjed stvari i prava*, Narodne novine, Zagreb, 1990.
- Geodetsko - geoinformatički rječnik, pripremili: Frančula, N., Lapaine, M., DGU, Zagreb, 2008.
- GIUNIO, M., *Novine u hrvatskom arbitražnom pravu s posebnim osvrtom na ad hoc arbitražu i ulogu državnog suda*, referat objavljen u zborniku sa 40. susreta pravnika u Opatiji 2002.
- GLIHA, I., *Susjedska prava*, *Zakonitost*, br. 4-7/1993, str. 356; *Pregled sudske prakse VSH*, br. 27., 1985.
- GODINA, D., *Teoretsko-praktični komentar Zakona o sudskom vanparničnom postupku za Kraljevinu Jugoslaviju*, Beograd, 1934.
- GOLUB, A., *Pojedinačni zemljišnoknjižni ispravni postupak – mogućnost usklađivanja zemljišnoknjižnog i stvarnog stanja nekretnina*, *Hrvatska pravna revija*, 2014., str. 23 - 33.
- GOLUB, A., *Utvrđivanje činjenica u pojedinačnom zemljišnoknjižnom ispravnom postupku*, *Godišnjak Hrvatskog društva za građanskopravne znanosti i praksu*, br. 15, Opatija, 2008., str. 557 - 576.
- GOLUB, A., *Osnivanje, obnova i dopuna zemljišnih knjiga nakon novele Zakona o zemljišnim knjigama iz 2017.*, *Hrvatska pravna revija*, siječanj-veljača 2018., str. 26 - 36.
- GOLUB, A., *Zaštita založnog prava na nekretninama*, *Hrvatska pravna revija*, br. 2., 2011., str. 14 – 19.
- GORENC V, KAČER H., MOMČINOVIĆ H., SLAKOPER Z., VUKMIR B., BELANIĆ L., *Obvezno pravo*, Posebni dio I, *Pojedini ugovori*, *Novi informator*, Zagreb, 2012.
- GORENC, V., *Riječnik trgovačkog prava*, Masmedia, 1997.
- GRBAC, M., *Tranzicija javnobilježničke službe – od tradicije do elektroničkanije*, *Časopis Javni bilježnik*, br. 43, 2016., str. 107 – 112.
- GRBIN, I., *Novosti u uređenju žalbe prema Zakonu o izmjenama i dopunama Zakona o parničnom postupku*, *Hrvatska pravna revija*, br. 9., 2011., str. 103 – 109.
- GRBIN, I., *Nacionalizacija imovine stranaca i imovine smještene izvan teritorija države koja je izvršila nacionalizaciju*, Zagreb, 1971 (magistarski rad).
- GRBIN, I., *Zakon o parničnom postupku sa sudskom praksom, bilješkama, napomenama, priložima i abecednim kazalom*, VI. izmijenjeno i dopunjeno izdanje, 2012.

GRBIN, I., Sudska zaštita posjeda i prava vlasništva, Pravo i porezi, god. VIII, br. 10, 1999., str. 6.

H

HRVATIN, B., Revizija, Novela Zakona o parničnom postupku iz 2008., Savjetovanje – radni materijali, Narodne novine, Zagreb, 2008., str. 127 – 133.

HRVATIN, B., Nove činjenice i novi dokazi kao razlog za ponavljanje postupka, Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, Zagreb, br. 1., 1994.

I

IVANČIĆ KAČER, B., Koji su dosezi čl. 72. - 77. Zakona o zemljišnim knjigama, Tradicionalno XXX. Savjetovanje „Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse“, Godišnjak 20, Organizator, Zagreb, 2015., str. 535 – 542.

J

JAKELIĆ, D., Nešto o tužbenim zahtjevima za izdavanje tabularne isprave, Hrvatska pravna revija, br. 11., 2017., str. 84 - 88.

JELČIĆ, O., Tužbe radi zaštite prava vlasništva, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, br. 1., 2001.

JELČIĆ, O. Ponavljanje postupka, u: Novine u parničnom postupku, uredili M. Kuzmić/J. Hercigonja, Zagreb 2003, ss. 225 - 249.

JELČIĆ, O., Ugovor o nagodbi, Pravo u gospodarstvu, br. 1-2, 1996.

JOSIPOVIĆ, T., Zemljišnoknjižno pravo, Informator, Zagreb, 2001.

JOSIPOVIĆ T., Izvanknjižno stjecanje i prestanak stvarnih prava na nekretninama – usklađivanje zemljišnoknjižnog stanja, u: BREŽANSKI, J., JELČIĆ, O., JOSIPOVIĆ, T., KOTRED, D., PERKUŠIĆ, A., Nekretnine kao objekti imovinskih prava – aktualnosti u stjecanju i raspolaganju pravima na nekretninama, opća redakcija Olga Jelčić, Narodne novine, 2005., str. 3 – 28.

JOSIPOVIĆ, T., u GAVELLA, N., JOSIPOVIĆ, T., GLIHA, I., BELAJ, V., STIPKOVIĆ, Z., Stvarno pravo, sv. I., Narodne novine, Zagreb, 2007.

JOSIPOVIĆ, T., Promjena sastava zemljišnoknjižnog tijela, Pravo i porezi, br. 9, 2001, str. 12 - 17.

JOSIPOVIĆ, T., Odogoda zaštite povjerenja u pravnom prometu nekretninama do 1. 1. 2007., Pravo i porezi, br. 11., 2002., str. 7 - 10.

JOSIPOVIĆ, T., Pravni temelji za uspostavu vlasništva posebnog dijela nekretnine u: BIENENFELD J., BREŽANSKI J., CRNIĆ, J., JOSIPOVIĆ, T., KAČER, H., KONČIĆ, A.M., KRTALIĆ, V., RADIŠIĆ, N., SESSA, Đ., VURAIĆ KUDELJAN, M., Nekretnine u pravnom prometu – 2006., Inženjerski biro d.d., Zagreb, studeni, 2006.

JOSIPOVIĆ, T., Raspolaganje prvenstvenim redom hipoteke, Pravo i porezi, br. 5., 2002., str. 8 - 10.

JOSIPOVIĆ, T., Upis hipoteke u zemljišne knjige, Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, Zagreb, 1999., str. 124 - 127.

JOSIPOVIĆ, T., Novine u uređenju zemljišnih knjiga, Pravo u gospodarstvu, br. 7 - 8, vol. 35., Zagreb, 1996., str. 679 - 695.

JOSIPOVIĆ, T., Komentar Zakona o zemljišnim knjigama, Informator, Zagreb, 1998.

- JUHART, M., BERDEN, A., KERESTEŠ, T., RIJAVEC, V., TRATNIK, M., VLAHEK, A., VREŃUR, R., Stvarnopravni zakonik s komentarjem, GV Založba, Ljubljana, 2004.
- JUHART, J., Civilno procesno pravo FNRJ, Ljubljana 1961.
- JUG, J., Pravni učinci upisa prava u zemljišne knjige, www.dorh.hr/fgs.axd?id=1023
- JURIĆ, A., Načelo upisa u zemljišne knjige, Zbornik radova, petnaesto međunarodno savjetovanje Aktualnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse, Mostar, 2017, str. 411 - 420.
- JURIN BAKOTIĆ, V., PAIĆ, I., MARTINOVIĆ, M., Pojedinačno sređivanje nesređenog zemljišnoknjižnog stanja kroz institut pojedinačnog ispravnog postupka, str. 63 – 72.

K

- KAČER, B., PIVAC, D., Podjele stvari i pravno značenje tih podjela (u Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima), u: BAGIĆ S., BELAJ, V., JUG, J., KAČER, B., KAČER, H., KONTREC, D., LEDIĆ, S., MATUŠKO ANTONIĆ, LJ., PERKUŠIĆ, A., PICHLER, D., PIVAC, D., PROSO, M., ŠEPAROVIĆ, M., urednica Kačer B., Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i Zakon o zemljišnim knjigama – 1997.- 2017. Hrvatsko stvarno pravo *de lege lata* i *de lege ferenda*, Inženjerski biro i Pravni fakultet Sveučilišta u Splitu, Zagreb, 2017., str. 122 - 151.
- KAČER, H., Jedan problem u zemljišnoknjižnoj praksi ili kako opravdati predbilježbu, Hrvatska pravna revija, br. 11., 2008.
- KAČER, H., Načelo povjerenja u zemljišne knjige, Informator, br. 4187 od 23. 04. 1994.
- KAČER, H., Nacionalizacija i denacionalizacija, doktorska disertacija, Pravni fakultet Sveučilišta u Splitu, Split, 1997.
- KAČER, H., (Izvan)bračna stečevina i zemljišne knjige - neka pitanja i dvojbe, Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu, br. 3-4 /2005., str. 1037 - 1074.
- KAČER, H., Jedno (sporno) pitanje bračne i izvanbračne stečevine, Hrvatska pravna revija, broj 11 / 2005., str. 49 - 62.
- KAČER, H., Paulijanske tužbe u hrvatskom pravu, Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i prakse, Godišnjak 10, 2003. god., str. 313 - 339.
- KAČER, H., *Actio Pauliana* – pobijanje dužnikovi pravnih radnji, Pravo i porezi, br. 8/2005., str. 15 - 22.
- KAČER, H., Dioba suvlasništva, Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i prakse, Godišnjak 6., 1999. god., str. 33 - 72.
- KAČER, H., Neke dvojbe glede «denacionalizacije» poslovnih prostora prema Zakonu o naknadi, Vladavina prava, godina 1., broj 4.-5.-6., Zagreb, 1997., str. 71 - 86.
- KAČER, H., Je li pravo na etažiranje *de lege lata* utuživo, Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, Godišnjak 19, Organizator, Zagreb, 2012, str. 517 - 525.
- KAČER, H., Skupno vlasništvo – posebno o zajedničkoj pričuvi, Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i prakse, Godišnjak 16, 2009. god., str. 43 - 84.
- KAČER, H., Uspostava etažnog vlasništva i isključenje prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i prakse, Godišnjak 5., 1998. god., str. 89.-130., Pravo u gospodarstvu, 37, 1998., str. 2 - 12.

- KAČER, H., Zabilježba pokrenutog izvanparničnog postupka razvrgnuća suvlasništva (ni)je zakonita prema Zakonu o zemljišnim knjigama, Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i prakse, Godišnjak 13, 2006. god., str. 409 - 418.
- KAČER, H., Jedan izdvojeni aspekt primjene Actio Pauliana u stečaju (oživljava li hipoteka i fiducijarno vlasništvo pretvoreno u punopravno vlasništvo ako je to pretvaranje pobijeno) Pravo i porezi, br. 11/2005., str. 28 - 33.
- KAČER, H., Pravo nazadkupnje kao instrument osiguranja potraživanja, *Informator*, 4201 od 11. 06. 1994., str. 18 - 19.
- KAČER, H., PERKUŠIĆ, A., Pravo prvokupa i njegovo mjesto u hrvatskom (pozitivnom) pravu *de lege lata* i *de lege ferenda*, Zbornik PF u Osijeku – Pravni vjesnik 23 (3-4), 2007., str. 119 - 153.
- KAČER, H., SLAKOPER, Z., Ugovor o najmu/zakupu, u: Gorenc V. et alt., Obvezno pravo, Posebni dio I, Pojedini ugovori, Novi informator, Zagreb, 2012. god., str. 152 - 181.
- KAČER H., Ugovor o zakupu, u: SLAKOPER, Z., GORENC, V., KAČER, H., Obvezno pravo – pojedini tipovi ugovora, priručnik za polaganje ispita – samo za internu uporabu, Zagreb, 2010., vlastita naklada, str. 92.
- KAČER, H., Pravo prvokupa u korist prijašnjih vlasnika prema Zakonu o naknadi, Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i prakse, Godišnjak 4., 1997.god., str. 399 - 417.
- KAČER, H., Ugovor o najmu i Ugovor o zakupu, u: Slakoper Z. et alt., Obvezno pravo – pojedini tipovi ugovora, priručnik za polaganje ispita – samo za internu uporabu, Zagreb, 2010., vlastita naklada, str. 71 - 94.
- KALADIĆ, I., Razvrgnuće suvlasničke zajednice bez suglasnosti svih svlasnika, *Informator broj 6044 od 08. veljače 2002.*, str. 14 - 15.
- KALEB, Z., Pravomoćna kaznena presuda u istoj stvari kao razlog za ponavljanje postupka, *Pravo u gospodarstvu*, Zagreb, br. 4., 2006.
- KAMHI, S., Vanparnični postupak, Sarajevo, 1968.
- KARLOVIĆ, A., Utjecaj odluka Europskog suda za ljudska prava na formiranje procesnih pravila parničnog postupka, uz poseban osvrt na hrvatsko zakonodavstvo i praksu, *Sveska za javno pravo*, br. 8., 2012., str. 38 – 46.
- KEĆA, R., STAROVIĆ, B., Građansko procesno pravo, Novi Sad, 2004.
- KEZELE – KOKORIĆ, Z., Djelovanje Suda časti pri Hrvatskoj gospodarskoj komori, Hrvatska gospodarska komora - sektor za trgovinu, dvanaesti forum poslovanja nekretninama, str. 112 – 124.
- KLARIĆ, P., VEDRIŠ M., Građansko pravo, Narodne novine, Zagreb, 2014.
- KNEŽEVIĆ, G., Međunarodna trgovačka arbitraža, Beograd, 1999.
- KONČIĆ, A - M., Raskrižja u postupcima osnivanja, obnove i dopune zemljišne knjige – putovi do načela povjerenja u potpunost i istinitost zemljišne knjige, u: JELČIĆ, O., KONČIĆ, A-M., KONTREC, D., MIHELČIĆ, G., PAHIĆ, D., SARVAN, D., Nekretnine – aktualnosti zakonodavstva i prakse, problemi i dvojbe iz prakse, novi propisi, Novi informator, Zagreb, 2008., str. 41 - 97.
- KONČIĆ, A – M., Neke novosti u zemljišnoknjižnom pravu, 2013., Hrvatska gospodarska komora - sektor za trgovinu devetnaesti forum poslovanja nekretninama, str. 9 - 26.
- KONČIĆ, A., Predložene novine u Pravilniku o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine, Hrvatska gospodarska komora - sektor za trgovinu devetnaesti forum poslovanja nekretninama, 2013.

- KONTREC, D., Uvod, u: CRNIĆ, J., KONČIĆ, A - M., KONTREC, D., Osnivanje, obnavljanje, dopunjavanje i preoblikovanje zemljišne knjige, Novi informator, Zagreb, 2005., str. 11 - 95.
- KONTREC, D., Preoblikovanje zemljišne knjige, u: CRNIĆ, J., KONČIĆ, A - M., U CRNIĆ, J., KONČIĆ, A - M., KONTREC, D., Osnivanje, obnavljanje, dopunjavanje i preoblikovanje zemljišne knjige, Novi informator, Zagreb, 2005.
- KONTREC, D., Novine u zemljišnoknjižnom pravu prema konačnom prijedlogu Novele Zakona o zemljišnim knjigama 2013, Pravo u gospodarstvu, vol. 52, br. 3, Zagreb, 2013., str. 589 - 615.
- KONTREC, D., Novela Zakona o zemljišnim knjigama iz 2013. i pravna sredstva za zaštitu od nevaljanih i nezakonitih upisa u zemljišnoj knjizi, Pravo u gospodarstvu, god. 53, br. 2, Zagreb, 2014., str. 267 - 298.
- KONTREC, D., Novine u zemljišnoknjižnom pravu prema Konačnom prijedlogu Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama 2013., Hrvatska gospodarska komora - sektor za trgovinu devetnaesti forum poslovanja nekretninama, str. 38 - 60.
- KONTREC, D., Novine u zemljišnoknjižnom pravu prema konačnom prijedlogu Novele Zakona o zemljišnim knjigama 2013, Pravo u gospodarstvu, vol. 52, no. 3, Zagreb, svibanj, 2013., str. 589 - 615.
- KONTREC, D., Jedinstvena baza zemljišnih podataka i zajednički informacijski sustav zemljišne knjige i katastra (BZP i ZIS), HGK – Sektor za trgovinu, Dvanaesti forum poslovanja nekretninama, str. 81.
- KONTREC, D., Pravni lijekovi u zemljišnoknjižnom postupku (stanje u Republici Hrvatskoj i komparativni prikaz stanja u Republici Sloveniji, Republici Makedoniji i Federaciji Bosni i Hercegovini), Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci (1991) v. 35, br. 1, 2014., str. 323 - 344.
- KONTREC, D., Nepotpuno izvlaštenje i upisi u zemljišne knjige - propisi praksa, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci (1991) v. 36, br. 1, 2015., str. 511 - 532.
- KONTREC, D., Novela Zakona o zemljišnim knjigama iz 2013. i pravna sredstva za zaštitu od nevaljanih i nezakonitih upisa u zemljišnoj knjizi, Tradicionalno XXVIII. Savjetovanje „Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse“, Godišnjak 20, Organizator, Zagreb, 2013., str. 103 – 133.
- KONTREC, D., Načelo zaštite povjerenja u zemljišne knjige – odgoda povjerenja kroz sudsku praksu, Pravo u gospodarstvu, god. 55, sv. 5., Zagreb, 2016., str. 875 – 904.
- KONTREC, D., Osnivanje (obnova) zemljišnih knjiga - rad katastarskog i zemljišnoknjižnog povjerenstva, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol. 29., br. 1., 2008.
- KONTREC, D., BULKA, Z., Aktualna pitanja zemljišnoknjižnog prava - edukacija za zemljišnoknjižne referente, Pravosudna akademija, Priručnik za polaznike, Zagreb, rujan, 2016., str. 1 - 41.
- KONTREC, D., Siguran pravni promet nekretnina i zemljišna knjiga (odabrane teme), HGK Sektor za trgovinu, Deveti forum poslovanja nekretninama, str. 1 - 21.
- KONTREC, D., Novine u Zakonu o zemljišnim knjigama (Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama donijet na sjednici Sabora RH dana 3. listopada 2007. godine), HGK – Sektor za trgovinu, Dvanaesti forum poslovanja nekretninama, str. 64 - 74.
- KONTREC, D., Javni bilježnik u prometu nekretnina (stanje u Republici Hrvatskoj *de lege lata*), str. 1 - 6.

- KONTREC, D., Postupak uređenja međe, Stručno predavanje u organizaciji Hrvatske komore ovlaštenih inženjera geodezije (HKOIG), 11. 3. 2013.
- KONTREC, D., Jedinstvena baza zemljišnoknjižnih podataka i zajednički informacijski sustav zemljišne knjige i katastra (BZP i ZIS), Hrvatska gospodarska komora - sektor za trgovinu dvanaesti forum poslovanja nekretninama, str. 75 - 90.
- KONTREC, D., KONČIĆ, A-M., KONČIĆ, F., Vodič za rješavanje imovinskopravnih odnosa na nekretninama u Republici Hrvatskoj u provedbi projekata EU, Zagreb, travanj 2014.
- KOROŠEC, D., Medicinsko kaznensko pravo, Ljubljana, 2004.
- KUKOLJAC, M., Vanparnični postupak, „Financijsko studio“, Beograd, 1969.
- KULIĆ, R., Upis i status vještaka u sudskom postupku, Pravni život, broj 12/1998.

L

- Leksikon građanskog prava, Beograd, 1996.
- LUKAČEVIĆ – SUBOTIĆ, Ž., Tehnička provedba harmonizacija zakonodavstva Republike Hrvatske prema propisima Europske unije, Hrvatska pravna revija, br. 5., 2003.
- LUPI, D., Zabilježba revizije kao vrsta zabilježbe spora, Hrvatsko društvo za građanskopravne znanosti i praksu, XXV. Savjetovanje Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, Godišnjak 17, Organizator, Zagreb, 2010., str. 459 – 467.

LJ

- LJUBIĆ, B., Iskustva dvostrukih evidencija i obnova zemljišnih knjiga, u: KONČIĆ, A - M, KONTREC, D., LJUBIĆ, B., MARKOVIĆ, S., MIČEVIĆ, B., TRGOVAC, S., Novi propisi u zemljišnoknjižnom pravu 2015., Novi informator, Zagreb, 2015., str. 35 – 60.

M

- MAGANIĆ, A., Javni bilježnik u elektroničkom pravnom prometu, Zbornik radova Pravnog fakulteta u Zagrebu, vol. 63., br. 2., 2013., str. 383 – 431.
- MAGANIĆ, A., Zemljišnoknjižni službenici prema Zakonu o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol. 26., br. 2., 2005., str. 795 - 828.
- MAGANIĆ, A., Opće institucije izvanparničnog procesnog prava (komparativna analiza hrvatskog, austrijskog i njemačkog izvanparničnog procesnog prava), doktorska disertacija, Zagreb, 2008.
- MAGANIĆ, A., Nužnost reforme hrvatskog izvanparničnog prava, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol. 27., broj 1., 2006.
- MARIĆ – IVANOVIĆ, R., Zabilježba spora i praksa zemljišnoknjižnih sudova, Hrvatsko društvo za građanskopravne znanosti i praksu, Tradicionalno XXVIII. Savjetovanje „Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse“, Godišnjak 20, Organizator, Zagreb, 2013., str. 449 – 456.
- MARIĆ – IVANOVIĆ, R., Uknjižba prava zaloga na mjestu izbrisane zabilježbe ovrhe - postupanje zemljišnoknjižnog odjela, Hrvatsko društvo za građanskopravne znanosti i praksu, Tradicionalno XXX. Savjetovanje „Aktualnosti hrvatskog

- zakonodavstva i pravne prakse“, Godišnjak 20, Organizator, Zagreb, 2015, str. 479 - 485.
- MARIĆ – IVANOVIĆ, R., Postupci ispravka pogrešnog upisa u zemljišnoj knjizi - 1. dio, *ius info*, str. 1 - 8.
- MARIĆ – IVANOVIĆ, R., Postupci ispravka pogrešnog upisa u zemljišnoj knjizi - 2. dio, *ius info*, str. 1 - 4.
- MARIĆ – IVANOVIĆ, R., Hipoteka i zemljišne knjige – 2. dio, *ius info*, 2012.
- MARKOVIĆ, S., Aktivna legitimacija nasljednika – ustavnosudski aspekt, *Informator*, br. 6098-6099, 15. i 18. 2. 2012.
- MASTILOVIĆ, B., Pripremanje glavne rasprave u parničnom postupku i načelo ekonomičnosti, *Hrvatska pravna revija*, br. 7-8, 2007., str. 98 – 105.
- MASOVCIC A., Sulla collisione tra la proprieta tavolare e la proprieta estratavolare, Tipografia di Carlo Russo, Spalato, 1896.
- MATIJEVIĆ, B., Vještaci, <http://www.pravnadatoteka.hr/pdf/vjestaci.pdf>
- MATOVIĆ, I., Upravni postupak, Zagreb, 1988.
- MATUŠKO ANTONIĆ, LJ., Stjecanje prava vlasništva na nekretninama na temelju sudske odluke, *Pravo i porezi*, br. 3, 2008, str. 30 - 34.
- MATUŠKO ANTONIĆ, LJ., Novela Zakona o zemljišnim knjigama, *Pravo i porezi*, br. 12., 2017. str. 93 - 99.
- MATUŠKO ANTONIĆ LJ., Razvrgnuće suvlasničke zajednice, *Pravo i porezi broj 3/2012, ožujak 2012.*, str. 27 - 32.
- MEDIĆ, D., Rasprave iz građanskog i poslovnog prava, Banja Luka, 2007.
- MIHELČIĆ, G., Prislino sudsko hipotekarno osiguranje tražbine, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci (1991) v. 28, br. 1, 2007.*, str. 1 - 35.
- MIHELČIĆ, S., Razvoj zemljišnoknjižnog prava – povijesni pregled, *Hrvatska pravna revija*, br. 7. 2003., str. 1 – 6.
- MILAKOVIĆ, G., Provedba upisa u zemljišne knjige nakon upisane zabilježbe ovrhe, *Hrvatska pravna revija*, br. 3., 2007., str. 69 - 74.
- MILAKOVIĆ, G., Brisovna i kvazibrisovna tužba, *Informator*, br. 6117, 2012.
- MILAKOVIĆ, G., Brisovna i kvazibrisovna tužba, *Pravo u gospodarstvu*, br. 2., 2013., str. 424 - 440.
- MILAKOVIĆ, G., Postupanje po pravnim lijekovima u zemljišnoknjižnom postupku, *Hrvatska pravna revija*, travanj, 2017., str. 35 – 39.
- MILAKOVIĆ, G., Dostava i elektronička dostava u zemljišnoknjižnim postupcima, *Hrvatska pravna revija*, studeni 2013., str. 32 – 41.
- MILAKOVIĆ, G., Stranke u zemljišnoknjižnom ispravnom postupku – 1. dio, *ius info*, 2010.
- MILAKOVIĆ, G., Privremeni zastupnik u ispravnom postupku, *ius info*, 2011., str. 1 – 5.
- MILAKOVIĆ, G., Elektroničko poslovanje u zemljišnim knjigama, *ius info*, 2017., str. 1-6.
- MILAKOVIĆ, G., Prestanak važenja odgode povjerenja u zemljišne knjige, *Hrvatska pravna revija*, br. 6., 2017., str. 47 - 55.
- MILKOVIĆ, D., Žalba i žalbeni postupak s osvrtnom na promjene prema Noveli ZPP-a iz 2013., Nova organizacija parničnog sudovanja, Novi rokovi postupanja i obveze odvjetnika, pravnik u gospodarstvu i sudaca, Organizator d.o.o., Zagreb, 2015., str. 105 - 127.
- MILOTIĆ, I., PERANIĆ, D., Izmjene i dopune Zakona o zemljišnim knjigama iz 2013. - pregled novih rješenja, nedorečenosti te izazova u pravnoj praksi, *Pravo i porezi*, br. 6., 2013., str. 11 - 19.
- MILJAN, A., Uređenje međa, *Naša zakonitost*, br. 1., god. VII., Zagreb, 1953., str. 27.

- MILJEVIĆ, N., KRSMANOVIĆ, P., MITRIĆ, N., JUSUFOVIĆ, M., GOJKOVIĆ, S., ŠUBARIĆ, V., RAZIĆ, A., HALILOVIĆ, E., JOVANOVIĆ, J., Modul 8, Građanska oblast – Vanparnični postupak, Sarajevo, 2006.
- MOMČINOVIĆ, H., Zaštita prava vlasništva, Zbornik radova „Narodne novine“, Propisi i praksa, Zakonitost, 1990.
- MUSLIĆ, M., Priručnik za primjenu Zemljišnoknjižnog prava i postupka – sa praktičnim primjerima i obrascima, Privredna štampa, Beograd, 1981.

N

- NAKIĆ, J., Tužbe po Zakonu o zemljišnim knjigama, Nekretnine u pravnom prometu, Inženjerski biro, 2005., str. 1- 30.
- NAKIĆ, J., Članak 186. a Zakona o parničnom postupku – neke dvojbe, Hrvatska pravna revija, br. 2., 2005., str. 116 – 121.
- NAKIĆ J., Dosezi odredbe članka 170. ZV, Informator broj 5403 od 17. prosinca 2005. god.

O

- OBERMAN, H., O međi kao pravno-geodetskom pitanju, Naša zakonitost, 35., 1982., str. 101 – 103.
- Obrazloženje Konačnog prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama, Ministarstvo pravosuđa, Zagreb, 2013.
- Obrazloženje nacrta Prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama, Ministarstvo pravosuđa, Zagreb, 2017.
- OMANOVIĆ, S., Prilog kritici učenja o pravnoj prirodi vanparničnog postupka, Pravna misao, god. XXVIII, 1997., broj 3-6, str. 98.
- OMERHODŽIĆ, Z., Tko je sudski vještak i što je njegov posao?, podatak na stranici: <https://www.webgradnja.hr/strucni-dio/strucni-savjetnik-zlatko-omerhodzic/clanci/tko-je-sudski-vjestak-i-sto-je-njegov-posao/254/>
- OPATIĆ, N., Vještaci – dokazno sredstvo u građanskom parničnom postupku, <http://www.pravnadatoteka.hr/pdf>

P

- PAHIĆ, D., Provođenje katastarskih izmjera temeljem ugovora s ovlaštenim geodetskim tvrtkama, u: JELČIĆ, O., KONČIĆ, A-M., KONTREC, D., MIHELČIĆ, G., PAHIĆ, D., SARVAN, D., Nekretnine – aktualnosti zakonodavstva i prakse, problemi i dvojbe iz prakse, novi propisi, Novi informator, Zagreb, 2008, str. 17 - 37.
- PAVLOVIĆ, M., Sadržaj tužbe i granice raspravljanja pred sudom, Hrvatska pravna revija, br. 4., 2001., str. 1 – 13.
- PAVLOVIĆ, M., Sudska zaštita posjeda, Hrvatska pravna revija, br. 3., 2003.
- PEČEK, R., Komentar Zakona o izvlaštenju, Novi Informator, Zagreb, 2010.
- PERHAT, A., Ispravak pogrešnog upisa u zemljišnim knjigama, Hrvatska pravna revija, listopad 2002., str. 102 - 104.
- PERIĆ, B., Struktura prava, I. dio, Narodne novine, Zagreb, 1964.
- PERKUŠIĆ, A., Osnove građanskog prava, Pomorski fakultet Sveučilišta u Splitu, Split, 2009.

- PEROVIĆ, J. S., Ugovor o međunarodnoj trgovinskoj arbitraži, Javno preduzeće Službeni list SRJ, Beograd, 2002., str. 162 - 163.
- PETKOVIĆ, J., Izmjene i dopune Pravilnika o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (Zemljišnoknjižnog poslovnika), Pravo i porezi, br. 11., 2002., str. 10 - 14.
- PEZO, I., Upisi u zemljišnu knjigu, vrste upisa, pravni temelj, učinci ..., prateći propisi, Novi informator, Zagreb, 2011.
- POVLAKIĆ, M., Načelo upisa i stjecanje prava vlasništva na nekretninama prema novom zemljišnoknjižnom i stvarnom pravu u BiH, Godišnjak Pravnog Fakulteta u Sarajevu, decembar 2010, Vol. 53, str. 321 - 350.
- POVLAKIĆ, M., Načelo povjerenja u zemljišnu knjigu u najnovijoj praksi Vrhovnog suda Federacije BiH, Nova pravna revija, Časopis za domaće, njemačko i evropsko pravo, br. 1, 2014., str. 41 - 50.
- POZNIĆ, B., Građansko procesno pravo, Savremena administracija, Beograd, 1982.
- POZNIĆ, B., RAKIĆ-VODINELIĆ, V., Građansko procesno pravo, Beograd, 1999.
- POZNIĆ, B., VRŽALIĆ, M., BAČIĆ, F., Zakon o parničnom postupku sa komentarom, Beograd, 1957.
- PRANČIĆ, V., Uspostava vlasništva posebnog dijela nekretnina na zahtjev suvlasnika koji ima odgovarajući suvlasnički dio – neka otvorena pitanja, Pravni vjesnik, god. 32., broj 3-4, str. 91 - 109.
- PRANČIĆ, V., Suposjed i posjed na dijelu stvari, Hrvatska pravna revija, br. 11., 2006., str. 19 - 31.
- PRANČIĆ, V., Neka sporna pitanja u postupku uređenja međa, Hrvatska pravna revija, travanj 2004., str. 2 - 3.
- Pravna enciklopedija, Savremena administracija, Beograd, 1985.
- Pravni leksikon, Leksikografski zavod Miroslav Krleža, Zagreb

R

- RADIŠIĆ, N., Zabilježba spora, zabilježba ovrhe, zabilježba zabrane otuđenja i opterećenja nekretnine i zabilježba tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji s posebnim osvrtom na čl. 57. st. 7. Zemljišnoknjižnog poslovnika, Nekretnine u pravnom prometu – aktualna pitanja zakonodavstva i sudske prakse – 2007, Inženjerski biro d.d., Zagreb, 2007.
- RADIŠIĆ, N., Novosti u praksi zemljišnoknjižnog postupka, Nekretnine u pravnom prometu – aktualna pitanja zakonodavstva i sudske prakse – 2008, Inženjerski biro d.d., Zagreb, 2008., str. 303 – 327.
- RADOLOVIĆ, A., Suđenje osnovom pravičnosti, diskreciono ovlaštenje suca i slobodna ocjena dokaza, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol. 19. *Supplement*, 1998.
- RAHAN, D., Uspostava etažnog prava vlasništva i upis posebnih dijelova nekretnine kroz pojedinačni zemljišnoknjižni ispravni postupak, Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, Godišnjak 23, Organizator, Zagreb, 2016, str. 509 - 514.
- RAJACIĆ, Č., Stvarno pravo (predavanja), umnoženo za potrebe studenata, Zagreb, 1956.
- RASPOR, A., Posjed i zaštita posjeda po Zakonu o vlasničkopravnim odnosima i sudskoj praksi, Zbornik Pravnog Fakulteta u Zagrebu, god. XXXI., broj 1-2, 1981.
- RISTIĆ, V., RISTIĆ, M., Praktikum za parnicu, Beograd, 1989.

- RODIN, S., Lisabonski ugovor od 13. prosinca 2007. – što je novo?, u Čapeta, T., Đurđević, Z., Goldner Lang, I., Lapaš, D., Mataija, M., Perišin, T., Podolnjak, R., Rodin, S., Selanec, G., Vasiljević, S., Reforma Europske unije Lisabonski ugovor, Narodne novine, Zagreb, 2009., str. 1 – 25.
- ROMAC, A., Rječnik rimskog prava, Informator, Zagreb, 1975.
- RUŽIČKA, B., Zemljišne knjige nekad, danas i sutra, Informator, broj 4232., Zagreb, 28. 9. 1994., str. 1 - 14.
- RUŽIČKA, B., Zabilježba zabrane opterećenja i otuđenja nekretnina koje su predmetom hipoteke, Pravo i porezi, br. 7., 1998.
- RUŽIČKA, B., Stjecanje vlasništva nekretnina polaganjem u sud ovjerovljene isprave sposobne za uknjižbu prava u zemljišnu knjigu, Pravo i porezi, br. 1., 2000., str. 52 - 55.
- RUŽIČKA, B., Kako provesti odredbu članka 72. stavka 1. i članka 74. Zakona o zemljišnim knjigama, Godišnjak 21, Tradicionalno XXIX. Savjetovanje Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, Zagreb, Organizator, 2014., str. 485 – 493.
- RUŽIČKA, B., Koja je svrha odredbe članka 84.a Zakona o zemljišnim knjigama, Hrvatsko društvo za građanskopravne znanosti i praksu, Tradicionalno XXX. Savjetovanje „Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse“, Godišnjak 20, Organizator, Zagreb, 2015., str. 499 – 509.
- RUŽIČKA, B., Zemljišna knjiga, Povezivanje zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upis vlasništva posebnog dijela nekretnine, Novi informator, Zagreb, 2010.
- RUŽIČKA, B., Postupanje zemljišnoknjižnog suda po zaprimljenim prijedlozima za upis, Pravo i porezi, br. 11, 2016., str. 79 - 86.
- RUŽIČKA, B., Stanje digitalne zemljišne knjige realnost ili tlapnja, Pavo u gospodarstvu, god. 57., sv. 1., 2018., str. 145 - 163.

S

- SAJKO, K., DIKA, M., Arbitražno rješavanje međunarodnih trgovačkih sporova, Ljubljana, 1989.
- SESSA, Đ., Dostava i uređenje pravnih lijekova prema Noveli Zakona o zemljišnim knjigama, u: BILIĆ, V., KONČIĆ, A.M., KONTREC, D., MIČEVIĆ, B., RADIŠIĆ, N., SESSA, Đ., Zakon o zemljišnim knjigama – Konačni prijedlog novele iz 2013., Novi informator, Zagreb, 2013.
- SESSA, Đ., Revizija prema Noveli Zakona o parničnom postupku iz 2011., u: BILIĆ, V., BLAŽEVIĆ, B., DIKA, M., KONTREC, D., SESSA, Đ., Novela Zakona o parničnom postupku iz 2011., Novi informator, Zagreb, 2001., str. 97 – 126.
- SESSA, Đ., Privremene mjere u parnicama zbog smetanja posjeda, Hrvatska pravna revija, br. 5., 2003., str. 91 - 101.
- SESSA, Đ., Obnavljanje i ispravljanje međa, Hrvatska pravna revija, 2001., broj 10., str. 19.
- SIJERČIĆ-ČOLIĆ, H., VULETA, D., HADŽIOMERAGIĆ, M., Komentar Zakona o krivičnom postupku, Sarajevo, 1999.
- SIMONETTI, P., Prava na nekretninama, Pravni fakultet Sveučilišta u Rijeci, Rijeka, 2009.
- SKORUP, V., O zabilježbi tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji u zemljišne knjige i nekim drugim dvojbama, Tradicionalno XXX. Savjetovanje „Aktualnosti

- hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse“, Godišnjak 20, Organizator, Zagreb, 2015., str. 511 - 518.
- SLAKOPER, Z., GORENC, V., KAČER, H., Obvezno pravo – pojedini tipovi ugovora, priručnik za polaganje ispita – samo za internu uporabu, vlastita naklada, Zagreb, 2010.
- SLAKOPER, Z. DULČIĆ, K., TUHTAN-GRGIĆ, I., ŠTAJFER, J., Sudska praksa 1980.-2005. RRIF PLUS D.O.O., Zagreb, 2005.
- SOKOL, S., SMERDEL, B., Ustavno pravo, Informator, Zagreb, 1995.
- STJEPANOVIĆ, S., MILIJEVIĆ, N., ŠAĆIROVIĆ, S., Vanparnica, teorija – praksa, Banja Luka, 2010.
- STANKOVIĆ, O., Orlić M., Stvarno pravo, NIU Službeni list, Beograd, 1990.

Š

- ŠAĆIROVIĆ, S., Vrste vanparničnih postupaka, Početna obuka, Modul 4 - Izvršna i vanparnična oblast, Banja Luka, 2009., str. 2 - 8.
- ŠAGO, D., Uređenje međa, Zbornik radova Pravnog fakulteta u Splitu, vol. 51, br. 3., 2014, str. 601 - 623.
- ŠAGO, D., Sudska zaštita posjeda, Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, Godišnjak 18., 2011., str. 485 - 499.
- ŠAGO, D., Neki aspekti uloge geodeta u sudskim postupcima, Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, Godišnjak 20., 2013., str. 587 – 598.
- ŠAGO, D., Provedba i učinci zabilježbe spora u zemljišnim knjigama u zakonodavstvu Republike Hrvatske, Revija za pravo i ekonomiju, god. 18., br. 1., Mostar, 2017, str. 163 – 182.
- ŠAGO, D., Uređivanje zemljišnoknjižnog stanja pojedinačnim ispravnom postupkom, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol. 39, br. 1., 2018, str. 575 - 599.
- ŠAGO, D., RADIĆ, Z., Brisovna tužba - zaštita knjižnih prava, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol. 38, br. 1., 2017, str. 475 - 499.
- ŠAGO, D., Zabilježba prvenstvenog reda u zemljišnim knjigama, Zbornik radova s III. međunarodnog savjetovanja „Aktualnosti građanskog procesnog prava – nacionalna i usporedna pravnoteorijska i praktična dostignuća“, ur. Šago, D., Čizmić, J., Rijavec, V., Janevski, A., Lazić Smoljanić, V., Sesar, M., Galić, A., Split, Sveučilište u Splitu Pravni fakultet, 2017, str. 275 - 297.
- ŠAGO, D., Dostava u parničnom postupku, magistarski rad, Pravni fakultet, Zagreb, 2010.
- ŠAULA, V., Osnovi međunarodnog građanskog procesnog prava Republike Srpske, Banja Luka, 2008.
- ŠEMIĆ, M., Postupak za uređenje međa, Pravni život, god. xxxx, br. 1., 1990.
- ŠEPAROVIC, Z., Granice rizika – Etičkopravni pristupi medicini, Zagreb, 1998.
- ŠIMAC, S., O percepciji i dojmovima pravnika o parničnom postupku i postupku mirenja – analiza provedenog istraživanja, Zbornik radova s III. međunarodnog savjetovanja „Aktualnosti građanskog procesnog prava – nacionalna i usporedna pravnoteorijska i praktična dostignuća“, Sveučilište u Splitu Pravni fakultet, 2017, str. 173 – 212.
- ŠIMEK, I., Zašto je važan „novi reformski Ugovor“ iz Lisabona za Europsku uniju i Hrvatsku, Hrvatska pravna revija, br. 6, 2009., str. 101 – 103.

T

- T. C. HARTLEY, Temelji prava Europske Zajednice, Pravni fakultet Sveučilišta u Rijeci, Rijeka, 2004.
- TRAJKOVIĆ, M., Međunarodno arbitražno pravo, Pravni fakultet Univerziteta u Beogradu i Udruženje pravnikâ Jugoslavije, Beograd, 2000.
- TRIVA, S., DIKA, M., Građansko parnično procesno pravo, 7. izmijenjeno i dopunjeno izd., Narodne novine, Zagreb, 2004.
- TRIVA, S., Arbitražno ili državno sudovanje, Pravo u gospodarstvu, god. 43., br. 2., 2004.
- TRIVA, S., DIKA, M., Izvanparnično procesno pravo, Zagreb, 1988.
- TRIVA, S., UZELAC, A., Hrvatsko arbitražno pravo, Komentar Zakona o arbitraži i drugi izvori hrvatskog arbitražnog prava, Narodne novine, 2007.
- TRIVA, S., BELAJEC, V., DIKA, M., Građansko parnično procesno pravo, Zagreb, 1986.
- TURKOVIĆ, M., E – upis u zemljišne knjige putem javnih bilježnika, <http://www.notarius.hr/DailyContent/Topical.aspx?id=30288>
- TVRDEIĆ, M., Provedivost upisa određenog odlukom suda (ili drugog nadležnog tijela) s obzirom na stanje zemljišne knjige, Hrvatska pravna revija, br. 12., 2010., str. 33 - 37.

U

- UZELAC, A., Mirenje kao alternativa suđenju, u: UZELAC, A., GOTOVAC, V., BLAŽEVIĆ, B., ŠIMAC, S., SEVER, K., GRBA, K., TUŠKAN, B., Mirenje u građanskim, trgovačkim i radnim sporovima, TIM press d.o.o., Zagreb, 2004., str. 15 – 30.
- UZELAC, A., Hrvatsko pravosuđe u devedesetima: od nezavisnosti do institucionalne lorize, Politička misao, VOL XXXVIII, br. 2., str. 3 - 41.
- UZELAC, J., Uređenje međa, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, v. 28., br. 1., 2007.

V

- VAGNER, E. Smetanje posjeda ili uređenje međa, Naša zakonitost, br. 11, 1953., str. 625 – 629.
- VAJDA, A., Program reforme zemljišnih knjiga i katastra, Odvjetnik, br. 11 - 12, god. 74., 2001., str. 41 - 42.
- VEDRIŠ, M., KLARIĆ, P., Osnove imovinskog prava, Zagreb, 1992
- VILUŠIĆ, B., Pogreške u tabularnim ispravama i primjena pravila Zakona o zemljinim knjigama, *Ignorantia iudicis est calamitas innocentis*, Hrvatska pravna revija, br. 2., 2009., str. 24 - 27.
- VISKOVIĆ, N., Teorija države i prava, II. izmijenjeno i dopunjeno izdanje, Birotehnika, Zagreb, 2006.
- VIZNER, B., Komentar Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima, 1980.
- VORGIĆ, N., Napomene o pojmu i prirodi vanparničkog postupka, „Glasnik AK Vojvodine“ XXIII, br. 10, 1974.
- VRCIĆ, I., Mogući aspekti zaštite stranaka u pravnom prometu nekretnina širenjem javnobilježničke nadležnosti, Časopis Javni bilježnik, br. 43, 2016., str. 99 – 105.

- VUKMIR, B., SAJKO, K., O nekim pravnim problemima investiranja stranog kapitala u zemlje u razvoju, Zagreb, 1969.
- VUKOVIĆ, M., VUKOVIĆ, Đ., Znanost o izradi pravnih propisa – nomotehnika, Informator, Zagreb, 1997.
- WHITE, G., Nationalization of foreign property, Stevens & sons limited, London, 1961.

Z

- ZIMA, P., LOVRIĆ, V., Informatizacija evidencije zemljišta kao pravnih objekata, Pravni vjesnik, vol. 23., br. 3 - 4., 2006., str. 183 - 202.
- ZORICA, B., O posjedovnoj zaštiti između sunasljednika, Hrvatska pravna revija, br. 6., 2001., str. 10 - 12.
- ZRILIĆ, Z., Pojedinačno ažuriranje zemljišnoknjižnog stanja - parnica ili pojedinačni ispravni postupak, ius info, str. 1 - 8.
- ZRILIĆ, Z., Zaštita povjerenja u zemljišne knjige - Kako funkcionira u praksi?, Hrvatska pravna revija, br. 10., 2003., str. 1 - 10.
- ZUGLIA, S., Vanparnični postupak, Zagreb, 1956.

Ž

- ŽUVELA, M., Vlasničkopravni odnosi, Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakon o zemljišnim knjigama, prateći propisi, pravna pravila, sudska praksa, napomene, prilozi, kazala, Organizator, Zagreb, 2014.
- ŽUVELA, M., Zemljišnoknjižno pravo: Brisovna tužba vlasnika upisanih u podulošku KPU, Odvjetnik, br. 9-10, 2011.
- ŽUVELA, M., Vlasničkopravni odnosi Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakon o zemljišnim knjigama, treće izmijenjeno i dopunjeno izdanje, Organizator, Zagreb, 2009.
- ŽUVELA, M., Zakon o osnovnim vlasničkopravnim odnosima - objašnjenja, komentarske napomene, sudska praksa i drugi odgovarajući propisi, Zagreb, 1987.
- ŽUVELA, M., Zakon o osnovnim vlasničkopravnim odnosima - objašnjenja, komentarske napomene, sudska praksa i drugi odgovarajući propisi, Zagreb, 1990.
- ŽUVELA, M., GLIHA, S., RADIN, M., Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zagreb, Organizator, 1997.
- ŽUVELA, M., Susjedska prava – uređenje međa, Informator, broj 4980, od 28. studenoga 2001.
- ŽUVELA, M., Susjedska prava – uređenje međa, Godišnjak broj 8., Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, Zagreb, 2001.
- ŽUVELA, M., RUŽIČKA, B., Zakon o zemljišnim knjigama, Organizator, Zagreb, 2003.
- ŽUVELA, M., Novine u zemljišnoknjižnom pravu, Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, Godišnjak 11, 2004., str. 61 - 82.
- ŽUVELA, M., Brisovna tužba u sudskoj praksi, Odvjetnik, br. 7 - 8, 2015., str. 25 – 29.
- ŽUVELA, M., Tužba na utvrđenje vlasništva stečenog dosjelošću, Odvjetnik, br. 7-8, 2012.
- ŽUVELA, M., Posjed i njegova zaštita, Informator, br. 3320-3321, 1986.
- ŽUVELA, M., Zakon o načinu primjene pravnih propisa donesenih prije 6. travnja 1941., Informator, 3951, od 18. 1. 1992.

PROPISI

- Ustav Republike Hrvatske, Narodne novine, br. 56/90, 135/97, 8/98 - pročišćeni tekst, 113/00, 124/00 - pročišćeni tekst, 28/01, 41/01 - pročišćeni tekst, 55/01, 76/10, 85/10 – pročišćeni tekst, 05/14 - Odluka Ustavnog suda broj: SuP-O-1/2014. od 14. siječnja 2014.
- Kazneni zakon, Narodne novine, br. br. 110/97., 27/98. – ispravak, 50/00. – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 129/00., 51/01., 111/03., 190/03. – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 105/04., 84/05. – ispravak, 71/06., 110/07., 152/08., 57/11. i 77/11. – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske.
- Nacrt Direktive EU o medijaciji u građanskim i trgovačkim predmetima COM (2004) 718.
- Ovršni zakon, Narodne novine, br. 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17.
- Pravilnik o tehničkim i drugim uvjetima elektroničkog poslovanja u zemljišnim knjigama, Narodne novine, br. 119/2015, 23/2017.
- Pravilnik o radu Suda časti pri Hrvatskoj gospodarskoj komori, Narodne novine, br. 66/06., 114/06. - ispravak, 129/07., 8/08. – ispravak, 74/15, 6/18.
- Pravilnik o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (zemljišnoknjižni poslovnik), Narodne novine, br. 81/1997, 109/2002, 153/2002, 123/2002, 14/2005, 60/2010, 60/2010, 55/2013, 108/2017.
- Preporuka Vijeća Europe o sprječavanju i smanjivanju prekomjernog opterećenja sudova R (86) 12.
- Sudski poslovnik, Narodne novine, br. 37/14, 49/14, 08/15, 35/15, 123/15, 45/16, 29/17, 33/17, 34/17, 57/17.
- Uredba o klasifikaciji radnih mjesta u lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, Narodne novine, br. 74/10.
- Ustavni zakon o Ustavnom sudu Republike Hrvatske, Narodne novine, br. 99/99, 29/02, 49/02.

- Zakon o arhitektonskim i inženjerskim poslovima i djelatnostima u prostornom uređenju i gradnji, Narodne novine, br. 152/08, 49/11, 25/13.
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina, Narodne novine, br. 16/07, 152/08, 124/10, 56/13, 121/16, 09/17.
- Zakon o elektroničkoj ispravi, Narodne novine, br. 150/05.
- Zakon o gradnji, Narodne novine, br. 153/13, 20/17.
- Zakon o Gradu Zagrebu, Narodne novine, br. 62/01, 125/08, 36/09, 119/14.
- Zakon o Hrvatskoj gospodarskoj komori, Narodne novine, br. 66/1991, 73/1991, 77/1993.
- Zakon o izborima općinskih načelnika, gradonačelnika, župana i gradonačelnika Grada Zagreba, Narodne novine, br. 109/07 i 125/08.
- Zakon o izboru članova predstavničkih tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, Narodne novine, br. 33/01, 10/02, 155/02, 45/03, 43/04, 40/05, 44/05 – pročišćeni tekst i 109/07.
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade, Narodne novine, br. 74/14, 69/17.
- Zakon o javnoj nabavi, Narodne novine, br. 120/16.
- Zakon o javnom bilježništvu, Narodne novine, br. 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09, 120/16.
- Zakon o komasaciji poljoprivrednog zemljišta, Narodne novine, br. 51/15.
- Zakon o koncesijama, Narodne novine, br. 69/2017.
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, Narodne novine, br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17.
- Zakon o mirenju, Narodne novine, br. 18/2011.
- Zakon o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta, „Službeni list FNRJ“ br. 52 od 31. prosinca 1958. god. (ispravka u broju 3/1959).
- Zakon o najmu stanova, Narodne novine, br. 91/96., 48/98., 22/06.
- Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, Narodne novine, br. 92/96., 39/99., 92/99., 80/02., 81/02.
- Zakon o nasljeđivanju, Narodne novine, br. 48/03, 163/03, 35/05, 127/13, 33/15.
- Zakon o obavljanju geodetske djelatnosti, Narodne novine, br. 152/08., 61/11. i 56/13.
- Zakon o obavljanju geodetske djelatnosti, Narodne novine, br. 257/18.
- Zakon o obveznim odnosima, Narodne novine, br. 35/05., 41/08., 125/11. 78/15., 29/2018
- Zakon o općem upravnom postupku, Narodne novine, br. 47/2009.
- Zakon o osnovnim vlasničkopравnim odnosima, Službeni list SFRJ, br. 6/1980.
- Zakon o preuzimanju Zakona o osnovnim vlasničkopравnim odnosima, *Narodne novine*, br. 53/1991.
- Zakon o parničnom postupku, Narodne novine, br. 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14.
- Zakon o plaćama u javnim službama, Narodne novine, br. 27/01, 39/09.
- Zakon o plaćama u lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, Narodne novine, br. 28/10.
- Zakon o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, Narodne novine, br. 6/06, 125/06 – ispravak, 16/07 – ispravak, 95/08 – Odluka USHR, 46/10 – ispravak, 145/10, 37/13, 44/13, 45/13 i 110/15.
- Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama, Narodne novine, br. 158/03., 100/04., 141/06., 38/09. i 123/11, 56/2016.
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, Narodne novine, br. 86/12, 143/123, 65/17.

- Zakon o potvrđivanju europske povelje o lokalnoj samoupravi, Narodne novine, Međunarodni ugovori br. 14/97 i 4/2008.
- Zakon o preuzimanju Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima, Narodne novine, br. 53/1991.
- Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, Narodne novine, br. 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01, 78/02.
- Zakon o prostornom uređenju i gradnji, Narodne novine, br. 76/07, 38/09, 55/11 i 90/11, 50/12, 55/12, 80/13, 78/15.
- Zakon o prostornom uređenju, Narodne novine, br. 153/13, 65/17.
- Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju parcelacija zemljišta u garnicama građevinskog područja i građevinskog zemljišta izvan granica tog područja, daje se uputa, DGU, 16.12.2004.
- Zakon o pučkom pravobranitelju, Narodne novine, br. 76/2012.
- Zakon o ravnopravnosti spolova, Narodne novine, br. 82/08, 69/17.
- Zakon o službenicima i namještenicima u lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, Narodne novine, br. 86/08, 61/11, 04/18.
- Zakon o sudovima, Narodne novine, br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16.
- Zakon o šumama, Narodne novine, br. 140/05, 82/06, 129/08, 80/10 i 124/10, 25/12, 68/12, 148/13, 94/14.
- Zakon o sustavu državne uprave, Narodne novine, br. 150/11, 12/13, 93/16, 104/16.
- Zakon o upravnim sporovima, Narodne novine, br. 20/2010, 143/2012, 152/2014, 94/2016, 29/2017.
- Zakon o ustrojstvu i djelokrugu ministarstava i drugih središnjih tijela državne uprave, Narodne novine, br. 93/16, 104/16.
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Narodne novine, br. 91/96, 68/98 – Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (ukida čl. 371.), 137/99 – Odluka Ustavnog suda broj U-I-58/1997., U-I-235/1997., U-I-237/1997., U-I-1053/1997., U-I-1054/1997. od 17. studenoga 1999., 22/00 – Odluka Ustavnog suda RH broj U-I-1094/1999. od 9. veljače 2000., 73/00, 129/00 – Zakon o izmjenama i dopunama Stečajnog zakona (u odnosu na čl. 366. – 373.), 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 – pročišćeni tekst, 94/2017.
- Zakon o vlasništvu na dijelovima zgrada, Službeni list SFRJ, br. 43/65., Narodne novine, br. 52/73.
- Zakon o vodama, Narodne novine, br. 153/09, 63/11, 130/11, 56/13, 14/14.
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, Narodne novine, br. 125/11, 64/15.
- Zakon o zaštiti okoliša, Narodne novine, br. 80/13, 153/13, 78/15, 12/18.
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, Narodne novine, br. 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17.
- Zakon o zemljišnim knjigama, Narodne novine, br. 91/96., 68/98., 137/99- Odluka Ustavnog suda broj U-I-58/1997., U-I-235/1997., U-I-237/1997., U-I-1053/1997., U-I-1054/1997. od 17. studenoga 1999., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08. i 126/10., 55/13., 60/13, 108/17.

OSTALI PROPISI

- Pravilnik o izmjenama i dopunama Pravilnika o uvjetima i mjerilim za davanje i oduzimanje suglasnosti za obavljanje poslova državne izmjere i katastra nekretnina, Narodne novine, br. 116/07.
- Poslovnik o radu Vijeća NIPP-a, Provedbena pravila za metapodatke, Narodne novine, br. 102/10.
- Poslovnik o ustrojavanju i vođenju knjige položenih ugovora, Narodne novine, br. 42/1991., 16/1994.
- Pravilnik o kartografskim znakovima, Narodne novine, br. 104/11.
- Pravilnik o katastru zemljišta, Narodne novine, br. 28/00.
- Pravilnik o mjerilima za rad zemljišnoknjižnih službenika, Narodne novine, br. 64/2012.
- Pravilnik o načinu čuvanja i korištenja dokumentacije i podataka državne izmjere i katastra nekretnina, Narodne novine, br. 55/01.
- Pravilnik o načinu izvođenja osnovnih geodetskih radova, Narodne novine, br. 87/09.
- Pravilnik o određivanju stvarnih troškova uporabe podataka državne izmjere i katastra nekretnina, Narodne novine, br. 19/03.
- Pravilnik o obrascima u zemljišnoknjižnom postupku, Narodne novine, br. 136/2005.
- Pravilnik o parcelacijskim i drugim geodetskim elaboratima, Narodne novine, br. 86/07, 25/09 i 148/09.
- Pravilnik o polaganju posebnog stručnog ispita i imenovanju ovlaštenih zemljišnoknjižnih referenata, Narodne novine, br. 136/2005.
- Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine, Narodne novine, br. 60/10, 121/2013.
- Pravilnik o registru prostornih jedinica, Narodne novine, br. 75/00.

- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima, Narodne novine, br. 88/08., 8/09., 38/14., 123/15, 29/16.
- Pravilnik o stručnom ispitu te upotpunjavanju i usavršavanju znanja osoba koje obavljaju stručne geodetske poslove, Narodne novine, br. 30/10. i 65/13.
- Pravilnik o tehničkim i drugim uvjetima elektroničkog poslovanja u zemljišnim knjigama (Narodne novine br. 119/2015) i Pravilnik o dopunama Pravilnika o tehničkim i drugim uvjetima elektroničkog poslovanja u zemljišnim knjigama, Narodne novine br. 23/2017.
- Pravilnik o ustroju i djelovanju zajedničkog informacijskog sustava zemljišnih knjiga i katastra, Narodne novine, br. 107/2010.
- Pravilnik o uvjetima i mjerilima za davanje i oduzimanje suglasnosti za obavljanje poslova državne izmjere i katastar nekretnina, Narodne novine, br. 105/07.
- Pravilnik o uvjetima i mjerilima za davanje suglasnosti za obavljanje poslova državne izmjere i katastra nekretnina, Narodne novine, br. 26/00.
- Pravilnik o izmjenama i dopunama Pravilnika o uvjetima i mjerilim za davanje i oduzimanje suglasnosti za obavljanje poslova državne izmjere i katastra nekretnina, Narodne novine, br. 116/07.
- Pravilnik o znanstvenim i umjetničkim područjima, poljima i granama, Narodne novine, br. 118/09.
- Privremeni napatuk za klasiranje zemljišta u postupku katastarske izmjere, DGU, 10.11.2000.
- Ispravak Odluke o utvrđivanju službenih geodetskih datuma i ravninskih kartografskih projekcija Republike Hrvatske, Narodne novine, br. 117/04.
- Izdavanje podataka iz knjižnog dijela katastarskog operata, DGU, 08.12.2000.
- Napatuk o parcelacijskim i drugim geodetskim elaboratima, DGU, 22.03.2001.
- Odluka o utvrđivanju službenih geodetskih datuma i kartografskih projekcija RH, DGU, 16.12.2004.
- Odluka o utvrđivanju službenih geodetskih datuma i ravninskih kartografskih projekcija Republike Hrvatske, Narodne novine, br. 110/04.
- Oznake i imena pojedinih listova državnih topografskih karata te njihova podjela na listove, Zagreb, srpanj 2001- Odluka DGU, Klasa:931-03/02-01/02, Ur.br:541-01-03/1-02-1. 20.02.2002.
- Postupanje sa zahtjevima za izdavanje podataka "Hrvatskim šumama" p.o. Zagreb, DGU, 03.08.2001.
- Postupanje sa zahtjevima za izdavanje podataka državnih pravobraniteljstva županija, DGU, 17.03.2001.
- Promjene katastarskih kultura, DGU, 05.02.2001.
- Promjene u posjedovnim listovima u pogledu načina korištenja poljoprivrednog zemljišta prema članku 20. stavak 5. Pravilnika o katastru zemljišta, Narodne novine, br. 28/00) DGU, 11.02.2002.
- Tehničke specifikacije za postupke računanja i podjelu na listove službenih karata i detaljne listove katastarskog plana u kartografskoj projekciji Republike Hrvatske

- HTRS96/TM, Zagreb 2009 - Odluka DGU, Klasa:931-02/05-03/03, Ur.br:541-01/1-09-28, od 30. srpnja 2009.

Upravni i neupravni postupci u područnim uredima za katastar, DGU, 23.07.2001.

Uputa o geodetskim elaboratima - pojašnjenja, DGU, 23.2.2005.

Uputa o geodetskim elaboratima, DGU, 16.12.2004.

Uputa o parcelaciji zemljišta u granicama građevinskog područja i građevinskog zemljišta izvan granica tog područja, DGU, 29.07.2004.

Upute o načinu naplate upravnih pristojbi i stvarnih troškova uporabe podataka državne izmjere i katastra nekretnina za stalne korisnike, DGU, 08.06.2000.

Upute za izradbu popisnih listova, DGU, 10.11.2000.

Upute za obračunavanje i naplatu upravnih pristojbi, DGU, 12.04.2000.

Upute za primjenu Pravilnika o katastru zemljišta, DGU, 17.03.2000.

Uredba o izmjenama i dopunama Uredbe o unutarnjem ustrojstvu Državne geodetske uprave, Narodne novine, br. 79/09.

Uredba o snimanju iz zraka, Narodne novine, br. 116/03.

WEB IZVORI

<http://geodetskiured.com/iskolcenje/>
<http://kig.kartografija.hr/index.php/kig/about/editorialPolicies#focusAndScope>
<http://legalis.hr/topic/61499-parcelacija-zemlji%C5%A1ta/>
<http://mrav.ffzg.hr/zanimanja/book/part2/node0304.htm>
<http://www.dgu.hr/default.asp?ID=968>
<http://www.expert-doo.hr/index.php/geodezija/iskolcenje-gradevina>
<http://www.geoanda.hr/Usluge-Iskolcenje-objekata>
<http://www.geoinfoistra.hr/usluge/iskolcenje-objekta/>
<http://www.geopolis.hr/iskolcenje-kuca-medja.htm>
<http://www.geotag.hr/parcelacija-zemljista/>
<http://www.geotim.com.hr/hrv/usluge/katastar/iskolcenje.asp>
http://www.geotim.com.hr/hrv/usluge/katastar/obnova_medje.asp
<http://www.gradimo.hr/clanak/sto-je-parcelacija-i-kako-je-provesti/92799>
<http://www.hgd1952.hr/>
<http://www.hup.hr/homehr/o-nama.aspx>
<http://www.kartografija.hr/index.php?id=145>
<https://www.hgd1952.hr/index.php/geodetski-list>
<https://www.hgd1952.hr/index.php/o-nama/impressum>
<https://www.lemax.hr/hr/usluge/iskolcenje.aspx>
<https://www.webgradnja.hr/regulativa/parcelacija/136/>

Knjiga je po svojoj namjeni udžbenik za studente integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija prava, te specijalističkog diplomskog stručnog upravnog studija Pravnoga fakulteta Sveučilišta u Splitu te diplomskog sveučilišnog studija Geodezije Fakulteta građevinarstva, arhitekture i geodezije Sveučilišta u Splitu. Knjiga je podijeljena na osam poglavlja, U prvom poglavlju se objašnjavanju temeljni pojmovi i daje pregled tijeka sudskog parničnog postupka. U drugom se obrađuju poslovi geodeta (organizacije/udruge proistekle iz geodetske djelatnosti te državna i javna tijela vezana za geodetsku djelatnost, stručni ispit), te sudski postupci u kojima sudjeluju geodeti. Treće poglavlje predstavlja uvod u zemljišnoknjižno pravo (temeljne pojmove i načela zemljišnoknjižnog prava), četvrto, pod nazivom Zemljišnoknjižno organizacijsko postupovno pravo obrađuje sastav zemljišnih knjiga, vrste zemljišnoknjižnih upisa, te pravne učinke upisa. U petom poglavlju posvećena je pozornost predmetima upisa u zemljišne knjige. Šesto poglavlje obrađuje funkcionalno postupovno pravo, a sedmo posebne vrste postupaka. U posljednjem, osmom poglavlju sadržaj knjige zaokružujemo sažetim objašnjenjem odnosa katastra i zemljišnika.

