**ANA- MARIJA KONČIĆ**

**Voditeljica Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Sesvetama**

**PROVEDBA UPISA U ZEMLJIŠNOJ KNJIZI I KATASTRU**

**UVOD - SVRHA ZEMLJIŠNE KNJIGE**

Prema članku 1. Zakona o zemljišnim knjigama [[1]](#footnote-1) o pravnom stanju nekretnina na području Republike Hrvatske, mjerodavnom za pravni promet, vode se zemljišne knjige (gruntovnica), ako za neka zemljišta nije što posebno određeno. Mjerodavnost za pravni promet ogleda se kroz načela zemljišnoknjižnog prava od kojih posebno ističem načelo povjerenja u zemljišnu knjigu, načelo istinitosti i potpunosti upisa u zemljišnoj knjizi i javnosti zemljišne knjige koje daje pravo uvida u pravno stanje nekretnine. Publicitetna funkcija je temelj zaštite povjerenja poštenih stjecatelja u pravnom prometu nekretnina.

ZZK je stupio na snagu 1.siječnja 1997., no kako je zakonodavac bio svjestan stanja zemljišnih knjiga u Republici Hrvatskoj, a naročito s obzirom na brojne upise općenarodne imovine i društvenog vlasništva, prijelaznim i završnim odredbama zakona propisana je odgoda povjerenja u zemljišnoknjižne upise, kako u ZZK tako i u Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima [[2]](#footnote-2).

Prva odgoda u ZZK bila je propisana člankom 224. stavak 2. a prema njoj su izvanknjižni nositelji stvarnih prava bili dužni u roku od 5 godina pokrenuti postupak za upis stvarnih prava glede nekretnina i svih promjena na njima u zemljišnu knjigu. Mora se reći da se u praksi nije događalo ništa posebno. Uređenju stanja pristupili su samo oni kojima je zbog prometa nekretninama takav postupak bio potreban.

Zaštita povjerenja u istinitost i potpunost propisana je člankom 388. ZVDSP . Rokovi iz ZVDSP su u više navrata produljivani te je konačno u odnosu na nekretnine koje su bile upisane kao vlasništvo rok istekao 1.siječnja 2007., a u odnosu na nekretnine koje su bile upisane kao društveno vlasništvo ili općenarodna imovina rok istekao 1.siječnja 2017.

Načelo povjerenja propisano je člancima 122., 123. i 124. ZVDSP te člankom 8. ZZK, te još nekim institutima, kao na primjer brisovnom tužbom ( čl.129. ZZK) i tužbom za ispravak ( čl.197.stavak 3. ZZK).

No stanje zemljišnih knjiga još uvijek nije zadovoljavajuće , unatoč naporima nadležnih tijela da se usklađenje sa stvarnim stanjem postigne kroz brojne postupke obnove i osnivanja zemljišnih knjiga, pa i promjene zakonodavnog okvira koji je trebao poslužiti jednostavnijem i svrhovitijem pristupu načinu uređenja stanja .

O stanju usklađenosti zemljišnih knjiga sa stvarnim stanjem u Republici Hrvatskoj postoje različite procjene koje se kreću od svega par postotaka pa sve do čak 60 %, što ovisi o metodama procjene stanja. Istina je vjerojatno negdje u sredini tih procjena, jer praktičari znaju da su česte situacije u kojima je za ishođenje upisa potrebno priložiti mnogobrojne isprave kojima se uređuju podaci upisani u zemljišnu knjigu.

Zemljišna knjiga bi trebala prikazivati stvarno pravno stanje nekretnina upisanih u njoj i svi bismo trebali moći provesti upise u nju na temelju odgovarajućih isprava , bez da se svaki puta preispitujemo da li su priložene isprave dovoljne za dopuštenje upisa.

U ovom članku obraditi ćemo stoga sve pretpostavke na koje valja obratiti pažnju prilikom podnošenja prijedloga za upis u redovnom zemljišnoknjižnom postupku, te se osvrnuti na uzroke neusklađenosti stanja zemljišne knjige, katastra i stvarnog stanja nekretnina.

Posebno napominjem da je tijeku donošenje novog Zakona o zemljišnim knjigama, čiji bi tekst trebao biti usvojen prije ljeta.

**Uzrok problemima ili - u strahu su velike oči**

Činjenica je,prije svega, da u gotovo svim postupcima ( bili oni redovni ili posebni) , koji se vode pred zemljišnoknjižnim sudovima postoje različite prakse u zemljišnoknjižnim odjelima, pa čak i unutar istog zemljišnoknjižnog odjela . Gotovo da nema postupka u kojem podnositelj prijedloga za upis može biti siguran da je dostavio sve potrebno – od postupka u kojem se traži promjena osobnih podataka upisanog vlasnika pa sve do pojedinačnog ispravnog postupka. Tome doprinosi i različita praksa županjskih sudova koji odlučuju o žalbama protiv rješenja koja su donesena povodom izjavljenih prigovora na rješenje ovlaštenog referenta. Šteta je da niti u Konačnom prijedlogu Zakona o zemljišnim knjigama, koji je u proceduri donošenja, nema odredbe koja bi omogućavala da se o određenom pravnom pitanju zauzme jedinstven stav koji bi bio obvezatan za sve zemljišnoknjižne sudove.

ZZK bi trebao služiti upisu ( evidenciji ) stvarnih prava na zemljištima, a i drugih prava kada je to zakonom određeno. U zemljišnu knjigu upisuju se i druge činjenice važne za pravni promet kada je to zakonom određeno[[3]](#footnote-3). Koja su to prava i činjenice pobliže je određeno ne samo u ZZK, već i u nizu drugih propisa.

To je cilj kojem bi trebali težiti zemljišnoknjižni sudovi, pravilno tumačeći zakone koji su u primjeni.

No u zemljišnoknjižnom postupku prevladava gramatičko tumačenje propisa, pa je i to razlog što se često pribjegava odbijanju ili odbacivanju prijedloga.

Pravna teorija razlikuje više metoda tumačenja propisa. Tako Nikola Visković[[4]](#footnote-4) piše o jezičnom , logičkom sistematskom, ciljnom (teleološkom), subjektivnom i objektivnom, historijskom, doslovnom suženom i proširenom tumačenju. Gramatička metoda je prva kod svakog tumačenja jer pravno pravilo treba pročitati te jezično i pojmovno shvatiti. Međutim, gramatička metoda tumačenja propisa u praksi se puno puta pokazala neispravnom. Često se zakoni pokazuju neživotnima, preuskima za svakodnevne životne potrebe i probleme građana. Naravno da niti jedan zakon ne može predvidjeti sve što život nosi, i smatramo da stvari ne treba niti suviše niti premalo normirati. Hrvatska je ( naročito uslijed procesa prilagodbe hrvatskog zakonodavstva pravnoj stečevini Europske unije) izložena zakonodavnom stampedu, a niz propisa ima utjecaj na zemljišnoknjižne postupke. Može se zaključiti da je teško očekivati da bi bilo tko bio u stanju vladati svim područjima koja utječu na zemljišne knjige.

Isključiva primjena gramatičkog tumačenja propisa lako nas uputi na pogrešan put, pa se prije svega treba založiti za teleološko tumačenje propisa – tumačenje zakona prema njegovom cilju i svrsi. Ovakvo tumačenje nije nužno primjenjivati u redovnom zemljišnoknjižnom postupku koji je strogo formalan, ali – ukoliko doista želimo efikasnu i uređenu zemljišnu knjigu – teleološko tumačenje mora naći svoje mjesto u svim posebnim postupcima koji su namijenjeni usklađivanju stanja zemljišne knjige sa stvarnim stanjem nekretnina.

Praksa pokazuje i tendenciju pretvaranja zemljišnoknjižnog suda u istražno tijelo. Ne samo da se isprave sto puta „ prevrću“ po rukama da bi se utvrdilo je li riječ o izvorniku odnosno prijepisu izvornika ili nekom falsifikatu isprave, već se zemljišnoknjižni sudovi postavljaju iznad parničnih ili ovršnih sudova i tijela državne uprave, čije isprave dobivaju na provedbu. Kad se zaboravi svrha ZZK , zemljišnoknjižni sudovi se upuštaju u ocjenu osnovanosti činjenica koje je već utvrdio neki drugi sud (ili tijelo uprave) te ocjenjuju istinitost i sadržaj privatnih i javnih isprava , razmišljaju o cijeni i lokaciji nekretnine, te nalaze razloge zbog kojih bi prijedlog odbili ili odbacili. Tako se, primjerice, ispituje sadržaj obrazloženja sudskih odluka i odluka upravnih tijela, prijavnih listova katastra, građevinskih i uporabnih dozvola, potvrda o samostalnim uporabnim cjelinama.

Zaključak je, na žalost, da zemljišnoknjižni sudovi ne vjeruju više ni javnim ispravama, koje su donesene u zakonom propisanom postupku koji je pravomoćno dovršen.

Naprijed opisani primjeri nisu usamljeni, i govore u prilog tvrdnji da zemljišnoknjižni sudovi gube svoju osnovnu zadaću – upis prava i pravnih činjenica na nekretninama.

**Uloga sudaca u redovnom postupku**

Stupanjem na snagu ZZK u zemljišnoknjižni postupak uključeni su suci koji nisu imali doticaja sa zemljišnim knjigama , a imali su iskustvo iz parničnih postupaka. Oni su u velikoj mjeri , posebno u procesnom dijelu, počeli primjenjivati odredbe Zakona o parničnom postupku , pa se zemljišnoknjižni postupak protekom vremena pretvorio malo po pomalo u postupak koji je sve manje izvanparnični,a sve više nalikuje na parnični .

Iz prakse je poznato da se određuje prekid postupka u slučaju kada iz dostavnice proizlazi da je umrla neka od stranaka postupka u kojem je provedena kupoprodaja nekretnine. Pitam se čemu služi takvo postupanje, kada je upis već proveden ( jer se za provedbu upisa ne čeka pravomoćnost rješenja), kada ZZK člankom 122.propisuje da 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.

Na području jednog županijskog suda postoji uputa iz 2008. godine da odluka kojom je stranci u parničnom postupku postavljen privremeni zastupnik nema pravni učinak na ovršni ili zemljišnoknjižni postupak koji bude naknadno pokrenut kao posljedica konačne odluke donesene u parničnom postupku, pa se stoga zemljišnoknjižni sud upućuje da posebnim rješenjem postavi privremenog zastupnika ukoliko su ispunjeni uvjeti za donošenje takve odluke. Ne treba govoriti koliko se time produžuje i poskupljuje trajanje postupka provedbe presude kojom je nekome utvrđeno pravo vlasništva na nekretninama.

Na području svih ostalih županijskih sudova nikad nije bilo dovedeno u pitanje kome treba dostaviti rješenje u zemljišnoknjižnom postupku kod provedbe presude gdje je u parnici postavljen privremeni zastupnik. Dostava je obavljana prema pravilima o dostavi propisanim odredbama ZZK, koja su znatno poboljšana Izmjenama i dopunama ZZK iz 2013.

**O nadležnosti kod odlučivanja**

Zakonom o izmjenama i dopunama ZZK 2013. godine izmijenjena je nadležnost kod odlučivanja u redovnim zemljišnoknjižnim postupcima. Zemljišnoknjižni suci na neki su način dobili mjesto koje u ovom postupku zaslužuju. Treba reći, a i praksa to pokazuje,da se najveći broj zemljišnoknjižnih postupaka odnosi na predmete u kojima rješenje može donijeti ovlašteni zemljišnoknjižni referent, pa je stoga zakonodavac čl.109.a st.1. i 2. propisao:

*(1) Rješenje u zemljišnoknjižnom postupku donosi ovlašteni zemljišnoknjižni referent, sudski savjetnik i* ***zemljišnoknjižni sudac kada je to određeno ovim Zakonom.***

*(2) Rješenje iz članka 109. ovog Zakona donosi ovlašteni zemljišnoknjižni referent ili sudski savjetnik*.

Rješenja iz članka 109.ZZK su sva rješenja u redovnom zemljišnoknjižnom postupku, kojima se prijedlogu udovoljava, odnosno kojima se prijedlog odbacuje ili odbija.

Rješenja koja donosi zemljišnoknjižni sudac u redovnom postupku su ona propisana člankom 109.c. st.2. ZZK a koji određuje da predsjednik zemljišnoknjižnog suda ili sudac kojeg na to ovlasti rasporedom poslova može **donijeti rješenje kojim preuzima** od ovlaštenoga zemljišnoknjižnog referenta predmet i dodijeliti ga drugom ovlaštenom zemljišnoknjižnom referentu ili ga dodijeliti sucu iz **opravdanih razloga**. U tom slučaju sudac donosi rješenje, a sve prethodne radnje obavlja ovlašteni zemljišnoknjižni referent pod nadzorom suca.

Na žalost, te odredbe nisu zaživjele u svim zemljišnoknjižnim sudovima zbog različitih razloga. Osobno smatram da znanje sudaca daleko nadmašuje rješavanje spisa kojima je predmet prijenos prava vlasništva, uknjižba hipoteke, brisanje založnih prava i tome slično.

Izmjene i dopune ZZK išle su upravo u smjeru da se rad sudaca usmjeri na rješavanje posebnih postupaka, kao što su odlučivanje po prigovorima protiv rješenja ovlaštenog referenta ili sudskog savjetnika ; odlučivanje u posebnim ZK postupcima kao što su postupak za ispravak pogrešnog upisa , opravdanje predbilježbe , pojedinačni ispravni postupak, povezivanje ZK i KPU, te rješavanje o prijavama i prigovorima u postupku osnivanja, obnove i dopuna zemljišne knjige.

**ZEMLJIŠNOKNJIŽNI POSTUPAK – OD PRIJEDLOGA DO RJEŠENJA O UPISU**

**Koji propisi se primjenjuju prilikom upisa**

Osnovni propisi koji se primjenjuju su Zakon o zemljišnim knjigama, Pravilnik o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova - Zemljišnoknjižni poslovnik[[5]](#footnote-5)**,** Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Pravna pravila o izvanparničnom postupku iz 1934., te supsidijarno Zakona o parničnom postupku[[6]](#footnote-6).

Od utjecaja na upise u zemljišnim knjigama je i niz drugih propisa od kojih ću spomenuti one najčešće :Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine ( etažnog vlasništva), Narodne novine broj 121/13 ; Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina , Narodne novine broj 112/18**;** Pravilnik o geodetskim elaboratima , Narodne novine broj 59/2018, Zakon o obveznim odnosima, Narodne novine broj 35/05 i 41/08; Ovršni zakon, Narodne novine broj 112/12,25/13 , 93/14, 55/16 i 73/17 ; Zakon o nasljeđivanju, Narodne novine broj 48/03, 163/03, 35/05,1 27/13, 33/15 i 14/19 ; Zakon o prostornom uređenju, Narodne novine broj 153/13, 45/17,114/18 i 39/18; Zakon o gradnji , Narodne novine broj 153/13 ,23 /17, 39/19 ; Zakon o postupanju sa nezakonito izgrađenim zgradama Narodne novine broj 86/12 i 143/13, Zakon o cestama , Narodne novine broj 84/11, 22/13,54/13,148/13 i 92/14 ; Zakon o komunalnom gospodarstvu, Narodne novine broj 68/18 ; Zakon o upravljanju državnom imovinom, Narodne novine broj 52/18 i slično.

Svaki od ovih propisa na neki način utječe na provedbu u zemljišnim knjigama i doista je potrebno široko poznavanje propisa kako bi predlagatelj upisa bio siguran da će ishoditi pravilan upis u zemljišnu knjigu.

Moram ovdje istaknuti i činjenicu da je hrvatsko zakonodavstvo, uvažavajući stvarno stanje zemljišnih knjiga , sve od Zakona o cestama 2011. godine pa do Zakona o komunalnom gospodarstvu 2018. donijelo propise koji naređuju upise građevina od javnog interesa, bez obzira na stanje zemljišnih knjiga. Na neki način to je priznanje da je stanje zemljišnih knjiga loše, te da priječi upis infrastrukturnih objekata u zemljišnu knjigu,što se u praksi pokazalo kao nepremostiva prepreka provođenju projekata značajnih za gospodarski razvitak države.

**Predmet upisa u zemljišnu knjigu**

Prema članku 3. ZZK u zemljišnu knjigu upisuju se :

* stvarna prava na zemljištima,
* druga prava ako je to zakonom određeno te
* druge činjenice važne za pravni promet za koje je to zakonom određeno.

ZZK propisuje koja se prava i pravne činjenice upisuju u posjedovnicu, vlastovnicu i teretovnicu zemljišne knjige.

*Upisi u posjedovnicu i česta pitanja*

U posjedovnicu uloška se upisuju svi sastavni dijelovi zemljišnoknjižnog tijela, time da ZZK propisuje ( čl.19.) da se u jedan uložak upisuje samo jedno zemljišnoknjižno tijelo. Činjenica je da u praksi posjedovnice sadrže veći broj zemljišnoknjižnih tijela, ponegdje i stotinjak, naročito na području priobalja. Jednako tako, činjenica je i da ta zemljišnoknjižna tijela imaju različite vlasnike i različita opterećenja, te je rad na takvim ulošcima otežan a ulošci nepregledni,što je suprotno jednom od temeljnih načela zemljišne knjige -načelu preglednosti koje zahtijeva da se zemljišne knjige ustanove i vode tako da se svatko može lako i brzo obavijestiti o upisanim nekretninama i stvarnim pravima na njima. Šteta je da sudovi u vrijeme prijepisa ručne zemljišne knjige u digitalni oblik nisu imali dovoljno stručnog osoblja koje je moglo takve uloške prenijeti u digitalni oblik prijepisom svakog zemljišnoknjižnog tijela u novi uložak.

U odnosu na upise u posjedovnicu, treba napomenuti da promjene podataka o čestici zemljišnoknjižni sud provodi po službenoj dužnosti na temelju podataka prijavnog lista tijela nadležnog za katastar. Nezadovoljne stranke te podatke mogu osporavati u upravnom postupku koji prethodi izdavanju prijavnog lista za zemljišnu knjigu, a ne u zemljišnoknjižnom postupku.

Za istaknuti je da je u odnosu na upise u posjedovnicu sudska praksa u RH potpuno usklađena, pa postoje brojne odluke u kojima se ističe upravo činjenica da je riječ o upisima koje sud provodi po službenoj dužnosti, na osnovu pravomoćno završenog upravnog postupka koji je prethodio dostavljanju prijavnog lista na provedbu u zemljišne knjige.

Također, napominjem i da je u RH sve veći broj katastarskih općina koje se nalaze u Bazi zemljišnih podatka (BZP), te o promjenama u posjedovnici odlučuje isključivo tijelo nadležno za katastar koje i unosi te promjene u posjedovnicu.

U drugi odjeljak posjedovnice se upisuju i tereti , poput upisa prava služnosti,ako je riječ o povlasnoj nekretnini ( onoj u čiju se korist osniva prvo služnosti).

Danas je najčešći upis u drugi odjeljak posjedovnice upis zabilježbe o tome da je za građevinu izgrađenu na čestici priložena uporabna dozvola ili druga odgovarajuća isprava istog značenja. Poznato je, bez obzira što takav upis prema pozitivnom propisu (Zakon o gradnji[[7]](#footnote-7)) ima samo značaj evidentiranja isprave, da banke načelno ne odobravaju kredite ukoliko ne postoji tzv. pozitivna zabilježba.

*Upisi u vlastovnicu i česta pitanja*

U odnosu na vlastovnicu najčešće pravo čiji se upis traži je upis prava vlasništva kao i upis hipotekarnih tražbina, naročito kada se kupoprodaja realizira putem kredita poslovnih banaka.

Moram napomenuti da se događa da osobe koje kupuju nekretninu često traže predbilježbu prava vlasništva, koja će se opravdati isplatom kupoprodajne cijene iz kredita banke. Takav upis je , zbog politike banaka, prepreka odobrenju kredita, jer one zahtijevaju da u času uknjižbe založnog prava kao vlasnik nekretnine bude upisan prodavatelj. U tom slučaju, sukladno članku 63. stavak 1. ZZK , osoba protiv koje je predbilježba bila dopuštena može zahtijevati njezino brisanje, pri čemu u prijedlogu mora navesti razlog ( u ovom slučaju nemogućnost isplate ugovorene kupoprodajne cijene). Predbilježbe takve vrste samo produljuju trajanje cjelokupnog postupka, te ih ne bi trebalo rabiti.

U vlastovnicu se upisuju i ograničenja kojima je vlasnik osobno podvrgnut glede slobodnoga upravljanja ili raspolaganja svojim vlasništvom. U praksi se, npr. zabrana otuđenja ovdje ne čini samo vidljivom, već se zabilježuje.

Ovdje će se zabilježiti i prava iz sklopljenog ugovora o doživotnom uzdržavanju, zabilježba spora koja se odnosi na vlasništvo, zabilježba stavljanja pod skrbništvo ili zabilježba oduzimanja poslovne sposobnosti vlasnika i tome slično.

U odnosu na zabilježbu ugovora o doživotnom uzdržavanju često je pitanje može li vlasnik raspolagati nekretninom. Odgovor nalazimo u sudskoj praksi koja je zauzela stajalište da takva zabilježba ne sprječava vlasnika da otuđi nekretninu trećoj osobi na temelju ugovora o kupoprodaji, niti je ona na zakonu osnovan razlog da zemljišnoknjižni sud odbije provedbu tog ugovora.[[8]](#footnote-8) Kako će se ta zabilježba kasnije brisati, ovisi od slučaja do slučaja, no najčešće se briše temeljem sporazuma primatelja i davatelja uzdržavanja.

Često se pred zemljišnoknjižnim sudom nađu predugovori ( ili ugovori) u kojima je izražena namjera sklapanja pravnog posla uz koje se prilaže tabularna isprava. Sud ne može dopustiti upis na temelju isprave koja ne sadrži odredbu da prodavatelj prodaje , a kupac kupuje određenu nekretninu ( pravni temelj ). U tom smislu i sudska praksa : „ *Isprava na temelju koje se traži upis u zemljišnoj knjizi uz oblik propisan za njezinu valjanost mora sadržavati i pravni temelj za upis koji se traži .“*  Iz odluke Županijskog suda u Bjelovaru Gž-893/00 od 27.4.2000., koja je objavljena i u Izboru odluka VSRH 2001. proizlazi da sama izjava zemljišnoknjižnog vlasnika o priznavanju vlasničkog prava drugoj osobi na nekretnini za koju se predlaže upis prava vlasništva nije, ako ne postoje i druge pravno relevantne okolnosti, dokaz da je taj drugi doista stekao vlasničko pravo. Dakle, u tabularnoj ispravi kojom zemljišnoknjižni vlasnik nekretnine priznaje protustranci pravo vlasništva mora biti naznačen pravni naslov stjecanja, odnosno gubitak prava, a budući da tabularnoj ispravi nedostaje pravni naslov, to je prvostupanjski sud pravilno postupio kada je odbio prijedlog za uknjižbu.

Nastavno na naprijed opisan slučaj moram reći da je moj osobni dojam da su takve greške sve učestalije zbog pisanja ugovora tehnikom *„copy-paste“*.

Primjeri sudske prakse koje sam naprijed navela su ustaljena sudska praksa od koje nema odstupanja pa o tome treba voditi računa prilikom predaje prijedloga za upis.

*Upisi u teretovnicu*

Prema članku 25.stavak 1. ZZK u teretovnicu se 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.

U posljednje vrijeme sve su češći prijedlozi kojima se traži upis najma i zakupa nekretnina na temelju ugovora o najmu ili zakupu koji su očigledno pisani prema predlošku koji ne sadrži dopuštenje za uknjižbu tog obveznog prava. Stoga se prijedlozima ne može udovoljiti, pa treba voditi računa da svaki takav ugovor sadrži dopuštenje za uknjižbu.

**Zemljišnoknjižni postupak**

Zemljišnoknjižni postupak je strogo formalan postupak u kojem postoje pravila o formi i sadržaju zemljišnoknjižnih podnesaka i njihovih priloga kao i pravila o suglasnosti podataka zemljišne knjige i isprava na temelju kojih se zahtijeva provedba određenog upisa.

Odluke u zemljišnoknjižnom postupku donose se bez prisutnosti stranka, samo na osnovu stanja zemljišne knjige u času kada je stigao prijedlog , prijedloga i priloženih isprava (članak 92.ZZK).

Od ovog pravila postoje određene iznimke- posebni postupci, kao što je pojedinačni ispravni postupak ili postupak povezivanja glavne knjige i knjige položenih ugovora, postupak ispravka pogrešnog upisa , postupak opravdanja predbilježbe kada je to propisano zakonom i slično. To su situacije u kojima ZZK propisuje održavanje rasprave pred zemljišnoknjižnim sudom.

Po svoj naravi zemljišnoknjižni postupak je izvanparnični postupak.

**Osnovne pretpostavke dopuštenju upisa**

Za dopuštenje upisa trebaju postojati osnovne pretpostavke propisane odredbama ZZK.

***Mjerodavno stanje***

To je prije svega članak **107. ZZK** , koji propisuje da je za odlučivanje o prijedlogu za upis mjerodavno stanje u času kad je taj prijedlog stigao zemljišnoknjižnom sudu. Stoga prilikom predaje prijedloga treba paziti da podaci zemljišne knjige odgovaraju podacima koji su navedeni u ispravama. To se prije svega odnosi na opis nekretnine u posjedovnici i podatke o uknjiženom vlasniku, kao i na eventualne zabilježbe ili pravne činjenice koje nužno ne moraju imati utjecaj na dopustivost upisa, ali mogu kasnije stvarati probleme ( zabilježba prigovora, zabilježba spora, maloljetnost vlasnika i slično).

Ukoliko na izvatku postoje aktivne plombe ( neriješeni, ranije predani prijedlozi za upis) tada treba provjeriti sadržaj plombi i pokušati utvrditi da li neka od njih može utjecati na dopustivost upisa. Ovdje može biti riječ o benignim slučajevima, poput plombe koja se odnosi na stavljanje tzv. pozitivne zabilježbe. Već kada je riječ o nekoj promjeni u posjedovnici ( parcelacija, upis građevine) treba voditi računa da li opis nekretnine iz kasnije predane isprave odgovara onom upisu koji će nastati provedbom ranije pristiglog prijedloga. Posebno treba obratiti pažnju na plombe koje se odnose na upis zabilježbe ovrhe, jer nakon zabilježbe ovrhe nije dopušten upis promjene prava vlasništva niti kojeg drugog stvarnog prava utemeljen na raspoložbi ovršenika, bez obzira na to kada je ta raspoložba poduzeta ( članak 84. stavak 3. Ovršnog zakona).

S tim u vezi je i odredba o **prvenstvenom redu** ( čl.45.ZZK) prema kojoj se prvenstveni red upisa u zemljišnu knjigu utvrđuje prema času u kojem je zemljišnoknjižnom sudu stigao prijedlog za upis, odnosno odluka drugog suda ili tijela kojom se određuje upis. Načelno, zemljišnoknjižno knjižni sud dužan je rješavati predmete prema času kada su isti kod njega primljeni, no postoji i izuzetak – ustup prvenstvenog reda.

Da bi došlo do promjene prvenstvenog reda potreban je pristanak ovlaštenika prava koje stupa natrag i ovlaštenika prava koje stupa naprijed. Ponekad se u praksi događa da se predanim podnescima može udovoljiti tek nakon ustupa prvenstvenog reda, no ako je ustup u interesu svih stranaka postupka, tada se sudu predaje podnesak sa izričitom dozvolom – pristankom ovlaštenika obaju prava.

***Prijedlog za upis – urednost i potpunost***

Člancima **99. do 104.** propisano je što sve prijedlog treba sadržavati da bi bio uredan i potpun. O tome i članak **109.** ZZK. Da bi prijedlog bio uredan, mora ispunjavati uvjete propisane člancima 95.do 101. ZZK, a da bi bio potpun uvjete iz članka 102. do 104. ZZK.

*Sadržaj prijedloga*

Da bi prijedlog bio uredan, mora sadržavati :

* Oznaku ZK suda kojem se podnosi prijedlog (čl.99.st.1.ZZK)
* Oznaku “zemljišnoknjižna stvar” ( zemljišnoknjižni predmet) – čl.97.st.2. ZZK
* Broj uloška, oznaku čestice, naziv katastarske općine (čl.99.st.1. ZZK)
* Treba odrediti vrstu upisa ( uknjižba, predbilježba, zabilježba ili samo upis određene činjenice – npr. promjena prezimena, adrese … (tzv. neimenovani upisi) – čl.100.st.1. ZZK
* Ako vrsta upisa nije određena, smatra se da prijedlog prešutno sadrži u sebi prijedlog za onu vrstu upisa koji je po postojećem zemljišnoknjižnom stanju i prilozima prijedloga najpovoljniji za osobu u čiju se korist upis zahtijeva, a moguć je i dopušten (čl.100.st.2.ZZK)
* Kod uknjižbe i predbilježbe navesti pravo ( vlasništvo, založno pravo…) –čl.99.st.4.ZZK.
* Kod zabilježbe navesti činjenicu koju treba upisati ( zabilježba spora, prvenstvenog reda, osobnog odnosa….) – čl.99.st.4. ZZK.

Zaključno, iz prijedloga mora biti očigledno što, gdje i kako sud treba upisati. Tek ukoliko je prijedlog uredan i potpun, sud će rješenjem prijedlogu udovoljiti.

Neuredan je onaj prijedlog iz kojeg nije očigledno kakav se upis i na temelju kojih isprava zahtijeva. Nepotpun je onaj prijedlog kojem nisu priložene sve isprave potrebne za donošenje odluke o osnovanosti prijedloga. Neuredan i nepotpun prijedlog sud će rješenjem odbaciti, no odbacivanje prijedloga ne sprječava podnošenje novoga urednog odnosno potpunog prijedloga, time da će za odlučivanje o tom novom prijedlogu biti mjerodavno stanje u času kada je taj novi prijedlog stigao sudu (prvenstveni red).

Prilikom odlučivanja sud je dužan primijeniti odredbu čl. **108.** ZZK koja glasi :

„(1) Zemljišnoknjižni sud će, 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,

- nema osnove za sumnju u to jesu li osobe protiv kojih se zahtijeva upis sposobne raspolagati predmetom na koji se upis odnosi, niti u to je li osoba koja je prijedlog podnijela na to ovlaštena,

- utemeljenost prijedloga proizlazi iz sadržaja podnesenih isprava i

- isprave imaju potrebni oblik.

(2) 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.„

*Zapreke dopustivosti upisa*

U odnosu na moguće zapreke dopustivosti upisa sud mora ispitati jesu li nekretnina i prava na njoj u odnosu na koje se zahtijeva upis uopće upisani u zemljišne knjige ; da li je uknjižen pravi prednik podnositelja zahtjeva te da li postoje neka ograničenja koja isključuju dopustivost upisa.

Sud je također dužan ispitati postoji li osnova za sumnju da je osoba protiv koje se zahtijeva upis sposobna raspolagati predmetom upisa . Ovdje ću istaknuti one najčešće, a to su zabilježba stavljanja pod skrbništvo ili oduzimanja poslovne sposobnosti, maloljetnost prodavatelja. I u ovim je slučajevima moguće dopustiti upis, ali tada ugovor mora biti sklopljen u obliku javnobilježničkog akta, uz prethodno pribavljenu suglasnost nadležnog centra za socijalnu skrb.

Jednako tako sud pazi po službenoj dužnosti na to da li je osoba koja stječe pravo na to ovlaštena ( strano državljanstvo stjecatelja ).

Sud mora ispitati i priložene isprave, i utvrditi da li je prijedlog za upis utemeljen na sadržaju priloženih isprava, te da li su isprave sastavljene u propisanom obliku. Naprijed sam navela neke vrste pravnih poslova za koje isprave koje moraju biti sastavljene u obliku javnobilježničkog akta. Isto je propisano čl.53. Zakona o javnom bilježništvu. U tu vrstu pravnih poslova pripadaju i darovni ugovori bez predaje stvari u neposredan posjed daroprimatelja, kao i pravni poslovi među živima koje poduzimaju osobno gluhi koji ne znaju čitati ili nijemi koji ne znaju pisati.

*Ovlaštenje za podnošenje prijedloga*

Ovlaštenje za podnošenje prijedloga propisano je člancima **95. i 96.** ZZK. Ovdje ćemo nabrojiti samo osnovna ovlaštenja.

Prema čl.**95. st.1**. to je osoba koja bi upisom koji ima značenje uknjižbe ili predbilježbe stekla, izmijenila ili izgubila knjižno pravo. To znači, primjerice, da prijedlog za uknjižbu ili predbilježbu prava vlasništva može podnijeti kupac ali i prodavatelj.

Prijedlog za upis može podnijeti i izvanknjižni stjecatelj, sukladno čl. **41. i 96.** ZZK. Prema čl. 41. ZZK, ako su zemljište ili neko knjižno pravo preneseni izvanknjižno na više osoba uzastopno, može posljednji stjecatelj zahtijevati da se knjižni prijenos provede neposredno na njega, ako dokaže neprekinuti niz izvanknjižnih stjecanja od knjižnoga prednika do sebe.

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 zakonom (čl. **95. st.2.**ZZK**)**.

ZZK za neke zabilježbe određuje posebno tko je ovlašten za podnošenje prijedloga, npr.:

zabilježba osobnih odnosa ( čl.71. ZZK), zabilježba prvenstvenog reda (čl.72.st.1.ZZK), zabilježba otkaza i hipotekarne tužbe(čl.78.ZZK).

Posebni zakon koji određuje tko je ovlašten staviti prijedlog za upis zabilježbe ugovora o doživotnom uzdržavanju je Zakon o obveznim odnosima, i takav prijedlog može predati isključivo davatelj uzdržavanja.

U svakom slučaju, prilikom podnošenja prijedloga za upis zabilježbe po posebnom propisu treba provjeriti tko je ovlašten na podnošenje prijedloga.

*Punomoćnik za podnošenje prijedloga*

**Punomoćnik**  za podnošenje prijedloga propisan je čl.**96.st.1**. ZZK. Ovlaštenje za zastupanje dokazuje se posebnom ispravom, pri čemu treba voditi računa da se, ako ZZK nešto posebno ne propisuje, primjenjuju odredbe čl. **89.a Zakona o parničnom postupku** prema kojem:

*„Stranku kao punomoćnik može zastupati samo odvjetnik,ako zakonom nije drugačije određeno.*

*Stranku može kao punomoćnik zastupati osoba koja je s njome u radnom odnosu, ako je potpuno poslovno sposobna.*

*Stranku kao punomoćnik može zastupati srodnik po krvi u pravoj liniji, brat, sestra ili bračni drug – ako je potpuno poslovno sposoban i ako se ne bavi nadripisarstvom.”*

Smatram također da je na podnošenje prijedloga ovlašten i opunomoćenik iz čl.53.ZZK, dakle onaj kome je izdana punomoć za sklapanje pravnog posla, a koji ovjerava potpis u ime opunomoćitelja ( onoga koji gubi knjižna prava).

*Punomoćnik za primanje pismena*

Prema čl.**120. a** ZZK, u prijedlogu se može navesti punomoćnik za dostavu pismena sa točnom adresom. Isto je nužno kada se predlagatelj nalazi u inozemstvu, a nema punomoćnika u Republici Hrvatskoj. Tada je predlagatelj dužna već prilikom podnošenja prijedloga imenovati punomoćnika za primanje pismena u Republici hrvatskoj i naznačiti njegovu adresu, Ako prijedlog ne sadrži podatak o punomoćniku , sud će prijedlog odbaciti.

*Valjanost isprave - čl.43., 44., 54. i 55.ZZK*

* Isprava mora biti sastavljena u propisanom obliku
* Iz isprave mora biti vidljiv pravni temelj
* Isprava ne smije biti precrtavana, dopunjavana ….
* Ako se sastoji od više listova, mora biti propisno spojena (da se ništa ne može umetnuti)
* Osobe moraju biti navedene tako da ih se ne može zamijeniti s drugima
* Mora biti navedeno mjesto i datum sastavljanja isprave, time da je dopušteno da se kao dan sastavljanja isprave uzima se i dan ovjere kod javnog bilježnika
* Isprava mora sadržavati : točnu oznaku zemljišta ,prava koje treba upisati i dozvolu za uknjižbu.

*Što se može tražiti jednim prijedlogom*

Jednim prijedlogom može se tražiti :

1. više upisa koji se temelje na istoj ispravi koji će se provesti u istom ili različitim ulošcima (npr. upis međusobnih prava ugovornih strana)
2. upis istog prava u više uložaka (zajednička hipoteka) ili
3. upis više različitih prava u jednom ulošku, a koji su upisi utemeljeni na istoj ili različitim ispravama
4. upis prava temeljem čl. 41. ZZK ako su zemljište ili neko pravo preneseni na više osoba uzastopno, posljednji stjecatelj može zahtijevati da se knjižni prijenos provede neposredno na njega, ako dokaže neprekinuti niz izvanknjižnih stjecanja od knjižnog prednika do sebe.

Posebnu pažnju treba obratiti na sadržaj članka 110. ZZK prema kojem: „*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. “*

Konkretno, ukoliko se u ugovoru o darovanju navodi da darovatelj zadržava za sebe neko pravo osobne služnosti , tada prijedlog mora sadržavati zahtjev i za uknjižbu prava vlasništva i za uknjižbu osobne služnosti. U protivnom, sud će takav prijedlog odbaciti kao neuredan.

I o navedenome postoji različita sudska praksa pa tako većina zemljišnoknjižnih sudova upisuje samo ono što je zatraženo prijedlogom, zanemarujući pritom priložene isprave, ali i Zakon, te tako primjerice dopušta uknjižbu prava vlasništva bez uknjižbe osobne služnosti s obzirom da predlagatelj isto nije predložio podnesenim prijedlogom.

***Odlučivanje***

Ukoliko je prijedlog za upis uredan i potpun, odnosno kada su ispunjene pretpostavke propisane odredbama čl.107., 108., 109. i s njima povezanom odredbama, sud će prijedlogu udovoljiti i dopustiti traženi upis.

Naprijed smo naveli neke primjere u kojima će sud odbaciti prijedlog za upis. To je slučaj kada je sudu podnesen prijedlog iz kojeg nije očigledno kakav se upis i gdje traži ili prijedlog kojem nisu priložene tabularne isprave. Iznimno, može se pozvati stranku da dopuni prijedlog ukoliko nedostaje isprava koja nema značaj tabularne isprave (npr. uvjerenje o prebivalištu, domovnica … ).

Sud će prijedlog za upis odbiti kada nisu ispunjene:

1. materijalne pretpostavke (knjižni prednik ,netočan opis nekretnine, tabularna isprava i slično) i
2. postupovne pretpostavke (neovlaštena osoba, nisu priložene sve isprave , isprava nije podobna uza upis …) .

***Obrazloženje kao dio rješenja***

Kad zemljišnoknjižni sud odbija prijedlog za upis, dužan je svoju odluku obrazložiti. U praksi je očigledno da su ta obrazloženja ponekad opširnija i dulja nego obrazloženja koja suci pišu donoseći rješenja i presude u ostalim sudskim postupcima.

Od čega se uobičajeno sastoji obrazloženje koje se piše u zemljišnoknjižnom postupku? U prvih par rečenica utvrđuje se tko je i kakav prijedlog podnio, nabroje se priložene isprave i utvrđuje se da prijedlog treba odbiti ili odbaciti. Nakon toga slijedi cijeli niz doslovnog citiranja odredaba ZZK, te konstatacija da se zbog svega navedenog prijedlogu ne može udovoljiti. U velikom broju takvih rješenja nedostaje bitan sastojak : što predlagatelj konkretno treba učiniti da bi ostvario svoje pravo na upis. Takvo postupanje utemeljeno je na odredbi članka 109. stavak 4. ZZK prema kojoj će zemljišnoknjižni sud , ako odbije prijedlog u cijelosti ili djelomično, u rješenju navesti razloge odbijanja.

Smatram da zakonodavac nije propisao članak 109.stavak 4. ZZK da bi se ( uglavnom neuke) stranke sililo da proučavaju odredbe ZZK, već je smatrao da bi stranku trebalo uputiti na propuste koji su učinjeni u prijedlogu i/ili ispravi. Puko nabrajanje zakonskih odredaba nije od pomoći, što ne znači da ih rješenje ne treba sadržavati. Međutim, to bi trebalo učiniti u nekom sublimiranom obliku, a težište obrazloženja staviti upravo na to da stranka dobije jasnu i nedvosmislenu uputu što treba učiniti.

No, kako se od zemljišnoknjižnog postupka uporno pokušava stvoriti neka druga vrsta sudskog postupka, u praksi se pojavljuje još jedna zanimljivost : obrazloženja se pišu i onda kada se prijedlogu udovoljava, kako u redovnom tako i u posebnim postupcima[[9]](#footnote-9). Nije dvojbeno da je redovnom postupku tako nešto doista suvišno, ali smatramo da isto nije potrebno niti u posebnim postupcima. Iz zapisnika sa ročišta koji se uvijek održavaju povodom posebnih postupaka mora jasno proizaći radi čega se određenom prijedlogu udovoljilo. Nakon što sudac donese odluku na ročištu, na temelju tog zapisnika ovlašteni zemljišnoknjižni referent napisati će tzv. provedbeno rješenje koje se otprema strankama, a u zbirku isprava staviti će se sve isprave koje su bile priložene kao dokazi u postupku te zapisnik s ročišta.

Takvim postupanjem postigla bi se znatna ušteda dragocjenog sudačkog vremena, jer praksa pokazuje da se u posebnim postupcima donose rješenja čija obrazloženja imaju više desetaka stranica, a u sadržaju se konstatiraju sve one činjenice koje se već nalaze u zapisniku s ročišta.

Apeliram stoga na promjenu prakse, jer nam sada kao mač nad glavom stoje mnogobrojni neriješeni posebni postupci čijem rješavanju treba pristupiti bez odgađanja, kako bismo u što većoj mjeri udovoljili potrebama građana i gospodarstva koji sve teže trpe posljedice zapuštenog zemljišnoknjižnog stanja.

**STJECANJE PRAVA VLASNIŠTVA STRANIH OSOBA**

Stjecanje prava vlasništva stranih osoba na nekretninama u Republici Hrvatskoj nekretnina propisano je odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (u nastavku: ZVDSP) člancima 354. do 358.b.

Stranci mogu kupovati nekretnine u Republici Hrvatskoj odnosno stjecati pravo vlasništva nekretnina ukoliko su državljani i pravne osobe država s kojima postoji uzajamnost za stjecanje prava vlasništva na nekretninama u Republici Hrvatskoj i to uz prethodnu suglasnost Ministarstva pravosuđa Republike Hrvatske.

Državljani i pravne osobe iz država članica Europske unije mogu stjecati pravo vlasništva nekretnina pod pretpostavkama koje vrijede za stjecanje prava vlasništva za državljane Republike Hrvatske i pravne osobe sa sjedištem u Republici Hrvatskoj, izuzev nekretnina u izuzetim područjima.

*Poljoprivredno zemljište*

Člankom 2. stavkom 2. Zakona o poljoprivrednom zemljištu[[10]](#footnote-10) propisano je da nositeljima prava vlasništva na poljoprivrednom zemljištu ne mogu biti strane fizičke i pravne osobe, osim ako međunarodnim ugovorom i posebnim propisom nije drugačije određeno. Stavkom 3. istog članka propisano je da, iznimno od navedenog stavka 2., strane pravne i fizičke osobe mogu stjecati pravo vlasništva na poljoprivrednom zemljištu iz stavka 1. ovoga članka nasljeđivanjem uz uvjet reciprociteta.

Što je poljoprivredno zemljište propisano je odredbom čl. 3. Zakona o poljoprivrednom zemljištu. Poljoprivrednim zemljištem smatraju se poljoprivredne površine koje su po načinu uporabe u katastru opisane kao: oranice, vrtovi, livade, pašnjaci, voćnjaci, maslinici, vinogradi, ribnjaci, trstici i močvare, kao i drugo zemljište koje se može privesti poljoprivrednoj proizvodnji.

Sukladno odredbama Ugovora o pristupanju Republike Hrvatske Europskoj uniji, državljani Europske unije poljoprivredno zemljište ne mogu stjecati od dana pristupanja Republike Hrvatske Europskoj uniji narednih 7 godina[[11]](#footnote-11), uz mogućnost zabrane još 3 godine.

S obzirom da posebnim propisima niti međunarodnim ugovorom nije drugačije određeno, za sada stranim fizičkim i pravnim osobama koji nisu iz država Europske unije nije moguće pravnim poslom stjecati pravo vlasništva na poljoprivrednom zemljištu.

Napominje se da je člankom 358. stavkom 3. ZVDSP propisano da ako strana osoba ne može na poljoprivrednom zemljištu u Republici Hrvatskoj steći vlasništvo nekretnine koje bi inače stekla nasljeđivanjem. Ona ima pravo na naknadu prema propisima o izvlaštenju, kao da joj je ta nekretnina oduzeta u postupku izvlaštenja.

Pri tome smatram da je provjera o namjeni zemljišta u nadležnosti onoga koji provodi ostavinski postupak - nadležnog suda ili javnog bilježnika kao povjerenika suda . Zemljišnoknjižni sud ne bi se trebao upuštati u sadržaj rješenja o nasljeđivanju, jer bi pretpostavke o dopuštenosti upisa trebalo ispitati za to nadležno tijelo.

*Šume i šumska zemljišta*

Što se smatra šumom i šumskim zemljištem propisano je člankom 5. Zakona o šumama[[12]](#footnote-12).

Člankom 56. stavkom 1. Zakona o šumama  propisano da se šume i šumska zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske ne mogu se otuđivati iz vlasništva Republike Hrvatske, osim u slučajevima predviđenim tim Zakonom. Stavak 2.članka 56. propisuje da strane osobe, i to fizička osoba kad nema državljanstvo Republike Hrvatske ili druge države članice Europske unije te pravna osoba koja ima registrirano sjedište izvan područja Republike Hrvatske i drugih država članica Europske unije, ne mogu stjecati pravo vlasništva na šumama i šumskome zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske, osim ako međunarodnim ugovorom nije drukčije određeno.

To znači da državljani i pravne osobe članica EU mogu stjecati pravo vlasništva na šumama i šumskim zemljištem.

U praksi se kao problem javlja to što upisi u posjedovnici ponekad ne odgovaraju stvarnom načinu uporabe zemljišta, pa bi tada bilo potrebno tražiti potvrdu Hrvatskih šuma o tome da li je nekretnina šuma, odnosno šumsko zemljište.

**Ostale kategorije zemljišta u posebnim pravnim režimima**

*Kulturna dobra*

Člankom 37.Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara propisano je da je vlasnik koji namjerava prodati kulturno dobro zaštićeno posebnim rješenjem ili kulturno dobro unutar zaštićene kulturno-povijesne cjeline upisane u Listu svjetske baštine ili Listu ugrožene svjetske baštine dužan navedeno kulturno dobro prije prodaje istodobno ponuditi Repub­lici Hrvatskoj, županiji, Gradu Zagrebu, gradu ili općini na čijem se području to kulturno dobro nalazi, navodeći cijenu i druge uvjete prodaje.

Praksa sudova i ovdje je različita, pa je nekim sudovima potrebno dostaviti dokaze da je nekretnina ponuđena , dok neki pak dopuštaju upis i o tome dostavljaju rješenje o upisu Republici Hrvatskoj, županiji ili gradu odnosno općini.

*Zaštićena područja*

Zakonom o zaštiti prirode [[13]](#footnote-13) člankom 165. stavkom 1. propisano je da je vlasnik nekretnine unutar nacionalnog parka, strogog ili posebnog rezervata koji namjerava takvu nekretninu prodati, dužan pisanim podneskom, tu nekretninu najprije ponuditi na prodaju Republici Hrvatskoj, odnosno središnjem tijelu državne uprave nadležno za državnu imovinu, a ako središnje tijelo državne uprave nadležno za državnu imovinu ne prihvati ponudu u roku od 30 dana od dana zaprimanja ponude, dužan je tu nekretninu ponuditi na prodaju najprije jedinici područne (regionalne) samouprave, pa nakon isteka novog roka od 30 dana jedinici lokalne samouprave na čijem se području nalazi nekretnina.

**Suglasnost Ministra pravosuđa**

O davanju suglasnosti za stjecanje prava vlasništva stranih osoba (izuzev državljana i pravnih osoba iz država članica Europske unije) na nekretninama u Republici Hrvatskoj odlučuje se u upravnom postupku na zahtjev strane osobe koja namjerava steći vlasništvo određene nekretnine ili osobe koja namjerava otuđiti tu nekretninu. Postupak se provodi sukladno odredbama ZVDSP i Zakona o općem upravnom postupku.

Pisanom zahtjevu mora se priložiti:

* pravna osnova stjecanja vlasništva (kupoprodajni ugovor, darovni ugovor, ugovor o uzdržavanju ili sl.) u izvorniku ili ovjerenoj preslici,
* dokaz o vlasništvu prodavatelja/otuđitelja predmetne nekretnine, odnosno izvadak iz zemljišne knjige, u izvorniku ili ovjerenoj preslici, ne stariji od šest mjeseci,
* uvjerenje upravnog tijela nadležnog za urbanizam i prostorno uređenje, prema mjestu na kojem se nalazi nekretnina, o pravnom statusu nekretnine (da li se nekretnina nalazi u granicama građevinskog područja predviđenim urbanističkim planom),
* dokaz državljanstva stjecatelja (ovjerena preslika putovnice i sl.) ili dokaz o statusu pravne osobe (izvadak iz sudskog registra), ako je stjecatelj strana pravna osoba,
* u slučaju da podnositelja zahtjeva zastupa punomoćnik, potrebno je dostaviti punomoć u izvorniku ili ovjerenoj preslici, a ako podnositelj zahtjeva nije odredio punomoćnika koji će ga zastupati, a nalazi se u inozemstvu, obvezan je odrediti opunomoćenika za primanje pismena s prebivalištem u Republici Hrvatskoj,
* dokaz o uplaćenoj upravnoj pristojbi u iznosu od 35,00 kuna u skladu s Tar.br. 88. toč. 1. Uredbe o Tarifi upravnih pristojbi.

Treba naglasiti da je pravni posao kojemu je cilj stjecanje prava vlasništva stranih osoba na nekretninama ništetan bez suglasnosti ministra pravosuđa.

Strana osoba kojoj je uskraćena suglasnost za stjecanje prava vlasništva na nekretnini ne može ponoviti zahtjev za davanje suglasnosti na stjecanje prava vlasništva iste nekretnine prije nego što protekne pet godina od dana podnošenja zahtjeva koji je odbijen.

Praksa pokazuje da je , naročito u odnosu na državljane Republike Bosne i Hercegovine, proveden veliki broj upisa prava vlasništva, bez prethodne suglasnosti ministra pravosuđa. To znači da oni ne mogu priložiti izvadak u kojem je prodavatelj upisan kao vlasnik nekretnine. Od nedavno, Ministarstvo pravosuđa zauzelo je stajalište prema kojem ipak, i u takvim slučajevima,odlučuju o davanju suglasnosti.

*Uzajamnost*

Ministarstvo pravosuđa utvrđuje uzajamnost. Ukoliko uzajamnost nije utvrđena Ministarstvo pravosuđa preko Ministarstva vanjskih poslova pribavlja sve relevantne propise zemlje državljanina koji traži suglasnost za stjecanje te utvrđuje postoji li uzajamnost i uz koja ograničenja. U prilogu članku nalazi se popis država za koje je utvrđeno postojanje odnosno nepostojanje uzajamnosti.

**Lokacijska informacija kao isprava u zemljišnoknjižnom postupku**

Lokacijska informacija definirana je odredbom čl.36. Zakona o prostornom uređenju (u nastavku: ZPU). Lokacijsku informaciju kao neupravni akt izdaje upravno tijelo na čijem se području nalazi zemljište , na zahtjev zainteresirane osobe.

Svrha lokacijske informacije je upoznavanje s namjenom prostora i uvjetima provedbe zahvata u prostoru iz prostornih planova na određenom zemljištu. Lokacijska informacija se izdaje u pisanom obliku za zemljište navedeno u zahtjevu, a između ostalog sadrži informaciju o prostornim planovima svih razina unutar čijeg obuhvata se nalazi zemljište, namjeni prostora i svim drugim uvjetima za provedbu zahvata u prostoru određenim, odnosno propisanim prostornim planovima svih razina, područjima u kojima je posebnim propisima propisan poseban režim korištenja prostora (kulturnim dobrima upisanim u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske i dr.), ako se zemljište nalazi na takvom području i druge informacije koje se odnose na prostorno planiranje.

Praksa zemljišnoknjižnih sudova u odnosu na lokacijsku informaciju, kao dokaz o namjeni prostora kojim se utvrđuje da li se određena nekretnina nalazi unutar ili izvan građevinskog područja je različita, i to čak i unutar jednog zemljišnoknjižnog odjela. Tako je moguće da se za dopuštenje upisa zahtijeva lokacijska informacija i u slučaju kada je zgrada upisana u zemljišnu knjigu. Događa se da iz lokacijske informacije proizlazi da se nekretnina na kojoj je izgrađena zgrada nalazi izvan građevinskog područja, pa se prijedlozi za upis odbijaju s tog temelja.

Pri tome se ne vodi računa da je građenje moguće (i oduvijek je tako bilo) i na zemljištima izvan građevinskog područja.

ZPU u pojmovniku ( čl.3. točka 9.) definira **građevinsko zemljište** kao zemljište unutar granica građevinskog područja **te zemljište izvan građevinskog područja obuhvaćeno građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina.** Iz ove definicije pojmovnika ZPU-a može se zaključiti da zemljište može biti građevinsko i onda kada se nalazi izvan građevinskog područja, ako je obuhvaćeno građevinskom česticom na kojoj je izgrađena građevina.

ZPU propisuje mogućnost gradnje izvan građevinskog područja u članku 44. koji propisuje koja se gradnja može planirati na takvom području. Čl.44. ZPU glasi:

*„(1) Izvan građevinskog područja može se planirati izgradnja:*

*1. infrastrukture*

*2. građevina obrane*

*3. građevina namijenjenih poljoprivrednoj proizvodnji*

*4. građevina namijenjenih gospodarenju u šumarstvu i lovstvu*

*5. područja gospodarskog korištenja pomorskog dobra i uređenje plaža*

*6. istraživanje i eksploatacija mineralnih sirovina*

*7. asfaltnih baza, betonara i drugih građevina u funkciji obrade mineralnih sirovina unutar određenih eksploatacijskih polja*

*8. kampova, golf igrališta i drugih sportsko-rekreacijskih igrališta na otvorenom s pratećim zgradama*

*9. zahvata u prostoru za robinzonski smještaj smještajnog kapaciteta do 30 gostiju izvan prostora ograničenja, strogog rezervata, posebnog rezervata i nacionalnog parka*

*10. stambenih i pomoćnih građevina za vlastite (osobne) potrebe na građevnim česticama od 20 ha i više i za potrebe seoskog turizma na građevnim česticama od 2 ha i više*

*10. rekonstrukcija postojećih građevina.*

*(2) Istraživanje ugljikovodika i geotermalne vode može se planirati na svim prostorima na kojima za to u prostornim planovima ne postoje zapreke.*

*(3) U zahvatima u prostoru za robinzonski smještaj ne može se planirati građenje građevina za čije je građenje potrebna građevinska dozvola.*

Dakle, zemljišnoknjižni sudovi ne bi trebali obraćati pažnju samo na činjenicu da li se određena nekretnina nalazi unutar ili izvan građevinskog područja kada je riječ o izgrađenom zemljištu.

Sudovi bi trebali voditi računa i o odredbama čl.48.a i 48. b[[14]](#footnote-14) ZPU koji također propisuju mogućnosti planiranja izgradnje izvan građevinskog područja.

Osobno smatram, a takvo stajalište ima i dio zemljišnoknjižnih referenata i sudaca, da je lokacijska informacija nepotrebna u slučaju kada je predmet kupoprodaje izgrađeno zemljište, bez obzira da li se nekretnina nalazi unutar ili izvan građevinskog područja. Treba napomenuti da je praksa nekih sudova takva da ne smatraju dovoljnim da je u zemljišnim knjigama upisana građevina, već zahtijevaju da bude riječ o građevini za koju je upisana tzv. pozitivna zabilježba.

Uz to napominjem da dio sudova ne traži lokacijsku informaciju, već traže uvjerenja o statusu nekretnine koje izdaje tijelo nadležno za prostorno uređenje, time da se uglavnom zahtijeva da uvjerenje sadrži podatak o namjeni prostora prema danu sklapanja pravnog posla.

U svakom slučaju, jedini slučaj u kojem je kao pretpostavka upisa potrebna lokacijska informacija ili uvjerenje o statusu nekretnine jest onda kada je predmet kupoprodaje neizgrađeno zemljište izvan građevinskog područja.

**O NEUSKLAĐENOSTI STANJA ZEMLJIŠNE KNJIGE I KATASTRA**

Već sam naprijed pisala da su podaci o (ne)usklađenosti stanja nekretnina u RH vrlo različiti.

Kako postići da se podaci o nekretninama upisanim u zemljišnoj knjizi i katastru usklade tako da odgovaraju stvarnom stanju?

Dva su načina: prvi je sustavni pristup uređenju koji se provodi kroz postupke osnivanja, obnove i dopune zemljišne knjige ( čl.179. do 199. ZZK) a drugi način je osobna inicijativa izvanknjižnih vlasnika da urede stanje zemljišne knjige i katastra.

S obzirom na to da se ne može očekivati da će država ili jedinice lokalne samouprave uređivati stanje katastra i zemljišne knjige kroz sustavni pristup na cijelom području države, treba shvatiti da je teret uređenja stanja ipak na izvanknjižnim vlasnicima.

Poznato je da su postupci osnivanja i obnove zemljišnih knjiga dugotrajni i često promašeni jer još uvijek veliki broj sudova gramatički tumači odredbe ZZK koje su do Zakona o izmjenama i dopunama ZZK 2013.(u nastavku : ZID ZZK/2013) uređivale te postupke, pa se jednostavno u nove knjige prepisivalo staro stanje vlastovnice. Time se preuzimao rizik velikog broja prijava i prigovora, odnosno veliki broj rasprava za ispravak, kao i rizik da u novoj zemljišnoj knjizi ostane brojni upisi koji su samo preneseni iz stare zemljišne knjige i ne odražavaju stvarno pravno stanje nekretnine.

Poznat je i podatak da je kroz pojedinačne postupke uređenja katastarskog i zemljišnoknjižnog stanja uređen veći broj čestica nego li kroz sustavna osnivanja i obnove[[15]](#footnote-15).

Kako je uopće došlo do razlika u evidencijama? Odgovor na to pitanje leži u desetljećima zapuštenom stanju obje evidencije od strane stvarnih vlasnika nekretnina, koje je uzrokovano povijesnim razlozima. Treba imati na umu da je u razdoblju od II. Svjetskog rata pa sve do proglašenja neovisnosti Republike Hrvatske vlasništvo bila nepoželjna kategorija, da su to doba provedeni postupci nacionalizacije, konfiskacije imovine, podruštvovljenja nekretnina i da je promet nekretninama bio sveden na minimum. U međuvremenu, život je tekao, promet nekretninama se ipak odvijao bez da je evidentiran, što se naročito odnosi na upise u zemljišne knjige.

Stanje katastarskih podataka ipak je donekle pokazivalo stanje koje odgovaralo stvarnom stanju, mada je i upis posjednika bio uvjetovan različitim pogodnostima za one koji nisu bili posjednici nekretnina. Često je cijeli posjed bio upisan na nositelja domaćinstva, dok bi u naravi članovi obitelji „uživali“ nekretnine na temelju nečega što danas zovemo „potajnom diobom“. Posebno , u odnosu na katastar, treba reći da je toj evidenciji vrlo česta situacija u kojoj se jedna čestica nalazi upisana u više posjedovnih listova, kao dijelovi te čestice. Stoga je i u katastru ponekad teško utvrditi stanje posjeda. Uz to, treba reći da je veliki dio Republike Hrvatske još uvijek u mapama izrađenim u mjerilu 1:2880, pa ti katastarski planovi ne predstavljaju uvijek stvarni položaj a niti površinu čestice.

**Kako urediti stanje zemljišne knjige**

Za uređenje stanja nije dovoljno a ponekad niti isplativo čekati intervenciju države. Valja podsjetiti da pravo vlasništva nije samo pravo, nego i obveza, pa bi održavanje stanja zemljišnih knjiga prije svega trebalo biti prepušteno inicijativi pojedinca – vlasnika ili izvanknjižnog vlasnika čija je dužnost da se brine o svom dobru. Država bi trebala djelovati tamo gdje postoji doista opravdan državni ili lokalni interes, gdje će se investicija u postupak osnivanja ili obnove vratiti kroz gospodarski napredak.

Da bi se uredilo stanje zemljišne knjige ne postoji jedinstven recept , jer to ovisi o više čimbenika.

Prvo pitanje koje se postavlja jest da li je čestica koja je predmet postupka identična po svim svojim značajkama u zemljišnoj knjizi i katastru i da li stanje odgovara stanju koje postoji na terenu. Ukoliko postoje razlike, tada je potrebno naručiti izradu odgovarajućeg geodetskog elaborata i prijavnog lista. Vrsta elaborata ovisi o tome koju je promjenu potrebno provesti ,da li se promjena provodi samo u zemljišnoj knjizi ili je potrebno promjenu provesti i u katastru te o tome da li je za provedbu u zemljišnoj knjizi potrebno prethodno sastaviti isprave pogodne za uknjižbu.

Prijavni list za zemljišnu knjigu dostavlja se zemljišnoknjižnom sudu na dva načina : po službenoj dužnosti kada se radi o promjeni koja ne utječe na knjižna prava ili putem stranke, kada provedba prijavnog lista utječe na knjižna prava, odnosno kada je za provedbu potrebno sastaviti tabularme isprave.

Sve manje, ali još uvijek, postoji problem u zemljišnoknjižnim sudovima koji se upuštaju u provjeru točnosti podataka prijavnog lista, pri čemu zanemaruju činjenicu da je prijavni list javna isprava izdana, pregledana i potvrđena od strane za to nadležnog ureda za katastar i geodetske poslove.

Drugo pitanje jest stanje zemljišne knjige i u kojem postupku to stanje urediti.

Zakonodavac je predvidio da se to stanje uređuje kroz institut pojedinačnog ispravnog postupka, koji je propisan odredbama članka 200. do 200.g ZZK. Međutim, kao i svim drugim postupcima postoje značajne razlike u postupanju sudova.

Treba istaknuti da pravna teorija smatra da se kroz pojedinačni ispravni postupak ne bi trebalo uređivati stjecanje prava vlasništva na zakonom predviđenim načinima (naročito ne kad je u pitanju dosjelost) , već da taj institut treba upotrebljavati samo onda kada stranka raspolaže svim ispravama, od kojih jedna ili više imaju neke nedostatke potrebne za dopuštenje upisa u zemljišnu knjigu. Praksa pak pokazuje da sudovi kroz pojedinačni ispravni postupak ipak odlučuju o stjecanju prava vlasništva. Takvo postupanje ide u smjeru kojem je namjera bila odteretiti parnične sudove od parnica u kojima se utvrđuje pravo vlasništva, a da spor o pravu pri tome uopće ne postoji.

**Pojedinačni ispravni postupak kao način uređenja**

Prilikom donošenja ZID ZZK/2013 zakonodavac je u tekst zakona prenio, ali i promijenio pojedine odredbe Zemljišnoknjižnog poslovnika koje su uređivale taj postupak. Do tada je postupak bio uređen samo člankom 200. ZZK, dok su procesna i materijalna primjena bile uređene Zemljišnoknjižnim poslovnikom.

ZID ZZK/2013 uveo je dosta novina u postupak.

Iz članka 200. ZZK brisana je odredba prema kojoj se postupak nije mogao provoditi u katastarskim općinama koje su osnovane ili obnovljene prema odredbama ZZK. Isto je učinjeno upravo zbog toga što je zakonodavac bio svjestan činjenice da su postupci obnove bili vođeni tako što su u novu zemljišnu knjigu bili prepisani podaci starih zemljišnih knjiga. Tako su u novim knjigama ostali upisani pokojnici ( koji prema ZVDSP ne mogu biti nositelji knjižnih prava), velike suvlasničke zajednice koje u naravi ne postoje, kategorija društvenog vlasništva, stari tereti i tome slično.

Kako se u pojedinačnom ispravnom postupku odgovarajuće primjenjuju odredbe ZZK o osnivanju i obnovi zemljišnih knjiga, tako više u ovom postupku nije potrebno postavljati privremenog zastupnika umrlim osobama ili osobama nepoznatog prebivališta. Time je omogućeno skraćivanje postupka, ali i smanjenje troškova postupka . Namjera je zakonodavca da pojedinačni ispravni postupak bude brz i efikasan način uređenja stanja zemljišne knjige, ali da pri tome ipak bude zajamčena pravna sigurnost. Ona je osigurana objavom javnog oglasa, pravilima o dostavi rješenja o pokretanju, ali i vrlo širokim mogućnostima zemljišnoknjižnog suda kod utvrđivanja činjeničnog stanja, koje uključuje i mogućnost da sud raspravu održi na licu mjesta, na samoj nekretnini koja je predmet postupka.

Ovdje moram reći da praksa suda u kojem radim pokazuje da je održavanje rasprave na licu mjesta način koji sucu omogućuje potpun uvid u stanje nekretnine i time lakše donošenje odluke već na tom prvom ročištu. Međutim, u posljednje vrijeme učestale su pritužbe stranaka na terenske uviđaje, jer da isti znatno poskupljuju trošak postupka zbog toga što veći broj sudova na svaki uviđaj poziva i sudske vještake. Sud u Sesvetama to čini vrlo rijetko, a identitet nekretnine utvrđuje putem kopije katastarskog plana ili pak uvidom u podatke dostupne na web stranicama Državne geodetske uprave ili drugih podataka dostupnih na internetu.

*Pokretanje postupka*

Prema mom mišljenju, pojedinačni ispravni postupak provodi se uvijek kada za to postoji opravdani razlog, odnosno onda kada stanje zemljišne knjige ne odgovara stvarnom stanju, a zainteresirana osoba ne raspolaže ispravama koje su podobne za upis u zemljišnu knjigu. Te isprave ne moraju biti javne ili javnoovjerovljene.

*Opravdani razlog*

Smatram da opravdani razlog postoji uvijek kada je očito da postoji nesuglasje zemljišnoknjižnog stanja sa stvarnim stanjem. O tome svjedoče i brojne odluke županijskih sudova.

Opravdani razlog za pokretanje postupka predlagatelj mora dokazati. Sada je moguće da se kao dokaz opravdanom razlogu i postojanju vjerojatnosti da nekome pripada određeno zemljišnoknjižno pravo , prilože isprave koje inače ne bi uopće mogle biti temelj nekom zemljišnoknjižnom postupku. To bi mogle biti , primjerice , potvrde o isplati kupoprodajne cijene za određeno zemljište, interni ugovori i pogodbe, i slično.

Stajališta sam da će uz takvu ispravu i dalje sudovima biti potrebno ponuditi još dokaza kako bi se prijedlogu za pojedinačni ispravni postupak moglo udovoljiti. Dakle, neće biti problem s takvom ispravom pokrenuti pojedinačni ispravni postupak, no problem će biti uspješno ga završiti.

*Ovlaštenje za podnošenje prijedloga*

Pojedinačni ispravni postupak pokreće se prijedlogom na zahtjev ovlaštene osobe.

Ovlaštenje na podnošenje prijedloga za pokretanje pojedinačnog ispravnog postupka odstupa od propisa članka 95.ZZK ; ovdje je za podnošenje prijedloga ovlaštena ona osoba koja ima pravni interes ( članak 200.a. stavak 1. ZZK).

Dakle, onaj tko ima pravni interes mora sudu dokazati :

1. da ima opravdani razlog i
2. da je učinio vjerojatnim da mu pripada neko pravo koje u njegovu korist nije upisano i radi čijeg bi upisa trebalo ispraviti određene zemljišnoknjižne upise.

Pri tome uvijek mora biti riječ o pravu koje prema odredbama ZZK može biti predmet upisa u zemljišnu knjigu.

*Sadržaj prijedloga*

Kako bi zemljišnoknjižni sud mogao odlučiti o prijedlogu ,on mora biti uredan i potpun, odnosno sastavljen sukladno ne samo čl.200.a ZZK, nego i člancima 99. do 101. ZZK te s prilozima propisanim člancima 102. do 104. ZZK, koji se u slučaju prijedloga za pokretanje i otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka primjenjuju shodno.

Budući je ovdje riječ o posebnom zemljišnoknjižnom postupku, jasno je da će i prijedlog ali i isprave odstupati od uobičajenog zemljišnoknjižnog prijedloga i isprava koje se tada prilažu.

Prema članku 200.a stavak 2. ZZK u prijedlogu mora biti točno označeno u kojem se smislu zahtijeva ispravljanje uloška, odnosno koji bi se zemljišnoknjižni upisi, na koji način i u čiju korist trebali ispraviti.

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

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

jer će u protivnom prijedlog biti odbačen kao neuredan.

Ukoliko ne bile priložene isprave kojima se čini vjerojatnim opravdanost za pokretanje postupka, o čemu pišemo u nastavku, prijedlog će biti odbijen.

Dakle, i u pojedinačnom ispravnom postupku odgovarajuće se primjenjuju odredbe članaka 108. i 109. ZZK.

*Protustranka*

Prema odredbi članka 200.a. stavak 2. ZZK prijedlog ne mora sadržavati podatke o protustranci ( osobi ili osobama protiv kojih se traži ispravak, odnosno protivniku upisa).

Nenavođenje podatka o protustrankama bio je do sada čest razlog odbacivanju prijedloga za pojedinačni ispravni postupak kao neurednog. U tom smislu nismo našli sudsku praksu, jer su predlagatelji na poziv suda taj nedostatak uklanjali.

*Prilozi prijedlogu*

Uobičajeno je da predlagatelj u pojedinačnom ispravnom postupku ne raspolaže ispravama koje su inače potrebne da bi sud odlučio o osnovanosti prijedloga. U najvećem broju slučajeva predlagatelj ne može dokazati neprekinuti niz izvanknjižnih stjecanja (članak 41. ZZK) ili ne raspolaže ispravama koje udovoljavaju pretpostavkama iz članka 43., 44.,te članaka 52. do 55.ZZK, ili pak nije ispunjeno pravilo knjižnog prednika zbog jednog ili više neažurnih upisa. Uglavnom, to je situacija iz članka 108.ZZK[[16]](#footnote-16), kada sud ne može na temelju mjerodavnog stanja zemljišne knjige i priloženih isprava dopustiti upis u zemljišnu knjigu.

Stoga prilikom pokretanja treba dostaviti isprave na temelju kojih će sud odlučiti o osnovanosti prijedloga. Iz isprava priloženih uz prijedlog mora biti učinjeno vjerojatnim da postoji opravdani razlog za vođenje pojedinačnog ispravnog postupka.

Stavkom 5. članka 200.a. ZZK pobliže se određuje koje isprave se prilažu prijedlogu. To su , primjerice, isprave o prijenosu ili osnivanju knjižnih prava u korist podnositelja prijedloga koje ne ispunjavaju sve pretpostavke propisane za valjanost tabularnih isprava, izvaci iz katastra zemljišta o posjedniku nekretnine, povijest posjeda iz katastarske evidencije, javno ovjerovljene izjave zemljišnoknjižnog vlasnika ili njegovih nasljednika kojima se potvrđuje pravo predlagatelja i sl.

Svrsishodno 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 povodom osnivanja ili obnavljanja zemljišne knjige) zahtijevati i promjenu podataka u posjedovnici u odnosu na površinu, oblik, broj i izgrađenost pojedinih dijelova zemljišnoknjižnog tijela, ali tada prijedlogu treba priložiti prijavni list katastra o nastaloj promjeni , što proizlazi iz odredbe stavka 6. članka 200.a. ZZK.

*Pojedinačni ispravni postupak - koraci u postupku*

1. prijedlog zainteresirane stranke za pokretanje postupka ( čl.200. i 200. a ZZK)
2. sud odlučuje o osnovanosti prijedloga
3. ako sud odbije prijedlog, stranka ima pravo žalbe protiv tog rješenja
4. ako sud usvoji prijedlog, objava oglasa na e-Oglasnoj ploči, oglasnoj ploči suda, nadležnog ureda za katastar, jedinice lokalne samouprave ili na drugi odgovarajući način (čl.200.d st.3.ZZK
5. od toga časa postupak se vodi po službenoj dužnosti,a prijedlog ima status prijave ili prigovora
6. sud donosi rješenje o zabilježbi pokretanja i otvaranja postupka( čl.200.b.ZZK) te o tome dostavlja rješenje (čl.200.e ZZK)
7. počinje teći rok za podnošenje prijava i prigovora , ne kraći od 30 dana niti dulji od 6 mjeseci računajući od dana objave oglasa ( čl.200.d st. 2.ZZK)
8. poziv na raspravu za ispravak
9. rasprava za ispravak na kojoj se odlučuje o prijavama i prigovorima te donošenje rješenja ( čl.200. g uz odgovarajuću primjenu odredaba koje se odnose na raspravu za ispravak u postupku osnivanja ili obnove zemljišne knjige)
10. brisanje zabilježbe pokretanja postupka protekom od 30 dana od uredne dostave rješenja ( čl.200.b st.1.ZZK)
11. nezadovoljna stranka može podnijeti tužbu za ispravak (čl.197.ZZK).

*O cilju pojedinačnog ispravnog postupka – primjena pravila o sastavljanju uložaka*

Svrha pojedinačnog ispravnog postupka ista je ona koju ima i postupak sastavljanja uložaka nove zemljišne knjige, odnosno rasprava za ispravak u postupku osnivanja ili obnove zemljišnih knjiga – a to je da završetkom postupka vlasničko stanje pojedine čestice u zemljišnoj knjizi odgovara stanju u naravi.

Dakle, u pojedinačnom ispravnom postupku bilo bi poželjno odgovarajuće primijeniti odredbe ZZK koje uređuju sastavljanje zemljišnoknjižnih uložaka povodom osnivanja i obnove zemljišnih knjiga , kako u dijelu koji propisuje koji su dokazi u tom postupku mogući, tako i u dijelu iz kojeg nedvojbeno proizlazi zaključak da je cilj postupka upis stvarnog vlasnika i ostalih knjižnih prava koja se faktično na nekretnini izvršavaju.

Upravo iz tog razloga čini nam se da bi svaki pojedinačni ispravni postupak morao završiti upisom one osobe za koju sud ocijeni da joj pripada neko knjižno pravo. Zašto tako ? Na taj način otvara se mogućnost da nezadovoljna stranka ustane tužbom protiv dostupne, žive fizičke osobe, odnosno postojeće pravne osobe. Nije svrhovito provesti čitav postupak, a da krajnji ishod bude ostavljanje postojećeg stanja zemljišne knjige.

Ovdje se treba i upitati koju bi odluku sud donio da je čestica o kojoj raspravlja u pojedinačnom ispravnom postupku, predmet obnove zemljišne knjige. Kako smo već istaknuli, rezultat postupka obnove zemljišne knjige ne smiju biti upisi koji daju knjižna prava osobama koje ne mogu biti nositelji tih prava.

**PRILOG – UZAJAMNOST**

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Reciprocitet (uzajamnost)** |
| Argentina | uzajamnost postoji |
| Australija | uzajamnost postoji uz uvjet stalnog boravka u Republici Hrvatskoj. Ukoliko se radi o investicijskom ulaganju, tada je potrebno posebno odobrenje za strano ulaganje. |
| Azerbajdžanska Republika | uzajamnost ne postoji, strane fizičke i pravne osobe mogu nekretnine u Azerbajdžanskoj Republici koristiti isključivo na temelju najma. |
| Bjelorusija | uzajamnost postoji za stjecanje stambenih zgrada, stanova i drugih stambenih prostora, dok se zemljišta mogu stjecati samo nasljeđivanjem |
| Bosna i Hercegovina Federacija Bosne i Hercegovine | uzajamnost postoji (bez ograničenja) |
| Bosna i Hercegovina Republika Srpska | uzajamnost postoji (bez ograničenja) |
| Bosna i Hercegovina Distrikt Brčko | uzajamnost za fizičke osobe postoji uz uvjet da u Republici Hrvatskoj stalno borave ili obavljaju dopuštenu djelatnost - za pravne osobe pod uvjetom da obavljaju djelatnost u Republici Hrvatskoj |
| Savezna Republika Brazil | uzajamnost postoji |
| Britanski Djevičanski Otoci | utvrđivanje u tijeku (čeka se odgovor nadležnog tijela) |
| Brunej Darussalam | uzajamnost postoji |
| Cipar | utvrđivanje u tijeku (čeka se odgovor nadležnog tijela) |
| Crna Gora | uzajamnost postoji |
| Republika Čile | uzajamnost postoji  (ograničenje postoji na nekretninama koje se smatraju zajedničkim dobrom i koje su u vlasništvu države) |
| Zajednica Dominike | uzajamnost ne postoji |
| Arapska Republika Egipat | uzajamnost postoji uz uvjet: 1. broj nekretnina ne smije prelaziti dvije u cijeloj Republici 2. površina neizgrađenog zemljišta ne smije prelaziti 4000 m2 3. svrha vlasništva treba biti stanovanje stranca i njegove obitelji ili aktivnost za koju je ishodio odobrenje nadležnih tijela |
| Republika Ekvador | uzajamnost postoji |
| Republika Filipini | utvrđivanje u tijeku (čeka se pojašnjenje nadležnog tijela) |
| Republika Indija | uzajamnost ne postoji |
| Republika Indonezija | u tijeku utvrđivanja (čeka se dodatno pojašnjenje nadležnog tijela) |
| Republika Irak | uzajamnost ne postoji |
| Islamska Republika Iran | uzajamnost ne postoji |
| Republika Island | utvrđivanje u tijeku (čeka se odgovor nadležnog tijela) |
| Izrael | uzajamnost postoji - privatno vlasništvo nema ograničenja - državno vlasništvo, ograničeno je prethodnim dobivanjem odgovarajuće dozvole nadležnog izraelskog tijela |
| Japan | uzajamnost postoji |
| Hašemitska Kraljevina Jordan | uzajamnost postoji (nekretnine za stanovanje ili za prostore u kojima se obavlja vlastita djelatnost), osim zemljišta i drugih nekretnina u neurbaniziranim zonama. |
| Južnoafrička Republika | uzajamnost postoji |
| Kanada | uzajamnost postoji, ovisno o provinciji - do sada utvrđeno da reciprocitet postoji za: Ontario, Britansku Kolumbiju, Alberta, Quebec, Manitoba, Yukon, Prince Edward Island. |
| Država Katar | uzajamnost postoji za fizičke osobe za nekretnine za stanovanje, a za pravne osobe je uvjet da moraju imati partnera iz Republike Hrvatske s vlasničkim udjelom od 51 % u svakom poslu. |
| Republika Kazahstan | uzajamnost postoji |
| Narodna Republika Kina | podružnice i poslovnice koje su osnovale pravne osobe Narodne Republike Kine kao i njihovi državljani koji su radili ili studirali u RH više od godinu dana mogu kupiti komercijalni smještaj koji će sami koristiti ili u kojem će sami živjeti sukladno stvarnim potrebama |
| Republiko Kongo | utvrđivanje u tijeku (čeka se pojašnjenje nadležnog tijela) |
| Republika Koreja | uzajamnost postoji za stjecanje stambenih zgrada, stanova i drugih stambenih prostora uz dodatni uvjet da se jedinica lokalne uprave i samouprave ne protivi stjecanju |
| Republika Kosovo | uzajamnost postoji |
| Libanonska Republika | uzajamnost postoji |
| Kneževina Lihtenštajn | uzajamnost za fizičke osobe postoji pod uvjetom da u Republici Hrvatskoj stalno borave, te da nekretnina služi za stanovanje stjecatelja ili njegove obitelji; uzajamnost postoji ako se pravni posao sklapa između supružnika ili srodnika u ravnoj liniji odnosno u pobočnoj liniji do trećeg stupnja; uzajamnost za pravne osobe postoji pod uvjetom da nekretnina služi za obavljanje gospodarske djelatnosti |
| Republika Makedonija | uzajamnost postoji |
| Malezija | uzajamnost postoji, s tim da vrijednost nekretnine mora iznositi najmanje 55000 USD. - pravna osoba mora stjecati nekretnine u poslovne svrhe, odnosno nekretnina mora služiti obavljanju gospodarske djelatnosti |
| Kraljevina Maroko | utvrđivanje u tijeku (čeka se odgovor nadležnog tijela) |
| Republika Moldova | uzajamnost postoji, osim za šume i poljoprivredno zemljište. |
| Savezna Republika Nigerija | utvrđivanje u tijeku (čeka se odgovor nadležnog tijela) |
| Kraljevina Norveška | uzajamnost postoji, ako se jedinica lokalne uprave i samouprave ne protivi stjecanju i ako površina nekretnine ne prelazi 2000 m2 ; uzajamnost postoji ako se pravni posao sklapa između supružnika ili srodnika |
| Novi Zeland | uzajamnost postoji ako se ne stječe veća vrijednost nekretnine (više od 10 milijuna novozelandskih dolara ili zemljište veće od 5 hektara) (ukoliko se stječu takve nekretnine, tada će stjecanje biti moguće uz ispunjenje u zakonu navedenih uvjeta) |
| Republika Panama | uzajamnost postoji uz ograničenje nemogućnosti stjecanja nekretnine koja se nalazi na udaljenosti manjoj od 10 km od državne granice |
| Republika Paragvaj | uzajamnost postoji |
| Ruska Federacija | uzajamnost postoji |
| Republika Singapur | utvrđivanje u tijeku (čeka se dodatno pojašnjenje nadležnog tijela) |
| S A D | uzajamnost postoji za sljedeće savezne države: Alabama, Arizona, Alaska,  California, Colorado, Connecticut, Delware, District of Columbia, Florida, Georgia, Idaho, Illinois, Indiana, Iowa,  Kansas Louisiana, Maine, Maryland, Massachusetts, Michigan, Missouri, Montana, Nebraska, Nevada, New Yersey, New Mexico, New York, North Carolina, North Dakota, Ohio, Oregon, Pennsylvania, Rhode Island, South Carolina, South Dakota, Tennessee, Texas, Utah, Virginia, Washington, West Virginia, Wisconsin, Wyoming; dok je za sljedeće države uvjet stalni boravak: Arkansas, Hawaii, Kentucky, Minnesota, Mississippi, New Hampshire, Oklahoma i Vermont |
| Republika Srbija | uzajamnost postoji |
| Švicarska Konfederacija | uzajamnost postoji uz uvjet stalnog boravka u RH za fizičku osobu, za pravnu osobu uvjet je obavljanje gospodarske djelatnosti (nekretnina treba služiti isključivo obavljanju gospodarske djelatnosti) |
| Republika Turska | uzajamnost postoji |
| Ukrajina | uzajamnost postoji |
| Republika Venezuela | utvrđivanje u tijeku (čeka se obavijest nadležnog tijela) |

Informacije o zemljama za koje je utvrđena odnosno nije utvrđena uzajamnost mogu se pronaći na stranicama Ministarstva pravosuđa na adresi <https://pravosudje.gov.hr/istaknute-teme/stjecanje-prava-vlasnistva/informacije-o-uzajamnosti-u-stjecanju-prava-vlasnistva-nekretnina-izmedju-republike-hrvatske-i-ostalih-drzava/6186>

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 , u nastavku : ZZK [↑](#footnote-ref-1)
2. 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, u nastavku: ZVDSP [↑](#footnote-ref-2)
3. Članak 3. ZZK [↑](#footnote-ref-3)
4. Teorija države i prava, 2. izdanje., Zagreb, Birotehnika, 2006. [↑](#footnote-ref-4)
5. Narodne novine broj 81/97,109/02,123/02,153/02,14/05 i 60/10,u nastavku : Zemljišnoknjižni poslovnik [↑](#footnote-ref-5)
6. Narodne novine broj 53/91, 91/92, 58/93, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07, 84/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13 i 89/14 [↑](#footnote-ref-6)
7. Narodne novine broj 153/13 ,23 /17 i 39/19 [↑](#footnote-ref-7)
8. Županijski sud u Bjelovaru, Gž-419/1999 od 15.4.1999., objavljena i u Izboru odluka VSRH 1999. [↑](#footnote-ref-8)
9. O tome opširnije v. Tomislav Aralica : *Kada zemljišnoknjižno rješenje (ne)treba biti obrazloženo,*list Novi Informator broj 6398 od 28.prosinca 2015. [↑](#footnote-ref-9)
10. Narodne novine broj 20/18 i 115/18 [↑](#footnote-ref-10)
11. Taj rok trebao bi isteći u srpnju 2020. godine, s obzirom da je RH postala članica EU 1.srpnja 2013. [↑](#footnote-ref-11)
12. Narodne novine broj 68/18 i 115/18 [↑](#footnote-ref-12)
13. Narodne novine broj 80/13, 15/18 i 14/19 [↑](#footnote-ref-13)
14. Članak 48.a (NN [65/17](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=18547))

    U prostoru ograničenja izvan građevinskog područja može se planirati:

    1. gradnja i rekonstrukcija zgrade građevinske (bruto) površine nadzemnih dijelova do 400 m², najveće visine do 5 m i/ili potpuno ukopanog podruma do 1000 m² građevinske (bruto) površine na udaljenosti od najmanje 100 m od obalne crte na jednoj ili više katastarskih čestica ukupne površine od najmanje 3 ha, s time što građevna čestica na kojoj se planira gradnja, odnosno rekonstrukcija zgrade i/ili potpuno ukopanog podruma mora imati površinu od najmanje 1 ha, za potrebe prijavljenog obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva i pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga u seljačkom domaćinstvu, obrta registriranog za obavljanje poljoprivrede ili pravne osobe registrirane za obavljanje poljoprivrede

    2. rekonstrukcija postojeće zgrade kojom se ne povećava veličina zgrade (vanjski gabariti nadzemnog i podzemnog dijela)

    3. gradnja pomoćne zgrade i druge građevine na građevnoj čestici postojeće zgrade koje se prema posebnom propisu grade na građevnoj čestici postojeće zgrade bez građevinske dozvole

    4. gradnja zgrade građevinske (bruto) površine do 30 m² namijenjene uzgoju marikulture na pomorskom dobru za potrebe obrta ili pravne osobe, registriranih za uzgoj marikulture na pomorskom dobru koji imaju koncesiju na pomorskom dobru za korištenje površine mora najmanje 1 ha

    5. gradnja i rekonstrukcija građevina koje po svojoj prirodi zahtijevaju smještaj izvan građevinskog područja, uključujući i infrastrukturu za potrebe urbane sanacije, uz uvjet usklađenosti s odredbom članka 48. ovoga Zakona.

    Članak 48.b (NN [65/17](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=18547))

    (1) Ako građevna čestica iz članka 48.a podstavka 1. ovoga Zakona ima površinu manju od 3 ha, u građevinskoj dozvoli za građenje zgrade i/ili podruma na toj čestici uz oznaku građevne čestice navode se i oznake ostalih katastarskih čestica koje zajedno s građevnom česticom imaju površinu od najmanje 3 ha.

    (2) Građevna čestica, katastarske čestice i građevine navedene u građevinskoj dozvoli iz stavka 1. ovoga članka predstavljaju gospodarsku i pravnu cjelinu te se ne mogu otuđivati pojedinačno već samo sve zajedno, o čemu nadležni sud po službenoj dužnosti u zemljišnoj knjizi za svaku katastarsku česticu stavlja zabilježbu.

    (3) Građevinska dozvola iz stavka 1. ovoga članka sadrži nalog nadležnom sudu za stavljanje po službenoj dužnosti u zemljišnoj knjizi zabilježbe da građevna čestica, katastarske čestice i građevine navedene u toj građevinskoj dozvoli predstavljaju gospodarsku i pravnu cjelinu te da se ne mogu otuđivati pojedinačno već samo sve zajedno, a koja se zabilježba u zemljišnoj knjizi stavlja za svaku katastarsku česticu.

    (4) Tijelo koje je izdalo građevinsku dozvolu iz stavka 1. ovoga članka istu po njezinoj izvršnosti dostavlja nadležnom sudu radi stavljanja zabilježbe iz stavka 2. ovoga članka.

    (5) Promjena vlasništva ili osnivanje stvarnih prava na katastarskim česticama iz stavka 1. ovoga članka prije stavljanja zabilježbe iz stavka 2. ovoga članka ne utječe na stavljanje te zabilježbe.

    (6) Pravni posao sklopljen protivno stavku 2. ovoga članka je ništetan.

    (7) Građevinska dozvola iz stavka 1. ovoga članka koja nema sadržaj propisan tim stavkom i stavkom 3. ovoga članka je ništava. [↑](#footnote-ref-14)
15. Prema podacima „Završnog izvješća Projekta sređivanja zemljišnih knjiga i katastra IBRD zajam br. 4674-HR“ iz 2010. godine rezultati za razdoblje 2003. do 3.lipnja 2010. su slijedeći :

    -100 % usklađenosti podataka zemljišne knjige, katastra i stvarnog stanja postignuto je u 5 % Republike Hrvatske,

    - ukupno je usklađeno 5, 56 % katastarskih čestica u državi, od čega je 3,67 % usklađeno putem prijavnih listova ( dakle, ne putem sustavnih izmjera) . [↑](#footnote-ref-15)
16. Članak 108. ZZK glasi :

    *„(1) Zemljišnoknjižni sud će, 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,*

    *- nema osnove za sumnju u to jesu li osobe protiv kojih se zahtijeva upis sposobne raspolagati predmetom na koji se upis odnosi, niti u to je li osoba koja je prijedlog podnijela na to ovlaštena,*

    *- utemeljenost prijedloga proizlazi iz sadržaja podnesenih isprava i*

    *- isprave imaju potrebni oblik.*

    *(2) 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. „* [↑](#footnote-ref-16)