

## ZABILJEŽBE PREMA NOVOM ZAKONU O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA (DILEME I SPORNA PITANJA)

Damir Kontrec, mag. iur.\*

UDK.: 347.235.11(497.5)  
<https://doi.org/10.30925/zpfsr.41.1.18>  
Ur.: 24. siječnja 2020.  
Pr.: 19. veljače 2020.  
Pregledni rad

### Sažetak

*Novi Zakon o zemljišnim knjigama iz 2019. godine donio je određene novine u institutu zabilježbi, posebice kod određivanja zabilježbe izvanrednog pravnog lijeka. U radu se govori o pretpostavkama za određivanje zabilježbi prema odredbama Zakona o zemljišnim knjigama, kada se pojedina zabilježba može brisati, ali se iznose i dvojbe i sporna pitanja koja su se već javila u sudskoj praksi zemljišnoknjižnih sudova.*

**Ključne riječi:** zabilježba; pretpostavke za određivanje zabilježbi; zabilježbe prema Zakonu o zemljišnim knjigama; aktualna sudska praksa.

### 1. UVOD

Institut zabilježbe u zemljišnoknjižnom pravu ima iznimnu važnost i zbog pravnih učinaka zabilježbe i zbog publiciteta koji se ostvaruje zabilježbom. Zabilježba je jedan od zemljišnoknjižnih upisa kojim se ne upisuju u zemljišnu knjigu knjižna prava, pravo vlasništva i druga stvarna prava, odnosno obveza prava koja se upisuju u zemljišnu knjigu, već se zabilježbom u zemljišnu knjigu upisuju relevantne okolnosti – osobni odnosi i pravne činjenice koje su bitne za pravni promet nekretnina i njegovu sigurnost.

U radu se prikazuju zabilježbe koje su određene Zakonom o zemljišnim knjigama,<sup>1</sup> kada se pojedina zabilježba može odrediti, koje su pretpostavke, kada i u kojim slučajevima se ona briše. Iznose se i određene dvojbe i sporna pitanja koja su se javila u praksi zemljišnoknjižnih sudova, a isto tako ukazuje se na relevantnu sudsku praksu koja je nastala u vrijeme važenja ranijeg Zakona o zemljišnim knjigama.<sup>2</sup>

\* Damir Kontrec, mag. iur., sudac Vrhovnog suda Republike Hrvatske; damir.kontrec@vsrh.hr.

1 Zakon o zemljišnim knjigama, Narodne novine, br. 63/19. (dalje u tekstu: ZZK).

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 u tekstu: ZZK/96).

## **2. OPĆENITO O ZABILJEŽBI KAO ZEMLJIŠNOKNJIŽNOM UPISU (POJAM, PREDMET I PRETPOSTAVKE)**

Zabilježba je zemljišnoknjižni upis kojim se čine vidljivim mjerodavne okolnosti za koje je zakonom određeno da ih se može zabilježiti u zemljišnim knjigama, odnosno kojim se osnivaju određeni pravni učinci kad je to previđeno zakonom (čl. 34. st. 4. ZZK).<sup>3</sup> Bitno je naglasiti da se zabilježbom ne mogu stjecati, mijenjati ili prestati knjižna prava, niti se tim upisom knjižna prava upisuju u zemljišnu knjigu. Treba naglasiti da je u razdoblju do 1996., prema ranijim pravnim pravilima zemljišnoknjižnog prava postojala mogućnost da se, primjerice upis etažnog vlasništva vrši zabilježbom. Stupanjem na snagu ZZK/96 i Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima<sup>4</sup> u čl. 233. st. 3. ZZK/96 i čl. 370. st. 6. ZVDSP bilo je propisano da zabilježbe kojima se do stupanja na snagu ZZK/96 i ZVDSP provodili upisi knjižnih prava od stupanja na snagu tih zakona smatraju se kao upisi knjižnih prava provedenih pod odredbama ZZK/96 i ZVDSP.

Zabilježbom se evidentiraju, čine vidljivim, publiciraju određeni osobni odnosi nositelja knjižnih prava i ograničenja koji su važni za pravni promet nekretnina, za upravljanje i raspolaganje nekretninama i knjižnim pravima. Zabilježbom se upisuju i različite pravne činjenice koje ukazuju na posebni pravni status određene nekretnine ili nekoga knjižnog prava ili kojima se osnivaju određeni pravni učinci važni za raspolaganje knjižnim pravima, njihovo ostvarivanje ili zaštitu.<sup>5,6</sup>

Da bi došlo do upisa zabilježbe, neovisno o tome o kojoj se zabilježbi radi, moraju biti ispunjene materijalne i postupovne pretpostavke određene zemljišnoknjižnim pravom, koje vrijede i za sve ostale vrste upisa. Tako će se i zabilježba dopustiti protiv osobe knjižnog prednika. Prema čl. 45. ZZK-a knjižni se prednik definira kao osoba koja je u trenutku podnošenja prijedloga za upis u toj zemljišnoj knjizi upisana kao vlasnik zemljišta ili nositelj prava, glede kojeg se upis zahtijeva, odnosno koja je barem istodobno kao takva uknjižena ili predbilježena (ranija odredbe čl. 40. ZZK/96). Mora biti ispunjena i druga materijalna pretpostavka, a to je tabularna isprava (čl. 48. i 49. ZZK). Pritom tabularne isprave moraju biti sastavljene u obliku koji je propisan za njihovu valjanost te ne smiju imati nedostatke koji dovode u sumnju njihovu vjerodostojnost. Ako isprave imaju više listova, oni moraju biti tako spojeni da se ne može umetnuti nijedan list. U ispravama na temelju koji se zahtijeva upis osoba protiv kojih i u čiju korist se upis zahtijeva, neovisno o tome kada su sastavljene, moraju biti navedene tako da ne postoji opasnost da ih se zamijeni s drugima. Pritom moraju biti navedeni i mjesto, dan, mjesec i godina sastavljanja isprava i osobni identifikacijski broj osoba protiv kojih i u čiju se korist zahtijeva upis.

Određene su iznimke kada tabularna isprava neće biti potrebna kod upisa

3 U ZZK/96 postojala je istovjetna odredba u čl. 30. st. 4.

4 Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Narodne novine, br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 129/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12. (dalje u tekstu: ZVDSP).

5 Tatjana Josipović, *Zemljišnoknjižno pravo* (Zagreb: Informator, 2001.), 206.

6 Tatjana Josipović, *Komentar Zakona o zemljišnim knjigama* (Zagreb: Informator, 1998.), 173-174.

zabilježbe. Tako se kod zabilježbe prvenstvenoga reda (čl. 77. ZZK) ne zahtijeva tabularna isprava. Tabularna isprava neće biti pretpostavka za upis kad iz naravi osobnog odnosa, odnosno pravne činjenice te cilja zbog kojega se provodi zabilježba proizlazi da za nju tabularna isprava nije potrebna.<sup>7</sup>

Za upis zabilježbe mogu biti ispunjene i postupovne pretpostavke koje se zahtijevaju za provedbu svakog upisa u zemljišnu knjigu. Tako se mora podnijeti prijedlog za upis zabilježbe. Pritom prema odredbi čl. 103. st. 2. ZZK-a prijedlog za upis koji bi imao značenje zabilježbe ovlaštena je staviti osoba koja ima pravni interes za provedbu te zabilježbe ili je za to ovlaštena posebnim propisom (raniji čl. 95. st. 2. ZZK/96). Nužno je naglasiti da će se zabilježba provesti i na prijedlog suda ili drugoga nadležnog tijela, a u nekim slučajevima je zabilježbu ovlašten provesti i zemljišnoknjižni sud po službenoj dužnosti. Sadržaj prijedlog za upis određen je čl. 109. ZZK-a. Tako prijedlog za upis zabilježbe treba sadržavati oznaku zemljišnoknjižnog suda kojemu se prijedlog podnosi, ime i prezime, adresu i osobni identifikacijski broj osobe u čiju se korist upis treba provesti, odnosno osobe protiv koje se upis provodi, osobe koje treba obavijestiti o rješenju, broj zemljišnoknjižnog uloška, ime katastarske općine i oznaku čestica upisanih u zemljišnoknjižni uložak u kojem bi se upis trebao provesti. U čl. 109. st. 4. ZZK-a izričito je određeno da ako se predlaže upis zabilježbe, da iz prijedloga treba biti vidljiv osobni odnos ili pravna činjenica čiji se upis zahtijeva.

Daljnja postupovna pretpostavka za upis zabilježbe je donošenje odluke odnosno odlučivanje. Prema odredbi čl. 115. ZZK-a upisi se provode na temelju rješenja zemljišnoknjižnog suda kojim se određuje i nalaže njegova provedba u zemljišnoj knjizi. Rješenje o upisu zemljišnoknjižni sud donosi i ako je zemljišnoknjižni upis odredio neki drugi sud ili drugo tijelo u granicama svojih ovlasti. Kod toga je za odlučivanje mjerodavno stanje zemljišne knjige u trenutku kad je prijedlog za upis stigao zemljišnoknjižnom sudu (čl. 116. ZZK). O prijedlogu za upis zabilježbe mora se donijeti rješenje (čl. 115. do 122. ZZK). Ono se mora provesti u zemljišnoj knjizi (čl. 127. do 133. ZZK) što je treća postupovna pretpostavka za upis zabilježbe.

Samo ako su ispunjene sve materijalne i postupovne pretpostavke za upis možemo govoriti da je riječ o valjanom, istinitom zemljišnoknjižnom upisu zabilježbe.

Za razumijevanje instituta zabilježbe bitno je i pitanje što može biti predmet zabilježbe. U čl. 44. ZZK-a propisano je da se zemljišnoknjižne zabilježbe upisuju, s jedne strane, kako bi se učinile vidljivim osobne odnose, osobito ograničenja glede upravljanja imovinom (maloljetnost, produženje roditeljskog prava, otvaranje stečaja i dr.), kao i druge odnose i činjenice određene zakonom, s učinkom da se nitko ne može pozivati na to da za njih nije znao niti morao znati te s druge strane, kako bi se ostvarili pravni učinci koje zabilježba proizvodi prema odredbama ZZK-a ili nekoga drugog zakona (zabilježba prvenstvenog reda, otpisa zemljišta, zajedničke hipoteke, otkaza hipotekarnih tražbina, spora, prisilne dražbe, zabrane otuđenja ili opterećenja, obveze zahtijevanja brisanja hipoteke, pridržaja prvenstvenoga reda, zabilježbe određene prema pravilima o ovrsi i osiguranja i dr.) (raniji čl. 39. ZZK/96).

<sup>7</sup> Josipović, *Zemljišnoknjižno pravo*, 206.

### **3. ZABILJEŽBE PROPISANE ZZK-A**

#### **3.1. Zabilježba osobnih odnosa**

U čl. 76. ZZK-a propisano je da se zabilježbe osobnih odnosa predviđene zakonom, kao i brisanje takvih zabilježbi provode na prijedlog sudionika, njihovih zakonskih zastupnika ili nadležnih sudova ili drugih nadležnih tijela, a na temelju isprava kojima se dokazuje osobni odnos, odnosno čija se zabilježba, odnosno prestanak zahtijeva (ranija odredba čl. 71. ZZK/96). Za pravni promet nekretnina važno je znati može li vlasnik slobodno raspolagati nekretninom ili postoje neka ograničenja koja ga u tome sprječavaju, primjerice maloljetnost, skrbništvo, je li nad pravnom osobom otvoren stečaj ili postupak likvidacije.

Pravni učinci zabilježbe osobnih odnosa sastoje se u publiciranju, činjenju vanjski vidljivim prema svim trećim osobama osobnog odnosa nositelja knjižnog prava mjerodavnog za raspolaganje knjižnim pravom.<sup>8</sup> Zabilježba osobnih odnosa ima isključivo publicitetni karakter, a temeljna je pretpostavka da bi se određeni osobni odnos uopće zabilježio u tome da je nastanak osobnog odnosa utvrdilo nadležno tijelo.

Obiteljski zakon<sup>9</sup> tako u čl. 177. navodi da se pravomoćna odluka o lišenju i vraćanju prava na roditeljsku skrb, ako dijete ima nekretninu u vlasništvu, dostavlja i nadležnom zemljišnoknjižnom sudu radi njezine zabilježbe u zemljišnoj knjizi. Nadalje u čl. 231. ObZ-a propisano je da će se pravomoćno rješenje o prestanku skrbništva dostaviti nadležnom zemljišnoknjižnom sudu radi brisanja zabilježbe. Prema odredbi čl. 251. ObZ-a rješenje o stavljanju pod skrbništvo i o prestanku skrbništva dostavit će se i zemljišnoknjižnom sudu na području kojeg štíćenik ima nekretnine, radi upisa, odnosno brisanja zabilježbe da se osoba nalazi pod skrbništvom. U čl. 254. ObZ-a određeno je da se i prije donošenja rješenja o imenovanju skrbnika osobi koja je lišena poslovne sposobnosti, može zabilježiti pokretanje postupka za imenovanja skrbnika, na nekretninama štíćenika. U čl. 419. ObZ-a propisano je da sud može u postupku u kojem se odlučuje o ostvarivanju osobnih odnosa djeteta s roditeljem odrediti jednu ili više mjera kojima se osigurava povratak djeteta ili zaprječuje protupravno odvođenje djeteta od strane roditelja koji ima pravo ostvarivati osobne odnose s djetetom, između ostalog i određivanje zabrane otuđenja ili opterećenja imovinskih prava roditelju koji ima pravo ostvarivati osobne odnose s djetetom uz zabilježbu te mjere u javnim upisnicima.

I Stečajni zakon<sup>10</sup> određuje da će se u zemljišnu knjigu po službenoj dužnosti zabilježiti rješenje o otvaranju stečajnog postupka (čl. 131. st. 2. SZ). Ta se zabilježba briše na temelju rješenja o zaključenju ili obustavi stečajnog postupka. Prema čl. 404. st. 5. i čl. 407. st. 5. SZ-a sud će po službenoj dužnosti odrediti da se prijedlog za priznanje, odnosno rješenje o priznanju strane odluke o otvaranju stečajnog postupka odmah zabilježi u zemljišnoj knjizi.

U dosadašnjoj sudskoj praksi kao jedno od spornih pitanja pojavilo se pitanje može li se zabilježiti brak u zemljišnoj knjizi. Prema našem mišljenju takav osobni

8 Josipović, *Zemljišnoknjižno pravo*, 209.

9 Obiteljski zakon, Narodne novine, br. 103/15., 98/19. (dalje u tekstu ObZ).

10 Stečajni zakon, Narodne novine, br. 71/15., 104/17. (dalje u tekstu SZ).

odnos nije moguće zabilježiti u zemljišnoj knjizi, jer takva zabilježba nije predviđena niti ZZK-a, niti odredbama nekoga drugog zakona (čl. 75. st. 1. ZZK). Osim toga, postavlja se i pitanje tko bi tražio takvu zabilježbu, kakav je učinak takve zabilježbe na pravni status nekretnina ako je nekretnina posebna imovina jednog od bračnih drugova. Daljnje dvojbe su bi li onda trebalo dopustiti i zabilježbu izvanbračne zajednice, odnosno istospolnog partnerstva.

### **3.2. Zabilježba prvenstvenoga reda**

Aktivnu legitimaciju za traženje zabilježbe prvenstvenog reda ima vlasnik nekretnine. U čl. 77. st. 1. ZZK-a propisano je da je vlasnik ovlašten zahtijevati zabilježbu da namjerava svoje zemljište otuđiti ili osnovati založno pravo, kako bi njome osnovao prvenstveni red za ona prava koja će se upisati na temelju tih poslova. Kod toga se prvenstveni red stvara od trenutka kad je zemljišnoknjižni sud zaprimio prijedlog za upis te zabilježbe. Prema st. 2. zabilježba prvenstvenog reda moguća je i za založna prava za osiguranje tražbine uz naznaku najvišeg iznosa do kojeg bi se tim založnim pravom osigurala. Kod toga isprava na temelju koje treba upisati prava koja proizlaze iz otuđenja ili osnivanja založnog prava može biti sastavljena prije ili poslije podnošenja prijedloga za zabilježbu.

Iz navedenoga članka jasno proizlazi da za usvajanje prijedloga za zabilježbu prvenstvenog reda nije potrebno dostaviti bilo kakvu tabularnu ispravu. No, čl. 78. st. 1. ZZK-a propisano je da će se zabilježba prvenstvenog reda dopustiti samo ako bi po stanju zemljišne knjige bila dopuštena uknjižba ili brisanje onog prava koje se treba upisati odnosno brisati ili ako je na prijedlogu za zabilježbu ovjeren potpis na propisani način (javni bilježnik ili drugi zakonom propisani način). Iz toga slijedi da potpis na prijedlogu za zabilježbu prvenstvenog reda mora biti ovjeren, što se inače ne traži za druge prijedloge za upis zabilježbi. Druga je bitna karakteristika ove zabilježbe činjenica da se odluka kojom se udovoljava prijedlogu za zabilježbu prvenstvenog reda izdaje samo u jednom otpravku na kojem se potvrđuje da je zabilježba izvršena i otprema se isključivo pisanim putem. Iz toga slijedi da se na dostavu u tom slučaju neće moći primijeniti elektronička dostava koja se uvodi u cijeli pravosudni sustav.

Važna je odredba čl. 79. ZZK-a koja govori o tome u kojem roku i od kada se računa taj rok, zabilježba prvenstvenog reda gubi učinak. Određeno je da zabilježba prvenstvenog reda gubi učinak istekom roka od godine dana od dana provedbe upisa u zemljišnoj knjizi (st. 1.) te da je u odluci kojom se udovoljava prijedlogu potrebno točno naznačiti dan kojim završava rok (st. 2.). U odnosu na raniju odredbu čl. 74. ZZK/96 novina je da rok više ne teče od dostave rješenja o upisu, već od dana provedbe upisa u zemljišnoj knjizi.<sup>11</sup>

Vlasnik nekretnine je taj koji odlučuje hoće li iskoristiti zabilježbu prvenstvenog reda, zbog čega mora prijedlog za upis ili brisanje prava za koje je prvenstveni red zabilježen, zajedno s otpravkom rješenja kojim je zabilježba bila dopuštena, podnijeti nadležnom sudu u roku od godine dana i to od dana provedbe upisa u zemljišnoj

11 Bruno Ružička, *Zabilježba prvenstvenog reda i kako provesti odredbu članka 72. stavka 1. i članka 74. Zakona o zemljišnim knjigama*, pristup 23. siječnja 2020., [http://www.iusinfo.hr/Article/Content.aspx?SOPI=CLN20V01D2015B835&Doc=CLANCI\\_HR](http://www.iusinfo.hr/Article/Content.aspx?SOPI=CLN20V01D2015B835&Doc=CLANCI_HR).

knjizi (čl. 80. st. 1. ZZK). Može se tražiti uknjižba ili predbilježba, a učinak provedbe zabilježbe prvenstvenoga reda je u tome da dopuštena uknjižba ili predbilježba ima prvenstveni red zabilježbe (čl. 80. st. 2. ZZK). Važno je zemljišnoknjižni sud upis koji je proveden na temelju prijedloga zabilježi i na otpravku iz čl. 78. st. 2. ZZK-a, onom jednom otpravku koji je pisanim putem dostavljen vlasniku nekretnine, odnosno njegovom punomoćniku, ako ga ima u zemljišnoknjižnom postupku (čl. 80. st. 3. ZZK). Upis sa zabilježenim prvenstvenim redom može se dopustiti i kad su zemljište ili hipotekarna tražbina preneseni na trećeg ili su opterećeni nakon što je podnesen prijedlog za zabilježbu prvenstvenog reda (čl. 80. st. 4. ZZK). Ako se nad vlasnikom zemljišta ili hipotekarnim vjerovnicima pokrene stečajni postupak prije nego što se zaprimi prijedlog, upis za koji je bio zabilježen prvenstveni red dopustit će se samo ako je isprava o poslu već bila sastavljena prije dana otvaranja stečajnog postupka, a dan sastavljanja isprave dokazan je javnom ovjerom (ovjerom kod javnog bilježnika) (čl. 80. st. 5. ZZK).

Odredbi čl. 81. i 82. ZZK-a govore o tome na koji se način briše zabilježba prvenstvenog reda. Ponajprije do brisanja ove zabilježbe doći će ako se odlukom dopusti upis u prvenstvenom redu zabilježbe. U tom se slučaju briše zabilježba prvenstvenog reda i u zemljišnoj knjizi imamo u istom redu prvenstva uknjižbu ili predbilježbu (čl. 81. st. 1. ZZK).

Ako se dopusti uknjižba otuđenja zemljište, založnog prava na nekretnini ili brisanje tražbine u zabilježenom prvenstvenom redu, tada će se na prijedlog stranke u čiju je korist dopuštena uknjižba, narediti i brisanje onih upisa koji su dopušteni glede toga zemljišta ili te tražbine nakon podnošenja prijedloga za zabilježbu (čl. 81. st. 2. ZZK). Pritom se prijedlog za brisanje upisa iz st. 2. mora podnijeti u roku od 15 dana od dana kad je postalo pravomoćno rješenje kojim je dopuštena uknjižba u zabilježenom prvenstvenom redu. To znači da ako se prijedlog ne bi podnio u tom roku, da će upisi ostati i neće se brisati, što znači da bi prijedlog za brisanje koji bi bio podnesen izvan roka, trebao biti odbačen kao nepravodobno podnesen.

Drugi je slučaj kada se zabilježba briše po službenoj dužnosti. U čl. 82. st. 1. ZZK-a određeno je da ako se prijedlog za upis ne podnese u zakonom propisanom roku (godina dana od dana provedbe upisa u zemljišnoj knjizi) ili ako do kraja toga roka ne bude iscrpljen iznos glede kojega je bila provedena zabilježba prvenstvenog reda, da tada zabilježba gubi učinak i mora biti izbrisana po službenoj dužnosti, dakle bez prijedlog vlasnika. Prema st. 2. istog članka prije isteka zakonskog roka brisanje zabilježbe će se dopustiti samo ako se podnese otpravak odluke o dopuštenju zabilježbe, dakle vlasnik mora uz prijedlog za brisanje dostaviti i otpravak odluke iz čl. 78. st. 2. ZZK-a te će tada zemljišnoknjižni sud na tom otpravku zabilježiti brisanje i vratiti stranci uz otpravak rješenje o brisanju.

Nužno je još ukazati i na odredbu čl. 168. st. 4. ZZK-a kojom je propisano da zabilježba prvenstvenog reda sprječava otpisivanje dok se ne podnese otpravak onog rješenja kojim je ta zabilježba bila dopuštena (otpravak iz čl. 78. st. 2. ZZK) i dok se na tom otpravku ne zabilježi otpis, kao oznaka novog uloška, otvorenoga za taj otpisani dio. Prema odredbi čl. 169. st. 2. ZZK-a zabilježba prvenstvenoga reda sprječava besteretni otpis, dok se ne podnese otpravak rješenja kojim je ona dopuštena

i dok se na tom otpravku ne zabilježi da je otpisani dio otpisan besteretno.

### **3.3. Zabilježba otkaza i hipotekarne tužbe**

Zabilježba otkaza hipotekarne tražbine i zabilježba hipotekarne tužbe su zabilježbe koje se vrlo rijetko pojavljuju u sudskoj praksi.

Odredbom čl. 338. ZVDSP-a propisano je da vjerovnik ima pravo, da bi došao do namirenja svoje tražbine iz vrijednosti nekretnine, i kada je potrebno da prethodno putem parnice ishodi pravomoćnu presudu kojom će biti naređeno založnom vjerovniku da je dužan trpjeti namirenje iz vrijednosti zaloga, ili presudu kojom će osobno dužniku biti naređeno da podmiri vjerovnikovu tražbinu, ovlašten je zahtijevati da se u zemljišnim knjigama zabilježi tužba protiv vlasnika nekretnine. Ovlašten je zahtijevati da se zabilježi otkaz o kojemu ovisi dospjeće tražbine (čl. 338. st. 1. ZVDSP-a). Zabilježeni će otkaz ili tužba djelovati i protiv svakoga kasnijeg vlasnika nekretnine, pa će se na temelju ovršne presude čije je donošenje ishodoeno zabilježenom tužbom ili zabilježenim otkazom moći provesti ovrhu namirenjem iz nekretnine bez obzira na to tko je u međuvremenu postao njezinim vlasnikom (čl. 338. st. 2. ZVDSP-a).

S obzirom na tu odredbu u čl. 83. st. 1. ZZK-a predviđeno je da će se zabilježba otkaza hipotekarne tražbine dopustiti rješenjem na prijedlog vjerovnika koji je otkaz dao svom dužniku upisanom kao vlasnik opterećene nekretnine, ako je taj otkaz dan u obliku javne isprave. Prema st. 2. zabilježba hipotekarne tužbe dopustit će se rješenjem na prijedlog vjerovnika koji je podignuo hipotekarnu tužbu protiv osobe upisane kao vlasnik opterećene nekretnine, ako je dokazano da je sudu podnesena hipotekarna tužba.

Osim zemljišnoknjižnog suda, ovu zabilježbu može dopustiti i drugi sud (ranije je bio propisan parnični sud – čl. 78. st. 3. ZZK/96).

Posljedica je tih zabilježbi da otkaz ili tužba djeluju i protiv svakoga kasnijeg vlasnika založene nekretnine, pa će se ovrha namirenjem moći neposredno provesti bez obzira na to tko je u međuvremenu postao vlasnik opterećene nekretnine (čl. 84. ZZK).

Hipotekarna tužba će se brisati ako bude pravomoćno odbijena ili odbačena i to na prijedlog stranke (vlasnika nekretnine). Zabilježba hipotekarne tužbe izbrisat će se po službenoj dužnosti brisanjem hipotekarne tražbine (čl. 85. st. 1. i 2. ZZK).

### **3.4. Zabilježba spora**

U sudskoj se praksi najčešće pojavljuje zabilježba spora, bilo da tu zabilježbu određuje zemljišnoknjižni sud, bilo da ju određuje drugi sud pred kojim se vodi postupak o kojem ovise knjižna prava. Odredbom čl. 86. st. 1. ZZK-a (ranije čl. 81. st. 1. ZZK) propisano je da je zabilježba spora upis kojim se čini vidljivim da se glede knjižnoga prava vodi pred sudom ili drugim nadležnim tijelom postupak čiji bi ishod mogao utjecati na uknjižbu, pripadanje opseg, sadržaj ili opterećenje toga prava. Već je iz takvog određenja potpuno jasno da se spor mora voditi oko knjižnog prava, nekog od stvarnih ili obveznih prava koja se upisuju u zemljišnu knjigu, a zabilježba spora

se ne bi mogla provesti ako se spor vodi o predmetu zabilježbe (pravnim činjenicama i osobnim odnosima).<sup>12</sup>

Učinak zabilježbe spora je da pravomoćna odluka donesena u povodu tužbe djeluje i protiv onih osoba koje su stekle knjižna prava nakon što je prijedlog za zabilježbu spora zaprimljen kod zemljišnoknjižnog suda. Isto vrijedi ako se vodi postupak pred drugim nadležnim tijelom o čijem ishodu ovisi knjižno pravo (čl. 86. st. 2. ZZZK). Zabilježba spora nadalje čuva red prvenstva, jer dosuđeno pravo dobiva ono mjesto u prvenstvenom redu koje mu je bilo osigurano zabilježbom spora (čl. 86. st. 3. ZZZK).

U sudskoj praksi nailazimo na veći broj odluka u kojima je raspravljano kada postoji spor koji se može zabilježiti.

„Kad se vodi spor o valjanosti pravnog posla na temelju kojega je provedena uknjižba prava vlasništva predmetne nekretnine, ima mjesta upisu zabilježbe spora.“<sup>13</sup>

„Dopuštena je zabilježba spora u slučaju kad je podnesena tužba sa zahtjevom za utvrđenje ništetnosti pravnog posla koji je bio pravna osnova za uknjižbu prava vlasništva u zemljišnu knjigu.“<sup>14</sup>

„Kad sadržaj odluke o eventualno kumuliranom tužbenom zahtjevu može utjecati na sadržaj knjižnih prava stranaka tada će zemljišnoknjižni sud dopustiti zabilježbu spora.“<sup>15</sup>

„U prijedlogu za upis zabilježbe spora u zemljišnim knjigama (upravnog postupka radi povrata oduzete imovine) nekretnine su dovoljno određene kad su prijedlogu pored naznačenih katastarskih općina označene brojem zemljišnoknjižnog uloška.“<sup>16</sup>

„Ostvarene su pretpostavke za upis zabilježbe spora ako se tužbenim zahtjevom traži utvrđenje ništetnosti ugovora i brisanje tereta u zemljišnoj knjizi upisanim na temelju tog ugovora.“<sup>17</sup>

„Okolnost da je u pravomoćno završenom parničnom postupku podnesen prijedlog za ponavljanje postupka nema značenje ponovnog tijeka postupka o zemljišnoknjižnim pravima u smislu odredbe članka 81. stavka 1. Zakona o zemljišnim knjigama, jer povodom tog prijedloga sud vodi postupak u kojem ocjenjuje samo njegovu procesnopravnu osnovanost pa bi tek dopuštenje prijedloga za ponavljanje postupka i ukidanje ranije donesene odluke imalo značenje ponovnog tijeka postupka pred sudom o zemljišnoknjižnim pravima.“<sup>18</sup>

Daljnje je pitanje tko je ovlašten tražiti zabilježbu spora. Odgovor je u odredbi čl. 87. ZZZK-a (ranije čl. 82. ZZZK). Tako zabilježbu spora može zahtijevati svaka

12 Renata Marić-Ivanović, *Zabilježba spora i praksa zemljišnoknjižnih sudova*, pristup 23. siječnja 2020., <http://www.iusinfo.hr/Article/TOC.aspx?Src=DD9q16zY4ZCLb9XPV91PagpRmWDZmvcRIhMffZMiBDpuydnyofpIPLeFZ9r%2bj7cU14YFcf9bqDfEdOuemmd6IgtM9NEKUaxqKqfBRTBIE%3d>

13 Županijski sud u Splitu, Gž Zk-198/2016 od 30. kolovoza 2016.

14 Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev-230/2011-2 od 29. veljače 2012.

15 Županijski sud u Varaždinu, Gž Zk-182/2017-2 od 4. svibnja 2017.

16 Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev-x-414/2015-2 od 30. rujna 2015.

17 Županijski sud u Varaždinu, Gž-154/2015-2 od 29. rujna 2015.

18 Županijski sud u Zagrebu, Gž-2757/2008-2 od 25. svibnja 2010.



stranka u postupku koji se želi zabilježiti, kao i svaka druga osoba koja je sudionik postupka, a koja ima pravni interes da se takav postupak zabilježi. Zabilježbu spora može dopustiti zemljišnoknjižni sud, u kojem slučaju se stranka treba obratiti s prijedlogom za upis zabilježbe i dokazom da je u tijeku postupak o knjižnom pravu, ali i sud pred koji se vodi postupak, kada se zemljišnoknjižni sud pojavljuje kao sud provedbe takve zabilježbe. Ako se postupak vodi pred drugim nadležnim tijelom, tada svaki sudionik tog postupka koji ima pravni interes može zahtijevati zabilježbu tog postupka, a po službenoj dužnosti zabilježbu spora može odrediti i tijelo pred kojim se vodi postupak (primjerice izvlaštenje, komasacija i slično.).

Odredbom čl. 87. st. 3. ZZK-a određeno je da će se zabilježba spora dopustiti ako se dokaže da se vodi postupak iz čl. 86. st. 1. ZZK-a, osim ako je zakonom predviđena mogućnost zabilježbe spora i prije pokretanja postupka. Iz odredbe čl. 150. st. 3. ZZK-a vidljivo je da se zabilježba brisovne tužbe, koja se vrši prema pravilima o zabilježbi spora, može tražiti i prije podnošenja brisovne tužbe.

U čl. 88. i 89. ZZK-a propisana su pravila glede brisanja zabilježbe spora. Ako nakon provedene zabilježbe tužitelj odustane od tužbe ili je njegov tužbeni zahtjev odbije ili je odbačen pravomoćnom odlukom, odnosno ako je prijedlog konačno odbijen ili je obustavljen postupak zbog kojeg je zabilježba bila određena, na prijedlog osoba koja za to ima interes će se odrediti brisanje zabilježbe. Isto vrijedi i za slučaj kada je zabilježba spora određena, a stranka nije u određenom roku pokrenula postupak.

Kada je postupak zbog kojega je provedena zabilježba dovršen ovršnom odlukom na temelju koje bi došlo do promjene upisa, ta će se odluka ovršiti tako što će se dopustiti upis promjene na onaj način i u opsegu kako je to odlučeno presudom, odnosno rješenjem kojim je spor, odnosno postupak završen. Bitno je da se istodobno naredi i brisanje zabilježbe spora, ali i svih upisa koji su zatraženi nakon što je prijedlog za zabilježbu spora stigao zemljišnoknjižnom sudu, ako su u protivnosti s tim novim, promijenjenim upisom.

U praksi se znalo problematizirati pitanje može li podnositelj prijedloga za zabilježbu spora povući taj prijedlog, iako spor odnosno postupak nije dovršen. U ranijem čl. 83. ZZK/96 nije bilo odredbe koja bi regulirala tu situaciju. U čl. 88. st. 3. ZZK-a sada je propisano da brisanje zabilježbe spora može zahtijevati podnositelj prijedloga za zabilježbu spora i prije ispunjenja uvjeta iz st. 1. čl. 88. ZZK, time da će se prijedlogu udovoljiti ako je na prijedlogu za brisanje zabilježbe istinitost potpisa ovjerovljena na propisan način. Dakle, na takvom prijedlogu mora biti ovjera potpisa podnositelja prijedloga.

Člankom 89. ZZK-a propisano je brisanje zabilježbe spora po službenoj dužnosti. Tako će se provesti brisanje zabilježbe po službenoj dužnosti nakon isteka roka od deset godina od trenutka kada je zabilježba spora bila dopuštena. Ako se prije isteka tog roka utvrdi da zabilježeni spor nije pravomoćno, odnosno konačno dovršen, tada će se na prijedlog osobe koja je tražila zabilježbu spora obnoviti zabilježba s istim prvenstvenim redom. Novi rok od deset godina računa se od trenutka kada je izvršena obnova. Prijedlog za obnovu zabilježbe svakako treba podnijeti, ako se želi sačuvati red prvenstva, prije isteka prvoga desetogodišnjeg roka. Ako bi se nakon isteka roka od deset godina od kada je dopuštena zabilježba spora, tražila obnova zabilježbe spora,

tada se takva zabilježba spora može dopustiti, jer spor nije pravomoćno završen. U tom slučaju nova zabilježba spora dobiva ono mjesto u prvenstvenom redu koje joj pripada prema trenutku kad je podnesen prijedlog za novu zabilježbu istoga spora.

Glede brisanja zabilježbe spora sudska praksa je zauzela sljedeća shvaćanja.

„Pravilno je prvostupanjski sud odredio brisanje zabilježbe spora na prijedlog nositelja knjižnog prava, jer je tužbeni zahtjev u postupku radi kojeg je zabilježba određena odbijen pravomoćnom odlukom.“<sup>19</sup>

„Revizija protiv pravomoćne presude ne sprječava brisanje zabilježbe spora.“<sup>20</sup>

„Stranka na čiji prijedlog i u čiju je korist zabilježba spora određena i provedena ako smatra da nema više razloga za upis zabilježbe spora u zemljišnim knjigama može zahtijevati brisanje zabilježbe spora sve iako postupka radi kojega je provedena zabilježba spora još nije dovršen.“<sup>21</sup>

„Nepravomoćno rješenje kojim je dopušteno ponavljanje postupka nije od značaja za brisanje zabilježbe spora, već pravomoćno dopušteno ponavljanje postupka može biti razlog za novu zabilježbu spora.“<sup>22</sup>

### 3.5. Zabilježba pokretanja postupka

Zabilježba pokretanja postupka uvedena je u zemljišnoknjižno pravo Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama 2013. godine<sup>23</sup> i može se reći da je imala važnu primjenu u praksi.

Tako se u praksi ovaj institut primjenjivao kod zabilježbe pokretanja ovršnih postupaka na nekretnini (zabilježba pokretanja postupka za proglašenje ovrhe na nekretnini nedopuštenom, zabilježba pokretanja ovrhe na nekretnini), kod pokretanja postupaka osiguranja na nekretnini (zabilježba pokretanja postupka osiguranja prisilnim osnivanjem založnoga prava na nekretnini, zabilježba pokretanja postupka sudskog osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnoga prava na temelju sporazuma stranaka, zabilježba pokretanja postupka sudskog osiguranja prijenosom vlasništva na stvari i prijenosom prava, zabilježba pokretanja postupka prethodnom ovrhom, zabilježba pokretanja postupka osiguranja prethodnim mjerama, zabilježba pokretanja postupka osiguranja privremene mjere).<sup>24, 25</sup>

Zabilježba pokretanja postupka regulirana je odredbom čl. 90. ZZK-a (ranije čl. 84. a ZZK/96), kao upis kojim se čini vidljivim da je pred sudom ili upravnim tijelom pokrenut postupak kojem bi se mogao odrediti upis u zemljišne knjige, a za koji se ne

19 Županijski sud u Splitu, Gž Zk-854/2013 od 16. lipnja 2014.

20 Županijski sud u Varaždinu, Gž Zk -15/2015-2 od 21. rujna 2015.

21 Županijski sud u Splitu, Gž Zk-250/2010 od 25. siječnja 2011.

22 Županijski sud u Splitu, Gž Zk-139/2015 od 19. rujna 2015.

23 Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama, Narodne novine, br. 55/13. (dalje u tekstu: ZIDZZK/13)

24 Gabrijela Mihelčić, *Zabilježba pokretanja postupka pred sudom ili upravnim tijelom – 1. dio*, pristup 23. siječnja 2020., [http://www.iusinfo.hr/Article/Content.aspx?SOPI=CLN20V01D2015B804&Doc=CLANCI\\_HR](http://www.iusinfo.hr/Article/Content.aspx?SOPI=CLN20V01D2015B804&Doc=CLANCI_HR).

25 Gabrijela Mihelčić, *Zabilježba pokretanja postupka pred sudom ili upravnim tijelom – 2. dio*, pristup 23. siječnja 2020., [http://www.iusinfo.hr/Article/Content.aspx?SOPI=CLN20V01D2015B812&Doc=CLANCI\\_HR](http://www.iusinfo.hr/Article/Content.aspx?SOPI=CLN20V01D2015B812&Doc=CLANCI_HR).

može tražiti upis zabilježbe spora.

Ranije je rečeno da se zabilježba spora može tražiti ako je riječ o sporu oko knjižnoga prava. To znači da ako nije riječ o sporu oko prava vlasništva, drugih stvarnih prava, odnosno obveznih prava koja se upisuju u zemljišnu knjigu (prvokup, nazadkup, najam, zakup, koncesija i ostala prava na zemljištima za koja je to posebnim zakonom dopušteno), da se može tražiti zabilježba pokretanja postupka pred sudom ili upravnim tijelom, a u kojem bi se postupku mogao odrediti zemljišnoknjižni upis. Ovlaštenje za traženje ove zabilježbe ima stranka koja je postupak pokrenula, ali upis zabilježbe pokrenutog postupka može odrediti i sud i upravno tijelo po službenoj dužnosti.

U dosadašnjoj sudskoj praksi ova je zabilježba najčešće korištena kod zabilježbe pokretanja ovrhe na nekretnini. Naime, da bi došlo do pokretanja ovrhe na nekretnini nužno je podnijeti ovršni prijedlog nadležnom sudu, da nadležni sud donese rješenje o ovrsi i da to rješenje o ovrsi, kojim je ujedno određena zabilježba ovrhe u zemljišnoj knjizi bude dostavljeno nadležnom zemljišnoknjižnom sudu. Sve to traje određeno vrijeme, pa kako bi se izbjegle relativno česte situacije u praksi da dužnici znajući da se protiv njih pokreće ovrha na nekretnini, nekretninu brže prenesu na neku drugu osobu i da zemljišnoknjižni sud, kada dobije na provedbu zabilježbu ovrhe, mora odbiti prijedlog, jer više ne odgovara knjižni prednik, predlaže se (određuje se) ova zabilježba.

Učinak zabilježbe pokretanja postupka da odluka donesena pred drugim sudom ili tijelom u povodu pokrenutog postupka djeluje i protiv onih osoba koje su stekle knjižna prava nakon što je prijedlog za zabilježbu pokretanja postupka stigao u zemljišnoknjižni sud. S druge strane, zabilježba čuva red prvenstva te upis koji je određen u pokrenutom postupku dobiva ono mjesto u prvenstvenom redu koje mu je bilo osigurano zabilježbom.

Glede brisanja zabilježbe pokrenutog postupka vrijede ista pravila koja su navedena za brisanje zabilježbe spora (analogna primjena odredbi čl. 88. i 89. ZZK).

### **3.6. Zabilježba tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji**

Zabilježba tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji nije doživjela nikakve promjene donošenjem novoga ZZK-a. Odredbama čl. 91. i 92. ZZK-a (ranije čl. 85. i 86. ZZK/96) dana je mogućnost da osoba koja je sukladno propisima o obveznim odnosima ovlaštena pobijati pravnu radnju svog dužnika, da može, nakon što podnese tužbu, tražiti od zemljišnoknjižnog suda zabilježbu te tužbe u zemljišnoknjižne uloške u kojima je radi ostvarenja tužbenog zahtjeva potreban zemljišnoknjižni upis.

Pobijanje dužnikovih pravnih radnji propisano je odredbama čl. 66. do 71. Zakona o obveznim odnosima.<sup>26</sup> Naime, svaki vjerovnik čija je tražbina dospjela za isplatu, i bez obzira na to kada je nastala, može pobijati pravnu radnju svog dužnika koja je poduzeta na štetu vjerovnika. Pritom se smatra da je pravna radnja poduzeta na štetu vjerovnika ako zbog nje dužnik nema dostatno sredstava za ispunjenje

26 Zakon o obveznim odnosima, Narodne novine, br. 35/05., 41/08, 125/11., 78/15., 29/18. (dalje u tekstu: ZOO).

vjerovnikove tražbine. Pod pravnom se radnjom podrazumijeva i propuštanje zbog kojeg je dužnik izgubio neko materijalno pravo ili kojim je za njega nastala kakva materijalna obveza. U čl. 69. ZOO-a propisano je da se pravna radnja pobija tužbom ili prigovorom, time da tužba za pobijanje mora biti podnesena protiv dužnika i treće osobe s kojom je ili u čiju je korist poduzeta pravna radnja koja se pobija, odnosno protiv njezinih sveopćih pravnih sljednika. Rok za podnošenje tužbe je za naplatna raspolaganja jedna godina, a za ostala tri godine od kada je radnja poduzeta (čl. 71. ZOO).

Slijedi da osoba koja podnosi tužbu radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji može tražiti i zabilježbu te tužbe u zemljišnoknjižnim ulošcima u kojima je radi ostvarenja tužbenog zahtjeva potreban zemljišnoknjižni upis. Učinak je te zabilježbe u tome da pravomoćna presuda donesena u povodu tužbe djeluje i protiv svih kasnijih nositelja knjižnih prava, pa će se i ovrha moći provesti bez obzira na to tko je u međuvremenu postao vlasnik predmetne nekretnine, odnosno nositelj knjižnoga prava.

Zabilježbu tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji dopustit će rješenjem na prijedlog tužitelja (vjerovnika) zemljišnoknjižni sud koji vodi zemljišnu knjigu za zemljišnoknjižne uloške u kojima je radi ostvarenja tužbenog zahtjeva potreban zemljišnoknjižni upis. Ovu zabilježbu može odrediti i drugi sud (misli se upravo na parnični sud pred kojim se vodi postupak pobijanja).

Zabilježba tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji bit će izbrisana na prijedlog nositelja knjižnoga prava, ako tužba radi pobijanja bude odbijena ili odbačena. Na ovu se zabilježbu odgovarajući primjenjuju pravila o brisanju i obnavljanju zabilježbe spora iz čl. 89. ZZK-a.

### **3.7. Zabilježba izvanrednog pravnog lijeka**

Zabilježba izvanrednoga pravnog lijeka potpuno je nova zabilježba u zemljišnoknjižnom pravu. U čl. 93. st. 1. ZZK-a propisano je da je zabilježba izvanrednoga pravnog lijeka zabilježba kojom se osigurava prvenstveni red za uspostavu zemljišnoknjižnog stanja kakvo je bilo prije uknjižbe, a koja je provedena na temelju pravomoćne odluke koja se pobija tim izvanrednim pravnim lijekom.

Nužno je naglasiti da je riječ o izvanrednom pravnom lijeku koji je podnesen protiv odluke donesene u postupku pred sudom ili upravnim tijelom, a koja je bila predmet uknjižbe u zemljišnoj knjizi. Primjerice, ako je uknjižba provedena na temelju pravomoćne presude donesene u parničnom postupku, protiv presude donesene u parničnom postupku može se podnijeti više izvanrednih pravnih lijekova prema odredbama Zakona o parničnom postupku<sup>27</sup> i to:

- revizija – čl. 382. do 400. ZPP-a,
- ponavljanje postupka – čl. 421. do 428. ZPP-a i
- ponavljanje postupka u povodu konačne presude Europskog suda za ljudska prava u Strasbourgu o povredi temeljnog ljudskog prava ili slobode – čl. 428. a ZPP-a.

<sup>27</sup> Zakon o parničnom postupku, Narodne novine, br. 53/91., 91/92., 58/93., 112/99., 88/01., 117/03., 88/05., 02/07., 84/08., 96/08., 123/08., 57/11., 148/11., 25/13., 89/14., 70/19. (dalje u tekstu: ZPP).

- S druge strane, uknjižba može biti izvršena i na temelju odluke donesene u upravnom postupku, odnosno upravnom sporu, a Zakonom o općem upravnom postupku,<sup>28</sup> odnosno Zakonom o upravnim sporovima<sup>29</sup> kojim su predviđeni sljedeći izvanredni pravni lijekovi:
- obnova postupka – čl. 123. do 127. ZUP-a,
- oglašivanje rješenja ništetnim – čl. 128. ZUP-a,
- poništavanje i ukidanje nezakonitog rješenja – čl. 129. do 132. ZUP-a,
- obnova spora – čl. 76. do 77. ZUS-a i
- zahtjev za izvanredno preispitivanje zakonitosti pravomoćne presude – čl. 78. ZUS-a.

U daljnjem tekstu rad autor će se zadržati na zabilježbi revizije podnesene protiv odluke donesene u parničnom ili izvanparničnom postupku kojom je izvršena uknjižba u zemljišnoj knjizi.

Prvo je sporno pitanje da odredba čl. 93. ZZK-a nije usklađena, barem kada se govori o reviziji s odredbama čl. 382. i dr. ZPP-a, s obzirom na to da je izmjenom ZPP-a iz 2019. godine uvedena revizija po dopuštenju Vrhovnog suda, kao pravilo. Dakle, stranka ne može odmah izjaviti reviziju kao izvanredni pravni lijek, već mora tražiti dopuštenje od Vrhovnog suda da izjavi reviziju radi pitanja o kojem ovisi odluka u sporu, a koje pitanje je materijalnoppravne ili postupovnoppravne prirode i koje je važno za osiguranje jedinstvene primjene prava i ravnopravnosti svih u njegovoj primjeni.

U čl. 93. st. 2. ZZK-a propisano je da se prijedlog za zabilježbu izvanrednoga pravnog lijeka može podnijeti prije ili nakon podnošenja izvanrednoga pravnog lijeka, a u roku za podnošenje prigovora, odnosno žalbe protiv zemljišnoknjižnog rješenja koje je doneseno na temelju odluke koja se izvanrednim pravnim lijekom pobija. To bi značilo da bi se taj prijedlog morao podnijeti u roku od 15 dana od dana primitka presude drugostupanjskog suda na temelju koje je izvršena uknjižba, neovisno o tome je li u tom trenutku podnositelj već podnio reviziju ili ne. Kako je odredbom čl. 387. st. 2. ZPP-a određeno da se prijedlog za dopuštenje revizije podnosi u roku od 30 dana od dana dostave drugostupanjske presude, da revizijski sud nema rok u kojem treba odlučiti o prijedlogu za dopuštenje revizije, postavlja se pitanje može li stranka ovaj prijedlog uopće podnijeti pravodobno.

S druge strane, prijedlog za dopuštenje revizije nije pravni lijek, već je pravno sredstvo kojim se služi nezadovoljna stranka, a izvanredni pravni lijek će se podnijeti tek ako Vrhovni sud dopusti izjavljivanje revizije.

Daljnji je problem odredba čl. 93. st. 3. ZZK-a. Naime, prijedlogu za upis zabilježbe izvanrednoga pravnog lijeka sud će udovoljiti ako predlagatelj u roku od 30 dana od dana podnošenja prijedloga dostavi dokaz da je podnesen izvanredni pravni lijek. U protivnom će se prijedlog odbaciti.

Prema daljnjim odredbama čl. 93. st. 4. i 5. ZZK-a propisano je da ova zabilježba nije zapreka za provođenje daljnjih zemljišnoknjižnih upisa, te da se na ovu zabilježbu odgovarajući primjenjuju odredbe čl. 86. do 89. ZZK-a o zabilježbi spora.

28 Zakon o općem upravnom postupku, Narodne novine, br. 47/09 (dalje u tekstu: ZUP).

29 Zakon o upravnim sporovima, Narodne novine, br. 20/10., 143/12., 152/14., 94/16., 29/17. (dalje u tekstu: ZUS).

Čini nam se da će ova odredba u praksi izazivati puno problema. Ponajprije nisu usklađene odredbe ZZK-a i ZPP-a, pogotovo o prijedlogu za dopuštenje za izjavljivanje revizije koji nije izvanredni pravni lijek i same revizije. Drugo je pitanje može li se odredba čl. 93. st. 2. ZZK-a tumačiti da se ovaj prijedlog može podnijeti na temelju prijedloga za dopuštenje revizije, iako to nije izvanredni pravni lijek. Isto tako čini nam se da je teoretski nemoguće da predlagatelj u roku od 30 dana od dana podnošenja prijedloga za dopuštenje revizije, ako bi se prihvatilo da je to sastavni dio izvanrednoga pravnog lijeka, dostavi dokaz da je podnesen izvanredni pravni lijek. Naime, nakon što revizijski sud dopusti izjavljivanje revizije, stranka ima novi rok od 30 dana, od dana primitka rješenja o dopuštenju revizije, da ju podnese radi pitanja za koje je dopušteno izjavljivanje revizije.

Svjetsni smo činjenice da bi bilo dobro da se može zabilježiti izvanredni pravni lijek podnesen protiv odluke koja je bila temelj upisa, prije svega radi očuvanja reda prvenstva, jer se u praksi znalo dogoditi da parnica pravomoćno završi, da se na temelju presude provede upis u zemljišnoj knjizi, da nakon toga stranka više nije mogla zabilježiti spor, da je došlo do prometa nekretninom, te da je nakon nekoliko godina revizijski sud ukinuo presudu kojom je izvršen upis ili ju je preinačio, a da više stvarno nije bilo mogućnosti da se to i provede u zemljišnoj knjizi. Zakonodavac bi svakako trebao što hitnije intervenirati u ovaj zakonski član i detaljno ga pojasniti možda i navođenjem koji su to izvanredni pravni lijekovi koji se mogu zabilježiti, a osobito uskladiti pravila zemljišnoknjižnoga prava s pravilima parničnog postupka.

### **3.8. Zabilježba imenovanja ili opoziva upravitelja**

Zabilježba imenovanja ili opoziva upravitelja propisana je odredbom čl. 94. ZZK-a (raniji čl. 87. ZZK/96). Zabilježbu imenovanja zajedničkog upravitelja sud će dopustiti na zahtjev bilo kojeg suvlasnika, odnosno zajedničkog vlasnika na temelju isprave iz koje proizlazi suglasna volja svih vlasnika, odnosno zajedničkih vlasnika.

Prema odredbi čl. 44. ZVDSP-a suvlasnici mogu suglasno povjeriti upravljanje stvari određenoj osobi upravitelja, koji će djelovati kao njihov opunomoćenik. Za upravitelja mogu izabrati jednog ili više između sebe ili bilo koju drugu fizičku ili pravnu osobu koja je poslovno sposobna. Smatra se da je upravitelju povjerena redovita uprava, a moguća je i situacija da ima više upravitelja, koji onda odlučuju većinom glasova. Odredbom čl. 45. ZVDSP propisano je da je upravitelj nalogoprimac suvlasnika, pa se glede njegovih prava, dužnosti i prestanka odnosa s njim, ako nije što drugo određeno, primjenjuju pravila o nalogu. Ista pravila vrijede i u slučaju zajedničkoga vlasništva (čl. 65. ZVDSP). Treba naglasiti da su prema odredbi čl. 85. st. 2. ZVDSP-a suvlasnici dužni sudjelovati u upravljanju nekretninom te odrediti osobu koja će obavljati poslove zajedničkog upravitelja i osnovati zajedničku pričuvu.<sup>30</sup>

Zabilježbu imenovanja zajedničkog upravitelja može zahtijevati svaki suvlasnik, odnosno zajednički vlasnik na temelju ovršne sudske odluke o postavljanju zajedničkog upravitelja. Isto tako zabilježba upravitelja dopustit će se i na zahtjev vjerovnika u čiju je korist osnovana hipoteka na plodovima, a na temelju isprave

<sup>30</sup> Josipović, *Zemljišnoknjižno pravo*, 219-220.

kojom su dužnik i vjerovnik sporazumjeli da se umjesto vjerovniku upravljanje, radi namirenja tražbine iz plodova, prepušta određenoj osobi kao upravitelju.

Isto tako zabilježba prisilne uprave i upravitelja dopustit će se na temelju ovršne odluke kojom je uspostavljena, a na prijedlog zainteresirane osobe. Učinak je ove zabilježbe da se dopuštena prisilna uprava može provesti protiv svakoga koji poslije stekne nekretninu.

Sve navedeno odnosi se na zabilježbu opoziva ili promjenu upravitelja te prestanak prisilne uprave.

Koliko nam je poznato niti se ova zabilježba u praksi ne koristi često, moglo bi se čak reći da se gotovo uopće ne koristi.

### **3.9. Zabilježba odbijanja, odnosno odbacivanja ovrhe**

U čl. 95. ZZK-a propisana je zabilježba odbijanja, odnosno odbacivanja ovrhe, pri čemu se misli na odbijanje odnosno odbacivanje prijedloga za ovrhu na nekretnini. U čl. 88. ZZK/96 bila je propisana jedino zabilježba odbijanja ovrhe.<sup>31</sup> Može se zaključiti da je zakonodavac proširio ovu zabilježbu i na odbacivanje prijedloga za ovrhu na nekretnini radi naplate tražbine za koju nije bila upisana hipoteka. Čini nam se da je ova intervencija zakonodavca bila opravdana.

Naime, ovršni sud kada zaprimi prijedlog za ovrhu na nekretnini radi naplate tražbine za koju nije bila upisana hipoteka može odbiti, odnosno odbaciti prijedlog za ovrhu, osim što mu može i udovoljiti i odrediti ovrhu. Ako ovršni sud odbaci ili odbije prijedlog za ovrhu na nekretnini radi naplate tražbine za koju nije bila upisana hipoteka, obveza je ovršnog suda da po službenoj dužnosti naredi zabilježbu odbijenog, odnosno odbačenog prijedloga. Iz toga slijedi da je ovo obveza ovršnog suda koji je odbio, odnosno odbacio prijedlog za ovrhu na nekretnini radi naplate tražbine za koju nije bila upisana hipoteka. Kod toga Ovršni zakon<sup>32</sup> ne određuje kakve sve odluke može donijeti ovršni sud nakon što zaprimi prijedlog za ovrhu na nekretnini radi naplate tražbine za koju nije bila upisana hipoteka. Iz navedenoga jasno proizlazi da ovu zabilježbu može odrediti jedino ovršni sud i to po službenoj dužnosti. Pritom nam se čini da bi to mogao učiniti i na prijedlog ovrhovoditelja čiji je ovršni prijedlog odbijen, odnosno odbačen.

Učinak zabilježbe odbijanja, odnosno odbacivanja ovrhe je u tome da ako se u povodu žalbe preinači odluka prvostupanjskog suda na način da je prijedlog za ovrhu na nekretnini radi naplate tražbine za koju nije bila upisana hipoteka usvojen, da tada ta tražbina, koja nije bila osigurana hipotekom, ima ono mjesto u prvenstvenom redu koje joj je osigurano zabilježbom. Dakle, učinak je ove zabilježbe u osiguravanju prvenstvenog reda u naplati tražbine za koju nije upisana hipoteka.

Ova će zabilježba biti izbrisana i po službenoj dužnosti kada rješenje o

31 Josipović, *Zemljišnoknjižno pravo*, 220.

32 Ovrha na nekretnini propisana je odredbama čl. 79. do 126. Ovršnog zakona, Narodne novine, br. 112/12., 25/13., 94/14., 55/16., 73/17. (dalje u tekstu: OZ). Odredbom čl. 80. OZ-a propisano je da se ovrha na nekretnini provodi zabilježbom ovrhe u zemljišnoj knjizi, utvrđivanjem vrijednosti nekretnine, prodajom nekretnine i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenoga prodajom.

odbijanju, odnosno odbacivanju prijedlog za ovrhu na nekretnini radi naplate tražbine za koju nije upisana hipoteka postane pravomoćno, bilo da je drugostupanjski sud takvo rješenje potvrdio, bilo da protiv prvostupanjskog rješenja nije bila izjavljena žalba, odnosno kad umjesto te zabilježbe bude zabilježeno rješenje o ovrshi s time prvenstvenim redom. Naime, ako drugostupanjski sud ocijeni da je prvostupanjski sud pogrešno odbio ili odbacio prijedlog za ovrhu na nekretnini radi naplate tražbine za koju nije upisana hipoteka i ako donese prijedlog za ovrhu, tada će se na onom mjestu na kojem je upisana zabilježba odbijanja, odnosno odbacivanja ovrhe upisati zabilježba ovrhe na temelju odredbe čl. 84. OZ-a, prema rješenju o ovrshi koje je donio drugostupanjski sud.

U sudskoj praksi, nažalost, ne nailazimo na takve slučajeve, pa se može reći da se takva vrsta zabilježbe vrlo rijetko koristi. Razloge tomu je i činjenica da je veliki broj tražbina osiguran upisanom hipotekom, pa tom slučaju ne dolazi u obzir upis ove zabilježbe.

### **3.10. Zabilježba dosude**

Zabilježba dosude propisana je odredbom čl. 96. ZZK-a (ranije čl. 89. ZZK/96).<sup>33</sup> I tu postoji nadležnost ovršnog suda da kada donese rješenje o dosudi da naredi da se po službenoj dužnosti dosuda zabilježbi u zemljišnoj knjizi. U čl. 103. i 104. OZ-a spominje se dosuda i pri završetku elektroničke javne dražbe, odnosno u slučaju neposredne pogodbe. Naime, nakon što ovršni sud primi obavijest od Financijske agencije da je provedena elektronička javna dražba, koje su ponude prikupljene, sudac ovršnog suda će utvrditi koji je kupac ponudio najveću cijenu i da su ispunjene sve pretpostavke da mu se dosudi nekretnina. O samoj dosudi nekretnine sud donosi pisano rješenje (rješenje o dosudi) koje se objavljuje na oglasnoj ploči suda i na mrežnim stranicama Financijske agencije. Isto je tako i obveza ovršnog suda da rješenje o dosudi sastavi i u slučaju prodaje neposrednom pogodbom, nakon što utvrdi da je udovoljeno uvjetima za pravovaljanost prodaje. U OZ-u nema odredbi koje bi govorile o zabilježbi dosude. I u tom je slučaju jedino ovršni sud ovlašten naložiti da se dosuda zabilježbi u zemljišnoj nekretnini.

Učinak zabilježbe dosude propisan je odredbom čl. 96. st. 2. ZZK-a, prema kojoj će se nakon zabilježbe dosude prava moći steći daljnjim upisima protiv dosadašnjeg vlasnika samo uz uvjet da dosuda izgubi učinak. Naime, prema odredbi čl. 103. st. 6. OZ-a u rješenju o dosudi sud će odrediti da će se nekretnina dosuditi i kupcima koji su ponudili nižu cijenu, redom prema veličini cijene koju su ponudili, ako kupci koji su ponudili veću cijenu ne polože kupovninu u roku koji im je određen ili koji će im biti određen. Obveza je ovršnog suda donijeti posebno rješenje o dosudi svakom sljedećem kupcu koji je ispunio uvjete da mu se nekretnina dosudi, u kojem će odrediti rok za polaganje kupovnine. Ovršni će sud pritom biti dužan najprije oglasiti nevažećom dosudu kupcu koji je ponudio višu cijenu.

Daljnji učinak zabilježbe dosude propisana je odredbom čl. 96. st. 3. ZZK-a. Kad na temelju pravomoćnog rješenja o dosudi i potvrde ovršnog suda da je kupac

<sup>33</sup> Josipović, *Zemljišnoknjižno pravo*, 220-221.



položio kupovninu bude upisano pravo u korist kupca, tada će se na prijedlog kupca izbrisati svi upisi koji su bili provedeni protiv dosadašnjeg vlasnika nakon zabilježbe dosude, kao i svi daljnji upisi koji su učinjeni s obzirom na njih.

### **3.11. Zabilježbe u zemljišnoknjižnom postupku**

ZZK propisuje i niz drugih zabilježbi u zemljišnoknjižnom postupku. Tako se u odredbi čl. 120. ZZK-a govori o zabilježbi odbijenog ili odbačenog prijedloga. Ako zemljišnoknjižni sud odbije ili odbaci prijedlog za upis, ili je prijedlog za upis odbio ili odbacio neki drugi sud, zemljišnoknjižni sud je odbijeni ili odbačeni prijedlog obvezan zabilježiti. Ova se zabilježba neće provesti ako iz prijedloga za upis ili njegovih priloga nije moguće utvrditi na koju se nekretninu, ili pravo prijedlog odnosi, ako nekretnina ili pravo nisu upisani u zemljišnoj knjizi toga suda, ili su upisani, ali u korist druge osobe. Ako je prijedlog odbio ili odbacio drugi sud, on će po službenoj dužnosti zatražiti od zemljišnoknjižnog suda provedbu zabilježbe odbijenog ili odbačenog prijedloga. Kad samo rješenje o odbijanju ili odbacivanju postane pravomoćno, tada će zemljišnoknjižni sud po službenoj dužnosti brisati zabilježbu odbijenog ili odbačenog prijedlog, odnosno to će od zemljišnoknjižnog suda zatražiti sud koji je zatražio provedbu zabilježbe. Svrha je zabilježbe da ako u povodu pravnog lijeka zemljišnoknjižni sudac ili viši sud prihvati prigovor odnosno žalbu, da upisana zabilježba odbijenog ili odbačenog prijedloga čuva red prvenstva upisa.

Sljedeća je zabilježba pokrenutog postupka za ispravak pogrešnog upisa (čl. 135. i 136. ZZK). Pokretanje postupka za ispravak pogrešnog upisa zabilježiti će se na listu na kojem je pogrešan upis proveden, ako je riječ o pogrešci koja je uočena nakon provedenog upisa. Učinak je zabilježbe da kasniji upisi ne sprječavaju ispravak pogreške. Kad rješenje o ispravku pogrešnog upisa postane pravomoćno, zabilježba će se brisati, osim ako bi bila podnesena tužba za ispravak, u kojem će se slučaju zabilježba pokrenutog postupka za ispravak pogrešnog upisa zamijeniti zabilježbom spora.

Prvi redoviti pravni lijek u zemljišnoknjižnom postupku je prigovor, koji se podnosi protiv prvostupanjskog rješenja o upisu. Međutim, iz odredbe čl. 145. ZZK-a može se zaključiti da se podneseni prigovor ne može zabilježiti. Naime, u odredbi čl. 145. st. 4. i 5. ZZK-a propisano je da ako sudac ocijeni da prigovor nije osnovan, da će tada odbiti rješenjem prigovor i potvrditi rješenje donesenom u redovitom zemljišnoknjižnom postupku te upisati zabilježbu odbijenog prigovora. Zabilježba odbijenog ili odbačenog prijedloga i zabilježba odbijenog prigovora izbrisat će se po službenoj dužnosti po pravomoćnosti rješenja kojim je odlučeno o prigovoru.

Vrlo su važne za zemljišnoknjižni postupak zabilježba odbacivanja prigovora i žalbe, zabilježba žalbe i zabilježba revizije u zemljišnoknjižnom postupku. Prema odredbi čl. 147. st. 1. ZZK-a rješenje suda prvoga stupnja o odbacivanju prigovora i žalbe zabilježiti će se po službenoj dužnosti. Ta će zabilježba biti brisana prema st. 2., po službenoj dužnosti kada rješenje o odbacivanju prigovora, odnosno žalbe postane pravomoćno. Ako bi sud drugoga stupnja ukinuo rješenje o odbacivanju žalbe, zabilježba odbacivanja žalbe smatrat će se zabilježbom žalbe.

Nadalje prema odredbi čl. 148. st. 1. i 2. žalba i revizija će se zabilježiti po

službenoj dužnosti, odnosno brisati po službenoj dužnosti kada postupak po žalbi bude pravomoćno okončan, odnosno kada se donose odluka u povodu izjavljene revizije. Treba naglasiti da je u zemljišnoknjižnom postupku dopuštena revizija iz čl. 382. ZPP-a, dakle revizije po dopuštenju revizijskog suda.

Člankom 151. ZZK-a predviđena je mogućnost zabilježbe zajedničke hipoteke. U st. 4. navedenog članka propisano je da će se u glavnom ulošku zabilježbom uputiti na sporne uloške, a u svakom sporednom ulošku zabilježbom će se uputiti na glavni uložak. Prema odredbi čl. 158. st. 5. ZZK-a u slučaju pretvaranja sporednog uloška u glavni uložak obavijestit će sud glavnog uloška sve sudove spornih uložaka, a koji će to po službenoj dužnosti zabilježiti kod svakoga postojećeg sporednog uloška.

U postupku obnove zemljišne knjige kada se otvara samo dio zemljišne knjige, a pri sastavljanju zemljišnoknjižnog uloška u nacrt uloška se upiše čestica koja odgovara dijelu jedne ili više čestica upisanih u zemljišnoj knjizi koja će se zatvoriti, u uložak zemljišne knjige koja se zatvara upisat će se po službenoj dužnosti zabilježba o tome da je za dio čestice otvorena nova zemljišna knjiga zemljišnoknjižnog uloška te da je u tijeku postupak obnove zemljišne knjige. Ta će se zabilježba bez odgađanja brisati po službenoj dužnosti kad se otvori nova zemljišna knjiga za cijelu česticu, koja je raspravljena u dijelovima (čl. 191. st. 1. i 2. ZZK).

Nadalje zabilježbe postoje i u postupku otvaranja nove zemljišne knjige, odnosno ispravnom postupku. Prema odredbi čl. 193. st. 6. ZZK-a ako je u postojećoj zemljišnoj knjizi došlo do promjene koja se ne može provesti u već raspravljenom ulošku, do otvaranje nove zemljišne knjige zadržat će se stanje kakvo je utvrđeno pri sastavljanju uloška. U takav uložak nove zemljišne knjige prenijet će se plombe upisa iz postojeće zemljišne knjige te će se po službenoj dužnosti, nakon otvaranja zemljišne knjige, upisati zabilježba prijava i prigovora.

U čl. 195. st. 3. ZZK-a propisana je zabilježba ispravnog postupka u novoosnovanoj zemljišnoj knjizi.

Odredbom čl. 196. st. 2. i 3. ZZK-a propisana je zabilježba prijava i prigovora, prijava na onom listu u zemljišnoknjižnom ulošku na kojem bi trebao biti proveden upis, a prigovor na onom upisu na koji se prigovor odnosi.

U čl. 203. st. 1. ZZK-a određeno je da ako sud utvrdi da bi za postupanje po prijavi ili prigovoru bilo nužno izmijeniti upis u posjedovnici o površini, obliku, adresi, načinu uporabe ili izgrađenosti katastarske čestice, sud toj prijavi ili prigovoru neće udovoljiti, već će je odbaciti bez provođenja rasprave, a zabilježbu prigovora brisat će po službenoj dužnosti kada rješenje o odbacivanju postane pravomoćno. U st. 6. istoga članka je određeno da ako se tužba za ispravak podnese u roku od 30 dana od dana dostave rješenja donesenog u ispravnom postupku, sud će, kada mu bude dokazano da je tužba podnesena, zabilježbu prijave ili prigovora zamijeniti zabilježbom spora.

Jednako tako sud će, prema odredbi čl. 204. st. 2. ZZK-a, ako je na raspravi postignut sporazum o prijavama ili prigovorima, zabilježbe prijava i prigovora izbrisati zajedno s provođenjem upisa. Sud će po službenoj dužnosti brisati i sve zabilježbe prijave i prigovora o kojima nije postignut sporazum nakon isteka roka od 30 dana od dana dostave rješenja o njihovoj osnovanosti, a i prije toga ako su

zamijenjene zabilježbom spora.

Postoje i zabilježbe u pojedinačnom ispravnom postupku. Tako je odredbom čl. 210. st. 1. ZZK-a propisana zabilježba da je otvoren pojedinačni ispravni postupak. Pritom ona ne sprječava daljnje upise te će se upisi brisati po službenoj dužnosti ako će njihov sadržaj biti suprotan upis koji će se odrediti u povodu rješenja. Isto tako prema odredbi čl. 214. st. 1. ZZK-a zabilježiti će se i svi podneseni prigovori i prijave u pojedinačnom ispravnom postupku, s kojima će se postupati na način propisan u čl. 196. ZZK-a.

#### 4. ZAKLJUČNE NAPOMENE

Zabilježba kao zemljišnoknjižni upis iznimno je važna za siguran pravni promet nekretnina. Upisane zabilježbe čine vidljivim pravne odnose i pravne činjenice koje ukazuju na ograničenja koja imaju nositelji knjižnih prava. Pravilno razumijevanje učinaka, pravodobno stavljanje zabilježbi jača pravnu sigurnost svih u pravnom prometu te time doprinosi jačanju vladavine prava.

#### LITERATURA

##### Knjige i članci:

1. Josipović, Tatjana. *Komentar Zakona o zemljišnim knjigama*. Zagreb: Informator, 1998.
2. Josipović, Tatjana. *Zemljišnoknjižno pravo*. Zagreb: Informator, 2001.
3. Marić-Ivanović, Renata. *Zabilježba spora i praksa zemljišnoknjižnih sudova*. Pristup 23. siječnja 2020. <http://www.iusinfo.hr/Article/TOC.aspx?Src=DD9q16zY4ZCLb9XPV91PagpRmWDZmvcR1hMffZMiBDpuydnyofpIPLeFZ9r%2bj7cU14YFcI9bqDFEdOuemmd6IgktM9NEKUaxqKqfBRTBIE%3d>
4. Mihelčić, Gabrijela. *Zabilježba pokretanja postupka pred sudom ili upravnim tijelom – 1. dio*. Pristup 23. siječnja 2020. [http://www.iusinfo.hr/Article/Content.aspx?SOPI=CLN20V01D2015B804&Doc=CLANCI\\_HR](http://www.iusinfo.hr/Article/Content.aspx?SOPI=CLN20V01D2015B804&Doc=CLANCI_HR)
5. Mihelčić, Gabrijela. *Zabilježba pokretanja postupka pred sudom ili upravnim tijelom – 2. dio*. Pristup 23. siječnja 2020. [http://www.iusinfo.hr/Article/Content.aspx?SOPI=CLN20V01D2015B812&Doc=CLANCI\\_HR](http://www.iusinfo.hr/Article/Content.aspx?SOPI=CLN20V01D2015B812&Doc=CLANCI_HR)
6. Ružička, Bruno. *Zabilježba prvenstvenog reda i kako provesti odredbu članka 72. stavka 1. i članka 74. Zakona o zemljišnim knjigama*. Pristup 23. siječnja 2020., [http://www.iusinfo.hr/Article/Content.aspx?SOPI=CLN20V01D2015B835&Doc=CLANCI\\_HR](http://www.iusinfo.hr/Article/Content.aspx?SOPI=CLN20V01D2015B835&Doc=CLANCI_HR)

##### Pravni propisi:

1. Obiteljski zakon, Narodne novine, br. 103/15., 98/19.
2. Ovršni zakon, Narodne novine, br. 112/12., 25/13., 94/14., 55/16., 73/17.
3. Stečajni zakon, Narodne novine, br. 71/15., 104/17.
4. Zakon o obveznim odnosima, Narodne novine, br. 35/05., 41/08., 125/11., 78/15., 29/18.
5. Zakon o općem upravnom postupku, Narodne novine, br. 47/09.
6. Zakon o parničnom postupku, Narodne novine, br. 53/91., 91/92., 58/93., 112/99., 88/01., 117/03., 88/05., 02/07., 84/08., 96/08., 123/08., 57/11., 148/11., 25/13., 89/14., 70/19.
7. Zakon o upravnim sporovima, Narodne novine, br. 20/10., 143/12., 152/14., 94/16., 29/17.
8. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Narodne novine, br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 129/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12.

9. 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.
10. Zakon o zemljišnim knjigama, Narodne novine, br. 63/19.

*Sudska praksa:*

1. Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev-230/2011-2 od 29. veljače 2012.
2. Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev-x-414/2015-2 od 30. rujna 2015.
3. Županijski sud u Splitu, Gž Zk-250/2010 od 25. siječnja 2011.
4. Županijski sud u Splitu, Gž Zk-854/2013 od 16. lipnja 2014.
5. Županijski sud u Splitu, Gž Zk-139/2015 od 19. rujna 2015.
6. Županijski sud u Splitu, Gž Zk-198/2016 od 30. kolovoza 2016.
7. Županijski sud u Varaždinu, Gž Zk-15/2015-2 od 21. rujna 2015.
8. Županijski sud u Varaždinu, Gž-154/2015-2 od 29. rujna 2015.
9. Županijski sud u Varaždinu, Gž Zk-182/2017-2 od 4. svibnja 2017.
10. Županijski sud u Zagrebu, Gž-2757/2008-2 od 25. svibnja 2010.

**Damir Kontrec\***

Summary

## **RECORDATIONS ACCORDING TO THE NEW LAND REGISTRY ACT (DOUBTS AND DISPUTABLE ISSUES)**

The new Land Registry Act from 2019 brought certain novelties to the institute of recordation, especially when determining the recordation of extraordinary legal remedy. The paper discusses the assumptions for determining the recordation according to the provisions of Land Registry Act, when certain recordation can be deleted, together with doubts and disputable issues raised in the case law of land registry courts.

**Keywords:** *recordation; assumptions for determining recordations; recordations according to Land Registry Act; current case law.*

Zusammenfassung

## **ANMERKUNGEN LAUT NEUER GRUNDBUCHORDNUNG (DILEMMAS UND UMSTRITTENE FRAGEN)**

Die neue Grundbuchordnung von 2019 hat einige Neuigkeiten in das Institut der Anmerkung eingeführt, insbesondere wenn es sich um die Anmerkung als außerordentliches Rechtsmittel handelt. Der Beitrag bespricht die Voraussetzungen für die Anmerkung gemäß den Bestimmungen der Grundbuchordnung. Der Beitrag erörtert auch die Fälle, wenn die Anmerkung gelöscht werden kann. Ebenfalls bespricht der Beitrag Dilemmas und umstrittene Fragen, die in der Rechtsprechung von Grundbuchgerichten schon aufgetaucht sind.

**Schlüsselwörter:** *Anmerkung, Voraussetzungen für die Anmerkung; Anmerkungen laut Grundbuchordnung; aktuelle Rechtsprechung.*

---

\* Damir Kontrec, mag. iur., judge of the Civil Department of the Supreme Court of the Republic of Croatia; damir.kontrec@vsrh.hr.

Riassunto

## **LE ANNOTAZIONI SECONDO LA NUOVA LEGGE SUI LIBRI FONDIARI (DILEMMI E QUESTIONI CONTESE)**

La nuova Legge sui libri fondiari del 2019 ha portato alcune novità nell'istituto dell'annotazione, in particolare rispetto all'annotazione di un mezzo di impugnazione straordinario. Nel lavoro si discute dei presupposti per la determinazione delle annotazioni secondo le disposizioni della Legge sui libri fondiari, quando un'annotazione singola si può cancellare, ma si presentano anche i dilemmi e le questioni contese che sono già emerse nella giurisprudenza delle corti.

***Parole chiave:** annotazione, presupposti per la determinazione delle annotazioni; le annotazioni secondo la Legge sui libri fondiari; giurisprudenza attuale.*