

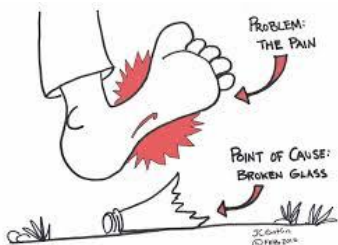
PROVEDBA UPISA U ZEMLJIŠNOJ KNJIZI I KATASTRU

Ana-Marija Končić, voditeljica
Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog
suda u Sesvetama

Stanje zemljišnih knjiga u RH

- Zakonodavni optimizam i odgoda povjerenja
- Podaci o usklađenosti stvarnog stanja, podataka zemljišne knjige i katastra bitno se razlikuju – ovisno o metodi i izvoru podataka
- Kreću se od 5 do 60 % ???
- U tijeku je donošenje novog ZZK





Uzrok problema

- Zapušteno stanje zemljišnih knjiga i katastra
- U svim postupcima, pred svim sudovima pa i unutar jednog ZK odjela **različita praksa**
- Različita praksa županijskih sudova
 - Ni Konačni prijedlog ZZK ne omogućava instrument usklađivanja prakse
 - Postoje stajališta Opće sjednice VSRH, no teško dopiru do sudova

Različiti pristupi

- Gramatičko ili svrsishodno tumačenje propisa ?
- Osobno – tumačenje zakona prema svrsi i cilju, pogotovo kad je postupak usmjeren prema usklađivanju stanja
- ZK sudovi često se ponašaju kao istražna tijela





Uloga sudaca u ZK postupku

- 1997. u postupak se uključuju suci koji uglavnom imaju praksu iz parničnog postupka
- Rezultat : izvanparnični postupak postupno se pretvara u parnični postupak
- 2013. – zakonodavac pokušava ojačati ulogu ovlaštenih z.k.referenata u redovnim postupcima
- Suci i sudski savjetnici – samo u posebnim postupcima
- Praksa i dalje pokazuje suprotno ponašanje

Primjena propisa

- ZZK
- ZVDSP
- Zemljišnoknjižni poslovnik
- Pravilnik o povezivanju
- Pravna pravila o izvanparničnom postupku iz 1934.
- ZPP (supsidijarno)
- ZDIKN i pravilnici
- ZOO
- Ovršni zakon
- Zakon o trgovačkim društvima
- Zakon o javnom bilježništvu
- Zakon o nasljeđivanju
- Zakon o prostornom uređenju
- Zakon o gradnji
- Zakon o postupanju sa nezakonito izgrađenim zgradama
- Zakon o upravljanju državnom imovinom
- Zakon o cestama
- Zakon o komunalnom gospodarstvu
- Zakon o vodama
- Zakon o šumama
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu

Zaključno o primjeni propisa

- Potrebno je široko poznavanje propisa jer svaki od njih može utjecati na odlučivanje i konačni ishod upisa u zemljišnoj knjizi



Što čini zakonodavac

- Sam sebi ne vjeruje da je usklađenost 60 % pa donosi posebne propise kojima se van snage stavljaju osnovna načela zemljišnoknjižnog prava



- “Kratkim putem” do upisa stvarnog stanja u zemljišnu knjigu , a sve to jer je svjestan lošeg stanja zemljišnih knjiga

Predmet upisa

- Koji se upisi mogu provesti u posjedovnici, vlastovnici i teretovnici te neka česta pitanja obrađena su u članku



Redovni ZK postupak

- Strogo formalan
- O ishodu postupka odlučuje se isključivo na temelju stanja zemljišne knjige, sadržaja prijedloga i priloženih isprava
- Bez prisutnosti stranaka



Osnovne pretpostavke za dopuštenje upisa

- Mjerodavno stanje – paziti na sadržaj aktivnih plombi u ulošku
- Prvenstveni red – može doći do ustupa ali je potreban pristanak ovlaštenika prava koje stupa nazad i ovlaštenika prava koje stupa naprijed
- Uredan i potpun prijedlog : ovlašteni predlagatelj, knjižni prednik, točan opis nekretnine, tabularna isprava iz koje je vidljiv pravni temelj , valjani oblik isprave

Stjecanje prava vlasništva stranih osoba

- Propisano čl.354.do 358.b ZVDSP
- Stranci mogu stjecati nekretnine u RH ukoliko postoji uzajamnost i uz prethodnu suglasnost ministra pravosuđa
- Državljeni EU – kao državljani ili pravne osobe s područja RH, osim nekretnina na izuzetim područjima

Poljoprivredno zemljište

- Strane pravne i fizičke osobe ne mogu stjecati, osim ako međunarodnim ugovorom i posebnim propisom nije drugačije određeno
- Iznimno, mogu stjecati nasljeđivanjem uz uvjet reciprociteta
- Tu pretpostavku treba ispitati sud ili javni bilježnik koji donosi rješenje o nasljeđivanju (ne ZK sud)
- Ako strana osoba ne može steći nasljeđivanjem, ima pravo na naknadu prema propisima o izvlaštenju
- Državljeni EU - zabrana od 7 godina koja teče od 1.7.2013. uz mogućnost produljenja roka još 3 godine

Šume i šumska zemljišta

- Šume i šumska zemljišta u vlasništvu RH ne mogu se otuđivati iz vlasništva RH osim kada je to propisano Zakonom o šumama
- Šume i šumska zemljišta koja nisu vlasništvo RH - državljani i pravne osobe iz EU mogu stjecati
- Izvan EU- ne mogu stjecati, osim ako međunarodnim ugovorom nije drukčije određeno
- Problem u praksi – opis nekretnine u posjedovnici
- Tražiti potvrdu Hrvatskih šuma o namjeni zemljišta

Ostale kategorije u posebnim pravnim režimima

- **Kulturna dobra**

- *Nekretninu ponuditi RH, županiji, Gradu Zagrebu, gradu ili općini, uz navođenje cijene i drugih uvjeta prodaje*

- **Zaštićena područja**

- *Nekretninu ponuditi*

1. *RH (tijelu državne uprave nadležnom za državnu imovinu) a ako ponuda nije prihvaćena u roku od 30 dana tada*
2. *Jedinici područne (regionalne) samouprave, a nakon isteka roka od 30 dana tada*
3. *JLS - opet rok od 30 dana*

- **Različita praksa sudova**

Suglasnost ministra nadležnog za poslove pravosuđa

- Odluka se donosi u upravnom postupku prema odredbama ZVDSP i Zakona o općem upravnom postupku, na temelju pisanog zahtjeva (prilozi detaljno u članku)
- U postupku se utvrđuje uzajamnost
- Strana osoba kojoj je uskraćena suglasnost 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
- Pravni posao bez suglasnosti je ništetan
- Praksa : brojni upisi u korist državljana Republike Bosne i Hercegovine su već provedeni

Lokacijska informacija kao isprava u ZK postupku

- Neupravni akt kojem je svrha upoznavanje s manjenom prostora i uvjetima provedbe zahvata u prostoru iz prostornih planova
- Sud zaboravlja da je građenje dopušteno i izvan granica građevinskog područja
- Čl.3.točka 9. ZPU : **građevinsko zemljište** je zemljište unutar granica građevinskog područja **te zemljište izvan građevinskog područja obuhvaćeno građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina**
- Vidjeti čl.44, 48.a i 48.b ZPU

Praksa sudova

- Različita - čak i unutar jednog ZKO
- Neki traže i kad je zgrada već upisana u ZK, i kada se nalazi izvan građevinskog područja , odbijaju upis
- Neki sudovi traže i tzv. “pozitivnu” zabilježbu
- Neki sudovi traže uvjerenje o statusu nekretnine na dan sklapanja pravnog posla
- Osobno smatram da je nepotrebna kada je riječ o izgrađenom zemljištu

Kako uskladiti stanje

1. Sustavni pristup – kroz postupak osnivanja/obnove/dopune ZK
2. Osobna inicijativa izvanknjižnih vlasnika
 - Više čestica je uređeno kroz pojedinačne postupke usklađenja, nego sustavnim pristupom
 - Država treba djelovati samo kada za to postoji opravdani državni ili lokalni interes, a sve ostalo mora biti uređeno od strane izvanknjižnih vlasnika, jer vlasništvo nije samo pravo već i obaveza

Jedinstveni recept ne postoji

- U puno slučajeva ne može se osloniti niti na podatke katastra kao temelj uređenju (mjerilo 1:2880)
- Ako postoje razlike između terena, ZK i katastra - uvijek prijavni list za zemljišnu knjigu (vrsta elaborata ovisi o promjeni koju je potrebno provesti)
- *Problem : ZK sudovi često (neovlašteno) ispituju točnost podataka prijavnog lista*
- Isprave potrebne za dopuštenje upisa

O pojedinačnom ispravnom postupku kao načinu uređenja

- Opet razlike u postupanju sudova
- Pravna teorija smatra da se u tom postupku ne smije utvrđivati pravo vlasništva
- Praksa je krenula u drugom smjeru (ne svugdje)
- ZZK 2013. ide u smjeru koji želi odteretiti parnične sudove parnica u kojima spor o pravu niti ne postoji

Pojedinačni ispravni postupak

- Odgovarajuća primjena odredaba o osnivanju i obnovi zemljišnih knjiga - ne navode se imena protustranaka, ne postavlja se privremeni zastupnik, nema objave oglasa u Narodnim novinama ...
- Javnost se postiže objavom javnog oglasa, pravilima o dostavi rješenja o pokretanju , time da se rješenja dostavljaju samo onima za koje sud utvrdi da je dostava moguća

Pojedinačni ispravni postupak

- Opravdani razlog – kada stanje ZK ne odgovara stvarnom stanju, a ne može se urediti pravnim poslom među živima i upisanim osobama
- Opravdani razlog se dokazuje ispravama koje ne moraju biti javne niti javnovjerovljene
- Kad sud dopusti pokretanje, može tražiti još dokaza osim onih koji su priloženi kao temelj opravdanom razlogu

Pojedinačni ispravni postupak

- Ovlaštenje za podnošenje prijedloga
- *Osoba koja ima pravni interes i koja sudu dokaže da ima opravdani razlog i čini vjerojatnim da mu pripada neko pravo koje nije upisano u njegovu korist*
- Sadržaj prijedloga – *opširnije u članku*
- Prilozi prijedlogu – *opširnije u članku*
- Koraci u postupku – *nabrojani u članku*

O cilju pojedinačnog ispravnog postupka

- Svrha – ista ona koju ima postupak sastavljanja uložaka zemljišne knjige koje se osniva/obnavlja ili dopunjuje : stanje zemljišne knjige mora u potpunosti odgovarati stvarnom stanju
- Upisom osobe za koju sud ocijeni da joj pripada neko knjižno pravo omogućuje se da nezadovoljna stranka podnese tužbu protiv upisa
- Ne treba ostavljati upise osoba koje ne mogu biti nositelji knjižnih prava. U tom slučaju, prijedlog treba odbiti i stranku uputiti da svoje pravo ostvaruje u parničnom postupku

Hvala na pažnji

