

Marko Babić **ZEMLJIŠNO-KNJIŽNI
UPIS KAO PREDUVJET ZA
PROMET NEKRETNINA I
INVESTICIJSKA ULAGANJA**

**LAND REGISTER ENTRY AS
THE CONDITION FOR REAL
ESTATE TRANSACTIONS
AND INVESTMENTS**

SAŽETAK: Ovaj se članak uglavnom odnosi na zemljišne knjige. To jasno pokazuje koje je značenje tog pravnog elementa u kontinentalnim europskim pravnim sustavima, posebno onih koji slijede germansku pravnu tradiciju (poput Hrvatske). Kao takve, zemljišne knjige pružaju pravnu sigurnost i transparentnost koje su vrlo poželjne i cijenjene među potencijalnim poslovnim investitorima. Stoga s pravom možemo smatrati da imaju temeljno značenje unutar zakona o nekretninama.

KLJUČNE RIJEČI: zemljišne knjige, upis, investicije, stvarno pravo, pravna sigurnost

ABSTRACT: This article deals mostly with land registers. It demonstrates clearly what is the significance of this legal element in continental European legal systems especially those who follow Germanic legal tradition (like Croatia). As such, land registers provide legal certainty and transparency which are highly desired and valued among potential business investors. Therefore, we may rightly award it with cornerstone status within the law of real property.

KEY WORDS: land registers, investments, real rights, legal security

UVOD

Zemljišne knjige faktično predstavljaju dokumente u kojima se evidentiraju, objavljuju, publiciraju stvarna prava na nekretninama.

Na ovaj način stvarna prava postaju vidljiva za sve koji se žele obavijestiti o njihovom postojanju i sadržini. Naime, na ovaj način stvaraju se nužne pretpostavke kojima se stvarna prava ostvaruju, dokazuju i štite. Samo publicirana stvarna prava mogu djelovati *erga omnes*.

Dakle, nositelji stvarnih prava slijedom činjenice da su javno publicirane i svima dostupne za provjeru imaju pravo tražiti od trećih da ta njihova prava poštuju. Osim toga, saznanje o nečijem subjektivnom stvarnom pravu nameće samo po sebi dužnost poštivanja ali i ustezanja od povrede, ograničenja ili oduzimanja toga prava.

Upisivanje prava na nekretninama je nužno jer se na taj način ostvaruje pravna sigurnost prometa nekretninama i jer se budući nositelji mogu upoznati s pravnim stanjem nekretnina glede kojih ulaze u različite ugovorne odnose.

Kroz povijest upisivanja stvarnih prava na nekretninama vidi se da je to upisivanje ili publiciranje bilo uvjetovano prvenstveno intenzitetom pravnog prometa nekretnine.

U početku se publiciranje stvarnih prava na nekretninama ostvarivalo publiciranjem pravnih poslova o prijenosu prava. Pravni poslovi o prijenosu zaključivani su u formi *ad solemnitatem*, dakle u svečanoj formi. U rimskom pravu još prije Justinijanove kodifikacije vlasništvo se prenosilo u prividnoj parnici, ali uz sudjelovanje magistrata, dakle vlasti, a što je u suštini predstavljalo publiciranje prijenosa i stjecanje prava vlasništva.

U kasnijim fazama prijenos vlasništva obavljao se svečanim postupkom uvođenja stjecatelja u posjed, uz prisutnost vlasti.

Tek u srednjem vijeku počelo je publiciranje stvarnih prava upisom u javne knjige ili

INTRODUCTION

Land books actually are documents that record and publish real property rights.

In this way, property rights are becoming apparent to all who want to inform about their existence and content. Specifically, in this way all the necessary preconditions for property rights to be exercised, proved and protected are fulfilled. Only published property rights can act *erga omnes*.

Therefore, under the facts that they are publicly published and made widely available to check, holders of property rights have the right to request from the third parties to fully respect their rights. In addition, knowledge of one's subjective property right imposes itself duty to respect it but also to refrain from harming it, restrict it or deprive its holder of this right.

Entering real property rights is necessary because in this manner the legal certainty of real estate business is achieved and future holders of rights can learn about the legal status of property in respect of which they enter into various contractual relationships.

Throughout history of entering the property rights on real estate it can be seen that entering or publishing was subjected primarily to intensity of real estate business.

In the beginning the publication of property rights on real estate was accomplished by publishing legal affairs on the transfer of rights. Such legal affairs have been concluded in the *ad solemnitatem* form. In Roman law before the Justinian Codification (Codex Justinianus) proprietorship has been transferred within the apparent dispute, but with the participation of the magistrate, legal authority, which essentially represented publication of the transfer and acquisition of property rights.

In the later stages the transfer of property rights was exercised with the solemn process of introducing the acquirer in possession, accompanied by the presence of the authorities.

polaganjem javnih isprava u posebne javne zbirke (knjige).

Upisivanje stvarnih prava na nekretninama ne samo da je zadržano nego je i usavršeno u modernim pravnim sustavima.

Naročito je germanski pravni krug razradio sustav zemljišnih knjiga, što je imalo i presudan utjecaj na uređenje i način vođenja zemljišnih knjiga i na našim prostorima, s obzirom na domašaj suvereniteta austrougarske monarhije.

Zemljišnoknjižnim se sustavom stvarna prava na nekretninama publiciraju upisivanjem nekretnina i prava na njima u zemljišne (gruntovne) knjige.

Vlasničkim propisima u Republici Hrvatskoj pravo vlasništva stječe se upisom u zemljišne knjige, iako je riječ o konsenzualnom ugovoru, ali zbog publiciteta i učinaka upisa vlasništvo se stječe upisom u zemljišne knjige.

Što se tiče hrvatskog pravnog sustava, treba kazati da se i u njemu ostvaruje načelo publiciteta po ugledu na germanski pravni krug. Dakle, zasniva se na srednjeeuropskoj, kontinentalnoj pravnoj tradiciji. Publiciranje se ostvaruje upisom prava i činjenica važnih za nekretnine u zemljišne (gruntovne) knjige.

Može se slobodno kazati da su Zemljišne knjige jedini instrument objave stvarnih prava na nekretninama. Na taj način one su jamstvo i povjerenju i zaštiti u pravnom prometu nekretnina.

Također uživaju javno povjerenje, zbog čega su temelj zaštite povjerenja u pravnom prometu nekretnina.

Zemljišnoknjižno pravo dio je stvarnog prava, a samim time dio je sustava građanskog prava.

Uređenje knjiga, kao i postupak upisa i vođenja, ima nekoliko temeljnih izvora prava. U prvom redu to su Zakon o zemljišnim knjigama¹ kao specijalni zakon, Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te Pravilnik o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju

It was not until the Middle Ages when publication of property rights began with the entry into public books or passing public documents in the specific public collections (books).

The procedure of entering property rights on real estate was not only retained but also perfected within the modern legal systems.

In particular, the Germanic law tradition developed system of land registry, which had a crucial influence on the arrangement and method of keeping the land registries in Croatia and its neighboring countries with regard to the scope of the sovereignty of the Austro-Hungarian monarchy.

Land registry system encompasses publishing of property rights by entering the real estate and rights to them in the land registry.

Legal acts related to property rights in the Republic of Croatia regulate that ownership can be obtained by entry in the land registers although this affair is a consensual contract. Publicity and effects of entry are reasons why ownership is acquired by entering the land register.

As for the Croatian legal system it should be noted that it achieves the principle of publicity in the tradition of Germanic legal systems too. So, it is based on the Central European (Mitteleuropa), Continental legal tradition, i.e. Civil law system. Publication is achieved by entering rights and facts relevant to the property in the land registry.

It is safe to say that land registry is the only instrument of publication of property rights on real estate. In this way they guarantee the confidence and protection in the real estate business.

Land registry also enjoys public trust which is why this system is considered as the cornerstone of confidence protection in the real estate business.

Law related to land registry is constituent part of the property law and therefore falls within the system of civil law.

Editing land registers, as well as the process of entry and management has several fundamental

drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (zemljišnoknjižni poslovi).

Ovim pravnim normama je dakle uveden postupak upisa i njegovi učinci.

NEŠTO O NAČELIMA ZEMLJIŠNOKNJIŽNOG PRAVA

Da bismo u potpunosti razumjeli pravne učinke upisa u zemljišnu knjigu, mišljenja sam da se u ovome radu prethodno treba osvrnuti na načela zemljišnoknjižnog prava.

U zemljišnoknjižnim pravnim pravilima (zakonskim i podzakonskim) sadržana su izvjesna načela koja su više ili manje u postupanju konzekventno provedena. Načela nisu, razumije se, nigdje kao takva posebice normirana nego se izvode iz sadržaja pravnih normi.

Ona u suštini ukazuju na pravne učinke upisa u zemljišne knjige.

Pojedina načela su slijedeća:

1) Načelo stvarnosti je načelo da se u zemljišne knjige mogu upisati samo: (1) nekretnine i (2) stvarna prava na njima.

Treba kazati da se osim stvarnih prava mogu upisati i određena obvezna prava.² Od obveznih prava iznimno se po izričitoj normi u zemljišne knjige mogu upisati pravo nazadkupa, pravo prvokupa, najam, zakup i koncesija.

U zemljišne knjige upisuju se u pravilu sve nekretnine. Ipak, u zemljišne knjige se ne upisuju nekretnine koje uopće nisu i ne mogu biti u pravnom prometu. Do ovog opisa ipak može doći u situaciji kada bi to bilo propisano nekim posebnim zakonom.³

Kao što je već napomenuto, u zemljišne knjige mogu se upisati samo nekretnine. Za izvjesne pokretne stvari, kao što su brodovi i zrakoplovi, postoje posebne javne knjige, za

sources of law. In the first place it is the Land Registry Act¹ as a special act, the Act on property (ownership) and other property rights and the Ordinance on the internal structure and management of the Land Registry and performing other affairs in court's land registry departments (land registry affairs).

Therefore with these legal norms the procedure of registration and its effects were initiated.

SOMETHING ABOUT LAND REGISTRY LAW PRINCIPLES

In order to fully understand the legal effects of entry in the land register, in my opinion this article should beforehand address principles of land registry law.

The legal rules (acts and subordinate acts) on land registers contain certain principles that are more or less consistently implemented in the proceedings. The principles are not, of course, nowhere as such particularly stipulated but are derived from the content of legal norms.

These principles essentially indicate the legal effects of entry in the land registry.

Certain principles are as follows:

1) The principle of property is the principle suggesting that only: (1) real estate (2) proprietary rights to them can enter in the land register.

It should be said that in addition to proprietary rights certain obligatory rights can be entered too.² Exceptionally among obligatory rights and in accordance with the specific norms, rights of buy back, preemption, rental, lease and concession can enter land registers.

It is a rule that all real estate enters land registries. However real estate, which is not and cannot be part of any legal transactions, will not enter the land registry. This description, however, can occur in a situation where it would be regulated by a specific legal act.³

koje u mnogočemu vrijede ista načela kao i kod zemljišnih knjiga.

Prava koja mogu biti predmetom upisa u zemljišne knjige zovu se knjižna prava.

2) Načelo potpunosti je načelo da se iz zemljišne knjige mora vidjeti cjelokupno pravno stanje važno za promet predmetne nekretnine. Ovdje se prvenstveno misli na to da se iz zemljišnih knjiga treba vidjeti predmet vlasništva, osoba vlasnika, ograničenja u pogledu vlasništva, prava vezana uz vlasništvo, tuđa prava vezana za predmet vlasništva, osobe kojima ta prava pripadaju i uopće cjelokupno pravno stanje.⁴

3) Načelo specijalnosti ili načelo određenosti je načelo da svaki upis u zemljišnoj knjizi predstavlja samostalnu i potpuno određenu pravnu cjelinu. U tom smislu zemljišna knjiga u suštini predstavlja skup upisa.

Načelo specijalnosti provodi se tako da je svako zemljišnoknjižno tijelo upisano u zaseban uložak, da je svako brisanje, prenošenje, ograničenje ili ukidanje prava upisano posebnim upisom i da je svaki upis s obzirom na predmet i osobu upisa potpuno određen. Treba kazati da kod upisa stvarnih prava na tuđoj stvari treba navesti sadržinu tih prava.

4) Načelo preglednosti je načelo koje obvezuje da se iz zemljišnih knjiga na lak i brz način može saznati cjelokupno pravno stanje u pogledu upisane nekretnine važno za pravni promet te nekretnine.

Ovo načelo se provodi: (1) Sustavom dvoknjiženja, što znači da svaki upis sadrži dvije knjige, glavnu knjigu i zbirku isprava. (2) Sistemom realnih folija, što znači da se zemljišnoknjižni ulošci vode prema zemljišnoknjižnim tijelima, a ne prema osobama vlasnika. (3) Sustavom trodiobe, što znači da se svaki zemljišnoknjižni uložak dijeli na posjedovni, vlasnički i teretni list, od kojih svaki služi određenoj svrsi upisa. (4) Tehničke mjere su pravila koja

As already noted only property may enter the land register. For certain movables such as ships and aircrafts, there are special public books, for which in many respects the same principles apply as with the land registry.

The rights that may be subject to land registry entry are called registry rights.

2) The principle of completeness is the principle confirming that a land register shows the entire legal situation important related to a certain property transactions. This primarily suggests that the land registry must clearly display the subject of property rights, the owner, restrictions on property rights, concrete rights related to ownership, the rights of others related to that certain property, person(s) whom these rights belong to and generally the entire legal situation.⁴

3) The principle of speciality or the principle of determinateness is the principle saying that every entry in the land register represents an independent and fully determinate legal unit. In that sense, land registry is essentially a collection of entries.

The principle of speciality is carried out so that each registered land unit was entered in a separate land register file, that any deletion, transfer, restriction or cancellation of property rights is registered with separate entry and that each entry with respect to the subject matter and the person is fully determined. It should be noted that entry of property rights on other people's property should specify the content of those rights.

4) The principle of clarity is a principle binding that the land registry must provide an easy and fast way to the entire legal situation regarding registered property which is important for transactions of this specific property.

This principle is implemented by: (1) the double-registering system meaning that each entry contains two registers, general register and collection of documents. (2) the real foil system, which means

zabranjuju da se u zemljišnim knjigama bilo što precrtava, briše ili umeće.

5) Načelo konsenzusa ili načelo privole je načelo da se upisi u zemljišne knjige mogu vršiti samo uz obostranu privolu osobe koja upisom stječe neko pravo i osobe čije se pravo upisom ograničava, prenosi ili ukida. Osoba koja stječe neko pravo svoju privolu za upisom iskazuje u obliku zahtjeva ili molbe za upis. Osoba čije se pravo upisom ograničava, prenosi ili ukida svoju privolu daje u formalnom obliku koji se zove *clausula intabulandi*.

Po ovom načelu sud ne može dozvoliti upis onoga što nije traženo, drugim riječima, načelo konsenzusa ili privole očituje se u pozitivnom ili negativnom smislu. To znači da će se izvršiti upis onoga što se traži, odnosno da se neće izvršiti upis onoga što nije traženo.⁵

Načelo konsenzusa ograničeno je načelom legaliteta, što znači da bez obzira na konsenzus sud neće izvršiti upis u zemljišnu knjigu ukoliko nisu ispunjene sve potrebne zakonske pretpostavke za takav upis.

S druge strane, načelo konsenzusa ograničeno je i time što postoje upisi koji se vrše bez privole objiju stranaka ili pak bez privole samo jedne stranke. Ovdje treba imati na umu prvenstveno upise koji se vrše u izvršnom ili pak izvanparničnom postupku. Naime, postoje slučajevi kada sudovi određuju upis po službenoj dužnosti bez privole ijedne strane.⁶

6) Načelo legaliteta je načelo da je sud dužan po službenoj dužnosti ispitati postoje li zakonske pretpostavke za upis. Sud u okviru ove provjere vrši formalnu dopustivost upisa, sposobnost stranaka – legitimaciju, osnovanost zahtjeva s obzirom na sadržinu i isprave i sposobnost isprave za upis.

Upis je formalno dopustiv ako po zemljišnoknjižnom stanju nema nikakve zapreke da se takav upis provede.⁷

that land register files are carried on in accordance with land registering public bodies and not in line with persons, i.e. owners. (3) The system of tripartition meaning that each land registry file is divided to property register, proprietorship register and charges register, each of which serves a specific purpose within entry in the land register procedure. (4) Technical measures are rules that prohibit anything to be crossed, deleted or inserted within land registers.

5) The principle of consensus or the principle of approval is the principle that the land registration entry can be made only by mutual consent of the person acquiring a property right and a person whose right is to be limited, transferred or cancelled. A person who acquires a certain property right, expresses its will to entry in the form of a request or application for entry in the land registry. A person whose right is to be limited, transferred or terminated gives its consent in a formal form called *clausula intabulandi*.

According to this principle, the Court cannot allow the entry of something which is not required, in other words the principle of consensus or approval is reflected in a positive or negative sense. This means that entry will be performed only for what is required, and something which is not required will not make the entry neither.⁵

The principle of consensus is limited by the principle of legality which means that regardless of consensus the court will not allow an entry in the land registry if all the necessary legal requirements for such entry are not fulfilled.

On the other hand the principle of consensus is limited because there are entries that are conducted without the consent of both parties or without the consent of one party. This primarily applies to entries to be made in the execution procedure or extra-contentious proceedings. In fact there are cases when courts determine entry to be executed ex officio, without the consent of either party.⁶

Također, sud po službenoj dužnosti mora paziti jesu li stranke sposobne raspolagati predmetom koji je predmetom upisa.⁸ To su prije svega pravna i poslovna sposobnost, valjano zastupanje i slično.

Uknjižba i predbilježba mogu se dozvoliti samo na osnovu odgovarajuće prijave. Što se tiče same isprave, sud dakle pazi ima li isprava onaj oblik koji je potreban za konkretnu vrstu upisa i sadrži li isprava onu sadržinu koja je nužna da bi isprava bila sposobna za upis.

7) Načelo upisa je načelo da se stvarna prava na nekretninama stječu jedino upisom u zemljišne knjige.⁹

Ovo pravno načelo već je bilo izraženo u pravnim pravilima OGZ-a. Za stjecanje prava po pravnim pravilima OGZ-a potreban je titulus i modus, a kod stjecanja stvarnih prava na nekretninama modus je upis u zemljišne knjige. Upis ima dakle konstitutivan karakter pa se ovo načelo katkad i zove načelo konstitutivnosti upisa.¹⁰ Sam akt upisa ima konstitutivni karakter ali uz postojanje materijalnih i formalnih pretpostavki, odnosno valjanu pravnu osnovu.¹¹ Poštivanjem načela upisa stječe se zaštita protiv trećih osoba, da ne mogu slijedom povjerenja u zemljišne knjige dirati upisano pravo bez valjane pravne osnove.

Načelo upisa razlikuje se od načela povjerenja po tome što se načelo upisa odnosi na postojanje ili nepostojanje prava, a načelo povjerenja se odnosi na djelovanje upisa ili ne-upisa prema trećim osobama.

Na kraju, načelo upisa provodi se u obliku sustava glavne knjige. Po sustavu glavne knjige knjižna prava se stječu, ograničavaju, prenose i ukidaju samo upisom u glavnu knjigu. Samo unošenje u zbirku isprava nema pravni učinak upisa.

8) Načelo javnosti ili načelo publiciteta znači da su zemljišne knjige javne knjige.¹² Činjenica da je riječ o javnim knjigama znači da je uvid u njih slobodan i da uživaju javnu vjeru.

6) The principle of legality is the principle saying that the court is obliged ex officio to examine whether there are all legal requirements for entry to be completed. The court in the context of this check carries out formal admissibility of entry, the formal capacity of the parties and adequacy of the application with regard to content and documents and the ability of these documents for entry in the land registry.

Entry is formally admissible if the status within the land registry as such does not contain any barrier for such entry to be conducted.⁷

Also, the court ex officio shall pay attention whether the parties are able to dispose the property which is the subject of entry.⁸ These are primarily capacity to have rights and obligations, capacity to exercise rights, valid representation and the like.

Entry (registration) and reservation may be allowed only on the basis of the relevant application. As for the documents themselves, the court observes whether they are in form that is required for a specific sort of entry and whether it contains what is necessary for correct entry.

7) The principle of entry is the principle saying that the real property rights can be acquired only by entry in the land register.⁹

This legal principle had already been expressed in rules stipulated within Austrian Empire's General Civil Code (Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch). To be eligible for the rights acquisition in line with General Civil Code titulus and modus were needed and the modus for acquisition of real property rights is entry in the land registry. Therefore entry has constitutive character and because of that this principle is sometimes called the principle of constituency of entry.¹⁰ The act of entry itself has a constitutive character provided the existence of material and formal prerequisites, i.e. the valid legal basis.¹¹ By respecting the principle of entry, protection against third parties is acquired. Following the status within land registry, third parties cannot

Načelo javnosti ili publiciteta, dakle, zasnovano je na dva elementa: slobodnom uvidu u knjige i vjerodostojnosti ili javnoj vjeri njihovog sadržaja.

Ovo načelo ima svoju formalnu i materijalnu stranu. Formalna strana načela javnosti označava pravo da svatko može razgledati zemljišne knjige, kao i uzimati prijepise i izvatke iz njih. Za to nije potrebno dokazivanje postojanja nikakvog pravnog interesa, iako se on podrazumijeva. Materijalna strana načela javnosti ili publiciteta jeste pravo odnosno načelo da se zemljišne knjige smatraju vjerodostojnima u pogledu istinitosti i potpunosti njihova sadržaja.¹³

Vjerodostojnost zemljišnih knjiga, odnosno povjerenje u njih, počiva na dvije činjenice. Prva činjenica jest to što zemljišne knjige vodi javna vlast i to sud, čime se osigurava potpuna nepristranost i puna zakonitost u pogledu njihova vođenja. Druga činjenica jest da je sud po službenoj dužnosti dužan ispitati jesu li ispunjene sve zakonske pretpostavke za svaki pojedini upis.

9) Načelo povjerenja je načelo po kojem se sadržaj zemljišnih knjiga ima smatrati kao potpun i istinit.¹⁴

Ovo načelo ima pozitivnu i negativnu stranu. Pozitivna strana je to da sve što je u zemljišnim knjigama upisano pravno postoji – dakle, da je istinito. Negativna pak strana je fikcija da ono što nije upisano u zemljišne knjige pravno ne postoji.

Može se kazati da je ovo načelo slabije od načela upisa. Po načelu upisa činjenica upisa ima učinak da neko pravo postoji ili ne postoji. Zbog toga načelo povjerenja vrijedi samo u slučajevima ako ne vrijedi načelo upisa. Kad činjenica upisa ima pravni učinak da neko pravo postoji ili ne postoji nije dakle potrebna fikcija o njegovom postojanju ili nepostojanju. Moglo bi se reći da ovo načelo dolazi do primjene ako je upis nevaljan, u kojem slučaju načelo povjerenja pruža fikciju da je knjižno stanje istinito, i u slučaju stjecanja prava bez upisa u kojem slučaju načelo povjerenja pruža fikciju da je knjižno stanje potpuno.

affect the rights which entered the land register without a valid legal basis.

The principle of entry is different from the principle of trust because the principle of entry refers to the existence or non-existence of rights, and the principle of trust relates to the effect of entry or non-entry on third parties.

Finally the principle of entry is carried out as a general ledger system. Accordingly rights can be acquired, limited, transferred and cancelled only by entry in the general ledger. Entering only in the collection of documents bears no legal effect of entry.

8) The principle of publicity means that land registers are public records.¹² The fact that it is a public record means that access to them is free and that they enjoy public trust (authenticity of documents).

Therefore the principle of publicity is based on two elements, namely free access to records and the authenticity or public faith in their contents.

This principle possesses its formal and material side. The formal side indicates the right that everyone can access the land registry and acquire copies and extracts from them. It is not necessary to prove the existence of any legal interest even though it implies. The material part of principle is the right, more precisely the principle that land registers are considered authentic as regards the actuality (truth) and completeness of their contents.¹³

The credibility of the land registry, i.e. confidence in them rests on two facts. The first fact is that the land registry is kept by public authorities, namely the court, thus ensuring complete impartiality and full legality in terms of their maintenance. The second fact is that the court is ex officio obliged to examine whether all the legal requirements for each individual entry are fulfilled.

9) The principle of confidentiality or the principle of trust is a principle stating that the content of the land registry is to be considered as complete and truthful.¹⁴

Zanimljiv je odnos načela povjerenja i dobre vjere. Naime, bitna pretpostavka za korištenje zaštite koju pruža načelo povjerenja jest dobra vjera. Praktički, dobra vjera (*bona fides*) bi bila neskrivljeno neznanje da je izvanknjižno stanje drugačije od knjižnog. Postojanje dobre vjere je nužno u času stavljanja zahtjeva za upisom, a ne samo u času sklapanja odnosnog pravnog posla.

Na osnovi povjerenja u potpunost knjižnog stanja treća osoba odmah upisom stječe prava koje je upisala. Dakle, osoba koja nije znala za izvanknjižno stjecanje nekog prava te je u zemljišne knjige upisala svoje pravo s povjerenjem u knjižno stanje odmah uživa punu zaštitu u odnosu na izvanknjižnog stećnika. Izvanknjižni stjecalac koji je propustio upisati svoje pravo ne uživa prema trećim osobama koje su u dobroj vjeri nikakvu zaštitu i sam snosi posljedice svog propusta.

10) Načelo prvenstva ili načelo prioriteta je načelo po kojem je pravni učinak upisa u odnosu prema drugim upisima ovisan o njegovom prvenstvenom redu.

Red prvenstva upisa u zemljišnu knjigu utvrđuje se prema trenutku stizanja prijedloga zemljišnoknjižnom sudu za upis.¹⁵

Za slučaj da je zemljišnoknjižnom sudu istodobno stiglo više upisa, upisana prava imat će isti prvenstveni red.¹⁶

Pravo upisano s ranijim prvenstvenim redom, ako je u koliziji s pravom upisanim s kasnijim prvenstvenim redom, može se koristiti kao da ovoga potonjega ni nema. Ako istovremeno stignu zahtjevi za upis takvih prava koja međusobno kolidiraju ili se isključuju, zemljišnoknjižni sud će i tada izvršiti zatražene upise i označiti da imaju isti red prvenstva. Međusobnu koliziju ili isključivost stranke će morati riješiti sporazumno ili pak u kontradiktornom parničnom postupku.

This principle has a positive and negative side. The positive side is that everything that entered the land registry legally exists, i.e. that it is true. The negative side is a fiction that what has not entered in the land register does not exist legally.

It could be said that this principle is lesser than the principle of entry. According to the principle of entry, the fact of entry has the effect that a certain right exists or does not exist. Therefore, the principle of trust applies only in cases if the principle of entry does not apply. When the fact of entry has the legal effect that a certain right exists or not, fiction of its existence or non-existence is not necessary. It could be said that this principle becomes applicable if the entry is invalid, in which case the principle of confidentiality provides the fiction that registry's set-up is truthful, but also in the case of acquisition of rights without entry whereat the principle of confidentiality provides the fiction that the register's state is complete.

There exists an interesting relationship between the principle of trust and good faith (*bona fide*). The essential prerequisite for the use of the protection afforded by the principle of trust is good faith. Virtually good faith would be considered as accidental ignorance that the situation within the registry is different from the one that is not in the register. The existence of good faith is essential in the time of submission of the application for entry, not only in the time of conclusion of the underlying legal transaction.

Based on confidence in the completeness of the registry state, a third party acquires immediately the right via entry in the land register. So a person who was unaware of the non-registry acquisition of a certain right, and accordingly entered its own right in the land registry fully confident in the status of registry, immediately enjoys full protection in relation to such a non-registry acquirer. Non-registry acquirer who failed to enter its right in the land registry, does not enjoy any protection against third parties that are in good faith, and shall bear the consequences of its own failure.

Prijeporna je pravna priroda prvenstvenoga reda. Prema nekima je prvenstveni red pravo, a prema drugima pravna činjenica s određenim pravnim učincima. Prvenstveni red kao oznaka za mjesto u vremenskom redosljedju upisa jest pravna činjenica koja se rađa s određenim pravnim učincima. Međutim, ti pravni učinci sačinjavaju određeno subjektivno pravo u odnosu prema ostalim upisima. Čak štoviše, to se pravo može i ustupiti. Pravo prvenstvenog reda može se ustupiti i tada to predstavlja promjenu prvenstvenog reda.

Ustupanje prvenstva može se ugovoriti naplatno i besplatno. Do ustupanja prvenstvenog reda dolazi se uknjižbom ili predbilježbom konkretnog ustupa prvenstva, a provodi se u zemljišnim knjigama štujući načelo konsenzusa ili privole nositelja knjižnih prava koji mijenjaju prvenstveni red.¹⁷

Suvremeni teoretičari osim navedenih načela spominju još i:

☞ načelo knjižnog prednika.

Sušтина ovog načela sastoji se u tome da je upis u zemljišnu knjigu dopušten samo protiv one osobe koje je u trenutku podnošenja prijedloga za upis upisana u zemljišnoj knjizi i to kao nositelj knjižnog prava u vezi s kojim se upis zahtijeva.¹⁸

UKRATKO O VRSTAMA ZEMLJIŠNOKNJIŽNOG UPISA

U zemljišne knjige mogu se izvršiti tri vrste upisa:

- 1) uknjižba
- 2) predbilježba
- 3) zabilježba

Osim ove tri vrste upisa postoje slučajevi kada se u zemljišnim knjigama izvjesne činjenice samo evidentiraju ili, točnije rečeno, čine vidljivim (primjerice, služnost u popisnom listu povlasnog zemljišta).

10) The principle of priority is principle saying that the legal effect of entry in relation to other entries depends on its priority.

Priority of entry in the land register is determined by the time of arrival of the application for entry to the land registry court.¹⁵

In case the land registry court simultaneously received several applications for entry, rights that entered the land register will have the same priority.¹⁶

Right that entered registry with the earlier priority, if in conflict with the right that entered the registry by subsequent order of priority, may be benefitted from as if the latter does not exist at all. If applications for entry of such rights which collide with each other or exclude one another arrive simultaneously, land registry court then will carry out requested entries and indicate that both have the same priority. Mutual collision or exclusivity among parties must be resolved by mutual agreement or in adversarial civil proceedings.

However legal nature of the priority is controversial. According to some experts the priority should be treated as a right while the other consider it as a legal fact with certain legal effects. The priority as an indication for a place in the chronological order of entry in the land registry is a legal fact which gives rise to certain legal effects. However these legal effects constitute a certain subjective right in relation to other entries in the land register. Even more this right can be ceded. The right of priority may be consigned and then it represents a change of priority.

Assignment of priority can be arranged with or without charging for it. Assigning of priority comes into force by virtue of entry (registration) or reservation of this particular priority assignment and becomes implemented at the land registry through respect for the principle of consensus (approval) of registry's rights holder which alter the priority.¹⁷

Besides the above mentioned principles modern theoreticians mention also:

☞ The principle of registry predecessor.

Uknjižba (intabulacija, ekstabulacija)

Uknjižba je upis kojim se postiže bezuvjetno stjecanje, prijenos, ograničenje ili prestanak nečijeg prava.¹⁹

Uknjižba može biti pozitivna ili negativna. Pozitivna uknjižba ili samo uknjižba (intabulacija) je bezuvjetno stjecanje, prijenos ili ograničenje knjižnih prava. Negativna uknjižba ili uknjižba brisanja (ekstabulacija) je bezuvjetno ukidanje knjižnih prava.

Uknjižba je bezuvjetan upis, što znači da pravni učinak upisa nastupa odmah i taj upis nije potrebno naknadno opravdavati kao kod predbilježbe.

Predbilježba (prenotacija)

Predbilježba je upis kojim se postiže uvjetno stjecanje, prijenos, ograničenje ili prestanak knjižnih prava.²⁰ Uvjet o kojem ovisi pravni učinak predbilježbe jest da predbilježba naknadno bude opravdana. Predmet predbilježbe može biti svaki upis koji može biti predmetom uknjižbe. Razlika je samo u tome što je predbilježba upis čiji je pravni učinak uvjetovan naknadnim opravdanjem.

Zabilježba

Zabilježba je ona vrsta upisa kojom se u zemljišnim knjigama evidentiraju neke okolnosti za koje je zakon odredio da se upisuju u zemljišne knjige. Isto tako, to su okolnosti kojima se osnivaju određeni pravni učinci, ali također kada je to predviđeno zakonom.²¹ Zabilježbom se u zemljišnim knjigama ne stječu, ne prenose niti se ograničavaju, a niti ne prestaju knjižna prava. Zabilježbom se samo čine vidljivima neki odnosi nositelja knjižnih prava i pravne činjenice mjerodavne za pravni promet nekretnina.

I četvrta, uvjetno rečeno, vrsta upisa jest objavljivanje odnosno evidentiranje činjenica radi obavijesti trećih o njima. Ovakva evidentiranja označavaju se također kao zabilježba, iako pravno to nisu jer ne proizvode nikakav pravni učinak.

The essence of this principle lies in the fact that the entry in the land register is permitted only against a person who at the time of submission of the application (for entry) is already in the land registry as the holder of a registered right in respect of which the entry has been required.¹⁸

SUMMARY OF TYPES OF LAND REGISTRY TYPES

In the land registry three types of entries can be performed:

- 1) entry (registration),
- 2) reservation (pre-registration),
- 3) notification.

In addition to these three types of entries there are cases whereat the land registry only records certain facts or rather makes them visible (such as servitude in the specification list of the favorable land).

Entry (registration)

The registration is an entry which obtains unconditional acquisition, transfer, limitation or termination of one's rights.¹⁹

The registration can be positive or negative. Positive registration or registration only is unconditional acquisition, transfer or restriction of registry rights. Negative registration or registration of deletion is the unconditional annulment of register rights.

Registration is the unconditional entry which means that the legal effect of registration takes effect immediately and it is not necessary for this entry to be subsequently justified like in the case of reservation (pre-registration).

Reservation (pre-registration)

Reservation or pre-registration is the entry that achieves a conditional acquisition, transfer, limitation or termination of registry rights.²⁰ The condition on which the legal effect of reservation depends is that reservation must be justified

PРАВНИ УЧИНЦИ UPISA

Kroz načela zemljišnoknjižnog prava koja su ukratko prikazana u ovom radu, analitički gledano mogu se sagledati i pravni učinci samoga upisa u zemljišnu knjigu.

Sintetički gledano, iz načela zemljišnoknjižnog prava mogu se izvući dvije funkcije upisa u zemljišnu knjigu. To su: akvizicijska uloga upisa i publicitetna uloga upisa.

Akvizicijska funkcija upisa

Stvarna prava u pravnom sustavu Republike Hrvatske stječu se temeljem pravnoga posla po tradicijskom načelu.²² Analizirajući ovaj način stjecanja, dakle, na temelju pravnog posla potrebna je egzistencija tri temeljna faktora i to: pravo prednika, valjana pravna osnova, dakle pravni posao ili titulus, i zakonom određeni način stjecanja ili modus.

Način ili modus stjecanja stvarnih prava na nekretninama temeljem pravnog posla jest upis konkretnog stvarnog prava u korist stjecatelja u zemljišnu knjigu.²³

Upis stvarnog prava u korist njihova stjecatelja je konstitutivan kada je pravna osnova stjecanja konkretan pravni posao.

Moglo bi se kazati da je funkcija upisa kod stjecanja prava na nekretninama ista ona koju ima funkcija predaje stvari u posjed kod pokretnih stvari.

Kada je zakonom upis u zemljišnu knjigu propisan kao pretpostavka za stjecanje, prenošenje, ograničenje i ukidanje stvarnih prava na nekretninama, ta se pretpostavka može isključivo i samo ostvariti upisom u glavnu knjigu. O ovome smo nešto detaljnije pisali u poglavlju o načelima zemljišnoknjižnog prava i to u dijelu u kojem smo obrađivali načelo upisa.

Treba kazati da se ova funkcija upisa kojim se u zemljišne knjige upisuju knjižna prava

subsequently. The subject of pre-registration can be any entry that may be the subject of registration. The only difference is that it is the entry whose legal effect is conditioned by subsequent justification.

Notification (post-registration)

Notification or post-registration is the entry that notifies in the land registry some circumstances which, according to the law, enter in the land registry. Also these are circumstances which consequently produce certain legal effects but also when it is required so by the law.²¹ By virtue of notification within the land register, registry rights are not acquired, transferred, restricted or terminated. Post-registration only make visible some relations among holders of registry rights and also legal facts relevant to real estate transactions.

Conditionally said fourth type of entry is the publication, i.e. recording of facts in order to inform third persons of them. Such recordings are denominated also as the notification although legally they cannot be considered as such because they do not produce any legal effect.

LEGAL EFFECTS OF ENTRY

Through the principles of land property law which were summarized in this paper, from an analytical point of view can be observed also the legal effects of the entry in the land register itself.

Synthetically speaking two functions of entry in the land register can be derived from principles of land property law: acquisition role of entry and publicity role of entry.

Acquisition function of entry

Proprietary rights in the Croatian legal system are acquired on the basis of legal transaction performed in line with the traditional principle.²² Analyzing this way of acquisition (which is based on a legal transaction) requires the existence of three basic

odnosi samo na uknjižbu i predbilježbu. Uvjet za ostvarenje ove funkcije jest činjenica da je nekretnina upisana u zemljišnu knjigu, odnosno da je u zemljišnu knjigu upisano zemljište i katastarska čestica.

Da bi zemljišnoknjižni upis ostvario svoju akvizicijsku funkciju, moraju biti ispunjene zakonske pretpostavke za upis ili, drugim riječima, upis mora biti istinit i valjan.

Dakle, u času podnošenja prijedloga za upis moraju biti ispunjene sve pretpostavke, u protivnom, ako nije ispunjena neka od pretpostavki koja je uvjetom za valjanost i istinitost zemljišnoknjižnog upisa, ne nastupaju akvizicijski pravni učinci. Drugim riječima, stjecatelj ne može steći željeno pravo.

Dakle, unatoč tome što je stvarno pravo upisano u korist stjecatelja, on nije postao nositelj toga prava jer takav upis nije istinit pa slijedom toga knjižni prednik protiv koga se takav upis provede neće prestati biti nositeljem stvarnog prava na odnosnoj nekretnini. Njegovo pravo će samo biti povrijeđeno neistinitim upisom, što mu pruža zaštitu putem brisovne tužbe. Da bi prednik spriječio publicitetnu funkciju (ono što je obrađeno kod načela javnosti), mora ustati brisovnom tužbom i zatražiti zabilježbu takve vrste spora kako bi zaštitu uživao *erga omnes*, a ne samo protiv neistinitog stjecatelja.²⁴

Akvizicijska uloga upisa odnosi se na situacije kada se stvarna prava na nekretninama stječu, prenose ili prestaju. Također, ovo se odnosi i na situaciju kada je stjecanje, prijenos i prestanak stvarnih prava uređeno zakonom ili bi stvarno pravo prestalo po nekoj drugoj osnovi, a u svakom slučaju nužno je provesti upis. Drugim riječima, kada do stvarno pravne promjene dolazi u izvanknjižnoj sferi bez upisa u zemljišnu knjigu, takve promjene ne mogu imati akvizicijsku ulogu, odnosno konstitutivno značenje.

Upisom stvarnih prava stečenih izvanknjižno daje se samo izvanjska vidljivost izvanknjižno stečenih prava na nekretninama.²⁵

factors, namely: the predecessor's right, valid legal basis, i.e. legal transaction (titulus) and manner of acquisition stipulated by the law (modus).

The manner or modus of acquisition of proprietary rights on real estate based on a legal transaction is the entry of that specific right in favor of the acquirer in the land register.²³

Proprietary rights entry in favor of their acquirer is constitutive when the legal basis for acquisition is a specific legal transaction.

One might say that the function of entry during the acquisition of rights (real estate) is the same as the function of surrendering possession of things (movable assets).

When entry in the land register is legally prescribed as a prerequisite for the acquisition, transfer, restriction or termination of property rights on real estate, this prerequisite can be solely achieved by entry in the general ledger. This is what I have written in more detail within the section on principles of land registry law, in the part dedicated to principle of entry.

It should be said that this function of entry through which registry rights enter in the land registry applies only to entry (registration) and reservation (pre-registration). The condition for the realization of this function is the fact that real estate entered in the land register i.e. that land (parcel) and cadastral plot entered in the land registry.

If land register entry is to achieve its acquisition function, the legal requirements for entry must be met or in other words entry must be true and valid.

So at the time of submission of application for entry all the conditions must be fulfilled, otherwise if any of these requirements (for acquiring authenticity and validity) is not met, acquisitive legal effects cannot enter into force. In other words, the acquirer cannot actually acquire the desired right.

So despite the fact that a right has entered in the land register in favor of the acquirer, he did not become the holder of that right because such entry is not authentic and consequently registry

U okviru načela povjerenja obradili smo značenje upisa u zemljišnu knjigu. Ovdje treba kazati da je upis izvanknjižno stečenog prava ne samo pretpostavka za zaštitu *erga omnes* nego također i pretpostavka za daljnja raspolaganja.

Da bi stjecatelj u budućnosti mogao raspolagati predmetnom nekretninom temeljem pravnog posla, taj upis izvanknjižno stečenog prava je nužan. Naime, stjecatelj tek upisom stječe jedno od važnih vlasničkih ovlaštenja, a to je pravo raspolaganja.

Na ovaj način stjecatelj sam sebi olakšava dokazivanje tog svog prava jer ga dokazuje samom činjenicom upisa. Osim svega, stjecatelj se upisom štiti od gubitka izvanknjižno stečenog prava i to zbog djelovanja pravnih učinaka zaštite povjerenja u potpunost.

Pošteni stjecatelj prije upisa vrlo lako se može opravdati da mu nije bilo poznato da takvo pravo postoji, pa će u korist poštenog stjecatelja nastupiti pravni učinci načela povjerenja u potpunost.²⁶

Publicitetna funkcija

Načelo publiciteta zemljišnoknjižnog prava ostvaruje se upisom stvarnih prava nad nekretninama u zemljišne knjige. Upisom u zemljišne knjige vrši se evidencija odnosno publiciranje stvarnih prava na nekretninama, na taj način daje im se vanjska vidljivost koja je nužna da bi djelovala apsolutno i da bi se mogla štititi i u svom cijelom opsegu ostvarivati protiv svih.

Na ovaj način daje se vanjska slika pravnog stanja nekretnine.

Upisivanjem stvarnih prava, zatim obveznih prava, osobnih odnosa i pravnih činjenica vezanih uz nekretnine daje se potpuna vanjska slika pravnog stanja nekretnine nužna za njezin uredan pravni promet.

Publicitetna funkcija upisa proizvodi vrlo važne pravne učinke za pravni promet nekretnina. Pravna predmnjeva, istina oboriva, da je osoba

predecessor against whom such entry was carried out will not cease to be the holder of that right on the respective property. His right will only be violated by the untrue entry, which provides him protection through deletion claim (plaint). In order to prevent publicity function (already processed within the principle of publicity), predecessor must raise the deletion claim and request the notification of this kind of dispute in order to enjoy protection *erga omnes*, not only against the untrue acquirer.²⁴

The acquisition role of entry refers to a situation when the real property rights are acquired, transferred or terminated. This also applies to the situation when the acquisition, transfer and termination of real property rights is regulated by the law or these rights would be terminated on some other basis, and in any case it would be necessary to carry out the entry. In other words, when the property rights changes arrive within the “out-of-registry area” “non-registry area”, such changes cannot have the acquisitive role or constitutive meaning without the entry in the land registry.

By entering proprietary rights which were acquired in “non-registry” manner, only the external visibility of rights acquired in “non-registry” manner is provided.²⁵

The meaning of entry in the land register has been processed within the principle of confidentiality (principle of trust). It should be said that the entry of rights which were acquired in “non-registry” manner is not only the prerequisite for the *erga omnes* protection but also for further disposals.

In the future if acquirer is to dispose with the real estate in question on the basis of a legal transaction, this entry of “non-registered” acquired rights is necessary. Only by entering this right in the land registry the acquirer gets one of the most important powers of ownership, namely the right of disposal.

In this way, the acquirer makes it easier for himself to prove that right of him, as it is proved by the very fact of entry. In addition to that the acquirer protects himself against the loss of non-registered acquired

koja je u zemljišnoj knjizi upisana kao nositelj knjižnog prava zaista stvarni nositelj i da u korist upisane osobe egzistira upisano pravo u cjelokupnom opsegu, nastaje upisom knjižnog prava u zemljišnu knjigu.

Ova pravna predmnjeva je oboriva jer postoji mogućnost dokazivanja u parničnom postupku da ta osoba doista nije vlasnik nego da je to netko treći tko u zemljišnoj knjizi nije upisan.²⁷

ZAŠTITA POVJERENJA U PRAVNOM PROMETU

Kod zaštite povjerenja u pravnom prometu nekretnina treba kazati da je vrlo često moguć sukob između knjižnog i izvanknjižnog pravnog stanja nekretnina.

Naime, publicirano zemljišnoknjižno pravno stanje nekretnina iz različitih razloga može biti nepotpuno i različito od izvanknjižnog. Naime, moguće je da u zemljišnu knjigu nisu upisana sva prava ili svi tereti ili ograničenja vezana uz nekretninu, a koja bi inače trebala biti upisana u zemljišnoj knjizi.

Zemljišnoknjižno pravno stanje nekretnina može se razlikovati od izvanknjižnog kada je proveden neistinit upis pa nije bilo moguće da nastupi stvarnopravna promjena. U svakom slučaju, kada je zemljišnoknjižno stanje različito od izvanknjižnoga dolazi do njihovoga sukoba. Ali bez obzira na to, i tada na određeni krug stjecatelja djeluju svi pravni učinci upisa koji proizlaze iz njegove publicitetne funkcije. Ovi učinci djeluju na one stjecatelje koji su postupali s povjerenjem u zemljišne knjige kao javne knjige i koji su bili u dobroj vjeri glede onog pravnog stanja nekretnina koje je upisano u zemljišne knjige.

Da bi pravni promet nekretnina imao dostatnu pravnu sigurnost, mora se osigurati zaštita povjerenja u istinitost. Pravni učinci koji se izvode iz poštenog stjecanja baziraju se na pravnoj

right and that due to the impact of legal effects of the protection of confidence in the completeness.

Prior to entry fair acquirer can very easily be justified that he was not aware that such a right exists, and therefore will in his favor enter into force legal effects of the principle of trust in the completeness.²⁶

Publicity function of entry

The principle of publicity is carried out by entering real property rights in the land registry. By doing it, records, i.e. publication of real property rights is being done, thus giving them the external visibility that is necessary in order to act absolutely and to be protected but also and in its whole extent to be exercised against all.

This way the exterior image of the legal status of real estate is being given.

By entering property rights, obligatory rights, personal relationships and legal facts related to the real property, the complete exterior image of legal status of real estate is being given and that is necessary for regular legal transactions.

Publicity function of entry produces very important legal effects for real estate transactions. The legal presumption, abatable however, that the person who entered the land registry as the holder of a registered right is the actual holder indeed and that the entered right in its full capacity exists to the benefit of the entered person, is created exactly by entering that right in the land register.

That legal presumption is abatable because there exists a possibility of argumentation in civil proceedings trying to prove that this person is not the real owner but that it is someone else who did not enter in the land registry.²⁷

PROTECTION OF TRUST IN LEGAL TRANSACTIONS

Speaking of the protection of confidence in the real estate business it should be said that very often

predmnjevi koja djeluje na poštenog stjecatelja da je upis njegovog prednika valjan i istinit.²⁸

Zaštita koja se ostvaruje u ovakvim slučajevima i koja se pruža poštenom stjecatelju sastoji se u tome da se njegovo stjecanje neće moći osporavati iako je upis njegovog prednika bio nevaljan.²⁹

Kada poštenu stjecatelj provede upis svoga prava, istog trenutka počinju djelovati pravni učinci zaštite povjerenja u istinitost. Međutim, treba kazati da je nastupanje učinaka zaštite povjerenja u istinitost uvjetovano nastupom prekluzije za podizanje brisovne tužbe protiv njegovog prednika.

Dakle, stjecanje poštenog stjecatelja je uvjetno i ovisi o tome hoće li oštećeni nositelj knjižnoga prava ustati brisovnom tužbom protiv prednikova upisa ili neće.

Osim zaštite povjerenja u istinitost postoji zaštita povjerenja u potpunost, što podrazumijeva da su sva prava ili ograničenja ili tereti koji egzistiraju u odnosu na nekretninu doista i upisani u zemljišnoj knjizi.

Poštenom stjecatelju neće se moći suprotstaviti nitko s neupisanim pravima, stečenim izvanknjižno ili odlukom suda, ako u času kada je u korist poštenog stjecatelja zatražen upis nisu bila upisana niti je iz zemljišne knjige bilo vidljivo da je njihov upis zatražen. Također, poštenom stjecatelju koji je postupao s povjerenjem u potpunost zemljišnoknjižnog stanja neće škoditi ni pravne činjenice kao ni osobni odnosi koji nisu bili upisani u času podnošenja prijedloga za upis niti se to moglo na drugi način razabrati iz zemljišne knjige.

Treba napomenuti razliku između povjerenja u istinitost i povjerenja u potpunost i to zbog toga što je različit trenutak nastupa pravnih učinaka.

Kada je u pitanju povjerenje u istinitost, nastup pravnih učinaka je odgođen do trenutka prestanka prava na podnošenje brisovne tužbe

there exists a potential conflict between the registry and out-of-registry legal status of real property.

The legal status of real estate according to the land registry for various reasons may be incomplete and different from, the actual one (“non-registry status”). Namely, it is possible that certain or all rights or charges or restrictions on the property did not enter in the land register, which otherwise have to enter in the land registry.

The legal status within land registry may differ from the one that is not registered when false entry is carried out so therefore it was not possible for property law changes to take effect. In each case of discrepancy between the land register and non-registry status arrives at the conflict between those two. But irrespectively of that, even then all the legal effects of entry arising from its publicity function act upon certain proportion of acquirers. These effects act upon those acquirers who acted with confidence in the land register as a public record and were in good faith regarding the legal status of real estate that entered the land registry.

To make sure that real estate transactions have the sufficient legal certainty, protection of confidence in the authenticity must be ensured. The legal effects which are derived from the fair acquisition are based on the legal presumption acting upon the fair acquirer that the entry of (his) legal predecessor is valid and true.²⁸

The protection that is achieved in such cases, and that is provided to a fair acquirer is comprised in the fact that his acquisition will not be able to be contested even though the entry made by his predecessor was invalid.²⁹

From the moment when fair acquirer carries out the entry of its right, immediately all the legal effects of protection of trust (confidence) in the authenticity begin to act. However, we should say that the occurrence of the effects of protection of confidence in the authenticity is conditioned with the appearance of preclusion to raise the deletion claim against its predecessor.

protiv poštenog stjecatelja, a zbog nevaljane prednikove uknjižbe.

Pravni učinci pak zaštite povjerenja u potpunost nastupaju odmah čim se upis provede.

PRETPOSTAVKE ZA ZAŠTITU POVJERENJA

Pretpostavke koje su nužne za zaštitu povjerenja poštenim stjecateljima iste su bez obzira na to je li riječ o povjerenju u istinitost ili u potpunost zemljišnih knjiga.

Prije svega, zemljišnoknjižno stanje mora biti nepotpuno, neistinito i različito od izvanknjižnog. Dakle, mora postojati sukob između knjižnog i izvanknjižnog pravnog stanja nekretnina.

Stjecatelj koji je svoje pravo izveo iz nepotpunog ili neistinitog prednikova upisa mora biti pošten i u dobroj vjeri.

Pošteni stjecatelj kao singularni sukcesor svoje pravo može steći isključivo pravnim poslom kao osnovom za derivativno stjecanje stvarnog prava. Treba kazati da nije važno radi li se o besplatnom ili naplatnom pravnom poslu.³⁰

Da bi poštteni stjecatelj uživao zaštitu povjerenja, mora biti proveden upis njegova stjecanja knjižnog prava, s ispunjenim pretpostavkama materijalne i postupovne naravi.

ZAKLJUČAK

Najvažniji učinak zemljišnoknjižnog upisa jest pravna izvjesnost, koju može provjeriti svatko tko ima pravni ili pak gospodarski interes. U uvjetima nužnosti investicijskog ulaganja, zemljišnoknjižni upisi su jamstvo da se budućim investitorima može ponuditi zemljište s jasnim pravnim statusom kako bi se mogao orijentirati ići li u investiciju ili ne. Osim toga, iz potpunog zemljišnoknjižnog upisa velikim dijelom proizlaze

So a fair acquirer's acquisition is conditional and depends on whether the damaged holder of registered right will raise the deletion claim against the predecessor's entry or not.

In addition to protecting confidence in the authenticity there exists also the protection of confidence in completeness which implies that all rights or restrictions or charges that exist in relation to the property actually entered in the land registry.

It will not be able to oppose the fair acquirer by anyone with unregistered rights which were acquired in non-registered manner or by a court decision, if at the time when the entry was requested on behalf of fair acquirer, those rights did not enter the land register, nor was it evident from the registry that the entry was requested. Also, a fair acquirer who acted with confidence in completeness of the land registry will not be harmed by any legal fact or personal relationship that did not enter in the land register at the time of submitting the application for entry nor could that be concluded from the land registry in any possible manner.

It should be noted the difference between confidence in the authenticity and confidence in the completeness and that is so because the moment when legal effect enters into force differs one from another.

When it comes to authenticity, entry into force of legal effects is delayed until the termination of right to submit the deletion claim against the fair acquirer because of predecessor's invalid entry.

Speaking of the completeness, legal effects enter into force as soon as the entry in land registry is completed.

ASSUMPTIONS FOR THE PROTECTION OF CONFIDENCE

Assumptions that are necessary to protect the confidence (trust) for an honest acquirer are the

i parametri za njegovu vrijednost. Tomu je tako zato što potpuni upis u teretnom listu sadržava i eventualne terete koji se na zemljištu nalaze i slijedom kojih cijena može biti umanjena. Dakle, načelo publiciteta ili, kako bi se suvremenim rječnikom reklo, načelo transparentnosti olakšava ukupni promet zemljišta bez obzira na svrhu u koju se promet vrši.

same regardless of whether it is a confidence in the authenticity or completeness of land registries.

First of all, the land registry status must be incomplete, untrue and different from the actual one. Therefore, there must be a conflict between the registry and unregistered legal status of the real estate.

The acquirer who derives his right out of the incomplete or untrue predecessor's entry must be fair and in good faith.

The fair acquirer as a singular successor can acquire his right only by a legal transaction which serves as a basis for derivative acquisition of proprietary right. It should be said that it does not matter whether it is free or chargeable legal transaction.³⁰

For the purpose of (fair acquirer's) enjoying the protection of the trust, entry of his acquisition of registered right must be carried out, with all the requirements of material and procedural nature fulfilled.

CONCLUSION

The most important effect of land registry entry is legal certainty, which can be verified by anyone who has a legal or economic interest. Taking into account the need for investments, land registry entries are a guarantee that future investors can be offered with the land that has clear legal status so they can be able to orientate whether to invest or not. In addition, complete land registry entry contains also the parameters of value of that land. This is so because the complete entry in charges register comprises any charge that there is on the land and following which the price can be reduced. Thus, the principle of publicity or to say it in modern way, the principle of transparency facilitates total turnover of the land regardless of the purpose for which the turnover is performed.

BILJEŠKE

¹ Zakon o zemljišnim knjigama koji je objavljen u “Narodnim novinama” broj 91/96. strukturiran je tako da je podijeljen u VI dijelova. (I) Opće odredbe su članak 1.-13., (II) Zemljišne knjige članak 14.-89., (III) Postupak u zemljišnoknjižnim stvarima članak 90.-162., (IV) Posebne odredbe o zemljišnoj knjizi vođenoj EOP-om i zemljišnoknjižnom postupku članak 163.-178., (V) Osnivanje, obnavljanje, dopunjavanje i preoblikovanje zemljišne knjige članak 179.-210. i (VI) Prijelazne i završne odredbe članak 211.-231.

² Članak 31. stavak 1. Zakona o zemljišnim knjigama.

³ Opće dobro kao stvari izvan prometa se ne upisuje u zemljišnu knjigu, međutim, kad je na takvom dobru osnovana koncesija koja može biti predmet upisa, tada se ta nekretnina upisuje u zemljišnu knjigu.

⁴ U starijoj literaturi ovo se načelo zvalo i načelom gruntuovnice.

⁵ Zakon o zemljišnim knjigama u članku 117. impostira ovo načelo i kod ispravljanja već provedenih upisa. Naime, i ovakva ispravka može se izvršiti samo uz pristanak svih zainteresiranih osoba.

⁶ Ovakvi upisi predstavljaju zabilježbu dražbe nekretnina, zabilježbu postupka za oduzimanje poslovne sposobnosti.

⁷ Zakon o zemljišnim knjigama članak 108. stavak 1. točka 1.

⁸ Zakon o zemljišnim knjigama članak 108. stavak 1. točka 2.

⁹ U Europi sustav zemljišne knjige predviđaju: Njemačka, Austrija, Švicarska, Češka, Slovačka, Hrvatska i Slovenija (germanski pravni krug), države romanskog pravnog kruga (Francuska, Italija, Španjolska, Portugal, Rumunjska) zemljišne knjige ne poznaju, jer se stvarna prava stječu već ugovorom – *solo consensum* (R. Vrenečar: *Uvod u zemljišnoknjižno pravo*, Ljubljana, 2004, str. 7).

¹⁰ Zakon o zemljišnim knjigama članak 15. stavak 2.

¹¹ Ovo načelo djelomično je narušeno time što se u iznimnim slučajevima stvarna prava na nekretninama mogu steći i bez upisa, primjerice dospjelošću.

¹² Zakon o zemljišnim knjigama članak 7. stavak 1.

¹³ Zakon o zemljišnim knjigama članak 8. stavak 2.

¹⁴ Zakon o zemljišnim knjigama članak 8. stavak 5. i Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima članak 123.

¹⁵ Zakon o zemljišnim knjigama članak 45. stavak 1.

¹⁶ Zakon o zemljišnim knjigama članak 45. stavak 2.

¹⁷ Zakon o zemljišnim knjigama članak 46.

¹⁸ Zakon o zemljišnim knjigama članak 41.

¹⁹ Zakon o zemljišnim knjigama članak 30. stavak 2.

REFERENCES

¹ The Land Registers Act, which was published in the “Official Gazette” number 91/96 is structured so that it is divided into six parts. (I) General provisions under Articles 1st-13th, (II) Land Registry under Articles 14th to 89th, (III) Procedure in land registry matters under Articles 90th to 162nd, (IV) Special provisions on the land register guided in EDP and land registry procedure under Articles 163rd to 178th, (V) Establishment, renewal, amendment and transformation of the land registry under Articles 179th to 210th and (VI) Transitional and Final Provisions under Articles 211th to 231st.

² The Land Registers Act Article 31. Para. 1.

³ Common land as property out of transactions does not enter the land register, however, when a common land is subject to a concession (which may be entered), then this real estate does enter the land register.

⁴ In older literature, this principle is called the principle of land registry.

⁵ The Land Registers Act in Article 117 imposes this principle applying even to correction of already completed entries. Namely, such a correction may be made only with the consent of all interested parties.

⁶ Such entries represent the notification of real estate auction, notification of the process for withdrawal of capacity to exercise rights.

⁷ The Land Registers Act Article 108 para. 1 p. 1.

⁸ The Land Registers Act Article 108 para. 1 p. 2.

⁹ In Europe, the land registry system is set up in: Germany, Austria, Switzerland, Czech Republic, Slovakia, Croatia and Slovenia (Germanic legal systems), while countries which follow Romanic legal tradition (France, Italy, Spain, Portugal and Romania) do not recognize land registers as such, because the property rights are already acquired with the contract – *solo consensu*. (R. Vrenečar: “Introduction to the Land Registry Law”, Ljubljana 2004, p. 7).

¹⁰ The Land Registers Act Article 15 para. 2.

¹¹ This principle has been partially undermined by the fact that in exceptional cases, real property rights can be acquired also without the entry in the land register, such as in the case of adverse possession.

¹² The Land Registers Act Article 7 para. 1.

¹³ The Land Registers Act Article 8 para. 2.

¹⁴ The Land Registers Act Article 8 para. 5 and the Act on Ownership and Other Proprietary Rights Article 123.

¹⁵ The Land Registers Act Article 45 para. 1.

¹⁶ The Land Registers Act Article 45 para. 2.

²⁰ Zakon o zemljišnim knjigama članak 30. stavak 3.

²¹ Zakon o zemljišnim knjigama članak 30. stavak 4.

²² Stvarno pravo, svezak 1, Gavella, Josipović, Gliha, Belaj, Stipković, "Narodne novine", Zagreb 2007. str. točka 317.: "U Hrvatskom se stvarnopravnom poretku stvarna prava na temelju pravnog posla stječu po tradicijskom načelu."

²³ Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima članak 119.-220.

²⁴ Zakon o zemljišnim knjigama članak 129. stavak 1.: "Nositelj knjižnog prava koje je povrijeđeno uknjižbom u korist neke osobe ovlašten je radi zaštite toga svoga prava zahtijevati brisanje svake uknjižbe koja ga vrijeđa i uspostavu prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja (brisojna tužba) sve dok ne nastupe činjenice na temelju kojih bi mu povrijeđeno knjižno pravo i tako trebalo prestati, ako zakonom nije drukčije određeno."

²⁵ Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima članci 127., 128. i 130.

²⁶ Odluka Ustavnog suda broj: U-III-3620/2004. Riječ je o zaštiti bračnog druga kao izvanknjižnog vlasnika: "Može li se ovrha, koja se provodi radi namirenja tražbine protiv bračnog druga upisanog kao jedinog vlasnika nekretnine koja je inače bračna stečevina, proglasiti nedopuštenom na zahtjev bračnog druga koji nije upisan kao suvlasnik nekretnine? I prvostupanjski i drugostupanjski sud odbili su takav zahtjev, smatrajući da »činjenica suvlasničkog odnosa između podnositelja temeljem Obiteljskog zakona, nije zapreka provođenju ovrhe u smislu odredbe čl. 55. Ovršnog zakona...«. Ustavni sud prihvatio je takvo tumačenje i odbio ustavnu tužbu."

²⁷ Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima članak 168.: "Ako netko povrijedi vlasnikovo pravo vlasništva nevaljanim upisom u zemljišne knjige, vlasnik se ima pravo štititi od toga sredstvima koja za zaštitu knjižnih prava daju pravila zemljišnoknjižnog prava."

²⁸ Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima članak 122.

²⁹ Zakon o zemljišnim knjigama članak 8. stavak 3. i 5.

³⁰ Treba napomenuti da je ranija sudska praksa inzistirala da je riječ o naplatnom pravnom poslu.

¹⁷ The Land Registers Act Article 46.

¹⁸ The Land Registers Act Article 41.

¹⁹ The Land Registers Act Article 30 para. 2.

²⁰ The Land Registers Act Article 30 para. 3.

²¹ The Land Registers Act Article 30 para. 4.

²² The Law of Real Property, Volume 1, Gavella, Josipović, Gliha, Belaj, Stipković, "Official Gazette" Zagreb, 2007. p. item 317.: "Croatian legal order related to proprietary rights stipulates that such rights can be acquired on the basis of a legal transaction which is in line with the traditional principle."

²³ The Act on Ownership and Other Proprietary Rights Articles 119-120.

²⁴ The Land Registers Act, Article 129, para 1.: "Holder of registry right that was violated by the entry in favor of a certain person is authorized, in order to protect its right, to request the deletion of every entry that offends him and also to restore the previous state in the land registry (deletion claim) as long as facts, on the basis of which his violated registry right would in any case cease to exist, do not come to effect, unless otherwise specified."

²⁵ The Act on Ownership and Other Proprietary Rights Articles 127, 128 and 130.

²⁶ The Decision of the Constitutional Court No. U-III-3620/2004, it is about the protection of the spouse as an unregistered owner: "Can the foreclosure, which has been carried out in order to settle a claim against the spouse which was entered in the land register as the sole owner of the property, which is usually marital property, declare inadmissible at the request of a spouse who did not enter in the land register as the co-owner of that property? Both first and second instance court refused such request, finding that "the fact of co-ownership relationship between the applicant and the spouse pursuant to the Family Proceedings Act, is no barrier to the enforcement of foreclosure within the meaning of Art. 55 of the Distraint Law (Act)....". The Constitutional Court accepted this explanation and dismissed the constitutional complaint."

²⁷ The Act on Ownership and Other Proprietary Rights Article 168: "If someone hurts owner's right of ownership by conducting invalid entry in the land register, the owner has the right to protect from it by means available for the protection of registered rights provided by the rules of land registry law."

²⁸ The Act on Ownership and Other Proprietary Rights Article 122.

²⁹ The Land Registers Act Article 8 para. 3 and 5.

³⁰ It should be noted though that earlier case law insisted on chargeable legal transaction

LITERATURA / LITERATURE

GAVELLA, N., T. JOSIPOVIĆ, I. GLIHA, V. BELAJ, Z. STIPKOVIĆ (2007), *Stvarno pravo*, svezak 1. Zagreb: Narodne novine

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96, 68/98; Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, 137/99; Odluka USRH, 22/00; Odluka USRH, 73/00, 129/00; Zakon o izmjenama i dopunama Stečajnog zakona, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 151/14)

Zakon o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" br. 91/96, 68/98, 137/99, 114/2001, 100/2004, 107/2007, 152/2008, 126/2010. i 55/2013)

Odluka Ustavnog suda broj: U-III-3620/2004, 8. veljače 2007.