

ANA-MARIJA KONČIĆ

**voditeljica pisarnice u Zemljišnoknjižnom odjelu Stalne službe u Sesvetama,
Općinski građanski sud u Zagrebu**

POVEZIVANJE ZEMLJIŠNE KNJIGE I KNJIGE POLOŽENIH UGOVORA

Uvod

Člankom 1. Zakona o zemljišnim knjigama (u nastavku: ZZK)¹ propisano je da se o pravnom stanju nekretnina na području Republike Hrvatske, mjerodavnom za pravni promet, vode zemljišne knjige (gruntnica), ako za neka zemljišta nije što posebno određeno². Zemljišne knjige tu funkciju - mjerodavnost za pravni promet - ostvaruju i kroz načelo povjerenja u zemljišnu knjigu, sukladno člancima 122. do 125. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (u nastavku: ZVDSP³), što znači - kroz istinitost i potpunost upisa u zemljišnim knjigama.

Nije sporno da unatoč velikim naporima i uloženim sredstvima, zemljišne knjige u velikom dijelu ne ostvaruju su svoju osnovnu funkciju, jer ono što je u njima upisano ne odgovara niti stanju upisanom u katastru zemljišta (koje nužno niti ne mora biti točno), niti stvarnom stanju.

Usklađenje zemljišnoknjižnog sa stvarnim stanjem osnovni je uvjet gospodarskog razvoja Republike Hrvatske i u konačnici uvjet vladavine prava kao jedne od temeljnih vrijednosti propisanih Ustavom Republike Hrvatske, zbog osiguranja nepovredivosti vlasništva, ustavnog jamstva prava vlasništva te poduzetničke i tržišne slobode kao temelja gospodarskog ustroja Republike Hrvatske⁴.

Mogućnosti usklađivanja zemljišnoknjižnog sa stvarnim stanjem propisani su odredbama ZZK te Pravilnikom o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova⁵ (u nastavku: Zemljišnoknjižni poslovnik), koji uređuju pojedinačni ispravni postupak te postupke osnivanja, obnove i dopune zemljišne knjige kao i Pravilnikom o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva)⁶ (u nastavku: Pravilnik).

¹ Narodne novine broj 91/96, 68/98, 137/99, 114/01,100/04,107/07 ,152/08, 126/10, 55/13 , 60/13 i 108/17

² Primjerice , čl.17. ZZK određuje da će se opće dobro upisati u glavnu knjigu ako to zatraži osoba koja na tome ima pravni interes

³ Narodne novine broj 91/96,68/98,137/99,22/00,73/00,114/01,79/06,141/06,146/08,38/09, 153/09, 143/12,152/14 i 81/15 proč.tekst

⁴ V. čl.3., 48. i 49. Ustava Republike Hrvatske

⁵ Narodne novine broj 81/97,109/02,123/02,153/02 ispr.,14/05,60/10

⁶ Narodne novine broj 121/13

Pravilnik o povezivanju kao način uređenja zemljišnoknjižnog stanja

Cilj Pravilnika je 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., kao dana stupanja na snagu ZVDSP i ZZK.

Svrha Pravilnika je, prema tome, u zemljišnu (glavnu) knjigu upisati čestice i na njima sagrađene zgrade kolektivnog stanovanja, prenijeti postojeće upise iz Knjige položenih ugovora (u nastavku :KPU) te upisati što veći broj do sada neupisanih stanova, poslovnih prostora i garaža koji su samostalne uporabne cjeline, kao bi u Republici Hrvatskoj imali što točniju evidenciju o broju tih jedinica kao i njihovim vlasnicima.

Značajno je napomenuti da dovršetkom postupka povezivanja dolazimo do zatvaranja evidencije KPU, koja je još 1991. godine Pravilnikom o ustrojavanju i vođenju Knjige položenih ugovora⁷ bila predviđena kao prijelazno rješenje do konačnog uređenja zemljišnoknjižnog stanja za katastarske čestice na kojima su bile sagrađene zgrade u kojima su se nalazili stanovi koji su prvotno bili predmetom otkupa prema odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo⁸. Uvidjevši nepravdu prema izvanknjižnim vlasnicima stanova koji su stanove kupili na tržištu, zakonodavac izmjenama tog Pravilnika 1994. omogućuje da se u KPU upisuju stanovi stečeni po drugom pravnom osnovu. Pravilnik o ustrojavanju i vođenju KPU nikada nije dopustio upis poslovnih prostora i garaža kao samostalnih uporabnih cjelina u KPU. Srećom, većina zemljišnoknjižnih sudova je s vremenom prepoznala potrebu upisa i poslovnih prostora i garaža u KPU, te je prešutno postalo moguće upisati u KPU i vlasništvo nad tim posebnim dijelovima nekretnina. Takvi upisi danas se pokazuju korisnima i u postupku povezivanja glavne knjige i KPU.

Poznati su i slučajevi da su stanovi upisani u KPU, a naknadno je zgrada etažirana u glavnoj knjizi. Neki vlasnici stanova uspjeli su se upisati naknadno i u glavnu knjigu i pri tome su prešutjeli da njihov upis već postoji u KPU. Ne treba posebno isticati što to znači za pravnu sigurnost u prometu nekretnina (mogućnost višestruke prodaje, višestrukog hipotekarnog opterećenja nekretnine i slično). Stoga je zatvaranje KPU nužno, jer se time sprječavaju moguće malverzacije, i zato je važno postupke povezivanja završiti u što kraćem roku.

Ovdje treba spomenuti i činjenicu da neki sudovi u Hrvatskoj nisu nikada ustrojili KPU, pa je zakonodavac prilikom donošenja novog Pravilnika 2013. propisao da se povezivanje može provesti i tamo gdje KPU nije uopće otvorena te za zgrade za koje nije otvoren niti jedan poduložak, kako vlasnici posebnih etažnih dijelova ne bi morali provoditi redoviti zemljišnoknjižni postupak, koji uključuje izradu elaborata etažiranja, potvrdu elaborata od strane tijela nadležnog za graditeljstvo kao i očitovanje svih suvlasnika radi uspostave etažnog vlasništva. Sve su to elementi koji u postupku povezivanja nisu nužni.

⁷ Narodne novine broj 42/91 i 16/94

⁸ Narodne novine broj 43/92, 69/92,87/92,87/92, 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 i 78/02

Pravilnik iz 2013. godine širom je otvorio vrata mogućnostima uređenja zemljišnoknjižnog stanja pa su u odnosu na ranije tekst propisani ili dodatno pojašnjeni neki instituti. Tako, primjerice:

- sud ima obavezu pozvati podnositelja neurednog i nepotpunog prijedloga da prijedlog ispravi ili dopuni u roku od 30 dana, što je izuzetak od uobičajenog zemljišnoknjižnog postupka ;
- postupak povezivanja može se provesti i za jednu od više zgrada sagrađenih na istoj čestici, ili samo za pojedine ulaze jedne zgrade;
- odluka o povezivanju može se donijeti bez održavanja rasprave ako su svi posebni dijelovi upisani u KPU ;
- propisano je da stanje glavne knjige nije od značaja za postupak povezivanja, jer do sada upisani nositelji prava korištenja ili upisani vlasnici ne mogu ostati upisani u glavnoj knjizi, ukoliko nisu u postupku utvrđeni kao vlasnici nekog posebnog dijela u zgradi, što omogućuje brisanje kategorije općenarodne imovine odnosno društvenog vlasništva te organa upravljanja ili nositelja prava korištenja ;
- upravitelju je dana mogućnost da potvrdom ispravi ili dopuni netočne podatke o posebnom dijelu (opis, površina, namjena);
- propisan je način upisa pripadaka kao i prenamijenjenih posebnih dijelova.

Dodatno su razjašnjeni neki instituti i to naročito: što se smatra pokretanjem postupka povezivanja, što se smatra dokazom da je utvrđena građevna čestica kao i sadržaj potvrde o posebnim dijelovima koju izdaje upravitelj zgrade, način dostave poziva i rješenja o povezivanju putem upravitelja zgrade te pitanje troškova postupka.

Zakonodavac je sa svoje strane učinio napor da većina prepreka i nedoumica koje su postojale nakon donošenja Pravilnika 2010.godine bude otklonjena.

Na žalost, i danas nema značajnijih promjena niti pomaka odnosu na stanje koje je postojalo i ranije, za vrijeme važenja Pravilnika iz 2010.godine.

Neki problemi kod povezivanja

O prijedlozima za povezivanje

Da bi se bilo koji zemljišnoknjižni postupak (redovni ili posebni) uspješno proveo potrebno je da je prijedlog za upis bude uredan i potpun.

Prijedloge za povezivanje zemljišne knjige i KPU stoga treba promatrati sa dva aspekta:

- a) odgovarajuće primjene čl.95. do 103. ZZK koja propisuju ovlaštenje za podnošenje za prijedloga te sadržaj prijedloga i priloge te članka 108.stvaka 1. i članka 109. stavci.6.do 9. ZZK koji propisuju kada je traženi upis dopušten,odnosno kada će se prijedlog za upis odbiti ili odbaciti
- b) primjene čl.2., 3. i 8. Pravilnika o povezivanju koji se odnose upravo na posebno propisano ovlaštenje za podnošenje prijedloga, nužne priloge

prijedlogu i situaciju kada se prijedlog odbacuje ako je neuredan i nepotpun u postupku povezivanja.

Veliki je broj prijedloga za povezivanje koji su rađeni po obrascu, te često na sadrže sve priloge koji su potrebni sudu da bi o prijedlogu mogao odlučiti na jednom ročištu, što bitno produljuje postupak. Najčešće takve prijedloge podnose veliki upravitelji, slijednici nekadašnjih gradskih stambenih fondova.

U prijedlogu se samo nabrajaju posebni dijelovi za koje je otvorena KPU, bez da se u istom točno označi pozicija, površina i vlasnik, što ne bi trebao biti problem ukoliko je potvrda upravitelja kvalitetno sastavljena. Posebno se nabroje izvanknjižni vlasnici, bez da se točno navede o kojem je posebnom dijelu riječ.

Kako je svaka zgrada barem po nečem specifična, sud uglavnom odluku o povezivanju nikada ne donese na prvom ročištu, jer iz prijedloga podnesenog po obrascu te se posebnosti ne razabiru.

Prijedlozima često nije priložen adekvatan dokaz o utvrđivanju građevne čestice; prilažu se međuvlasnički ugovori koji datiraju s početka 90-tih godina pa ne održavaju stvarno stanje u odnosu na osobe koje bi trebalo upisati u zemljišnu knjigu a jednako tako prijedlozima nisu obuhvaćene promjene koje su nastale na posebnim dijelovima nekretnine, o čemu više u nastavku teksta.

Da bi se sud temeljito pripremio za raspravu, nužno bi bilo dostaviti sve isprave koje ukazuju na aktualno stanje nekretnine kako u odnosu na izgrađenost, tako i u odnosu na vlasničko stanje.

Činjenica je da naročito u velikim gradovima postoji veći broj predmeta starih više godina, pa je zbog proteka vremena od podnošenja prijedloga pa do sazivanja ročišta velika vjerojatnost da je došlo do promjena unutar zgrade, naročito imajuću u vidu postupak legalizacije i pravni promet koji se u međuvremenu dogodio.

Stoga bi upravitelj, kada dobije poziv za raspravu, trebao ažurirati podatke u odnosu na prijedlog te ih na vrijeme dostaviti sudu, kako bi se skratilo vrijeme do donošenja odluke.

Sud bi pak, prilikom pripreme za ročište, trebao usporediti stanje upisa u KPU sa stanjem iz prijedloga.

Predmeti povezivanja su složeni predmeti, pa bi uredan i potpun prijedlog trebao biti prvi značajan korak prema uspješnom rješavanju.

Osobno smatram da bi, ukoliko iz prijedloga ne proizlazi kakav se točno upis i u čiju korist zahtijeva, a sukladno općim odredbama Pravilnika o podnošenju prijedloga, sve takve predlagatelje trebalo pozvati da prijedlog uredi i dopune.

Kvaliteta upisa u KPU- da li su uvijek pouzdani ?

Upisi u KPU temelje se na ugovorima o otkupu stanova na kojima postoji stanarsko pravo ili ugovorima koji su sklapani prije stupanja na snagu ZVDSP i ZZK, u vrijeme kada se nije smatralo bitnim osigurati uvjete neophodne za upis u zemljišnu knjigu. U odnosu na zgradu svi ti ugovori sadrže uglavnom podatke katastra, a identifikacija sa zemljišnoknjižnim česticama često nije bila točna i potpuna, što je dovelo do toga da se primjerice, ista zgrada u KPU vodi kao da je sagrađena na različitim česticama.

Druga manjkavost je to što su površine, oznake i pozicije stanova opisani prema ugovorima o davanju stanova na korištenje ili nekim „radnim“ oznakama iz ugovora o kupoprodaji, pa se često događa da identični stanovi u zgradi imaju različitu sobnost ili površine ili pak da više stanova u istoj zgradi nosi identičnu oznaku. Čest je slučaj i da položaj stana nije pravilno opisan.

S obzirom da je dosadašnja praksa pokazala da su tako netočni podaci prepreka pravnom prometu nekretnina, zakonodavac je prilikom donošenja Pravilnika smatrao da će se podaci ispravljati na temelju potvrde upravitelja iz članka 5. Pravilnika, a člankom 17. stavak 3. Pravilnika potvrdi upravitelja dao je značaj tabularne isprave, jer je propisano: „*Ako se podaci o posebnom dijelu upisani u zemljišnu knjigu ili knjigu položenih ugovora ne slažu s podacima iz međuvlasničkog ugovora ili potvrde o posebnim dijelovima iz članka 5. ovog Pravilnika, točnim podatkom o posebnom dijelu smatra se podatak iz međuvlasničkog ugovora ili potvrde o posebnim dijelovima iz članka 5. ovog Pravilnika.*“.

Na žalost, u praksi je to rijetkost, jer većina upravitelja uglavnom samo prepisuje podatke iz KPU, a ne koriste mogućnost da i sami konačno dobiju točne podatke o posebnim dijelovima. Nakon toga, ukoliko vlasnik sam ne reagira u tijeku postupka, preostaje pokretanje postupka ispravka podataka u redovnom zemljišnoknjižnom postupku. Kako je opće poznato da je praksa zemljišnoknjižnih odjela u Hrvatskoj vrlo različita, to za vlasnika znači težak i neizvjestan put do točnog opisa nekretnine.

Građevna čestica kao kamen spoticanja

Člankom 3. Pravilnika propisano je da se prijedlogu za povezivanje kao nužni prilog mora se priložiti dokaz je utvrđena građevna čestica (npr. građevinska dozvola, rješenje o utvrđivanju zemljišta nužnog za redovitu uporabu građevine).

No svaka građevinska dozvola nije dokaz da je utvrđena građevna čestica. Ona je to tek onda kada se odnosi na jednu zgradu sagrađenu na jednoj čestici.

Često se prijedlogu prilaže građevinska dozvola koja se odnosi na više zgrada sagrađenih na jednoj ili više čestica, što je u doba masovne izgradnje zgrada kolektivnog stanovanja bilo uobičajeno. Dozvole su se izdavale za cijele blokove zgrada zajedno sa objektima koji su služili svim zgradama (parkovi, dječja igrališta, pješačke staze i slično).

U tom slučaju, sud takvu građevinsku dozvolu ne može prihvatiti kao dokaz o utvrđenju građevne čestice, već je dužan predlagatelja pozvati da dostavi rješenje o utvrđivanju građevne čestice iz članka 157. Zakona o prostornom uređenju⁹. Prema tom propisu smatra se da građevna čestica nije utvrđena:

1. ako su na istoj katastarskoj čestici izgrađene dvije ili više građevina koje građevinski, funkcionalno ili tehničko-tehnološki nisu cjelina
2. ako je građevina izgrađena na dvije ili više katastarskih čestica
3. ako je građevina izgrađena na katastarskoj čestici čija je površina manja ili veća od površine propisane prostornim planom
4. ako je postojeća katastarska čestica, na kojoj je izgrađena građevina, takva da se ne može smatrati zemljištem nužnim za redovitu uporabu te građevine
5. ako se radi o zgradi ozakonjenoj sukladno posebnom zakonu.

Za prijedloge podnesene prije stupanja na snagu Zakona o prostornom uređenju 2013. godine primjenjuje se članak 121. Zakona o prostornom uređenju i gradnji¹⁰, koji je uglavnom identičan članku 157. Zakona o prostornom uređenju.

Smatram da je činjenica utvrđenja građevne čestice gradivo koje su podnositelji prijedloga – upravitelji trebali već odavno savladati.

Naprijed smo rekli da je sud dužan pozvati predlagatelja da ukloni nedostatak, no rješenje o utvrđivanju građevne čestice teško će se pribaviti u roku od 30 dana, pa će sud takav prijedlog morati odbaciti.

Zakonodavac je člankom 4. Pravilnika pokušao smanjiti broj slučajeva u kojima nije potrebno posebno dokazivati da je čestica utvrđena kao građevna, no praksa i dalje pokazuje određena „lutanja“.

Sudovi često imaju dvojbe oko površine čestice koja je potrebna za redovnu upotrebu zgrade unatoč činjenici da je riječ o jednoj zgradi sagrađenoj na jednoj čestici, pa ako im se površina učini prevelikom, pozivaju na dostavu rješenja o utvrđivanju građevne čestice. Ponekad je riječ o pretjeranom oprezu, kojeg se može opravdati s obzirom na uglavnom negativnu percepciju javnosti na rad sudova. Sudovi jednostavno žive u strahu da ih danas-sutra netko ne bi prozivao da su nekoj zgradi „darovali“ preveliku površinu, s kojom je možda jedinica lokalne samouprave namjeravala nešto učiniti.

Smatram da bi prilikom ocjenjivanja potrebe za takvim dokazivanjem sud prethodno trebao provjeriti položaj zgrade prema kopiji katastarskog plana koja je također nužan prilog za odlučivanje (ako je izdana građevna dozvola za jednu zgradu na jednoj čestici) te pomoću internetskog preglednika katastra, pa tek ako i uvidom u te podatke dođe do zaključka da je čestica nerazmjerno velika u odnosu na veličinu i položaj zgrade, pozivati na utvrđivanje građevne čestice, mada je i takvo postupanje suprotno odredbi čl.4. Pravilnika koji određuje da dokaz o utvrđivanju građevne čestice nije

⁹ Narodne novine broj 153/13

¹⁰ Narodne novine broj 76/07 , 38/09,55/11 i 90/11

potrebno prilagati kada je površina čestice istovjetna u katastru i zemljišnoj knjizi i kad je na njoj izgrađena jedna zgrada. Praksa pokazuje da takvi zahtjevi za utvrđenje građevne čestice vrlo često rezultiraju negativnim rješenjem tijela nadležnog za prostorno uređenje iz kojeg proizlazi da čestica utvrđena kao građevna upravo u tom obliku i površini, a sukladno prostornim planovima.

Članak 4. Pravilnika propisuje i da se dokaz o utvrđenoj građevnoj čestici ne prilaže kada je iz kopije katastarskog plana vidljivo da je na čestici izgrađeno više zgrada koje su u građevinskom smislu međusobno povezane i koje sve čine jednu stambenu cjelinu, pa parcelacija zbog korištenja zemljišta nije moguća. U ovom slučaju povezivanje će se najčešće rješavati kroz više prijedloga sukladno članku 1. stavak 4. Pravilnika, kao djelomično povezivanje, i ovdje uglavnom nema spora kod postupanja sudova.

„Krivci“ za sporost postupka i što poduzeti ?

Glavni teret odgovornosti i dalje leži u dva glavna sudionika ovog postupka: upraviteljima kao podnositeljima prijedloga i sudovima koji bi postupak trebali provesti. Činjenica je da određeni broj upravitelja dostavlja prijedloge loše kvalitete, u kojima si čak ne daju truda niti nabrojati posebne dijelove po položaju (etaži) u zgradi, već u prijedlog kopiraju stanje KPU, a na kraju prijedloga navedu (bez posebnog opisa) broj stambenih jedinica koje nisu upisane uz navođenje pretpostavljenih vlasnika, bez isprava koje bi trebale biti temelj dopuštenju uknjižbe prava vlasništva, kako sam ranije navela.

Dakle, tada je na sudu da se muči sa utvrđivanjem koliko je posebnih dijelova u zgradi i/ili koliko je posebnih dijelova u kojoj etaži zgrade. Naime, upis u zemljišnu knjigu mora imati odgovarajući redoslijed, te posebni dijelovi moraju biti upisani redom kojim se nalaze unutar zgrade ili ulaza zgrade, što bi trebalo biti jasno navedeno u prijedlogu. Kada sud radi „kabinetski“, bez izlaska na teren, tada je to teže utvrditi. Sudska praksa je u tom pogledu posve neujednačena i nema pravila, čak niti unutar istog suda, kakav je način postupanja u postupcima povezivanja (rasprava u prostorijama suda ili na terenu).

Razlike u površinama posebnih dijelova

Problem kod prijedloga i isprava koje se dostavljaju uz prijedlog su i razlike u površinama stanova koji su već upisani u KPU u odnosu na potvrdu upravitelja, a da u prijedlogu ili potvrdi upravitelja nije jasno rečeno kako je do tih razlika došlo.

Naprijed smo pisali o tome da potvrda upravitelja ima značaj tabularne isprave te da se njome može mijenjati podatak o površini ili poziciji stana ili poslovnog prostora. Međutim, tako nastale razlike potrebno je dodatno obrazložiti . Poznata je činjenica da su ugovori o otkupu, pa čak i ugovori o kupoprodaji sadržavali površine koje ne odgovaraju stvarnom stanju, zbog različitog načina obračuna površine ili primjene različitih koeficijenata prilikom izračuna. Tada isto treba i napisati u potvrdi, jer je zadaća upravitelja upravo upis stvarne površine.

Legalizirani posebni dijelovi

Drugo je činjenica da su mnogobrojni vlasnici stanova ili poslovnih prostora ishodili rješenja o izvedenom stanju sukladno odredbama Zakona o postupanju sa nezakonito izgrađenim zgradama (u nastavku: ZPNIZ)¹¹ prema kojima je došlo do promjene površine ili promjene namjene prostora.

ZPNIZ nigdje u svojim odredbama ne govori o legalizaciji posebnih dijelova, a činjenica je da su građani bili pozivani putem medija da za stanove ili poslovne prostore koje su proširili, npr. zatvaranjem balkona ili loggia ili koji drugi način, ishoduju rješenja o izvedenom stanju.

ZPNIZ pa ni koji drugi propis ne predviđaju mogućnost da se u zemljišnu knjigu upiše tzv. „pozitivna“ zabilježba, odnosno zabilježba da je za neki posebni dio zgrade priloženo rješenje o izvedenom stanju. Takva se zabilježba upisuje samo u odnosu na cijelu zgradu temeljem odredbe čl.36. ZPNIZ.

Stranke su time ogorčene, jer su dobile pravomoćna i izvršna rješenja o izvedenom stanju, ali promjenu postojećeg upisa u zemljišnim knjigama vrlo je teško upisati. Svaka gruntovnica ima svoju praksu i postoje različiti pristupi tom problemu.

Samo rješenje o izvedenom stanju nije po svom sadržaju pogodno za provedbu promjene u zemljišnoj knjizi, jer uglavnom ne sadržava korisnu površinu stana već bruto razvijenu površinu prostora (BRP). Taj nedostatak može se otkloniti izračunom tlocrtne površine izrađene po za to ovlaštenoj osobi. Neke gruntovnice uz to traže i posebno očitovanje volje vlasnika za promjenu upisa, kao da se radi o ponovnoj uspostavi etažnog vlasništva.

U redovnom postupku, kod prijedloga za promjenu opisa posebnog dijela, poseban problem nastaje u ulošcima u kojima su određeni suvlasnički omjeri u odnosu na cijelu zgradu. Većina gruntovnica tada traži novo očitovanje volje svih suvlasnika zgrade–suvlasnički sporazum o određivanju suvlasničkih udjela, što je uglavnom nemoguća misija, a osim toga svi vlasnici posebnih dijelova u jednoj zgradi koji su podnijeli zahtjeve za legalizaciju, ne dobivaju rješenja u isto vrijeme. To znači da bi pri svakoj promjeni upisa na jednoj zgradi trebalo svaki puta sastavljati novu suglasnost za upis ???

Osobno smatram da bi u tim slučajevima uz izračun površine vještak trebao priložiti i dokaz iz kojeg bi bilo vidljivo da li izvedena promjena ima ikakvog utjecaja na ranije utvrđeni suvlasnički omjer. Ukoliko se promjenom ne utječe na već upisana suvlasnička prava drugih vlasnika, smatram nepotrebnim tražiti novu suglasnost za upis od ostalih suvlasnika zgrade.

Problem su prijedlozi kojima se traži promjena površine uslijed dogradnje ili pripajanja stanu neke sobe, dijela tavana, podruma i slično, a da istome nisu priložene isprave

¹¹ Narodne novine broj 86/12,143/13 i 65/17

koje su temelj stjecanja vlasništva. U slučaju da neki posebni dio promijenio površinu izgradnjom na nekom zajedničkom dijelu zgrade, nužno je priložiti neku vrstu ugovora koji mora biti sklopljen sa svim preostalim suvlasnicima . Ako je do proširenja jednog posebnog dijela došlo spajanjem sa dijelom drugog posebnog dijela, tada je za upis dovoljan ugovor između tih dviju strana.

U postupku povezivanja, kao posebnom zemljišnoknjižnom postupku, dozvoljeno je upisivati stanje prema izvedenom stanju, uz izračun korisne površine stana, temeljem članka 19. Pravilnika., ako stranka raspolaže odgovarajućim aktom o građenju i uporabi. Naime, zakonodavac se pri tome vodio činjenicom da nije bilo moguće ishoditi akt o gradnji bez suglasnosti svih ostalih suvlasnika.

U postupku legalizacije se takva suglasnost ne traži, pa sud mora provjeriti da li je aktom o legalizaciji obuhvaćen neki zajednički dio zgrade. Ukoliko je tako, upis će se moći dopustiti tek uz ispravu kojom vlasnik dokazuje pravni temelj stjecanja vlasništva na zajedničkom dijelu.

Stoga , ukoliko upravitelj ili vlasnik traži promjenu opisa posebnog dijela, tada u potvrdi upravitelja mora biti jasno naznačeno na koji je način i u kojem upravnom postupku došlo do promjene površine ili prenamjene prostora.

Ukoliko u času podnošenja prijedloga upravitelj nije imao saznanja o promjeni, dokazi se mogu dostaviti naknadno ili na samom ročištu za povezivanje.

Ostali problemi

Poseban „biser“ su upravitelji koji na primjer, nemaju dokaza da čestica postoji u zemljišnoj knjizi, što ih ne sprječava da protiv rješenja zemljišnoknjižnog suda kojim se prijedlog odbacuje, izjavljuju prigovor pa potom i žalbu sudu drugog stupnja, unatoč tome što su bili pozvani da prijedlog uredi ili dopune.

Kod djelomičnog povezivanja, u slučaju kad se predlaže određivanje suvlasničkih omjera, ne vodi se računa o tome da izračun suvlasničkog omjera mora biti izražen u odnosu na cijelu zgradu, a ne samo na pojedini ulaz zgrade.

Na žalost, iskustva iz prakse govore da u dosta slučajeva ne postoji velika razlika u tome da li je prijedlog podnio sam upravitelj ili je u tu svrhu angažirao odvjetnički ured. Čini se da je mali broj onih koji prepoznaju pravu vrijednost postupka povezivanja i koliko je bitno da se što prije zatvori evidencija KPU, kako bi se povećala pravna sigurnost u prometu nekretninama.

Izgleda da je posao oko povezivanja, odnosno uređenja zemljišnoknjižnog stanja mlinski kamen oko vrata upravitelja pa ga se i ne trude posebno dovesti do kraja. To niti ne treba čuditi, jer sankcija za neizvršavanje obveze povezivanja ne postoji. Možemo reći: „ Ja sam pokušao, ali sud nije prihvatio“.

Postupanje sudova

Pri tome im pomažu sudovi koji ne koriste obavezu pozivanja stranke da uredi prijedlog, već nalaze svaku grešku kao povod odbijanju ili odbacivanju prijedloga.

Tako, na primjer, postupanje jednog suda u predmetu u kojem sudac utvrđuje da stanje katastra i zemljišne knjige u odnosu na opis čestice nije identično, pa umjesto da pozove podnositelja da dostavi u spis odgovarajući prijavni list radi usklađenja, prijedlog jednostavno odbacuje, i to četiri godine nakon podnošenja prijedloga. Tada upravitelj ima dvije mogućnosti: izjaviti pravni lijek kao u redovnom zemljišnoknjižnom postupku, ili pak ponoviti prijedlog uz potpune isprave i čekati vjerojatno idućih par godina na rješavanje predmeta.

Naravno, samo izjavljivanje pravnog lijeka ne bi donijelo rješenje problema, jer ako bi upravitelj prigovorom ili žalbom uspio (a trebao bi jer je napravljena procesna povreda postupka) to ne znači da bi se sam postupak ubrzao, s obzirom da se i na odluke o prigovorima i žalbama čeka ponekad i godinu-dvije. Pri tome, jasno je da upravitelj mora u ponovljenom postupku priložiti sve isprave potrebne za odlučivanje.

Treba reći da postupci povezivanja ipak lakše idu u manjim gradovima, gdje su zgrade sa manjim brojem posebnih dijelova i gdje nije veliki broj zgrada za koje treba provesti postupak povezivanja. Moram reći i to da se ponegdje u svrhu povezivanja izrađuju i elaborati etažiranja (što Pravilnik ne propisuje) ali koji očigledno znatno olakšavaju rad sudovima. No elaborat etažiranja znatno poskupljuje postupak, a namjera zakonodavca je bila upravo da se upis u zemljišnu knjigu omogući bez suvišnih troškova.

Najveći zastoj je u velikim gradovima koji se i inače bore sa velikim brojem neriješenih redovnih predmeta, pa im postupci povezivanja baš i nisu u fokusu interesa. Zašto?

Sudovi prihvaćaju postupak povezivanja, no on je u svojoj naravi pravno i tehnički jednako složen kao i 2010. godine, u vrijeme donošenja prvog Pravilnika.

Objektivno, ovdje se jednim prijedlogom uređuje stanje na više desetaka ili stotina posebnih dijelova, od koji svaki ima svoju pravnu sudbinu. Oni se razlikuju ne samo po vlasnicima, koje ponekad valja utvrđivati u samom postupku, nego i po različitim teretima, zabilježbama i slično. Naravno, ukoliko od podnošenja prijedloga pa do ročišta i donošenja rješenja o povezivanju te same provedbe istoga u zemljišnu knjigu protekne dulje vrijeme, što se u pravilu događa, moguće je da su podaci iz prijedloga zastarjeli. Tada ih treba prethodno usporediti sa postojećim podacima KPU i dodatno urediti, što je zadatak suda. Tek nakon uređenja stanja spisa treba održati jedno ili više ročišta, te donijeti rješenje kojim se naređuje provedba. Često je riječ o rješenju koje se sastoji od više desetaka ili stotinjak stranica, u kojem se moraju nabrojati svi posebni dijelovi, njihovi vlasnici, te svakom posebnom dijelu pripadajući tereti, zabilježbe ili ograničenja. Osobno smatram da u tom rješenju nije potrebno prepisivati cjelovite sadržaje upisa koji se prenose iz KPU u glavnu knjigu, već je dovoljno

naznačiti npr. „uz uknjižbu prava vlasništva na posebno dijelu za korist Maje Majić iz Zagreba, Školska 2, prenosi se upis hipoteke pod posl. brojem Zs -10/94 „.

Za usporedbu, rješenja u redovnom zemljišnoknjižnom postupku uglavnom se sastoje od jedne ili dvije stranice teksta.

Poseban problem je provedba rješenja koja je zadatak zemljišnoknjižnog referenta. Provedba upisa za svaku zgradu koja ima preko 30 posebnih dijelova traje dulje od jednog radnog dana. Provedba se i inače posebno ne normira, a pri njoj treba biti vrlo pažljiv, posebno u odnosu na upise koji se prenose iz KPU, jer taj upis ne mora biti upis iz prijedloga, s obzirom da do promjene u KPU može doći u razdoblju od donošenja rješenja pa do časa kada spis bude u provedbi¹². Dakle, riječ je o zahtjevnom poslu koji se uopće ne može iskazati u statistici.

Za sada nema promjene u okvirnim mjerilima za rad sudaca i zemljišnoknjižnih službenika, kojima bi se vrednovao rad na ovoj vrsti predmeta, o čemu ovisi i ocjena rada kako sudaca, tako i zemljišnoknjižnih referenata. A čega nema u statistici, to i ne postoji, odnosno rad na takvom predmetu posebno se nigdje ne iskazuje. Prema mojim saznanjima, Ministarstvo pravosuđa izrađuje novi pravilnik o okvirnim mjerilima, u kojem će se složeni poslovi ipak vrednovati na drugačiji način, pa će i to možda pridonijeti efikasnijem radu sudova.

Danas sudovi pribjegavaju povezivanjima kojima su predmet manje zgrade, do desetak posebnih dijelova, ili predmetima gdje se povezivanje provodi bez rasprave (kad su svi posebni dijelovi već upisani u neku od evidencija, i kad o tome mogu rješavati ovlašteni zemljišnoknjižni referenti, mada to često rade i suci i sudski savjetnici) a velike zgrade i dalje uglavnom (ne)strpljivo čekaju svoj red.

Sve dok ova vrsta predmeta ne bude pravilno vrednovana sucima, sudskim savjetnicima i zemljišnoknjižnim referentima koji rade pod snažnim pritiskom izvršavanja dnevne norme, bojim se da neće biti niti bitnih pomaka u rješavanju. Na taj način gubi se jedan od osnovnih ciljeva postupka – uređenje stanja na česticama na kojima si izgrađene zgrade kolektivnog stanovanja i zatvaranje evidencije KPU, a vs eto radi statistike.

Alarmantan je podatak iz prakse nekih sudova da postoje dvostruke evidencije o stanovima: isti stan vodi se i u KPU i u glavnoj zemljišnoj knjizi. Naime, stanovi iz otkupa su se upisivali u KPU (naročito u razdoblju od 1991. do 1997.godine, sve dok KPU nije postala sastavnim dijelom zemljišne knjige), a naknadno je u glavnoj zemljišnoj knjizi formirana zemljišnoknjižna čestica, upisana zgrada i provedeno etažiranje, pri čemu nije bilo poveznice između tog upisa i onih upisa ranije provedenih

¹² Treba posebno paziti da upis u vlastovnici i teretovnici zemljišne knjige povodom povezivanja bude ažuriran u odnosu na stanje u KPU - da se ne dogodi da zemljišna knjiga ima stanje starije od onog u KPU, koji se poduložak KPU zatvara. Primjerice, bez takve provjere moguće je da u KPU bude upisana hipoteka koja u času donošenja rješenja o povezivanju nije postojala, a u času provedbe postoji. Stoga referent koji radi na provedbi mora uspoređivati stanje KPU u času provedbe, a ne samo učiniti provedbu prema rješenju o povezivanju.

u KPU. Stoga je neobično važno što prije zatvarati evidenciju KPU, kako bi se spriječile moguće malverzacije kod takve dvostruke evidencije o istoj nekretnini.

Zbog svega naprijed navedenog, postupak povezivanja nikako ne smije ostati u domeni svih ostalih postupaka koji se vode pred zemljišnoknjižnim sudovima, već bi ga doista trebalo posebno vrednovati, ovisno o broju posebnih dijelova koji su predmet prijedloga za povezivanje.

No čini se da je moj glas samo glas vapijućeg u pustinji. Smatram da bi se ovom problemu posebno trebali posvetiti svi predsjednici općinskih sudova koji bi zajedno sa zemljišnoknjižnim sucima i referentima utvrdili stvarne mogućnosti sudova u ovim složenim postupcima. Tako utvrđena mjerila trebalo bi prezentirati Ministarstvu pravosuđa kako bi se riješilo pitanje statističkog vrednovanja rada u postupcima povezivanja. Na žalost, zemljišnoknjižni postupak i inače nema „težinu“ parničnog ili kojeg drugog građanskog postupka, pri čemu se zaboravlja da je upravo točan podatak zemljišne knjige temelj za vođenje parničnog, ovršnog ili bilo kojeg drugog sudskog ili upravnog postupka koji se odnosi na nekretnine.

Uz to, potrebno je raditi na stalnoj edukaciji svih sudionika postupka, usklađivati praksu i preuzimati onu praksu koja se pokazala najboljom, a sve to u svrhu osiguranja sigurnosti u pravnom prometu nekretnina.

Povezivanje u postupcima obnove, dopune, preoblikovanja i pojedinačnog preoblikovanja zemljišne knjige u bazu zemljišnih podataka (BZP)

Postupci osnivanja, obnove, dopune, preoblikovanja i pojedinačnog preoblikovanja zemljišne knjige u Bazu zemljišnih podataka (BZP) su posebni zemljišnoknjižni postupci namijenjeni usklađenju stanja zemljišne knjige sa stvarnim stanjem nekretnina. Stoga se provode po posebnim pravilima propisanim ZZK.

Ministarstvo pravosuđa RH je uočilo da se u postupcima obnove zemljišne knjige, koji se provode nakon izvršene katastarske izmjere ili na podacima postojećeg katastarskog operata kao dodatan problem prilikom sastavljanja uložaka nove zemljišne knjige, pokazuju upravo zgrade kolektivnog stanovanja, i to one zgrade za koje su otvoreni podulošci KPU a postupak povezivanja uopće nije pokrenut.

Ukoliko je postupak pokrenut, tada se on može i mora završiti kroz postupak obnove, ako ga nije moguće ranije riješiti u redovnom radu zemljišnoknjižnog suda.

Postupci obnove zemljišne knjige i inače su težak teret zemljišnoknjižnom sustavu iz različitih razloga. Prije svega postoji vrlo različita praksa diljem Hrvatske ; premali je broj sudaca, sudskih savjetnika¹³ i zemljišnoknjižnih referenata specijaliziranih za provedbu postupka ; postupak uključuje i rad ureda za katastar bez kojega niti ne može doći do postupka sastavljanja uložaka koji je tek prvi korak prema novoj zemljišnoj knjizi.

¹³ Izmjenama i dopunama ZZK uloga sudaca i sudskih savjetnika u postupcima osnivanja i obnove zemljišnih knjiga samo je odlučivanje o prijavama i prigovorima u ispravnom postupku. Sastav uložaka u cijelosti je prenesen u ovlast zemljišnoknjižnih referenata.

Treba reći da je zakonodavac posljednjim izmjenama i dopunama ZZK učinjenim 2017.godine nastojao postupke osnivanja i obnove zemljišnih knjiga učiniti bržim, jednostavnijim i samim time efikasnijim. Velika je novina da je postupak sastavljanja uložaka sada u nadležnosti ovlaštenih zemljišnoknjižnih referenata, jer je broj zemljišnoknjižnih sudaca i savjetnika u Hrvatskoj zanemariv, pa je i zbog nedostatka kadra postupak trajao predugo.

Uz to, pravila o sastavljanju uložaka su prilično jasna, upravo zbog promjene nadležnosti. Iz njih kao krajnji rezultat proizlazi da je stanje postojeće zemljišne knjige relevantno za sastav uložaka buduće zemljišne knjige samo onda kada su ti podaci noviji od stanja zatečenog u izmjeri, stanja katastra, stanja isprava koje stranke donesu na ročište za sastavljanje uložaka i slično.

Stoga stanje zemljišne knjige sa podacima s kraja 19.ili početka 20.stoljeća više ne bi trebalo biti prepreka sastavljanju uložaka koji će odražavati aktualno stanje, jer neće biti potrebno posebno dokazivati pravni slijed od vlasnika upisanog u staroj zemljišnoj knjizi sve do onoga koji se nalazi u zakonitom,poštenom i istinitom posjedu nekretnine (izvanknjižnog, pretpostavljenog vlasnika).

Međutim, kad sudsko povjerenstvo naiđe na situaciju u kojoj se na čestici nalazi zgrada kolektivnog stanovanja, a prijedlog za povezivanje nije uopće podnesen ili je prijedlog za povezivanje odbijen ili odbačen, a očigledno je da su za tu česticu otvoreni podulošci u KPU, gotovo je nemoguće utvrditi stvarno vlasničko stanje takve nekretnine. Naime, niti se pri izmjeri niti prema podacima katastra ne dobiva podatak o etažnim dijelovima, jer su to podaci koji katastru za ostvarivanje njegove uloge nisu bitni. Katastar, odnosno pravna osoba koja provodi izmjeru na terenu prije svega prikuplja podatak o čestici (površina, izgrađenost) a ne ulazi u to da li je neka zgrada u etažnom vlasništvu.

Tada nastaje zastoje u postupku obnove zemljišne knjige, a činjenica je da je taj postupak i bez ovog problema složen i dugotrajan.

Državna geodetska uprava provela je analizu trajanja postupaka osnivanja i obnove zemljišne knjige, pa je tako utvrđeno da je prosječno trajanje postupka od početka izlaganja do stavljanja u primjenu novog katastarskog operata i zemljišne knjige 745 dana, a postupka koji tome prethodi (od potvrde elaborata do početka postupka izlaganja i sastavljanja uložaka 542 dana. Na primjer, za k.o. Donja Podstrana (Split) postupak od potvrde elaborata do početka izlaganja trajao je 6 godina i 102 dana, a postupak izlaganja i sastavljanja uložaka 9 godina i 335 dana.

Stoga je, u času pisanja ovog članka, u Ministarstvu pravosuđa u tijeku izrada Nacrta prijedloga Izmjena i dopuna Pravilnika o povezivanju kojim se nastoji prevladati uočeni problem.

Nacrt izmjena i dopuna Pravilnika o povezivanju

Prva novina – povezivanje u tijeku postupka osnivanja/obnove

Kako bi se uredio postupak upisa posebnih dijelova iz KPU u zemljišnu knjigu u postupcima osnivanja, obnove, dopune, preoblikovanja i pojedinačnog preoblikovanja zemljišne knjige predlaže da se u Pravilnik doda novi članak 14.a čiji stavak 1. bi prema predloženom tekstu trebao glasiti:

„U postupcima osnivanja, obnove, dopune, preoblikovanja i pojedinačnog preoblikovanja zemljišne knjige za nekretnine za koje je otvorena knjiga položenih ugovora, a prijedlog za povezivanje zemljišne knjige nije podnesen ili je ranije podneseni prijedlog odbijen ili odbačen, sud će po službenoj dužnosti:

- a) upisati u zemljišnu knjigu posebne dijelove upisane u knjigu položenih ugovora,*
- b) brisati upis društvenog vlasništva odnosno općenarodne imovine uz istodobno brisanje nositelja organa upravitelja ili nositelja prava korištenja i*
- c) upisati zabilježbu da kod prijenosa posebnih dijelova iz knjige položenih ugovora nije priložena isprava iz koje bi bilo vidljivo da upisani posebni dijelovi predstavljaju sve posebne dijelove u zgradi.“*

Praktično, to znači da će sudsko povjerenstvo sastaviti uložak nove zemljišne knjige na način da će u toj fazi postupka u vlastovnicu zemljišne knjige samo prenijeti sve postojeće upise iz KPU, ali se neće upuštati u utvrđivanje da li u toj zgradi postoje neki posebni dijelovi (stanovi, poslovni prostori i slično) koji još nisu upisani.

Stavkom 6. čl.14.a Nacrta Pravilnika nastoji se riješiti i pitanje mogućeg naknadnog završetka postupka povezivanja. Njime se predviđa propisati da se nakon dovršetka postupka iz stavka 1. neupisani posebni dijelovi mogu upisati u glavnu knjigu:

- a) po prijedlogu vlasnika pod uvjetima pod kojima bi se upis mogao dopustiti polaganjem ugovora u KPU
- b) po prijedlogu ovlaštene osobe iz čl.2.ovog Pravilnika, prema odredbama ovog Pravilnika.

Prema stavku 1.točka b članka 14.a Nacrta Pravilnika u novu zemljišnu knjigu ne prenosi upis društvenog vlasništva ili općenarodne imovine i do tada upisani nositelj prava korištenja ili organ upravljanja, jer nova zemljišna knjiga ne smije sadržavati takve upise budući da je društveno vlasništvo prestalo postojati na temelju Ustava Republike Hrvatske još 1990.godine¹⁴.

Zabilježba iz točke 3. stavka 1.članka 14 a.Nacrta Pravilnika ima učinak da se prilikom upisa novih posebnih dijelova smatra da je pravilo o knjižnom predniku ispunjeno, ako je bilo ispunjeno u trenutku prijenosa posebnih dijelova u glavnu knjigu. Ta zabilježba osigurava svim nositeljima vlasničkih prava na neupisanim posebnim dijelovima da

¹⁴ Narodne novine broj 56/10,135/97,8/98,113/00,124/00,28/01,48,01, 55/01,76/10,85/10 i 5/14

svoja prava upišu kao da je i dalje upisano društveno vlasništvo s nositeljem prava korištenja odnosno općenarodna imovina s upisanim organom upravljanja.

Iz svega naprijed navedenog proizlazi da takav upis u novu zemljišnu knjigu ne umanjuje mogućnost neupisanim vlasnicima da svoja vlasnička prava uknjiže u novoj zemljišnoj knjizi, u tijeku prijava i prigovora ili naknadno, kad zemljišna knjiga već stupi na snagu.

Propisan je i način brisanja te zabilježbe u postupku povezivanja (članak 14.a stavak 4.).

Ona će se brisati:

- a) provođenjem postupka povezivanja
- b) potvrdom upravitelja da su upisani posebni dijelovi svi posebni dijelovi zgrade
- c) nalazom i mišljenjem sudskog vještaka da su upisani posebni dijelovi svi posebni dijelovi zgrade.

Prilikom prijenosa u novu zemljišnu knjigu suvlasnički omjeri u odnosu na cijelu zgradu upisivati će se u neodređenom omjeru, budući da u tom času nije poznato da li su upisani svi posebni dijelovi, niti postoji suglasnost svih vlasnika posebnih dijelova o određivanju suvlasničkih omjera. Tek u času kada u zemljišnu knjigu budu upisani svi posebni dijelovi, njihovi vlasnici će moći posebnim očitovanjem volje odrediti suvlasničke omjere u odnosu na cijelu nekretninu.

S obzirom na to da ZZK propisuje da je za sastav uložka nadležan ovlaštení zemljišnoknjižni referent ili referent bez posebnog ovlaštenja pod nadzorom suca ili sudskog savjetnika, tako i Nacrt Pravilnika propisuje da će takav uložak sastaviti ovlaštení zemljišnoknjižni referent ili referent bez posebnog ovlaštenja pod nadzorom suca ili sudskog savjetnika.

Posebno treba napomenuti da upravitelji ili neupisani vlasnici posebnih dijelova mogu još u tijeku sastavljanja uložka priložiti isprave potrebne za upis posebnog dijela i prava vlasništva na istima, ili to svoje pravo ostvariti u postupku koji slijedi nakon otvaranja nove zemljišne knjige: ispravnom postupku koji je propisan člancima 186. do 196. ZZK.

Izmjena odredbe - neupisani vlasnik i isprave koje nisu podobne za upis u zemljišnu knjigu

Dosadašnja primjena Pravilnika pokazala je da je dio sudova očigledno gramatički tumačio odredbu članka 17.stavak 6. Pravilnika koja se odnosila na situaciju kada neupisani vlasnik u postupku povezivanja dostavlja isprave koje nisu iz nekog razloga podobne za upis u zemljišnu knjigu, ali iz istih proizlazi vjerojatnost da je njegov zahtjeva za upis opravdan, te da će sud donijeti o tome odluku na raspravi prema pravilima propisanim za pojedinačni ispravni postupak (članak 200. do 200.g.ZZK). Gramatičko tumačenje ove odredbe Pravilnika dovelo je do toga da se zbog takve situacije (pa čak i jednog takvog slučaja u cijeloj zgradi) prekidao postupak povezivanja, a stranka upućivala da svoje pravo ostvari u pojedinačnom ispravnom

postupku, čime se postupak povezivanja odugovlačio a građani bili izloženi dodatnim troškovima.

Ideja zakonodavca 2013. godine nije bila otezanje postupka, već naprotiv.

Cilj je bio da se tijekom rasprave za povezivanje utvrdi tko je stvarni vlasnik određenog posebnog dijela, time da je radi mogućnosti utvrđivanja prava propisana primjena pravila pojedinačnog ispravnog postupka koji se vodi na temelju Pravnih pravila o sudskom vanparničnom postupku¹⁵, koji je nedvojbeno manje formalan od parničnog postupka, a koji daje sudu mogućnost da odluči o jačem pravu na temelju diskrecione odluke, na temelju pravične odluke suda koju čak ne treba niti posebno obrazlagati, jer se takva odluka donosi na temelju samo činjenja vjerojatnim određene pravne činjenice.

Često se dobre namjere zakonodavca izgube u praksi pa se to dogodilo i sa ovom odredbom. Stoga se Nacrtom Pravilnika mijenja ta odredba i trebala bi glasiti:

„Ako neupisani vlasnik raspolaže ispravama koje nisu podobne za upis u zemljišnu knjigu, ali iz tih isprava proizlazi vjerojatnost da je opravdan prijedlog za upis njegovog vlasništva, zemljišnoknjižni sud će donijeti odluku o tome na raspravi u postupku povezivanja cijeneći isprave prema pravilima pojedinačnog ispravnog postupka.“

Kako bi se spriječila različita tumačenja, odredba je izmijenjena pa je otklonjena mogućnost da se postupak povezivanja prekine, nego se sud upućuje da sporne situacije riješi na samoj raspravi za povezivanje.

Prenamijenjeni posebni dijelovi

Dosadašnjim člankom 19. Pravilnika za prenamijenjene posebne dijelove (namjena prostora, površina) propisano je da će se isti upisati prema izvedenom stanju u postupku povezivanja ako su priloženi odgovarajući akti o građenju i uporabi. Za slučaj da vlasnici takvim aktima ne raspolažu, propisano je da će se posebni dio upisati prema stanju koje je bilo kod izgradnje zgrade.

U praksi se pojavio problem s posebnim dijelovima koji su naknadno ozakonjeni,¹⁶ a navedenim prenamjenama se zadiralo u zajedničke dijelove bez suglasnosti ostalih suvlasnika, a u određenim slučajevima su se ostali suvlasnici i izričito protivili izvedenim radovima.

Treba napomenuti da se inače za ishođenje građevinske dozvole u slučajevima zadiranja u zajedničke dijelove uvijek traži pisana suglasnost svih suvlasnika, no činjenica je da postoji veliki broj slučajeva gdje su posebni dijelovi prošireni nauštrb zajedničkih dijelova bez takve suglasnosti.

¹⁵ U Hrvatskoj još nije donese Zakon o izvanparničnom postupku već se u ograničenom opsegu primjenjuju Pravna pravila o sudskom vanparničnom postupku iz **1934. godine**

¹⁶ Postupak povodom Zakona o postupanju sa nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine broj 86/12, 143/13 i 65/17)

Vlasnici takvih posebnih dijelova iskoristili su mogućnost koju im je pružio Zakon o postupanju sa nezakonito izgrađenim zgradama (tzv. Zakon o legalizaciji, u nastavku: ZPNIZ) te su takve posebne dijelove legalizirali. Pri tome treba imati na umu da rješenje o izvedenom stanju koje se donosi u tom postupku prema odredbama Zakona o gradnji ¹⁷ ima snagu uporabne dozvole, ali je istim Zakonom propisano da akt o legalizaciji nema učinka na vlasničkopravne odnose. To je situacija u kojoj se ne može zahtijevati rušenje tako dograđene ili proširene stambene jedinice, ali to istodobno ne znači da je na njoj aktom legalizacije stečeno pravo vlasništva.

Stoga se Nacrtom Pravilnika propisuje:

„Ako se prenamjenom posebnog dijela zadiralo u vlasnička prava ostalih suvlasnika (zajedničke dijelove), posebni dio upisat će se na temelju isprava iz stavka 1. ovoga članka i isprava kojima se dokazuje vlasništvo tako stečenog prenamijenjenog dijela.“

To znači da će u takvom slučaju temelj za upis biti odgovarajući ugovor sklopljen između graditelja legaliziranog posebnog dijela zgrade s jedne strane i svih ostalih suvlasnika (vlasnika preostalih posebnih dijelova zgrade) s druge strane.

Ako do sporazuma suvlasnika ne dođe, tada vlasnik prenamijenjenog posebnog dijela svoje pravo može ostvariti samo u parničnom postupku, u kojem će tuženi morati biti svi suvlasnici stambene zgrade.

Dostava rješenja iz čl.14.a Nacrta Pravilnika

Iz Obrazloženja uz članka 23. stavak 2. Nacrta Pravilnika:

„Budući da je člankom 14.a Pravilnika uveden nov postupak koji se provodi po službenoj dužnosti, članak 23. Pravilnika je dopunjen stavkom 2. kojim je propisano na koji način se u postupcima iz članka 14.a Pravilnika obavlja dostava u slučajevima kada će sud donositi rješenje. Naime, kako se u članku 14.a Pravilnika radi o postupcima koji se provode u postupcima osnivanja, obnove, dopune i preoblikovanja zemljišne knjige, u kojima se posebna rješenja ne donose, nije niti u slučajevima iz članka 14.a Pravilnika uvijek potrebno donositi rješenje te će se rješenje zapravo donositi samo iznimno.

Prvenstveno je propisano da se rješenje dostavlja državnom odvjetništvu i jedinici lokalne samouprave, ali i upravitelju te putem e-oglasne ploče suda. Nadalje, predviđena je mogućnost za slučaj kada upravitelj nije poznat niti sudu, ali niti tijelu nadležnom za katastar ili jedinici lokalne samouprave da će se rješenje umjesto upravitelju dostaviti suvlasnicima uz naznaku da je rješenje potrebno staviti na oglasnu ploču zgrade.

Uvedeno je da se rješenje objavljuje i putem e-Oglasne ploče suda na koji način je osiguran veći stupanj obavještanja javnosti.

Valja uzeti u obzir da će u velikoj većini slučajeva upravitelj ipak biti poznat bilo tijelu nadležnom za katastar bilo jedinici lokalne samouprave. „

¹⁷ Narodne novine broj 153/13 i 20/17

Kako se čini, odluka o tome da li će se u postupku osnivanja/obnove zemljišne knjige kod sastavljanja uložka pisati i dostavljati rješenje ostavljena je sudu da sam procijeni potrebu. Ova je odredba inače suprotna odredbi ZZK koja propisuje da se u postupku sastavljanja uložka ne donosi posebno rješenje, pa bi bilo bolje da se ovdje umjesto rješenja dostavi obavijest o sastavljenom uložku.

Kad se smatra da je dostava rješenja o povezivanju uredna

U svim slučajevima kada sud donosi rješenje o povezivanju (postojeći članak 14., dodani članak 14.a i članak 15.) rok kojim se određuje da je dostava rješenja uredna, produljen je sa dosadašnjih trideset dana na šezdeset dana. Naime, praksa je pokazala da se mnogi prigovori i prijave zaprime van propisanog roka iz razloga što se rješenje o povezivanju stavi na oglasnu ploče zgrade već kada proteknu rokovi za podnošenje prijava i prigovora. Iz tog razloga rok je produljen, što ostavlja upraviteljima i više nego dovoljno vremena da izvrše obvezu obavješćavanja suvlasnika putem oglasne ploče zgrade.

Prijelazna i završna odredba

Prijelaznom i završnom odredbom Nacrta Pravilnika predviđeno je da se svi započeti postupci nastave i završe prema odredbama izmijenjenog i dopunjenog Pravilnika, upravo radi ubrzavanja postupaka obnove zemljišnih knjiga.

Zaključno

Smatram da je i ovaj zahvat zakonodavca u Pravilnik usmjeren na uređivanje stanja zemljišne knjige u cjelini, na evidentiranje stvarnog stanja katastarskih čestica i knjižnih prava na njima. Koliko će biti uspješan, ovisi o svim sudionicima postupka: upraviteljima stambenih zgrada, vlasnicima posebnih dijelova i na kraju - ali jednako važno - od pravilnog pristupa zemljišnoknjižnih sudova tom postupku.