

UREĐIVANJE ZEMLJIŠNOKNJIŽNOG STANJA POJEDINAČNIM ISPRAVNIM POSTUPKOM

Doc. dr. sc. Dinka Šago*

UDK 347.235

<https://doi.org/10.30925/zpfsr.39.1.19>

Ur.: 16. siječnja 2018.

Pr.: 13. veljače 2018.

Pregledni znanstveni rad

Sažetak

Pojedinačni ispravni postupak institut je zemljišnoknjižnog prava predviđen za pojedinačno sređivanje nesređenog zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja. Osnovna intencija zakonodavca donošenjem novela Zakona o zemljišnim knjigama 2013. i 2017. godine je da se novim i kvalitetnijim zakonskim rješenjima unaprijedi zemljišnoknjižni sustav evidentiranja nekretnina i prava na nekretninama te doprinese sređivanju zemljišnih knjiga, a samim tim i sigurnosti pravnog prometa nekretnina. Cilj je ovog rada prikazati izmjene u provođenju pojedinačnog ispravnog postupka, koje imaju za svrhu pojednostaviti, ubrzati i pojeftiniti ovaj postupak, kako bi se pravnim subjektima olakšalo ažuriranje knjižnog stanja njihovih nekretnina, ali i realizirao javni interes da se zemljišne knjige kao javni registri usklade sa stvarnim stanjem nekretnina.

Ključne riječi: zemljišnoknjižni sud, zemljišna knjiga, pojedinačni ispravni postupak.

1. UVOD

Osnovni smisao katastarske izmjere i obnove zemljišnih knjiga sređivanje je vlasništva nad nekretninama i njihovo ekonomsko aktiviranje. Novelom Zakona o zemljišnim knjigama iz 2013. godine¹ redefinirani su instituti osnivanja, obnove i dopune zemljišnih knjiga, kao i pojedinačnog ispravnog postupka u cilju pojednostavljenja i ubrzanja postupka i jedinstvene primjene procesnog i materijalnog prava, jer su u nedostatku jedinstvene sudske prakse sudovi različito tumačili i primjenjivali pravne propise. Jasno su propisana pravila za sastavljanje z.k. uložaka što će onemogućiti različite prakse sudova u tom postupku, te onemogućiti da su u zemljišnoj knjizi budu upisane osobe koje ne mogu biti nositelji knjižnih prava (umrle fizičke osobe i pravne osobe koje ne postoje). Konačni cilj postupaka obnove i osnivanja zemljišne knjige upisivanje je stvarnih vlasnika na nekretnini ili barem osobe protiv koje je moguće pokrenuti odgovarajuće postupke pred parničnim sudom

* Dr. sc. Dinka Šago, docentica Pravnog fakulteta Sveučilišta u Splitu; dsago@pravst.hr.

1 Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama, Narodne novine, br. 55/2013.

radi utvrđenja vlasnika.

U zemljišnoknjižnom postupku sud postupa po pravilima izvanparničnog postupka, a podredno po pravilima parničnog postupka (čl. 91. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama).² Republika Hrvatska nema jedinstveni i zakonski uređen izvanparnični postupak, već se primjenjuju pravila bivšeg Zakona o sudskom vanparničnom postupku i Uvodnog zakona o sudskom vanparničnom postupku iz 1934. godine³, sukladno Zakonu o načinu primjene pravnih pravila donesenih prije 6. travnja 1941. godine.⁴ Međutim, pravna pravila iz akata donesenih prije 6. travnja 1941. godine mogu se primjenjivati samo na odnose koji nisu uređeni pozitivnim propisima Republike Hrvatske i ako su u skladu s Ustavom Republike Hrvatske⁵ i zakonima (čl. 2. Zakona o načinu primjene pravnih pravila donesenih prije 6. travnja 1941. godine). Budući da se zapravo radi o suštinski jednovrsnom postupku, bilo da je riječ o ispravnom postupku za cijelu katastarsku općinu bilo za pojedini određeni zemljišnoknjižni uložak, svrha je i jednog i drugog postupka usklađivanje stvarnog (faktičnog) i knjižnog stanja glede nekretnina i knjižnih prava na nekretninama u određenom zemljišnoknjižnom ulošku. Razlike jedino postoje u pravilima zemljišnoknjižnog prava koja uređuju pretpostavke za ispravak upisa u pojedinačnom ispravnom postupku i u postupku obnove i dopune zemljišne knjige za cijelu katastarsku općinu.

2. DOPUNA I OBNOVA ZEMLJIŠNE KNJIGE

Zemljišna knjiga će se obnoviti kad je uništena, izgubljena ili je postala neupotrebljiva.⁶ Ako su uništeni samo pojedini njezini dijelovi, obnova će se ograničiti samo na te dijelove. Obnova će se provesti i kad zemljišna knjiga nije potpuno uništena, već su upisi još čitljivi, ali je knjiga neprikladna za trajnu uporabu. Ako se zemljišna knjiga obnavlja samo djelomično, o pokretanju postupka obnove osobnom će se dostavom obavijestiti svi upisani nositelji knjižnih prava ako se mogu razabrati

2 Zakon o zemljišnim knjigama, Narodne novine, br. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17. (dalje; ZZK).

3 Službene novine, br. 175 – XLV/1934.

4 Narodne novine, br. 73/91.

5 Ustav Republike Hrvatske, Narodne novine, br. 56/1990, 135/1997, 113/2000, 28/2001, 76/2010, 5/2014.

6 Kad je u ratu uništen dio zemljišne knjige u kojem su bile upisane nekretnine koje su predmet zemljišnoknjižnog postupka, s prijedlogom za upis prava vlasništva treba postupati kao s prijedlogom za polaganje isprava, a ne prijedlog odbiti zbog smetnje u zemljišnoj knjizi. "Iz obrazloženja pobijanog rješenja proizlazi da je dio zemljišne knjige za k.o. i to za zk. ul. 149. k.o., s prijedlogom za upis u zemljišnu knjigu, a s obzirom na to da se taj prijedlog odnosi na zemljište koje nije upisano u zemljišnu knjigu, treba postupati kao s prijedlogom za polaganje isprava čl. 117. Zemljišnoknjižnog poslovnika." Županijski sud u Dubrovniku, Gž – 1569/06 od 17. 7. 2008., Ing SP 2009., 1, 0, 3, str. 9. Vidi Žuvela, M., Vlasničkopravni odnosi, Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakon o zemljišnim knjigama, prateći propisi, pravna pravila, sudska praksa, napomene, prilozi, kazala, Organizator, Zagreb, 2014., str. 1378. (dalje: Žuvela, M., Vlasničkopravni odnosi, Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakon o zemljišnim knjigama).

iz čitljivih listova. Na postupak obnavljanja zemljišne knjige primjenjuju se pravila iz članka 198. i 199. ZZK-a, te odgovarajuće odredbe Zemljišnoknjižnog poslovnika (dalje: ZP).⁷

Zemljišna će se knjiga po službenoj dužnosti dopuniti daljnjim zemljišnoknjižnim ulošcima kad u nju nisu upisana sva zemljišta katastarske općine za koju se knjiga vodi, koja su se po službenoj dužnosti morala upisati u zemljišnu knjigu pri osnivanju. Dopunjavanje se provodi sastavljanjem zemljišnoknjižnih uložaka za neupisana zemljišta. Zemljišna će se knjiga dopuniti i kad osoba koja na tome ima pravni interes zahtijeva da se u zemljišnu knjigu upiše zemljište koje je opće dobro. Zemljišnoknjižni uložak sastavlja se po pravilima o sastavljanju zemljišnoknjižnih uložaka u postupku osnivanja, a glede sastavljenog uložka provodi se ispravnim postupak po pravilima o ispravnom postupku kod prvog osnivanja zemljišne knjige.

Zakonom o izmjenama i dopunama ZZK-a 2013. izmijenjeni su i članci 198. i 199. Jasno se definiraju pojmovi osnivanja, obnove i dopune zemljišne knjige, određuje se nadležnost za provođenje tih postupaka i određuju se osobe koje te postupke provode. Propisuje se da se bilo koji od ovih postupaka može provesti i za pojedini dio jedne katastarske općine, kao i to da se zemljišna knjiga može osnivati postupno na područjima za koja se vodi karton zemljišta. Provođenje nekog od ovih postupaka za dio katastarske općine utemeljeno je na činjenici koju je pokazala dosadašnja praksa, a to je da takvi postupci u katastarskim općinama koje imaju veći broj katastarskih čestica (preko 1000) traju u pravilu dugo, što onemogućava da se zemljišnoknjižni ulošci koji su osnovani stave u funkciju dok se ne osnuje i zadnji zemljišnoknjižni uložak u toj katastarskoj općini.⁸

Na isti način i katastarski operati mogu se staviti u funkciju tek dovršenjem osnivanja cijele katastarske općine.⁹ Postupno osnivanje do sada nije bilo izričito propisano. Praksa pokazuje da će se time omogućiti brže i učinkovitije stavljanje u promet uložaka koji su sastavljeni i time omogućiti nastup načela povjerenja u zemljišnu knjigu. Uvodi se bitna novina time da se kartoni zemljišta smatraju također postupnim osnivanjem zemljišne knjige čime se oni izjednačavaju s osnovanom zemljišnom knjigom u smislu pravnih učinaka takvih registara.¹⁰

Ako predsjednik suda procijeni da je to učinkovito, može dopustiti i ovlaštenom

7 Pravilnik o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (Zemljišnoknjižni poslovnik), Narodne novine, br. 81/1997, 109/2002, 153/2002, 123/2002, 14/2005, 60/2010, 60/2010, 55/2013, 108/2017.

8 Tako Obrazloženje Konačnog prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama, Ministarstvo pravosuđa, Zagreb, ožujak, 2013., str. 44.

9 Sve to traje predugo, pa se nakon određenog broja sastavljenih uložaka povećava broj ažuriranja podataka koji su promijenjeni u zemljišnoj knjizi koja je na snazi, a smanjuje broj novo sastavljenih uložaka. Kod ažuriranja podatka sastavlja se novi zapisnik o već sastavljenom ulošku te se mijenjaju podatci promijenjeni u postojećoj zemljišnoj knjizi, kako bi nova knjiga prikazivala posljednje pravno stanje. To znači da se jednom dovršeni postupak osnivanja zemljišnoknjižnih uložaka mora često puta ponavljati zbog protoka vremena otkada su oni ažurirani do vremena kada je nova zemljišna knjiga osnovana.

10 Vidi Kontrec, D., *Novela Zakona o zemljišnim knjigama iz 2013. i pravna sredstva za zaštitu od nevaljanih i nezakonitih upisa u zemljišnoj knjizi*, Pravo u gospodarstvu, god. 53, sv. 2, Zagreb, ožujak, 2014., str. 286 - 287.

zemljišnoknjižnom referentu da obavlja pojedine radnje iz nadležnosti suca ili sudskog savjetnika, kao i da nadzire rad zemljišnoknjižnog referenta u pojedinim radnjama postupka. Time se smanjuje potreba za sudjelovanjem suca ili sudskih savjetnika u pojedinim dijelovima postupka osnivanja, a istodobno se te osobe usmjeravaju na rješavanje složenijih postupaka.¹¹

Pri prenošenju ručno vođenih zemljišnih podataka u digitalni oblik sa stanjem zadnjeg ručno provedenog upisa, dio zemljišnoknjižnih uložaka nije mogao biti prepisan zbog nečitkosti, oštećenja ili uništenja zbog uporabe ručno vođene zemljišne knjige. U tim slučajevima zemljišnoknjižni ulošci će se prevesti u digitalni oblik nakon provedbe postupka rekonstrukcije starog zemljišnoknjižnog uloška ili provedenog zemljišnoknjižnog ispravnog postupka i osnivanja novog zemljišnoknjižnog uloška.

Poslovi osnivanja, obnove ili dopune zemljišnih knjiga nastavak su dovršenih postupaka katastarskih izmjera za pojedine katastarske općine.¹² Budući da je za te postupke zainteresiran veliki broj gradova i općina koje su spremne sufinancirati ili financirati ne samo katastarske izmjere, već i postupke osnivanja, obnove ili dopune zemljišnih knjiga, bilo potrebno urediti pravni okvir za tu vrstu financiranja. Naime, poslovi osnivanja, obnove ili dopune zemljišnih knjiga poslovi su od interesa za Republiku Hrvatsku jer se njima sustavno uređuju imovinski odnosi i usklađuju katastarski i zemljišnoknjižni podatci i to za sve nositelje knjižnih prava, pa nema utemeljene osnove da te poslove ne financiraju i gradovi ili općine, ili pravne osobe koje upravljaju javnim dobrom u općoj uporabi, kao i pravne osobe koje obavljaju djelatnosti određene posebnim zakonom kao javne usluge koje su posebno zainteresirane za sređivanje imovinskih odnosa jer upravljaju tom imovinom. Tim više što se i poslovi katastarske izmjere financiraju već duže vrijeme iz tih izvora.¹³ Ovom odredbom definira se na razini države značaj poslova osnivanja, obnove i dopune zemljišne knjige, ali i pojedinačnog preoblikovanja zemljišne knjige, te se određuju i mogući izvori financiranja.

Do novele ZZK-a 2017. godine od članka 198. do 199.a propisivalo se

- 11 Tako Obrazloženje Konačnog prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama, Ministarstvo pravosuđa, Zagreb, ožujak, 2013., str. 45.
- 12 Kod osnivanja, dopune ili obnove zemljišne knjige, podatci katastra nekretnina i zemljišne knjige moraju biti podudarni i međusobno povezani. Katastarski operat katastra nekretnina stavlja se u primjenu danom otvaranja zemljišne knjige na temelju odluke ravnatelja Državne geodetske uprave koji donosi odluku o stavljanju u primjenu katastarskog operata katastra nekretnina na temelju obavijesti ministra nadležnog za poslove pravosuđa o danu otvaranja zemljišne knjige za katastarsku općinu o kojoj je riječ, odnosno na temelju obavijesti o tomu da su za dio katastarske općine za koji je provedena katastarska izmjera ili tehnička reambulacija sastavljeni svi zemljišnoknjižni ulošci. Prije stavljanja u primjenu katastarskog operata katastra nekretnina, u isti se preuzimaju potrebni podatci zemljišne knjige. Odlukom o stavljanju u primjenu katastarskog operata katastra nekretnina za cijelu katastarsku općinu ili njezin dio izvan uporabe stavlja se dotadašnji cijeli katastarski operat katastra zemljišta ili dio tog operata. Katastarski operat ili dio tog operata stavljen izvan uporabe pohranit će se u nadležnom područnom uredu za katastar, odnosno uredu Grada Zagreba (čl. 47. st. 1.-5. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina). Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina, Narodne novine, br. 16/07, 152/08, 124/10, 56/13, 121/16, 09/17.
- 13 Vidi Obrazloženje Konačnog prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama, Ministarstvo pravosuđa, Zagreb, ožujak, 2013., str. 48.

različito postupanja zemljišnoknjižnog suda, ovisno o usklađenosti stanja zemljišne knjige sa stanjem postojećeg katastarskog operata. Izmjene propisuju isti postupak za sve stupnjeve usklađenosti, jer prijašnje odredbe nisu točno određivale stupanj usklađenosti (nisu postojali kriteriji za određivanje različitosti u podacima, npr. što znači “ne odgovaraju u velikoj mjeri” ili “djelomično odgovaraju”). Stoga je bilo moguće da se unutar jedne katastarske općine zemljišnoknjižni ulošci sastavljaju na najmanje tri različita načina. Situacije koje su moguće, a bile su opisane u prijašnjim člancima 199. b, 199. c i 199. d sada su opisane u člancima 185. st. 2., 198. i 199.

3. POJAM POJEDINAČNOG ISPRAVNOG POSTUPKA

Pojedinačni ispravni postupak učinkovit je i brz način usklađivanja nepotpunog zemljišnoknjižnog stanja sa stvarnim pravnim stanjem nekretnina u već osnovanim zemljišnim knjigama u svim slučajevima kad izvanknjižni stjecatelj može nekom ispravom učiniti vjerojatnim da mu pripada pravo koje nije upisano u njegovu korist, a radi se o ispravi koja ne ispunjava sve pretpostavke određene u ZZK-u za provedbu uknjižbe ili predbilježbe u korist izvanknjižnog nositelja prava na nekretnini.¹⁴ U pojedinačnom ispravnom postupku i svi ostali izvanknjižni nositelji prava na nekretninama¹⁵ koji nisu pokrenuli ispravni postupak imaju mogućnost zahtijevati upis svojih izvanknjižno stečenih prava.¹⁶

Pojedinačni ispravni postupak u našem je pravu uveden još 1997. godine u Zakonu o zemljišnim knjigama. Bitno je noveliran 2013. godine. Sve do novele ZZK-a iz 2013. bila je riječ o jednom jedinom zakonskom članku. Tako je to bilo dulje od 16 godina. Tek je navedenom novelom taj članak 200. dobio svoje podčlanke, od 200. a do 200. g. Navedeno je rezultiralo da se pojedinačni ispravni postupci koji su se u početku nerado pokretali sada pokreću gotovo rutinski.

Zakonodavac je prepoznao pojedinačni ispravni postupak kao mogućnost efikasnog uređenja stanja zemljišnih knjiga, pa ga je detaljnije uredio, nadovezujući se na odredbe kojima je ureden postupak osnivanja i obnove zemljišne knjige.¹⁷

14 Tako Josipović, T., Izvanknjižno stjecanje i prestanak stvarnih prava na nekretninama – usklađivanje zemljišnoknjižnog stanja, u: Brežanski, J., Jelčić, O., Josipović, T., Kontrec, D., Perkušić, A., Nekretnine kao objekti imovinskih prava – aktualnosti u stjecanju i raspolaganju pravima na nekretninama, opća redakcija Olga Jelčić, Narodne novine, Zagreb, 2005., str. 23.

15 Kad je izvlaštenje izvršeno od izvanknjižnog vlasnika, rješenje upravnog tijela temelj je za provođenje pojedinačnog ispravnog postupka. Županijski sud u Varaždinu, Gž – 472/07-2 od 2.5. 2007., NIZK (2), NI 119, str. 179.

16 O sukobu zemljišnoknjižnog i izvanknjižnog pravnog stanja nekretnine vidi Josipović, T., u Gavella, N., Josipović, T., Gliha, I., Belaj, V., Stipković, Z., Stvarno pravo, svezak I., Narodne novine, Zagreb, 2007., str. 322-323. (dalje: Josipović, T. i dr., Stvarno pravo).

17 Primjerice, kada su u zemljišnoj knjizi vlasnici s kraja 19. ili početka 20. stoljeća, odnosno kada je riječ o “starim” upisima, a u katastru je upisan posjednik koji česticu uživa (sam ili po pravnim prednicima) dulje od 20 godina, a ne raspolaže ispravom kojom se može uknjižiti kao vlasnik u zemljišnu knjigu. Upravo taj posjednik može pokrenuti pojedinačni ispravni postupak, o svom trošku. Kontrec, D., Končić, A - M., Končić, F., Vodič za rješavanje imovinskopravnih odnosa na nekretninama u Republici Hrvatskoj u provedbi projekata EU, Zagreb, travanj 2014., str. 59.

Pojedinačni ispravni postupak je onaj u kojem se u određenom zemljišnoknjižnom ulošku u već osnovanoj zemljišnoj knjizi ispravljaju zemljišnoknjižni upisi po pravilima o ispravnom postupku kod prvog osnivanja zemljišne knjige. Na pojedinačni ispravni postupak se na odgovarajući način primjenjuju sva pravila o sastavljanju uložaka i ispravnom postupku (čl. 200. a – 200. g, 186 – 197. ZZK-a), te pravila iz čl. 108 – 114. Zemljišnoknjižnog poslovnika.

Nakon stupanja na snagu novele ZZK-a 2013., brisana je odredba o nemogućnosti provođenja pojedinačnog zemljišnoknjižnog ispravnog postupka glede zemljišnoknjižnih uložaka u zemljišnim knjigama koje su osnovane, obnovljene, dopunjene ili preoblikovane u skladu sa ZZK-om, pa proizlazi da i nakon osnivanja, obnove, dopune ili preoblikovanja zemljišne knjige postoji mogućnost vođenja pojedinačnog ispravnog postupka u tako osnovanim ili dopunjenim zemljišnoknjižnim ulošcima.¹⁸

Pojedinačni ispravni postupak provodi se kad za to postoji opravdani razlog,¹⁹ a može se provesti glede jednog ili više zemljišnoknjižnih uložaka.²⁰ ZZK - om 2013 izričito je propisano da se pojedinačni ispravni postupak može provesti i glede više zemljišnoknjižnih uložaka, izostavljeno je ograničenje otvaranja pojedinačnog ispravnog postupka u pogledu zemljišnoknjižnih uložaka u osnovanim, obnovljenim, dopunjenim ili preoblikovanim zemljišnim knjigama, izričito je propisano da predlagatelj nije dužan u prijedlogu za pokretanje pojedinačnog ispravnog postupak naznačiti protustranke te su preciznije određene pretpostavke za ispravak upisa u posjedovnici i vlastovnici zemljišnoknjižnog uložka. Riječ je o pokušaju zakonodavca da stvori uvjete za usklađivanje stvarnog stanja s onim zemljišnoknjižnim.²¹

4. POKRETANJE POJEDINAČNOG ISPRAVNOG POSTUPKA

4.1. Postojanje opravdanog razloga

Prema ZZK-u postupak se pokreće ako sud ocijeni “da za to postoji opravdani razlog”, a o tomu je li ili nije opravdan zaključuje na osnovi podnesenog prijedloga osobe koja prema tome ima pravni interes (u pravilu će biti riječ o osobi koja smatra

18 Tako Golub, A., Pojedinačni zemljišnoknjižni ispravni postupak – mogućnost usklađivanja zemljišnoknjižnog i stvarnog stanja nekretnina, Hrvatska pravna revija, 2014., str. 24.

19 Osoba koja ne raspolaže ispravom podobnom za zemljišnoknjižni upis prava vlasništva može pokrenuti pojedinačni ispravni postupak ako za to ima opravdani razlog. Županijski sud u Zagrebu, Gž – 381110/1 od 22.1. 2002., Ing. SP 4/2002., 2.

20 Ovdje je bitno razlikovati tužbu za ispravak i brisovnu tužbu. Tužbom za ispravak pobijaju se upisi izvršeni u postupku osnivanja, obnove ili dopune zemljišne knjige, odnosno upisi obavljani u pojedinačnom ispravnom postupku, dakle pobijaju se upisi koje je zemljišnoknjižni sud izvršio u postupku osnivanja, obnove, dopune zemljišne knjige, odnosno u pojedinačnom ispravnom postupku, pri čemu ti upisi ne moraju biti obavljani samo uknjižbom, već i drugim zemljišnoknjižnim upisima, dok se kod brisovne tužbe pobijaju upisi obavljani uknjižbom, koji su ujedno i provedeni u zemljišnoj knjizi, dakle uknjižbe kojima su povrijeđena prava nositelja knjižnog prava.

21 U hrvatskom se priobalju zemljišnoknjižno stanje gotovo u pravilu usklađivalo sudskim presudama koje su se najčešće donosile ‘zbog izostanka’ odnosno ‘zbog ogluhe’.

da bi morala biti uknjižena, a nije). Opravdani razlog za vođenje pojedinačnog zemljišnoknjižnog ispravnog postupka postoji kad je nekom ispravom učinjeno samo vjerojatnim²² da nekoj osobi pripada pravo koje nije upisano u njezinu korist i zbog čijeg bi upisa trebalo ispraviti određene zemljišnoknjižne upise, a radi se o pravu koje po odredbama ZZK-a može biti predmet zemljišnoknjižnog upisa (čl. 200. a st. 3. ZZK-a, čl. 108. st. 2. ZP-a).²³

Dakle, nema više izraza - javnom ili javnoovjerovljenom ispravom, već je određeno da je dovoljan dokaz samo isprava. Mogli bi tumačiti da opravdani razlog postoji uvijek kada je očito da postoji nesuglasje zemljišnoknjižnog stanja sa stvarnim stanjem. Takvu tvrdnju predlagatelj mora dokazati. Sada bi kao dokaz mogle poslužiti i isprave na kojima, primjerice, nema ovjere potpisa.²⁴

Pojedinačni ispravni postupak otvorit će se na prijedlog osobe u čiju bi se korist trebao provesti upis odnosno na prijedlog osobe koja za provedbu nekog upisa ili ispravak već provedenog upisa ima pravni interes (čl. 109. st. 1. ZP-a). U prijedlogu za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka mora biti točno naznačeno u kojem se smislu zahtijeva ispravljanje zemljišnoknjižnog uloška, na koji način i u čiju korist bi se upisi trebali ispraviti (čl. 109. st. 2. ZP-a). Prijedlogu treba priložiti isprave iz kojih proizlazi opravdanost pokretanja pojedinačnog ispravnog postupka.

4.2. Sadržaj prijedloga za pokretanje pojedinačnog ispravnog postupka

Pojedinačni ispravni postupak pokreće se na prijedlog osobe koja ima pravni interes. U prijedlogu za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka treba biti točno označeno u kojem se smislu zahtijeva ispravljanje zemljišnoknjižnog uloška, koji bi se zemljišnoknjižni upisi u tom ulošku, na koji način i u čiju korist trebali ispraviti. U prijedlogu za otvaranje moraju se navesti činjenice na kojima se prijedlog temelji (npr. temelj stjecanja, povijest stjecanja i slično). Uz prijedlog se može podnijeti i nacrt ispravljenog zemljišnoknjižnog uloška (čl. 200. a st. 2. ZZK-a).

Jednim se prijedlogom može zahtijevati više upisa pod pretpostavkom da o svim upisima odlučuje isti zemljišnoknjižni sud, osim ako bi zakonom bilo izričito određeno da se jednim prijedlogom može zahtijevati upis u zemljišnim knjigama koje vode različiti zemljišnoknjižni sudovi.²⁵ Jednim prijedlogom može se zahtijevati više

22 Primjerice, podatci nekog ugovora koji nije zbog formalnih nedostataka sposoban za zemljišnoknjižni upis, odnosno podatci katastra o dugotrajnom posjedu, mogu biti valjan dokaz kojim se čini vjerojatnim postojanje opravdanog razloga za pokretanje pojedinačnog ispravnog postupka. Tako Crnić, J., Končić, A - M., u Crnić, J., Končić, A - M., Kontrec, D., Osnivanje, obnavljanje, dopunjavanje i preoblikovanje zemljišne knjige, Novi informator, Zagreb, 2005., str. 115.

23 Tako Kontrec, D., Novine u zemljišnoknjižnom pravu prema Konačnom prijedlogu Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama 2013., Hrvatska gospodarska komora - sektor za trgovinu devetnaesti forum poslovanja nekretninama, str. 55.

24 No, mora se istaknuti da zakonodavac vjerojatno nije mislio samo na te isprave jer je u praksi sudova poznato da su one, koje zbog strogo formalnog zemljišnoknjižnog postupka nisu ispunjavale uvjet za upis u zemljišnu knjigu, bile prihvaćane kao jedan od dokaza u pojedinačnom ispravnom postupku, ali nikada kao jedini dokaz.

25 Vidi Crnić, J., Končić, A-M., *op. cit.* (bilj. 23.), str. 116.

različitih upisa ako se oni temelje na istoj ispravi, a moraju se provesti u istom ili različitim zemljišnoknjižnim ulošcima. Jednim prijedlogom može se zahtijevati upis istog knjižnog prava u više zemljišnoknjižnih uložaka, upis više različitih prava u isti uložak, a koja se temelje na istoj ispravi ili različitim ispravama.²⁶ Predlagatelj koji zahtijeva više upisa može odrediti i njihov međusobni prvenstveni red.²⁷ Smisao je onemogućiti podnošenje prijedloga koji su po sadržaju komplicirani i zahtijevaju mnogobrojne upise u zemljišnu knjigu te njihovo mnogostrano povezivanje, što ima za posljedicu nepreglednost izvršenih upisa.²⁸ Međutim, pri odlučivanju o prijedlogu nije uvijek moguće poštovati to pravilo, posebice pri upisu uzajamnih prava i zajedničkih hipoteka gdje se jednim prijedlogom zahtijeva nekoliko upisa u različitim ulošcima koji mogu biti u nadležnosti različitih sudova.

Uredan prijedlog mora sadržavati: naznaku da se radi o zemljišnoknjižnom predmetu; naziv općinskog suda kojemu se prijedlog podnosi; ime i prezime, adresu i osobni identifikacijski broj osobe u čiju se korist traži ispravak upisa u zemljišnoj knjizi; oznaku katastarske čestice i katastarske općine u kojoj leži čestica; knjižno pravo koje je predmet upisa. U prijedlogu se ne moraju navesti osobe protiv kojih se traži ispravak upisa (protustranke).²⁹ Dio odredbe koji govori o tome da u prijedlogu nije potrebno navoditi protustranke (protivnike upisa) temelji se na činjenici da je često riječ o osobama bez adresa, osobama sa starim adresama i slično te da je često riječ o velikom broju osoba.³⁰

Prijedlog za otvaranje ispravnog postupka može sadržavati i prijedlog da se nakon okončanja postupka protiv osobe u čiju je korist na temelju odluke suda donesene na raspravi za ispravak upisano knjižno pravo provede određeni upis (uknjižba, predbilježba, zabilježba).

U članku 200. a stavak 5. ZZK-a pobliže se određuje koje se isprave prilažu prijedlogu. Prijedlogu treba priložiti isprave kojima se dokazuje njegova osnovanost, pri čemu je zakonodavac samo primjериčno naveo o kojim bi to ispravama mogla biti riječ, pa tako navodi da prijedlogu treba priložiti:

- isprave iz kojih proizlazi opravdanost pokretanja pojedinačnog ispravnog postupka, odnosno isprave kojima se dokazuje osnovanost prijedloga (npr. isprave o prijenosu ili osnivanju knjižnih prava u korist podnositelja prijedloga koje ne ispunjavaju sve pretpostavke za valjanost tabularne isprave,
- izvadci iz katastra zemljišta o posjedniku nekretnine,
- javno ovjerovljene izjave zemljišnoknjižnog vlasnika ili njegovih nasljednika kojima se potvrđuje pravo predlagatelja i sl.).³¹

26 Primjerice upis zajedničke hipoteke ili upis prava vlasništva u više zemljišnoknjižnih uložaka.

27 Vidi Josipović, T., *Zemljišnoknjižno pravo*, Informator, Zagreb, 2001., str. 280.

28 Tako Žuvela, M., Ružička, B., *Zakon o zemljišnim knjigama*, Organizator, Zagreb, 2003., str. 240. (dalje: Žuvela, M., Ružička, B., ZZK).

29 Za potpunost prijedloga kojim se sudu predlaže provedba pojedinačnog ispravnog postupka nije nužno da je u njemu označena osoba protustranke. U to smislu: Županijski sud u Bjelovaru, Gž – 1580/10-2 od 30. 5. 2011., Ing. SP 2011., 5, 0, 3, str. 87.

30 *Obrazloženje Konačnog prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama*, Ministarstvo pravosuđa, Zagreb, ožujak, 2013., str. 48.

31 Iako je predlagatelj ispravama dostavljenim uz prijedlog učinio vjerojatnim da mu pripada

Zakonodavac ne navodi izjave susjeda, rodbine predlagatelja, onih koji se ubrajaju u kategoriju tzv. prijateljskih svjedoka ili svjedoka po profesiji. Stoga autorica smatra da se takve isprave ne bi smjele koristiti u postupku. Međutim, u praksi se stranke često pozivaju na izjave tih svjedoka.

Svršishodno bi bilo priložiti svaku ispravu koja može poslužiti kao dokaz tvrdnji predlagatelja, te predložiti po potrebi i saslušanje svjedoka ili, primjerice, geodetskog vještaka radi identifikacije nekretnine. U pojedinačnom ispravnom postupku dopušteno je, za razliku od postupka ispravljanja upisa u povodu osnivanja ili obnavljanja zemljišne knjige, zahtijevati i promjenu podataka u posjedovnici u odnosu na površinu, oblik, broj i izgrađenost pojedinih dijelova zemljišnoknjižnog tijela; tada prijedlogu treba priložiti prijavni list kojeg je ovjerilo tijelo nadležno za poslove katastra o nastaloj promjeni, što proizlazi iz odredbe članka 200. a stavak 6. ZZK-a.³²

Ako bi se u ispravnom postupku morali promijeniti podatci u posjedovnici glede broja, površine, oblika, načina uporabe i izgrađenosti katastarske čestice, prijedlogu treba priložiti prijavni list kojeg je ovjerilo tijelo nadležno za poslove katastra. Najčešće predlagatelj u ovoj vrsti postupka ne raspolaže ispravama koje su inače potrebne da bi sud odlučio o osnovanosti prijedloga, stoga ne može dokazati neprekinuti niz izvanknjižnih stjecanja (čl. 41. ZZK-a) ili ne raspolaže ispravama koje udovoljavaju pretpostavkama iz članka 43., 44. te članka 52. do 55. ZZK-a ili nije ispunjeno pravilo knjižnog prednika zbog jednog ili više neažuriranih upisa. U tim slučajevima zemljišnoknjižni sud ne može na temelju mjerodavnog stanja zemljišne knjige i priloženih isprava dopustiti upis u zemljišnu knjigu. U tim situacijama bilo bi dobro priložiti svaku ispravu koja može poslužiti kao dokaz tvrdnji predlagatelja te predložiti po potrebi i saslušanje svjedoka ili geodetskog vještaka radi identifikacije nekretnine.³³

pravo koje u njegovu korist nije upisano u zemljišnoj knjizi, u konkretnom slučaju ne postoji opravdan razlog da bi se proveo pojedinačni ispravni postupak. Naime, nedostaci u ispravi – kupoprodajnom ugovoru od 1. kolovoza 1984., zbog kojih nije niti moguće dopustiti uknjižbu prava vlasništva na predmetnoj nekretnini za korist predlagatelja, takve su prirode da se oni zaključenjem dodatka (aneksa) tom ugovoru mogu naknadno otkloniti, i to točnim opisom zemljišta te ovjerom potpisa prodavateljice odnosno njezinih pravnih sljednika. Dakle. Kako predlagatelj još uvijek svoje pravo može ostvariti putem redovnog zemljišnoknjižnog postupka, nema opravdanog razloga da se u konkretnom slučaju otvori i provede pojedinačni ispravni postupak čija je svrha osigurati mogućnost upisa prava onim osobama koje ni na jedan drugi način ne mogu ostvariti svoje pravo odnosno koje ga ne mogu ostvariti putem redovnog zemljišnoknjižnog postupka. Županijski sud u Zagrebu, Gž – 4226/07 od 8.1. 2009., izv. Vidi Žuvela, M, Vlasničkopравни odnosi, Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakon o zemljišnim knjigama, str. 1389.

32 Tako Kontrec, D., Novine u zemljišnoknjižnom pravu prema konačnom prijedlogu Novele Zakona o zemljišnim knjigama 2013, Pravo u gospodarstvu, vol. 52, br. 3, Zagreb, svibanj, 2013., str. 610.

33 Tako Jurin Bakotić, V., Paić, I., Martinović, M., Pojedinačno sređivanje nesređenog zemljišnoknjižnog stanja kroz institut pojedinačnog ispravnog postupka, str. 66.

4.3. Otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka

Na temelju prijedloga za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka sud donosi rješenje o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka, a s prijedlogom da se u daljnjem tijeku ispravnog postupka postupa kao s prigovorom, odnosno prijavom podnesenom u ispravnom postupku (čl. 109. st. 7. ZP-a). Na temelju rješenja o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka u natpisu zemljišnoknjižnog uložka zabilježuje se da je otvoren pojedinačni ispravni postupak (čl. 110. st. 1. ZP-a). Otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka mora se objaviti javnim oglasom da je glede određenog zemljišnoknjižnog uložka otvoren pojedinačni ispravni postupak (čl. 186. ZZK - a, čl. 111. ZP-a). Time se osigurava javnost pojedinačnog ispravnog postupka.

Više se lokacija propisuje za objavu javnog oglasa o otvaranju roka za ispravak, kako bi se postigla što veća javnost postupka. Do novele ZZK - a 2013. vrlo je općenito bila regulirana objava oglasa. Tako se od novele ZZK-a 2013. temeljem članka 200. d stavak 3. ZZK-a oglas objavljuje na trošak predlagatelja u službenom glasilu Republike Hrvatske te na oglasnoj ploči suda, nadležnog ureda za katastar, jedinice lokalne samouprave, kao i na mrežnoj stranici Ministarstva pravosuđa ili na drugi odgovarajući način. Propisuje se objava i na internetskim stranicama, i sadržaj oglasa, a izraz "Narodne novine" zamjenjuje se riječima "službeno glasilo Republike Hrvatske".

Navedena odredba mijenjana je i novelom ZZK-a 2017. godine,³⁴ pa je tako sada člankom 200. d stavak 3. propisano da će se oglas objaviti na trošak predlagatelja na e-Oglasnoj ploči, oglasnoj ploči suda, nadležnog ureda za katastar, jedinice lokalne samouprave ili na drugi odgovarajući način.

S obzirom na to da u vrijeme izmjena iz 2013. godine još nije bila uspostavljena javna usluga e - Oglasna ploča, oglasili su se objavljaljivali na mrežnim stranicama Ministarstva pravosuđa. Zbog toga se opterećivala internet stranica Ministarstva pravosuđa jer, osim što sudovi objavljuju na e - Oglasnoj ploči koja je vidljiva i na web stranici Ministarstva, još dodatno dostavljaju i za objavu na mrežnoj stranici Ministarstva. Stoga se novelom ZZK-a 2017. briše mrežna stranica iz teksta i zamjenjuje se s e - Oglasnom pločom.³⁵

Autorica smatra da se upravo uvođenjem ove novine da se oglas ne mora objavljaljivati u Narodnim novinama, ubrzava postupak i znatno smanjuju troškovi postupka, a načelo javnosti je zadovoljeno upravo korištenjem danas dostupnih načina informiranja.

Kod objave oglasa potrebno je koristiti lokalne medije i novinske i lokalnu televiziju, odnosno radio postaje. Naime, činjenica je da službena glasila čitaju uglavnom osobe kojima je to posao, a ne svaki građanin. Međutim, lokalne tjednike ili pak televizijski program na lokalnim televizijama čita, odnosno gleda veliki broj građana s tog područja. Mišljenje autorice je da bi bilo korisno oglase o otvaranju nove zemljišne knjige i početku ispravnog postupka u njoj objaviti i na oglasnoj

34 Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama, Narodne novine, br. 108/17.

35 Vidi Obrazloženje nacrta Prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama, Ministarstvo pravosuđa, Zagreb, lipanj, 2017., str. 20.

ploči mjesnih odbora koje pokriva katastarska općina za koju je proveden postupak osnivanja nove zemljišne knjige.³⁶

Kad se otvori pojedinačni ispravni postupak, zemljišnoknjižni sud će po službenoj dužnosti, bez odgađanja, objaviti javnim oglasom:

- da je glede zemljišnoknjižnog uloška br. ----, katastarska općina ----- u kojem su u korist ----- (podatci o knjižnom vlasniku) upisana zemljišta (katastarske čestice) broj ----- na prijedlog ----- (podatci o predlagatelju) otvoren pojedinačni ispravni postupak kojim predlagatelj zahtijeva da se u navedenom ulošku provedu i isprave sljedeći upisi: ----- (navesti sve navode iz prijedloga glede upisa koji se zahtijevaju u vezi sa zemljišnoknjižnim uloškom, a po potrebi navesti i nacrt ispravljenog zemljišnoknjižnog uloška);

- da se sve osobe koje se protive da se zemljišnoknjižni uložak na predloženi način ispravi, koje smatraju da bi u zemljišnoknjižni uložak trebalo upisati nešto što nije predloženo ili da bi trebalo izmijeniti ili ispraviti neki upis pozivaju da stave zemljišnoknjižnom sudu svoje prijave prijedloga za upis odnosno svoje prigovore u određenom roku (rok za ispravak) čiji početak i kraj moraju u oglasu biti izričito navedeni određivanjem kalendarskog dana (čl. 200. d st. 1. ZZK - a).

U oglasu se pozivaju sve zainteresirane osobe da u roku za ispravak podnesu prigovore protiv ispravka upisa koji je zatražen prijedlogom za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka kako je to predloženo u prijedlogu za pojedinačni ispravni postupak, te prijave da bi u zemljišnoknjižni uložak trebalo upisati i nešto drugo što nije predloženo ili da bi trebalo izmijeniti ili ispraviti i neke druge upise u tom zemljišnoknjižnom ulošku (čl. 111. st. 1. ZP - a). Rok za podnošenje prigovora ili prijava ne može biti kraći od trideset dana niti dulji od šest mjeseci (čl. 200. d st. 2. ZZK - a, čl. 111, st. 2. ZP - a), a u oglasu se mora točno navesti zadnji kalendarski dan roka za ispravak. Rok se računa od dana objave oglasa.³⁷ Oglas će se objaviti na trošak predlagatelja na e - Oglasnoj ploči, oglasnoj ploči suda, nadležnog ureda za katastar, jedinice lokalne samouprave ili na drugi odgovarajući način.

36 Tako Kontrec, D., Uvod, u: Crnić, J., Končić, A-M., Kontrec, D., Osnivanje, obnavljanje, dopunjavanje i preoblikovanje zemljišne knjige, Novi informator, Zagreb, 2005., str. 79.

37 Primjerice, ako je datum otvaranja onaj dan koji je određen odlukom Ministarstva pravosuđa. To izaziva određene probleme u praksi, jer oglas nije moguće objaviti u službenom glasilu istog dana kada je Odluka donesena, pa je u tom trenutku nemoguće odrediti početak i završetak roka za ispravak. Navedeno je važno iz razloga što dok rok za ispravak ne istekne, na svim izvatcima i drugim ispravama koje zemljišnoknjižni sud izdaje na osnovi podataka iz zemljišne knjige glede koje taj rok teče, učinit će se to vidljivim, uz točnu oznaku zadnjega kalendarskog dana toga roka. Praksa sudova je da dok javni oglas ne bude objavljen, napomena na izvatcima sadržava samo podatak o danu otvaranja ispravnog postupka, roku trajanja ispravnog postupka, kao i podatak da je u tijeku ispravni postupak, pa da se slijedom toga upisi u zemljišnu knjigu ne smatraju istinitima i potpunima, te da se nitko ne može pozivati na to da je postupao s povjerenjem u zemljišnu knjigu, ali bez navođenja posljednjeg dana roka za ispravak. Nakon objave javnog oglasa, tekst napomene se upotpunjuje. Vidi Končić, A - M., Raskrižja u postupcima osnivanja, obnove i dopune zemljišne knjige – putovi do načela povjerenja u potpunost i istinitost zemljišne knjige, u: Jelčić, O., Končić, A-M., Kontrec, D., Mihelčić, G., Pahić, D., Sarvan, D., Nekretnine – aktualnosti zakonodavstva i prakse, problemi i dvojbe iz prakse, novi propisi, Novi informator, Zagreb, 2008., str. 83.

Upravo je za pravnu sigurnost važno da dok rok za ispravak određen oglasom ne istekne, upisi u zemljišnu knjigu ne smatraju se istinitim i potpunim, pa se nitko ne može pozivati na to da je postupao s povjerenjem u njihovu istinitost. Dok rok za ispravak ne istekne na svim izvadcima i drugim ispravama koje zemljišnoknjižni sud izdaje na osnovi podataka iz zemljišne knjige glede koje taj rok teče, to će se učiniti vidljivim,³⁸ uz točnu oznaku zadnjega kalendarskog dana tog roka. Međutim, niti nakon isteka roka za ispravak neće se smatrati da je zemljišna knjiga istinita i potpuna glede onih uložaka, odnosno upisa u njih kod kojih je zabilježeno da je stavljena prijava ili prigovor, sve dok oni ne budu izbrisani. Banke smatraju da takve napomene na izvadcima čine njihovo potraživanje neizvjesnim, odnosno da je hipoteka na nekretninama tijekom postupka osnivanja, odnosno da je tijekom ispravnog postupka zasnivanje založnog prava nesigurno. Međutim, praksa je pokazala da nema većih problema u realizaciji hipoteka na takvim nekretninama.³⁹

Rješenje o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka zajedno s primjerkom prijedloga za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka i primjerkom oglasa dostavlja se i svim osobama u čiju su korist provedeni upisi u zemljišnoknjižnom ulošku glede kojeg je otvoren pojedinačni ispravni postupak (čl. 112. st. 1. ZP-a). Nakon isteka roka određenog oglasom provodi se rasprava za ispravak.

4.4. Postupanje s prijedlogom

ZZK ne traži dostavu prijedloga upisanim zemljišnoknjižnim suvlasnicima, to ne propisuje čak ni za rješenje kojim se dopušta otvaranje postupka (“... rješenje o otvaranju ispravnog postupka dostavit će se podnositelju prijedloga, osobama iz čijeg se upisa nedvojbeno zaključuje da bi dostava bila moguća te osobama koje su upise u zemljišnu knjigu zahtijevale nakon zabilježbe iz čl. 200. b ZZK-a”) (čl. 200. e ZZK-a), što može dovesti do određenih problema. Naime, sasvim je sigurno da zemljišnoknjižni suvlasnici svaki dan ne pregledavaju e-oglasnu ploču ili oglasnu ploču suda. Mišljenje autorice je da je možda nepotrebno posebno propisati da će se rješenje dostavljati samo “osobama iz čijeg se upisa nedvojbeno zaključuje da bi dostava bila moguća”, posebice jer nije ni propisano niti se traže pri uknjižbi podatci o adresi za dostavu. Ovakva odredba ima samo dodatnu publicitetnu funkciju. Naime, temeljem stavka 4. članka 120. ZZK-a, kad se osoba ne zatekne na adresi iz prijedloga, dostavljač tada ostavlja pismeno kod punoljetne osobe zatečene na adresi ili u poštanskom pretincu. U tom se slučaju mora naznačiti dan i način dostave, čime se odstupa od pravila parničnog postupka. Smatra se da je dostava obavljena protekom roka od 30 dana od dana dostave pismena. Ako dostavljač pri pokušaju dostave sazna da postoje razlozi zbog kojih pismeno uopće nije moguće uručiti naslovljenoj osobi, npr. nepoznat, odselio, umro i sl., tada mora vratiti pismeno sudu uz naznaku razloga

38 O značenju pojma “učiniti vidljivim” u zemljišnoknjižnom pravu vidi: Josipović, T. i dr., *Stvarno pravo*, str. 317.

39 Naime, građani i tvrtke uzimaju kredite i nemaju vremena čekati da se okonča postupak osnivanja zemljišnih knjiga, a nakon toga se još mora čekati i rok za ispravak zemljišne knjige kako bi se podatci smatrali potpunim i istinitim. Tako Kontrec, D., *op. cit.* (bilj. 36.), str. 80.

zbog kojih ga nije moguće dostaviti. Prema stavku 7. istog članka ako je pismeno vraćeno s naznakom nepoznat ili odselio, sud će pribaviti podatak iz evidencije Ministarstva unutarnjih poslova (MUP) o adresi primatelja i pismeno dostaviti na tu adresu. Ako MUP obavijesti sud da ne raspolaže adresom primatelja, tada će se pismeno dostaviti na oglasnu ploču suda.

Činjenica da je dostava neuredna ili da nije uopće provedena ne daje pravo samo zbog toga osporavati valjanost upisa provedenih u ispravnom postupku.⁴⁰ Rok za podnošenje prijave ili prigovora i u odnosu na osobe kojima je rješenje osobno dostavljeno, teče od dana određenog javnim oglasom, na što će se izričito upozoriti u rješenju.⁴¹

Dakle, u rješenju o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka sud mora objasniti zašto prijedlog smatra osnovanim, odnosno zašto smatra da za to postoji opravdan razlog. To bi u svakom konkretnom slučaju moralo značiti ne samo navođenje neke isprave (npr. rješenja o nasljeđivanju) nego i stajalište suda kako to pridonosi zaključku o opravdanom razlogu. U praksi, sud samo nabraja isprave, što bi trebalo biti dostatno kao obrazloženje.

O osnovanosti prijedloga, odlučuje zemljišnoknjižni sud odnosno zemljišnoknjižni sudac. Protiv rješenja o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka nije dopuštena posebna žalba,⁴² osim ako odredbama ZZK-a nije drukčije propisano.⁴³ Navedena odredba samo pojačava obvezu da se rješenje donese isključivo kad je potpuno sigurno da iza prijedloga ne stoji nikakav pokušaj zlouporebe (onaj komu je prijedlog odbijen uvijek može pokrenuti i parnicu da dokaže svoja prava).⁴⁴

40 Propust predlagatelja da označi ime i adresu protustranke nije takav nedostatak da se po prijedlogu za pokretanje pojedinačnog ispravnog postupka ne bi moglo postupiti jer se dostava rješenja o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka nositeljima knjižnih prava dostavlja isključivo radi obavijesti, pa činjenica da je dostava neuredna ili da nije uopće provedena ne daje pravo samo zbog toga osporavati valjanost upisa provedenih u ispravnom postupku. Županijski sud u Dubrovniku, Gž – 682/10 od 2.12. 2010., Ing. SP 2011., 2, 0, 1, str. 41.

41 Ovršni sud dužan je dostaviti rješenja o određivanju ovrhe ili takvih mjera osiguranja donesenih protiv osobe u čiju bi se korist u pojedinačnom ispravnom postupku trebalo upisati vlasništvo zemljišnoknjižnog tijela. S dostavljenim rješenjima postupa se kao s prijavama i prigovorima podnesenim u roku za ispravak. Vidi čl. 112. Pravilnika o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (Zemljišnoknjižni poslovnik).

42 Protiv rješenja o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka, kao i protiv rješenja o otvaranju ispravnog postupka, nije dopuštena posebna žalba, dok se protiv upisa u novoosnovanim ulošcima mogu izjaviti prigovori. Županijski sud u Bjelovaru, Gž – 2094/01 od 18.10. 2001., IO VSRH 1/2002., 15, Ing. SP 1/2002., 1, 9.

43 U povodu prijedloga za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka, posebna žalba nije dopuštena protiv rješenja o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka, dok je dopuštena protiv rješenja kojim je odbijen prijedlog za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka (čl. 110. Zemljišnoknjižnog poslovnika). Županijski sud u Bjelovaru, Gž – 393/08-2 od 5.6. 2008., Ing SP, 200., 3, 0..2., str. 39. Vidi kod Žuvela, M., Vlasničkopravni odnosi, Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakon o zemljišnim knjigama, str. 1389.

44 U jednom primjeru iz prakse sud je imao na raspolaganju primjerak tužbe zemljišnoknjižnih suvlasnika kojom tuže treću osobu zbog ometanja vlasništva, no to ga nije spriječilo u zaključku da je prijedlog o otvaranju pojedinačnog parničnog postupka o uknjiženju osobe protiv koje se suvlasnici žale, osnovan. Alternativa je bila jednostavno zastati s radom na prijedlogu,

Prijedlogom na temelju kojega je doneseno rješenje o pokretanju ispravnog postupka postupa se u daljnjem tijeku ispravnog postupka kao s prigovorom odnosno prijavom. Na temelju rješenja zemljišnoknjižnog suda o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka u dijelu zemljišne knjige na koji se odnosi ispravak, zabilježiti će se da je otvoren pojedinačni ispravni postupak. Ta će se zabilježba izbrisati po službenoj dužnosti kada protekne rok od 30 dana od dana uredne dostave rješenja donesenog na raspravi za ispravak.⁴⁵ Zabilježba pokretanja pojedinačnog ispravnog postupka ima isključivo publicitetni učinak⁴⁶ zabilježbe pravne činjenice u zemljišnim knjigama te ne sprječava daljnje upise u zemljišnu knjigu.⁴⁷ Upisi provedeni nakon zabilježbe će se brisati po službenoj dužnosti, ako je njihov sadržaj suprotan upisu koji će se odrediti u povodu rješenja donesenog na raspravi za ispravak. O brisanju upisa obavijestit će se nositelje čija prava prestaju brisanjem, a nezadovoljnu stranku uputit će se da svoja navodna prava ostvaruje u parnici tužbom za ispravak (čl. 200. b st. 3. ZZZK-a).

Protiv rješenja o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka nije dopuštena posebna žalba, već se u uputi o pravnom lijeku navodi da osobe koje za to imaju pravni interes, svoja prava mogu ostvarivati u ispravnom postupku podnošenjem prijave ili prigovora u roku otvorenom za ispravak, odnosno u parnici pred sudom ili u postupku pred drugim nadležnim tijelom, nakon što pojedinačni ispravni postupak bude zaključen.⁴⁸

čak ga i ne odbiti, i pričekati hoće li sud dati ili neće dati pravnu zaštitu zemljišnoknjižnim suvlasnicima. Kad zemljišnoknjižni sud rješenjem odbije prijedlog za pokretanje pojedinačnog ispravnog postupka, protiv tog je rješenja dopuštena žalba. U tom smislu: Županijski sud u Zadru, Gž – 1868/05 od 28. 12. 2007., NIZK (2), NI, 2012., 121, str. 181.

45 I kod brisanja zabilježbe o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka primjenjuje se odredba čl. 196. st. 2. ZZZK-a kojom je, između ostalog, određeno i da se zabilježba prijave i prigovora, pa tako i zabilježba da je otvoren pojedinačni ispravni postupak, može brisati i ranije ako je na raspravi postignut sporazum stranaka. Iz navedene odredbe proizlazi da bi odgovarajućom primjenom zabilježbu otvaranja pojedinačnog ispravnog postupka, zabilježbu prijave i zabilježbu prigovora trebalo brisati i prije isteka 30 dana od uredne dostave rješenja, ako iste budu zamijenjene zabilježbom spora (tužba za ispravak). Ako tužba za ispravak stigne u roku od 30 dana, ona stupa na mjesto zabilježbe prijedloga, prijave ili prigovora. Ako pak stigne kasnije, dobiva ono mjesto u redu koje joj pripada u trenutku zaprimanja podneska. Vidi Kontrec, D., *op. cit.* (bilj. 31.), str. 613.

46 O značaju i svrsi zabilježbe vidi Klarić, P., Vedriš, M., Građansko pravo, Narodne novine, Zagreb, 2008., str. 310.

47 Vidi Golub, A. *op. cit.* (bilj. 18.), str. 25.

48 Protiv rješenja o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka, kao ni protiv rješenja o otvaranju ispravnog postupka nije dopuštena posebna žalba, dok se protiv upisa u novoosnovanim ulošcima mogu izjaviti prigovori. Iz obrazloženja: "Odredba čl. 200. ZZZK-a ništa ne govori o mogućnosti izjavljivanja pravnih lijekova protiv odluka koje se donose u pojedinačnom ispravnom postupku, no odredbom čl. 110. st. 2. Poslovnika propisano je da protiv rješenja o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka nije dopuštena posebna žalba, što ne sprječava osobe koje za to imaju pravni interes da svoja prava ostvaruju u tijeku ispravnog postupka, odnosno u parnici pred sudom ili u postupku pred drugim nadležnim tijelom. Isto tako, odredbama čl. 113. i 114. Poslovnika, propisano je da se u pojedinačnom ispravnom postupku primjenjuju odredbe ZZZK-a koje reguliraju opći ispravni postupak. Ni navedene odredbe na koje upućuju odredbe čl. 113. i 114. Poslovnika ne predviđaju mogućnost izjavljivanja žalbe

Rješenje o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka, zajedno s primjerkom prijedloga za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka i primjerkom oglasa, osobno će se i bez odgađanja dostaviti svim osobama u čiju su korist u zemljišnoknjižnom ulošku, glede koga se provodi pojedinačni ispravni postupak, provedeni zemljišnoknjižni upisi. Rješenje o otvaranju ispravnog postupka dostavit će se podnositelju prijedloga, osobama iz čijeg se upisa nedvojbeno zaključuje da bi dostava bila moguća te osobama koje su upise u zemljišnu knjigu zahtijevale nakon zabilježbe iz članka 200. b ZZK-a. Time se štedi na trošku poštarine, te se skraćuje postupak jer neće biti potrebno za te osobe provoditi postupke propisane za dostavu rješenja.⁴⁹

Ako bi se u ispravnom postupku trebali ispraviti upisi u posjedovnici zbog diobe pojedinih zemljišta, otpisa ili pripisa iz drugih zemljišnoknjižnih uložaka, rješenje će se dostaviti i svim osobama u čiju su korist provedeni zemljišnoknjižni upisi u zemljišnoknjižnim ulošcima u kojima su upisana zemljišta koja su obuhvaćena promjenama koje bi trebalo provesti u posjedovnici (npr. zemljišta koje bi u cijelosti ili djelomično trebalo pripisati u posjedovnicu zemljišnoknjižnog uloška glede koga se vodi pojedinačni ispravni postupak i sl.) (čl. 112. st. 2. ZP-a).

Rješenje o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka dostavit će se i ovršnom odjelu općinskog suda koji je bio mjesno nadležan za provedbu postupka ovrhe i osiguranja osnivanjem tereta koji su inače predmet upisa u zemljišnu knjigu, a osnovani su na zemljištima upisanim u zemljišnoknjižni uložak glede kojih se vodi pojedinačni ispravni postupak. Ovršni sud dužan je dostaviti rješenja o određivanju ovrhe ili takvih mjera osiguranja donesenih protiv osobe u čiju bi se korist u pojedinačnom ispravnom postupku trebalo upisati vlasništvo zemljišnoknjižnog tijela. S dostavljenim rješenjima postupa se kao s prijavama i prigovorima podnesenim u roku za ispravak.⁵⁰

5. RASPRAVA ZA ISPRAVAK

Na raspravi za ispravak se razmatra o ispravljanju upisa predloženog u prijedlogu za pojedinačni ispravni postupak te se o svim drugim pravodobno podnesenim prijavama i prigovorima provodi rasprava za ispravak, odnosno o prijedlogu na temelju kojega je doneseno rješenje o pokretanju ispravnog postupka, koji po svom sadržaju može biti prijava ili prigovor, i to u pogledu oblika, površine, načina uporabe i izgrađenosti nekretnina, dakle upisa koji se odnose na posjedovnicu zemljišnoknjižnog uloška glavne knjige.⁵¹

protiv rješenja o otvaranju ispravnog postupka. Prema tome, imajući u vidu odredbe ZZK-a koje reguliraju ispravni postupak te odredebe čl. 110. st. 2. Poslovnika, žalba zemljišnoknjižnog vlasnika protiv rješenja o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka nije dopuštena, a sve ono što žalitelj iznosi u svojoj žalbi, moći će iznijeti tijekom ispravnog postupka u formi prigovora, o kojima će meritorno odlučiti sud u tom postupku.” Županijski sud u Bjelovaru, Gž – 2094/01 od 18.10.2001., IO VSRH, 1/2002., 15. Vidi kod Žuvela, M., Ružička, B., ZZK, str. 320.

49 Tako Žuvela, M., Vlasničkopravni odnosi, Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakon o zemljišnim knjigama, str. 1387.

50 Tako Jurin Bakotić, V., Paić, I., Martinović, M., *op. cit.* (bilj. 33.), str. 69.

51 Vidi Golub, A., *op. cit.* (bilj. 18.), str. 27.

Raspravu za ispravak u pojedinačnom ispravnom postupku provodi sudac općinskog suda kao sudac pojedinac ili sudski savjetnik (čl. 200. g ZZK-a). Na raspravi za ispravak razmatraju se podnesene prijave i prigovori, koju po službenoj dužnosti zakazuje zemljišnoknjižni sud i to glede svakog zemljišnoknjižnog uložka na koji je stavljena prijava ili prigovor. Raspravu za ispravak vodi sudac ili sudski savjetnik, prema pravilima izvanparničnog postupka. ZZK i ZP nemaju odredbe o tomu gdje se provodi rasprava za ispravak, međutim uobičajeno je da se provodi na nekretnini koja je predmet postupka. Time stranke lakše osiguravaju prisutnost svjedoka i na licu mjesta se može točno utvrditi što je u naravi određena nekretnina.⁵²

Na raspravu se pozivaju osobe koje su podnijele prijavu ili prigovor, osobe protiv čijih je upisa podnesena prijava ili prigovor i osobe koje bi po sadržaju zemljišnih knjiga mogle imati pravni interes.⁵³ Na raspravi za ispravak stranke se mogu sporazumjeti da se uzmu u obzir i nepravodobni prigovori i prijave, pri čemu više nije potrebno da one budu zabilježene do rasprave za ispravak.

Na raspravu mogu biti pozvani i ovlaštene inženjeri geodezije koji su izradili prijavne listove za provedbu u zemljišnu knjigu.⁵⁴ Stručni pomagač nema svojstvo sudskog vještaka, ali uvelike može pomoći sudu da u jednom postupku koji nema formu vještačenja, odgovori na sva stručna pitanja. Možda najvažnija novina u ZZK-u 2013. u odnosu na raspravu za ispravak u postupku osnivanja ili obnove zemljišne knjige, a tako i kod rasprave u pojedinačnom ispravnom postupku je brisanje odredbe koja je propisivala postavljanje privremenog zastupnika nenazočnim strankama. Dakle, odredbe instituta privremenog zastupnika uređene ZPP-om⁵⁵ više se ne primjenjuju u ovom postupku, što je znatno ubrzalo postupke.⁵⁶

Nema odgađanja rasprave zbog nenazočnosti pozvanih osoba niti nenazočnost osobe koja je podnijela prijavu ili prigovor ne znači da je povukla prijavu ili prigovor, odnosno da je priznala tuđe prijave i prigovore.

Zemljišnoknjižni sud će na raspravi za ispravak dati priliku nazočnima da obrazlože svoje pravodobno podnesene prijave i prigovore, da se očituju na tuđe te da u prilog svojih tvrdnji ponude dokaze koje bi na toj raspravi bilo moguće odmah izvesti. Također će omogućiti nazočnima da se na raspravi za ispravak sporazumiju o svim prijavama i prigovorima, pa će postignute sporazume uzeti na zapisnik te će

52 Tako Jurin Bakotić, V., Paić, I., Martinović, M., *op. cit.* (bilj. 33.), str. 70.

53 Pojedinačni ispravni postupak nije jednostranački izvanparnični postupak te uz predlagatelja i osobe protiv čijih je upisa prijava podnesena imaju procesni položaj stranke. Županijski sud u Splitu, Gžzk – 34/11, od 14. 10. 2011., IO VSRH, 2011., 2, 21, str. 28. Vidi kod Žuvela, M., Vlasničopravni odnosi, Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakon o zemljišnim knjigama, str. 1390.

54 Tako Obrazloženje Konačnog prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama, Ministarstvo pravosuđa, Zagreb, ožujak, 2013., str. 48.

55 Više kod Dika, M., Građansko parnično pravo, Stranke, njihovi zastupnici i treći u parničnom postupku, IV. Knjiga, Narodne novine, 2008. str. 197 - 205.; Triva, S., Dika, M., Građansko parnično procesno pravo, sedmo izmijenjeno i dopunjeno izdanje, Narodne novine, 2004., str. 323 – 325.

56 Vidi Ljubić, B., Iskustva dvostrukih evidencija i obnova zemljišnih knjiga, u: Končić, A - M, Kontrec, D., Ljubić, B., Marković, S., Mičević, B., Trgovac, S., Novi propisi u zemljišnoknjižnom pravu 2015., Novi informator, Zagreb, 2015, str. 48.

izvesti dokaze koje smatra potrebnima. Također, zemljišnoknjižni sud može provesti sve dokaze koje smatra potrebnim (saslušati svjedoke, izvršiti uvid u ispravu, saslušati predstavnika katastarskog ureda, vještaka).

Sud na raspravi za ispravak prije svega odlučuje o osnovanosti prijedloga i o ispravku upisa na temelju sporazuma stranaka, odnosno predlagatelja i osoba čije bi se pravo provedbom upisa ukinulo, prenijelo, ograničilo ili opteretilo, a podredno i osoba koje su podnijele prijave ili prigovore.⁵⁷ Prema pravilima zemljišnoknjižnog prava, o prijavama i prigovorima glede upisa u vlastovnicu i teretovnicu o kojima su svi nazočni na raspravi postigli sporazum, sud će odlučiti u skladu s tim sporazumom, ako je on dopušten i moguće ga je provesti u zemljišnim knjigama (čl. 195. st. 2. ZZK-a).⁵⁸ Kada sporazum nije postignut, među ostalim i zbog toga što osobe čije bi se pravo predloženim upisom ukinulo, prenijelo, ograničilo ili opteretilo i njihovi pravni sljednici nisu poznati, pa ne sudjeluju u ispravnom postupku, zemljišnoknjižni sud mora odlučiti po pravičnoj ocjeni (čl. 195. st. 3. ZZK-a). Naime, nenazočnost pozvanih osoba ne odgađa održavanje rasprave za ispravak, niti znači da je nenazočna osoba povukla svoju prijavu ili prigovor, a ni da priznaje tuđe prijave ili prigovore (čl. 192. st. 3. ZZK-a), a u slučaju neodaziva uredno pozvanih osoba, zemljišnoknjižni sud će donijeti odluku na temelju stanja spisa (čl. 192. st. 4. ZZK-a).

Kada se ima u vidu da prijave i prigovori moraju biti utemeljeni na ispravama kojima se čini vjerojatnim postojanje knjižnog prava čiji se upis zahtijeva, postavlja se pitanje može li sud odlučiti po pravičnoj ocjeni kada nazočne stranke nisu postigle sporazum o prijedlogu za ispravak upisa, odnosno prijavama i prigovorima. Naime, ako je predlagatelj osnovanost prijedloga za ispravak utemeljio na javnoj ili privatnoj ispravi iz kojih proizlazi vjerojatnost njegova knjižnog prava čiji upis zahtijeva, a protustranka se usprotivi takvom prijedlogu, postavlja se pitanje bi li pravična ocjena suda mogla biti suprotna sadržaju javne ili privatne isprave.⁵⁹ Stoga možemo zaključiti da je mogućnost suda da odlučuje prema pravičnoj ocjeni u ispravnom postupku, premda formalno postoji, ograničena. Sud je materijalno pravo dužan primijeniti onako kako glasi, odnosno na zakonit način. Kada bi sud odlučivao prema pravičnoj ocjeni suprotno materijalnom pravu kako glasi ili mimo materijalnog prava, odluka suda bila bi nezakonita. Odredba čl. 195. st. 5. ZZK - a također ukazuje na to da je mogućnost suda da u ispravnom postupku odlučuje prema pravičnoj ocjeni bitno ograničena. Naime, zemljišnoknjižni sud će uputiti osobe čije prijave ili prigovore nije usvojio u cijelosti ili djelomično, kao i one čiji je upis ili prvenstveni red upisa svojom odlukom odredio izmijeniti, nadopuniti ili izbrisati, da svoje navodno pravo ostvaruju u parnici tužbom za ispravak. Kada bi zemljišnoknjižni sud odlučio po pravičnoj ocjeni u pojedinačnom ispravnom postupku, mimo ili suprotno prisilnim propisima, tada bi odluka zemljišnoknjižnog suda bila nezakonita, a protivna stranka bila bi ovlaštena pokrenuti parnicu jer bi je sud bio dužan uputiti na parnicu, u kojoj bi zasigurno uspjela jer u parničnom postupku sud ne može odluku donijeti po pravičnoj ocjeni,

57 Tako Golub, A., *op. cit.* (bilj. 18.), str. 30.

58 Sud ne može uvažiti nedopuštene dispozicije stranaka. Čl. 3. st. 3. Zakona o parničnom postupku, Narodne novine, br. 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14.

59 Tako Golub, A., *op. cit.* (bilj. 18.), str. 31.

već pravilnom primjenom materijalnog prava. U tom slučaju, presuda parničnog suda derogirala bi rješenje zemljišnoknjižnog suda, što ukazuje da zemljišnoknjižni sud ne može svoju odluku temeljiti na pogrešnoj primjeni materijalnog prava, odnosno da pravična ocjena u smislu čl. 195. st. 3. ZZK - a, mora biti u okvirima pravilne primjene materijalnog prava.⁶⁰

6. ODLUKA NA RASPRAVI ZA ISPRAVAK

Kad ocijeni da su sva pitanja dovoljno raspravljena, zemljišnoknjižni sud će zaključiti raspravu za ispravak te će donijeti i na zapisnik s rasprave proglasiti svoju odluku kojom će, u potpunosti ili djelomično usvojiti, odbiti ili odbaciti prijavu upisa, odnosno prigovor na upise ili njihov prvenstveni red te će u odluci kojom usvaja prijavu upisa ili prigovor na upis, dopustiti odgovarajuće upise i narediti njihovu provedbu. Odbacit će nepravodobne prijave i prigovore, a one pravodobne, u potpunosti će ili djelomično usvojiti, odnosno odbiti. U zemljišnoknjižnim rješenjima u kojima se u cijelosti prihvaća prijedlog predlagatelja ne pišu se obrazloženja, kao ni u zemljišnoknjižnim pojedinačnim ispravnim postupcima nakon rasprave za ispravak ako se njime prihvaća jedini prijedlog, prigovor ili prijava.⁶¹

Nakon što zaključi raspravu za ispravak u pojedinačnom ispravnom postupku, sud donosi odluku o prijedlogu za ispravak upisa u zemljišnoj knjizi te će se na temelju odluke zemljišnoknjižnoga suda donesene na raspravi za ispravak kojom je sud prihvatio prijavu za upis ili usvojio prigovor o upisu ili o njegovu prvenstvenom redu, provesti naređeni upisi u zemljišnoj knjizi (čl. 196. st. 1. ZZK - a). Zemljišnoknjižni sud će posebno uputiti osobe čije prijave i prigovore nije usvojio, kao i one čiji je upis ili prvenstveni red izmijenjen, dopunjen ili izbrisan, da svoje navodno pravo ostvaruju u parnici tužbom za ispravak⁶² (čl. 197. ZZK - a).⁶³

Upis u zemljišnu knjigu provodi se po službenoj dužnosti, što znači da rješenje doneseno na raspravi za ispravak mora sadržavati nalog za provedbu točno određenog upisa u zemljišnim knjigama.⁶⁴ Dakle, na temelju donesene odluke provest će se

60 Tako Golub, A., Utvrđivanje činjenica u pojedinačnom zemljišnoknjižnom ispravnom postupku, Godišnjak Hrvatskog društva za građanskopravne znanosti i praksu br. 15, Opatija, 2008., str. 557- 576.

61 Vidi Jurin Bakotić, V., Paić, I., Martinović, M., *op. cit.* (bilj. 33.), str. 70.

62 Tužba za ispravak nije ispravak pogrešnog upisa, već je vezana uz provođenje postupka osnivanje, obnove, dopune zemljišne knjige, odnosno pojedinačnog ispravnog postupka i tom se tužbom ispravljaju upisi izvršeni u tim postupcima.

63 Protiv rješenja donesenog na raspravi za ispravak u pojedinačnom zemljišnoknjižnom ispravnom postupku nije dopuštena žalba, već osobe čiji prigovori nisu usvojeni svoje pravo mogu ostvariti u parnici tužbom za ispravak sukladno čl. 197. ZZK-a, a nikako žalbom na pobijano rješenje koje je doneseno po službenoj dužnosti zbog ispunjenja uvjeta iz čl. 196. st. 2. ZZK-a i čl. 110. Pravilnika o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (Zemljišnoknjižni poslovnik). Županijski sud u Varaždinu, Gž – 1052/10 od 13.10. 2010., NIZK (2) NI, 2012., 122., str. 182. Tako kod Žuvela, M., Vlasničkopravni odnosi, Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakon o zemljišnim knjigama, str. 1390.

64 Tako Golub, A., *op. cit.* (bilj. 18.), str. 32.

naređeni upis u zemljišnu knjigu (čl. 196. st. 1. ZZK).⁶⁵ Zemljišnoknjižni sud će po službenoj dužnosti izbrisati sve zabilježbe prijave i prigovora kad protekne rok od 30 dana od održane rasprave, a i prije, ako se zamijene zabilježbom spora.

Ako se ukaže potreba mijenjanja podataka u posjedovnici zemljišnoknjižni sud ne odlučuje o takvoj prijavi ili prigovoru, već upućuje stranku pred nadležno tijelo za katastar.

O ispravljanju upisa predloženog u prijedlogu za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka te o ostalim prijavama i prigovorima, zemljišnoknjižni sud odlučuje po pravilima iz članaka 194. i 195. ZZK-a.⁶⁶ Protiv odluke suda donesene u povodu prijave i prigovora u pojedinačnom ispravnom postupku nije dopuštena žalba (čl. 194. st. 3. ZZK - a), ali to ne sprječava ostvarivanje prava u parnici pred sudom ili u postupku pred drugim nadležnim tijelom.

Na raspravu za ispravak, provedbu upisa te tužbu za ispravak, u pojedinačnom ispravnom postupku na odgovarajući način se primjenjuju pravila iz članaka 191. do 197. ZZK - a (čl. 200. g ZZK - a), ali se ne primjenjuje odredba članka 198. ZZK - a prema kojoj se u postupku obnove i dopune zemljišne knjige vlastovnica zemljišne knjige koja se obnavlja, sastavlja prema podacima iz zemljišne knjige koja se zatvara otvaranjem obnovljene zemljišne knjige, knjige položenih ugovora, kao i podataka o prikupljenim nositeljima prava na katastarskim česticama iskazanim u elaboratu izmjere, popisnom listu ili postojećem katastarskom operatu, kao i javnih i privatnih isprava koje stranke dostave zemljišnoknjižnom sudu.⁶⁷

Ako zemljišna knjiga ne prikazuje stvarno stanje, neće se prenijeti podatci o vlasnicima iz stare zemljišne knjige u novu zemljišnu knjigu, čime će se u potpunosti izbjeći prijenos starih podataka (u praksi se često događalo da je kod sastavljanja uložka prenesen podatak o vlasnicima koji su bili upisani prije 100 godina). Propisano je koje će se osobe pozvati na raspravu za sastavljanje uložaka te kako će sud postupiti kada se na raspravi pojavi spor, odnosno kada na raspravi nije moguće utvrditi vlasnika.

U pojedinačnom ispravnom postupku nije propisana mogućnost ispravka upisa u vlastovnici iz prikupljenih podataka o nositeljima knjižnih prava u elaboratu izmjere jer takav elaborat nije ni sastavljen, ali ni prema posjednicima iz popisnog lista ili postojećem katastarskom operatu, iako u pravilu popisni list kao dio katastarskog operata postoji za sve nekretnine. Međutim, da bi se ispravio upis u vlastovnici ili teretovnici zemljišnoknjižnog uložka u pojedinačnom ispravnom postupku, nije dovoljno dostaviti posjedovni list, odnosno drugi dokaz o upisu u katastarski operat, već sud na raspravi za ispravak mora izvesti dokaze i utvrditi odgovara li doista stvarno stanje upisu u katastarski operat. Ako utvrdi navedenu činjenicu, rješenjem može dopustiti ispravak upisa onako kako proizlazi iz posjedovnog lista, odnosno

65 Tako Žuvela, M., Ružička, B., ZZK, str. 240.

66 Pojedinačni ispravni postupak sukladno čl. 195. ZZK-a ne vodi se kada između čestice upisane u katastru i čestice upisane u zemljišnoj knjizi postoji znatna razlika u površini. U tom slučaju stranka je prethodno podnošenju prijedloga za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka dužna prijavnim listom ovjerenim kod katastra uskladiti površine čestica i potom podnijeti prijedlog za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka.

67 Tako Golub, A., *op. cit.* (bilj. 18.), str. 31.

katastarskog operata.⁶⁸

U pojedinačnom ispravnom postupku nije dopušteno primijeniti ni pravila koja se odnose na sastavljanje vlastovnice u postupku osnivanja zemljišnih knjiga jer takva mogućnost nije predviđena odredbama ZZK - a. U pojedinačnom ispravnom postupku sud može ispraviti upis samo na temelju sporazuma zainteresiranih stranaka, a podredno prema pravičnoj ocjeni, a ne prema podacima iz kartona zemljišta, iz javne ili privatne isprave, iz knjige položenih ugovora, iz elaborata izmjere koji se ni ne osniva u pojedinačnom ispravnom postupku, kao ni iz podataka katastarskog operata.⁶⁹

7. UMJESTO ZAKLJUČKA

Smisao pojedinačnog ispravnog postupka je da se u zemljišnoknjižnom ulošku u pogledu kojeg se vodi postupak, zemljišnoknjižno pravno stanje nekretnina uskladi sa stvarnim, izvanoknjižnim pravnim stanjem, čime bi se poboljšalo funkcioniranje tržišta nekretnina. Zemljišnoknjižno stanje koje nije sređeno, trebalo bi se sređivati upravo kroz institute zemljišnoknjižnog postupka (kroz postupak osnivanja, obnove i dopune zemljišnih knjiga, kroz pojedinačni ispravni postupak), a ne kroz klasičan parnični postupak, koji je u odnosu na zemljišnoknjižni, dugotrajniji, skuplji i opterećuje rad suda. Zemljišnoknjižni postupak je u pravilu učinkovitiji, fleksibilniji i jeftiniji za stranke od parničnog postupka. S druge strane, protiv odluka zemljišnoknjižnog suda donesenih na raspravi za ispravak se ne može uložiti žalba, ali to ne sprječava ostvarivanje prava u parnici pred sudom ili u postupku pred drugim nadležnim tijelom.

Donošenjem Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama 2017. godine u dijelu koji se odnosi na pojedinačno preoblikovanje zemljišnih knjiga očekuje se usklađivanje katastarskih i zemljišnoknjižnih registara, bez provođenja novih katastarskih izmjera primjenom aplikacija iz elektroničke baze podataka i elektroničkim prijenosom svih usklađenih podataka u kraćem vremenskom razdoblju i bez dodatnih troškova i nastavak vođenja te katastarske općine u jedinstvenom registru i uz primjenu zajedničkih poslovnih procesa katastra i zemljišne knjige.⁷⁰

Novelom ZZK 2017 odredbama o osnivanju, obnovi i dopuni zemljišne knjige, zamijenjene su prije važeće kompleksne i u većem dijelu u praksi neprimjenjive odredbe, novima koje preciznije i jednostavnije uređuju postupak sastavljanja zemljišnoknjižnih uložaka kod osnivanja, obnove i dopune zemljišnih knjiga. U okviru odredaba o provedbi postupaka osnivanja, obnove i dopune zemljišnih knjiga definiraju se institucionalni kapaciteti, a određivanjem ovlaštenih zemljišnoknjižnih

68 *Ibid.*

69 U postupku osnivanja zemljišne knjige vlastovnica i teretovnica uloška sastavljaju se redom prema podacima iz kartona zemljišta, zatim podacima iz javne ili privatne isprave predočene sudu, podacima iz knjige položenih ugovora, prikupljenim podacima o nositeljima prava na katastarskim česticama iskazanim u elaboratu izmjere, podacima katastarskog operata te drugim raspoloživim dokazima (čl. 182. a ZZK-a), a ako nije moguće utvrditi vlasnika ni na jedan način, kao vlasnik se upisuje Republika Hrvatska (čl. 184. st. 1. ZZK - a).

70 Tako Obrazloženje nacrta Prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama, Ministarstvo pravosuđa, Zagreb, lipanj, 2017., str. 3- 4.

referenata da samostalno sudjeluju u postupku osnivanja, obnove i dopune zemljišne knjige s izradom nacrta zemljišnoknjižnih uložaka, uklanja se potreba da navedene postupke vode suci ili sudski savjetnici, kojih i nema dovoljno za ovu vrstu postupka. Isto tako se povećanjem broja ovlaštenih zemljišnoknjižnih referenata otvara unutar sustava, mogućnost pokretanja većeg broja postupaka koji su stajali zbog nedostatka potrebnog broja sudaca i sudskih savjetnika. Također, u dijelu zakona koji se odnosi na provedbu katastarske izmjere i osnivanja, obnove ili dopune zemljišne knjige unaprjeđuju se postojeća rješenja temeljem uočenih nedostataka, čime se ubrzava i olakšava postupak osnivanja, obnove ili dopune zemljišnih knjiga.

Pritom svi postupci osnivanja, obnove i dopune zemljišnih knjiga, koji su započeti do stupanja na snagu Novele ZZK 2017. dovršit će se prema odredbama ZZK 2013. pa će se pravila uvedena Novelom ZZK 2017. primjenjivati samo na postupke osnivanja, obnove i dopune zemljišne knjige pokrenute nakon 16. studenog 2017. godine.

Kada se otvara pojedinačni zemljišnoknjižni postupak, na temelju rješenja zemljišnoknjižnog suda o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka u dijelu zemljišne knjige na koji se ispravak odnosi, zabilježiti će se da je otvoren pojedinačni ispravni postupak, tako da u trenutku provedbe rješenja o ispravku postoji zabilježba otvaranja pojedinačnog ispravnog postupka u zemljišnoj knjizi (čl. 200.b. st. 1. ZZK-a). Zabilježba otvaranja pojedinačnog ispravnog postupka ne sprječava daljnje upise u zemljišnoj knjizi, pa se knjižno stanje u trenutku provedbe rješenja o ispravku upisa može razlikovati od stanja kakvo je bilo u trenutku upisa takve zabilježbe. Tako bi mogli tumačiti da upis ispravka prema rješenju donesenom u pojedinačnom ispravnom postupku nije moguće provesti u zemljišnoj knjizi zbog promjene knjižnog prednika, naknadnim upisima nakon zabilježbe otvaranja pojedinačnog ispravnog postupka. Međutim, upisi provedeni nakon zabilježbe otvaranja pojedinačnog ispravnog postupka brišu se po službenoj dužnosti ako je njihov sadržaj suprotan upisu koji će se odrediti rješenjem donesenim na raspravi za ispravak (čl. 200.b st. 3. ZZK-a). ZZK izričito ne propisuje donosi li se o brisanju upisa provedenih nakon zabilježbe otvaranja pojedinačnog ispravnog postupka posebno rješenje, već samo propisuje da se takvi upisi brišu po službenoj dužnosti, ali je sud dužan obavijestiti nositelja knjižnih prava koja su upisana nakon zabilježbe otvaranja pojedinačnog ispravnog postupka i uputiti ih da svoja prava koja prestaju provedbom upisa određenog u pojedinačnom ispravnom postupku ostvare u parničnom postupku, tužbom za ispravak.

LITERATURA

1. Crnić, J., Končić, A - M., u Crnić, J., Končić, A - M., Kontrec, D., Osnivanje, obnavljanje, dopunjavanje i preoblikovanje zemljišne knjige, Novi informator, Zagreb, 2005., str. 96 - 138.
2. Dika, M., Građansko parnično pravo, Stranke, njihovi zastupnici i treći u parničnom postupku, 4. knj., Narodne novine, 2008., str. 197-205.
3. Golub, A., Pojedinačni zemljišnoknjižni ispravni postupak – mogućnost usklađivanja zemljišnoknjižnog i stvarnog stanja nekretnina, Hrvatska pravna revija, 2014., str. 23 - 33.
4. Golub, A., Utvrđivanje činjenica u pojedinačnom zemljišnoknjižnom ispravnom postupku, Godišnjak Hrvatskog društva za građanskopravne znanosti i praksu, br. 15, Opatija, 2008., str. 557 - 576.
5. Josipović, T., Zemljišnoknjižno pravo, Informator, Zagreb, 2001.
6. Josipović T., Izvanknjižno stjecanje i prestanak stvarnih prava na nekretninama – usklađivanje zemljišnoknjižnog stanja, u: Brežanski, J., Jelčić, O., Josipović, T., Kotred, D., Perkušić, A., Nekretnine kao objekti imovinskih prava – aktualnosti u stjecanju i raspolaganju pravima na nekretninama, opća redakcija Olga Jelčić, Narodne novine, 2005., str. 3 – 28.
7. Josipović, T., u Gavella, N., Josipović, T., Gliha, I., Belaj, V., Stipković, Z., Stvarno pravo, sv. I., Narodne novine, Zagreb, 2007.
8. Jurin Bakotić, V., Paić, I., Martinović, M., Pojedinačno sredivanje nesređenog zemljišnoknjižnog stanja kroz institut pojedinačnog ispravnog postupka, str. 63 – 72.
9. Klarić, P., Vedriš, M., Građansko pravo, Narodne novine, Zagreb, 2008.
10. Končić, A - M., Raskrižja u postupcima osnivanja, obnove i dopune zemljišne knjige – putovi do načela povjerenja u potpunost i istinitost zemljišne knjige, u: Jelčić, O., Končić, A-M., Kontrec, D., Mihelčić, G., Pahić, D., Sarvan, D., Nekretnine – aktualnosti zakonodavstva i prakse, problemi i dvojbe iz prakse, novi propisi, Novi informator, Zagreb, 2008., str. 41 - 97.
11. Kontrec, D., Uvod, u: Crnić, J., Končić, A - M., Kontrec, D., Osnivanje, obnavljanje, dopunjavanje i preoblikovanje zemljišne knjige, Novi informator, Zagreb, 2005., str. 11 - 95.
12. Kontrec, D., Novine u zemljišnoknjižnom pravu prema konačnom prijedlogu Novele Zakona o zemljišnim knjigama 2013, Pravo u gospodarstvu, vol. 52, br. 3, Zagreb, 2013., str. 589 - 615.
13. Kontrec, D., Novela Zakona o zemljišnim knjigama iz 2013. i pravna sredstva za zaštitu od nevaljanih i nezakonitih upisa u zemljišnoj knjizi, Pravo u gospodarstvu, god. 53, br. 2, Zagreb, 2014., str. 267 - 298.
14. Kontrec, D., Novine u zemljišnoknjižnom pravu prema Konačnom prijedlogu Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama 2013., Hrvatska gospodarska komora - sektor za trgovinu devetnaesti forum poslovanja nekretninama, str. 38 - 60.
15. Ljubić, B., Iskustva dvostrukih evidencija i obnova zemljišnih knjiga, u: Končić, A - M, Kontrec, D., Ljubić, B., Marković, S., Mičević, B., Trgovac, S., Novi propisi u zemljišnoknjižnom pravu 2015., Novi informator, Zagreb, 2015., str. 35 – 60.
16. Obrazloženje Konačnog prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama, Ministarstvo pravosuđa, Zagreb, 2013.
17. Obrazloženje nacrtu Prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama, Ministarstvo pravosuđa, Zagreb, 2017.
18. Triva, S., Dika, M., Građansko parnično procesno pravo, 7. izmijenjeno i dopunjeno izd., Narodne novine, Zagreb, 2004., str. 323 – 325.

19. Žuvela, M., *Vlasničkopravni odnosi, Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakon o zemljišnim knjigama, prateći propisi, pravna pravila, sudska praksa, napomene, prilozi, kazala, Organizator, Zagreb, 2014.*
20. Žuvela, M., Ružička, B., *Zakon o zemljišnim knjigama, Organizator, Zagreb, 2003.*

Propisi

1. *Pravilnik o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (zemljišnoknjižni poslovnik), Narodne novine, br. 81/1997, 109/2002, 153/2002, 123/2002, 14/2005, 60/2010, 60/2010, 55/2013, 108/2017.*
2. *Ustav Republike Hrvatske, Narodne novine, br. 56/1990, 135/1997, 113/2000, 28/2001, 76/2010, 5/2014.*
3. *Zakon o zemljišnim knjigama, Narodne novine, br. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17.*
4. *Zakon o parničnom postupku, Narodne novine, br. 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14.*
5. *Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina, Narodne novine, br. 16/07, 152/08, 124/10, 56/13, 121/16, 09/17.*

Dinka Šago*

Summary

REGULATION OF THE LAND REGISTER PROCEDURE THROUGH INDIVIDUAL CORRECTION PROCEDURE

The paper presents the most important novelties proposed by the Law on Amendments of the Land Registry Act from 2013 and 2017, in particular the novelties in an individual correction procedure.

The aim of this paper is to show the process of implementation of the individual correction procedure as an efficient institute to harmonize the land registry with the actual property status. Those changes were supposed to contribute to a simplify, speed up and reduce the cost of the process, in order to allow a wider range of interested entities – private interest of owners to update the status of their property, with the secondary purpose – public interest to harmonize the land registry with the real property situation.

***Keywords:** land registry court, land register, the individual correction procedure.*

Zusammenfassung

GRUNDBUCHBERICHTIGUNG AUF BETREIBEN EINES BETEILIGTEN

Grundbuchberichtigung auf Betreiben eines Beteiligten ist ein Rechtsinstitut des Grundbuchrechtes, welches für die Berichtigung ungeordneten Grundbuch- und Katasterstandes auf Betreiben eines Beteiligten vorgesehen wurde. Durch die Novellierung der Grundbuchordnung in 2013 und 2017 war die Hauptabsicht des kroatischen Gesetzgebers, das Grundbuchsystem der Eintragung der Grundstücke und dazu gehörenden Rechte zu verbessern und der Ordnung der Grundbücher sowie auch der Sicherheit der Grundstücksrechtsgeschäfte beizutragen.

Ziel dieser Arbeit ist es, die Änderungen in der Durchführung der Grundbuchberichtigung auf Betreiben eines Beteiligten darzustellen, deren Zweck es ist, diese Verfahren zu vereinfachen, beschleunigen und günstiger zu machen. Diese Änderungen tragen wiederum dazu bei, die Aktualisierung des Grundbuchstandes der Grundstücke zu vereinfachen, aber auch das öffentliche Interesse an die Übereinstimmung der wirklichen Rechtslage eines Grundstücks mit

* Dinka Šago, Ph. D., Assistant Professor, Faculty of Law, University of Split; dsago@pravst.hr.

dem Grundbuchstand zu realisieren.

Schlüsselwörter: Grundbuchgericht, Grundbuch, Grundbuchberichtigung
auf Betreiben eines Beteiligten.

Riassunto

LA SISTEMAZIONE DELLO STATO DEI LIBRI FONDIARI MEDIANTE IL SINGOLO PROCEDIMENTO DI CORREZIONE

Il singolo procedimento di correzione è uno strumento giuridico del diritto tavolare previsto per la sistemazione caso per caso dello stato dei libri fondiari e del catasto. L'intenzione primaria del legislatore in occasione dell'emanazione delle novelle della legge tavolare degli anni 2013 e 2017 è quella di migliorare mediante soluzioni giuridiche nuove e di qualità il sistema tavolare di pubblicità degli immobili e dei diritti sugli immobili; di sistemare i libri fondiari e per l'effetto di garantire una più elevata certezza del diritto nella circolazione degli immobili.

Lo scopo di questo lavoro è di illustrare le modifiche legislative relativa all'*iter* del singolo procedimento di correzione, il quale ha per scopo semplificare, accelerare e rendere più economico tale procedimento e tutto ciò affinché i soggetti giuridici possano più facilmente aggiornare nei libri lo stato dei loro immobili, ma anche al fine di realizzare l'interesse pubblico volto all'aggiornamento dei libri fondiari, quali registri pubblici, con lo stato reale degli immobili.

Parole chiave: giudice tavolare, libro fondiario, singolo procedimento di
correzione.

