

POVEZIVANJE ZEMLJIŠNE KNJIGE I KNJIGE POLOŽENIH UGOVORA

Ana –Marija Končić, voditeljica pisarnice u
Zemljišnoknjižnom odjelu Stalne službe u
Sesvetama, Općinski građanski sud u Zagrebu
Vodice, 19.svibnja 2018.



Namjera zakonodavca

- ZZK propisuje da je za pravni promet mjerodavno stanje zemljišne knjige
- Stanje zemljišne knjige u RH ...uglavnom ☹
- Svjetska banka tražila je da se riješi pitanje zgrada kolektivnog stanovanja i zato – Pravilnici 2010. i 2013.
- Pravilnik radi ustupke u odnosu na ZZK :
 - Naređuje pozivanje predlagatelja da uredi prijedlog
 - Dostava (rok za pravni lijek) – 30 dana
 - Pravilo knjižnog prednika (ne upisuju se vlasnici ili korisnici ako nisu vlasnici posebnih dijelova zgrade)
- Namjera : jednostavan način uređenja ZK stanja

Mogućnosti usklađenja ZK sa stvarnim stanjem



- Usklađenje sa stvarnim stanjem je osnovni uvjet gospodarskog razvoja RH, uvjet vladavine prava zbog osiguranja nepovredivosti vlasništva, ustavnog jamstva prava vlasništva te poduzetničke i tržišne slobode kao temelja gospodarskog ustroja Republike Hrvatske
- Kroz: pojedinačni ispravni postupak (ZZK); postupak povezivanja GK i KPU (Poslovník); parnični ili izvanparnični postupak

Povezivanje kao način usklađenja



➤ Osnovni ciljevi i svrha Pravilnika:

- potpuno uređenje zemljišnoknjižnog stanja u odnosu na stambene zgrade sa više etažnih dijelova (samostalnih uporabnih cjelina) na kojima je stečeno pravo vlasništva do 1.siječnja 1997.
- Zatvaranje KPU i time sprječavanje mogućeg dvostrukog pravnog prometa na istoj nekretnini



Što ne treba kod postupka povezivanja?

- Etažni elaborat
- Potvrda etažnog elaborata
- Suglasnost svih vlasnika za upis
- Sve je to suprotno čl.73.ZVDSP koji propisuje temelj za uspostavu vlasništva na posebnim dijelovima nekretnine
- Preduvjet je da se u zemljišnu knjigu upiše čestica sa zgradom(ako nije upisana)

NEKI PROBLEMI KOD POVEZIVANJA



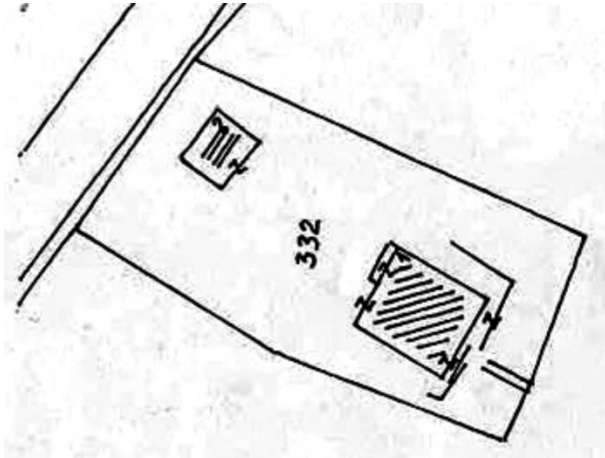
Prijedlozi upravitelja

- Kod pisanja prijedloga često se prenose nepotpuni ili netočni podaci iz KPU o poziciji i površini stana
- Podaci KPU nisu uvijek pouzdani , pa je zakonodavac smatrao da će se svi nedostaci otkloniti potvrdom upravitelja , koja ima značaj tabularne isprave
- Ukoliko vlasnik sam ne reagira, podatak zemljišne knjige biti će netočan

Utvrđena građevna čestica - čl.3.Pravilnika

- Svaka građevinska dozvola nije dokaz da je formirana građevna čestica
- Građevinska dozvola je dokaz o utvrđenju građevinske čestice uglavnom samo ako je izdana za 1 zgradu na 1 čestici i ako je ta čestica identična oblikom i površinom u ZK i katastru (broj čestice može se razlikovati zbog podataka “stare” i “ nove” izmjere)
- Moguće je da bude dokaz i onda ako je izdana za više zgrada na istoj čestici i ako je iz kopije plana vidljivo da parcelacija nije moguća (tada djelomično povezivanje)

Građevna čestica



- “Prevelika “ građevna čestica po ocjeni suda, unatoč tome što je izdana za 1 zgradu na 1 čestici : sud poziva na utvrđenje građevne čestice
- Pretjerani oprez kao rezultat loše percepcije o radu sudova
- Problem :uvjerenje se ne može ishoditi u roku od 30 dana ; uglavnom rezultira negativnim rješenjem tijela za graditeljstvo

Razlike u površinama posebnih dijelova

- Iz Potvrde upravitelja mora jasno proizlaziti zbog čega postoji razlika između stvarne površine i površine upisane u KPU ili kupoprodajnom ugovoru (greška u ugovoru, proširenje uslijed legalizacije...)
- Ukoliko se razlike u površini ne urede u povezivanju, tada vlasnik ima problem
- **Legalizirani** posebni dijelovi – ako su “prošireni” **nauštrb zajedničkih dijelova zgrade**, tada je nužna isprava (pravni posao između svih suvlasnika
- Ako je stan **legaliziran**, tada je nužan pravni posao, dok prema svim zakonima o gradnji nije moguće ishoditi dozvolu za adaptaciju bez suglasnosti svih suvlasnika
- **ZPNIZ** ne propisuje tzv. pozitivnu zabilježbu za posebni dio, već samo za cijelu zgradu

Promjena opisa posebnog dijela u redovnom postupku

- RIS nije isprava podobna za promjenu opisa (površina , prenamjena...) jer nema poveznicu sa već upisanim posebnim dijelom niti ima NKP (ima BRP)
- Uz RIS prilaže se obavezno nalaz ovlaštene osobe iz kojeg je vidljiva NKP, te da li je do promjene došlo unutar gabarita stana i da li isto ima utjecaja na već određene suvlasničke dijelove
- Većina ZKO traži sklapanje novog ugovora o uspostavi etažnog vlasništva ???

KRIVCI ZA SPOROST POSTUPKA

- Upravitelji i sudovi



Upravitelji i sudovi

- **Upravitelji** : traže upis na čestici zemlje i čestici zgrade koje nisu spojene ; utvrđuju suvlasničke omjere u odnosu na NKP stanova(ne u odnosu na cijelu zgradu) ; utvrđuju suvlasničke omjere u odnosu na jedan ulaz kao jedno cijelo
 - **Sudovi** : i dalje odbacuju bez pozivanja jer je postupak povezivanja pravno i tehnički složen, a ne iskazuje se u statistikama niti u rješavanju niti u provedbi ; neujednačena praksa
- **Rezultat : gubi se stvarna svrha postupka**

Alarmantna činjenica



- Određen broj stanova i poslovnih prostora upisan je u obje evidencije
- Pravna nesigurnost koja može imati ozbiljne posljedice
- Nužno je “gašenje” KPU

Povezivanje u postupku obnove/osnivanja zemljišne knjige

- Obnova i osnivanje pojednostavljeni su Novelom ZZK iz 2017.godine
- Prema podacima DGU prosječno trajanje od izlaganja do stavljanja na snagu :**745 dana** a od potvrde elaborata do početka izlaganja **542 dana**
- **K.o.Donja Podstrana** od potvrde do izlaganja **6 godina i 102 dana** a od izlaganja do kraja sastavljanja uložaka **9 godina i 335 dana**
- Kad je postupak povezivanja pokrenut u postojećoj zemljišnoj knjizi, on se mora dovršiti tijekom postupka obnove
- Problem : sudu treba vremena za sastav takvog uložka , dok katastar izlaže na javni uvid podatke o čestici , kao da je riječ o običnoj nekretnini
- To zahtijeva drugačiju organizaciju posla suda, za što obično nema dovoljno službenika

Problem : postoji KPU a prijedlog za povezivanje nije podnesen

- **Nacrt izmjena i dopuna Pravilnika (uskoro e-savjetovanje)**
- **Prijenos postojećih upisa iz KPU uz :**
 - brisanje društvenog vlasništva i nositelja prava korištenja/organa upravljanja
 - zabilježbu da nisu upisani svi posebni dijelovi zgrade
- **Radi ubrzanja postupka obnove**
- **Mogućnost suda da o tome obavijesti upravitelja (ako je moguće istoga utvrditi)**

Upis neupisanih posebnih dijelova i brisanje zabilježbe

- Po prijedlogu vlasnika pod uvjetima pod kojima bi se mogao dopustiti upis u KPU
- Po prijedlogu upravitelja (povezivanje)
 - **Može u tijeku obnove, ali i nakon završenog postupka obnove**
- Zabilježba se briše :
 - a) Provođenjem postupka povezivanja
 - b) Potvrdom upravitelja
 - c) Nalazom i mišljenjem sudskog vještaka

Ostale predložene novine

- Utvrđivanje prava vlasništva prema pravilima pojedinačnog ispravnog postupka unutar povezivanja , prema pravilima izvanparničnog postupka – bez prekida postupka povezivanja
- Propisan postupak kod posebnih dijelova nastalih od zajedničkih dijelova zgrade prema odredbama ZPNIZ
- Produljen rok za dostavu rješenja na 60 dana

Hvala na pažnji

