

OSNIVANJE (OBNOVA) ZEMLJIŠNIH KNJIGA – RAD KATASTARSKOG I ZEMLJIŠNOKNJIŽNOG POVJERENSTVA (*de lege lata, de lege ferenda*)

Damir Kontrec, sudac
Županijski sud u Varaždinu
Pr.: 17. veljače 2008.
Pregledni znanstveni članak

UDK:
Ur.: 28. siječnja 2008.

*U radu se govori o postupku osnivanja (obnove) zemljišnih knjiga, ali i o postupcima katastarske izmjere i tehničke reambulacije kao preduvjetu za provođenje postupka osnivanja zemljišnih knjiga. Ukazuje se na međusobnu ovisnost i uvjetovanost katastarskog i zemljišnoknjižnog povjerenstva u postupku izlaganja novog katastarskog operata na javni uvid i postupku sastavljanja zemljišnoknjižnih uložaka. Prikazana su važeća zakonska rješenja iz Zakona o zemljišnim knjigama i Zakonu o državnoj izmjeri i katastru nekretnina, ali se upozorava i na različitu praksu zemljišnoknjižnih sudova kod postupaka osnivanja odnosno obnove zemljišnih knjiga (*de lege lata*). Na kraju dani su prijedlozi (*de lege ferenda*) kojima bi postupak osnivanja i obnove zemljišnih knjiga bio proveden u što kraćem roku, s ciljem kako bi isti rezultirao stvaranjem ažurne evidencije o pravnom stanju nekretnina mjerodavnom za pravni promet*

Ključne riječi: *osnivanje i obnova zemljišnih knjiga, katastarska izmjera i tehnička reambulacija, izlaganje katastarskog operata na javni uvid, sastavljanje nove zemljišne knjige, ispravni postupak.*

1. Uvod

Donošenjem novog Zakona o zemljišnim knjigama¹ propisana su pravila na koji se način provodi postupak osnivanja (obnove) zemljišnih knjiga. U zadnjih desetak godina pokrenut je cijeli niz novih katastarskih izmjera, a iza kojih bi po

¹ Narodne novine br. 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04. i 107/07., dalje: ZZK. Vidjeti i čl. 12. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, Narodne novine br. 68/98., dalje ZIDZPSPSP.

službenoj dužnosti trebala slijediti obnova zemljišnih knjiga (čl. 198. st. 2., ZZK). Postupku osnivanja ili obnove zemljišnih knjiga neminovno prethodi postupak nove katastarske izmjere ili tehničke reambulacije katastarskih podataka, pa se neizostavno postavlja i pitanje međusobnog odnosa, ali i koordinacije djelovanja katastarskog i zemljišnoknjižnog povjerenstva.

Svakodnevna praksa katastarskih ureda i zemljišnoknjižnih sudova još uvijek svjedoči o nejednakom postupanju, usprkos činjenici da je navedena materija regulirana pozitivnim propisima. Zemljišna knjiga tako nije pratila, zbog različitih uzroka i razloga, u zadnjih 20-30 godina, cijeli niz novih katastarskih izmjera ili tehničkih reambulacija određenih katastarskih općina, zbog čega je postojeće stanje u katastru i zemljišnoj knjizi potpuno različito. No, isto tako obnove zemljišnih knjiga za neke katastarske općine na sudovima traju izuzetno dugo, više desetaka godina, pa se postavlja pitanja efikasnosti takvog postupanja, a posebice sigurnosti pravnog prometa u tim katastarskim općinama.

Prema odredbi čl. 9. st. 1. ZZK određuje da se zemljišne knjige temelje na podacima katastarske izmjere, dok prema odredbi čl. 4. st. 1. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina² podaci katastra nekretnina temelj su za zemljišne knjige koje vode zemljišnoknjižni sudovi. Usprkos takvom zakonskom određenju još uvijek smo daleko o cilja da podaci zemljišne knjige i katastra budu identični, tj. da podaci o nekretnini³ u listu A (posjedovnici) budu izvorni podaci katastra, dok podaci o nositeljima prava na nekretnini i teretima u listu B i C (vlastovnici i teretovnici) budu izvorni podaci zemljišne knjige.

Stoga će se u ovom radu prije svega pokušati prikazati postojeći zakonski okvir za postupanje zemljišnoknjižnog, odnosno katastarskog povjerenstva prilikom postupka izrade novog katastarskog operata i njegova izlaganja, odnosno prilikom postupka sastavljanja nove zemljišne knjige. Ujedno će se ukazati na određene dileme u praksi, kao i različita postupanja, te dati određeni prijedlozi kako bi ovaj postupak mogao biti efikasniji i u konačnici točniji, s ciljem da se nakon postupka osnivanja ili obnove zemljišne knjige dobije zaista stvarna, ažurna evidencija o pravnom stanju nekretnina mjerodavnom za pravni promet.

² Narodne novine br. 16/07., dalje ZDIKN.

³ U čl. 9. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Narodne novine br. 91/96., 68/98., 137/99., Odluka USRH, 22/00., Odluka USRH, 73/00., 114/01., 79/06. i 141/06.; dalje: ZV (Vidjeti čl. 12. ZIDZPSPSP, Narodne novine br. 68/98.) dana je definicija pojedinačne nekretnine na način da istu čini zemljišna čestica, uključujući i sve što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje; ali kad je više zemljišnih čestica upisano u zemljišnoj knjizi u isti zemljišnoknjižni uložak, one su pravno sjedinjene u jedno tijelo (zemljišnoknjižno tijelo), koje je kao takvo jedna nekretnina. Isto tako u čl. 2. st. 1. ZZK je propisano da je zemljište u smislu tog Zakona dio zemljine površine koji je u katastru zemljišta označen posebnim brojem i nazivom katastarske općine u kojoj leži (katastarska čestica). Prema st. 2. sve što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje u pravnom je smislu sastavni dio zemljišta i ako zakonom nije drukčije određeno, dijeli njegovu pravnu sudbinu, pa se sve odredbe ovoga Zakona utvrđene glede zemljišta odnose i na to.

2. Katastarska izmjera i tehnička reambulacija i izlaganje novog katastarskog operata

2.1. Katastarska izmjera i tehnička reambulacija

Postupanje katastra kod izrade novog katastarskog operata prilikom nove katastarske izmjere, odnosno tehničke reambulacije može se podijeliti u dvije faze. Prvu fazu čini sam postupak izmjere odnosno reambulacije, koju vrši izvoditelj radova koji je taj posao dobio na javnom natječaju, u kojoj fazi se ne angažira katastarsko povjerenstvo, dok drugu fazu čini postupak izlaganja na javni uvid novog katastarskog operata, koju provodi nadležno katastarsko povjerenstvo.

ZDIKN u čl. 27. i 28. definira pojmove katastarske izmjere i tehničke reambulacije⁴, pa je tako katastarska izmjera prikupljanje i obrada svih potrebnih podataka kojemu je svrha osnivanje katastarskih čestica, evidentiranje zgrada i drugih građevina, evidentiranje posebnih pravnih režima na zemljištu i načina uporabe zemljišta te izrada katastarskog operata katastra nekretnina, dok je tehnička reambulacija⁵ ograničeno prikupljanje i obrada potrebnih podataka koje se provodi u svrhu u koju se provodi i katastarska izmjera.

Katastarska izmjera ili tehnička reambulacija mogu se provoditi za cijelu ili za dio katastarske općine, pri čemu ako se provodi za dio katastarske općine, tada je potrebno da taj dio bude točno opisan, pored ostalog i navođenjem katastarskih čestica na kojima se katastarska izmjera ili tehnička reambulacija provodi (čl. 29. st. 1. i 2., ZDIKN).

U ranijem Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (dalje raniji ZDIKN)⁶ bilo je određeno u čl. 21. da se katastarskom izmjerom prikupljaju i obrađuju podaci o:

1. položaju, obliku, površini, načinu uporabe, te nositeljima prava na česticama zemljišta,

⁴ Opširnije o novom ZDIKN vidi: Pahić D., Parcelacijski i drugi geodetski elaborati i njihova provedba u katastru i zemljišnoj knjizi, u: Brežanski, J., Crnić, J., Jelčić, O., Končić, A. M., Kontrec, D., Pahić, D., Sarvan, D., Žuvela, M., Zemljišne knjige i odgoda povjerenja, Novi informator, Zagreb, 2007., str. 177-195; Pahić D., Postupno stvaranje katastra nekretnina, u: Crnić, J., Jelčić, O., Končić, A. M., Kontrec, D., Mihelčić, G., Nakić, J., Pahić, D., Sessa, Đ., Vlasničkopravni odnosi i zemljišne knjige, Novi informator, Zagreb, 2007., str. 127-155; Pahić, D., Novi Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina-što je u Zakonu novo i kako su riješena sporna pitanja iz prakse, u: Bienenfeld, J., Frković, S., Jelčić, O., Josipović, T., Koharić, Z., Kontrec, D., Pahić, D., Simonetti, P., Nekretnine kao objekti imovinskih prava, Narodne novine, Zagreb, 2007., str. 159-186, dalje: Bienenfeld et. al., Nekretnine ...; Kontrec, D., Refleksije novog Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina na upise u zemljišne knjige, u: Bienenfeld et. al., Nekretnine ..., str. 187-210.

⁵ *Reambulacija* (lat.) znači dopunjavanje i ispravljanje katastarskih (i geografskih) karata i planova na terenu dopunskom izmjerom: Klaić, B. Rječnik stranih riječi, Nakladni zavod MH, Zagreb, 1988.

⁶ Narodne novine br. 128/99. i 153/05., dalje: raniji ZDIKN.

2. položaju, obliku, načinu uporabe, te nositeljima prava na zgradama i drugim građevinama,
3. položaju u zgradi, površini, te nositeljima prava na dijelovima zgrada (stanova, te poslovnih i drugih prostora) i drugih građevina, te
4. područjima posebnih pravnih odnosa na zemljištu.

Iz navedenog je vidljivo da novi ZDIKN u postupku katastarske izmjere više ne zahtijeva da se prikupljaju podaci o položaju u zgradi, površini i nositeljima prava na dijelovima zgrada (stanova, te poslovnih i drugih prostora) i drugih građevina, a što bi zapravo značilo odstupanje od ranije želje katastra da evidentira i posebne dijelove (stanove, poslovne prostorije, te druge samostalne prostorije) i u katastarskoj evidenciji.

Druga bitna novina je da u slučaju kada se katastarska izmjera ili tehnička reambulacija provode za dio katastarske općine, da je tada potrebno da se taj dio točno označi, i to navođenjem katastarskih čestica za koje se katastarska izmjera ili tehnička reambulacija provodi.

Takav način navođenja katastarskih čestica za koje će se provoditi katastarska izmjera ili tehnička reambulacija, u značajnoj mjeri će olakšati i postupanje ministra pravosuđa i zemljišnoknjižnih sudova kod donošenja odluka o osnivanju ili obnovi novih zemljišnih knjiga (čl. 179. st. 2., čl. 198., čl. 199., ZZK), pri čemu će prilikom oglašavanja postupka obnove zemljišne knjige za dio katastarske općine biti potrebno točno navesti i brojeve zemljišnoknjižnih čestica za koje se obnova u takvom slučaju provodi (čl. 186., ZZK). Osim toga u slučaju obnove samo dijela zemljišne knjige, tada će se moći jasno navesti za koje se katastarske čestice zatvara ranija zemljišna knjiga.⁷

ZDIKN propisuje da se u smislu čl. 30. u okviru katastarske izmjere i tehničke reambulacije za katastarsku česticu prikupljaju se i obrađuju sljedeći podaci:

1. podaci o međama i drugim granicama,
2. podatak o adresi katastarske čestice,
3. podaci o načinu uporabe katastarske čestice i njezinih dijelova,
4. podaci o površini katastarske čestice te o površinama dijelova katastarske čestice koji se upotrebljavaju na različiti način,
5. te podaci o posebnim pravnim režimima koji su uspostavljeni na katastarskoj čestici.

Bitno je naglasiti da se podaci o međama i drugim granicama prema odredbi čl. 31. st. 2. prikupljaju uz sudjelovanje nositelja prava na nekretninama, dok se podaci o adresi katastarske čestice preuzimaju iz Registra prostornih jedinica te iz odluka tijela nadležnih za donošenje odluka o ulicama i trgovima.

⁷ Iz gore navedenih odredbi ZZK-a vidljivo je da ministar pravosuđa mora formalno donositi odluku o osnivanju, obnovi, dopuni, preoblikovanju u EOP-zemljišnu knjigu za svaku katastarsku općinu. Isto tako ministar mora donositi i odluku nakon što se sastave svi zemljišnoknjižni ulošci. Pitanje koje se ovdje mora postaviti da li takva uloga ministra pravosuđa mora biti, a ujedno zbog čega u tim postupcima određenu ulogu nemaju županijski sudovi, koji su nadležni za odlučivanje o žalbama s navedenih prvostupajskih zemljišnoknjižnih sudova.

U pogledu vrste uporabe katastarske čestice ZDIKN razlikuje nekoliko vrsta uporabe, pri čemu valja naglasiti da pojedina katastarska čestica može ima i više vrsta uporabe (čl. 32.):

- za poljoprivredna zemljišta – nerazvrstano poljoprivredno zemljište, oranica, oranica – staklenik, oranica – platenik, vrt, vrt – staklenik, vrt – platenik, voćnjak, voćnjak – rasadnik, maslinik, maslinik – rasadnik, vinograd, vinograd – rasadnik, livada, pašnjak, trstik i ribnjak
- za šumska zemljišta – šume i ostalo šumsko zemljište
- za unutrašnje vode – rijeka, potok, kanal, jezero, akumulacija, retencija, rukavac, bara i močvara
- za površine mora – more, ribogojilište, marikultura
- za prirodno neplodno zemljište – neplodno zemljište, stjenjak, kamenjar, golet, gromača, pijesak, klizište, vododerina, sprud, stjenovita obala, šljunčana obala, pješčana obala
- za zemljište privedeno svrsi – izgrađeno zemljište, zemljište pod zgradama, dvorište, park, zemljište za sport i rekreaciju, dječje igralište, tržnica, sajmište, groblje, uređena plaža, luka, marina, zračna luka, kamenolom, šljunčara, pješčenjak, otvoreni kop, nasip, usjek, ustava, deponija, ulica, trg, cesta, put, autocesta, željeznička pruga.

U čl. 32. st. 3. predviđena je mogućnost evidentiranja i neke druge vrste uporabe, ako bi to bilo propisano nekim posebnim propisom ili pak propisima donesenim na temelju ZDIKN-a.

Isto tako u postupku katastarske izmjere katastarskoj čestici pridružiti će se podatak i o posebnom pravnom režimu koji je uspostavljen na katastarskoj čestici. O tome se također mora posebno izvijestiti nadležni zemljišnoknjižni sud u smislu odredbe čl. 36. st. 2.

Kada se govori o posebnom pravnom režimu na određenoj katastarskoj čestici, tada se misli na sljedeće pravne režime: pomorsko dobro (PD), vodno dobro (VD), kulturno dobro (KD), strogi rezervat (SR), nacionalni park (NP), posebni rezervat (PR), park prirode (PP), regionalni park (RP), spomenik prirode (SP), značajni krajobraz (ZK), park šuma (PŠ), spomenik parkovne arhitekture (SA), štice područje (ŠP), zemljište posebne namjene koje se koristi za djelatne potrebe obrane (PO), te područje graničnog prijelaza (GP). Moguće je da se katastarskoj čestici pridruži podataka o kojem drugom posebnom pravnom režimu ako je posebnim zakonom određenom da se podaci o tom režimu vode u katastru nekretnina (čl. 36. st. 6.).

U okviru katastarske izmjere ili tehničke reambulacije katastarskoj čestici se određuje i broj katastarske čestice (čl. 37.).

Tijekom katastarske izmjere u katastru nekretnine evidentiraju se zgrade i druge građevine, koji su objekti nastali gradnjom (čl. 38.), pri čemu se zgrade i druge građevine evidentiraju u okviru katastarske čestice, odnosno u okviru prava građenja.

Zgrade se mogu evidentirati i prikazivati ako su trajnog karaktera i ako je njihova tlocrtna površina veća od 10 metara kvadratnih, s time da se zgrade koje

su posebno značajne mogu evidentirati i ako imaju manju površinu. Kao primjer se u čl. 38. st. 6. navodi trafostanica, odnosno zgrade koje služe za stanovanje. Čl. 39. st. 1. uvodi i obvezu da se tijekom katastarske izmjere ili tehničke reambulacije prikupljaju podaci o položaju i obliku zgrada, kućnim brojevima, načinu njihove uporabe, te posebice podaci o tome da li se zgrada ili druga građevina može rabiti u skladu s propisima o gradnji.

I prema novom ZDIKN-u tijekom katastarske izmjere i tehničke reambulacije prikupljaju se podaci o nositeljima prava na nekretninama na temelju raspoloživih dokumenata (zemljišne knjige, katastar zemljišta i dr.), kao i izjava zainteresiranih stranaka (čl. 40. st. 1.), no ti su podaci pomoćni podaci koji služe za potrebe izlaganja na javni uvid elaborata katastarske izmjere ili tehničke reambulacije (čl. 40. st. 2.).

Nakon što se prikupe svih gore navedeni podaci, izrađuje se elaborat katastarske izmjere, odnosno tehničke reambulacije, koji obvezatno sadrži katastarski plan, preglednu katastarsku kartu i popisne listove, a o potvrđenom elaboratu katastarske izmjere ili tehničke reambulacije obavještava se ministarstvo nadležno za poslove pravosuđa i nadležni općinski sud (čl. 41. ZDIKN).

Izuzetno je bitno da se odluka o katastarskoj izmjeri, odnosno tehničkoj reambulaciji donosi od strane Državne geodetske uprave u sporazumu s ministarstvom nadležnim za poslove pravosuđa, a u skladu s programima koje navodi ZDIKN u čl. 5.⁸ Ta odluka se objavljuje u “Narodnim novinama” i drugim javnim glasilima na način da se omogućí da se s njom upoznaju nositelji prava na nekretninama na području na kojem se provodi katastarska izmjera ili tehnička reambulacija.

Nositelji prava na nekretninama dužni su vidljivim trajnim oznakama označiti svoje nekretnine, sve to na svoj trošak, pri čemu je sada izričito propisano da se nositelji prava na zemljištu pismenim putem pozivaju da obilježe granice svojih zemljišta (nekretnina).

U tom dijelu se postavlja pitanje tko će u ime Republike Hrvatske označiti vidljivim trajnim oznakama nekretnine u postupku nove izmjere ili reambulacije.

⁸ Čl. 5. ZDIKN glasi: “Poslovi državne izmjere i katastra nekretnine obavljaju se na temelju petogodišnjih i godišnjih programa (st.1.). Programima iz st. 1. ovoga čl. (dalje: Program) utvrđuju se u prvome redu području na kojima će se obaviti geodetski radovi, topografske izmjere i izradba državnih karata, izmjera i označavanje državne granice, izradba katastra nekretnina, te izvori financiranja za provedbu Programa (st. 2.). Petogodišnje programe donosi Hrvatski sabor, a godišnje programe Vlada Republike Hrvatske (st. 3.). Petogodišnji programi objavljuju se u “Narodnim novinama” (st. 4.). Sredstva potrebna za izvršenje Programa te za izradbu i održavanje katastra nekretnina osiguravaju se u državnome proračunu te iz drugih izvora (st. 5.). U osiguravanju sredstava potrebnih za obavljanje poslova državne izmjere i katastra nekretnina mogu sudjelovati županije, gradovi, općine i druge zainteresirane pravne i fizičke osobe (st. 6.). Jedinice lokalne samouprave mogu u financiranju poslova katastra nekretnina uključiti pravne i fizičke osobe koje su nositelji prava na nekretninama na području obavljanja tih poslova, odlukom predstavničkog tijela (st. 7.). Odlukom iz st. 7. ovoga čl. odredit će se visina sredstava koje trebaju osigurati nositelji prava za pojedinu nekretninu (st. 8.).

Naime, Republiku Hrvatsku kao zastupnik na temelju zakona zastupa Državno odvjetništvo Republike Hrvatske. Čini mi se da označavanje nekretnina na samom terenu u postupku nove izmjere ili tehničke reambulacije u ime Republike Hrvatske trebale obaviti osobe kojima je državna imovina dana na upravljanje (primjerice “Hrvatske šume” za šumsko zemljište, “Hrvatske vode” za vodno dobro”, osobe kojima je poljoprivredno zemljište dodijeljeno u zakup ili koncesiju i slično)⁹, ali bi nadležno državno odvjetništvo moralo voditi računa da navedene osobe tu svoju obvezu stvarno i izvrše tijekom postupka katastarske izmjere ili tehničke reambulacije.

Katastarske izmjere su samo jedan o načina ili putova rješavanja stanja u katastru i zemljišnim knjigama. Drugi načini su izrada geodetskih elaborata, tehničke reambulacije katastarskih podataka, revizija katastarskih podataka, vektorizacija detaljnih listova katastarskih planova uz uspoređivanje dobivenih podataka s knjižnim dijelom katastarskom operata, te svakodnevno održavanje katastra temeljem prijave stranaka.¹⁰

2.2. Izlaganje katastarskog operata na javni uvid i postupanje katastarskog povjerenstva

Na temelju podataka prikupljenih i obrađenih tijekom katastarske izmjere ili tehničke reambulacije, podataka prikupljenih tijekom izlaganja na javni uvid elaborata katastarske izmjere i tehničke reambulacije i podataka preuzetih iz osnovane ili obnovljene zemljišne knjige izrađuje se katastarski operat katastra nekretnina (čl. 46. st. 1.). Iz ovakvo stilizirane odredbe proizlazi da je katastarski operat katastra nekretnina rezultat same katastarske izmjere, ali i podataka prikupljenih tijekom postupka izlaganja, kao i podataka preuzetih iz osnovane ili obnovljene zemljišne knjige.

Samo izlaganje na javni uvid provodi povjerenstvo Državne geodetske uprave, koje imenuje ravnatelj, a samo izlaganje je istodobno i povezano s osnivanjem ili obnovom zemljišne knjige (čl. 46. st. 2., ZDIKN).

Upravo navedena činjenica da se izlaganje katastarskog operata na javni uvid provodi istodobno i povezano s osnivanjem ili obnovom zemljišne knjige predstavlja značajan iskorak u odnosu na dosadašnju regulativu.¹¹ Čini mi se da

⁹ U praksi su česte situacije da su vlasnici nekretnina s vremenom uzurpirali dijelove nekretnina koje su bile u ranije društvenom, odnosno državnom vlasništvu i na taj način povećavali površine svojih nekretnina. Kod novih katastarskih izmjera te novoformirane nekretnine su često puta ograđene, pa je na terenu isto vidljivo kao jedna nekretnina.

¹⁰ Ivković, M., Vilus, J., Kukuruzović, A., Problemi pri izlaganju podataka katastarske izmjere na javni uvid, Zbornik radova Trećeg hrvatskog kongresa o katastru s međunarodnim sudjelovanjem, Zagreb, 2005. g., str. 407-412. Autorice u članku upozoravaju da je kod nove izmjere potrebno dobro pripremiti nadležna upravna tijela i vlasnike katastarskih čestica koji ulaze u izmjeru. Idealno bi bilo, po mišljenju autorica, da je sve to regulirano zakonom, odnosno pravilnicima, ali je situacija trenutno takva da svi segmenti katastarske izmjere nisu definirani novim standardima.

¹¹ Drugačije: Ernst, H., Rasprava na Okruglom stolu Hrvatske akademije znanosti i umjetnosti, dalje: HAZU, održanom dana 25. travnja 2007. g., u: Modernizacija hrvatskog stvarnog prava,

je u tom dijelu prevladao stav pretežitog dijela prakse¹² da je prilikom osnivanja ili obnove zemljišne knjige izuzetno dobro da istodobno djeluju povjerenstva katastra i zemljišnoknjižnog suda, pri čemu u takvim slučajevima zemljišnoknjižno povjerenstvo ima stručnu pomoć katastarskog povjerenstva u identifikacije starih i novih katastarskih i zemljišnoknjižnih čestica. Osim toga smatramo da takvo postupanje nije u suprotnosti s odredbama što ih propisuje ZZK koje govore o postupku osnivanja, odnosno obnove ili dopune zemljišnih knjiga¹³, budući da ZZK uopće nema odredbi koje bi govorile o odnosu zemljišnoknjižnog i katastarskog povjerenstva kod postupaka osnivanja ili obnove zemljišnih knjiga.

ZDIKN u daljnjim stavcima čl. 46. st. 3.-8. propisuje i način postupanja katastarskog povjerenstva prilikom izlaganja katastarskog operata na javni uvid. Tako je propisano da osobe koje su u elaboratu katastarske izmjere ili tehničke reambulacije iskazane kao nositelji prava na nekretninama u postupku izlaganja na javni uvid pisano potvrđuju da su im podaci katastarske izmjere, odnosno tehničke reambulacije predočeni, te da su suglasni sa stanjem prikupljenih podataka.

Ukoliko nositelj prava na nekretnini ne bi bio zadovoljan, tada takav nositelj prava na nekretnini ima pravo izjaviti prigovor, pri čemu se pri izlaganju na javni uvid vodi knjiga prigovora. Na temelju prigovora nositelja prava na nekretnini obvezatno se obavlja terenski uviđaj, te ako se na temelju obavljenog terenskog uviđaja utvrdi da je potrebno promijeniti podatke u elaboratu, tada je za tu nekretninu potrebno ponovno izvršiti izlaganje na javni uvid.

Neosnovane prigovore rješenjem odbija povjerenstvo zaduženo za postupak izlaganja, i to u upravnom postupku, time da je protiv tog rješenja dopuštena žalba.¹⁴

Detaljan način izlaganja na javni uvid propisati će ravnatelj podzakonskim aktom (pravilnikom), pri čemu valja naglasiti da zasada takav akt nije donesen.^{15,16}

HAZU, Zagreb, 2007. g., str. 123-131.

¹² U tom dijelu se misli na praksu katastarskih ureda, ali i pretežitog dijela zemljišnoknjižnih sudova u RH.

¹³ Vidjeti opširnije Crnić, J., Končić, A. M., Kontrec, D., Osnivanje, obnavljanje, dopunjavanje i preoblikovanje zemljišnih knjiga, Novi informator, Zagreb, 2005. g., str. 36-42.

¹⁴ Čl. 202. st. 1. Zakona o općem upravnom postupku, Narodne novine br. 53/91. i 103/96., Odluka USRH, dalje: ZOUP, glasi: "Na podlozi činjenica utvrđenih u postupku, organ nadležan za rješavanje donosi rješenje o stvari koja je predmet postupka."; Čl. 223. st. 1. ZOUP-a glasi: "Protiv rješenja donesenog u prvom stupnju stranka ima pravo žalbe.", dok st. 2. glasi: "Državni odvjetnik, javni pravobranitelj i drugi državni organi, kad su zakonom ovlašteni, mogu izjaviti žalbu protiv rješenja kojim je povrijeđen zakon u korist pojedinaca ili pravne osobe a na štetu društvene zajednice."

¹⁵ Još uvijek je na snazi Pravilnik o izlaganju na javni uvid podataka utvrđenih katastarskom izmjerom i katastarskim klasiranjem zemljišta (Narodne novine br. 41/1978.).

¹⁶ U vrijeme važenja ranijeg ZDIKN u ovom dijelu došlo je do izdavanja okružnice od strane Ministarstva pravosuđa, odnosno upute ravnatelja Državne geodetske uprave. Ministarstvo

Za odnos sa zemljišnom knjigom bitna je i odredba čl. 47. st. 1. prema kojoj se katastarski operat katastra nekretnina stavlja u primjenu danom otvaranja zemljišne knjige¹⁷ i to na temelju odluke ravnatelja. Ravnatelj tu odluku na temelju st. 2. istog članka donosi 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 tome da su za dio katastarske općine sastavljeni svi zemljišnoknjižni ulošci. Ukoliko se provodi katastarska izmjera ili tehnička reambulacija za dio katastarske općine, tada će biti nužno u svim odlukama koje se donose u postupku izmjere, odnosno osnivanja ili

pravosuđa, Uprava za građansko pravo izdalo okružnicu od 27. siječnja 2005. g. u kojoj se izričito navodi da je Sektor za zemljišnoknjižno pravo zaprimio obavijest da u postupku osnivanja i obnove zemljišnih knjiga stranke izjavljuju prigovore sudskom povjerenstvu na oblik i površinu katastarskih čestica. Dana je uputa da ukoliko stranke prigovaraju na oblik i površinu novoformiranih čestica da je potrebno stranke vratiti komisiji nadležnog ureda za katastar buduću o žalbama na odluke donijete u upravnom postupku u drugom stupnju odlučuje središnji ured Državne geodetske uprave. Uputa ravnatelja Državne geodetske uprave, Klasa: 932-04/04-01/03, Urbroj: 541-01-04/1-04-01 od 16. prosinca 2004. g. govori o izlaganju na javni uvid podataka prikupljenih katastarskom izmjerom. U uputi stoji: "Temeljem Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 128/99.) katastarski operat izrađuje se na temelju podataka prikupljenih i obrađenih u katastarskoj izmjeri, a nakon što ti podaci budu izloženi na javni uvid istodobno i povezano s osnivanjem odnosno obnovom zemljišnih knjiga. Poslovi izlaganja na javni uvid podataka obavljaju se sukladno Pravilniku o izlaganju na javni uvid podataka utvrđenih katastarskom izmjerom i katastarskim klasiranjem zemljišta (NN 41/1978.). Izlaganje na javni uvid obavlja nadležni područni ured za katastar uz istovremeno sastavljanje zemljišnoknjižnih uložaka koje provodi nadležni općinski sud. Za potrebe izlaganja na javni uvid koriste se skice izmjere, pregledna katastarska karta, katastarski planovi, popis katastarskih čestica i drugi podaci. Nositelji prava na zemljištu pismeno se pozivaju da pristupe izlaganju na javni uvid, a katastarski ured koji obavlja izlaganje dužan je voditi knjigu prigovora i žalbi, što je i podržano programskim paketom koji služi za izlaganje na javni uvid. Pravne osobe ovlaštene za obavljanje poslova državne izmjere i katastra nekretnina koje obavljaju geodetsko katastarske usluge na katastarskoj izmjeri temeljem ugovora (dalje: geodetske tvrtke) dužne su izvršiti terenski uvidaj po svakom stavljenom prigovoru koji se odnosi na položaj, oblik i površinu katastarskih čestica, što je ujedno i jedna o njihovih ugovornih obveza.

U slučaju da se izlaganje na javni uvid obavlja, a da rečena ugovorna obveza ne postoji, terenske uvidaje provodi nadležni katastarski ured. Za prigovore koji će biti usvojeni geodetska tvrtka izrađuje dopunsku skicu izmjere i izvješće o obavljenom terenskom uvidaju te provodi potrebno ažuriranje dijelova elaborata katastarske izmjere. Novo uspostavljeno stanje katastarskih podataka se ponovno izlaže strankama. Kada je terenskim uvidajem utvrđeno da je stanje navedenih katastarskih podataka pravilno utvrđeno katastarskom izmjerom geodetske tvrtke, nakon obavljenog uvidaja, izrađuju izvješće koje služi katastarskom uredu kao osnova za pokretanje upravnog postupka i donošenje rješenja o odbijanju prigovora. Kada je terenskim uvidajem utvrđeno da je sporan tijek međa, među je potrebno prikazati kao spornu, a katastarski uredi u takvom slučaju donose zaključak o prekidi postupka do rješenja prethodnog pitanja (uređenja međe putem suda). Po žalbama o odlukama donesenim u upravnom postupku u drugom stupnju odlučuje Središnji ured Državne geodetske uprave. Ova uputa se daje na traženje Ministarstva pravosuđa a obzirom da je od nekih stranaka i općinskih sudova protumačeno da geodetske tvrtke donose odluke po prigovorima. Napominjemo da sukladno čl. 54. st. 3. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina geodetskim tvrtkama ne može se prenijeti ovlast za donošenje odluka u upravnom postupku."

¹⁷ Čl. 180. st. 1. i 2., ZZK.

obnove zemljišnih knjiga točno navesti brojeve katastarskih čestica za koje se takav postupak provodi, odnosno za koje je zemljišna knjiga osnovana, obnovljena ili dopunjena.

U čl. 47. st. 3. je propisano da se prije stavljanja u primjenu katastarskog operata katastra nekretnina u njega preuzimaju podaci zemljišne knjige, pri čemu prema odredbi čl. 49. st. 2. podaci o nositeljima prava na nekretninama nisu izvorni katastarski podaci nego podaci zemljišne knjige koji se u katastarski operat katastra nekretnina preuzimaju.

Katastarski operat katastra nekretnina prema odredbi čl. 49. st. 1. sadrži podatke o katastarskim česticama, zgradama i drugim građevinama, područjima pojedinih vrsta uporabe zemljišta, područjima posebnih pravnih režima na zemljinoj površini te podatke o nositeljima prava na nekretninama.

Katastarski plan katastra nekretnina vodi se u elektroničkom obliku prema odredbi čl. 50. st. 3., dok su pisani katastarski podaci (čl. 50. st. 4. i 5.) koji su temelj za osnivanje, obnovu, vođenje i održavanje zemljišne knjige, atributi katastarskog plana vođenog u elektroničkom obliku.

Pisani katastarski podaci koji su temelj za osnivanje, obnovu, vođenje i održavanje zemljišne knjige jesu:

- broj katastarske čestice
- adresa katastarske čestice
- način uporabe katastarske čestice i njezinih dijelova
- podaci o zgradama i drugim građevinama
- površina katastarske čestice i površine dijelova katastarske čestice, koji se upotrebljavaju na različiti način.

Iz navedenoga se jasno može vidjeti da novi ZDIKN preuzima u određenom smislu intenciju odredbi koje je donio ZZK i to u dijelu gdje se govori o EOP-zemljišnoj knjizi. Naime, ZZK je propisao u čl. 163. st. 1. da je EOP-zemljišna knjiga evidencija vođena elektroničkom obradom podataka o pravnom stanju nekretnina mjerodavnom za pravni promet, koja se sastoji od katastarskih podataka o obliku, površini i izgrađenosti zemljišta, te podataka zemljišnoknjižnog suda o pravnom stanju zemljišta pohranjenih u bazu zemljišnih podataka (BZP)¹⁸. Kako se i EOP-zemljišna knjiga sastoji i od katastarskih podataka o samoj čestici (oblik, površina i izgrađenost), to i katastar nekretnina s druge strane preuzima podatke o nositeljima prava na nekretninama iz zemljišne knjige. Mišljenja sam da je time dano i precizno razgraničenje nadležnosti u budućoj zajedničkoj bazi zemljišnih podataka (BZP), ali i odgovornosti za točnost i ažurnost tih podataka.

¹⁸ Opširnije o stvaranju jedinstvene baze zemljišnih podataka, vidjeti: Kontrec, D., Stvaranje baze zemljišnih podataka u Republici Hrvatskoj (sustavni i pojedinačni pristup, odnos prema Zajedničkom informacijskom sustavu zemljišne knjige i katastra), u: Josipović, T., Brežanski, J., Jelčić, O., Bienenfeld, J., Crnić, J., Končić, A. M., Kontrec, D., Radišić, N., Jug, J., Sessa, Đ., Culli, E., Morović-Pavić, Lj., Nekretnine u pravnom prometu -aktualna pitanja zakonodavstva i sudske prakse-2007., Inženjerski biro, Zagreb, 2007. g., str. 166-203..

3. Osnivanje (obnova) zemljišnih knjiga – postupanje zemljišnoknjižnog povjerenstva

3.1. Sastavljanje zemljišnoknjižnih uložaka

3.1.1. Sastav zemljišnoknjižnog povjerenstva

Rad zemljišnoknjižnog povjerenstva također se može podijeliti u dvije faze. U prvoj fazi dolazi do sastavljanja zemljišnoknjižnih uložaka, dok se u drugoj fazi provodi ispravni postupak, odnosno postupak ispravljanja podataka u novoformiranoj zemljišnoj knjizi.

Da bi zemljišnoknjižno povjerenstvo moglo postupati, potrebno je da se preuzmu podaci iz novog katastarskog operata, pri čemu je za zemljišnoknjižni sud najbitnije da se preuzmu podaci o katastarskoj čestici, a isto tako mora postojati i formalni preduvjet, a to je odluka o osnivanju ili obnovi zemljišnih knjiga.

O tome tko je u sastavu zemljišnoknjižnog povjerenstva, odlučuje predsjednik nadležnog zemljišnoknjižnog suda. ZZK u čl. 179. st. 4.¹⁹ propisuje da osnivanje zemljišne knjige provodi sudac pojedinac ili sudski savjetnik, ali pojedine radnje u postupku mogu se povjeriti i ovlaštenom zemljišnoknjižnom referentu prema odluci predsjednika suda. Ujedno je dodan i novi st. 5. gdje je propisano da pojedine radnje u postupku osnivanja zemljišne knjige mogu se povjeriti i zemljišnoknjižnom referentu, koji će te poslove obavljati pod nadzorom suca ili sudskog savjetnika. U praksi zemljišnoknjižnih sudova u pravilu se koriste sudski savjetnici kao osobe koje provode postupak osnivanja ili obnove zemljišnih knjiga, uz sudjelovanje zemljišnoknjižnog referenta, a ne voditelja zemljišnih knjiga.²⁰

3.1.2. Sastavljanje posjedovnice

Kod sastavljanja posjedovnice zemljišnoknjižnog uložka valja prije svega voditi računa o odredbi čl. 9. ZZK-a prema kojoj se zemljišne knjige temelje na podacima katastarske izmjere. Da bi se moglo pristupiti postupku osnivanja, potrebno je da nadležni katastarski ured dostavi zemljišnoknjižnom sudu katastarski operat za katastarsku općinu (ili dio) za koju se postupak osnivanja ili obnove provodi.

¹⁹ Članak je izmijenjen Zakonom o izmjenama i dopunama ZZK, Narodne novine br. 107/07., dalje: ZIDZZK/07. Naime, napušteno je rješenje da osnivanje zemljišnih knjiga provodi sudac općinskog suda kao sudac pojedinac, uz sudjelovanje voditelja zemljišnih knjiga, time da se pojedine radnje u postupku mogu povjeriti i drugim osobama, a to je prema čl. 191. st. 3. mogao biti diplomirani pravnik s položenim pravosudnim ispitom koji nije sudac tog suda, ako ga na to iz opravdanih razloga posebno ovlasti predsjednik suda.

²⁰ Vidjeti opširnije o ulozi sudskih savjetnika u Crnić, I., Sudski savjetnici kao pomoćnici sudaca, Informator, br. 5179., od 25. listopada 2003. g., str. 1-2.

Svaka pojedina katastarska čestica trebala bi činiti pojedino zasebno zemljišnoknjižno tijelo, osim ako zakonom nije što drugo određeno (čl. 181. st. 1., ZZK i čl. 102. Pravilnika o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova²¹).

Dakle, kod sastavljanja posjedovnice treba preuzeti podatke iz katastra, što je uostalom propisao ZZK odredbom čl. 183., gdje je određeno da se u posjedovnicu ulošku koji se sastavlja unose podaci iz katastra o površini, obliku i izgrađenosti katastarske čestice, odnosno svih čestica koje tvore zemljišnoknjižno tijelo. Ti podaci se upisuju u zemljišnu knjigu prema čl. 102. st. 5. Poslovnika prema podacima katastarske izmjere zemljišta koji je sudu dostavilo tijelo nadležno za katastar.

Već je rečeno da bi pravilo trebalo biti da svaka pojedina katastarska čestica čini zasebno zemljišnoknjižno tijelo tj. svaka čestica se upisuje u poseban zemljišnoknjižni uložak (čl. 181. st. 1., ZZK). Jedino u slučaju kada je na više katastarskih čestica izgrađena jedna zgrada, ili zgrade čine pravnu cjelinu, sve će se zgrade zajedno s česticama upisati kao jedno zemljišnoknjižno tijelo u isti zemljišnoknjižni uložak (čl. 181. st. 2., ZZK). Prema st. 3. istog članka u jedan zemljišnoknjižni uložak upisat će se više katastarskih čestica koje nisu različito opterećene, a pripadaju istom vlasniku, ako on to zahtijeva prijavom u ispravnom postupku.²²

Tu treba dodati da bi u novom katastarskom operatu trebale biti navedene sve čestice, neovisno o tome da li se radi o nekretninama koje su opće dobro (pomorsko dobro, ceste i slično), a što dovodi na određeni način u pitanje primjenu odredbe čl. 17. st. 3., gdje je ZZK propisao da se u glavnu knjigu upisuje opće dobro ako to zatraži osoba koja na tome ima pravni interes. Naime, u tom dijelu praksa ide u pravcu da se sve katastarske čestice koje su utvrđene novom izmjerom ili tehničkom reambulacijom upisuju u novi katastarski operat, pa se nakon toga pred zemljišnoknjižnim povjerenstvom utvrđuje vlasnički status nekretnine, odnosno tko upravlja primjerice općim dobrom.

3.1.3. Sastavljanje vlastovnice

Sastavljanje vlastovnice je u isključivoj nadležnosti zemljišnoknjižnog povjerenstva (čl. 184., ZZK), a na što upućuje i ZDIKN odredbom čl. 49. st. 2. koja govori da podaci o nositeljima prava na nekretninama nisu izvorni katastarski podaci nego podaci zemljišne knjige koji se u katastarski operat katastra nekretnina preuzimaju.

Kod sastavljanja vlastovnice uloška kao vlasnika će se prije svega upisati vlasnika iz ručno vođene zemljišne knjige, knjige položenih ugovora ili pak

²¹ Narodne novine br. 81/97., 109/02., 123/02., 153/02. i 14/05., dalje: Poslovník.

²² Postavlja se pitanje čemu opterećivati ispravni postupak prijavama u smislu ZZK čl. 181. st. 3., kada je to moguće izbjeći ukoliko stranke dođu pred zemljišnoknjižno povjerenstvo i takav zahtjev podnesu istom. Čini nam se da problem nije samo ZZK, već u tumačenju odredbi koje donosi ZZK odnosno koja je svrha postupka osnivanja odnosno obnove zemljišnih knjiga.

položenih isprava. Ako se iz tih evidencija ne može utvrditi kome pripada pravo vlasništva nekog zemljišnoknjižnog tijela ili pak se to može utvrditi samo za neke dijelove prava vlasništva, kao vlasnik se upisuje korisnik zemljišta iz katastra (za cijelu ili preostale dijelove nekretnine). Kada se niti prema katastru ne može utvrditi podatak o vlasniku, odnosno suvlasniku nekog zemljišnoknjižnog tijela, kao vlasnik se upisuje Republika Hrvatska.^{23, 24, 25}

Isto tako Republika Hrvatska upisat će se kao vlasnik na napuštenoj nekretnini. Čl. 133. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (dalje ZV) propisano je da je nekretnina ničija tek kad na temelju očitovanja o odreknuću od vlasništva danog u obliku ispravne prikladne za zemljišnoknjižni upis bude to pravo izbrisano u zemljišnoj knjizi, a prema st. 2. napuštena nekretnina prelazi na temelju zakona u vlasništvo Republike Hrvatske.

²³ Kod postupka osnivanja posebno treba voditi računa i o posebnim zakonima koji su regulirali stjecanje vlasništva od strane Republike Hrvatske na primjerice poljoprivrednom zemljištu ili šumskom zemljištu, prema Zakonu o poljoprivrednom zemljištu, Narodne novine br. 54/94. – pročišćeni tekst, 48/95., 19/98., 105/99., odnosno Zakonu o šumama, Narodne novine br. 54/83., 32/87., 47/89., 41/90., 52/90., 5/91., 9/91., 61/91., 26/93., 76/93., 29/94., 76/99., 8/00., 13/02., 100/04., 160/04. U ručno vođenoj zemljišnoj knjizi upisani su kao korisnici bivši nositelji prava korištenja, koji takvo zemljište nisu mogli unijeti u pretvorbu, pa je Republika Hrvatska *ex lege* postala vlasnik tog zemljišta.

²⁴ Ministarstvo pravosuđa, Uprava za građansko pravo izdalo je okružnicu za zemljišnoknjižne odjele općinskih sudova dana 2. veljače 2005. godine, a u svezi s uknjižbom prava vlasništva na poljoprivrednom zemljištu. Navedena okružnica izdana je u svrhu ujednačavanja postupanja zk. odjela sudova kod uknjižbe RH na poljoprivrednom zemljištu u “društvenom vlasništvu”. Ističe se “da je temelj za uknjižbu prava vlasništva na poljoprivrednom zemljištu u društvenom vlasništvu čl. 388. st. 2. ZV i čl. 3. Zakona o poljoprivrednom zemljištu (NN br. 54/94. – pročišćeni tekst), te je ovlaštenik za podnošenje zahtjeva u ime RH mjesno nadležno općinsko državno odvjetništvo, a protustranka je upisani zk. korisnik zemljišta u društvenom vlasništvu. Da bi se moglo udovoljiti zahtjevu za upis RH potrebno je da su kumulativno ispunjenja dva uvjeta i to: 1. da je poljoprivredno zemljište s danom stupanja na snagu Zakona o poljoprivrednom zemljištu odnosno na dan 24. srpnja 1991. godine bilo upisano u zemljišnim knjigama kao društvenom vlasništvo i 2. da je na dan stupanja na snagu Zakona o poljoprivrednom zemljištu poljoprivredno zemljište bilo izvan granica građevinskog zemljišta. Nadležno državno odvjetništvo dužno je priložiti uz zahtjev za upis uvjerenje nadležnog tijela državne uprave za prostorno uređenje da je predmetno zemljište izvan granica građevinskog zemljišta, a koje uvjerenje je u smislu čl. 171. Zakona o općem upravnom postupku i da ima svojstvo javne isprave. Ako su udovoljeni traženi uvjeti kao vlasnik se upisuje RH. Ako su na dan stupanja na snagu Zakona o poljoprivrednom zemljištu bile dijelom izvan granica građevinskog područja, tada se bez prethodne parcelacije to zemljište ne može upisati na RH na gore opisani način. Isto tako ako je nakon stupanja na snagu Zakona o poljoprivrednom zemljištu donesen odgovarajući prostorni plan kojim je to zemljište obuhvaćeno kao zemljište unutar granica građevinskog zemljišta, neovisno o novom statusu zemljišta isto se upisuje kao vlasništvo RH na isti način, kao i zemljište izvan granica građevinskog zemljišta.”

²⁵ I kod šumskog zemljišta vrijedi isti princip i to temeljem Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o šumama, koji je stupio na snagu 16. listopada 1990. godine, te je izvršena pretvorba šuma i šumskog zemljišta koje su na dan stupanja na snagu toga Zakona bile u društvenom vlasništvu na način da je kao titular prava vlasništva određena Republika Hrvatska. Vidjeti opširnije Perkušić, A., Šume i šumska zemljišta-pretvorba prava vlasništva i upis u zemljišne knjige, Hrvatska pravna revija, 2004. br. 11, str. 51-56.

ZV u čl. 362. st. 3. donosi i predmnjevu da se smatra da su vlasništvo Republike Hrvatske sve stvari iz društvenog vlasništva na području Republike Hrvatske glede kojih nije utvrđeno u čijem su vlasništvu, a niti pak djeluju predmnjeve iz st. 1. i 2. U tim predmnjevama navodi se da se smatra da je vlasnik nekretnine u društvenom vlasništvu osoba koja je u zemljišnim knjigama upisana kao nositelj prava upravljanja, korištenja ili raspolaganja tom nekretninom, a tko tvrdi suprotno, treba to dokazati. Isto tako smatra se da je osoba koja je u zemljišnoj knjizi upisana kao nositelj prava korištenja neizgrađenog građevinskog zemljišta u društvenom vlasništvu, odnosno nositelj prvenstvenog prava korištenja takvog zemljišta, vlasnik tog zemljišta, a tko tvrdi suprotno, treba to dokazati.

Kod postupka osnivanja valja voditi računa i odredbi čl. 390. i 390. ZV-a prema kojoj odredbe čl. 360. do 365. ne odnose na stvari na kojima su pravo upravljanja, korištenja i raspolaganja imale bivše društvene i društveno-političke organizacije, na stvari koje nisu unesene u društveni kapital pravnih osoba u postupku pretvorbe na temelju Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća²⁶, te na stvari pravnih osoba u društvenom vlasništvu sa sjedištem na prije okupiranom, a sada oslobođenom području Republike Hrvatske.

Ista pravila propisana su i u odredbi čl. 102. st. 6. Poslovnika, s time da je u toj odredbi još određeno da upisi prava upravljanja odnosno prava korištenja na nekretninama u društvenom vlasništvu, te prava korištenja odnosno prvenstvenog prava korištenja na neizgrađenom građevinskom zemljištu provedeni u zemljišnoj knjizi koja će se zatvoriti, upisuju se prilikom osnivanja zemljišne knjige kao vlasništvo po odredbama ZZK u čl. 220.

ZZK u čl. 220. st. 1. određuje da će se prilikom osnivanja zemljišne knjige upisi prava upravljanja, raspolaganja i korištenja na nekretninama u društvenom vlasništvu provedeni u zemljišnoj knjizi koja će se zatvoriti, odnosno u knjizi položenih ugovora, po službenoj dužnosti će se provesti kao upisi prava vlasništva u korist osoba koje su bile upisane kao nositelji prava upravljanja, raspolaganja i korištenja. Ako nitko nije upisan kao nositelj prava upravljanja, raspolaganja i korištenja na nekretnini u društvenom vlasništvu, kao nositelja prava vlasništva upisat će se Republika Hrvatska, a ne jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave. St. 2. istog članka je dalje propisano da će se u postupku osnivanja zemljišne knjige po službenoj dužnosti brisati društveno vlasništvo i pravo korištenja odnosno prvenstveno pravo korištenja na građevinskom zemljištu u društvenom vlasništvu te će se kao nositelj prava vlasništva upisati osoba u čiju je korist u zemljišnoj knjizi koja se zatvara ili u knjizi položenih ugovora, bilo upisano pravo korištenja, odnosno prvenstveno pravo korištenja.

²⁶ Narodne novine br. 19/91., 83/92., 84/92., vidi Zakon o Hrvatskom fondu za privatizaciju, 94/93., 2/94., 9/95., 21/96. – osobito čl. 49. Zakona o privatizaciji, 118/99.; Zakon o Hrvatskom fondu za privatizaciju, Narodne novine br. 48/92., 70/93., 76/93., 19/94., 52/94., 87/96.; Zakon o privatizaciji, Narodne novine br. 21/96., 71/97., 16/98., 73/00.).

Ako pak nitko nije upisan kao nositelj prava upravljanja, raspolaganja i korištenja na nekretnini u društvenom vlasništvu, kao nositelj prava vlasništva upisati će se Republika Hrvatska.

Ostala stvarna prava koja su postojala na nekretnini u društvenom vlasništvu kao i provedene zabilježbe upisat će se s onim prvenstvenim redom kako su bili upisani u zemljišnoj knjizi koja se zatvara, odnosno redom kojim su bili osnovani popisom sukladno odredbama Ovršnog zakona²⁷.

No, kod sastavljanja vlastovnice, u slučaju obnove zemljišnih knjiga, javlja se problem identifikacije ranije zemljišnoknjižne čestice i nove koja je nastala tijekom postupka katastarske izmjere ili tehničke reambulacije. Tu identifikaciju može učiniti jedino katastarski ured (geodetski stručnjaci), budući da u zemljišnoknjižnim odjelima u pravilu nema zaposlenih stručnjaka geodetske struke, a katastar posjeduje relevantne katastarske planove (stare i nove). U većini zemljišnoknjižnih sudova u pravilu zbirka katastarskih planova nije ažurirana i ne odgovara stvarnom stanju. To bi zapravo značilo da je potrebno identifikaciju provesti prije nego što zemljišnoknjižno povjerenstvo započne s radom, što često nije dovoljno, već je potrebno identifikaciju provoditi i uz suradnju nositelja prava na nekretninama. Pitanje identifikacije starih i novih katastarskih čestica treba razmotriti sa stajališta istodobnosti rada zemljišnoknjižnog i katastarskog povjerenstva, ali i sa stajališta efikasnosti cijelog postupka.

Drugi problem koji se javlja u ovom dijelu je problem kada se nova katastarska čestica sastoji od dijelova više starih katastarskih čestica, a na kojima je upisan veći broj suvlasnika, time da u katastru godinama postoji ta nova čestica. Često se radi o neusklađenosti katastarskog i zemljišnoknjižnog stanja. U tom dijelu postavlja se pitanja u kojim omjerima bi sve te "suvlasnike" trebalo upisati u vlastovnicu uložaka koji se sastavlja, odnosno da li u takvom slučaju primijeniti stav da se kao vlasnika upisuje katastarskog posjednika, koji je ujedno često dijelom upisan u zemljišnoj knjizi kao vlasnik na jednoj od ranijih katastarskih čestica. Pitanje je koje postavlja samo po sebi, da li su svi ti raniji upisani vlasnici na dijelovima starih katastarskih čestica uopće suvlasnici novo nastale nekretnine, pri čemu se često radi da je na toj novo katastarskoj čestici sagrađena kuća ili drugi objekti, za koje katastarski posjednici posjeduju odgovarajuće dozvole.

Isto tako sporno je pitanje da li zemljišnoknjižni sud u postupku sastavljanja zemljišnoknjižnih uložaka nove zemljišne knjige treba pozivati nositelje prava na nekretninama ili ne. Upravo na tom pitanju razvila se dvostruka praksa u Republici Hrvatskoj. S jedne strane neki zemljišnoknjižni sudovi doslovno primjenjuju odredbu koju utvrđuje ZZK u čl. 184. i u svakom slučaju upisuju kao suvlasnike sve osobe koje su utvrđene da su bili upisani u ranijoj zemljišnoj knjizi, makar i na dijelovima starih katastarskih čestica, pa se tada daje

²⁷ Narodne novine br. 57/96., 29/99., 42/00., Odluka USRH, 173/03., 194/03., 151/04. i 88/05., dalje: OZ.

moćnost da onaj koji ima neka prava na toj nekretnini pojavljuje u ispravnom postupku s prijavom ili prigovorom. Ti sudovi ne pozivaju nositelje prava na nekretninama, pa bi takav postupak trebao biti brži nego u slučaju kada se pozivaju stranke u postupku osnivanja. U ovakvim slučajevima o tome da li će nova, osnovana ili obnovljena zemljišna knjiga biti ažurna, ovisi prije svega o izvanknjižnim nositeljima prava na nekretninama i o tome da li će isti u drugoj fazi – ispravnom postupku podnijeti prijavu ili prigovor na sastavljeni zemljišnoknjižni uložak. Treba dodati da se, osim javnim oglasom, nositelji prava na nekretninama ne pozivaju pisanim putem, niti im se kako određuje ZZK dostavljaju podaci o tome kakvo je stanje u posjedovnici, vlastovnici i teretovnici novo sastavljenih uložaka.

Drugi zemljišnoknjižni sudovi, koji su u praksi u većini, pak postupaju na način da pozivaju stranke, nositelje knjižnih prava, i to nakon što isti prođu postupak pred katastarskim povjerenstvom, te nemaju prigovora na novoformiranu katastarsku česticu u postupku izlaganja. Nakon toga zemljišnoknjižno povjerenstvo zajedno s nositeljima prava na nekretninama utvrđuju sve relevantne podatke za sastav vlastovnice i utvrđuju vlasnicima stvarne osobe, a ne osobe koje su upisane u prije 100 i više godina.

3.1.4. Sastavljanje teretovnice

ZZK u čl. 25. st. 1. ZZK određuje da se u teretovnicu upisuju stvarna prava kojima je opterećeno zemljišnoknjižno tijelo ili idealni dio nekog suvlasnika, kao i prava stečena na ovim pravima, pravo nazadkupa, prvokupa, najma i zakupa te ona ograničenja raspolaganja zemljišnoknjižnim tijelom ili suvlasničkim dijelom kojima je podvrgnut svagdašnji vlasnik opterećenog dobra. St. 2. je dalje određeno da se u teretovnicu zemljišnoknjižnog tijela koje je opće dobro ili je javno dobro u vlasništvu Republike Hrvatske ili jedinice lokalne uprave ili samouprave upisuje koncesija prema odredbama za upis koncesije, dok st. 3. određuje da se zabrane opterećenja ili otuđenja također upisuju u teretovnicu.

U postupku osnivanja kod sastavljanja teretovnice prema čl. 185. st. 1. u teretovnicu uložka koji se sastavlja unijet će se podaci o teretima i njihovim ovlaštenicima iz zemljišne knjige koja će se zatvoriti osnivanjem nove zemljišne knjige, knjige položenih ugovora i položenih isprava u sudu.²⁸ Isto tako prema st. 2. istog članka unijet će se i podaci o teretima iz katastra zemljišta ako nisu suprotni podacima upisanim u posjedovnicu, vlastovnicu i teretovnicu, pri čemu bi se uglavnom moglo raditi o stvarnim služnostima koje su evidentirane u katastru, na katastarskim mapama.

Čl. 102. st. 8. Poslovnika određuje da se podaci o teretima unose u teretovnicu zemljišnoknjižnog uložka prema podacima o teretima i njihovim ovlaštenicima

²⁸ ZIDZZK/07 izmijenjen je čl. 185. st. 1., ZZK, te se kod sastavljanja teretovnice više ne treba voditi računa o teretima osnovanim popisom sukladno odredbama o ovršnom postupku.

iz zemljišne knjige koja će se zatvoriti, knjige položenih ugovora, isprava položenih u sud radi osnivanja stvarnih prava na nekretninama koje nisu bile upisane u zemljišnu knjigu, iz katastra, te iz isprava o osnivanju tereta popisom sukladno odredbama o ovršnom postupku koje je sudski odjel u čiji djelokrug spada vođenje ovršnog postupka po službenoj dužnosti dostavio zemljišno-knjižnom sudu²⁹, a nakon što mu je dostavljena odluka ministra pravosuđa o započinjanju postupka osnivanja nove zemljišne knjige, s time da se prvenstveni red upisa u teretovnici određuje u skladu s pravilima iz čl. 220. st. 3. kako propisuje ZZK.

O prvenstvenom redu govori i ZZK u odredbi čl. 185. st. 3. prema kojoj će se tereti upisivati s onim prvenstvenim redom koji dobivaju po vremenskom redosljedu kojim su bili uneseni u zemljišnu knjigu koja će se zatvoriti, u knjigu položenih ugovora i u katastar te po redu kojim su bili osnivani popisom sukladno odredbama o ovršnom postupku, ako narav tereta ne zahtijeva što drugo.

Dakle, vremenski redosljed nastanka pojedinih tereta mjerodavan je i za upis u zemljišnu knjigu koja se osniva ili obnavlja, a što kasnije može imati značajne reperkusije u slučaju primjerice realizacije založnog prava prinudnim putem.

Ovdje se ujedno postavlja pitanja da li postoje tereti koje nije potrebno upisati u novu zemljišnu knjigu ili pak se svi tereti moraju prepisati, neovisno o vremenu njihova nastanka. Isto tako postavlja se pitanje što ako je ranije primjerice upisano pravo služnosti doživotnog uživanja, kako sada upisati takav teret u novu zemljištu knjigu, obzirom da prema odredbama ZV-a postoje osobne služnosti stanovanja, uporabe i plodouživanja.

Mišljenja smo da bi se i kod postupka osnivanja mogao primijeniti ZZK, čl. 203. st. 2. Naime kod postupka preoblikovanja ručno vođene zemljišne knjige u EOP-zemljišnu knjigu izričito je propisano da se neće prenijeti neki upisi i to:

- upisi čiji sadržaj ne može biti predmetom zemljišnoknjižnoga upisa (nedopušteni upisi),
- upisi koji se s velikom vjerojatnošću mogu smatrati bespredmetnim, jer pravo koje im je predmetom ili na koje se oni odnose, ne postoji ili se trajno ne može faktično izvršavati ili je zastarjelo ili je to hipoteka od čijega je upisa proteklo najmanje trideset godina, a vrijednost njome osigurane tražbine je očito neznatna.

Prava koja se upisuju u zemljišne knjige moraju za svoj objekt imati nekretnine, odnosno moraju se odnositi na nekretnine, a ako to nije slučaj upis je nedopušten.

U zemljišnu knjigu se ne upisuju:

- prava koja nemaju za svoj objekt nekretninu
- posjed nekretnine jer posjed nije pravo

²⁹ Trenutno se u Ministarstvu pravosuđa radi na izmjeni i dopuni Poslovnika, sukladno ZIDZZK/07.

- te osobni odnosi nositelja prava na nekretninama koji nisu od važnosti za pravni položaj nositelja prava i sudjelovanja u pravnom prometu nekretninama, odnosno koji nisu mjerodavni za pravni promet nekretnina.

Dakle, kriteriji nedopuštenosti su odredbe koje govore o predmetu zemljišnoknjižnog upisa kao što su npr. odredbe o predmetu uknjižbe i predbilježbe (čl. 31., ZZK) ili zabilježbe (čl. 39., ZZK).

Kada pak govorimo o bespredmetnim upisima, radi se u pravilu o upisima prava koja više ne postoje ili su zastarjela. Najčešće će to biti prava služnosti doživotnog uživanja, kakvih u postojećim zemljišnim knjigama ima vrlo starih upisa s početka 20. st., odnosno starih hipotekama upisanim prije 30 i više godina, ili pak primjerice upisa prava prvokupa iz 1945. godine.

Kod sastavljanja teretovnice valja voditi računa i o odredbama čl. 185. st. 4. i 5. U njima je određeno da kad je na više katastarskih čestica izgrađena jedna zgrada, ili one inače čine pravnu cjelinu, tada se upisuju sve kao jedno zemljišnoknjižno tijelo u isti zemljišnoknjižni uložak, da se tada u teretovnicu tog uloška prenose podaci o stvarnim služnostima, osobnim služnostima (uporaba, pravo stanovanja), stvarnim teretima tako da se te služnosti i stvarni tereti upisuju kao tereti cijelog zemljišnoknjižnog dijela, ali koji se smiju izvršavati samo na onim dijelovima tog konkretnog zemljišnoknjižnog tijela kao i do tada.

U pogledu pak prava plodouživanja i hipoteka u gornjem slučaju će se ti tereti upisati kao teret onog suvlasničkog dijela koji u smislu odredbe čl. 181. st. 2. i 3. odgovara čestici koja je njime bila opterećena.

3.2. *Ispravni postupak*

Prema čl. 180. st. 2. i 3. s danom otvaranja osnovane zemljišne knjige zatvara se zemljišna knjiga, ako je do tada bila u uporabi, i knjiga položenih ugovora, a s otvaranjem zemljišne knjige ujedno se otvara i postupak ispravljanja upisa u njoj (ispravni postupak).

Prva dužnost zemljišnoknjižnog suda u ispravnom postupku jest objava oglasa. Naime, čl. 186. st. 1. određeno je da kad se otvori ispravni postupak, da će zemljišnoknjižni sud po službenoj dužnosti, bez odgađanja objaviti javnim oglasom sljedeće:

- da je otvorena zemljišna knjiga za određenu katastarsku općinu, te mjesto i način uvid u nju, u katastarske planove, popise i drugo;
- da se određene do tada postojeće javne knjige i druge evidencije o nekretninama zaključuju s danom otvaranja zemljišne knjige i stavljaju izvan uporabe (zatvaraju), jer je zemljišna knjiga stupila na njihovo mjesto;
- da će od dana otvaranja zemljišne knjige samo upisi u nju proizvoditi glede nekretnina na koje se ta knjiga odnosi one pravne učinke glede stjecanja, promjene, prijenosa i ukidanja prava vlasništva i ostalih knjižnih prava koji su zakonom određeni za pravne učinke upisa u zemljišne knjige;

– da je otvoren ispravni postupak glede otvorene zemljišne knjige, pa sve osobe koje smatraju da bi trebalo u tu knjigu upisati nešto što nije upisano ili da bi trebalo izmijeniti, nadopuniti ili izbrisati neki upis ili njegov prvenstveni red, pozivaju da stave zemljišnoknjižnom sudu svoje prijave prijedloga za upis odnosno svoje prigovore postojećim upisima ili njihovu prvenstvenom redu u određenom roku (rok za ispravak);

– da se, dok ne istekne oglasom određeni rok za prijave i prigovore, ne smatra da su upisi u zemljišnu knjigu istiniti i potpuni.

ZIDZZK iz 2007. godine izmijenjen je čl. 186. st. 2. ZZK-a na način da rok za ispravak ne može biti određene kraće od mjesec dana niti duže od godinu dana, računajući od dana objave oglasa u “Narodnim novinama”. Ovom intervencijom došlo je do skraćivanja roka za ispravak, ranije je minimalni rok bio 6 mjeseci, a isto tako početak i kraj roka vezan je uz objavu oglasa u “Narodnim novinama”, budući da je ranija odredba da je zemljišnoknjižni sud trebao u oglasu odrediti zadnji kalendarski dana isteka roka u praksi bila neprimjenjiva. Zemljišnoknjižni sudovi nisu znali kada će “Narodne novine” objaviti oglas, pa se zbog toga nije moglo poštovati takvo određivanje dana kraja roka.

Javni oglas objavit će se u “Narodnim novinama” i na oglasnoj ploči suda, a na postojanje toga oglasa upozoriti će se i drugim načinima djelotvornog obavještanja. O načinu na koji će se upozoriti na javni oglas o otvaranju ispravnog postupka odlučuje predsjednik općinskog suda koji vodi postupak osnivanja zemljišne knjige (čl. 105. st. 2. Poslovnika).

Kod objave oglasa potrebno je koristiti lokalne medije i to kako novinske, tako i lokalne televizije, odnosno radio postaje, a u praksi nekih zemljišnoknjižnih sudova korištena je i crkva.

Za pravnu sigurnost bitna je odredba koju propisuje ZZK u čl. 187., koja u st. 1. određuje 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. St. 2. pak propisuje da dok rok za ispravak ne istekne, na svim izvacima 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 tog roka.

ZZK u čl. 188. st. 1. određuje prijavu i prigovor tijekom postupka ispravak osnovane zemljišne knjige. Prijavom se predlaže zemljišnoknjižnom sudu da u novoosnovanu zemljišnu knjigu treba upisati nešto što u nju nije upisano, dok se prigovorom prigovara nekom upisu ili njegovom prvenstvenom redu, odnosno da bi trebalo neki upis izmijeniti, nadopuniti ili izbrisati. Treba reći da prijava i prigovor u ispravnom postupku nisu pravni lijekovi, jednako kao što to nisu niti brisovna tužba ili pak zahtjev za ispravak pogrešnog upisa.³⁰

³⁰ O pravnim lijekovima u zemljišnoknjižnom postupku, vidjeti opširnije: Jelčić, O., Pravni lijekovi u zemljišnoknjižnom postupku, seminarski materijal u sklopu Programa pravne edukacije zemljišnoknjižnih referenata i sudaca, Narodne novine, 2004. g.

Prijave je potrebno zabilježiti na onom listu u zemljišnoknjižnom ulošku na kojem bi trebao biti proveden taj upis, dok se pak prigovor zabilježuje kod upisu na koji se odnosi. Cilj zabilježbe prigovora i prijava je u tome da se nitko ne može pozivati na to da nije za njih znao, niti morao znati. Čl. 30. st. 4. određeno je da je zabilježba upis kojim se čine vidljivim mjerodavne okolnosti za koje je zakonom određeno da ih se može zabilježiti u zemljišnim knjigama, odnosno da se zabilježbom osnivaju određeni pravni učinici kad je to predviđeno zakonom.

Treba dodati da su i podzaložni vjerovnici ovlašteni u svoje ime, a u korist i u granicama ovlaštenja hipotekarnog vjerovnika koji je njihov dužnik, stavljati prijave i prigovore, kao i poduzimati ostale radnje u ispravnom postupku koje su nužne radi ostvarenja prava hipotekarnog vjerovnika.

Čl. 190. st. 1. je određeno da istekom roka za ispravak se smatra da je zemljišna knjiga istinita i potpuna, pa osobe koje u dobroj vjeri postupaju s povjerenjem u to uživaju zaštitu. St. 2. je određeno da se ni nakon isteka roka za ispravak neće smatrati da je istinita i potpuna zemljišna knjiga glede onih uložaka, odnosno upisa u njih kod kojih je zabilježeno da je stavljena prijava ili prigovor, sve dok oni ne budu izbrisani.

O pristiglim prijavama i prigovorima tijekom roka za ispravak zemljišnoknjižni sud odlučuje na raspravi za ispravak. Čl. 191. određeno je da će se o prijavi i prigovorima raspraviti na raspravi pred zemljišnoknjižnim sudom (rasprava za ispravak), koju će po proteku roka za ispravak, po službenoj dužnosti zakazati i provesti zemljišnoknjižni sud glede svakog pojedinog zemljišnoknjižnog uloška na koji je stavljena prijava ili prigovor, odnosno ako je na pojedini uložak ili upis stavljen veći broj prigovora ili prijava, tada će se o svima odlučivati istodobno.

Raspravu za ispravak vodi sudac pojedinac ili sudski savjetnik (čl. 191. st. 3.), čime je ova odredba usuglašena s odredbom čl. 179. st. 4.

Prema čl. 191. st. 4. zemljišnoknjižni sud provodi raspravu i donosi odluku po pravilima izvanparničnog postupka, ako ZZK nije što drugo određeno. Čl. 91. st. 1. pak određuje da zemljišnoknjižni sud postupa po pravilima izvanparničnog postupka, a podredno parničnog postupka, ako zakonom nije što drugo određeno.³¹

³¹ Republika Hrvatska nema još uvijek cjeloviti Zakona o izvanparničnom postupku, a za što sasvim sigurno postoji potreba. U praksi se još uvijek primjenjuju djelomično pravna pravila bivšeg Zakona o sudskom vanparničnom postupku od 24. lipnja 1934. godine, Sl. novine, br. 175. – XLV od 1. kolovoza 1934. g., i njegova uvodnog zakona. Te odredbe se primjenjuju na temelju Zakona o načinu primjene pravnih pravila donesenih prije 6. travnja 1941., a koji zakon je preuzet i u Republici Hrvatskoj, Narodne novine br. 73/91. Pravna pravila se primjenjuju na odnose koji nisu uređeni propisima Republike Hrvatske koji su na snazi ako su u skladu s Ustavom i zakonima RH. I Zakon o parničnom postupku je preuzet zakon (Narodne novine br. 53/91., s time da je kasnije noveliran u nekoliko navrata: br. 91/92., 58/93., 112/99., 88/01. – vidi čl. 50. Zakona o arbitraži, 117/03., 88/05. – vidi Zakon o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona – dalje ZIDOZ, dalje: ZPP; Zakon o arbitraži, Narodne novine br. 88/01.; ZIDOZ Narodne novine br. 88/05.

Tko će sve biti pozvan na raspravu određuje čl. 192. st. 1. i 2.. Tu je propisano da će se na raspravu pozvati osobno i oglasom na oglasnoj ploči suda sljedeće osobe:

- sve osobe koje su podnijele prijave i prigovore,
- osobe protiv čijih su upisa te prijave i prigovori podneseni,
- kao i osobe za koje prema sadržaju zemljišnih knjiga proizlazi da bi mogle imati pravni interes,
- a po potrebi može se pozvati i predstavnik nadležnog ureda za katastar u svojstvu stručnog pomagača.

ZZK u st. 3. čl. 192. određuje da nenazočnost pozvanih osoba ne odgađa održavanje rasprave za ispravak, niti znači da je nenazočna osoba povukla svoju prijavu ili prigovor, a niti da priznaje tuđe prijave ili prigovore. St. 4. istog članka određuje da radi zaštite nenazočnih osoba sud će im, ne odgađajući raspravu postaviti privremenog zastupnika koji će u njihovo ime i o njihovu trošku sudjelovati u raspravi za ispravak i kojem će biti dostavljena odluka.³² Nitko nije ovlašten zahtijevati odgodu rasprave niti povrat u prijašnje stanje, a u pozivu na raspravu za ispravak pozvane će se upozoriti na pravila iz st. 3. do 5. čl. 192.

Čl. 193. omogućuje zemljišnoknjižnom sudu dosta fleksibilno vođenje cijelog postupka. Naime, prije svega je određeno da će sud dati priliku nazočnicima 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. Stoga bi u pozivu za raspravu na ispravak bilo korisno navesti da stranka koja je podnijela prigovor ili prijavu ili pak stranka protiv čijeg je upisa podnesena prijava ili prigovor dostavi sudu koji provodi raspravu za ispravak sve dokumente kojima raspolažu (ugovore, rješenja o nasljeđivanju, prijavne listove itd).

³² Čl. 84., ZPP glasi: “Ako se u tijeku postupka pred prvostupanjskim sudom pokaže da bi redovan postupak oko postavljanja zakonskog zastupnika trajao dugo, tako da bi zbog toga za jednu ili obje stranke mogle nastati štetne posljedice, sud će tuženiku postaviti privremenog zastupnika (st. 1.). Uz uvjet iz st. 1. ovog čl. sud će postaviti tuženiku privremenog zastupnika osobito u ovim slučajevima: 1) ako tuženik nije parnično sposoban, a nema zakonskog zastupnika, 2) ako postoje suprotni interesi tuženika i njegova zakonskog zastupnika, 3) ako obje stranke imaju istog zakonskog zastupnika, 4) ako je boravište tuženika nepoznato, a tuženik nema punomoćnika, 5) ako se tuženik ili njegov zakonski zastupnik, koji nemaju punomoćnika u Republici Hrvatskoj nalaze u inozemstvu, a dostava se nije mogla obaviti (st. 2.). O postavljanju privremenog zastupnika sud će bez odgode obavijestiti tijelo starateljstva, a i stranke kad je to moguće (st. 3.). Sud može privremenog zastupnika postaviti i pravnoj osobi, primjenjujući na odgovarajući način odredbe prethodnih stavaka ovoga članka (st. 4.). Ako se tijekom postupka nakon donošenja tužbe i u odnosu na tužitelja ostvare razlozi zbog kojih je prema prethodnim odredbama ovoga članka moguće tuženiku postaviti privremenog zastupnika, sud će privremenog zastupnika postaviti i tužitelju (st. 5.).”; Čl. 85., ZPP glasi: “Privremeni zastupnik ima u postupku za koji je postavljen sva prava i dužnosti zakonskog zastupnika (st. 1.). Ta prava i dužnosti privremeni zastupnik vrši sve dok se stranka ili njezin punomoćnik ne pojavi pred sudom odnosno dok tijelo starateljstva ne obavijesti sud da je postavilo staratelja (st. 2.).”

Naime, zbog nebrige za zemljišne knjige, straha od naplate poreza i uvjeta da je plaćen porez na promet preduvjet za upis (takvo je stanje bilo sve do 1996. godine), cijeli niz pravnih poslova se odvijao van sustava zemljišnih knjiga, a ti dokumenti se nalaze kod stranaka, ovjereni ili neovjereni, često je prijenos izvršen samo u katastru i slično.

Bitno je da zemljišnoknjižni sud pomogne nazočnima na raspravi za ispravak da se sporazumiju o svim prijavama i prigovorima, pa će se taj sporazum zabilježiti u zapisnik. Taj sporazum bi imao zapravo snagu sudske nagodbe.³³

Zemljišnoknjižni sud je na raspravi za ispravak ovlašten izvesti sve dokaze koje smatra potrebnim, a da bi se mogla donijeti odluka o podnijetim prijavama i prigovorima.

U pravilu prijava ili prigovor koji bi bio podnesen van roka za podnošenje prijava i prigovora ne bi trebalo uzeti u razmatranje. No, postoji mogućnost (čl. 193. st. 4., ZZK) da se nazočni na raspravi za ispravak sporazumiju da će se s prijavom ili prigovorom koji su naknadno stigli, ali su do rasprave zabilježeni, postupati kao da su podneseni u roku za ispravak.

Zemljišnoknjižni sud će raspravu za ispravak zaključiti kad ocijeni da su sva pitanja dovoljno raspravljena, te će odmah donijeti i proglasiti svoju odluku, kojom će postupajući prema pravilima iz čl. 195. u potpunosti ili djelomično usvojiti, odbiti ili odbaciti prijavu upisa odnosno prigovor na upise ili njihov prvenstveni red (čl. 194. st. 1., ZZK).

Ako zemljišnoknjižni sud usvaja prijavu upisa ili prigovor na upis, istodobno će s odlukom o prijavi i prigovoru dopustiti i odgovarajući upis i narediti provedbu (st. 2. čl. 194., ZZK).

Pravila odlučivanja propisana su u čl. 195. Prije svega ako bi zemljišnoknjižni sud utvrdio da bi za postupanje po prijavi ili prigovoru bilo nužno izmijeniti upis u posjedovnici o površinu, obliku ili izgrađenosti katastarske čestice, o takvoj prijavi ili prigovoru neće odlučivati zemljišnoknjižni sud, nego će se podnositelja uputiti da svoj zahtjev ostvaruje u parnici odnosno u postupku pred nadležnim tijelom.³⁴

³³ Čl. 321., ZPP glasi: “Stranke mogu u tijeku cijelog postupka pred parničnim sudom prvog stupnja zaključiti nagodbu o predmetu spora (sudska nagodba) (st. 1.). Nagodba se može odnositi na cijeli tužbeni zahtjev ili na jedan njegov dio (st. 2.). Sud će u tijeku postupka upozoriti stranke na mogućnost nagodbe i pomoći im da zaključe nagodbu (st. 3.). Pred sudom se ne može zaključiti nagodba u pogledu zahtjeva kojima stranke ne mogu raspolagati (čl. 3. st. 3.) (st. 4.). Kad sud donese rješenje kojim ne dopušta nagodbu stranaka, zastat će s postupkom dok to rješenje ne postane pravomoćno (st. 5.).” Čl. 322., ZPP glasi: “Sporazum stranaka o nagodbi unosi se u zapisnik (st. 1.). Nagodba je zaključena kad stranka nakon pročitano g zapisnika o nagodbi potpisu zapisnik (st. 2.). Strankama će se na njihov zahtjev izdati ovjeren prijepis zapisnika u koji je unesena nagodba (st. 3.).”

³⁴ I u toj odredbi jasno se izražava stajalište da zemljišnoknjižni sud nije ovlašten mijenjati podatke u posjedovnici tijekom postupka osnivanja, jer se radi o preuzetim katastarskim podacima.

U pogledu prijava i prigovora koje se odnose na upise u vlastovnici i teretovnici, a o kojima je postignut sporazum, sud će odlučiti u skladu s tim sporazumom, ako je on dopušten i moguće ga je provesti.

O prijavama i prigovorima o kojima nije postignut sporazum od strane nazočnih, zemljišnoknjižni sud će odlučiti po pravičnoj ocjeni.

Prigovori i prijave koji su podneseni nakon proteka roka za ispravak, a o kojima nije postignuta suglasnost da se s njima postupa kao da su pravodobni, zemljišnoknjižni sud će odbaciti.

Sve osobe čije prijave ili prigovore sud nije usvojio u cijelosti ili djelomično, kao i one čiji je upis ili prvenstveni red upisa svojom odlukom odredio izmijeniti, nadopuniti ili izbrisati, sud će uputiti da svoje pravo ostvaruje u parnici tužbom za ispravak (čl. 197., ZZK).³⁵

ZZK, čl. 195. st. 6. odredio je da ako tužba za ispravak bude podnesena u roku od 30 dana od zaključenja rasprave za ispravak, zemljišnoknjižni sud će, nakon što mu to bude predočeno i dokazano, raniju zabilježbu prijave ili prigovora zamijeniti zabilježbom spora, po službenoj dužnosti.³⁶

S obzirom na gore navedeno zemljišnoknjižni sud bi trebao na raspravi za ispravak donijeti rješenje kojim će se prijava ili prigovor usvojiti i naložiti odgovarajući upis, odnosno donijeti rješenje kojim će odbiti prijavu ili prigovor (čl. 197. st. 2., ZZK), koje rješenje je sud dužan obrazložiti i to bez obzira na činjenicu što prema odredbi čl. 194. st. 3. protiv odluka zemljišnoknjižnog suda donesenih na raspravi za ispravak ne može se uložiti žalba, ali ona ne sprječava ostvarivanje prava pred sudom ili u postupku pred drugim nadležnim tijelom.

Temelj za upis u ispravnom postupku je odluka donijeta od strane zemljišnoknjižnog suda na raspravi za ispravak kojom je sud prihvatio prijavu za upis ili usvojio prigovor o upisu ili njegovu prvenstvenom redu (čl. 196. st. 1., ZZK).

Po proteku roka od 30 dana (čl. 196. st. 2., ZZK) od održane rasprave za ispravak, a kada je zemljišnoknjižni sud donio odluke o prijavama i prigovorima, po službenoj dužnosti izbrisati će se zabilježbe prijave i prigovora, s time da se to može učiniti i ranije u slučaju kada se iste zamijene zabilježbom spora (čl. 195. st. 6., ZZK).

Upisi provedeni prilikom otvaranja nove zemljišne knjige, ako nisu promijenjeni na osnovi odluke koju je sud donio na raspravi za ispravak, imaju sve učinke zemljišnoknjižnih upisa.

O učinku zemljišnoknjižnih upisa ZZK govori u odredbama čl. 4., 30. i 190. Tako se u čl. 4. govori da je posebnim zakonom određeno kad je upis u zemljišne

³⁵ Vidjeti opširnije o tužbama zemljišnoknjižnog prava: Kontrec, D., Tužbe zemljišnoknjižnog prava, Godišnjak 14, Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, Organizator, Zagreb, 2007. g., str. 165-195; Nakić, J., Tužbe po Zakonu o zemljišnim knjigama, u: Bienenfeld, J., Brežanski, J., Crnić, J., Čohilj, B., Čurković, M., Damjanović, D., Frković, S., Josipović, T., Jug, J., Končić, A.M., Nakić, J., Radišić, N., Nekretnine u pravnom prometu-2005. g., Inženjerski biro, Zagreb, 2005. g., str. 199-224.

³⁶ Čl. 81.- 84. ZZK.

knjige pretpostavka stjecanja, promjene, ograničenja i prestanka prava na zemljištima (načelo upisa – taj poseban zakon je Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima). Čl. 30. govori o vrstama knjižnih upisa. Knjižni su upisi uknjižba, predbilježba i zabilježba. Uknjižba je upis kojim se knjižna prava stječu, prenose, ograničuju ili prestaju bez posebnog naknadnog opravdanja. Predbilježba je upis kojim se knjižna prava stječu, prenose, ograničuju ili prestaju samo pod uvjetom naknadnog opravdanja i u opsegu u kojem naknadno budu opravdana. Zabilježba je upis kojim se čine vidljivim mjerodavne okolnosti za koje je zakonom određeno da ih se može zabilježiti u zemljišnim knjiga, a zabilježbom se mogu osnivati i određeni pravni učinci kad je to predviđeno zakonom. Čl. 190. st. 1. određuje da se istekom roka za ispravak smatra da je zemljišna knjiga istinita i potpuna, pa osobe koje u dobroj vjeri postupaju s povjerenjem u to uživaju zaštitu.

4. Problemi u praksi osnivanja (obnove) zemljišnih knjiga i moguća rješenja

4.1. Istodobno ili odvojeno djelovanje katastarskog i zemljišnoknjižnog povjerenstva

Prvo pitanje koje se pojavljuje kao sporno u praksi, posebice obzirom na odredbu čl. 46. st. 2. koju donosi ZDIKN, da se izlaganje katastarskog operata na javni uvid provodi istodobno i povezano s osnivanjem ili obnovom zemljišnih knjiga, jest moraju li katastarsko i zemljišnoknjižno povjerenstvo djelovati istodobno ili ne. Kod toga posebno treba napomenuti da ZZK ne sadrži odredbe koje bi upućivale na rad katastarskog povjerenstva, već se jedino u odredbi čl. 183. govori o tome da se u posjedovnicu uložka koji se sastavlja unose podaci iz katastra o površini, obliku i izgrađenosti katastarske čestice, odnosno svih čestica koje tvore zemljišnoknjižno tijelo.

Sasvim je sigurno da se faza izlaganja katastarskog operata na javni uvid i faza sastavljanja zemljišnoknjižnih uložaka međusobno preklapaju. Naime, nakon što su tijekom katastarske izmjere ili tehničke reambulacije prikupljeni podaci o katastarskoj čestici (oblik, površina, broj, pravni režimi, način uporabe, izgrađenost, te podaci o nositeljima prava na nekretninama iz čl. 40., ZDIKN koji služe samo za postupak izlaganja na javni uvid katastarskog operata), pristupa se fazi izlaganja katastarskog operata na javni uvid. Kako se utvrđuju nositelji prava na nekretninama tijekom katastarske izmjere? Prije svega na temelju podataka iz zemljišne knjige koja se obnavlja, katastra zemljišta, ali i na temelju izjava zainteresiranih osoba. Nakon što izvođač radova sačini katastarski operat i nakon što taj operat bude potvrđen od strane Državne geodetske uprave, pristupa se drugoj fazi, fazi izlaganja katastarskog operata.

U literaturi se mogu naći tvrdnje nekih autora³⁷ da povezanost zemljišnoknjižnog i katastarskog povjerenstva nije u njihovom istodobnom radu, već u

³⁷ Vidi bilješku 11.

njihovoj međusobnoj uvjetovanosti, a što bi zapravo trebalo značiti da se ti postupci ne moraju provoditi istodobno. S takvim stajalištem ne bismo se mogli do kraja složiti, pogotovo vodeći pri tom računa o praktičnoj razini problema, odnosno zbog čega je istodobno djelovanje katastarskog i zemljišnoknjižnog povjerenstva kod postupka obnove zemljišnih knjiga izuzetno bitno, a moglo bi se čak reći i nužno.

Naime, tijekom postupka katastarske izmjere formiraju se katastarske čestice, sa svim svojim obilježjima koje propisuje ZDIKN. Novoformirane katastarske čestice imaju svoj oblik, površinu, izgrađenost onako kako je to prikazano u katastarskom operatu i upravo ti podaci mjerodavni su za posjedovnicu nove zemljišne knjige u smislu koji podrazumijeva ZZK odredbom čl. 183. Ukoliko bi nositelj prava na nekretninama tijekom postupka izlaganja tome prigovorio, tada bi se proveo postupak ponovnog terenskog uviđaja, po potrebi izradio novi katastarski operat za određenu katastarsku česticu, te bi se ponovni postupak izlaganja (čl. 47., ZDIKN). O eventualnom prigovoru tijekom postupka izlaganja katastar raspravlja u upravnom postupku, pa s obzirom da nositelj prava na nekretninama može tijekom postupka pred katastrom prigovarati upravo na oblik, površinu, izgrađenost, pravni režim, način uporabe i slično, to zapravo znači da će tek nakon odlučivanja o prigovoru u upravnom postupku, biti definirana pojedinačna katastarska čestica, koja može nakon toga biti predmetom rada zemljišnoknjižnog povjerenstva.

Ukoliko bi se prihvatilo stajalište da zemljišnoknjižno i katastarsko povjerenstvo ne moraju raditi istodobno, prvi problem za zemljišnoknjižno povjerenstvo mogao bi nastati kod identifikacije starih i novih zemljišnoknjižnih čestica, odnosno koje stare zemljišne čestice odgovaraju sada novoformiranoj katastarskoj čestici tijekom postupka nove katastarske izmjere ili tehničke reambulacije. U takvim slučajevima, pogotovo kod obnove zemljišnih knjiga, zemljišnoknjižno povjerenstvo bi trebalo tražiti od katastra točnu identifikaciju, a što bi sasvim sigurno utjecalo na duljinu trajanja cijelog postupka sastavljanja uložaka. Ukoliko povjerenstva rade istodobno i zajednički, tada takvih problema nema.

Naime, ukoliko nema prigovora na oblik, površinu, izgrađenost određene katastarske čestice, što nositelji prava na nekretninama potvrđuju pred katastarskim povjerenstvom svojim potpisom, ta ista katastarska čestica može biti predmet zemljišnoknjižnog povjerenstva, koje će sastaviti vlastovnicu i teretovnicu, ali će katastarsko povjerenstvo biti zemljišnoknjižnom uvijek dostupno radi eventualne identifikacije starih i novih oznaka katastarskih čestica.

Čini nam se da bi i zakonski trebalo izričito propisati da katastarsko i zemljišnoknjižno povjerenstvo radi zajednički i istodobno, svako povjerenstvo sa svojim nadležnostima, pri čemu bi načela tog djelovanja mogla biti sljedeća:

- oba povjerenstva moraju raditi istodobno;
- stranka prvo mora pristupiti katastarskom povjerenstvu, koje će utvrditi katastarsku česticu, tj. podatke o obliku, površini i izgrađenosti, te ukoliko

stranka nema na to prigovora, tada će ista pristupiti zemljišnoknjižnom povjerenstvu, a radi sastava vlastovnice i teretovnice;

– ako stranka ima prigovora na katastarske podatke o obliku, površini ili izgrađenosti, tada je potrebno provesti postupak u okviru nadležnosti katastra, te takve stranke ne bi trebalo upućivati zemljišnoknjižnom povjerenstvu prije nego što se o prigovoru stranke odluči u okviru katastra;

– u slučaju postojanja prigovora na katastarske podatke, katastarsko povjerenstvo bi trebalo prioritarno trebalo postupati po prigovoru, a isto tako i Državna geodetska uprava po žalbi, a kako se zbog nekoliko prigovora na, primjerice, površinu ili oblik nekretnine ne bi zaustavilo osnivanje zemljišne knjige;

– zemljišnoknjižno povjerenstvo o listu A ne bi više trebalo raspravljati, osim u dijelu A II posjedovnice;

– zemljišnoknjižno povjerenstvo bi samostalno u okviru svoje isključive nadležnosti sastavilo vlastovnicu i teretovnicu (listove B i C) zemljišnoknjižnog uložka, a podaci su obvezatni za katastar, te bi zemljišnoknjižno povjerenstvo trebalo sastavljati vlastovnicu i teretovnicu na temelju obavljenog izviđaja, zajedno sa zainteresiranim osobama koje su bile pozvane od strane katastarskog povjerenstva na izlaganje.

4.2. Pozivanje nositelja knjižnih prava pred zemljišnoknjižno povjerenstvo

Sljedeće pitanje koje je usko povezano s prethodnim pitanje je da li zemljišnoknjižno povjerenstvo treba kod sastavljanja zemljišnoknjižnih izvadaka pozivati nositelje knjižnih prava ili ne.

Naime, neki zemljišnoknjižni sudovi ne pozivaju stranke – nositelje knjižnih prava, tvrdeći da ZZK prema odredbi čl. 184. st. 1. ZZK ne propisuje takvu obvezu. Jezičnim tumačenjem navedene odredbe sasvim sigurno se ne može reći da ti sudovi nisu u pravu. Međutim, nam se da bi navedenu odredbu trebalo tumačiti s obzirom na svrhu osnivanja ili obnove zemljišnih knjiga, a to je da se dobije ažurna, točna evidencija o pravnom stanju nekretnina. U ranijem tekstu je ukazano na ovaj problem, pri čemu se sada iznose i prikupljeni podaci sa sudova koje provode postupke osnivanja i obnove zemljišnih knjiga.

U k.o. Jagnjedovac zemljišnoknjižni sud je postupao doslovno po odredbi čl. 184., dakle bez pozivanja nositelja prava na nekretninama pred zemljišnoknjižno povjerenstvo, te je na ukupno 3034 katastarske čestice zemljišnoknjižni sud zaprimio oko 900 prigovora, od čega se 2/3 tih prijava i prigovora odnosilo na list B – vlastovnicu, a oko 1/3 prigovora i prijava na list A – posjedovnicu.

U k.o. Sesevski Kraljevec je pak zemljišnoknjižni sud postupao tumačeći te odredbe i svrhu postupka osnivanja odnosno obnove zemljišne knjige, po potrebi pozivao nositelje prava na nekretninama i na ukupno 10239 katastarske čestice u roku za ispravak primljeno je svega 13 prijava i prigovora.

Na isti način kao i u k.o. Sesevski Kraljevec zemljišnoknjižni sud je postupao i u k.o. Premuda i k.o. Nin. U k.o. Premuda na ukupno oko 5200

katastarskih čestica zaprimljeno je 157 prijava i prigovora (oko 3 %), dok je u k.o. Nin na ukupno 6512 katastarskih čestica primljeno ukupno 198 prijava i prigovora (oko 5 %).³⁸

Navedeni podaci samo su primjerice dani, time da se po našem mišljenju obzirom na broj prijava i prigovora u ispravnom postupku, može govoriti o kvaliteti obavljenog posla, od strane katastarskog i od strane zemljišnoknjižnog povjerenstva.

No, ne manje značajno pitanje je koliko dugo mora biti angažiran sudac ili sudski savjetnik na rješavanju prigovora i prijava. Iz gore navedenih podataka vidljivo je da rasprave za ispravak u slučaju kada zemljišnoknjižno povjerenstvo ne provodi izvidaje i ne poziva nositelje prava na nekretninama, moraju trajati neusporedivo duže, a kroz cijelo to vrijeme za uloške za koje je izjavljen prigovor ili prijava nije nastupila zaštita povjerenja u istinitost i potpunost.

Ovdje bi bilo potrebno napomenuti da je prema Zakonu o unutrašnjem uređenju, osnivanju i ispravljanju zemljišnih knjiga iz 1930. godine³⁹ bilo predviđeno provođenje izvidaja, pozivanje posjednika zemljišta da sudjeluju u izvidajima, te da sa sobom donesu isprave koje se tiču njihovih posjedovnih odnosa, kao i one koje služe utvrđivanju sadašnjih oznaka parcela (paragrafi 18. – 20. citiranog Zakona). Na temelju rezultata izvidaja sastavljani su zemljišnoknjižni ulošci, te je nakon toga bio provoden ispravni postupak (paragrafi 36 – 60. Zakona). Stoga nam se čini da bi bilo potrebno u gore navedenom smislu dopuniti ZZK i propisati da se novi zemljišnoknjižni ulošci sastavljaju na temelju podataka prikupljenih od strane nadležnog zemljišnoknjižnog povjerenstva, uključujući i onih podataka koje je zemljišnoknjižni sud dobio od nositelja prava na nekretninama u fazi sastavljanja zemljišnoknjižnih uložaka.

4.3. Rokovi za provođenje postupka osnivanje (obnove) zemljišnih knjiga

Jedan je od većih problema u praksi, pogotovo za stranke, nositelje knjižnih prava i onih kojih bi to tek mogli postati, nepostojanje rokova u kojima bi se postupak sastavljanja zemljišnoknjižnih uložaka trebalo dovršiti. Svjesni smo činjenice da je takav postupak teško vremenski normirati, no činjenica je da postoji cijeli niz katastarskih općina u kojima osnivanje traje po nekoliko desetaka godina, a isto tako da i nakon donošenja ZZK postoji dio katastarskih općina u kojima osnivanje traje više od 7-8 godina.

Tu treba posebno naglasiti da u smislu odredbe čl. 10. st. 3. koju propisuje ZZK ako se razlikuju podaci u zemljišnoj knjizi i katastru zemljišta, mjerodavni

³⁸ Statistički podaci dobiveni su od strane nadležnih zemljišnoknjižnih sudova (Općinski sudovi u Koprivnici, Zadru i Sesvetama).

³⁹ Košutić, M., Tumač k Zakonu o zemljišnim knjigama te Zakonu o unutarnjem uređenju, osnivanju i ispravljanju zemljišnih knjiga, Tipografija d.d., Zagreb, 1930., str. 318-321, te 335-352.

su za knjižna prava podaci u zemljišnoj knjizi, dok ne budu promijenjeni po odredbi st. 4. istog članka.

S druge pak strane pravni promet s postupkom nove izmjere ili reambulacije, odnosno postupkom osnivanja ili obnove zemljišne knjige ne prestaje, već naprotiv u zadnjih 10-tak godina pravni promet nekretnina se višestruko intenzivirao. U praksi se pravni promet u tim katastarskim općina odvija na način da se navode stare i nove oznake katastarskih čestica, pri čemu nove katastarske čestice nisu pravno relevantne jer nije stavljen u uporabu novi katastarski operat, niti je osnovana ili obnovljena zemljišna knjiga (čl. 47. st. 3., ZDIKN, čl. 180., ZZK).

Sve gore navedeno bi upućivalo na potrebu da se propišu rokovi za provođenje postupka osnivanja (obnove) zemljišne knjige, jer svakodnevni život i pravni promet nekretnina ne može čekati da se, primjerice, riješi nekoliko spornih situacija na terenu.

5. Zaključak

U radu je ukazano na probleme u praksi kod postupaka osnivanja ili obnove zemljišnih knjiga, kao i određena zakonska ograničenja da se postupak osnivanja ili obnove provede brzo, efikasno i uz zaštitu nositelja stvarnih prava. No, kada se pokuša dati zaključak, treba prije svega poći od pitanja što je cilj nove katastarske izmjere ili tehničke reambulacije, odnosno postupka osnivanja (obnove) zemljišnih knjiga.

Kada su osnivane zemljišne knjige na području današnje Republike Hrvatske u drugoj polovici 19. st., nekretnine su mjerene na način koji je bio primjeren tadašnjem stanju tehničkih dostignuća. Kroz 150 godina došlo je do razvoja geodetske struke, pa se sada nova mjerenja vrše primjenom novih, modernih tehnologija, putem koordinata, satelita i slično.

S druge strane na području zemljišnih knjiga i stvarnog prava uopće došlo je do polustoljetnog zanemarivanja zemljišnih knjiga uvođenjem kolektivističkog pristupa, društvenog vlasništva, te zanemarivanje vlasništva kao temeljnog građanskog prava.

Donošenjem Ustava Republike Hrvatske,⁴⁰ te ZAKONA ZV i ZZK, vlasništvo je ponovno afirmirano kao ustavno pravo, a time je ponovno vraćena uloga zemljišnim knjigama kao javnog registra u koji se upisuju nekretnine, vlasništvo i druga stvarna prava, neka obvezna prava na nekretninama, te drugi odnosi relevantni za pravni promet nekretnina.⁴¹

Stoga se ukazala potreba da se evidencije o nekretninama dovedu na stupanj u kojem će zaista biti ažurne evidencije o pravnom stanju nekretnina. U tom smislu pokrenut je i Projekt sređivanja zemljišnih knjiga i katastra uz kredit

⁴⁰ Narodne novine br. 56/90., 135/97., 8/98. – pročišćeni tekst, 113/00., 124/00. – pročišćeni tekst, 41/01. – pročišćeni tekst, 55/01. – ispravak.

⁴¹ Josipović, T., Zemljišnoknjižno pravo, Informator, Zagreb, 2001., str. 89.

Svjetske banke s ciljem da se uspostavi sređena katastarska i zemljišnoknjižna evidencija o nekretninama, a istodobno se provodi cijeli niz novih katastarskih izmjera i tehničkih reambulacija, kao i postupaka osnivanja, no ujedno se planira u sljedećih tri godine taj postupak provesti za novih 300-tinjak katastarskih općina.

Ukoliko će se u postupku osnivanja ili obnove zemljišne knjige kao vlasnike novo formiranih katastarskih čestica tijekom postupka katastarske izmjere i tehničke reambulacije utvrđivati osobe koje su upisane u raniju zemljišnu knjigu prije 100 i više godina, te ukoliko će se prepustiti inicijativi izvanknjižnih nositelja prava na nekretninama da svoja prava ostvaruju isključivo u ispravnom postupku, tada će se dogoditi da u određenom broju slučajeva će stanje u pogledu lista B ostati i dalje nesređeno. Dakle, i nakon postupka osnivanja ili obnove zemljišnih knjiga imati ćemo dijelom ne ažurnu evidenciju, te zemljišne knjige neće biti javni registar koji će prikazati stanje mjerodavno za pravni promet nekretnina.

Ministarstvo pravosuđa trebalo bi prikupiti podatke o vremenu koje je potrebno za osnivanje ili obnovu zemljišnih knjiga za područje cijele Republike Hrvatske, kao i o načinu na koji zemljišnoknjižni sudovi postupaju, te isto tako prikupiti podatke o broju prijava i prigovora koji su podnijeti tijekom ispravnog postupka u katastarskim općinama u kojima je kako propisuje novi ZZK proveden postupak osnivanja ili obnove zemljišnih knjiga. Upravo ti podaci bi trebali biti mjerodavni za analizu i ocjenu koji je postupak efikasniji u praksi, ali bi se utvrdilo na temelju broja prijava i prigovora da li u katastarskim općinama u kojima su zemljišnoknjižni sudovi sastavljali vlastovnicu i teretovnicu zajedno s nositeljima prava na nekretninama ugrožena bilo čija prava. Rezultat te analize bi ukazao u kom pravcu bi trebalo izmijeniti ZZK i Poslovnik.

Prikazani statistički podaci jasno ukazuju da većina zemljišnoknjižnih sudova u Republici Hrvatskoj kod sastavljanja zemljišnoknjižnih uložaka koristi i poziva nositelja prava na nekretninama, da u tom smislu provodi odgovarajuće izviđaje, te da je broj prijava i prigovora kod takvog načina postupanja daleko manji, nego kod sudova koji doslovno primjenjuju čl. 184. glede sastava vlastovnice.

Stoga bi trebalo dopustiti, pa i zakonski u tom smislu propisati, da se u postupku osnivanja ili obnove zemljišnih knjiga provode izviđaji od strane zemljišnoknjižnog povjerenstva, prije ispravnog postupka, u cilju utvrđivanja stvarnih nositelja knjižnih prava na nekretnine. Također treba propisati da zemljišnoknjižno i katastarsko povjerenstvo moraju djelovati istodobno i zajednički u cilju bržeg i efikasnijeg stvaranja sređenih zemljišnih knjiga i katastra. Isto tako svi nositelji knjižnih prava trebali bi biti pisanim putem obaviješteni o postupku osnivanja ili obnove zemljišnih knjiga, ali i o postupku katastarske izmjere ili tehničke reambulacije, čime bi se osigurala njihova zaštita u tom postupku.

Jedino na taj način će zemljišna knjiga postati registar koji će prikazivati sva prava i odnose koji su relevantni za pravni promet nekretnina.

Literatura

Knjige i članci

1. Crnić, I., Sudski savjetnici kao pomoćnici sudaca, Informator, br. 5179. od 25. listopada 2003.
2. Crnić, J., Končić, A.M., Kontrec, D., Osnivanje, obnavljanje, dopunjavanje i preoblikovanje zemljišnih knjiga, Novi Informator, Zagreb, 2005.
3. Ernst, H., Rasprava na Okruglom stolu Hrvatske akademije znanosti i umjetnosti održanom dana 25. travnja 2007., Modernizacija hrvatskog stvarnog prava, HAZU, Zagreb, 2007.
4. Ivković, M., Vilus, J., Kukuruzović A., Problemi pri izlaganju podataka katastarske izmjere na javni uvid, Zbornik radova Trećeg hrvatskog kongresa o katastru s međunarodnim sudjelovanjem, Zagreb, 2005.
5. Jelčić, O., Pravni lijekovi u zemljišnoknjižnom postupku, seminarski materijal u Programu pravne edukacije zemljišnoknjižnih referenata i sudaca, Narodne novine, Zagreb, 2004.
6. Josipović, T., Zemljišnoknjižno pravo, Informator, Zagreb, 2001.g.
7. Klaić, B., Rječnik stranih riječi, Nakladni zavod MH, Zagreb, 1988.g.
8. Kontrec, D., Refleksije novog Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina na upise u zemljišnoj knjizi, u Bienenfeld, J., Frković, S., Jelčić, O., Josipović, T., Koharić, Z., Kontrec, D., Pahić, D., Simonetti, P., Nekretnine kao objekti imovinskih prava, Narodne novine, Zagreb, 2007.
9. Kontrec, D., Stvaranje baze zemljišnih podataka u Republici Hrvatskoj (sustavni i pojedinačni pristup, odnos prema Zajedničkom informacijskom sustavu zemljišne knjige i katastra), u Bienenfeld, J., Brežanski, J., Crnić, J., Culli, E., Jelčić, O., Josipović, T., Jug, J., Končić, A.M., Kontrec, D., Morović-Pavić, Lj., Radišić, N., Sessa, Đ., Nekretnine u pravnom prometu – aktualna pitanja zakonodavstva i sudske prakse – 2007, Inženjerski biro, Zagreb, 2007.
10. Kontrec, D., Tužbe zemljišnoknjižnog prava, Godišnjak 14, Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, Organizator, Zagreb, 2007.
11. Košutić, M., Tumač k Zakonu o zemljišnim knjigama te Zakonu o unutarnjem uređenju, osnivanju i ispravljanju zemljišnih knjiga, Tipografija d.d. Zagreb, 1930.
12. Nakić, J., Tužbe po Zakonu o zemljišnim knjigama, u Bienenfeld, J., Brežanski, J., Crnić, J., Čohilj, B., Ćurković, M., Damjanović, D., Frković, S., Josipović, T., Jug, J., Končić, A.M., Nakić, J., Radišić, N., Nekretnine u pravnom prometu – 2005. Inženjerski biro, Zagreb, 2005.
13. Pahić, D., Novi Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina – što je u Zakonu novo i kako su riješena sporna pitanja iz prakse, u Bienenfeld, J., Frković, S., Jelčić, O., Josipović, T., Koharić, Z., Kontrec, D., Pahić, D., Simonetti, P., Nekretnine kao objekti imovinskih prava, Narodne novine, Zagreb, 2007.
14. Pahić, D., Parcelacijski i drugi geodetski elaborati i njihova provedba u katastru i zemljišnoj knjizi, u Brežanski, J., Crnić, J., Jelčić, O., Končić, A.M., Kontrec, D., Pahić, D., Sarvan, D., Žuvela, M., Zemljišne knjige i odgoda povjerenja, Novi informator, Zagreb, 2007.

15. Pahić, D., Postupno stvaranje katastra nekretnina, u Crnić, J., Jelčić, O., Končić, A.M., Kontrec, D., Mihelčić, G., Nakić, J., Pahić, D., Sessa, Đ., Vlasničkopravni odnosi i zemljišne knjige, Novi Informator, Zagreb, 2007.
16. Perkušić, A., Šume i šumsko zemljišta – pretvorba prava vlasništva i upis u zemljišne knjige, Hrvatska pravna revija, br. 11., 2004.

Pravni izvori

1. Ustav Republike Hrvatske, Narodne novine br. 56/90., 135/97., 8/98., 113/00., 124/00., 41/01., 55/01.
2. Ovršni zakon, Narodne novine br. 57/96. 29/99., 42/00., 173/03., 194/03, 151/04., 88/05 (OZ),
3. Zakon o arbitraži, Narodne novine br. 88/01.
4. Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina, Narodne novine br. 128/99., 153/05. (raniji ZDIKN)
5. Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina, Narodne novine 16/07. (ZDIKN)
6. Zakon o Hrvatskom fondu za privatizaciju, Narodne novine br. 48/92., 70/93., 76/93., 19/94., 52/94., 87/96.
7. Zakon o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona, Narodne novine 88/05. (ZIDOZ)
8. Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji starnarsko pravo, Narodne novine br. 68/98. (ZIDZPSPSP)
9. Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama, Narodne novine 107/07. (ZIDZZK)
10. Zakon o načinu primjene pravnih pravila donesenih prije 6. travnja 1941., Narodne novine br. 73/91
11. Zakon o općem upravnom postupku, Narodne novine br. 53/91., 103/96. (ZROUP)
12. Zakon o parničnom postupku, Narodne novine br. 53/91., 91/92., 58/93., 112/99., 88/01., 117/03., 88/05. (ZPP)
13. Zakon o poljoprivrednom zemljištu, Narodne novine br. 54/94., 48/95., 19/98., 105/99.
14. Zakon o pretvorbi društvenih poduzeća, Narodne novine br. 19/91., 83/92., 84/92., 94/93., 2/94., 9/95, 21/96., 118/99.
15. Zakon o privatizaciji, Narodne novine br. 21/96., 71/97., 16/98., 73/00.
16. Zakon o šumama, Narodne novine br. 54/83., 32/87., 47/89., 41/90., 52/90., 5/91., 9/91., 61/91., 26/93., 76/93., 29/94., 76/99., 8/00., 13/02., 100/04., 160/04.
17. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Narodne novine br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06. (ZV)
18. Zakon o zemljišnim knjigama, Narodne novine br. 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07. (ZZK)
19. Pravilnik o izlaganju na javni uvid podataka utvrđenih katastarskom izmjerom i katastarskim klasiranjem zemljišta, Narodne novine br. 41/78.
20. Pravilnik o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova – Zemljišnoknjižni poslovnik, Narodne novine br. 81/97., 109/02., 123/02., 153/02., 14/05. (Poslovnik)

Summary

**ESTABLISHMENT (RECONSTRUCTION) OF THE LAND
REGISTERS – CADASTRAL AND LAND-REGISTRY
COMMISSION ACTIVITIES (*DE LEGE LATA, DE LEGE
FERENDA*)**

The article deals with the establishing (reconstruction) procedure of the land registers. Moreover, the article considers cadastral survey and technical reambulation procedures as a precondition to execute the land registers establishing procedure. It has also been pointed at mutual dependence and conditioning of cadastral and land-registry commissions in regards to procedure to present a new cadastral operative to public for discussion as wells as procedure to set up land-registry folios. Provisional solutions in force embodied within the Law on Land Registers and Law on State Survey and Real-Estate Cadastre has been presented. Therefore, the attention is called to different land-registry courts practice concerning the establishing, that is, reconstruction procedure of the land registers (*de lege lata*). In conclusion, suggestions (*de lege ferenda*), which would lead to immediate execution of these procedures, have been presented with the aim to create prompt records on legal state of real-estates which is competent for legal operations.

Key words: *establishing and reconstruction of land registers, cadastral survey and technical reambulation, presentation of cadastral operative to public for discussion, setting up a new land register, accurate procedure.*

Zusammenfassung

**EINRICHTUNG (ERNEUERUNG) VON
GRUNDBÜCHERN –ARBEIT VON KATASTAR- UND
GRUNDBUCHKOMMISSIONEN
(*de lege lata, de lege ferenda*)**

In der Arbeit wird über das Verfahren der Einrichtung (Erneuerung) von Grundbüchern gesprochen aber auch über die Verfahren von Katastarmessungen und technischer Reambulation als Voraussetzung zur Durchführung des Einrichtungsverfahrens von Grundbüchern. Es wird auf die gegenseitige Abhängigkeit und Bedingtheit der Katastar- und Grundbuchkommissionen hingewiesen und zwar beim Verfahren zur Auslegung eines neuen Katastaroperats zur öffentlichen Ansicht und beim Verfahren der Abfassung von Grundbucheinlagen. Es werden geltende Gesetzeslösungen aus dem Gesetz über Grundbücher und

dem Gesetz über staatliche Vermessung und Katastarimmobilien vorgestellt, aber auch auf die unterschiedliche Praxis der Grundbuchgerichte bei der Einrichtung bzw. Erneuerung von Grundbüchern (de lege lata) hingewiesen. Am Ende wird vorgeschlagen (de lege ferenda) wie das Verfahren der Einrichtung bzw. Erneuerung von Grundbüchern in möglichst kurzer Frist durchgeführt werden könnte mit dem Ziel eine aktuelle Evidenz über die Rechtslage von Immobilien zu schaffen, die maßgebend für den Rechtsverkehr wäre.

Schlüsselwörter: *Einrichtung und Erneuerung von Grundbüchern, Katastarmessung und technische Reambulation, Auslegung eines Katastaroperats zur öffentlichen Ansicht, Abfassung neuer Grundbücher, Verbesserungsverfahren.*

Sommario

ISTITUZIONE (RINNOVAMENTO) DEI LIBRI FONDIARI – LAVORO DELLE COMMISSIONI SUL CATASTO E SUL LIBRO FONDIARIO (de lege lata, de lege ferenda)

Nel lavoro si discute sul procedimento di istituzione (rinnovamento) dei libri fondiari, ma anche sulle procedure di misurazione catastale e di rilevamento tecnico come preconditione per attuare il procedimento di istituzione dei libri fondiari. Si mostra la reciproca dipendenza e influenza delle commissioni sul catasto e sul libro fondiario in relazione al procedimento di presentazione di un nuovo atto catastale all'esame pubblico e la procedura di redazione di un inserimento nei libri fondiari. Sono presentate le soluzioni legislative vigenti nella Legge sui libri fondiari e nella Legge sulla misurazione statale e sul catasto immobiliare, ma si richiama anche la diversa prassi dei tribunali sui libri fondiari nel procedimento di istituzione, fondamentalmente di rinnovamento dei libri fondiari (de lege lata). Nella conclusione si avanzano (de lege ferenda) proposte che porterebbero all'immediata attuazione del procedimento di istituzione e di rinnovamento dei libri fondiari, con lo scopo che questo produca la formazione di evidenze aggiornate sullo stato giuridico degli immobili, affidabile per la circolazione legale.

Parole chiave: *istituzione e rinnovamento dei libri fondiari, misurazione catastale e rilevamento tecnico, esposizione dell'atto catastale all'esame pubblico, redazione di un nuovo libro fondiario, procedimento corretto.*

