

Prof.dr. TATJANA JOSIPOVIĆ
Pravni fakultet, Zagreb

ULOGA ZEMLJIŠNIH KNJIGA U PRAVNOM PROMETU NEKRETNINA

1. PRAVNI IZVORI

Zemljišne knjige su javne knjige o pravnom stanju nekretnina mjerodavnom za pravni promet. Glavni pravni izvori za uređenje zemljišnih knjiga u hrvatskom pravnom poretku su:

- **Zakon o zemljišnim knjigama (ZZK)**¹ koji se primjenjuje se od 1.1.1997. godine. on u cijelosti su uređeni materijalno i postupovno zemljišnoknjižno pravo, funkcije i obilježja zemljišnih knjiga, načela zemljišnoknjižnog prava. Zakon o zemljišnim knjigama uređuje odnos između katastra i zemljišnih knjiga, sastav zemljišnih knjiga, predmet upisa u zemljišne knjige, način upisivanja pojedinih knjižnih prava, pravnih činjenica i osobnih odnosa nositelja knjižnih prava, vrste i pretpostavke upisa, zemljišnoknjižni postupak, postupak otpisa i pripisa katastarskih čestica, osnivanje, ispravljanje, obnavljanje i dopunjavanje zemljišnih knjiga, njihovu kompjuterizaciju, amortizaciju starih hipotekarnih tražbina, te prijelaz na novo uređenje zemljišnih knjiga.

- **Pravilnik o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (Zemljišnoknjižni poslovnik)**² koji detaljno razrađuje i uređuje odredbe ZZK o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i zemljišnoknjižnom postupku. Zemljišnoknjižnim je poslovnikom uređeno postupanje zemljišnoknjižnog suda sa zemljišnoknjižnim podnescima, postupak odlučivanja o upisu i provedba upisa, postupak održavanja suglasnosti između zemljišne knjige i katastra zemljišta, postupak osnivanja, obnavljanja i dopunjavanja zemljišne knjige, postupak polaganja isprava koje se odnose na zemljišta koja nisu upisana ni u zemljišnoj knjizi i dr.

- **Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (ZV)**³ na kojem je temelj i ih kojeg proizlazi zakon o zemljišnim knjigama. Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima uređena su osnovna načela novog stvarnopravnog uređenja na kojima je utemeljeno i iz kojih proizlazi i pravno uređenje zemljišnih knjiga u Zakonu u zemljišnim knjigama. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim u Općim odredbama kojima se uređuje predmet vlasništva i drugih stvarnih prava određuje pojam nekretnine (čl. 2/3, čl.9. ZV) što je od posebne važnosti za funkcioniranje zemljišnih knjiga. U odredbama ZV kojima se uređuju stjecanje, promjena i prestanak pojedinih stvarnih prava posebno su uređeni stjecanje, promjena i prestanak stvarnih prava na nekretninama, a u okviru toga i koje je značenje upisa u zemljišne knjige za osnivanje, promjenu i prestanak stvarnopravnih odnosa na nekretninama⁴ kao i

¹ NN, br. 91/96, 68/98, 137/99.

² NN, br. 81/97.

³ NN, br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00.

⁴ V. npr. čl.119-125, čl. 130, 133, 173, 220, 223/4, 228/2, 239/5, 240/3, 242/5, 245/4, 263, 266/2, 274/5, 275/2, 276/2, 279/2, 288, 292/2, 294/4, 309, 311/3, 312, 314, 316/3, 347, 348, 351/2, 353/2 ZV i dr. ZV

zaštita povjerenja koju u pravnom prometu nekretnina pružaju zemljišne knjige.⁵ Posebno je u ZV uređena i zaštita stvarnih prava ako je do njihove povrede došlo nevaljanom upisom u zemljišne knjige.⁶ Prijelazne i završne odredbe ZV također sadrže brojne odredbe kojima se uređuje upisivanje u zemljišne knjige promjena nastalih pretvorbom društvenog vlasništva i uspostavljanjem pravnog jedinstva zemljišta i na njemu izgrađenih objekata (čl. čl. 359-373. ZV), te primjena pravila o zaštiti povjerenja u prijelaznom razdoblju (čl. 388 i dr. ZV).

U dopunske izvore zemljišnoknjižnog prava spadaju propisi koji uređuju katastar zemljišta, prostorno planiranje i izgradnju objekata. U dopunske pravne izvore zemljišnoknjižnog prava spadaju i brojni propisi koji uređuju posebne pravne režime pojedinih vrsta nekretnina ili neke posebne pravne odnose na nekretninama kao što je npr. Zakon o poljoprivrednom zemljištu, Zakon o vodama, Zakon o šumama, Zakon o zakupu poslovnog prostora, Zakon o najmu stanova i dr. Posebnu važnost za pravno uređenje zemljišnih knjiga imaju i brojni pozitivni propisi koji uređuju parnični i ovršni postupak, pravna pravila o izvanparničnom postupku, propisi o javnim bilježnicima, kao i brojni drugi propisi s područja stvarnog, obveznog, trgovačkog, obiteljskog, upravnog, financijskog, stambenog prava i dr.

2. PREDMET UPISA U ZEMLJIŠNE KNJIGE

U zemljišne se knjige upisuje sve što je mjerodavno za pravni promet nekretnina (čl. 1. ZZK). U zemljišne se knjige upisuju nekretnine koje mogu biti u pravnom prometu, stvarna prava na nekretninama, te druga prava za koja je to određeno zakonom, kao i druge činjenice važne za pravni promet za koje je to zakonom određeno (čl. 3.ZZK).⁷

2.1. Nekretnine u pravnom prometu

U zemljišne se knjige upisuju pojedinačne nekretnine, zemljišta tj. dijelovi zemljine površine koji su u katastru zemljišta označeni posebnim brojevima i nazivom katastarske općine (katastarske čestice, čl. 2/1.ZZK). Zgrade i drugi građevinski objekti koji su razmjerno trajno spojeni na površini zemljišta ili ispod nje nisu predmet posebnog i samostalnog upisa u zemljišne knjige niti mogu biti sami za sebe biti objekt vlasništva i drugih stvarnih prava. U skladu s **načelom pravnog jedinstva nekretnine** zgrade i drugi građevinski objekti zajedno sa zemljištem na kojem su izgrađeni čine pojedinačnu nekretninu (čl.2/3, čl. 9/1. ZV).⁸ Sve ono što je upisano glede zemljišta vrijedi i za objekte izgrađene na njemu, pa se i sve odredbe Zakona o zemljišnim knjigama utvrđene glede zemljišta odnose i na njemu izgrađene objekte (čl.2/2.ZZK). U zemljišne se knjige upisuju sve nekretnine koje

⁵ V. npr. čl. 122-125, 221, 227, 230, 243, 277, 318. ZV

⁶ V. npr. čl. 168, 236, 272, 342. ZV

⁷ Prava kojima objekt nisu nekretnine, osobni odnosi i pravne činjenice koje nisu važne i mjerodavne za pravno stanje nekretnine ne mogu biti predmetom zemljišnoknjižnog upisa. Predmet upisa u zemljišnu knjigu ne može biti ni posjed nekretnine, jer posjed nije pravo već faktična vlast na stvari (čl. 10. i dr. ZV).

⁸ Dijelovima nekretnine smatraju se i trava, drveće, plodovi i sve uporabljive stvari oje zemlja rađa na svojoj površini dok se od zemlje ne odvoje (čl. 9/2. ZV). Dijelom nekretnine smatra se i sve što je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili bilo kako s njom trajno spojeno (čl. 9/3. ZV).

Nisu dijelovi zemljišta one zgrade koje su s njom spojene samo radi neke prolazne namjene (npr. koisc, barake, čl. 9/3. ZV), kao i zgrade koje od zemljišta pravno odvaja pravo građenja ili koncesija (čl. 9/4. ZV).

mogu biti u pravnom prometu odnosno koje mogu biti objektom prava vlasništva i drugih stvarnih prava (čl. 3/1. ZV). Te se nekretnine upisuju u zemljišne knjige u skladu sa stanjem u katastru zemljišta i katastarskim podacima o broju, površini, izgrađenosti zemljišta (čl. 10/1.ZZK). Nekretnine koje nisu sposobne biti objektom stvarnih prava, u pravilu se, ne upisuju se u zemljišne knjige osim ako to zakonom nije propisano.⁹

Pojedinačne se nekretnine se u zemljišne knjige upisuju kao zemljišnoknjižna tijela koja se mogu sastojati od jedne ili više katastarskih čestica (zemljišta) koje se nalaze u istoj katastarskoj općini (čl. 19/2.ZZK). Od stupanja na snagu ZZK i ZV ponovno je u hrvatski zemljišnoknjižni sustav uvedeno **načelo pravne cjelovitosti zemljišnoknjižnog tijela**. To, ponajprije, znači da se u jedan zemljišnoknjižni uložak ne može upisivati više pojedinačnih nekretnina odnosno više odvojenih zemljišnoknjižnih tijela, već samo jedno zemljišnoknjižno tijelo tj. jedna nekretnina.¹⁰ Osim toga, izričito je propisano da je zemljišnoknjižno tijelo pravna cjelina koju mogu činiti samo one katastarske čestice u istoj katastarskoj općini koje pripadaju istom vlasniku odnosno istim suvlasnicima i koje nisu različito opterećene niti postoje razlike u ograničenjima vlasništva (čl. 19/3.ZZK). Sastav zemljišnoknjižnog tijela može se promijeniti samo zemljišnoknjižnim otpisom ili pripisom katastarskih čestica (čl. 19/4.ZZK), dok upis promjene površine, oblika, izgrađenosti odnosno upis zgrade izgrađene na zemljištu ne dovodi do promjene sastava zemljišnoknjižnog tijela (čl. 19/6, 145/4. ZZK). Takve će promjene zemljišnoknjižni sud moći provesti i po službenoj dužnosti na temelju prijavnog lista katastra (čl. 10/4.ZZK).¹¹

2.2. Stvarna prava na nekretninama

Stvarna prava na nekretninama koja se upisuju u zemljišne knjige određuje u skladu s načelom zatvorenog broja stvarnih prava Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. To su: pravo vlasništva (čl. 30-173. ZV), služnosti (čl. 174-245. ZV), stvarni tereti (čl. 246-279.ZV), pravo građenja (čl.280-296.ZV) i založno pravo na nekretnini, hipoteka (čl. 297-353. ZV). Od stvarnih prava u zemljišne se knjige ne upisuju samo ona za koja je zakonom određeno da se ne upisuju u zemljišnu knjigu odnosno da djeluju apsolutno i bez upisa u zemljišnu knjigu (npr. javnopravni stvarni tereti, čl. 266/2.ZV).

2.2.1. Vlasništvo

Vlasništvo¹² se u zemljišne knjige upisuje tako da se u vlastovnicu upiše ime vlasnika nekretnine upisane i opisane u posjedovnici zemljišnoknjižnog uložka otvorenog za tu nekretninu (čl. 23./1ZZK). Ime vlasnika upisuje se na način da nema dvojbe o njegovom identitetu. Uz ime vlasnika može se npr. naznačiti datum rođenja,

⁹ Nisu sposobne biti objektom vlasništva i drugih stvarnih prava nekretnine koje su opća dobra (čl. 3/2. ZV). Nekretnine koje su opće dobro upisuju u zemljišnu knjigu samo ako to zatraži osoba koja na tome ima pravni interes (čl.17/3.ZZK). Tako će se npr. u zemljišnu knjigu upisati nekretnina koja je opća dobro na kojem je osnovana koncesija ako to zatraži koncesionar kako bi se u zemljišnu knjigu upisala i koncesija.

¹⁰ Prijelaznim i završnim odredbama ZZK i ZV posebno je uređeno kako će se spojiti zemljišnoknjižna tijela koja su po prijašnjim propisima bila upisana u istom zemljišnoknjižnom ulošku.V. 367.ZV,221.ZZK

¹¹ Ako se provedbom promjene površine, oblika ili izgrađenosti katastarske čestice utječe na upisana knjižna prava, za provedbu te promjene potrebna je suglasnost upisanih nositelja prava na toj nekretnini koji moraju dati u ispravi prikladnoj za uknjižbu (čl. 145/4.ZZK).

¹² O vlasništvu v. opširnije Gavella-Josipović-Gliha-Belaj-Stipković:Stvarno pravo, Zagreb, 1998, str. 259-626.

jedinstveni matični broj, ime oca i sl. Kao vlasnik nekretnine mogu se upisati fizička osoba ili pravna osoba. Glede javnih dobara i općoj i u javnoj uporabi kao vlasnik će se upisati Republika Hrvatska odnosno jedinica lokalne uprave i samouprave, ako je ona njihov vlasnik. Uz takav će se upis naznačiti i nadležno tijelo ili ustanova kojoj je nekretnina dana na upravljanje odnosno tijelo koje njome neposredno upravlja (čl. 23/5. ZZK).¹³ Ako je vlasnik osobno podvrgnut nekim ograničenjima u raspolaganju nekretninom (npr. skrbništvo, ograničena poslovna sposobnost, stečaj i sl) to se uz njegovo ime u vlastovnici posebno naznačuje (čl. 23/2. ZZK).

U zemljišne se knjige upisuje vlasništvo pojedinačne fizičke ili pravne osobe, suvlasništvo (čl. 36.-56. ZV), vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine koje je neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom nekretnine na kojem je uspostavljeno tj. etažno vlasništvo (čl. 66-99. ZV), zajedničko vlasništvo (čl. 57-65.ZV), kao i ograničeno, uvjetovano ili oročeno vlasništvo (čl. 34. ZZK).

Suvlasništvo¹⁴ se u zemljišne knjige upisuje po udjelima, idealnim dijelovima, određenim s obzirom na cjelinu, cijelo zemljišnoknjižno tijelo. Idealni se dijelovi izražavaju razlomkom (čl. 32/1. ZZK). Pored imena svakog suvlasnika razlomkom se naznačuje koliki je njegov idealni. suvlasnički dio zemljišnoknjižnog tijela.¹⁵ Svaki će suvlasnik moći, nakon što njegov suvlasnički dio bude upisan u zemljišne knjige, glede svog suvlasničkog dijela ostvarivati sve ovlasti koje pripadaju vlasniku a koje može izvršavati s obzirom na narav idealnog dijela. On će moći samostalno pravno raspolagati svojim idealnim dijelom zemljišnoknjižnog tijela, opteretiti ga hipotekom, pravom prvokupa i dr (čl. 37. ZV), jer se time neće narušiti pravna cjelovitost zemljišnoknjižnog tijela.

Vlasništvo posebnog dijela nekretnine¹⁶ proizlazi i neodvojivo je povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom nekretnine koja se sastoji od zemljišta sa zgradom ili od prava građenja sa zgradom (čl. 66.ZV). Vlasništvo posebnog djela nekretnine uspostavlja se upisom u zemljišnu knjigu kao pravo povezano s određenim suvlasničkim dijelom te nekretnine (čl. 72/1.ZV).¹⁷ Vlasništvo posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) upisuje se u vlastovnicu kao suvlasništvo u korist suvlasnika s čijim je suvlasničkim dijelom povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine. Uz suvlasnički se dio naznačuju posebni dio nekretnine i sporedni dijelovi na koje se proteže (čl. 32/3. ZZK, 72/2.ZV). Na zemljišnoknjižnom ulošku u kojem je upisano vlasništvo posebnog dijela stavlja se natpis - Etažno vlasništvo (čl.24/1. ZZK, 72/2.ZV). Za suvlasnički dio koji je povezan s vlasništvom posebnog dijela nekretnine može se otvoriti poduložak (čl. 24/2. ZZK). Kad se u zemljišne knjige upiše vlasništvo posebnog dijela nekretnine, na njega se odnose i svi upisi koji su prije uspostavljanja vlasništva posebnog dijela nekretnine bili provedeni glede suvlasničkog dijela s kojim je povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine, kao i svi upisi glede cijelog zemljišnoknjižnog tijela neovisno o tome jesu li provedeni prije ili nakon upisa vlasništva posebnog dijela nekretnine (čl. 69/2. ZV, čl. 20/20/5. ZZK).

¹³ Posebne odredbe o vlasništvu Republike Hrvatske i drugih osoba javnog prava sadržane su u čl. 35. ZV.

¹⁴ O suvlasništvu v. opširnije Gavella-Josipović-Gliha-Belaj-Stipković:Stvarno pravo, str. 494-523.

¹⁵ Usp. čl. 80. Zemljišnoknjižnog poslovnika.

¹⁶ O vlasništvu posebnog dijela nekretnine v. opširnije Gavella-Josipović-Gliha-Belaj-Stipković:Stvarno pravo, 532-592.

¹⁷ O pretpostavkama za upis uspostave vlasništva posebnog dijela nekretnine v. opširnije Josipović, T.: Komentar Zakona o zemljišnim knjigama, Zagreb, 1998, str- 97-99.

Zajedničko vlasništvo¹⁸ se upisuje u korist i na ime svih zajedničkih vlasnika, pri čemu se naznačuje da se radi o zajedničkom vlasništvu (čl. 32/3. ZZK).

Upis ograničenog, uvjetovanog ili oročenog vlasništva¹⁹ provodi po odredbama čl. 34. ZV. Kad je vlasnik ograničio, uvjetovao ili oročio svoje pravo vlasništva (čl. 34. ZV), ta se ograničenja, uvjetovanja ili oročenja upisuju u zemljišnu knjigu zabilježbom ograničenja, roka ili uvjeta kojem je vlasništvo podvgnuto, ako Zakonom o zemljišnim knjigama nije drukčije određeno (čl. 31/2. ZZK). Ograničenja vlasništva uvjetom ili rokom, te zabrana otuđenja ili opterećenja koje je vlasnik odredio pravnim poslom djelovat će prema trećima samo ako su upisana u zemljišnoj knjizi (čl. 34/2,3. ZV). Kad je vlasnik pravnim poslom osnovao zabranu otuđenja ili opterećenja svoje nekretnine u korist bračnog druga, djeteta, roditelja, posvojenika ili posvojitelja, ta će zabrana djelovati i prema trećima ako je upisana u zemljišnu knjigu (čl. 34/2. ZV).²⁰

2.2.2. Služnosti i stvarni tereti

Stvarne i osobne služnosti,²¹ te stvarni tereti²² upisuju se u teretovnicu zemljišnoknjižnog uložka u koji je upisana nekretnina koja je kao poslužno dobro opterećena služnošću ili stvarnim teretom (čl. 33/1, 25/1. ZZK). Stvarne služnosti ili stvarni tereti u korist određene nekretnine odnosno u korist svagdašnjeg vlasnika određene nekretnine upisuju se i u posjedovnicu zemljišnoknjižnog uložka u kojem je upisano gospodujuće dobro odnosno nekretnina u čiju korist postoji stvarni teret (čl. 21/2. ZZK). Upis služnosti i stvarnih tereta provodi se upisom sadržaja i opsega tih prava, koji mora biti što je moguće određeniji, te osobe u čiju su korist osnovani osobna služnost ili stvarni teret. Ti se podaci upisuju na temelju navoda o nositeljima prava, sadržaju i opsegu tih prava u ispravi na temelju koje se zahtjeva upis. Ako je izvršavanje služnosti ograničeno na određene prostorne granice, te se granice moraju točno odrediti, s time da se smatra da su one točno određene i ako su ucrtane u nacrtu koji je priložen ispravi na osnovi koje se zahtjeva upis i koja se polaže u zbirku isprava (čl. 33/2. ZZK). U upisu bi se tada trebalo uputiti na nacrt odnosno ispravu u kojoj su točno određene granice izvršavanja služnosti kako bi glede tih podataka isprava imala značenje glavne knjige (čl. 16/2. ZZK).

2.2.3. Pravo građenja

Upis prava građenja²³ u zemljišnu knjigu provodi se dvostrukim upisom. Pravo građenja se upisuje kao teret zemljišta koje opterećuje i to upisom u teretovnicu zemljišnoknjižnog uložka u kojem je upisano zemljište na kojem je osnovano pravo

¹⁸ O zajedničkom vlasništvu v. opširnije Gavella-Josipović-Gliha-Belaj-Stipković:Stvarno pravo, str. 524-531.

¹⁹ O ograničenom, uvjetovanom ili oročenom vlasništvu v. opširnije Gavella-Josipović-Gliha-Belaj-Stipković:Stvarno pravo, str. 592-616.

²⁰ Upis zabrane otuđenja ili opterećenja koju je pravnim poslom odredio sam vlasnik nekretnine treba razlikovati od upisa zabrane otuđenja ili opterećenja koju je sud odredio kao privremenu mjeru osiguranja novčane ili nenovčane tražbine u postupku prisilnog osiguranja. Zabrana otuđenja ili opterećenja nekretnine upisuje se na temelju rješenja o određivanju privremene mjere zabranom protivniku osiguranja otuđenja ili opterećenja svoje nekretnine ili stvarnih prava koja su na nekretnini uknjižena u njegovu korist (čl. 297/1/4, čl. 299/1/4. Ovršnog zakona). Ta se zabrana otuđenja ili opterećenja kao privremena mjera osiguranja također upisuje zabilježbom u teretovnicu zemljišnoknjižnog uložka u kojem je upisana nekretnina na koju se zabrana odnosi.

²¹ O služnostima v. opširnije Gavella-Josipović-Gliha-Belaj-Stipković:Stvarno pravo, str. 631-669.

²² O stvarnim teretima v. opširnije Gavella-Josipović-Gliha-Belaj-Stipković:Stvarno pravo, str. 669-691.

²³ O pravu građenja v. opširnije Gavella-Josipović-Gliha-Belaj-Stipković:Stvarno pravo, str. 692-709.

građenja (čl. 288/1.ZV).²⁴ Istodobno se otvara novi zemljišnoknjižni uložak u koji se pravo građenja upisuje kao posebno zemljišnoknjižno tijelo, zemljište u posjedovnicu, a u vlastovnicu se novootvorenog zemljišnoknjižnog uloška kao nositelj prava građenja.²⁵ Uz oba se upisa posebno naznačuje broj zemljišnoknjižnog u kome je pravo građenja upisano kao posebno zemljišnoknjižno tijelo odnosno u kome je upisano kao teret. Pravo građenja upisuje se na temelju isprave podobne za uknjižbu u kojoj je vlasnik zemljišta očitovao svoju volju da optereti svoje zemljište pravom građenja. Ako su glede zemljišta već upisana neka ograničena stvarna prava (služnosti, realni tereti, založna prava), na upis prava građenja moraju pristati i nositelji tih prava ako bi pravo građenja štetilo njihovu ostvarivanju (čl. 288/2. ZV).²⁶ Kad se na zemljištu opterećenom pravom građenja, izgradi zgrada ona se na temelju prijavnog lista katastra upisuje u posjedovnicu zemljišnoknjižnog uloška u kojem je pravo građenja upisano kao posebno zemljišnoknjižno tijelo kao da je izgrađena na pravu građenja i smatra se pripadkom prava građenja (čl. 288/3. ZV), a vlasnikom zgrade smatra se nositelj prava građenja. Svi upisi koji se odnose na pravo građenja i nositelja prava građenja upisuju se u novoosnovnom zemljišnoknjižnom ulošku.

Način brisanja prava građenja iz zemljišne knjige određen je pravilom koje određuje da kad pravo građenja prestane, sve ono što je pravom građenja bilo pravno odvojeno od zemljišta postaje pripadak zemljišta (čl. 295/1.ZV). Posebni zemljišnoknjižni uložak otvoren za upis prava građenja se zatvara, zgrada se upisuje u posjedovnicu zemljišnoknjižnog uloška u kojem je upisano zemljište kao promjena izgrađenosti zemljišta, a njezin vlasnik postaje upisani vlasnik zemljišta. Istodobno se u teretovnici zemljišnoknjižnog uloška u kojem je upisano zemljište briše pravo građenja. Tuđa stvarna prava koja su bila teret prava građenja prestaju prestankom prava građenja, ako nije drukčije određeno (čl. 296/1. ZV). Založno pravo koje je teretilo pravo građenja nakon prestanka tog prava tereti naknadu koju je vlasnik dužan osobi čije je pravo građenja prestalo (čl. 296/2. ZV). Služnosti i stvarni tereti u korist i na teret prava građenja sa zgradom ostaju kao služnosti i stvarni tereti u korist odnosno na teret zemljišta sa zgradom i to s dotadašnjim redom prvenstva (čl. 296/3. ZV).

2.2.4. Založno pravo

Za zemljišnoknjižni upis založnog prava na nekretnini²⁷ vrijede posebna pravila glede sadržaja upisa i sadržaja isprave na temelju koje se zahtijeva upis (čl. 35-38. ZZK), a posebno je uređen upis zajedničkih (simultanih) hipoteka (čl. 37,130-140.ZZK), te postupak amortizacije i brisanja starih hipotekarnih tražbina (čl. 141-144. ZZK). Pravila o upisu hipoteke na odgovarajući se način primjenjuju i na upis podzaložnog prava (čl. 35/5. ZZK). Kad je založno pravo ograničeno uvjetom ili rokom, uz upis založnog prava zabilježuje se to ograničenje (čl. 35/4.ZZK).

Založno se pravo (hipoteka) upisuje u teretovnicu zemljišnoknjižnog uloška u kojem je upisana nekretnina opterećena založnim pravom (čl. 25/1.ZZK). Visina tražbine

²⁴ Ako je pravo građenja pravnim poslom ograničeno nekim uvjetom ili rokom, uz upis prava građenja zabilježuje se ograničenje uvjetom ili rokom (čl. 287/3, čl. 34/4. ZZK) .

²⁵ Kao nositelj prava građenja upisat će se vlasnik zemljišta, ako vlasnik zemljišta u ispravi na temelju koje se provodi upis prava građenja nije drukčije odredio (čl.34/2. ZZK, čl.288/1,4 ZV).

²⁶ Oni svoj pristanak moraju dati u ispravi podobnoj za uknjižbu.

²⁷ O založnom pravu na nekretnini v. opširnije Gavella-Josipović-Gliha-Belaj-Stipković:Stvarno pravo, str.713-747,808-851

koja se osigurava hipotekom upisuje se u zemljišnoj knjizi naznačavanjem točno određene svote novca, a prema podacima o visini tražbine u ispravi na temelju koje se provodi upis založnog prava (čl. 36/1.ZZK). Kad je u ispravi određen samo najviši iznos do kojega se osigurava hipotekom, u zemljišnoj se knjizi navodi taj iznos uz naznaku da je to najviši iznos do kojega se vjerovnik osigurava hipotekom (čl. 36/4.ZZK). Kad je visina tražbine iskazana pomoću valutne ili indeksne klauzule (čl. 395,396. ZOO), u zemljišnoj se knjizi mora navesti vrijednost tražbine izražene u vrijednosti domaćeg novca koja je stavljane u odnos s određenom valutnom ili indeksnom klauzulom te sadržaj valutne ili indeksne klauzule (čl. 36/1.ZZK). Kad je ugovoru o zalogu posebno ugovoreno da se plaćaju kamate, to se posebno naznačuje uz visinu tražbine. Kad je kamatna stopa izričito ugovorena, uz tražbinu se upisuje visina kamatne stope. Kad je ugovorom o zalogu ugovoreno da se na tražbinu plaća zakonska kamata, ne naznačuje se visina kamatna stopa zakonske kamate, s obzirom da je ona promjenjiva. Tada se uz visinu tražbine samo upisuje: zakonska kamata (čl. 36/2.ZZK). Ako je, pak, u ugovoru u zalogu ugovorena anuitetna otplata tj. obročna otplata, umjesto kamatne stope upisuje se: anuitetna otplata (čl. 36(3).ZZK). O ugovorenim modalitetima anuitetne otplate više se, pak, može saznati uvidom u zbirku isprava u kojoj je položena isprava na temelju koje je proveden upis založnog prava.

U zemljišne se knjige upisuje i hipoteka koja je osnovana radi namirenja iz vrijednosti zaloga tražbine koja bi tek nastala nakon nekoga vremena ili nakon ispunjenja nekoga uvjeta (čl. 301/2. ZV). Zakon o zemljišnim knjigama u čl. 36/3. tako primjerice navodi da se u zemljišne knjige upisuje hipoteka kojom je osigurana tražbina koja bi tek trebala nastati iz odobrenog kredita, preuzetog posloводства, s naslova jamstva ili naknade štete ili neke druge tražbine koje bi tek trebala nastati nakon proteka nekog roka ili ispunjenja uvjeta. Za upis hipoteke radi osiguranja tražbine koja bi tek trebala nastati nakon proteka nekog roka ili nakon ostvarenja nekog uvjeta mora u ugovoru o zalogu biti određen najviši iznos tražbine koji se osigurava hipotekom (čl. 301/1, čl. 302/2. ZV).

U skladu s pravilom o pravnoj cjelovitosti zemljišnoknjižnog tijela (čl. 19/3. ZZK) hipoteka se može upisati kao teret cijelog zemljišnoknjižnog tijela ili kao teret idealnog dijela zemljišnoknjižnog tijela koje je u vlasništvu nekog suvlasnika (čl. 35/1.ZZK). Slijedom toga hipoteka se može upisati i kao teret idealnog dijela zemljišnoknjižnog tijela (nekretnine) s kojim je povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine. Hipoteka se, međutim, ne može osnovati i upisati kao teret samo jednog sastavnog dijela zemljišnoknjižnog tijela tj. kao teret jednog od više zemljišta koja zajedno čine zemljišnoknjižno tijelo upisano u jednom zemljišnoknjižnom ulošku (čl. 35/1.ZZK), jer je to protivno pravilu o pravnoj cjelovitosti zemljišnoknjižnog tijela iz čl. 19/3. ZZK.²⁸ Hipoteka se ne može upisati ni kao teret samo određenog fizičkog dijela jednog zemljišta.²⁹

Hipoteka se ne može upisati ni tako da tereti samo zgradu ili drugu građevinu izgrađenu na ili ispod površine zemljišta, već jedino kao teret cijele nekretnine tj. zemljišta sa zgradom. To pravilo proizlazi iz načela pravnog jedinstva nekretnine po

²⁸ Kad se samo na nekom od zemljišta upisanih u isti zemljišnoknjižni uložak želi osnovati hipoteka, to se zemljišta mora po pravilima o otpisivanju i pripisivanju otpisati iz zemljišnoknjižnog uloška (čl. 145-162. ZZK) i za njega se mora otvoriti novi uložak u koji će upisati hipoteka kao teret tog zemljišta.

²⁹ Da bi se samo određeni fizički dio zemljišta opteretio hipotekom, mora se provesti postupak diobe tog zemljišta kako bi se za taj dio zemljišta formirala posebna katastarska čestica koja bi se, potom, otpisala iz zemljišnoknjižnog uloška i za nju otvorio novi u kojem bi se upisala hipoteka.

kojem se zgrada odnosno druga građevina smatraju dijelom zemljišta i samo zajedno sa zemljištem mogu biti objekt založnog prava (čl. 9/1,3, 285/3. ZV).³⁰

Zbog toga je hipotekom upisanom na zemljištu opterećeno je i sve ono što je sa zemljištem razmjerno trajno spojeno na površini ili ispod nje, jer je sve to u pravnom smislu sastavni dio zemljišta i dijeli njegovu pravnu sudbinu (čl. 2/2 ZZK). Hipotekom upisanom na zemljištu opterećeni su i svi objekti koji su na njemu ili ispod njegove površine izgrađeni, jer su oni sastavni dio zemljišta. Ovo pravilo vrijedi i kad u času upisivanja hipoteke u zemljišnoj knjizi još nije provedena promjena izgrađenosti zemljišta nastala građenjem nekog objekta kao i kad u času osnivanja hipoteke još nije ni bio izgrađen neki objekt na zemljištu. Unatoč tome što u zemljišnim knjigama nije upisan izgrađeni objekt odnosno nije provedena promjena izgrađenosti, hipotekom je opterećen i neupisani objekt kao sastavni dio zemljišta. Kad se, tek nakon upisivanja hipoteke na opterećenom zemljištu izgradi neki objekt koji je razmjerno trajno s njim spojen, hipoteka se proteže i na izgrađeni objekt koji je postao sastavni dio zemljišta. I obrnuto, kad nakon upisa hipoteke prestane postojati objekt koji je bio izgrađen na opterećenom zemljištu (npr. zgrada se sruši) hipoteka i dalje tereti zemljište i onome što je ostalo propašću objekta

Hipoteka se radi osiguranja iste tražbine može osnovati i na više nekretnina (zemljišnoknjižnih tijela) kao da su jedna stvar (**zajednička, simultana hipoteka**, čl.298/3. ZV). Hipoteka se tada za cijeli iznos osigurane tražbine upisuje u sve zemljišnoknjižne uloške u kojima su upisane nekretnine na kojima je osnovana (čl. 130. i dr. ZZK). Svaka nekretnina opterećena je zajedničkom hipotekom do punog iznosa tražbine. Činjenica da je za osiguranje neke tražbine osnovana zajednička hipoteka u zemljišnoj se knjizi prilikom upisa zajedničke hipoteke posebno naznačuje tako da se jedan od uložaka u koji je upisana nekretnina opterećena zajedničkom hipotekom označava kao glavni, a ostali kao sporedni ulošci. U glavnom se ulošku upućuje na sve sporedne, a u svakom sporednom na sve glavne uloške (čl. 130/4. ZZK). Daljnji upisi koji se odnose na zajedničku hipoteku provode se samo u glavnom ulošku s time da oni vrijede kao da su upisani u svim postojećim ili budućim sporednim ulošcima (čl. 136. ZZK). Zbog toga za pravno stanje nekretnina opterećenih zajedničkom hipotekom mjerodavno sve ono što je upisano u glavnom ulošku, kao i sve ono što je upisano u sporednom ulošku u kojem je upisana određene nekretnina.³¹

2.3. Obvezna prava na nekretninama

Od obveznih prava u zemljišnu knjigu se upisuju pravo nazadkupa, prvokupa, najma, zakupa i koncesije (čl. 31/1.ZZK). Upis drugih obveznih prava u zemljišnu

³⁰ Kad se zalaže zgrada izgrađena na pravu građenja, objekt zaloga je zgrada zajedno s pravom građenja, jer je pravo građenja u pravnom smislu izjednačno s nekretninom (čl. 280/2. ZV). Tada je zgrada dio prava građenja, pa se prenosi, nasljeđuje i opterećuje zajedno s pravom građenja (čl. 285/3.ZV).

³¹ S obzirom da svaka pojedinačna nekretnina koja je opterećena zajedničkom hipotekom osigurava u cijelosti tražbinu, ako što drugo nije određeno vjerovnik zajedničke hipoteke može slobodno birati kako će namirivati svoju tražbinu (čl. 301/6. ZV). Vjerovnik svoju tražbinu može namirivati iz vrijednosti dobivenih prodajom svih nekretnina opterećenih zajedničkom hipotekom, kao i iz vrijednosti dobivenih prodajom samo nekih ili jedne opterećene nekretnine. O tome v. opširnije Josipović,T.: Komentar Zakona o zemljišnim knjigama, str. 115-117.

knjigu može se odrediti i dopustiti i drugim propisom.³² Obvezna se prava upisuju u teretovnicu zemljišnoknjižnog uložka u kome je upisano zemljišnoknjižno tijelo na koje se odnose (čl. 25/1. ZZK). Koncesije se, također, upisuju u teretovnicu i to prema pravilima o upisu zakupa, ako posebnim zakonom nije posebno određeno (čl. 25/2. ZZK). Za upis obveznih prava u zemljišne knjige moraju ispuniti sve pretpostavke koje ZZK određuje za provedbu uknjižbe odnosno predbilježbe.

Pojedina od obveznih prava koja po Zakonu o zemljišnim knjigama mogu biti predmetom upisa u zemljišnu knjigu uređuju opći propisi obveznog prava, te posebni propisi za određene posebne slučajeve osnivanja tih prava. Zakon o obveznim odnosima (ZOO) sadrži opće pravila o prodaji s pravom prvokupa u čl. 527-533, te o ugovoru o zakupu (čl. 567-599.). Neka obvezna prava koja su predmet upisa u zemljišnu knjigu uređuju i posebni propisi. Zakup poslovnih prostorija uređuje Zakon o zakupu poslovnih prostorija (NN 91/96, 124/97), najam stanova uređuje Zakon o najmu stanova (NN, 91/96, 48/98, 66/98), koncesije uređuje Zakon o koncesijama, pravo prvokupa prijašnjeg vlasnika stanova oduzetih za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine uređuje Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (čl. 29), pravo prvokupa u korist zaštićenog najmoprimca uređuje Zakon o najmu stanova (čl. 44.) i dr.

Upis obveznih prava u zemljišne knjige nije pretpostavka njihova stjecanja, jer ta prava nastaju već suglasnošću volja ugovornih strana (čl. 26. ZOO). Upisom u zemljišnu knjigu obvezna prava počinju djelovati apsolutno, u odnosu na sve treće osobe (*erga omnes*), a ne više samo među strankama (*inter partes*). Nakon što se upišu u zemljišnu knjigu, nitko se neće moći pozvati na to da nije znao ili da nije mogao znati da ta prava postoje. Zbog toga će upisana obvezna prava djelovati i u odnosu na treće osobe u čiju je korist raspolagano nekretninom nakon što su ta prava upisana u zemljišnu knjigu.

Postoje, međutim, obvezna prava na nekretninama koja se ne moraju upisati u zemljišnu knjigu da bi djelovala apsolutno. To će biti slučajevi u kojima već po samom zakonu neko obvezno pravo djeluje prema svim trećim osobama neovisno o tome je li upisano u zemljišnu knjigu ili ne. Tako se npr. zakonsko pravo prvokupa u korist zaštićenog najmoprimca po čl. 44. Zakona o najmu stanova ne mora upisati u zemljišnu knjigu da bi djelovalo apsolutno. Ono će već temeljem zakona djelovati prema svim trećim osobama. Isto se tako u zemljišne knjige, da bi djelovalo apsolutno, ne mora upisivati ni pravo prvokupa koje temeljem Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine postoji u korist prijašnjeg vlasnika stana u slučaju stvarnopravnih raspolaganja otkupljenim stanom (čl. 29). To će pravo prvokupa djelovati već temeljem zakona apsolutno i bez upisa u zemljišne knjige. Stoga se nitko neće moći opravdati da nije znao za postojanje tog prava prvokupa bez obzira što ono nije upisano u zemljišnoj knjizi. Iz odredbi Zakona o zakupu poslovnog prostora (čl.31) i Zakona o najmu stanova (čl. 24/1.) također proizlazi da zakup odnosno najam djeluju apsolutno i bez upisa u zemljišne knjige.

³² Tako npr. Upis koncesija u zemljišne knjige propisuje i Zakon o koncesijama u čl. 8/2 (NN 89/92). Upis prava prvokupa propisuje u čl. 24/6, 29/2 i Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (NN, 92/96).

2.4. Osobni odnosi i pravne činjenice

U zemljišnu knjigu se upisuju osobni odnos nositelja prava na nekretninama važni za pravni položaj nositelja prava na nekretninama za sudjelovanje u pravnom prometu. U zemljišne knjige se upisuju i različite pravne činjenice mjerodavne za pravno stanje nekretnina u pravnom prometu. Osobne odnose i pravne činjenice koji se upisuju u zemljišne knjige određuje Zakon o zemljišnim knjigama (npr. čl. 71-89. ZZK), a upis određenih osobnih odnosa i pravnih činjenica uređuju i drugi propisi (Zakon o braku i porodičnim odnosima, Zakon o izvlaštenju, Zakon o nasljeđivanju, Ovršni zakon i dr.). Od osobnih odnosa nositelja knjižnih prava u zemljišne se knjige upisuju npr. maloljetnost, skrbništvo, produženje roditeljskog prava, otvaranje stečaja i sl. Od pravnih činjenica u zemljišne se knjige npr. upisuje da se glede knjižnog prava vodi spor, da je podignuta hipotekarna tužba, da je hipotekarni vjerovnik otkazao hipotekarnu tražbinu, da se određen provedba ovrhe na nekretnini, da se glede nekretnine sklopljen ugovor o doživotnom uzdržavanju, da je sklopljen ugovor o doživotnom uzdržavanju, da se vodi postupak izvlaštenja, da se vlasnik nekretnine opterećene založnim pravom obvezao da će brisati založno pravo kad prestane hipotekarna tražbina i mnoge druge.

3. FUNKCIJE ZEMLJIŠNIH KNJIGA

3.1. Općenito

Zemljišne knjige imaju u prometu nekretnina brojne vrlo važne funkcije. Upisom u zemljišne knjige u sLučajevima određenim zakonom stječu se, prenose, mijenjaju ili prestaju stvarna prava na nekretninama. Pomoću zemljišnih knjiga daje se vanjska vidljivost stvarnim pravima na nekretninama nužna za njihovu zaštitu i ostvarivanje, te za zaštitu povjerenja poštenih stjecatelja stvarnih prava na nekretninama. Važna uloga koju u pravnom prometu nekretnina imaju zemljišne knjige dolazi do izražaja i u postupku ovrhe i osiguranja na nekretninama, kao i u drugim postupcima koji se vode na nekretninama.

3.2. Stjecanje stvarnih prava na nekretninama

3.2.1. Stjecanje stvarnih prava na temelju pravnog posla

Kad se stvarna prava na nekretninama stječu, mijenjaju ili prestaju na temelju pravnog posla, pored odgovarajućeg prava prednika tj. njegova ovlaštenja na određeni način raspolaže pravom i valjane pravne osnove (pravnog posla, *titulusa*), potreban je i zakonom određeni način stjecanja, promjene ili prestanka prava (*modus*).³³ Zakonom predviđeni način stjecanja stvarnih prava na nekretninama ostvaruje se odgovarajućim zemljišnoknjižnim upisom (čl. 55/1, 119/1, čl.120/1, čl.121/1-4, čl.220/1,2, čl. 226/3, čl. 263/1,2. čl.288/1-4, čl. 309/1,2. ZV). Za stjecanje stvarnog prava na nekretnini na temelju pravnog posla nije dovoljno da se sklopi pravni posao o prijenosu ili osnivnju stvarnog prava u korist stjecatelja. Sklapanjem pravnog posla za stjecatelja nastaje samo obveznopravnih zahtjev da mu otuđivatelj prenese stvarno pravo (npr. vlasništvo nekretnine) ili za njega osnuje neko stvarno

³³ Npr. da bi se na temelju pravnog posla steklo vlasništvo nekretnine potrebno je da otuđivatelj bude vlasnik, da se sklopi valjani pravni posao kojem je cilj stjecanje vlasništva i da se ostvari zakonom predviđeni način stjecanja tj. upis u zemljišnu knjigu (čl. 115/1. ZV).

pravo (npr. hipoteku, služnost). Tek kad se to stvarno pravo upiše u zemljišnoj knjizi u korist stjecatelja, stjecatelj će postati njegov nositelj. Upis u zemljišnu knjigu tada je konstitutivan (konstitutivna, akvizitivna funkcija upisa), jer se tek upisom stječe stvarno pravo.

Upis u zemljišnu knjigu bit će konstitutivan i kad se stvarna prava na nekretninama mijenjaju ili prestaju na temelju pravnog posla. Upisom u zemljišnu knjigu ostvaruje se zakonom predviđeni način promjene ili prestanka stvarnih prava na nekretninama na temelju pravnog posla (čl. 119/2, čl. 220/4, čl. 263/4, čl. 288/5, čl. 309/4. ZV).

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima izričito propisuje još neke slučajeve kad je zemljišnoknjižni upis materijalnopravna pretpostavka prestanka stvarnih prava na nekretninama iako stvarna prava ne prestaju na temelju pravnog posla. Vlasništvo posebnog dijela nekretnine prestaje tek upisom brisanja upisa kojim je vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnina bilo uspostavljano kao pravo povezano s određenim suvlasničkim dijelom te nekretnine (čl. 95. ZV). Stvarno pravo na nekretnini koga se njegov nositelj odrekao prestaje upisom brisanja tog prava u zemljišnoj knjizi (čl. 172, 239/5, 274/5, 293, 344/4. ZV). Upis brisanja pretpostavka je prestanka stvarnog prava i kad je istekao rok na koje je ono bilo osnovano ili se ostvario raskidni uvjet pod kojim je bilo osnovano (čl. 240/3, 275/2, 293, 345/1. ZV). Kad je ZV odredio da stvarno pravo prestaje neizvršavanjem, stvarno pravo upisano u zemljišnoj knjizi također prestaje tek njegovim brisanjem (čl. 241/5 ZV). Kad je glede stvarnog prava na nekretnini sud donio odluku o njegovom ukidanju, ono također prestaje tek brisanjem iz zemljišne knjige (čl. 242/5, 276/3, 294/4, 351/2. ZV). Upis brisanja pretpostavka je i rasterećenja nekretnine od ograničenog stvarnog prava do kojeg je došlo temeljem zakona ili odlukom upravne vlasti (čl. 245/4, 279/3, 293, 352/ 2. ZV). Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima posebno propisuje da je za prestanak založnog prava na nekretnini potreban, pored prestanka tražbine osigurane založnim pravom, i upis brisanja založnog prava u zemljišnoj knjizi (čl. 347/1. ZV). Isto vrijedi i za prestanak prisilnog založnog prava odnosno zakonskog založnog prava upisanog u zemljišnoj knjizi (čl. 353. ZV).

Upis u zemljišnu knjigu kao pretpostavku stjecanja stvarnog prava na nekretnini (npr. prisilnog založnog prava) određuje u nekim slučajevima i Ovršni zakon. Založno pravo na nekretnini osnovano kao na temelju odluke suda donesene u postupku prisilnog osiguranja tražbine stječe se uknjižbom (čl. 259/1. OZ). Založno pravo na nekretnini osnovano u postupku sudskog ili javnobilježničkog osiguranja na temelju sporazuma stranaka također se stječe uknjižbom (čl. 262/1/1. OZ). Kad se vlasništvo prenosi radi osiguranja u postupku sudskog ili javnobilježničkog osiguranja prijenosom vlasništva na nekretnini, upis u zemljišnu knjigu pretpostavka je za prijenos vlasništva radi osiguranja (čl. 274/5. OZ). Založno pravo na nekretnini kao prethodna mjera osnivanjem u postupku osiguranja stječe se predbilježbom založnog prava na nekretnini protivnika osiguranja (čl. 287/1/1. OZ). Upis u zemljišnu knjigu kao pretpostavku stjecanja vlasništva i hipoteke na otkupljenom stanu na kojem je postojalo stanarsko pravo određuje i Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (čl. 20/1, 22/1), a te bi se odredbe trebale primjenjivati i glede stjecanja vlasništva i hipoteke na stanu otkupljenom po odredbama Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine po čl. 22-31. tog Zakona.

Kad je zakonom određeno da je upis u zemljišnu knjigu materijalnopravna pretpostavka stjecanja, promjene i prestanka prava na nekretnini, ta se pretpostavka

ostvaruje isključivo upisom u glavnu zemljišnu knjigu (sustav glavne knjige, čl. 15/2.ZZK) i to provedbom uknjižbe ili predbilježbe (čl. 120/1-3, 121/1-4, čl. 220/1,2, čl. 263/1, 2, 288/5, 309/1, 2, ZV). Uknjižba i predbilježba su zemljišnoknjižni upisi kojima se u zemljišne knjige upisuju knjižna prava (čl. 30/2,3.ZZK). Uknjižbom se stvarna prava na nekretninama na temelju pravnog posla stječu prenose bez posebnog naknadnog opravdanja (čl. 30/2. ZZK), jer su već u času zahtijevanja upisa bile ispunjene sve zemljišnoknjižne pretpostavke za provedbu uknjižbe. Predbilježbom se stvarna prava na nekretninama stječu pod uvjetom naknadnog opravdanja i u opsegu u kojemu naknadno budu opravdana (čl. 30/3), jer u času zahtijevanja upisa nisu bile ispunjene sve zemljišnoknjižne pretpostavke za uknjižbu, već samo one pretpostavke koje su potrebne za provedbu predbilježbe. Za provedbu uknjižbe odnosno predbilježbe zahtijevaju se sve opće pretpostavke (knjižni prednik, tabularna isprava) nužne za svaki zemljišnoknjižni upis, te određene posebne pretpostavke kad se zahtijeva uknjižba, kao i sve postupovne pretpostavke. Kad je to posebnim propisom određeno za upis će se zahtijevati još i neke dodatne pretpostavke.³⁴ Upis stjecanja može zahtijevati na temelju isprave o pravnom poslu sastavljene u obliku koji se zahtijeva za valjanost takvog pravnog posla svaka od ugovornih strana, te njihovi punomoćnici. Pravo se smatra stečeno, promijenjeno ili prestalo već od časa kad je zahtijevan upis neovisno o tome kad je upis zaista proveden.

Upis u zemljišne knjige pretpostavka je stjecanja, promjene ili prestanka stvarnog prava na nekretnini na temelju pravnog posla kad je nekretnina upisana u zemljišne knjige.³⁵ Kad nekretnina nije upisana u zemljišne knjige zakonom predviđeni način stjecanja je polaganje isprave u sud (čl. 120/4, 121/5, 220/3, 263/3, 288/5, 309/3. ZV). Uvođenjem načela pravnog jedinstva nekretnine zemljišne knjige su dobile veće ulogu za stjecanje stvarnih prava na nekretninama na temelju pravnog posla, jer se pravila o konstitutivnosti upisa sada odnose i na sve one nekretnine koje su se do stupanja na snagu ZV smatrale neupisanim nekretninama. Od stupanja na snagu ZV neupisane zgrade ili posebni dijelovi zgrada ne smatraju se više neupisanim nekretninama, ako je upisano zemljište na kojem su te zgrade izgrađene. O neupisanoj nekretnini radit će se samo kad ni u jednoj u zemljišnoj knjizi nije upisano zemljište tj. katastarska čestica (čl. 115/1. Zemljišnoknjižnog poslovnika). Od stupanja na snagu ZV predmet rasplaganja je nekretnina - zemljište sa zgradom (neovisno o tome je li zgrada upisana u zemljišnu knjigu ili ne) odnosno suvlasnički dio nekretnine s kojim je povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine. Zbog uvođenja načela pravnog jedinstva nekretnine i u pravnim poslovima na temelju kojih se stječu stvarna prava na nekretninama nekretnine su moraju opisivati u skladu s tim načelom. Predmet rasplaganja ne može biti zgrada ili posebni dio zgrade bez zemljišta odnosno idealnog dijela zemljišta. Svi ugovori koji su sastavljeni protivno načelu pravnog jedinstva nekretnine ne proizvode pravne učinke i ne mogu biti osnova za provedbu zemljišnoknjižnog upisa na temelju kojeg bi se steklo stvarno pravo (čl. 366/3.ZV) . Moguće je samo da svaka ugovorna strana ili treći u čiju je

³⁴ Npr. kad vlasništvo nekretnine na temelju pravnog posla stječe stranac, za stjecanje vlasništva se zahtijeva suglasnost ministra vanjskih poslova Republike Hrvatske po prethodno pribavljenom mišljenju ministra pravosuđa RH (čl. 356/2 ZV). Bez te suglasnosti pravni posao ne proizvodi pravne učinke, pa se bez nje ne može provesti ni upis vlasništva u korist strane osobe (ne mogu se provesti ni uknjižba, ni predbilježba).

³⁵ Nekretnina je upisana u zemljišne knjige kad je upisano zemljište, katastarske čestice neovisno o tome što nije provedena promjena njegovog oblika, površine ili izgrađenosti (čl. 115/4. Zemljišnoknjižnog poslovnika). O neupisanoj nekretnini radit će se samo kad u zemljišnoj knjizi nije upisano ni zemljište, katastarska čestica (čl. 115/1. Zemljišnoknjižnog poslovnika).

korist ugovor sklopljen zahtijeva pravednu izmjenu ugovora kojom bi se taj nedostatak uklonio (čl. 366/4.ZV).

Načelo pravnog jedinstva nekretnine vrijedi od stupanja na snagu ZV i za posebne dijelove nekretnine (stan, poslovni prostor) pa predmet stvarnog prava može biti samo suvlasnički dio nekretnine (zemljišta sa zgradom) s kojim je neodvojivo povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine (čl. 66/1.ZV). U pravnim poslovima kojima se prenose ili osnivaju stvarna prava na posebnom dijelu nekretnine (npr. vlasništvo, založno pravo, fiducijarno vlasništvo) razlomkom bi trebalo navesti veličinu suvlasničkog dijela nekretnine s kojim je neodvojivo povezano vlasništvo posebnog dijela. Ovo pravilo vrijedi za one slučajeve kad je vlasništvo posebnog dijela uspostavljeno nakon stupanja na snagu ZV po odredbama iz čl. 71-84. ZV i uz pretpostavke određene tim pravilima. Kad je, međutim, već po prijašnjim propisima stečeno etažno vlasništvo, po prijelaznim i završnim odredbama ZV ono se stupanjem na snagu tog zakona povezalo sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom nekretnine (čl. 370/1.ZV). Tada se suvlasnički dijelovi svih etažnih vlasnika smatraju jednakima dok suvlasnici ne odrede suvlasničke dijelove (čl. 370/4.ZV) pa bi u tabularnoj ispravi kojom se raspolaže stvarnim pravom na takvom posebnom dijelu nekretnine bilo dovoljno navesti da se raspolaže odgovarajućim suvlasničkim dijelom nekretnine s kojim je neodvojivo povezano vlasništvo stana ili poslovnog prostora. NO, ova se pravila ne primjenjuju na onoga tko je do stupanja na snagu ZV stekao samo valjani pravni temelj (titulus) za derivatno stjecanje vlasništva posebnog dijela zgrade, ali do stupanja na snagu ZV nije stekao vlasništvo posebnog dijela, jer se nije upisao u zemljišnu knjigu odnosno knjigu položenih ugovora kao vlasnik. Osobi koja ima npr. ugovor o kupnji stana sklopljen prije stupanja na snagu ZV za stjecanje vlasništva posebnog dijela nedostaje valjani način stjecanja (modus) - upis u zemljišnu knjigu. Da bi ta osoba postala vlasnik mora se upisati u zemljišnu knjigu odnosno mora se ostvariti valjani način stjecanja vlasništva određen odredbama ZV. Po prijelaznim i završnim odredbama ZV osoba koja ima valjani pravni temelj za stjecanje vlasništva posebnog dijela ima ovlaštenje na tom temelju steći taj posebni dio i to zajedno s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine (čl. 370/5.ZV). Ona može zahtijevati upis vlasništva posebnog dijela nekretnine na temelju isprave koja sadrži pravni temelj stjecanja (npr. ugovor o prodaji, darovanju, zamjeni) koja je sastavljena prije stupanja na snagu ZV. Upis će se provesti po pravilima koja sada uređuju upis vlasništva posebnog dijela nekretnine, a uz ispunjenje svih pretpostavki određenih pozitivnim zemljišnoknjižnim pravom. Upisom će osoba koja je u ispravi naznačena kao stjecatelj vlasništva posebnog dijela postati suvlasnik cijele nekretnine, a s njezinim će suvlasničkim dijelom biti povezano vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine. Pritom se na odgovarajući način primjenjuju odredbe po kojima se, dok se ne utvrdi veličina suvlasničkih dijelova, smatra da su suvlasnički dijelovi jednaki (čl. 370/4.ZV). Upis vlasništva posebnog dijela nekretnine proveo bi se, u tom slučaju, po pravilima ZV i ZZK o upisu vlasništva posebnog dijela povezanog s odgovarajućim suvlasničkim dijelom, neovisno o tome što isprava o pravnom poslu na temelju koje se provodi upis nije sastavljena u skladu s pravilima o pravnom jedinstvu nekretnine. Za upis je dovoljno da ta isprava sadrži valjani pravni temelj za stjecanje vlasništva po prijašnjim propisima, pa ju nije potrebno usklađivati sa pravilima o pravnom jedinstvu nekretnine. Tek kad se na navedeni način provede zemljišnoknjižni upis vlasništva posebnog dijela nekretnine osobe koje su po prijašnjim propisima imale valjani pravni temelj za stjecanje vlasništva posebnog dijela, postat će vlasnici posebnog dijela nekretnine.

3.2.2. Stjecanje stvarnih prava odlukom suda ili druge vlasti

Kad se stvarna prava stječu odlukom suda ili druge vlasti ona se stječu u trenutku pravomoćnosti sudske odnosno konačnost odluke druge vlasti, ako što drugo nije određeno zakonom, niti proizlazi iz cilja radi kojeg se odluka donosi. Ovo je pravilo izričito određeno za stjecanje vlasništva odlukom suda ili druge vlasti (čl. 126/2. ZV). Ono vrijedi i za stjecanje drugih stvarnih prava odlukom suda ili druge vlasti ako nije što posebno određeno zakonom niti proizlazi iz njihove pravne naravi (čl. 1/6. ZV) tj. za stjecanje služnosti (čl. 223/3.ZV), za osnivanje stvarnih tereta odlukom suda (čl. 265/2.ZV) te na osnivanje prava građenja odlukom suda (čl. 289/2. ZV). Pravila o stjecanju stvarnih prava na temelju odluke suda ili druge vlasti primjenjuju se npr. na stjecanje vlasništva izvlaštenjem, komasacijom, povratom u postupku denacionalizacije, dosudom, za osnivanje služnosti nužnog prolaza, za osnivanje služnosti u postupku izvlaštenja i komasacije i sl.

Za stjecanje stvarnog prava na temelju odluke suda ili druge vlasti, upis u zemljišnu knjigu nije pretpostavka tog stjecanja. Pravo je stečeno neovisno o tome što nije upisano u zemljišnu knjigu. Upis prava stečenog odlukom suda ili druge vlasti iako nije materijalnoppravna pretpostavka za njegovo stjecanje, ipak ima posebnu važnost za njegovo ostvarivanje, zaštitu i daljnja raspolaganja tim pravom. Osnovna je uloga takvog upisa da se njime daje vanjska vidljivost, publicira, deklarira postojanje određenog stvarnog prava na nekretnini u korist osobe koja je upisana kao njegov nositelj, sadržaj i opseg tog prava (publicitetna, deklaratorna funkcija upisa). Time se osigurava njegovo apsolutno djelovanje prema svim trećim osobama, te se olakšava dokazivanje tog prava. Kad se osoba koja je odlukom suda ili druge vlasti stekla pravo na nekretnini upiše u zemljišnu knjigu, činjenica da je on nositelj tog prava kao i postojanje ovlaštenja da tim pravom raspoláže dokazuje se isključivo time što je on upisan kao nositelj tog prava u zemljišnoj knjizi tj. izvatkom iz zemljišne knjige koji glede svog sadržaja ima dokaznu snagu javne isprave (čl. 8/1. ZZK). Upis prava stečenog odlukom suda ili druge vlasti važan je i zbog toga što njegovim upisom u zemljišnu knjigu nositelj tog prava stječe mogućnost daljnjih raspolaganja svojim pravom na temelju pravnog posla u korist svih trećih osoba. Da bi osoba u čiju je korist nositelj prava stečenog odlukom suda ili druge raspolagao tim pravom stekla to pravo na temelju pravnog posla, mora se u skladu s pravilima koja uređuju da je zemljišnoknjižni upis pretpostavka stjecanja (čl. 119. i dr. ZV) upisati u zemljišnu knjigu kao nositelj tog prava. To će, međutim, biti moguće jedino ako je već onaj tko je stekao pravo odlukom suda ili druge vlasti kao knjižni prednik upisan u zemljišnu knjigu. I, naposljetku, upisom se nositelj prava štiti od mogućnosti njegova gubitka zbog djelovanja pravnih učinaka zaštite povjerenja u potpunost u odnosu na poštene treće stjecatelje (čl.124, 127/2, 130/2, 227,230,243,277,289/2,349. ZV, čl. 8/4. ZZK). Pravo stečeno odlukom suda ili druge vlasti djelovat će apsolutno, prema svim trećim osobama tek kad se upiše u zemljišne knjige. Do tada se pošteni stjecatelji mogu opravdati da nisu znali niti da su mogli znati da pravo postoji. Ako pošteni stjecatelj stekne nekretninu prije nego što je upisano pravo stečeno odlukom suda ili druge vlasti, pošteni će ju stjecatelj steći neopterećnu neupisanim pravima stečenim odlukom suda ili druge vlasti (čl. 127/2.ZV).

3.2.3. Stjecanje nasljeđivanjem

Nasljeđivanjem se stvarna prava na nekretninama stječu u času otvaranja nasljedstva tj. u času smrti ostavitelja (čl. 128/1.ZV).³⁶ Za stjecanje stvarnih prava nasljeđivanjem nije potreban upis prava u zemljišnu knjigu. Upis nasljeđenih stvarnih prava u korist nasljednika nije konstitutivan za nasljednikovo stjecanje već je samo deklaratoran. Upis u zemljišnu knjigu po službenoj dužnosti određuje ostavinski sud nakon pravomoćnosti rješenja o nasljeđivanju (čl. 227. ZN). Upis može zahtijevati i nasljednik koji je nasljeđivanjem stekao neko stvarno pravo na nekretnini (čl. 128/2. ZV, čl. 15/3.ZZK), njegov punomoćnik, a druge osobe ako su ispunjene neke od pretpostavki iz čl. 96. ZZK.

Iako je upis nasljednika u zemljišnu knjigu samo deklaratoran, njegova je provedba od velikog značenja kako sa samog nasljednika tako i za druge sudionike u pravnom prometu. Za nasljednika je taj upis važan, jer upisom u zemljišnu knjigu nasljednik stječe mogućnost daljnjeg raspolaganja pravom koje je u njegovu korist upisano. Nasljednik, doduše, može i prije nego što je upisan raspolagati nasljeđenim stvarnim pravom, ali će se u skladu s pravilima o knjižnom predniku stjecatelj u čiju je korist nasljednik raspolagao nasljeđenim pravom moći upisati u zemljišnu knjigu neposredno iza ostavitelja jedino ako zemljišnoknjižnom sudu podnese dokaze o neprekinutom slijedu prijenosa prava od ostavitelja do sebe (čl. 41/2. ZZK). Taj će slijed prijenosa s ostavitelja na nasljednika morati dokazati pravomoćnim rješenjem o nasljeđivanju.

3.2.4. Stjecanje na temelju zakona

Stvarna prava na nekretninama stječu se na temelju zakona kad se ispune pretpostavke određene zakonom (čl. 129/1, 228/1, 314/1. ZV).³⁷ Stvarno je pravo stečeno već u času ispunjenja pretpostavki određenih zakonom za stjecanje određenog stvarnog prava na temelju samog zakona. Upis u zemljišnu knjigu ni u ovom slučaju nije pretpostavka za stjecanje prava, jer je ono stečeno izvanknjižno već ispunjenjem pretpostavki za koje zakon veže stjecanje prava na nekretnini na temelju zakona. Tako se npr. na temelju zakona i bez upisa u zemljišnu knjigu stječu vlasništvo nekretnine dosjelošću (čl. 159.ZV) ili građenjem na tuđem zemljištu (čl. 153.ZV), suvlasništvo nekretnine koja je bračna tečevina (čl. 253/1. Obiteljskog zakona), stvarne služnosti dosjelošću (čl.229.ZV), u nekim slučajevima u korist određenih osoba postoji zakonsko založno pravo (čl.51/2. ZV) i sl.

Upis prava stečenog na temelju zakona u zemljišnu knjigu samo je publicitetnog, deklaratornog značenja. Iako se njime samo daje vanjska vidljivost pravu stečenom na temelju zakona, njegov je upis koristan radi djelovanja tog prava prema svim trećim osobama, a posebno prema poštenim stjecateljima koji stječu prava na toj nekretnini. Tek nakon upisa u zemljišnu knjigu nitko se ne može opravdati da nije znao niti da nije mogao znati da postoji neko pravo na nekretnini stečeno na temelju zakona. Ako poštenu stjecatelj stekne neko pravo na nekretnini na kojoj je temeljem zakona stečeno neko pravo koje nije upisano u zemljišnoj knjizi, poštenu stjecatelj steći će pravo na nekretnini neopterećeno neupisanim pravom, a neupisano će pravo prestati (čl. 130/2.ZV). Osim toga, upis prava stečenog na temelju zakona potreban je i da bi se dalje moglo raspolagati tim pravom, da bi se ono moglo prenositi na

³⁶ Ovo pravilo vrijedi i za svako sveopće sljedništvo, univerzalnu sukcesiju (čl. 128/4. ZV).

³⁷ Do stjecanja na temelju zakona dolazi kad se stvarno pravo ne stječe na nekom drugom pravnom temelju tj. na temelju pravnog posla, odlukom sud ili druge vlasti niti nasljeđivanjem (čl. 129/1.ZV).

druge osobe odnosno iz njega za druge osobe izvoditi neka prava. Ovo pravilo, kao i kod ostalih izvanknjižnih stjecanja (odlukom suda, nasljeđivanjem) proizlazi iz pravila o knjižnom predniku (čl. 40.ZZK).³⁸ Npr. osoba koja je vlasništvo nekretnine stekla dosjelošću, a koja želi u korist neke osobe osnovati na toj nekretnini hipoteku, mora prethodno upisati svoje vlasništvo u zemljišnu knjigu, jer je to pretpostavka da se istodobno s tim upisom ili nakon toga u zemljišnu knjigu upiše hipoteka u korist hipotekarnog vjerovnika (čl. 40.ZZK).

3.3. Publicitetna funkcija zemljišnih knjiga

Stvarna prava da bi djelovala prema svim trećim osobama moraju biti vanjski vidljiva prema svima. Nositelj stvarnog prava može od svih trećih osoba zahtijevati da poštuju njegovo stvarno pravo jedino ako je svima poznato da je on nositelj tog prava. Vanjsku sliku stvarnim pravima na nekretninama (publicitet) daju zemljišne knjige. Zemljišne knjige osnovna su, jedina i isključiva evidencija nekretnina kojom se u hrvatskom pravnom poretku publiciraju stvarna prava na nekretninama i kojom se evidentira, čini očevitim pravno stanje nekretnina mjerodavno za pravni promet. Za pravno stanje nekretnina u pravnom prometu mjerodavno je jedino i isključivo ono što je upisano u zemljišnim knjigama. Upisi o nekretninama provedeni u nekim drugim evidencijama nekretnina kao što je npr. katastar zemljišta, nisu mjerodavni za pravno stanje nekretnina, pa se izvaciama iz tih evidencija ni ne mogu dokazivati stvarna prava na nekretninama. Upisima u zemljišne knjige se objavljuje (publicira) da na određenoj nekretnini postoje o stvarna prava u korist određenih subjekata. Upisima u zemljišnoj knjizi daje se vanjska vidljivost stvarnim pravima na nekretninama, pravno stanje glede nekretnine čini se vidljivim i dostupnim javnosti. Tako se pomoću zemljišnih knjiga osigurava apsolutno djelovanje stvarnih prava na nekretninama tj. djelovanje, ostvarivanje i zaštita.

S obzirom da su zemljišne knjige javne i svima dostupne svatko može saznati za stvarna prava koja postoje na nekoj nekretnini, koji je njihov sadržaj, opseg, prvenstveni red, tko je njihov nositelj, te iz uvažavati i poštovati. Uvid u zemljišne knjige je slobodan i neograničen (čl. 7. ZZK). Dužnost je svake zainteresirane osobe da se obavijesti o zemljišnoknjižnom stanju. Za svako se predmnjiva da mu je poznato ono što je upisano u zemljišnoj knjizi o pravnom stanju nekretnine. Nitko se ne može opravdati da nije znao niti da nije mogao znati za pravo na nekretnini koje je upisano u zemljišnoj knjizi ili da je zahtijevan upis nekog prava na nekretnini.³⁹ Ono što je upisano u zemljišnoj knjizi vezivat će svakoga neovisno o tome je li se on upoznao sa zemljišnoknjižnim podacima ili je to propustio učiniti. Upravo zbog toga sva stvarna prava koja su upisana u zemljišnu knjigu, koja su publicirana pomoću zemljišnoknjižnih upisa djeluju prema svima (erga omnes) i prema svima se mogu štiti i ostvarivati.

Iz publicitetne uloge zemljišnih knjiga proizlaze posebni pravni učinci važni za pravni promet nekretnina. Upisom knjižnog prava u zemljišnu knjigu nastaje oboriva predmnjeva⁴⁰ da je osoba koja je u zemljišnoj knjizi upisana kao nositelj knjižnog

³⁸ Pravilo o knjižnom predniku određuje da se upis može provesti samo protiv osobe koja je u zemljišnoj knjizi upisana kao vlasnik zemljišta ili nositelj prava glede kojeg se zahtijeva upis ili koja bar istodobno bude kao takva uknjižena ili predbilježena.

³⁹ Činjenica da je zahtijevan upis u zemljišnoj se knjizi čini vidljivim provedbom plombe (čl. 98.ZZK).

⁴⁰ Ta je predmnjeva samo oboriva, jer postoji mogućnost dokazivanja da upisana osoba nije nositelj knjižnog prava koje je upisano u njezinu korist odnosno da nije nositelj knjižnog prava u onom opsegu, sadržaju, redu prvenstva kako je ono u njezinu korist upisano.

prava zaista njegov stvarni, zbiljski nositelj odnosno da u korist upisane osobe zaista postoji upisano knjižno pravo i to upravo s onim sadržajem, opsegom i prvenstvenim redom kako je to u zemljišnoj knjizi upisano. Pravni učinci te predmnjeve važni su za dokazivanje stvarnih prava na nekretninama, kao i za daljnja raspolaganja upisanim stvarnim pravima. S obzirom da se nositeljem stvarnog prava na nekretnini smatra onaj koji je u zemljišnoj knjizi kao takav upisan, već je sam dokaz da je u nečiju korist proveden upis dovoljan za dokazivanje da je ta osoba nositelj tog prava. Zbog toga se u pravnom prometu nekretnina stvarno pravo na nekretnini, njegov sadržaj, opseg i prvenstveni red dokazuje činjenicom da je u zemljišnoj knjizi proveden upis tog prava u korist određene osobe. Onaj tko je kao nositelj knjižnog prava upisan u zemljišne knjige ne mora ni na koji drugi način, osim dokazivanjem te činjenice dokazivati svoje pravo.⁴¹ Činjenica da je u nečiju korist proveden zemljišnoknjižni upis nekog stvarnog prava na nekretnini dokazuje se izvatkom iz zemljišne knjige. Dokazivanje stvarnog prava na nekretnini zemljišnoknjižnim izvatkom izričito i propisuju neki propisi - Ovršni zakon u čl. 77/1 i čl. 260/2, Zakon o izvlaštenju u čl. 20/1/t.1, Zakon o gradnji u čl. 50/4. Zemljišnoknjižnim se izvatkom dokazuje da je u času izdavanja izvatka određeno knjižno pravo bilo upisano u korist određene osobe i to upravo s onim sadržajem, opsegom i redom prvenstva kako je to u izvatku navedeno. Iz same činjenice da je u korist određene osobe proveden upis nekog stvarnog prava proizlazi i da je ta osoba ovlaštena raspolagati tim svojim pravom. Upisani nositelj stvarnog prava ovlašten je raspolagati pravom koje je u njegovu korist upisano, prenositi ga na druge osobe ili iz svog prava za njih osnovati neka nova prava.

Iz publicitetne funkcije zemljišnih knjiga proizlazi da u pravnom prometu nekretnina zemljišna knjige imaju i vrlo važnu ulogu za zaštitu stvarnih prava na nekretninama. Već sama činjenica da je stvarno pravo upisano u zemljišnu knjigu omogućuje veću zaštitu stvarnih prava. U skladu s publicitetnom funkcijom upisa, nakon što se stvarna prava upišu u zemljišnu knjigu nitko se ne može pozvati na to da nije znao niti da nije mogao znati za njihovo postojanje, pa će se ta prava moći štiti i ostvarivati prema svim trećim osobama. Davanjem publiciteta stvarnim pravima pomoću zemljišnoknjižnih upisa ostvaruju se tako pretpostavke za zaštitu tih prava prema svim trećim osobama. S druge strane, upisom u zemljišnu knjigu stvarnih prava koja su stečena izvanknjižno ta se prava štite i od mogućnosti njihova prestanka zbog djelovanja pravnih učinaka zaštite povjerenja u potpunost i istinitost zemljišnih knjiga. Zbog toga se zaštita povjerenja, kao najvažnija funkcija zemljišnih knjiga, i nadovezuje na publicitetnu funkciju zemljišnih knjiga.

3.4. Zaštita povjerenja

3.4.1. Općenito

Zaštita povjerenja najvažnija je funkcija zemljišnih knjiga. Pravni učinci zaštite povjerenja nastupaju prema poštenim stjecateljima kad se zemljišnoknjižno pravno stanje nekretnine razlikuje od stvarnog, zbiljskog pravnog stanja nekretnine. Zemljišnoknjižno stanje može biti nepotpuno, jer u zemljišnoj knjizi nisu upisana sva

⁴¹ Osoba koja je stvarno pravo stekla izvanknjižno tj. i bez upisa u zemljišnu knjigu tu činjenicu mogla bi dokazivati i odlukom suda ili druge vlasti kojom je to pravo stekla, rješenjem o nasljeđivanju, sudskom odlukom kojom je utvrđeno da je stekla stvarno pravo na nekretnini. Ali, u slučajevima kad je upis konstitutivan za stjecanje prava nije moguće ni na koji drugi način, osim dokazivanjem da je pravo upisano u korist stjecatelja u zemljišnu knjigu dokazivati da je pravo stečeno.

prava, tereti, ograničenja, pravne činjenice, osobni odnosi koji postoje na toj nekretnini, a inače se upisuju u zemljišnu knjigu. Npr. zemljišnoknjižno stanje će biti nepotpuno kad je netko dosjelošću stekao vlasništvo nekretnine, a još se nije upisao u zemljišnu knjigu kao vlasnik. Zemljišnoknjižno stanje može biti neistinito, jer je u neko pravo upisano u korist osobe koja nije njegov stvarni nositelj zbog toga što za stjecanje prava nisu bile ispunjene sve materijalne pretpostavke. Npr. zemljišnoknjižno stanje će biti neistinito kad je vlasništvo u korist stjecatelja upisano na temelju ništavog pravnog posla. Premda je u tom slučaju u korist stjecatelja proveden upis, on nije postao vlasnik, jer za stjecanje nisu bile ispunjene sve materijalnopravne pretpostavke tj. za njegovo stjecanje nije postojao valjani pravni temelj (titulus). Vlasnik nekretnine i dalje je otuđivatelj premda više vlasništvo nije upisano u njegovu korist. Zbog toga je zemljišnoknjižno stanje neistinito i različito od stvarnog zemljišnoknjižnog stanja.

Kad je zemljišnoknjižno stanje nepotpuno ili neistinito u odnosu na poštene stjecatelje koji su postupali u dobroj vjeri, koji nisu znali niti su imali razloga posumnjati da je zemljišnoknjižno stanje nepotpuno ili neistinito, podaci u zemljišnim knjigama smatraju se točnim, istinitim i potpunim. Smatra se da zemljišna knjiga istinito i potpuno odražava pravno stanje nekretnine (čl. 8/2. ZZK). Osobe koje nisu znale niti su morale znati da se zemljišnoknjižno stanje razlikuje od zbiljskog pravnog stanja nekretnine zbog nekog razloga koji nije bio vidljiv iz zemljišnih knjiga bit će pravno zaštićene ako dođe do usklađivanja zemljišnoknjižnog stanja sa zbiljskim pravnim stanjem. Prava koja su poštenu stjecatelji stekli pouzdajući se u točnost zemljišnih knjiga neće će moći osporavati. Poštenu stjecatelji koji su knjižna prava stekli izvodeći iz nevaljanih ili nepotpunih upisa uživaju, ako su za to ispunjene sve pretpostavke za zaštitu njihova povjerenja, zaštitu svog stjecanja. Poštenu stjecatelji već temeljem pravila o zaštiti povjerenja u zemljišne knjige stječu stvarna prava na nekretninama, pa se njihovo stjecanje ne može osporavati samo zbog toga što je zemljišnoknjižno stanje u času njihova stjecanja bilo u sukobu sa izvanknjižnim stanjem odnosno zbog toga što je zemljišnoknjižno stanje bilo neistinito ili nepotpuno. Na koji će način i uz koje pretpostavke poštenu stjecatelji biti zaštićeni u svom stjecanju ovisit će o razlogu neusklađenosti zemljišnoknjižnog sa izvanknjižnim pravnim stanjem nekretnina, te jesu li ispunjene sve pretpostavke za zaštitu njihova povjerenja. Naime da bi nastupili pravni učinci zaštite povjerenja zemljišnoknjižno stanje mora biti nepotpuno ili neistinito, stjecatelj mora biti pošten tj. u dobroj vjeri,⁴² poštenu stjecatelj mora imati valjanu pravnu osnovu stjecanja prava na nekretnini⁴³ te u njegovu korist mora biti proveden valjani, istiniti upis.

⁴² Stjecatelj će se smatrati poštenim, u dobroj vjeri ako, s obzirom na podatke iz zemljišne knjige, nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati u to da zemljišnoknjižno stanje nije potpuno ili istinito (čl. 122/2 ZV, čl. 8/3. ZZK). Poštenje stjecatelja se predmnjeva, pa na onome tko tvrdi da stjecatelj nije bio pošten leži teret dokazivanja suprotnog. Stjecatelj mora biti pošten kako u času sklapanja pravnog posla tako i u času zahtijevanja upisa u svoju korist. Pritom je dovoljno da je stjecatelj u dobroj vjeri, da je pošten glede zemljišnoknjižnog stanja, da s obzirom na ono što je upisano u zemljišnim knjigama nije znao niti je imao dovoljno razloga posumnjati da se zemljišnoknjižno stanje razlikuje od izvanknjižnog. Stjecatelj, da bi bio u dobroj vjeri, ne mora, osim uvidom u zemljišnu knjigu, ne neki drugi način ispitivati kakvo je pravno stanje nekretnine, je li ono istinito ili potpuno. Nedostatak dobre vjere ne može se, naime, predbaciti nikome samo iz razloga što nije istraživao izvanknjižno stanje (čl. 122/3. ZV, čl. 8/3. ZZK).

⁴³ Poštenu stjecatelj kao singularni sukcesor, sljednik upisanog nositelja knjižnog prava knjižno pravo upisao u zemljišnu knjigu mora pravo na nekretnini steći na temelju pravnog posla koji može biti pravna osnova za derivativno stjecanje stvarnog prava na nekretnini odnosno za stjecanje stvarnog prava na temelju pravnog posla. Pri tome nije odlučno radi li se o naplatnom ili besplatnom pravnom poslu. Pravni posao mora biti valjan, mora ispunjavati sve pretpostavke valjanosti koje su po

3.4.2. Zaštita povjerenja u potpunost

Kad je zemljišnoknjižno stanje nepotpuno, jer u zemljišnoj knjizi nisu upisana sva prava koja postoje na nekretnini, a mogu biti predmetom upisa, kad nisu upisane sve pravne činjenice i osobni odnosi važni za pravni promet nekretnine, u korist poštenog stjecatelja koji je postupao s povjerenjem u potpunost zemljišnoknjižnog stanja nastupaju pravni učinci zaštite povjerenja u potpunost. Oni se osnivaju na neoborivoj predmnjevi koja djeluje u odnosu na poštenog stjecatelja da je zemljišnoknjižno stanje potpuno. Smatra se da na određenoj nekretnini postoje samo ona prava, tereti i ograničenja, pravne činjenice i osobni odnosi koji su u času kad je zatražen upis upisani u zemljišnoj knjizi ili je iz zemljišne knjige vidljivo da je zatražen njihov upis (čl. 122/1.ZV, čl. 8/4.ZZK). Smatra se da ne postoje prava, pravne činjenice i osobni odnosi koji u času zahtijevanja upisa nisu upisani niti je zatražen njihov upis, iako mogu biti predmetom upisa u zemljišnu knjigu. Ta je predmnjeva u odnosu na poštenog stjecatelja neoboriva pa se u odnosu na njega ne može pobijati.

Pošteni stjecatelj koji je postupao s povjerenjem u potpunost zemljišnoknjižnog stanja, a ono je bilo nepotpuno, stječe knjižno pravo neopterećeno pravima, teretima i ograničenjima koja u času kad je u njegovu korist bio zatražen upis nisu bila upisana u zemljišnoj knjizi niti je iz zemljišne knjige bilo vidljivo da je zatražen njihov upis (čl. 124/1. ZV. čl. 8/4. ZZK). U odnosu na poštenog stjecatelja koji je svoje pravo upisao postupajući s povjerenjem u potpunost zemljišnih knjiga neće se moći suprotstaviti neupisana prava na nekretninama, prava stečena izvanknjižno odlukom suda ili druge vlasti ili na temelju zakona ako u času kad je u korist poštenog stjecatelja zatražen upis nisu bila upisana niti je iz zemljišne knjige bilo vidljivo da je njihov upis zatražen (čl. 127/2, 130/2, 173/2, 227,230, 243, 277, 349. ZV). Zbog djelovanja pravnih učinaka zaštite povjerenja u potpunost poštenu stjecatelj stječe knjižno pravo opterećeno samo onim pravima, teretima i ograničenjima koji su u času podnošenja zahtjeva za upis u njegovu korist već bili upisani u zemljišnoj knjizi ili je iz zemljišne knjige bilo vidljivo da je njihov upis zatražen. Poštenu stjecatelj stječe nekretnine s onim pravnim stanjem koje je bilo vidljivo iz zemljišne knjige u času kad je zahtijevao upis svog prava.⁴⁴ Navedeni pravni učinci zaštite povjerenja u potpunost nastupaju odmah kad se u korist poštenog stjecatelja provede upis.

3.4.3. Zaštita povjerenja u istinitost

Kad su zemljišnoknjižno i izvanknjižno stanje razlikuju odnosno kad je zemljišnoknjižno stanje neistinito, jer je proveden neistinit upis, a poštenu stjecatelj je stekao knjižno pravo izvodeći ga iz takvog upisa, u njegovu korist nastupaju pravni učinci zaštite povjerenja u istinitost. Oni se osnivaju na neoborivoj predmnjevi koja djeluje u odnosu na poštenog stjecatelja da je upis njegova prednika valjan, istinit. U odnosu na poštenog stjecatelja smatra se da je njegov pravni prednik koji je uknjižen kao nositelj knjižnog prava zaista i njegov stvarni, zbiljski nositelj premda on to nije, jer je upis proveden u njegovu korist neistinit, nevaljan (čl. 122/1.ZV, čl. 8/5.ZZK). Ta je predmnjeva u odnosu na poštenog stjecatelja neoboriva pa se u odnosu na njega ona ne može pobijati nikakvim dokaznim sredstvima. Zaštita koja se u takvim slučajevima pruža poštenom stjecatelju sastoji se u tome da se stjecanje poštenog stjecatelja neće moći osporavati, premda je upis proveden u korist

odredbama materijalnog prava određene kao nužne da bi taj pravni posao bio valjana pravna osnova za derivativno stjecanje stvarnog prava na nekretnini (čl. 115/3, 219/4, 262/1,2, 287/1,2, 307.ZV).

⁴⁴ U odnosu na poštenog stjecatelja moći će se, međutim, suprotstaviti sva ona neupisana prava, tereti i ograničenja koja postoje na temelju zakona za koja je određeno da djeluju apsolutno i bez upisa u zemljišne knjige (čl. 124/2. ZV).

njegovog pravnog prednika bio nevaljan (čl. 122/1. ZV, čl. 8/3,5 ZZK). Zbog djelovanja pravnih učinaka zaštite povjerenja u istinitost pošteni stjecatelj postaje nositelj stvarnog prava na nekretnini i kad to njegov pravni prednik nije bio. Pošteni stjecatelj stječe knjižno pravo premda njegov uknjiženi pravni prednik nije bio ovlašten na taj način raspolagati knjižnim pravom, jer nije bio njegov stvarni, zbiljski nositelj. Na temelju pravnih učinaka zaštite povjerenja u istinitost u korist poštenog stjecatelja dolazi do stjecanja stvarnog prava na nekretnini od osobe koja nije njegov zbiljski, stvarni nositelj premda je kao takva upisana u zemljišnoj knjizi (čl. 123, 221, 264, 288/5, 318.ZV)⁴⁵

Navedeni pravni učinci zaštite povjerenja u istinitost ne nastupaju odmah kad se u korist poštenog stjecatelja provede upis njegova stjecanja. Nastupanje pravnih učinaka zaštite povjerenja u istinitost odnosno stjecanje stvarnih prava na nekretninama na temelju zaštite povjerenje uvjetovano je istekom roka u kojem se u odnosu na poštenog stjecatelja tužbom za brisanje može zahtijevati brisanje prednikovog neistinitog upisa i uspostavljanje prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja. Dok se i protiv poštenog stjecatelja može osporavati tužbom za brisanje valjanost upisa njegova prednika, stjecanje u korist poštenog stjecatelja je uvjetno i ovisi o tome hoće li oštećeni nositelj knjižnog prava podići tužbu za brisanje prednikova upisa i zahtijevati zabilježbu te tužbe, te hoće li u tom postupku uspjeti. Stjecanje u korist poštenog stjecatelja postat će bezuvjetno i konačno tek kad se u roku u kojem se i protiv njega može zahtijevati brisanje nevaljanog prednikovog upisa ne podigne tužba za brisanje odnosno kad se podnijeta tužba za brisanje pravomoćno odbije. Takvi će pravni učinci nepodignuća tužbe za brisanje odnosno njenog pravomoćnog odbijanja djelovati unatrag već od časa kad je zahtjevan upis u korist poštenog stjecatelja pa će se već od tada on smatrati bezuvjetnim nositeljem knjižnog prava. Rokovi u kojima se protiv poštenog stjecatelja može zahtijevati brisanje nevaljane uknjižbe određeni su u čl. 129/2. ZZK. Iz njih proizlazi da je nastupanje pravnih učinaka zaštite povjerenja u istinitost odgođeno najkasnije do isteka tri godine od zahtijevanja prednikove uknjižbe.

3.4.4. Zaštita povjerenja u prijelaznom razdoblju

Prijelaznim i završnim odredbama ZV i ZZK na određeno je vrijeme od stupanja na snagu tih zakona (1.1.1997.godine), dok se zemljišne knjige ne usklade sa stvarnim, zbiljskim pravnim stanjem nekretnine, odgođena primjena pravila o zaštiti povjerenja. Za to prijelazno razdoblje vrijede posebna pravila o zaštiti povjerenja u zemljišne knjige. U času stupanja na snagu ZV i ZZK zatečeno zemljišnoknjižno pravno stanje nekretnina u velikom je broju slučajeva bilo neusklađeno sa izvanknjižnim pravnim stanjem nekretnina. Primjenom pravila o zaštiti povjerenja na takvo nesređeno zemljišnoknjižno stanje brojni bi izvanknjižni nositelji prava na nekretninama mogli biti oštećeni, jer bi zbog djelovanja pravnih učinaka zaštite povjerenja u korist poštenih stjecatelja koji su postupali s povjerenjem u zemljišnoknjižno stanje mogli izgubiti svoja prava na nekretninama. Zbog toga se u prijelaznom razdoblju ne primjenjuju pravila o zaštiti povjerenja već je dana mogućnost stvarnim, izvanknjižnim

⁴⁵Npr. kupac koji nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao razloga posumnjati da upisani vlasnik nekretnine nije stvarni, zbiljski vlasnik nekretnine zbog djelovanja pravnih učinaka zaštite povjerenja postat će vlasnikom nekretnine iako ju je kupio od osobe koja nije njezin stvarni, zbiljski vlasnik premda je kao takva upisana u zemljišnoj knjizi. Pošteni založni vjerovnik u čiju je korist založno pravo osnovao uknjiženi vlasnik nekretnine koji nije i njezin stvarni vlasnik steći će unatoč tome upisom založno pravo na toj nekretnini i sl.

nositeljima prava na nekretninama da u određenom roku zahtijevaju upis svojih prava u zemljišne knjige.

U prijelaznom je razdoblju odgođeno pružanje zaštite povjerenja kako u potpunost tako i u istinitost zemljišnih knjiga. To znači da se u roku u kojem se ne primjenjuju pravila o zaštiti povjerenja zemljišnoknjižno stanje zatečeno u času stupanja na snagu ZZK ne smatra potpunim i istinitim. U prijelaznom razdoblju ni prema kome ne djeluje neoboriva predmnjeva o potpunosti zemljišnoknjižnog stanja. Zbog toga svaki stjecatelj koji u roku u kojem je odgođena primjena pravila o zaštiti povjerenja mora, prilikom stjecanja prava na nekretnini, uzeti u obzir mogućnost da se, i nakon što on stekne upisom pravo na nekretnini, može provesti upis nekog neupisanog prava, pa čak i to da naknadno upisano pravo može imati i bolje mjesto u prvenstvenom redu koje će se ravnati prema trenutku nastanka prava. Odgoda zaštite povjerenja u istinitost sastoji se, pak, u tome da u roku u kojem je odgođeno nastupanje pravnih učinaka zaštite povjerenja u istinitost ni prema kome ne djeluje predmnjeva da je zemljišnoknjižno stanje istinito. Nositelji knjižnih prava koji su oštećeni nevaljanim upisom u prijelaznom razdoblju mogu zahtijevati brisanje upisa i upostavu prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja prema svakom stjecatelju.

Ovakvi će pravni učinci odgode primjene pravila o zaštiti povjerenja u istinitost i potpunost djelovati dok ne proteknu rokovi za koji je propisano da ne djeluje zaštita povjerenja. Svi ti rokovi počeli su teći stupanjem na snagu ZZK i ZV (1.1.1997. g). Zakonom o zemljišnim knjigama odgođena je zaštita povjerenja u istinitost na rok od tri godine od stupanja na snagu ZZK (čl. 224/1. ZZK). Zaštita povjerenja u potpunost zemljišnih knjiga odgođena je na rok od 5 godina od stupanja na snagu ZZK (čl. 224/2. ZZK). U tom roku izvanknjižni nositelji prava na nekretninama mogu zahtijevati upis svojih neupisanih prava protiv svakog stjecatelja, jer ni u čiju korist ne djeluje neoboriva predmnjeva o potpunosti zemljišnoknjižnog stanja. U istom je roku i Državno pravobraniteljstvo (sada Državno odvjetništvo) dužno pokrenuti postupke za upis stvarnih prava na nekretninama kojih je nositelj Republika Hrvatska, javnih dobara i općih dobara (čl. 224/3. ZZK). Glede nekretnina koje su bile u društvenom vlasništvu zaštita povjerenja u potpunost i istinitog odgođena je također na rok od 5 godina od stupanja na snagu ZV (čl. 388/5. ZV).

3.5. Određivanje prvenstvenog reda stvarnih prava na nekretninama

Zemljišne knjige imaju i posebnu funkciju za otklanjanje i sprečavanje kolizija između pojedinih istovrsnih stvarnih prava na nekretninama. Redosljed izvršavanja međusobno konkurirajućih stvarnih prava na istoj nekretnini određuje se prema mjestu koje svako od tih prava ima u prvenstvenom redu. Prvenstveni red stvara se po načelu vremenskog prvenstva (načelo *prior tempore potior iure*), po kojem ranije stečeno pravo ima prvenstvo pred kasnije stečenim pravom.⁴⁶ Pravo na ranijem mjestu u prvenstvenom redu izvršavat će se prije prava na kasnijem mjestu u prvenstvenom redu.

Prvenstveni red stvarnih prava na nekretninama određuje se prema času njihova upisa u zemljišnu knjigu. Kako se upis smatra provedenim u trenutku kada je zemljišnoknjižnom sudu stigao prijedlog za upis (čl.45. ZZK), prvenstveni red

⁴⁶ Iznimke od tog pravila, po kojima određena prava neovisno o upisu u zemljišne knjige imaju prednost pred ranije stečenim pravima, određene su zakonom (npr. prvenstvena prava namirenja iz čl. 106. Ovršnog zakona).

određuje se po trenutku kada je zemljišnoknjižnom sudu stigao prijedlog za upis.⁴⁷ Stoga i redosljed izvršavanja stvarnih prava na istoj nekretnini ovisi o vremenskom redosljedu podnošenja prijedloga za njihov upis. Pravo za koje je ranije podnesen prijedlog za upis imaće bolje mjesto u prvenstvenom pravu od onih prava za koja je kasnije podnesen prijedlog za upis.^{48,49} Ako su prijedlozi podneseni istodobno, prava upisana na temelju tih prijedloga imaće isto mjesto u prvenstvenom redu (čl. 45/2 ZZK). Za određivanje prvenstvenog reda nije od značenja čas kad je (u tehničkom smislu) upis zaista i proveden kao ni čas u kojem je donijeto rješenje kojim je dopušten upis. Važan je samo redosljed kojim su prava upisana u zemljišne knjige odnosno kojim je zatražen njihov upis. Knjižno pravo na ranijem mjestu u prvenstvenom redu ostvarivat će se kao da druga prava, upisana poslije njega, ne postoje. Tako će se npr. hipotekarni vjerovnik koji je prvi zatražio upis svoje hipoteke namirivati iz vrijednosti založene nekretnine prije hipotekarnih vjerovnika koji su svoje hipoteke na toj nekretnini kasnije upisali. Ako je zemljišnoknjižnom sudu istodobno stiglo više prijedloga za upis, upisana prava imaće isti prvenstveni red (čl. 45/2.ZZK). To znači da će se sva ta prava ostvarivati istodobno i to razmjerno svojoj vrijednosti i vrijednosti ostalih prava s istim prvenstvenim redom prema vrijednosti nekretnina koja je objekt tih prava. Npr. hipotekarni vjerovnici koji su u istom času stekli svoje hipoteke, namirivat će se u istom prvenstvenom redu razmjerno svojim tražbinama.

Stvarna prava upisana u zemljišnu knjigu mogu i mijenjati svoje mjesto u prvenstvenom redu odnosno mogu se pomicati unaprijed u prvenstvenom redu. Ako se pravo s boljim redom prvenstva izbriše, prava koja su upisana i nakon njega pomiču se unaprijed u svom prvenstvenom redu (načelo klizećeg ranga). Nositelji stvarnih prava mogu i raspolagati prvenstvenim redom svojih prava i tako u pravnom prometu nekretnina ostvarivati i određenu gospodarsku korist zbog toga što imaju prava upisana na boljem, ranijem mjestu u prvenstvenom redu. Na temelju sporazuma nositelji stvarnih prava mogu zamijeniti prvenstveni red svojih prava (čl. 46.-51. ZZK).⁵⁰ Zamjenom (ustupom) prvenstvenog reda pravo s kasnijim prvenstvenim redom stupa naprijed na mjesto u prvenstvenom redu prava koje je ranije bilo upisano, a ranije upisano pravo stupa natrag. Vlasnik nekretnine na koja je opterećena hipotekom može, nakon što prestane tražbina osigurana hipotekom, prvenstveni red neizbrisane hipoteke prenijeti na neku novu hipoteku za osiguranje neke nove tražbine (čl. 347. ZV) ili može pridržati njezin prvenstveni red za neku

⁴⁷Zbog toga je za odlučivanje o prijedlogu za upis mjerodavno zemljišnoknjižno stanje u času kad je prijedlog stigao zemljišnoknjižnom sudu (čl.107/1.ZZK). O osnovanosti prijedloga za upis sud odlučuje prema stanju u zemljišnim knjigama, prijedlogu i njegovim prilogima u času kad je zemljišnoknjižnom sudu stigao prijedlog za upis. Prilikom provedbe upisa mora se naznačiti dan, mjesec i godina te broj po kojim je prijedlog za upis stigao zemljišnoknjižnom sudu (čl.113.ZZK).

⁴⁸U tom smislu redosljed podnošenja prijedloga za upis knjižnih prava određuje ujedno i redosljed stjecanja knjižnih prava kad se ona stječu na temelju pravnog posla. Čas podnošenja prijedloga za upis tada određuje i čas stjecanja stvarnog prava na nekretnini. Knjižno pravo za koje je ranije podnesen prijedlog za upis smatra se stečenim prije prava za koje je kasnije podnesen prijedlog za upis.

⁴⁹S obzirom da je za određivanje prvenstvenog reda isključivo mjerodavan čas kad je zemljišnoknjižnom sudu podnesen prijedlog za upis, nije od važnosti kad je zaista proveden upis, kao ni kad je doneseno rješenje o dozvoli upisa. Nije važno ni kojim su redosljedom nastali pravni poslovi ili odnosi na osnovi kojih su upisana u zemljišne knjige. Npr. kad prodavatelj zaključi dva ugovora o prodaji iste nekretnine vlasništvo će steći onaj kupac koji je ranije zatražio upis u zemljišne knjige, iako je kasnije sklopio ugovor. Ako je vlasnik nekretnine zaključio dva ugovora o osnivanju založnog prava na nekretnini ranije mjesto u redu prvenstva imaće ono založno pravo za koga je prvo zahtijevan upis, neovisno o tome kad je zaključen ugovor o osnivanju tog založnog prava.

⁵⁰ O tome v. opširnije Josipović, T.: Zemljišnoknjižno pravo, Zagreb, 2001, str. 256-261.

novu hipoteku (čl. 348. ZV).⁵¹ Na taj način vlasnik opterećene nekretnine može svojim novim vjerovnicima ponuditi osnivanje hipoteke na boljem mjestu u prvenstvenom redu tj. ispred hipoteka koje su već upisane na istoj nekretnine. To vlasniku može osigurati lakše dobivanje kredita i povoljnije uvjete kreditiranja. Zemljišne knjige tako imaju veliku ulogu u aktiviranju gospodarske vrijednosti nekretnina u pravnom prometu za osiguranje različitih gospodarskih transakcija.

4. ULOGA ZEMLJIŠNIH KNJIGA U OVRŠNOM POSTUPKU I POSTUPKU OSIGURANJA NA NEKRETNINAMA

Zemljišne knjige imaju posebnu ulogu za stjecanje prava na nekretninama koja se osnivaju u postupku ovrhe ili osiguranja na nekretninama, za publiciranje različitih stvarnih i obveznih prava, te pravnih činjenica važnih za pravno stanje nekretnine na kojoj se vodi postupak ovrhe ili osiguranja. U ovršnom postupku i postupku osiguranja na nekretninama zemljišne knjige imaju zapravo sve one funkcije koje i inače imaju u pravnom prometu nekretnina. I u tim postupcima dolaze do izražaja publicitetna funkcija zemljišnih knjiga, te njihova uloga kod stjecanja stvarnih prava i to uz uvažavanje svih zemljišnoknjižnih načela. Zbog toga Ovršni zakon sadrži brojne odredbe koje u cijelosti odgovaraju određenim pravilima i načelima iz Zakona o zemljišnim knjigama kao što su npr. odredbe o nekretnini kao predmetu ovrhe, odredbe o knjižnom predniku i sl.⁵²

Po čl. 76/1. predmet ovrhe može biti nekretnina kao cjelina određena pravilima koja uređuju vlasništvo i druga stvarna prava i zemljišne knjige. Predmet ovrhe može biti pojedinačna nekretnina kako ju određuje čl. 9. ZV tj. zemljišna (katastarska) čestica uključujući i sve ono što je s njom razmjerno trajno poezano na njezinoj površini ili ispod nje odnosno više zemljišnih (katastarskih) čestica koje su pravno sjedinjene u jedno zemljišnoknjižno tijelo (čl. 19.ZZK) tako da zajedno čine pojedinačnu nekretninu. Predmet ovrhe može biti samo cijelo zemljišnoknjižno tijelo ili neki njegov idealni dio (čl. 76/1,2.OZ). Ako se zemljišnoknjižno tijelo sastoji od više čestica, predmet ovrhe, pa tako ni prodaje u ovršnom postupku, ne bi mogla biti samo neka od tih čestica ako se ona prije toga ne otpiše iz zemljišnoknjižnog uložka po zemljišnoknjižnim pravilima o otpisu i pripisu i za nju ne osnuje novi zemljišnoknjižni uložak. Nadalje, u skladu s načelom pravnog jedinstva nekretnine (čl. 9/1.ZV), predmet ovrhe može biti samo zemljište zajedno sa zgradom odnosno sa svim onim što je sa zemljištem razmjerno trajno spojeno. Samostalni predmet ovrhe ne bi moglo biti samo zemljište odvojeno od zgrade ili samo zgrada odvojena od zemljišta. Zgrada može biti samostalni predmet ovrhe samo kad je na zemljištu osnovano pravo građenja (čl. 76/3.OZ). Tada se ovrha provodi zapravo na pravu građenja sa zgradom, jer je pravo građenja u pravnom smislu izjednačeno s nekretninom (čl. 280/2.ZV).

Ovršni zakon sukladno načelu knjižnog prednika (čl. 40.ZZK) određuje da se uz prijedlog za ovrhu na nekretnini mora priložiti izvadak iz zemljišne knjige kao dokaz o tome da je nekretnina upisana kao vlasništvo ovršenika (čl. 77/1). Ako je pravo na nekretnini upisano u zemljišnoj knjizi na drugu osobu, a ne na ovršenika, ovrhovoditelj mora podnijeti i ispravu koja je prikladna za upis ovršenikova prava (čl. 77/2. OZ). U Ovršnom je zakonu tako usvojeno pravilo o knjižnom predniku kao

⁵¹ O tome v. opširnije Josipović, T.: Zemljišnoknjižno pravo, str. 261-267.

⁵² O ovrši na nekretninama v. opširnije Crnić, I.: Ovrha na nekretnini, Novo ovršno i stečajno pravo, Zbornik radova, Zagreb, 1996, str. 37-73.

pretpostavci zemljišnoknjižnog upisa (čl. 40-42.ZZK). Time su ujedno priznati i publicitetni učinci zemljišnoknjižnog upisa za dokazivanje stvarnih prava na nekretninama u ovršnom postupku. Iz čl. 77/1,2. OZ proizlazi, naime, da se i u ovršnom postupku vlasništvo nekretnine na kojoj se provodi ovrha dokazuje upravo izvatkom iz zemljišne knjige odnosno činjenicom da je vlasništvo u zemljišnoj knjizi upisano u korist ovršenika. Ovo pravilo dolazi do izražaja i u pravilima o provedbi ovrhe upisivanjem prava u javnu knjigu (čl. 241-245.OZ). Ako ovršenik nije upisan kao vlasnik nekretnine, upis vlasništva u korist ovrhovoditelja na toj nekretnini provest će se jedino ako se podnese dokaz u skladu sa zemljišnoknjižnim pravilima da je pravni prednik ovršenika osoba koja je upisana kao vlasnik tj. ako se podnesu isprave kojima se dokazuje slijed izvanknjižnih prijenosa prava (čl. 243. OZ). Kad bi se, pak, na temelju ovršne isprave trebalo na nekretnini koja je u vlasništvu ovršenika provesti upis nekog drugog prava (založnog prava ili nekog drugog prava), upis tog prava u korist ovrhovoditelja provest će se samo ako se prethodno ovršenik upiše kao vlasnik tj. ako ovrhovoditelj u skladu sa zemljišnoknjižnim pravilima zatraži upis vlasništva u korist ovršenika i podnese dokaz da je ovršenik stekao pravo vlasništva na toj nekretnini (čl. 244.OZ). Pravila o knjižnom predniku uvažavaju se i u postupku osiguranja zasnivanjem prisilnog založnog prava na nekretnini. Po čl. 259/4. OZ ako protivnik osiguranja nije upisan u zemljišnoj knjizi kao vlasnik nekretnine, predlagatelj osiguranja dužan je uz prijedlog dostaviti i ispravu prikladnu za upis prava vlasništva protivnika osiguranja (čl. 259/4.OZ).

Konstitutivna uloga zemljišnoknjižnih upisa dolazi do izražaja u ovršnom postupku ili postupku osiguranja kad se u tim postupcima stječu određena prava na nekretnini. Tada je njihov upis u zemljišnu knjigu pretpostavka stjecanja tj. upis u zemljišnu knjigu ima konstitutivne pravne učinke za stjecanje tih prava. Tako se npr. založno pravo na nekretnini osnovano na temelju odluke suda donesene u postupku prisilnog osiguranja tražbine stječe uknjižbom (čl. 259/1. OZ). Nakon uknjižbe založnog prava u korist predlagatelja osiguranja, na toj nekretnini može provesti ovrha i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 260/1. OZ). Dobrovoljno založno pravo na nekretnini osnovano u postupku sudskog ili javnobilježničkog osiguranja na temelju sporazuma stranaka također se stječe tek uknjižbom (čl. 262/1/1. OZ). I kad se vlasništvo prenosi radi osiguranja u postupku sudskog ili javnobilježničkog osiguranja prijenosom vlasništva na nekretnini, upis u zemljišnu knjigu pretpostavka je za prijenos vlasništva radi osiguranja (čl. 274/5. OZ). Založno pravo na nekretnini kao prethodna mjera osnivanjem u postupku osiguranja stječe se, pak, predbilježbom založnog prava na nekretnini protivnika osiguranja (čl. 287/1/1.OZ). Ta se predbilježba opravdava zabilježbom ovršivosti tražbine (čl. 259/3. OZ) čime nastupaju pravni učinci uknjižbe.

Iz brojnih pravila Ovršnog zakona proizlazi da se u ovršnom postupku uvažavaju i publicitetni pravni učinci upisa obveznih prava u zemljišnu knjigu. Po ZZK upisom u zemljišnu knjigu obvezna prava počinju djelovati prema svima, dobivaju apsolutni učinak. Takav učinak upisa obveznih prava u zemljišne knjige uvažava i Ovršni zakon. Po čl. 83/1.OZ ugovori o najmu odnosno zakupu nekretnine upisani u zemljišnu knjigu prije stjecanja založnog prava ili prava na namirenje na nekretnini na kojoj se provodi ovrha ne prestaju prodajom nekretnine već kupac stupa na mjesto najmodavca odnosno zakupodavca od trenutka stjecanja vlasništva nekretnine (čl. 83/1.OZ). Ugovori o zakupu odnosno najmu koji nisu upisani u zemljišnu knjigu prestaju pravomoćnošću rješenja o dosudi nekretnine kupcu (čl. 83/2. OZ), pa po čl. 123. OZ nakon donošenja zaključka o predaji nekretnine kupcu, na prijedlog kupca sud naređuje iseljenje najmoprimca ili zakupca, te određuje prisilnu ovrhu

ispražnjem nekretnine i njezinom predajom kupcu. OZ priznaje i apsolutno djelovanje uknjiženih ugovornih prava prvokupa. S obzirom da uknjižena ugovorna prava prvokupa djeluju prema svim trećim osobama, zaključak o prodaji nekretnine kojim se utvrđuje vrijednost nekretnine i određuju način i uvjeti prodaje te vrijeme i mjesto prodaje ako se prodaja obavlja dražbom (čl. 90/1.OZ) dostavlja se, između ostalog, i osobama koje imaju upisano ugovorno pravo prvokupa (čl. 90/7.OZ). Ono se tim osobama dostavlja kako bi imale saznanja o tome da se nekretnina prodaje. Naime, po odedbi čl. 91/1. OZ samo ona osoba čije je ugovorno pravo prvokupa upisano u zemljišnoj knjizi ima prednost pred najpovoljnijim ponuditeljem ako odmah po zaključenju dražbe izjavi da nekretninu kupuje uz iste uvjete. To pravo, dakako, ima i osoba koja ima zakonsko pravo prvokupa i to bez obzira je li upisana u zemljišnu knjigu. Ako je nekretnina prodana neposrednom pogodbom, osoba koja ima uknjiženo ugovorno pravo prvokupa obavijestit će se da se u određenom roku na zapisnik kod suda očituje hoće li se koristiti tim pravom (čl. 91/2.OZ). To znači da se osobe koje imaju ugovorno pravo prvokupa, a koje nije upisano u zemljišnoj knjizi neće niti pozivati da daju izjavu kupuju li nekretninu uz iste uvjete niti će ih se obavještavati o dražbi nekretnine, jer tada to neupisano ugovorno pravo prvokupa djeluje samo između stranaka, a ne apsolutno.

Ovršni zakon uvažava i ulogu zemljišnih knjiga za ostvarivanje stvarnih prava na nekretninama u ovršnom postupku tj. za redosljed njihova ostvarivanja i način naplate tražbina osiguranih uknjiženim ili predbilježenim hipotekama. Upisi provedeni na nekretnini koja je prodana u ovršnom postupku važni su i za utvrđivanje tko se sve poziva na ročište za diobu - pozivaju se stranke i osobe koje prema stanju spisa i prema podacima iz zemljišne knjige polažu pravo da se namire iz ostvarenog iznosa (čl. 117/2.OZ). Uz podatke iz spisa, ovršni sud uzima u obzir i podatke iz zemljišne knjige prilikom donošenja odluke o namirenju ovrhovoditelja i drugih osoba kojima pripada pravo na namirenje (čl. 118/1. OZ). Kad na nekretnini koja je prodana u ovršnom postupku postoji više založnih prava, ona se iz ostvarene kupovine namiruju po redosljedu kojeg imaju po prvenstvenom redu. Vjerovnici se namiruju po redu stjecanja založnog prava i prava na namirenje ovrhovoditelja koji su predložili ovrhu, a taj se redosljed određuje po prvenstvenom redu upisa (čl. 107/3.OZ).

Ovršni zakon uvažio je činjenicu da sve nekretnine koje mogu biti predmet ovrhe ili osiguranja nisu upisane u zemljišne knjige. Za područja za koja ne postoje zemljišne knjige ili je zemljišna knjiga uništena ili nekretnina nije upisana u zemljišnu knjigu, upis u zemljišnu knjigu kao modus stjecanja određenog prava na nekretnini u ovršnom postupku zamjenjuje pljenidbeni popis nekretnine za koju je predložena ovrha (čl. 125/3.OZ).⁵³ Na ročište za pljenidbeni popis pozvat će se ovrhovoditelj, ovršenik i osobe s čijim nekretninama graniči ta nekretnina (čl. 125/3.OZ).⁵⁴ O obavljenom pljenidbenom popisu sud će objaviti oglas u "Narodnim novinama." Pljenidbeni popis po Ovršnom je zakonu modus i za stjecanje dobrovoljnog sudskog i javnobilježničkog založnog prava (čl. 262/1/t.2., 266), fiducijarnog vlasništva (čl. 274/9.OZ), te prethodne mjere osiguranja (čl. 287/1/t.2. OZ) kad nekretnina nije

⁵³ Čl. 125. OZ primjenjuje se i kad se nekretnina u katastru vodi na ime ovršenika ako zemljišnoknjižni vlasnik odnosno njegovi nasljednici izjavom ovjеровljenom od nadležnog tijela potvrde da je ovršenik vlasnik nekretnine koja je predmet ovrhe.(čl. 125/7. OZ). Ovom se odredbom, unatoč tome što OZ uvažava ulogu koju zemljišne knjige imaju u pravnom prometu, negiraju pravni učinci zemljišnoknjižnih upisa.

⁵⁴ Predviđena su i posebna pravila o dokazivanju vlasništva ovršenika. Po čl. 125/2. OZ kao dokaz vlasništva uzima se dokaz koji u skladu s pravnim pravilima koja na tom području vrijedi kao dokaz vlasništva. Ako se takav dokaz ne može pribaviti umjesto dokaza o vlasništvu ovrhovoditelj je dužan naznačiti mjesto na kojemu se nekretnina nalazi, njezin naziv, granice i površinu.

upisana u zemljišne knjige. Domašaji ove odredbe značajno su se promijenili od stupanja na snagu ZV. Naime, tada se promijenio pojam neupisane nekretnine kojom su se to tada smatrale već i neupisane zgrade ili posebni dijelovi zgrada. Od stupanja na snagu ZV neupisanom nekretninom smatra se samo ona kod koje ni zemljište nije upisano u zemljišnoj knjizi. Dakle, u svim onim slučajevima u kojima je upisano zemljište, a nije upisana zgrada ne radi se o neupisanoj nekretnini, pa se ne bi više mogao primjenjivati čl. 125. OZ.

Ovršni zakon sadrži i vrlo važna pravila o tome kad se u zemljišne knjige upisuju određene pravne činjenice važne za pravni promet nekretnina, a koje su nastale u ovršnom postupku ili postupku osiguranja. Zabilježbu nekih od tih činjenica uređuje i Zakon o zemljišnim knjigama. U pravilu se radi o činjenicama važnim za uvrđivanje mogućnosti raspolaganja nekim knjižnim pravom odnosno posljedicama raspolaganja knjižnim pravom na koje se odnosi zabilježba određena u postupku ovrhe ili osiguranja. U zemljišne knjige se u tijeku ovršnog postupka i postupka osiguranja upisuju:

- **Zabilježba ovrhe** (čl. 79. OZ) kojom se čini vidljivim da je da je ovršni sud donio rješenje o ovrhi na nekretnini ovršenika (dužnika) i kojom ovrhovoditelj stječe pravo da svoje potraživanje namiri iz nekretnine (pravo na namirenje) i u slučaju da treća osoba kasnije stekne na istoj nekretnini pravo vlasništva (čl. 79/2. OZ).

- **Zabilježba odbijanja ovrhe** (čl. 88.ZZK) koja se provodi kad ovršni sud odbije prijedlog za ovrhu na nekretnini radi naplate tražbine za koju nije bila upisana hipoteka. Njome se štiti vjerovnik ako povodom žalbe ovrhovoditelja (vjerovnika) protiv rješenja o odbijanju ovrhe sud ipak dopusti ovrha na nekretnini. Tada će tražbina imati prilikom namirivanja ono mjesto u prvenstvenom redu koje joj je zabilježbom osigurano.

- **Zabilježba dosude** (čl. 89.ZZK) kojom se upisuje u zemljišnu knjigu da je ovršni sud u postupku ovrhe na nekretnini donio rješenje o dosudi nekretnine osobi koja je na usmenoj javnoj dražbi ponudila najveću cijenu za nekretninu odnosno koja je nekretninu kupila neposrednom pogodbom u slučajevima kada se na taj način može prodati nekretnina u ovršnom postupku (čl. 98,99 Ovršnog zakona).

- **Zabilježba ovršivosti tražbine osigurane založnim pravom na nekretnini** (čl.259/2,3.OZ) kojom se upisuje da je tražbina za koju je u zemljišnim knjigama upisana hipoteka postala ovršna. Zabilježba ovršivosti tražbine provodi se u postupku osiguranja prilikom prisilnog osnivanja založnog prava na nekretnini kao mjere osiguranja (čl. 257-260. OZ). Zabilježba ovršivosti ima pravni učinak da se ovrha na nekretnini može provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu stekla nakon upisa te zabilježbe (čl. 260/1 OZ).

- **Zabilježba privremene mjere osiguranja zabrane otuđenja i opterećenja nekretnine** (čl.297/1/3, čl. 299./1/4 OZ) kojom se provodi privremena mjera osiguranja novčane ili nenovčane tražbine. Njome se čini vidljivim da je u postupku osiguranja donesena privremena mjera osiguranja novčane ili nenovčane tražbine zabranom dužniku (protivniku osiguranja) da otuđi i optereti svoju nekretninu. Kad je zabilježba zabrane otuđenja i opterećenja provedena kao privremena mjera osiguranja novčane tražbine (čl. 297/1/3. OZ), vjerovnik će moći tražiti ovrhu i prema trećoj osobi koja je nakon upisa zabilježbe stekla neko pravo na nekretnini temeljem dobrovoljnih raspolaganja dužnika. Kad je zabilježba zabrane otuđenja i opterećenja

provedena kao mjera osiguranje nenovčane tražbine (čl. 299/1/4. ZV), sva daljnja dobrovoljna raspolaganja nekretninom i pravima na nekretnini nakon zabilježbe zabrane čine se ovisnima o uspjehu predlagatelja osiguranja u sporu koji se vodi glede te nekretnine ili prava na njoj.

5. ULOGA ZEMLJIŠNIH KNJIGA U POSTUPKU DENACIONALIZACIJE

Publicitetna funkcija zemljišnih knjiga uvažava se i u postupcima pokrenutim radi naknade za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (tzv. denacionalizacija). Zemljišne knjige imaju važnu ulogu za dokazivanje prava na naknadu prijašnjih vlasnika kojima su oduzete nekretnine, pravnog temelja oduzimanja nekretnine, te slijeda raspolaganja nekretninom nakon što je nekretnina prenesena u općenarodnu imovinu, državno, društveno ili zadružno vlasništvo tj. nakon što je podruštvovljena. Pravo na naknadu će u najvećem broju slučajeva prijašnji vlasnik dokazati upravo činjenicom da je kao vlasnik nekretnine bio upisan u zemljišnoj knjizi prije nego što je nekretnina bila podruštvovljena. Tada prijašnji vlasnik ne bi ni na koji drugi način morao dokazivati svoje pravo na naknadu - predmnjeva se da je on bio vlasnik nekretnine prije nego što je bila podruštvovljena, jer je vlasništvo do tada bilo upisano u njegovu korist. Tko tvrdi suprotno, mora to i dokazati. Osoba koja podnosi zahtjev za naknadu, a nije upisana u zemljišnoj knjizi kao prijašnji vlasnik svoje će pravo na naknadu morati dokazati ispravama kojima dokazuje neprekinuti slijed prijenosa prava od upisanog vlasnika do sebe, te ostale pretpostavke koje se po Zakonu o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine zahtijevaju za priznavanje prava na naknadu zakonskim nasljednicima prijašnjeg vlasnika (čl. 9. i dr.).

Zemljišne knjige su u postupku denacionalizacije važne i za opisivanje nekretnine glede koje se ostvaruje pravo na naknadu. Nekretnina se u zahtjevu za naknadu opisuje prema podacima iz zemljišnih knjiga - brojem zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižnog uloška, te nazivom katastarske općine u kojoj se nekretnina nalazi (čl. 66/toč.2. Zakona o naknadi).⁵⁵ Posebnu važnost zemljišne knjige mogu imati i za dokazivanje pravnog temelja podruštvovljenja nekretnine koja je predmet naknade (čl. 66/3. Zakona o naknadi). Taj će pravni temelj također u najvećem broju slučajeva biti vidljiv iz zemljišnoknjižnog upisa kojim je u zemljišnoj knjizi provedena promjena nastala podruštvovljenjem. U svakom su zemljišnoknjižnom upisu navedeni isprava na temelju koje je upis proveden odnosno isprava koja sadrži pravni temelj podruštvovljena, datum njezina izdavanja, te naziv državnog tijela koje ju je izdalo. Izvor tih podataka iz zemljišne knjige može biti od posebne važnosti kad prijašnji vlasnik više ne raspolaže ispravama na temelju kojih je nekretnina podruštvovljena ili ne raspolaže svim podacima kojima bi u cijelosti odredio pravni temelj podruštvovljenja. Publicitetna funkcija zemljišnih knjiga dolazi do izražaja i kod dokazivanja raspolaganja nekretninom poduzetih nakon podruštvovljenja. Zbog toga se uz zahtjev za naknadu mora priložiti zemljišnoknjižni izvadak sa svim upisima i ispisima od dana podruštvovljenja do dana podnošenja zahtjeva (čl. 67/toč.3. Zakona o naknadi). Zemljišne bi knjige trebale biti mjerodavne i za utvrđivanje je li neka treća osoba na temelju valjanog pravnog posla stekla vlasništvo nekretnine koja je predmet povrata, jer se u tom slučaju imovina ne vraća u vlasništvo i posjed (čl. 52/1. Zakona o naknadi). Na temelju pravnog posla treća je osoba mogla steći vlasništvo nekretnine samo upisom u zemljišnu knjigu, pa će dokazivanjem činjenice da je

⁵⁵ Ako se ti podaci razlikuju od podataka iz katastra zemljišta, za knjižna će prava biti mjerodavni podaci u zemljišnoj knjizi (čl. 10. ZZK).

upisana u zemljišnoj knjizi kao vlasnik i dokazivati svoje stjecanje. Isto bi tako zemljišne knjige trebale biti mjerodavne i za utvrđivanje statusa nekretnina koje su unesene u društveni kapital poduzeća, jer se te nekretnine također ne vraćaju u posjed i vlasništvo (čl. 53/1. Zakona o naknadi). Tada bi se upravo iz zemljišne knjige trebalo utvrditi je li provedeno brisanje društvenog vlasništva te kao vlasnik upisana pravna osoba nastala pretvorbom. Ukratko, iz zemljišne će se knjige saznati sve ono što je mjerodavno za utvrđivanje pravnog stanja nekretnine u času podružtvovljenja, kao i sve ono što se nakon toga s nekretninom dešavalo, a odlučno je za donošenje odluke o pravu na naknadu i obliku naknade.

Uloga zemljišnih knjiga u postupku denacionalizacije dolazi do izražaja i u pravilima o zaštiti prijašnjih vlasnika od raspolaganja podružtvovljenim nekretninama. Na prijedlog prijašnjeg vlasnika sud može odrediti privremenu mjeru zabrane raspolaganja nekretninom koja je predmet naknade ako prijašnji vlasnik učini vjerojatnim da postoji opasnost otuđenja ili iz drugih opravdanih razloga, sukladno odredbama posebnog zakona (čl. 74/1. Zakona o naknadi). Kad se radi o nekretnini najsigurniji način zaštite bio bi da se privremena mjera zabrane raspolaganja zabilježi u zemljišnoj knjizi, jer bi se time postigao njezin publicitet prema svim trećim osobama koje se ne bi mogle opravdati da za nju nisu znale niti su mogle znati.⁵⁶ Nakon što se odredi privremene mjera, prijašnji vlasnik mora u roku od 30 dana od podnošenja prijedloga dostaviti dokaz da je pokrenuo postupak za naknadu oduzete imovine pred nadležnim tijelom (čl. 74/2. Zakona o naknadi). Zemljišne knjige su važne i za zaštitu prijašnjih vlasnika kojima nisu u vlasništvo vraćeni nacionalizirani stanovi, već su ih osobe koje su na njima imale stanarsko pravo odnosno status zaštićenog najmoprimca otkupile uz primjenu Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo. Ako vlasnik stana želi stvarnopravno raspolagati stanom (npr. prodati ga), u korist prijašnjeg vlasnika postoji pravo prvokupa. Iako se radi o zakonskom pravu prvokupa koje djeluje apsolutno i bez upisa u zemljišnu knjigu, Zakon o naknadi određuje da se ono upisuje u zemljišnu knjigu (čl. 24/6, 29/2.).⁵⁷ No, treba napomenuti da i tamo gdje pravo prvokupa nije upisano, ono djeluje apsolutno prema svim trećim osobama već temeljem samog zakona.

I naposljetku, zemljišne knjige imaju posebno značenje i za davanje publiciteta samom vraćanju nekretnina u vlasništvo prijašnjim vlasnicima. Iako upis u zemljišnu knjigu nije pretpostavka stjecanja vlasništva vraćenih nekretnina, upis je nužan za daljnja raspolaganja tim nekretninama i za njihovu zaštitu. Upis se provodi po službenoj dužnosti (čl. 72/2. Zakona o naknadi) nakon što županijski ured nadležan za donošenje rješenja dostavi pravomoćno rješenje zemljišnoknjižnom sudu (čl. 72/1. Zakona o naknadi).

6. ULOGA ZEMLJIŠNI KNJIGA U PRETVORBI DRUŠTVENOG VLASNIŠTVA NA NEKRETNINAMA

Pretvorba društvenog vlasništva provedena je po brojnim propisima i po različitim pravnim temeljima.⁵⁸ Do pretvorbe društvenog u privatno vlasništvo, u pravilu, je

⁵⁶ Pravni učinci te zabilježbe bili bi isti kao i pravni učinici zabilježbe privremene mjere zabrane otuđenja i opterećenja radi osiguranja nenovčane tražbine određene po pravilima Ovršnog zakona.

⁵⁷ Po Zakonu o naknadi to se pravo prvokupa upisuje zabilježbom iako bi se trebao upisivati uknjižbom ili predbilježbom (čl. 31/1.ZZK).

⁵⁸ O tome v. opširnije Josipović, T.: Pretvorba prava na nekretninama u društvenom vlasništvu u pravo vlasništva i uspostava pravnog jedinstva nekretnine, Nekretnine u pravnom prometu - zbornik radova, Zagreb, 1999, str. 19-57 i tamo citirani autori

došlo izvanknjižno, bez upisa u zemljišnu knjigu. Upis vlasništva u korist osobe u čiju se korist društveno vlasništvo pretvorilo u privatno samo je deklaratorne, publicitetne naravi. Njime se usklađuje izvanknjižno sa zemljišnoknjižnim pravnim stanjem nekretnine. Upis se provodi na prijedlog osobe koja je pretvorbom postala vlasnik nekretnine. Upis će se provesti brisanjem društvenog vlasništva i prava koja su postojala na nekretnini u društvenom vlasništvu te upisom vlasništva u korist osobe koja je pretvorbom postala vlasnik. Ako pretvorba društvenog vlasništva nije određena posebnim zakonom primjenjuju se pravila iz čl. 360. i 361. ZV o pretvorbi prava upravljanja, korištenja i raspolaganja odnosno prava korištenja neizgrađenog građevinskog zemljišta. Vlasnikom nekretnine na kojoj je postojalo pravo upravljanja, korištenja i raspolaganja postao je sveopći sljednik dotadašnjeg nositelja tih prava (čl. 360/1.ZV) odnosno dotadašnji nositelj tih prava (čl. 360/2.ZV). Vlasnik neizgrađenog građevinskog zemljišta postala je osoba u čiju je korist postojalo prava korištenja odnosno prvenstveno pravo korištenja (čl. 361.ZV). Postoje i posebna pravila za utvrđivanje tko je bio nositelj prava na nekretninama u društvenom vlasništvu, a o kojima ovisi i tko se sada smatra vlasnikom tih nekretnina. Ta se pravila oslanjaju na publicitetnu funkciju već provedenih upisa prava upravljanja, korištenja i raspolaganja odnosno prava korištenja ili prvenstvenog prava korištenja na neizgrađenom građevinskom zemljištu. Vlasnikom neizgrađenog građevinskog zemljišta smatra se osoba u čiju je korist u zemljišnoj knjizi upisano pravo korištenja odnosno prvenstveno pravo korištenja (čl. 362/2.ZV), a vlasnikom nekretnine u društvenom vlasništvu osoba u čiju je korist upisano pravo upravljanja, korištenja ili raspolaganja tom nekretninom (čl. 362/1.ZV). Sukladno tome se za upise prava upravljanja odnosno korištenja i raspolaganja u zemljišnim knjigama koji su provedeni do stupanja na snagu ZV uzima da su upisi prava vlasništva (čl. 360/4), a isto vrijedi i za upise prava korištenja odnosno prvenstvenog prava korištenja na neizgrađenom građevinskom zemljištu (čl. 361/3. ZV).⁵⁹ Za stvari glede kojih nije utvrđeno u čijem su vlasništvu niti djeluju navedene predmnjeve smatra se da su vlasništvo RH (čl. 362/3.ZV). Ovakvo publicitetno značenje upisa prava na nekretninama u društvenom vlasništvu za pravni promet je od velike važnosti. Osobe koje su kao nositelji prava na nekretninama u društvenom vlasništvu upisane u zemljišnoj knjizi ne moraju ni na koji drugi način, osim činjenicom da su upisane, dokazivati da su vlasnici nekretnina, a tko tvrdi suprotno mora to i dokazati (čl. 362/1,2.ZV). Tko tvrdi suprotno tj. tko tvrdi da je pretvorbom društvenog vlasništva postao vlasnik nekretnine premda nije upisan u zemljišnoj knjizi kao nositelj prava na nekretnini u društvenom vlasništvu morat će dokazati da je on ili njegov pravni prednik stekao pravo na nekretnini u društvenom vlasništvu na valjanom pravnom temelju i uz ispunjenje svih ostalih pretpostavki koje su se za stjecanje tog prava zahtijevale u trenutku stjecanja (čl. 363/2.ZV). Ako nema isprava kojima bi to dokazao odnosno ako nema isprava kojima bi dokazao neprekinuti slijed izvanknjižnih prijenosa prava od upisanog nositelja do sebe (čl. 364/2, 365/5.ZV)⁶⁰

⁵⁹ Dok se u zemljišnoj knjizi ne provedu promjene nastale pretvorbom prava upravljanja, korištenja i raspolaganja na nekretninama u društvenom vlasništvu odnosno prava korištenja ili prvenstvenog prava korištenja na neizgrađenom građevinskom zemljištu u izvacima će se umjesto tih prava upisivati pravo vlasništva u korist osobe u čiju je korist bilo upisano pravo na nekretnini u društvenom vlasništvu uz naznaku članka ZV na temelju kojeg je provedena pretvorba (čl. 137. Zemljišnoknjižnog poslovnika).

⁶⁰ U prijelaznim i završnim odredbama ZV postoje posebna pravila o tome kojim se ispravama dokazuje izvanknjižno stjecanje prava na nekretnini koja je bila u društvenom vlasništvu (npr. 365/3,ZV). Postoje i posebna pravila o otklanjanju nedostataka u tabularnoj ispravi na temelju koje se zahtijeva upis vlasništva (čl. 364/3,4.ZV). O tome v. opširnije Jug,J.: Supotpis ugovora i izdavanje tabularne isprave, Uloga i ovlasti Državnog pravobraniteljstva glede određenih nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske i općih dobara uz osvrt na neke obveznopravne odnose, Zbornik radova, Zagreb, 2000, str. 78-80.

upis će biti moguć samo na temelju odluke suda donijete u parničnom postupku (čl. 364/6, 365/4.ZV). Publicitetna funkcija već provedenih upisa prava na nekretninama u društvenom vlasništvu i tada će doći do izražaja i značajno će olakšati pokretanje i vođenje takvih postupka. Pasivno legitimirana strana bit će upisani nositelj prava na nekretnini u društvenom vlasništvu ili će se primijeniti pravilo iz čl. 362/3. po kojem se vlasnik smatra RH. Tako, upravo zbog publicitetne funkcije zemljišnoknjižnih upisa nema dvojbi u utvrđivanju pasivne legitimacije za vođenje postupka u kojem bi se trebao utvrditi stvarni vlasnik nekretnine koji je to postao pretvorbom društvenog vlasništva. Usto moguće je odmah nakon pokretanja postupak zahtijevati i zabilježbu spora (čl. 80.ZZK), pa će doći do izražaja i funkcija zemljišnih knjiga za zaštitu izvanknjižnih nositelja stvarnih prava na nekretninama.

7. ZAKLJUČAK

Iz temeljnih propisa koji danas uređuju zemljišne knjige proizlazi da je zemljišnim knjigama u hrvatskom pravnom poretku dana vrlo značajna uloga za ostvarivanje sigurnosti pravnog prometa nekretnina. One su važne kako za zaštitu nositelja stvarnih prava na nekretninama tako i za zaštitu svih onih koji sudjeluju u pravnom prometu nekretnina. Zemljišne knjige postaju sve važnije i za osiguranje različitih gospodarskih transakcija. Najsigurniji način osiguranja tražbina upravo su različita realna, stvarnopravna osiguranja na nekretninama. Nekretnine zbog velike vrijednosti predstavljaju najpogodniji način osiguranja tražbina. Pravni učinci upisa takvih osiguranja u zemljišne knjige omogućuju da vjerovnici iz vrijednosti nekretnina naplaćuju svoje tražbine i prema kasnijim vlasnicima nekretnina i neovisno o kasnijim raspolaganjima nekretninom. Takva su osiguranja posebno pogodna i za dužnike. Dužnici i dalje ostaju u posjedu nekretnine, mogu je koristiti i eksploatirati i stvariti prihod za vraćanje kredita i zajmova. Značenje zemljišnih knjiga u pravnom prometu nekretnina postaje tako njegovim intenziviranjem sve veći. Vjerovnici radi osiguranja svojih tražbina sve više zahtijevaju sigurna realna osiguranja na nekretninama i to uvjetuju njihovim osnivanjem na način kako to određuju pozitivni stvarnopravni propisi i upisivanjem u zemljišne knjige. Zbog toga su dužnici primorani sređivati zemljišnoknjižno stanje svojih nekretnina kako bi se njihovom vrijednošću mogle osigurati transakcije u koje ulaze. Čini se da je danas, upravo potreba za dobivanjem kredita, zajmova koji se uvjetuju osnivanjem hipoteke ili fiducijarnog vlasništva na nekretninama, jedan od najčešćih motiva zbog kojeg pojedinci započinju postupke sređivanja zemljišnoknjižnog stanja svojih nekretnina. U sređivanju zemljišnoknjižno stanja često se, međutim, nailazi na niz različitih prepreka. Na normativnoj razini postoji određena neusklađenost osnovnih zemljišnoknjižnih propisa s drugim propisima koji, između ostalog, uređuju i neka pitanja zemljišnih knjiga. Različitim su propisima određene neke dodatne pretpostavke ili prepreke upisu. One otežavaju ili usporavaju sređivanje zemljišnoknjižnog stanja. Nekim se, pak, propisima, na određeni način, i dalje negira značenje zemljišnih knjiga za dokazivanje stvarnih prava na nekretninama. To može djelovati destimulativno na sređivanje zemljišnoknjižnog stanja, jer se u određenim postupcima prava na nekretninama mogu dokazati i bez upisa u zemljišne knjige. I naposljetku, postoje problemi i sa zatečenim nesređenim zemljišnoknjižnim stanjem. U velikom broju slučajeva ono se ne može uskladiti sa stvarnim pravim stanjem nekretnine u vremenu koje bi, s obzirom na sve veći intenzitet i brzinu pravnog prometa, bilo optimalno za sve koji sudjeluju u gospodarskim transakcijama. Postupak usklađivanja zemljišnoknjižnog sa stvarnim pravim stanjem nekretnine sigurno bi bio brži i jednostavniji da je sustavnije započeo i postupak modernizacije i

kompjuterizacije zemljišnih knjiga u kojem bi se ujedno i usklađivalo zemljišnoknjižno sa stvarnim pravnim stanjem nekretnina. Usklađivanje i kompjuterizacija zemljišnih knjiga iziskuje veliki trud i vrijeme, znatna financijska sredstva, angažiranje i edukaciju velikog broja različitih stručnjaka, ulaganje u opremu i sl. No, koristi koje će za daljnji razvoj gospodarstva, strana ulaganja, promet kapitala donijeti sređena zemljišnoknjižna evidencija daleko će premašiti sredstva uložena u njezino sređivanje i modernizaciju.