

Pregledni znanstveni članak

# ■ Uloga iznimki od načela knjižnog prednika u potrazi vjerovnika za imovinom dužnika

## Gabrijela Mihelčić<sup>1</sup>

**Sažetak:** U radu se promatra načelo knjižnog prednika i njegove iznimke u svjetlu ovlasti koje za ovrhovoditelja odnosno predlagatelja osiguranja osiguravaju ovršna pravila. U njima je, kao pretpostavka za ovrhu odnosno osiguranje na nekretnini ovršenika odnosno protivnika osiguranja, predviđeno njihovo vlasništvo nekretnine. U slučaju kada ovršenik nije upisan u zemljišnu knjigu kao vlasnik postoji dužnost ovršnog suda da odredi upis, ako je vjerovnik u stanju ispravama dokazati vlasništvo dužnika. Moguće je da do dužnikovog vlasništva vodi niz (među)stjecanja za koja se sva trebaju steći pretpostavke predviđene zemljišnoknjižnim pravom. Ovršni sud dužan je utvrditi njihovo ispunjenje.

**Glavne riječi:** ovrha na nekretnini, knjižni prednik, iznimke od načela knjižnog prednika

## 1. UVOD

Nerijetko dužnik skriva svoju imovinu osobito onu podobnu za ovrhu. Institut prokazne izjave i prokaznog popisa imovine iz našeg ovršnog sustava izišao je stupanjem na snagu Zakona o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona iz 2014.<sup>2</sup> kada je brisan članak 17. Ovršnog zakona.<sup>3</sup> Prema njemu, ovršenik je bio dužan kazati što ima od imovine i gdje se ona nalazi.<sup>4</sup> Glavna zamjerka i razlog derogiranja instituta nađen je u njegovim zlouporabama - čestom davanju neistinitih prokaznih izjava i neistinitih prokaznih popisa imovine. Možda je zakonodavac mogao izabrati i drukčiji put, no, odlučio je ojačati instrument dužnosti davanja podataka o dužniku iz članka 18. OZ.<sup>5</sup>

1 Izv. prof. dr. sc. Gabrijela Mihelčić, Pravni fakultet Sveučilišta u Rijeci

2 NN, br. 93/14, dalje u tekstu: ZIDOZ/14 ili Novela OZ/14.

3 NN, br. 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17 i 131/20, dalje: OZ.

4 V. za praksu uz derogirano uređenje Mihelčić, G., u suradnji s Kontrec, D., Komentar Ovršnog zakona, Organizator, Zagreb, 2015., str 102.-106.

5 Odredba članka 18. OZ prvi je put mijenjana Novelom OZ/14. Izvorno uređenje članka 18. stavka 4. Ovršnog zakona, NN, br. 112/12, dalje: OZ/12, predviđalo je dužnost Katastra u roku od osam dana dati budućem ovrhovoditelju (predlagatelju osiguranja) ispis posjedovnih listova koje vodi za određenu fizičku ili pravnu osobu. Uređenje nije mijenjano, pa je ova dužnost predviđena i nakon stupanja na snagu ZIDOZ/14-a, sada u članku 18. stavku 1. alineji (podstavku) 5. Ovršnog zakona, NN, br. 112/12, 25/13 i 93/14, dalje: OZ/14. Novinu je donijela alineja (podstavak) 7. prema kojem su, tijela ili osobe koje vode odgovarajuće upisnike ili očevidnike o imovinskim pravima (primjerice

Člankom 18. OZ nametnuta je dužnost različitim tijelima i osobama da pomognu ovrhovoditelju u traženju imovine ovršenika kako bi, nakon što sazna koju imovinu ima njegov dužnik, mogao na njoj zatražiti ovrhu. U takvoj se situaciji, da traži imovinu dužnika kako bi se iz nje kao predmeta ovrhe (osiguranja) namirio (osigurao), može naći svaki vjerovnik. Posebice, kada dugovana novčana tražbina nije (stvarnopravno) osigurana. Takav je slučaj kod velikog broja tražbina osiguratelja/osiguravajućih društava. Njihove novčane tražbine, npr. s naslova neplaćenih premija osiguranja, regresa,<sup>6</sup> i sl., u pravilu, su neosigurane (čak, ni osobnim osiguranjima), a sasvim izvjesno bez stvarnopravnih osiguranja. Saznanje o dužnikovoj „skrivenoj“ imovini ima veliku vrijednost.

Pravilo iz članka 18. OZ neće pomoći vjerovniku ako njegov dužnik nije upisan u evidencijama - u katastru kao posjednik odnosno u zemljišnoj knjizi kao vlasnik nekretnine ili nositelj prava. Slijedom toga, ovlaštena tijela neće moći udovoljiti zahtjevu vjerovnika i ispuniti dužnost davanja podataka iz svojih evidencija.

Mogućnost da vjerovnik sazna za eventualne izvanknjižne prijenose prava učinjene od strane dužnika, iako, značajno sužena, ipak postoji. Dužnik može biti izvanknjižni vlasnik/ izvanknjižni nositelj knjižnog prava ako je do stjecanja došlo na temelju Zakona.<sup>7</sup> Moguće je i da je dužnik zaključio kakav pravni posao upravljen na stjecanje prava na nekretnini, no, da se to ne vidi iz zemljišne knjige, jer nije zatražen upis i tako onemogućen nastup njegovih konstitutivnih pravnih učinaka po stjecanje prava. Sazna li vjerovnik za postojanje pravnog temelja stjecanja na temelju pravnog posla (*titulus aquirendi*) njegov je interes osigurati upis svog dužnika u zemljišnu knjigu.

Postoje dva ovršna pravila - članak 82. stavak 2. OZ i članak 297. stavak 4. OZ koja omogućuju vjerovniku da ishodi ovrhu/osiguranje na nekretnini za koju nije upisano vlasništvo dužnika tako što će najprije zatražiti upis tog vlasništva, a potom ovrhu (zabilježbu ovrhe) odnosno osiguranje. Prvo od njih kaže da kada je pravo vlasništva na nekretnini upisano u zemljišnoj knjizi na drugu osobu, a ne na ovršenika, prijedlogu može biti udovoljeno samo podnese li ovrhovoditelj ispravu podobnu za upis ovršenikova prava. Prema članku 82. stavku 3. OZ, sud će po službenoj dužnosti naložiti u zemljišnoj knjizi upis prava vlasništva ovršenika.

---

grunтовница) dužni dati podatke ima li budući ovršenik (protivnik osiguranja) kakvo pravo upisano u upisnike/očevidnike koje one vode. Daljnje izmjene nisu se odrazile na konkretno pravilo, pa iako se u članak 18. OZ interveniralo i Zakonom o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona iz 2017., NN, br. 73/17, dalje u tekstu: ZIDOZ/17 ili Novela OZ/17, učinjene izmjene nisu ga se ticale (osim renumeracije). Uređenje je ostalo netaknuto i nakon stupanja na snagu Zakona o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona iz 2020., NN, br. 131/20, dalje: ZIDOZ/20 ili Novela OZ/20.

6 Primjerice, prema članku 24. stavak 3., članku 25. stavku 3., članku 29. stavku 5. i članku 30. stavku 4. Zakon o obveznim osiguranjima u prometu, NN, br. 151/05, 36/09, 75/09, 76/13 i 152/14, dalje: ZOOP, u osiguranju od automobilske odgovornosti predviđeno je pravo regresa osiguratelja dođe li do gubitka prava iz osiguranja (članak 24. ZOOP) odnosno naknade štete u slučaju neovlaštene vožnje (čl. 25. ZOOP) te pravo regresa Hrvatskog ureda za osiguranje, dalje: HUU, u slučaju naknade štete nastale uporabom neosiguranog vozila (članak 29. ZOOP) i naknade štete uporabom nepoznatog vozila (članak 30. ZOOP). Pored osiguranja od automobilske odgovornosti, pravilima ZOOP uređeno je i obvezno osiguranje vlasnika brodice/jahte od odgovornosti za štetu nanесenu trećim osoba (v. članke 41.-42. ZOOP). Odredbe o naknadi štete nastale neosiguranim odnosno nepoznatim vozilom iz spomenutih članka 29. i 30. ZOOP primjenjuju se u ovim slučajevima na odgovarajući način (v. članak 41. stavak 4. ZOOP), pa će postojati pravo regresa HUU-a ako je isplaćena naknada štete nastale uporabom neosigurane/nepoznate brodice i jahte nađe li se odgovorna osoba.

7 Imajući u vidu da ovršna pravila pretpostavljaju vlasništvo dužnika na nekretnini kao pretpostavku određivanja ovrhe ili osiguranja prisilnim založnim pravom interes vjerovnika može se iscrpiti i u publiciranju u zemljišnoj knjizi izvanknjižno stečenog prava dužnika. Ne treba previše govoriti o potrebi da zemljišna knjiga odražava pravo stanje nekretnine. O ovom i nizu drugih registarskih problema kod Mihelčić, G., Nakić, J., Neusklađenosti u registarskim stvarima (odabrana pitanja), Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, (1991) v. 38, br. 1, str. 649.-672. (2017)

Članak 297. stavak 4. OZ određuje, pak, da kada protivnik osiguranja nije upisan u zemljišnoj knjizi kao vlasnik nekretnine, predlagatelj osiguranja treba uz prijedlog dostaviti ispravu podobnu za upis njegova prava vlasništva kako bi sud (primjenom članka 82. stavka 3. OZ) naložio u zemljišnoj knjizi upis tog prava (*arg. članka 290. stavka 1. OZ*).

U ovim su ovršnim pravilima skrivene, ništa drugo, do iznimke od načela knjižnog prednika. Zbog toga vjerovnik mora poznavati pravila zemljišnoknjižnog prava koja uređuju načelo knjižnog prednika i njegove iznimke, jer, sasvim neovisno, određuje li upis u zemljišnu knjigu ovršni sud ili zemljišnoknjižni sud upis neće biti dopušten ako nisu ispunjene pretpostavke za upis. Ne uspije li vjerovnik/ovrhovoditelj/protivnik osiguranja s upisom vlasništva svog dužnika neće moći ishoditi željeno osiguranje ili ovrhu.<sup>8</sup>

## 2. UTJECAJ IZNIMKI OD NAČELA KNJIŽNOG PREDNIKA NA IZVJESNOST PRISILNOG NAMIRENJA/OSIGURANJA

### 2.1 Umjesto uvoda - ponor prekluzivnog paulijanskog roka

Dužnici ponekad, ne samo što nisu spremni ispuniti preuzetu obvezu „(...) u svemu kako ona glasi,“ na ugovoren način, dapače, smjeraju na njezino neispunjenje tako što se raspolaganjem imovinom u korist treće osobe učine nesposobnima za plaćanje. Instrument na raspolaganju vjerovniku jest paulijanska tužba odnosno pobijanje pravnih radnji dužnika uređeno Zakonom o obveznim odnosima<sup>9</sup> u člancima 66. do 71. ZOO. Radi se o postupku kojeg vodi vjerovnik kada se na njegovoj strani steknu pretpostavke iz članka 66. ZOO (dospjelosti tražbine, insolventnost dužnika, pravna radnja dužnika i oštećenje vjerovnika) kako bi otklonio posljedice upravljene na osujećenje namirenja.

Napuštajući samostalnu regulaciju instituta pobijanja pravnih radnji kakva je po uzoru na austrijsko i njemačko pravo<sup>10</sup> postojala u Zakonu o pobijanju pravnih dijela izvan stečaja<sup>11</sup> iz 1931., naš je zakonodavac u svim uređenjima koja su uslijedila pokazao sličnu normativnu logiku. Bez ambicije detaljnije govoriti o institutu, treba obratiti pažnju na jedno pitanje - o vremenu poduzimanja pravne radnje dužnika

8 U predmetu ŽS u Varaždinu, Gž-418/2012-2 od 14. veljače 2012. odlučujući o prijedlogu za osiguranje prisilnim sudskim založnim pravom na nekretnini sud kaže: „Prema tome, a kako iz stanja spisa proizlazi da protivnik osiguranja (...) ne dolazi upisan kao vlasnik nekretnine koja je predmetom upisa prava zaloge te da je predlagatelj osiguranja već uz prijedlog za donošenjem rješenja o osiguranju - dostavio ispravu podobnu za upis prava vlasništva protivnika osiguranja, valjalo je prethodno (...) izvršiti upis prava vlasništva nekretnine u korist protivnika osiguranja (...)“ <https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2012ZgGzB418A2> (pristup 26. ožujka 2022.)

9 NN br. 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18 i 126/21, dalje: ZOO.

10 U njemačkom pravu institut uređuje Zakon o pobijanju dužnikovih pravnih radnji izvan stečaja, *Gesetz über die Anfechtung von Rechtshandlungen eines schuldnere außerhalb der Insolvenzverfahrens, Anfechtungsgesetz*, dalje: AnfG, donesen je 5. listopada 1994. g. (BGBl. I S. 2911), a zadnja izmjena izvršena je Zakonom od 29. ožujka 2017. (BGBl. I S. 654. Stupio je snagu 1. siječnja 1999. (§ 20 AnfG). U Austriji je, pak, uređen Zakonom o pobijanju, *Anfechtungsordnung*) dalje: AnfO. Zakon je donesen carskom naredbom od 10. prosinca 1914. g. (RGBl. Nr. 337/1914), stupio je na snagu 1. siječnja 1915. g., te je mijenjan u više navrata (BGBl. II Nr. 178/1934, BGBl. Nr. 240/1968, BGBl. I Nr. 8/2006, BGBl. I Nr. 75/2009, BGBl. I Nr. 29/2010, BGBl. I Nr. 86/2021).

11 Sl. Nov. 1931, br. 26-VII, dalje: ZPPDIS. V. Tekst Zakona s predgovorom i primjedbama: Politeo, I., Zakon o pobijanju pravnih djela izvan stečaja od 22. 1. 1931., Tipografija d. d. Zagreb, 1931. Vuković, M., Pravila građanskih zakonika s naknadnim propisima, sudskom praksom, napomenama i podacima iz literature, Školska knjiga, Zagreb, 1961., str. 770.-775.

na štetu vjerovnika. Radnja dužnika odnosno njezino poduzimanje/propuštanje na štetu vjerovnika predstavlja jednu od općih materijalnih pretpostavki pobijanja i od njezina poduzimanja (propuštanja) počinje teći prekluzivni rok za pobijanje.<sup>12 13</sup> Ovdje je i problem, kada se trenutak poduzimanja/propuštanja radnje ne podudara s trenutkom ostvarenja njezinih pravnih učinaka. Moguće je da do nastupa pravnog učinka poduzete/propuštene radnje dođe s odgodom, nakon nekog vremena. U tom se vremenskom intervalu može dogoditi da protekne prekluzivni rok za podnošenje paulijanske tužbe, npr. dužnik može darovati nekretninu, ugovor odložiti u ladicu (manipulirati tabularnom klauzulom) čekajući istek prekluzivnog roka za podnošenje prijedloga za upis u zemljišnu knjigu.<sup>14</sup> Belanić i Mihelčić upućuju na njemačko uređenje koje je otklonilo problem i u § 8. AnfG predvidjelo da se pravna radnja smatra poduzetom u trenutku nastupa njezinih pravnih učinaka.<sup>15</sup>

Naše pravo nema takvo rješenje, pa vjerovnik bio on i osiguratelj,<sup>16</sup> može doći pod udar prekluzivnog roka i ostati bez ovlasti pobijanja pravnih radnji dužnika, a da nije ni znao da mu je paulijanska zaštita potrebna. Ne treba obrazlagati interes vjerovnika da ne propusti rok i da mu ovlast pobijanja bude na raspolaganju.<sup>17</sup> Posebno, jer praksa pokazuje da je vjerovniku koji je ostvario paulijanski zahtjev omogućeno prisilno ovršno namirenje iz nekretnine iz koje se kao predmeta ovrhe u uložiti hirografirnog vjerovnika ne bi mogao namiriti. Sprječavala bi ga pravila o ograničenju i izuzeću od ovrhe te o posebnim uvjetima za određivanje ovrhe na nekretnini.

Ovršni zakonodavac je izmjenama pravila o ovrši na nekretnini (ponajprije, Novelom OZ/17, ali i Novelom OZ/20) i uvođenjem pravila o nužnosti jedine nekretnine ovršenika (članak 75. stavak 5. OZ) onemogućio ovrhu (ograničio i isključio) na takvoj nekretnini ovršenika fizičke osobe u kojoj on stanuje zajedno s uzdržanim osobama/sam. Odnosno mogućnost da se ovrha na nekretnini provede zbog namirenja novčane tražbine čija je glavica niža od 40.000,00 kuna

12 Riječ je o rokovima predviđenim za podnošenje doložne i kulpozne paulijanske tužbe koji iznose kratkih godinu dana odnosno obiteljsku i kvazipaulijansku tužbu od tri godine, v. članak. 67 ZOO.

13 Ili u rokovima kada je postojala dužnost poduzimanja radnje koja je propuštena (v. članak 71. stavak 2. ZOO).

14 U teoriji se apostrofiraju raspolaganja nekretninom pravnim poslom (primjerice kada dužnik daruje ili otuđi nekretninu) i naglašava da pravni učinci upravljani na prijenos vlasništva nastupaju tek u trenutku podnošenja (osnovanog) prijedloga za uknjižbu u zemljišnu knjigu. U teoriji obveznog prava zbog toga se objašnjava da se „(...) ne pobija pravna radnja kao takva, već njezini pravni učinci“ pa da (imajući u vidu naše uređenje) problem postoji „(...) kada pravni učinci nastupaju nakon nekog vremena - kod radnji koje se sastoje od više akata, primjerice kod stjecanje stvarnih prava gdje je čin stjecanja (...) odvojen od pravnog temelja stjecanja tj. pravnog posla usmjerenog na stjecanje.“ Detaljno kod Mihelčić, G., Belanić, L., Pobijanje pravnih radnji dužnika izvan stečaja (II.), Pravo i porezi, 2012., br. 3., str. 41.-45., str. 43.

15 Naglašava se da je odredba predviđena, ponajprije, zbog pravne sigurnosti i jasnoće. Huber, M., Anfechtungsgesetz, 10. Aufl., Verlag C. H. Beck, München, 2006., str. 166., rb. 1. Cit. prema Mihelčić, G., Belanić, L., *Ibidem*. Kao posebno važnu treba navesti odredbu § 8. stavak 3. AnfG, prema kojoj, kada je za nastup učinaka pravnog posla potreban upis u zemljišne knjige ili u neki drugi registar (brodova, zrakoplova i sl.) smatra se da je pravni učinak nastao u trenutku kada je podnesen prijedlog za upis (na temelju takvog pravnog posla) u zemljišne knjige ili neki drugi registar. *Ibidem*.

16 Osobito je ovo naglašeno kod neosiguranih tražbina kakve su kao što je rečeno najčešće tražbine osiguratelja/osiguravajućih društava prema njihovim dužnicima. Osim vjerovnika tražbina s naslova regresa kakve su primjerice spomenute u bilješci 5. osiguratelj se u uložiti vjerovnika može javiti s naslova prijelaza osiguranikovih prava prema odgovornoj osobi na njega (subrogacije) uređene u članku 963. ZOO. Prema stavku 1., isplatom naknade iz osiguranja prelaze na osiguratelja, po samom zakonu, do visine isplaćene naknade, sva osiguranikova prava prema osobi koja je po bilo kojoj osnovi odgovorna za štetu. Čurković kaže da je „(...) subrogacija pravo osiguratelja stupiti u pravni položaj osiguranika u vezi sa štetom za koju je isplaćena osiguranina.“ Čurković, M., Ugovor o osiguranju - Komentar odredaba Zakona o obveznim odnosima, Zagreb, 2017. str. 167.

17 Jasno je da vjerovnik (moguće i osiguratelj) koji se nije mogao koristiti paulijanskom zaštitom zbog prekluzije, a u suštini, jer je njegov dužnik držao u tajnosti svoje raspolaganje nekretninom dolazi u lošiji položaj od onog u kojem bi bio da toga nije bilo.

(članak 80.b OZ). Novi režim ovrhe na nekretnini u puno slučajeva onemogućuje vjerovnike pokrenuti i provesti ovrhu.

Sve ovo ne treba brinuti paulijanskog vjerovnika kada se sprema izvršiti nekretninu paulijanskog dužnika. Tako smatra Županijski sud u Bjelovaru u predmetu Gž Ovr-40/2018-2 od 29. lipnja 2018. gdje je izneseno stajalište o izdvajanju ovrhe po paulijanskom naslovu iz opisanog ovršnog režima i omogućeno paulijanskom vjerovniku prisilno namirenje iz nekretnine mimo pravila iz članaka 75. i 80.b OZ.<sup>18</sup> Kraj ovakvog stanja stvar, ne čudi da vjerovnik i s ovog naslova ima snažan interes osigurati upis svog dužnika i/ili njegova slijednika kao nositelja knjižnog prava u zemljišnu knjigu, a što će mu omogućiti protiv dužnika i stjecatelja kao nužnih suparničara ostvariti paulijansku zaštitu u zadanim (vrlo restriktivnim) rokovima.

### 3. OSNOVNO O NAČELU KNJIŽNOG PREDNIKA I NJEGOVIM IZNIMKAMA

Zakon o zemljišnim knjigama<sup>19</sup> određuje da je jedna od materijalnih pretpostavki za upis u zemljišnu knjigu knjižni prednik.<sup>20</sup> Načelo knjižnog prednika temeljno je načelo zemljišnoknjižnog prava<sup>21</sup> i izostane li upis nije dopušten. Od pravila postoje iznimke - tzv. iznimke od načela knjižnog prednika. U nekim je slučajevima upis dopušten i onda kada knjižni prednik nije istodobno i prednik stjecatelja. Uređenje nije *novum* i poznavali su ga redom naši prijašnji zemljišnoknjižni propisi.<sup>22</sup>

Članak 45. ZZK (gotovo) jednako kao i prijašnji članak 40. ZZK/96 kaže da su upisi u zemljišnu knjigu dopušteni samo protiv osobe koja je u trenutku podnošenja

18 Ovrha na zaštićenoj nekretnini predložena je na temelju ovršne isprave - pravomoćne i ovršne sudske odluke s naslova paulijanske zaštite. Prvostupanjski sud je odbio prijedlog pozivom na članak 75. OZ. Drugostupanjski sud dopustio je ovrhu i kazao: „U pravu je žaliteljica kada ističe kako u konkretnom slučaju nije bilo mjesta primjeni odredbe čl. 75. OZ (...) ovrhovoditelj zahtijeva određivanje ovrhe na navedenoj nekretnini ovršenice na temelju ovršne isprave (...) kojom je ovršenica obvezna trpjeti namirenje ovrhovoditeljeve tražbine prema dužniku (...) ovrha nije određena radi naplate novčane tražbine ovrhovoditelja koju ima spram ovršenice, već je ona prema ovršnoj ispravi - ovršnoj presudi donesenoj u postupku radi pobijanja pravnih radnji dužnika (paulijanska tužba) - dužna trpjeti prodaju predmetne nekretnine radi namirenja novčane tražbine ovrhovoditelja koju on ima spram svoga dužnika.“ <https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2018BjGzOvrB40A2> (pristup 20. ožujka 2022.)

19 NN, br. 63/19, dalje: ZZK. Njime je zamijenjen Zakon o zemljišnim knjigama iz 1996. godine, NN, br. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13 i 108/17, dalje: ZZK/96, koji je bio na snazi od 1. siječnja 1997. Njegovim donošenjem prestala su važiti pravila Zakona o zemljišnim knjigama iz 1930. godine, Sl. nov., br. 146/30, Sl. l., FNRJ, br. 86/46, dalje: ZZK/30, koja su se primjenjivala na temelju Zakona o nevažnosti pravnih propisa donesenih prije 6. travnja 1941. i za vrijeme neprijateljske okupacije. Sl. l. FNRJ, br. 86/46, dalje: ZNPP. Odnosno, prestali su vrijediti različiti propisi bivše države u kojima su bila uređena pojedina posebna uređenja.

20 Josipović, T., Zemljišnoknjižno pravo, Informator, 2001., str. 182.-188.

21 *Ibidem*, str. 126.-128.

22 ZZK/96-a u svom je članku 40. ZZK/96 sadržavao osnovno pravilo prema kojem su upisi u zemljišnu knjigu dopušteni samo protiv osobe koja je u času podnošenja prijedloga za upis upisana u njoj kao vlasnik zemljišta ili nositelj prava glede kojega se upis zahtijeva ili koja se kao takva barem istodobno uknjiži ili predbilježi (knjižni prednik). Od osnovnog pravila predviđale su se iznimke u sljedeća dva članka (članci 41. i 42. ZZK/96). Prema stavku 1. prvog od njih, iznimka je postojala u slučaju kada je zemljište ili knjižno pravo preneseno izvanknjižno na više osoba uzastopno, pa je posljednji od stjecatelja mogao zahtijevati da se neposredno na njega provede knjižni prijenos ako je bio u stanju dokazati neprekinuti niz izvanknjižnih stjecanja od knjižnoga prednika do sebe. Nadalje, u drugom je stavku bila predviđena još jedna iznimka. Radilo se o mogućnosti da u slučaju kada se otuđilo knjižno pravo koje je s ostavitelja nasljeđivanjem prešlo na nasljednika, stjecatelj upiše svoje pravo neposredno iza ostavitelja, opet ako je mogao dokazati neprekinuti niz izvanknjižnih stjecanja od ostavitelja kao knjižnoga prednika do sebe. Treću iznimku od načela knjižnog prednika predviđao je treći stavak članka 41. ZZK/96 i određivao da u slučaju prestanka hipotekarne tražbine kada je ona izvanknjižnim putem prešla na drugu osobu, hipotekarni dužnik može zahtijevati brisanje hipoteke bez prethodnoga upisa izvanknjižnoga prijenosa. I u članku 42. ZZK/96 predviđale su se određene iznimke. Prema njegovu prvom stavku, kada je zbog smrti knjižnoga prednika knjižno pravo prešlo na nasljednike vjerovnici nasljednika mogli su ishoditi osiguranje svoje tražbine prema (utvrđenom) nasljedniku bez da je prethodno upisan uz ograničenje prema kojem su njihove tražbine bile osigurane u onom opsegu u kojemu je dužnik (nasljednik) naslijedio. Pravilom iz drugog stavka odgovarajuća primjena navedenog pravila predviđala se u slučaju ošasnosti - kada su nekretnine/knjižna prava zbog smrti dužnika ostale ošasne.

prijedloga za upis upisana kao vlasnik zemljišta ili nositelj prava za koje se upis zahtijeva (knjižni prednik). Odnosno, protiv osobe koja (barem) kao takva istodobno bude uknjižena ili predbilježena.

Iznimke su predviđene u člancima 46. i 47. ZK.

Prema članku 46. stavku 1. ZK, ako su zemljište ili knjižno pravo izvanknjižno preneseni na više osoba uzastopno posljednji stjecatelj može zahtijevati da se knjižni prijenos provede neposredno na njega dokaže li neprekinuti niz izvanknjižnih stjecanja od knjižnoga prednika do sebe.<sup>23</sup> Prema stavku 2., otuđi li se knjižno pravo koje je s ostavitelja nasljeđivanjem prešlo na nasljednika, stjecatelju je dopušteno upisati njegovo pravo neposredno iza ostavitelja ako je u stanju dokazati neprekinuti niz izvanknjižnih stjecanja od ostavitelja kao knjižnoga prednika do sebe.<sup>24</sup> Stipulacije „(...) stjecatelju će se dopustiti“ koje su upotrijebljene u navedenim odredbama sugeriraju da zakonodavac kao ovlaštenog predlagatelja upisa ima u vidu onog tko traži da se na njega provede knjižni prijenos zemljišta ili knjižnog prava - dakle, stjecatelja (naravno i njegova prednika), ali ne i vjerovnika. Znajući da se upis može dopustiti samo po prijedlogu ovlaštene osobe<sup>25</sup> navedenim se iznimkama vjerovnik neće moći poslužiti izravno u svrhu upisa dužnika. Usprkos tome, ova su mu pravila važna, jer će s njima u skladu postupati kada će koristiti ovršnu ovlast da upiše svog dužnika, a tamo u ulozi ovlaštenog predlagatelja.

Treća iznimka od načela knjižnog prednika nalazi se u članku 46. stavku 3. ZK<sup>26</sup> i kaže da je hipotekarni dužnik ovlašten tražiti brisanje hipoteke kada prestane hipotekarna tražbina koja je izvanknjižnim putem prešla na drugu osobu bez prethodnoga upisa izvanknjižnog prijenosa. I ovdje se koristi stipulacija „(...) hipotekarni dužnik može,“ pa je očito dužnik taj koga se ovlašćuje/smatra ovlaštenim zatražiti upis brisanja hipoteke (ekstambulaciju založnog prava).

Postoji još jedna iznimka od načela knjižnog prednika i dolazi iz članka 47. ZK.<sup>27</sup> U njegovu stavku 1. određuje se da, kada zbog smrti knjižnoga prednika prijeđe knjižno pravo na njegove nasljednike, vjerovnici nasljednika mogu ishoditi osiguranje svojih tražbina prema utvrđenom nasljedniku, a bez njegova prethodnog upisa. Tražbina će biti osigurana u opsegu u kojemu je dužnik naslijedio. Članak 47. stavak 2. ZK određuje da se pravilo o osiguranju protiv nasljednika na odgovarajući način primjenjuje i kada su zemljišta (prije je stajalo

---

23 V. članak 41. stavak 1. ZK/96.

24 V. članak 41. stavak 2. ZK/96.

25 Načelo konsensa ili dozvole traži da prijedlog za upis, neovisno je li riječ o intabulaciji ili ekstambulaciji, podnese ovlaštena osoba. Županijski sud u Splitu u predmetu Gž Zk-574/2016 od 27. prosinca 2017 očitujući se o ovlaštenju predlagatelja upisa podnijeti prijedlog za upis kaže da „(...) prijedlog za upis podnosi osoba koja bi time stekla, promijenila ili izgubila knjižno pravo (članak 95. stavak 1. ZK/96-a). Prema odredbi iz članka 96. stavak 1. ZK/96-a, tko stavlja prijedlog u ime drugoga mora na to biti ovlašten, što mora i dokazati ispravom. Ako odredbama ZK/96-a nije što drugo određeno, postojanje i valjanost tog ovlaštenja prosuđivat će se po općim pravilima. Stoga, predlagateljica kao osoba koja nije obuhvaćena rješenjem o nasljeđivanju, a niti dokazuje pravni slijed zemljišnoknjižnog stanja, suglasno odredbi iz članka 40. odnosno 41. ZK/96-a (...) nije legitimirana tražiti predbilježbu upisa kojim bi se steklo neko knjižno pravo pod uvjetom naknadnog opravdanja.“ <https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2016StGzZkB574A2> (pristup 20. ožujka 2022.)

26 Jednako je bila uređena i u članku 41. stavku 3. ZK/96.

27 Članak se značajnije ne razlikuje od svog prethodnika, članka 42. ZK/96

„nekretnine“) odnosno knjižna prava zbog dužnikove smrti ostala ošasna.<sup>28 29</sup> Ovom, posljednjom u nizu iznimki od načela knjižnog prednika vjerovnik se može izravno poslužiti. Očito ga je zakonodavac ovlastio da zatraži i postigne upis prisilnog osiguranja kao da je njegov dužnik - nasljednik već upisan u zemljišnoj knjizi.

### 3.1 Detaljnije o samom načelu knjižnog prednika

Ernst kaže da je „(...) načelo knjižnog prednika, kao i većina načela zemljišnoknjižnog prava, specifičan odraz općih načela stvarnog prava u sferi zemljišnoknjižnog prava“<sup>30</sup> te da „(...) u svojoj biti treba onemogućiti da upisom u zemljišnu knjigu netko stekne kakvo knjižno pravo od osobe koja nije nositelj tog prava, i utoliko je realizacija općeg načela *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*.“<sup>31</sup>

Sadržaj članka 45. ZZK upućuje da je knjižni prednik osoba koja je već upisana u zemljišnu knjigu kao vlasnik zemljišta ili nositelj knjižnog prava kojim se raspolaže. Moguće je, a i to kaže ova odredba, da je kao vlasnik zemljišta/nositelj prava upisana neka druga osoba, pa da se istodobno s traženim upisom protiv njezinog slijednika sam slijednik uknjižuje ili predbilježuje kao knjižni prednik.

Na neki način dopuštenje da knjižni prednik bude istodobno uknjižen ili predbilježen, samo po sebi, predstavlja iznimku od načela knjižnog prednika *sui generis*. Neovisno što se upis slijednika kao knjižnog prednika predlaže istodobno s željenim upisom *de facto* prethodi upisu koji stjecatelj temeljno želi. Odnosno, budući da se za taj upis kao i za izvorno željeni moraju steći pretpostavke predviđene zemljišnoknjižnim pravom,<sup>32</sup> od njih nije moguće odstupiti.

Tabularna isprava za upis slijednika kao knjižnog prednika u svemu treba udovoljiti zahtjevima koji se traže za valjanosti i podobnosti isprava kako bi se postigao upis (ovisno o vrsti upisa, a u obzir dolaze i uknjižba i predbilježba).<sup>33</sup> Isto vrijedi i za ostale pretpostavke za upis koje se ocjenjuju ovisno ostvaruje li se upis uknjižbom kao bezuvjetnim i konačnim upisom ili predbilježbom koja će tražiti naknadno opravdanje.<sup>34</sup>

28 Pravila o knjižnom prethodniku, odnosno slučajeve mogućih iznimki, sadržavao je i ZZK/30-a. Nalazila su se u pravilima njegovih §§ 21-25. Za pravilo iz § 21 ZZK/30-a može se reći da je odgovaralo sadašnjem članku 45. ZZK-a (članku 40. ZZK/96-a). U pravilima iz §§ 22-23 ZZK/30-a bile su predviđene iznimke od načela knjižnog prednika koje su vrlo slične ovima iz sadašnjeg članka 46. ZZK-a, odnosno članku 41. ZZK/96-a. U § 24 ZZK/30-a upućivalo se na građanskopravna pravila u slučajevima koji su povezani s današnjim člankom 47. stavkom 1. ZZK-a (odnosno člankom 42. stavkom 1. ZZK/96). U pravilu iz § 25 ZZK/30-a upućivalo se na pravila stečajnog prava.

29 Opisana uređenja knjižnog prednika i njegovih iznimki pokazuju da je ovo pitanje relativno dulje vrijeme uređeno na sličan, ako ne i na jednak način. Relativna stabilnost normativnog uređenja trebala bi omogućiti da se eventualna dvojbena iskristaliziraju u praksi i da se rješenja usklade. U radu se analiziraju iznimke od načela knjižnog prednika predviđene u člancima 46. i 47. ZZK u svjetlu rješenja iz naše sudske prakse imajući u vidu na koji način one utječu na položaj vjerovnika kod namirenja odnosno njegove izgleda na namirenje općenito. Početi će se sa člankom 45. ZZK u kojem je sadržano pravilo o knjižnom predniku.

30 Ernst, H., Načelo knjižnog prednika u svjetlu novih izmjena i dopuna Ovršnog zakona, Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, Godišnjak 12, Organizator, Zagreb, 2005., str. 507.

31 *Ibidem*.

32 Pravila zemljišnoknjižnog prava omogućuju upis - dopušten je „(...) postoje li pretpostavke da ta osoba bude uknjižena ili predbilježena kao nositelj prava, a pri tom nije od važnosti (...) je li upis doista i proveden (...) dovoljno je da iz zemljišne knjige proizlazi da je već ranije ili istodobno podnesen prijedlog.“ Josipović, T., op. cit., str. 182.

33 Za isprave, v. članke 48. *et seq.* ZZK

34 Pretpostavke se ocjenjuju imajući u vidu ostvaruje li se upis uknjižbom kao bezuvjetnim i konačnim upisom ili predbilježbom koja će tražiti naknadno opravdanje. Za uknjižbu, v. članke 57. *et seq.* ZZK, za predbilježbu, v. članke 61.

Vratimo li se ovršnim pravilima iz članka 82. i 297. OZ vidi se da oni ovlašćuju vjerovnika da uz željeni upis (zabilježbu ovrhe ili uknjižbu prisilnog sudskog založnog prava i zabilježbu ovršivosti) ishodi i uknjižbu/predbilježbu vlasništva dužnika.

Postoje određene razlike u postupanju zemljišnoknjižnog suda u slučaju postupanja po ovim (ovršnim) odredbama. Zemljišnoknjižni sud, postupajući po njima, upis odobrava primjenom drugog pravila negoli kada ga provodi s naslova članka 45. ZZK<sup>35</sup> - prema članku 117. stavku 2. ZZK (starom članku 108. stavku 2. ZZK/96).<sup>36</sup>

Postupanje po članka 117. stavku 2. ZZK ograničava se na dužnost zemljišnoknjižnog suda da „(...) ispita je li upis odredilo nadležno tijelo te je li provediv s obzirom na stanje zemljišne knjige.“ Što se tiče „(...) ostalih pretpostavki o njima odlučuje sud ili tijelo koje upis dopušta.“<sup>37</sup> U konkretnom slučaju ispituje ih ovršni sud (koji će se *de facto* naći u ulozi zemljišnoknjižnog suda kada dopušta upis sukladno članku 117. stavku 1. ZZK).<sup>38</sup>

Ono što je važno jest da, neovisno, postupaju li prema članku 117. stavku 1. ili stavku 2. ZZK nadležni sud za upis slijednika kao knjižnog prednika treba sve one

---

et seq. ZZK

35 Prema članku 117. stavku 1. ZZK zemljišnoknjižni sud postupati će vrši li upis primjenom članka 45. ZZK, a to znači da će nakon što pregleda prijedlog za upis i priloge dopustiti upis ako iz zemljišne knjige nije vidljivo da postoji zapreka za upis, nema osnove za sumnju jesu li osobe protiv kojih se upis zahtijeva sposobne raspolagati predmetom na koji se upis odnosi, je li prijedlog podnijela ovlaštena osoba te proizlazi li utemeljenost prijedloga iz sadržaja podnesenih isprava i imaju li one potreban oblik.

36 Članak 108. stavak 1. ZZK/96 određivao je da će zemljišnoknjižni sud pregledati prijedlog za upis i priloge i upis dopustiti ako iz zemljišne knjige nije vidljivo da bi glede predmeta upisa postojala zapreka, nema osnove za sumnju jesu li osobe protiv kojih se zahtijeva upis sposobne raspolagati predmetom na koji se upis odnosi, niti je li osoba koja je prijedlog podnijela na to ovlaštena, odnosno ako utemeljenost prijedloga proizlazi iz sadržaja podnesenih isprava te, ako isprave imaju potrebni oblik. Prema stavku 2., kada je zemljišnoknjižni upis određivao drugi sud ili drugo nadležno tijelo, zemljišnoknjižni sud se ograničavao na ispitivanje je li upis odredilo nadležno tijelo te je li provediv s obzirom na stanje zemljišne knjige, a glede ostalih pretpostavki odlučivao je onaj sud ili tijelo koje je upis dopuštalo. Ništa se nije promijenilo.

37 O primjeni članka 117. stavka 2. ZZK (točnije starog članka 108. stavka 2. ZZK/96) i postupanju suda u smislu te odredbe Vrhovni sud u predmetu Rev-1219/13-2 od 23. ožujka 2016 kaže: „Zemljišnoknjižni sud kada odlučuje o dopustivosti upisa ne može upuštati u ispitivanje postojanja pretpostavki iz prvog stavka tog članka (...) jer o postojanju pretpostavki odlučuje nadležno tijelo, pa se ovlasti zemljišnoknjižnog suda ograničavaju samo na dvije pretpostavke: a) je li upis odredilo nadležno tijelo, b) može li se upis provesti s obzirom na stanje zemljišne knjige.“ <https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba8064ff0c&q=> (pristup 20. ožujka 2022.) V. i predmet VS, Rev-3283/14-2 od 16. svibnja 2018. <https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba80890505&q=> (pristup 20. ožujka 2022.) U njemu je rečeno: „U situaciji kada je upis odredilo za to nadležno tijelo, zemljišnoknjižni sud ispituje je li upis provediv s obzirom na stanje zemljišne knjige u trenutku kad je prijedlog stigao zemljišnoknjižnom sudu (članak 107. stavak 1. ZZK) na način da ispituje one pretpostavke za upis koje sudu ili drugom tijelu nisu mogle biti poznate u vrijeme određivanja upisa, a tiču se pretpostavke o knjižnom predniku u smislu članka 40.- 41. ZZK (tako i u Rev-2486 od 1. ožujka 2017.) i provedivosti upisa s obzirom na predmet upisa (je li nekretnina upisana u zemljišnim knjigama).“ *Ibidem*.

38 Odredi li ovršni sud u ovršnom postupku (prema članku 82. stavcima 2. i 3. OZ-a) ili u postupku osiguranja (prema članku 297. stavku 4. OZ-a) upis u zemljišnu knjigu, zemljišnoknjižni sud o upisu koji je naložen rješenjem ovršnog suda odlučuje primjenjujući navedenog pravila. Ovo vrijedi i za uknjižbu (predbilježbu) prava vlasništva ovršenika ili protivnika osiguranja na nekretnini i za zabilježbu ovrhe odnosno uknjižbu prisilnog sudskog založnog prava i zabilježbu ovršivosti na nekretnini.

pretpostavke koje se i inače traže kako bi upis bio dopušten.<sup>39 40</sup> Vjerovnik da bi uspio s upisom svog dužnika (slijednika), pa potom i sa željenim upisima, mora udovoljiti zemljišnoknjižnim pretpostavkama. U nastavku će se detaljnije o njima govoriti, a ovdje se daje nekoliko napomena.

Prva i vrlo važna pretpostavka koja se traži za svaki upis jest pretpostavka knjižnog prednika - ona je potrebna i upisu dužnika kao slijednika<sup>41</sup> kako bi se nastavno upisala zabilježba ovrhe ili uknjižilo prisilno sudsko založno pravo. Po ovom je pitanju praksa usuglašena, primjerice, u predmetu Vrhovnog suda, Rev-3283/14-2 od 16. svibnja 2018. otklonjen je upis zabilježbe ovrhe, jer „(...) u trenutku kada je zemljišnoknjižnom sudu dostavljeno rješenje o ovrsi na nadležno postupanje (provedbu zabilježbe ovrhe), ovršenik nije bio upisan kao zemljišnoknjižni vlasnik predmetnih nekretnina, niti je bio predbilježen kao takav, pa je pravilno postupio prvostupanjski sud kada je odbio provesti traženi upis jer nije ispunjena materijalna pretpostavka upisa u zemljišne knjige.”<sup>42 43</sup>

Konsenzus postoji i u pogledu primjene sljedećeg pravila - da je za odlučivanje o prijedlogu za upis mjerodavno stanje zemljišne knjige koje je postojalo u trenutku kada je prijedlog za upis stigao zemljišnoknjižnom sudu (članak 116. ZK).<sup>44</sup>

39 U svojoj odluci od 22. travnja 2015. u predmetu Rev-x-886/14-2 Vrhovni sud kaže: „Prema načelu privole (konsenza) upisi se u zemljišne knjige mogu provoditi samo uz obostranu privolu osobe koja upisom stječe pravo i osobe čije se pravo upisom ograničava, prenosi ili na drugi način ukida. Pritom osoba koja upisom stječe neko pravo, odnosno u čiju se korist treba provesti upis svojoj privoli za provedbu upisa daje posredno samim podnošenjem prijedloga (u kojem određuje i u kojem opsegu i sadržaju želi da se knjižno pravo upiše u zemljišnu knjigu) da se u njezinu korist upiše knjižno pravo (članak 95. ZK/96). Osobe čije se pravo upisom ograničava ili prestaje svoj pristanak za upis daju u klauzuli intabulandi, izričitoj i strogo formalnoj izjavi da pristaje na uknjižbu kojom se njezino knjižno pravo ograničava, opterećuje, ukida ili prenosi na drugu osobu (članak 54. stavak 1. ZK/96). Prema načelu zakonitosti (legaliteta) zemljišnoknjižni je sud po službenoj dužnosti obvezatan ispitati postoje li sve zakonske pretpostavke za upis u zemljišne knjige (članak 108. ZK/96) te tako i je li utemeljenost prijedloga proizlazi iz sadržaja podnesenih isprava. O tim pretpostavkama sud odlučuje isključivo ispitivanjem prijedloga za upis i njihovih priloga, a prema zemljišnoknjižnom stanju u trenutku kada je prijedlog stigao sudu (članak 107. stavak 1. ZK/96). Za dozvolu i provedbu zemljišnoknjižnog upisa moraju se ispuniti opće pretpostavke upisa (materijalne pretpostavke - članak 40. do 44. ZK/96, postupovne pretpostavke - članak 95. do 99., članak 102. do 105., članak 106. do 119., te članak 123. do 128. ZK/96), pa se tako shodno odredbi članka 44. stavka 1. ZK/96-a upisi u zemljišnu knjigu mogu dopustiti samo na temelju isprava koje nemaju očiti nedostataka koji dovode u sumnju njihovu vjerodostojnost.“ <https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba8061f421&q=> (pristup 20. ožujka 2022.)

40 U navedenom predmetu (Rev-x-886/14-2) naglašen je zahtjev da se upis i isprave na temelju kojih se predlaže tiču točno određene nekretninu koju treba individualizirati u skladu sa zemljišnoknjižnim pravilima. Uskraćen je upis po prijedlogu za upis za „ (...) dio nekretnine koji knjižnom ispravom nije precizno određen kao objekt stvarnopravnog raspolaganja.“ *Ibidem*. Također, kazano je da „ (...) kada se uknjižba zahtijeva na temelju privatnih isprava, tabularna isprava osim općih mora ispunjavati i posebne pretpostavke određene člancima 52. do 54. ZK/96-a ... mora sadržavati točnu oznaku zemljišta ili prava glede kojeg se zahtijeva uknjižba ... zemljište mora biti označeno katastarskim brojevima čestica i nazivom katastarske općine u kojoj leži, a kada se zahtijeva upis glede određenog idealnog dijela zemljišta, taj idealni dio mora biti određen razlomkom.“ *Ibidem*. V. i predmet ŽS u Splitu pod oznakom Gž Zk-144/2018-2 i odluku od 19. veljače 2018. <https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2018StGzZkB144A2> (pristup 20. ožujka 2022.), v. detaljnije pod. 2.2.1.1.D.

41 Josipović kaže da se „(...) pretpostavka o knjižnom predniku mora ispuniti kod svih vrsta zemljišnoknjižnih upisa.“ Josipović, T., op. cit., str. 182.

42 Za izvor, bilješka 36.

43 U odluci ŽS u Splitu, Gž Zk-791/2016-2 od 11. prosinca 2017. pojavilo se pitanje dopuštenost upisa zabilježbe spora. Ne dopuštajući upis sud kaže: „Na nekretninama koje su bile predmet povrata i na koje bi se odnosila zabilježba spora odnosno postupka povrata upisane su treće osobe, a ne učesnici postupka naknade (niti pravni slijednici osoba legitimiranih u tom postupku (...)) kod zabilježbe spora kao vrste upisa u zemljišne knjige valja imati u vidu odredbu iz članka 40. i 41. ZK/96-a odnosno zakonske odredbe kojima se regulira pitanje knjižnog prednika (...) kada je sud utvrdio da zemljišnoknjižni prednik nije obuhvaćen zabilježbom spora, a niti njegov prednik, tada je valjano prvostupanjski sud ocijenio da nisu ispunjene pretpostavke za ovu vrstu upisa u zemljišnim knjigama.“ <https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2016StGzZkB791A2> (pristup 20. ožujka 2022.)

44 Ovo vrijedi i za utvrđenje o postojanju pretpostavke knjižnog prednika - potrebno je da se stekla (da joj je udovoljeno) u trenutku kada je prijedlog za upis stigao zemljišnoknjižnom sudu. Kontrec, D., Bulka, Z., Aktualna pitanja zemljišnoknjižnog prava - edukacija za zemljišnoknjižne referente, Priručnik za polaznike/ice, Pravosudna akademija, Zagreb, 2016., str. 15.-16. Za određene dvojbe u vezi „prispjjeća“ prijedloga, v. kod Ružička, B., Proturječni zemljišnoknjižni predmeti, Ius info. 2016., <https://www.iusinfo.hr/strucni-clanci/CLN20V01D2016B980> (pristup 20. ožujka 2022.)

Kontrec i Bulka naglašavaju potrebu podudaranja podataka, pa „(...) podaci u zemljišnim knjigama u potpunosti trebaju odgovaraju ispravi temeljem koje se zahtijeva upis.“<sup>45</sup>

### **3.2 Prva iznimka od načela knjižnog prednika - postojanje tzv. neprekinutog niza izvanknjižnih stjecanja**

Vjerovnik se može naći u situaciji da njegov dužnik ne samo što se nije upisao (na temelju stjecanja od knjižnog prednika) već i da postoji niz prethodnih stjecanja koja bi, realiziraju li se, dovela do upisa dužnika. Članak 46. stavak 1. ZZK kaže da, ako su zemljište ili neko knjižno pravo preneseni izvanknjižno na više osoba uzastopno, posljednji stjecatelj može zahtijevati da se knjižni prijenos provede neposredno na njega dokaže li neprekinuti niz izvanknjižnih stjecanja od knjižnoga prednika do sebe. Članak 115. stavak 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima<sup>46</sup> predviđa da se na temelju valjanoga pravnoga posla kojemu je cilj stjecanje vlasništva ono prenosi (prelazi) s dotadašnjega vlasnika na stjecatelja na način određen zakonom.<sup>47</sup> Do izvanknjižnog prijenosa doći će izostane li zakonom predviđen način stjecanja - upis stjecateljeva prava u zemljišnu knjigu.<sup>48</sup>

U lancu stjecanja može se pojaviti više osoba - tzv. (među)stjecatelja, od kojih posljednji može zahtijevati da se knjižni prijenos izvrši upravo na njega, ako je u stanju dokazati neprekinuti niz izvanknjižnih stjecanja od knjižnoga prednika do sebe. Josipović naglašava, i to je suština, da se za svako stjecanje unutar neprekinutog niza „(...) ispravama prikladnim za upis treba dokazati da su za pojedinog od (među)knjižnih stjecatelja bile ispunjene pretpostavke za upis njegova prava kada je ono bilo izvanknjižno preneseno.“<sup>49</sup> Odnosno, zemljišno knjižni sud „(...) samo iz razloga ekonomičnosti zemljišnoknjižnog postupka neće u zemljišnu knjigu upisivati sve osobe u čiju je korist izvanknjižno raspolagano (...) već će upisati samo posljednjeg stjecatelja.“<sup>50</sup>

U slučaju da je vjerovnik taj koji koristeći ovršnu ovlast predlaže upis dužnika do čijeg vlasništva vodi neprekinuti niz stjecanja jednako treba dokazati sve što se za svako (među)stjecanje u nizu od knjižnoga prednika do njegovog dužnika traži.

45 Kao primjer navode da će „(...) sud odbiti prijedlog za upis ukoliko predlagatelj ne dokaže da je zemljišno knjižni prednik od kojeg je stekao vlasništvo nekretnina udajom promijenio prezime, odnosno da su prodavateljica iz ugovora o kupoprodaji i zemljišno knjižna vlasnica iste osobe.“ Kontrec, D., Bulka, Z., *Ibidem*.

46 NN, br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst i 94/17, dalje u tekstu: ZV.

47 Vlasništvo nekretnine stječe se zakonom predviđenim upisom stjecateljeva vlasništva u zemljišnu knjigu na temelju valjano očitovane volje dotadašnjega vlasnika usmjerene na to da njegovo vlasništvo prijeđe na stjecatelja, ako zakonom nije određeno drukčije (članak 119. stavak 1. ZV). Stjecanje uknjižbom uređuje članak 120. ZV, a stjecanje predbilježbom članak 121. ZV. Provedena uknjižba djeluje od trenutka kada je sudu bio podnesen zahtjev za uknjižbu (članak 120. stavak 3. ZV). Predbilježbom će vlasništvo biti stečeno pod uvjetom naknadnoga opravdanja (na način i u rokovima određenim zemljišnoknjižnim pravom, članak 121. stavci 2. i 3. ZV). Bude li predbilježba naknadno opravdana, vlasništvo je stečeno trenutku kada je sudu podnesen zahtjev za uknjižbu prava vlasništva u zemljišnoj knjizi (članak 121. stavak 4. ZV).

48 Na temelju valjano očitovane volje dotadašnjega vlasnika usmjerene na to da njegovo vlasništvo prijeđe na stjecatelja.

49 Josipović, T. op. cit., str. 184.

50 *Ibidem*.

### 3.2.1 Dokazivanje neprekinutog niza (među)stjecanja - kamen spoticanja

Da bi se ostvario upis posljednjeg stjecatelja potrebno je ispravama dokazati da su za svako (među)stjecanje bile ispunjene pretpostavke za upis. To nije uvijek lako i praksa pokazuje da postoje predmeti u kojima upis nije dopušten.<sup>51</sup> Među razlozima za (ne)dopuštenosti upisa vrijedi izdvojiti: pitanje podobnost tabularnih isprava za upis (među)stjecanja; pitanje može li se pravomoćnom i ovršnom sudskom odlukom u čijoj se izreci navodi da su (među)stjecatelji nasljednici (univerzalni sukcesori) knjižnog prednika bez prilaganja (pravomoćnog) rješenja o nasljeđivanju dokazivati neprekinuti niz stjecanja; pitanje uknjižbe prava vlasništva na nekretnini u društvenom vlasništvu s pravom korištenja te pitanje o postojanju pretpostavke knjižnog prednika u slučaju fiducijarnog osiguranja i kada se ovrha predlaže protiv fiducijara te traži upis zabilježbe ovrhe u zemljišnoj knjizi.

#### 3.2.1.1 Podobnost tabularnih isprava za upis (među)stjecanja

A. Zahtjev da predlagatelj dokaže neprekinuti niz izvanknjižnih stjecanja najmanje traži od njega da o svakom od (među)stjecanja priloži odgovarajuću ispravu. Ovako smatra Županijski sud u Velikoj Gorici u predmetu Gž Zk-107/2019-2 od 27. ožujka 2020. u kojem je odbio predlagatelj upisa „(...) koji je trebao priložiti isprave kojima bi dokazao neprekinuti niz izvanknjižnih stjecanja od knjižnog prednika do sebe u smislu članka 41. stavka 1. ZZK/96 (a koji to nije učinio) jer nije dostavio ispravu iz koje bi bilo vidljivo postojanje prava upravljanja, korištenja ili raspolaganja na predmetnom stanu.“<sup>52</sup>

B. Priložene isprave koje služe kao dokaz svakog pojedinog (među)stjecanja trebaju udovoljiti pretpostavkama koje se inače traže za podobnost tabularnih isprava, dakle, općim i posebnim pretpostavkama za određeni upis. Ovako

51 Često zadnju riječ ima Vrhovni sud kada odlučuje u izvanrednim revizijama čije je dopuštenost i opravdanost u zemljišnoknjižnom postupku jedno vrijeme propitivana. V. detaljnije kod Sessa. Đ., Revizija kao izvanredni pravni lijek u zemljišnoknjižnom postupku, Novi Informator, 2012., br. 6083-6084, [HTTPS://INFORMATOR.HR/STRUCNI-CLANCI/REVIZIJA-KAO-IZVANREDNI-PRAVNI-LIJEK-U-ZEMLJISNOKNJIZNOM-POSTUPKU](https://informator.hr/strucni-clanci/revizija-kao-izvanredni-pravni-lijek-u-zemljisnoknjiznom-postupku) (PRISTUP 20. OŽUJKA 2022.) KONTREC, D., NOVO UREĐENJE PRAVNIH LIJEKOVA U ZEMLJIŠNOKNJIZNOM POSTUPKU PREMA NOVELI ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA IZ 2013. GODINE, DIO: 3.6. REVIZIJA U ZEMLJIŠNOKNJIZNOM POSTUPKU, IUS INFO, 2014. [HTTPS://WWW.IUSINFO.HR/STRUCNI-CLANCI/CLN20V01D2014B686](https://www.iusinfo.hr/strucni-clanci/CLN20V01D2014B686) (PRISTUP 20. OŽUJKA 2022.) BULKA, Z., PRAVNI LIJEKOVI U ZEMLJIŠNOKNJIZNOM POSTUPKU - STANJE NAKON IZMJENA ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA, DIO: VI. MOŽE LI SE U ZEMLJIŠNO KNJIZNOM POSTUPKU PODNIJETI REVIZIJA? IUS INFO, 2015., [HTTPS://WWW.IUSINFO.HR/STRUCNI-CLANCI/CLN20V01D2015B865](https://www.iusinfo.hr/strucni-clanci/CLN20V01D2015B865) (PRISTUP 20. OŽUJKA 2022.) V. PRAVNO SHVAĆANJE VRHOVNOG SUDA SA SJEDNICE GRAĐANSKOOG ODJELA OD 5. PROSINCA 2013. PREMA KOJEM SE IZVANREDNA REVIZIJA SMATRA DOPUŠTENOM U ZEMLJIŠNOKNJIZNIM PREDMETIMA KONTREC, D., OP. CIT., *IBIDEM*, (MISLI SE NA REVIZIJU IZ ČLANKA 382. STAVAK 2. ZAKONA O PARNIČNOM POSTUPKU, SL. L. SFRJ, BR. 4/77, 36/77, 36/80, 69/82, 58/84, 74/87, 57/89, 20/90, 35/91, NN, BR. 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 123/08, 57/11, 148/11 - PROČIŠĆENI TEKST, 25/13, 89/14 I 70/19, DALJE: ZPP, I NJEZINU JEDNO VRIJEME PROBLEMATIZIRANE ZABILJEŽBE. ZA ZABILJEŽBU, V. ČLANAK 148. ZZK. V DETALJNIJE KOD KONTREC, D., ZABILJEŽBE PREMA NOVOM ZAKONU O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA (DILEME I SPORNA PITANJA), ZBORNIK PRAVNOG FAKULTETA SVEUČILIŠTA U RIJECI, VOL. 41, BR. 1, 401-422 (2020), KONČIĆ, A. M., NOVI ZAKON O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA, DIO: 8.5. ZABILJEŽBA IZVANREDNOG PRAVNOG LIJEKA, IUS INFO, 2019., [HTTPS://WWW.IUSINFO.HR/STRUCNI-CLANCI/CLN20V01D2019B1306](https://www.iusinfo.hr/strucni-clanci/CLN20V01D2019B1306) (PRISTUP 20. OŽUJKA 2022) KONČIĆ, A. M., NOVI ZAKON O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA - VEĆ OTVORENA PITANJA, DIO: ZABILJEŽBA IZVANREDNOG PRAVNOG LIJEKA, IUS INFO, 2019., [HTTPS://WWW.IUSINFO.HR/STRUCNI-CLANCI/CLN20V01D2019B1327](https://www.iusinfo.hr/strucni-clanci/CLN20V01D2019B1327) (PRISTUP 20. OŽUJKA 2022.)

52 Radilo se o prijedlog za upis na „(...) stanu za koji je (...) izdano rješenje kako je procijenjen u postupku pretvorbe i privatizacije u društveni kapital prodavatelja stana (...) trgovačko društvo nije steklo vlasništvo nekretnine, jer rješenje samo po sebi nema značaj javne isprave prikladne za upis prava vlasništva u zemljišnu knjigu (...) predlagatelj je uz prijedlog trebao priložiti kupoprodajni ugovor ... ukoliko je njegov pravni prednik (društveno poduzeće) sklopio taj kupoprodajni ugovor ... ali i valjanu tabularnu ispravu kao temelj stjecanja prava vlasništva (...) odnosno uz prijedlog priložio isprave kojima bi dokazao neprekinuti niz izvanknjižnih stjecanja od knjižnog prednika do sebe u smislu članka 41. stavka 1. ZZK/96.“ <https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2019VgGzZkB107A2> (pristup 20. ožujka 2022.)

smatra i Županijski sud u Splitu u predmetu Gž Zk-632/2017-2 od 10. siječnja 2019. u kojem je naglašeno: „Kada su zemljište ili neko knjižno pravo preneseni izvanknjižno na više osoba uzastopno, tada prema odredbi članka 41. stavka 1. ZZK/96, može posljednji stjecatelj zahtijevati da se knjižni prijenos provede neposredno na njega, ako dokaže neprekinuti niz izvanknjižnih stjecanja od knjižnoga prednika do sebe. Za provedbu zemljišnoknjižnog upisa potrebno je uz prijedlog za upis priložiti ili predložiti ispravu odgovarajućeg oblika i sadržaja koja je prikladna za provedbu određenog zemljišnoknjižnog upisa - tabularnu ispravu.“<sup>53</sup>

C. Za podobnost tabularne isprave za upis potrebno je da je iz nje vidljiv pravni temelj stjecanja, a to se kaže i u nastavku odluke citirane *supra* (pod 2.2.1.1.B.): „Odredbom članka 43. stavka 1. ZZK/96 propisano je (...) Pravni temelj stjecanja subjektivnog prava je neka činjenica koja svojim postojanjem omogućuje određenom pravnom subjektu da u pravnom poretku stekne i ima određeno subjektivno pravo. Pravni temelj stjecanja (*causa*) prava vlasništva propisan je odredbama ZV-a. Prema odredbi članka 114. stavka 1. ZV (...). stečeno je pravo vlasništva kad su ispunjene sve pretpostavke određene zakonom.“<sup>54</sup> Predlagateljica je odbijena s prijedlogom za upis i „pravilan je (...) zaključak prvostupanjskog suda da se prijedlogu predlagateljice za upis prava vlasništva ne može udovoljiti (...) na temelju podnesenih tabularnih isprava jer iz njih nije vidljiv pravni temelj na osnovi kojega je predlagateljica stekla vlasništvo na predmetnoj nekretnini, što znači da za dopuštenje zahtijevanog upisa postoji zapreka iz članka 108. stavka 1. podstavka 3. ZZK/96.“<sup>55</sup>

Izostanak pravnog temelja pojavio se kao problem (ne i jedini) u predmetu Županijskog suda u Splitu, Gž Zk-144/2018-2 od 19. veljače 2018. o čemu se govori u nastavku.

D. Točnije, pojavila su se dva problema. Prvi, zbog toga što „(...) niti jedna od zemljišnoknjižnih isprava priloženih prijedlogu, osim tabularne isprave (..) iz 2013. nije ispunjavala pretpostavke iz odredbe članka 54. stavka 1. ZZK/96, jer nije sadržavala opise posebnih dijelova nekretnine u skladu sa zemljišnom knjigom, niti zemljišnoknjižnu oznaku o broju i površini katastarske čestice s kojom su posebni dijelovi povezani, dok tabularna isprava (...) iz 2013. koja je sadržajno predstavljala uknjižbeno očitovanje kojim pravni slijednik upisanog zemljišnoknjižnog vlasnika daje bezuvjetno dopuštenje za uknjižbu na predmetnim nekretninama nije sadržavala valjani pravni temelj u smislu odredbe članka 43. stavka 2. ZZK/96.“<sup>56</sup> Ovo je bio drugi problem.<sup>57</sup>

53 V. <https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2017StGzZkB632A2> (pristup. 30. ožujka 2022.)

54 *Ibidem*.

55 *Ibidem*.

56 Naime, „(...) u času podnošenja prijedloga zemljišnoknjižnom sudu bilo je upisano društveno vlasništvo s pravom korištenja (...) predlagatelj upisa je uz prijedlog priložio tabularnu ispravu (...) kojom isti dopušta predlagatelju upisa uknjižbu prava vlasništva na nekretninama (...) navodeći da je ove posebne dijelove predlagatelj upisa stekao temeljem Ugovora o zamjeni nekretnina (...) iz 1988. između (...) i pravnog prednika predlagatelja upisa, a koje nekretnine je (...) prethodno stekao temeljem Ugovora o kupoprodaji (...) iz 1985.“ Za izvor, bilješka 39.

57 Stoga, „(...) navedena tabularna isprava odnosno uknjižbeno očitovanje ne ispunjavaju opće pretpostavke za valjanost zemljišnoknjižne isprave (...) iz članka 43. stavka 2. ZZK/96, jer iz navedene isprave nije vidljiv pravni temelj stjecanja, niti dokaz o neprekinutom nizu izvanknjižnih stjecanja prava vlasništva od upisanog zemljišnoknjižnog vlasnika do predlagatelja upisa, članak 41. stavak 1. ZZK/96 (...) pa temeljem priloženih zemljišnoknjižnih isprava nije moguće dopustiti niti uknjižbu prava vlasništva niti predbilježbu prava vlasništva na predmetnim nekretninama.“ *Ibidem*.

E. Isprave kojima se dokazuje neprekinuti niz izvanknjižnih stjecanja trebaju udovoljiti pretpostavkama koje zemljišnoknjižno pravo traži za upis određenog prava. Za ilustraciju može poslužiti predmetu Vrhovnog suda, Gzz-6/08-2 od 1. listopada 2008. u kojem je podobnost isprava za upis hipoteke dovedena u pitanje, jer „(...) ugovor između protustranke i tvrtke (...) ne sadrži otisak pečata (...) tvrtke, a potpisao ga je (...) za kojega nisu priloženi dokazi da je osoba ovlaštena za zastupanje tvrtke (...) isprave priložene zahtjevu za uknjižbu prava zaloga na nekretninama ne pružaju pouzdan osnov za zaključak da je sklopljen ugovor kojim protustranka dozvoljava uknjižbu založnog prava te da je pravo na uknjižbu založnog prava valjano preneseno na predlagatelja, pa nije prihvatljiv zaključak (...) da je predlagatelj dokazao neprekinuti niz stjecanja založnog prava od knjižnog prednika do sebe (članak 41. stavak 1. ZZK).“<sup>58</sup>

U predmetu ŽS u Splitu, Gž Zk-574/2016 od 27. prosinca 2017., primjenom članka 59. ZZK/96, uskraćena je predbilježba prava vlasništva i zabilježba spora koju je predlagatelj tražio na temelju (pravomoćnog) rješenje o nasljeđivanju.<sup>59</sup>

### 3.2.1.2 Posebno o presudama protiv nasljednika

Posebno mjesto u praksi vezanoj za odlučivanje o neprekinutom nizu (među) stjecanja zauzimaju predmeti u kojima se kao isprave na temelju kojih je predložen upis i kojima se dokazuje stjecanje od strane nasljednika pojavljuju pravomoćne i ovršne sudske presude sa specifičnim sadržajem u izreci.

O čemu je riječ najbolje se vidi iz predmeta Županijskog suda u Splitu, Gž Zk-269/12-2 od 29. ožujka 2012.<sup>60</sup> „Kada je knjižno pravo stečeno od osobe koja je nasljeđivanjem postala njegov nositelj (...) ono se može upisati neposredno s ostavitelja u korist stjecatelja bez prethodnog upisivanja nasljednika pod uvjetom da stjecatelj dokaže neprekinuti niz izvanknjižnih stjecanja od ostavitelja kao knjižnog prednika do sebe, kako to propisuje odredba članka 41. stavka 2. ZZK-a/96,“ pa je „(...) trebalo dokazati neprekinuti slijed prijenosa prava vlasništva s knjižnog prednika na tuženike u odnosu na koje je donesena predmetna presuda (...) pravomoćnim rješenjem o nasljeđivanju i to rješenje

58 Težište je bilo na primjeni pravila tadašnjeg stečajnog uređenja, no usvajajući zahtjev za zaštitu zakonitosti, Vrhovni sud kaže: „Uknjižba založnog prava (...) dopuštena je na temelju ugovora (...) kojim protustranka priznaje dug (...) te radi osiguranja te tražbine dozvoljava uknjižbu založnog prava na svojim nekretninama (...) i ugovora o ustupanju ugovora kojim (...) ustupa svoju tražbinu prema protustranci kao i pravo na upis založnog prava u korist predlagatelja (...) protustrankom otvoren stečajni postupak (...) i nakon otvaranja stečajnog postupka dopustit će se i provesti upisi u javnu knjigu, ako su uvjeti za upis ostvareni prije toga (...) nisu ostvareni uvjeti za predloženi upis, jer je tvrtka (...) koja nije zatražila uknjižbu založnog prava, ugovorom o ustupanju ugovora (...) koji je njezin zastupnik potpisao tek ... dakle nakon otvaranja stečajnog postupka nad protustrankom, prenijela pravo na uknjižbu založnog prava na predlagatelja. Dostavnica za prvostupanjko rješenje za tvrtku vraćena je (...) s napomenom 'više ne postoji,' a iz izvoda iz registra ( ...) postoji sumnja da je protustranka sklopila ugovor s nepostojećom pravnom osobom, te da je ta pravna osoba sklopila ugovor o ustupanju ugovora s predlagateljem.“ <https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba8055c7ed&q=> (pristup 20. ožujka 2022.)

59 Sud se pozvao na članak 59. ZZK/96 o javnim ispravama na temelju kojih se može dopustiti predbilježba i kazao: „Rješenje o nasljeđivanju temeljem kojeg se traži predbilježba prava vlasništva deklaratorne je naravi (...) njime je naloženo zemljišnoknjižnom odjelu (...) da po pravomoćnosti (...) izvrši prijenos vlasništva na nekretnine i na nasljednike (...), pa se ne može dopustiti predbilježba temeljem javne isprave kojom je odlučeno da se provede uknjižba prava vlasništva u pogledu imovine i osoba koje su navedene u toj sudskoj odluci.“ Za izvor, bilješka 24.

60 Polazeći od stajališta da je „(...) neprekinuti niz izvanknjižnih stjecanja na predmetnoj nekretnini od knjižnog prednika - odnosno upisane zemljišnoknjižne vlasnice trebalo dokazati valjanim tabularnim ispravama“ nije prihvaćen navod predlagateljice o tome da su „(...) tuženici stekli vlasništvo nekretnine nasljeđivanjem od knjižnog prednika (...), a koje činjenice su utvrđene u parničnom postupku koji je prethodio donošenju presude.“ <https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2012StGzZk269A2> (pristup 20. ožujka 2022.)

priložiti uz prijedlog za uknjižbu.<sup>61</sup> Kako ovo nije učinjeno, prijedlogu nije udovoljeno. Suština predmeta krila se u odgovoru na pitanje: Može li se pravomoćnom i ovršnom sudskom odlukom u čijoj se izreci navodi da su (među) stjecatelji nasljednici (univerzalni sukcesori) knjižnog prednika bez prilaganja (pravomoćnog) rješenja o nasljeđivanju dokazivati neprekinuti niz stjecanja? U opisanom slučaju niži sudovi, za razliku od Vrhovnog suda, nisu smatrali dokazanim neprekinuti niz stjecanja, dok Vrhovni sud jest.<sup>62</sup>

Još je jedna odluka Vrhovnog suda, Rev-1219/13-2 od 23. ožujka 2016. ilustrativna baš za ovo pitanje. U njoj je Vrhovni sud odgovorio na pitanje o „dokaznoj snazi“ utvrđenja sadržanog u izreci pravomoćne i ovršne sudske presude o univerzalnoj sukcesiji za dokazivanje neprekinutog niza stjecanja.<sup>63</sup> Ispitivao je pravilnost utvrđenja o „(...) nužnosti postojanja/prilaganja rješenje o nasljeđivanju iza zemljišnoknjižne prednice (...) kada je pravomoćnom presudom parničnog suda odlučeno o pitanju prava vlasništva predlagatelja (...) budući da je odluka smatrana nepodobnom za upis prava (su)vlasništva na dijelu (umrle) suvlasnice iza koje nije doneseno rješenje o nasljeđivanju (jer je ostavinski postupak bio obustavljen zbog pomanjkanja imovine - nekretnina) (...) jer se upis ne može provesti samo na temelju presude na temelju priznanja i zbog ogluhe (u kojoj su kao tuženici bili označeni nasljednici) već treba preotvoriti ostavinski postupak (...) pozvati označene nasljednike i donijeti rješenje o nasljeđivanju u kojem će biti navedeni nasljednici, pa tek tada ustati tužbom u odnosu na iste.“<sup>64</sup> Vrhovni sud nije se složio s ovim stajalištem i ukinuo sporne odluke.

### 3.2.1.3 Posebno o uknjižbi prava vlasništva na nekretnini u društvenom vlasništvu s pravom korištenja

Jedan od predmeta u kojem je dopušten upis pozivom na članak 41. stavak 1. ZK/96 bio je predmet Županijskog suda u Splitu, Gž Zk -760/2016-2 od 3. siječnja 2018. u kojem je predlagatelj, dokazujući neprekinuti niz izvanknjižnih stjecanja, tražio „(...) uknjižbu prava vlasništva na nekretnini društvenog vlasništva s pravom korištenja ... na temelju Ugovora o kupoprodaji stana (...) iz 1975., Aneksa Ugovora o kupoprodaji (...) iz 2014., uvjerenja o statusu nekretnine iz 2014., punomoći iz 2014. koja se nalazila u zbirci isprava (...) očitovanja Ministarstva zaštite okoliša i prirode (iz) 2014.“<sup>65</sup>

Upis je dopušten, a argumenti navedeni u odluci vrlo zanimljivi. Prvi argument u prilog dopuštenosti upisa nađen je u primjeni članka 364. ZV što je sukladno teorijskim stajalištima o tome da „(...) pravilo članka 41. stavak 1. ZK/96 vrijedi i za upis prava nastalih pretvorbom prava na nekretninama u društvenom

61 *Ibidem.*

62 V. VS, Rev-2957/2014-2 od 9. siječnja 2018. <https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba80808bd1&q=> (pristup 20. ožujka 2022.)

63 Revizijska pitanja glasila su: „1) Da li je pitanje knjižnog prednika riješio parnični sud ukoliko su izrekom presude tužitelji (predlagatelji) u odnosu na tuženike ovlašteni na uknjižbu prava vlasništva uz brisanje tog prava s imena osoba upisanih u zemljišnoj knjizi? 2) Da li predlagatelj uz pravomoćnu presudu temeljem koje traži upis prava vlasništva treba podnijeti dokaz kako su tuženici jedini nasljednici upisanih osoba, a uslijed okolnosti da je izrekom presude tužitelj (predlagatelj) u odnosu na tuženike ovlašteni na uknjižbu prava vlasništva uz brisanje tog prava s imena osoba upisanih u zemljišnoj knjizi?“ Za izvor, bilješka 37.

64 *Ibidem.*

65 V. <https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2016StGzZkB760A2> (pristup 20. ožujka 2022.)

vlasništvu koja su izvanknjižno uzastopno prenesena na više osoba.“<sup>66</sup> Drugi, jednako zanimljiv argument, dolazi iz konvencijskog prava, pa drugostupanjski sud primjenjujući sukladno načelu supsidijarnosti praksu Europskog suda za ljudska prava (dalje: Europski sud ili ESLJP) kaže: „Žalbeni navodi (...) kojim se osporava valjanost pravnog posla koji služi kao temelj upisa prava vlasništva na predmetnom stan u suprotan je članku 1. Protokola 1. uz Europsku konvenciju za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda<sup>67</sup> (dalje: Konvencija ili EKLJP) te tumačenju odredbe na način kako je tumači Europski sud u predmetu *Gashi protiv Hrvatske*.“<sup>68</sup>

Sve je ovo upotrijebljeno u predmetu u kojem je „(...) uknjiženi nositelj prava korištenja u vrijeme kada je predmet kupoprodajnog ugovora bilo društveno vlasništvo bio označeni prodavatelj iz kupoprodajnog ugovora - koji je temelj upisa u zemljišne knjige (...) Aneksom Ugovora (...) iz 2014. daje se puno ime kupca predlagatelja u ovoj zemljišnoknjižnoj pravnoj stvari te kako je u međuvremenu izvršena nova geodetska izmjera i kako je stupio na snagu novi ZV-e mijenja članak 1. Ugovora kojim se specificira predmet kupoprodaje na način da je sada označena nekretnina (...) etaža na kojoj se nalazi jednosoban stan broj (...) napomenuti da je upravo zakonski zastupnik (...) Općinsko javno pravobraniteljstvo (...) 1975. na Ugovor o kupoprodaji kojeg je potpisao nositelj prava korištenja i predlagateljica u ovoj zemljišnoknjižnoj pravnoj stvari, kao kupac, dao svoje mišljenje o pravnoj valjanosti ugovora, da je kupoprodajni ugovor sastavljen u skladu s važećim propisima i da nema takovih nedostataka koji bi priječili njegovo zaključenje i provedbu.“<sup>69</sup>

### 3.2.1.4 Posebno o fiducijaru

A. Od kada je u hrvatski pravni sustav Ovršnim zakonom iz 1996.<sup>70</sup> uvedeno sudsko i javnobilježničko osiguranje prijenosom prava vlasništva na stvari i prijenosom prava, a zatim stupili na snagu ZV-e i ZK/96-a, traje kolizija među uređenjima instituta u ovim propisima.<sup>71</sup> Kao posljedicu u praksi imamo odluke u kojima se opredjeljuje i za jedno i za drugo uređenje što se odražava i na ocjenu o udovoljavanju pretpostavkama iz članka 41. stavka 1. ZK/96. Ili, pak, na odluku o postojanju pretpostavke knjižnog prednika kada je protiv fiducijara tražena ovrha i upis zabilježbe ovrhe u zemljišne knjige.<sup>72</sup>

A. Prije svega, treba upozoriti na predmet Su-IV-155/16 od 12. travnja 2016. gdje su sažeti zaključci sa sastanka Predsjednika Građanskog odjela Vrhovnog suda s predsjednicima građanskih odjela županijskih sudova koji je održan

66 Josipović, T. op. cit, str. 184.

67 NN, MU, br. 18/97, 6/99 - pročišćeni tekst, 8/99, 14/02, 13/03, 9/05, 1/06, 2/10 i 13/17, dalje: Konvencija ili EKLJP.

68 Zahtjev br. 32457/05, presuda od 13. prosinca 2007.

69 Županijski sud u Splitu, Gž Zk -760/2016-2 od 3. siječnja 2018. Za izvor, bilješka 64. Pojašnjavajući da ne vidi zapreke upisu u smislu članka 108. stavak 1. ZK/96 sud zaključuje da je „(...) predlagateljica sukladno odredbi članka 41. ZK/96 dokazala pravni izvanknjižni slijed od uknjiženog vlasnika, isprava na koju se poziva, a koja je sastavljena suglasno odredbi iz članka 54. ZK/96.“ *Ibidem*.

70 NN, br. 57/96, 29/9, 42/00, 173/03, 194/03, 151/04, 88/05, 121/05 i 67/08, dalje: OZ/96.

71 V. članak 34. ZV i članak 36. ZK (prije članak 32. ZK/96).

72 V. kod Milaković, G., Prijedlozi za upise u zemljišnim knjigama i postupak ovrhe i osiguranja na fiducijom opterećenim nekretninama, Ius info, 2010., <https://www.iusinfo.hr/strucni-clanci/CLN20V01D2010B333> (pristup 20. ožujka 2022.) Marić-Ivanović, R., Knjižni upisi tijekom provođenja ovršnog postupka, Ius info, 2011., <https://www.iusinfo.hr/strucni-clanci/CLN20V01D2011B372> (pristup 20. ožujka 2022.)

11. i 12. travnja 2016. u Šibeniku. U Zaključku 4. o provedbi ovrhe na nekretnini u fiducijarnom vlasništvu kaže se:<sup>73</sup> „(...) 4.1. Predmet ovrhe je imovinsko pravo, a ne nekretnina. 4.2. Primjenjuju se na odgovarajući način pravila o ovrsi na nekretnini. 4.3. U postupku ovrhe protiv fiducijarnog vjerovnika vrijednost prava se utvrđuje prema visini osigurane tražbine. 4.4. Dosudom prava fiducijarnog vjerovnika na kupca prelazi tražbina osigurana ugovorom o fiduciji i tražbina iz osnovnog pravnog posla. 4.5. U postupku ovrhe protiv fiducijarnog dužnika vrijednost prava se utvrđuje procjenom vrijednosti nekretnine umanjene za iznos osigurane nenamirene tražbine.“<sup>74</sup>

B. Najviši sud, odgovarajući na revizijsko pitanje: „Je li prijenosom prava vlasništva radi osiguranja na prednicu protustranke (...), a čije je pravo vlasništva (fiducijarno vlasništvo) i upisano u zemljišne knjige prije stupanja na snagu Zakona o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona iz 2003.<sup>75</sup> kojim je izmijenjena odredba članka 274. OZ/96 ona stekla pravo vlasništva?“<sup>76</sup> navodi da su<sup>77</sup> „(...) bile su ispunjene zakonske pretpostavke iz članka 108. stavka 1. ZZK/96 za donošenje rješenja kojim se dopušta upis prava vlasništva predlagatelja na predmetnoj nekretnini. To stoga što u zemljišnoj knjizi nije glede predmeta upisa vlasništva postojala zapreka tom upisu, osoba protiv koje je zahtijevan upis (...) kao pravna prednica (...) bila je sposobna raspolagati predmetnom nekretninom, prijedlog je podnio ovlašteni predlagatelj, utemeljenost prijedloga proizlazi iz sadržaja podnesenog ugovora o kupoprodaji (...) a dostavljena isprava (ugovor o kupoprodaji) imao je potreban oblik.“<sup>78</sup>

C. U predmetu Županijskog suda u Splitu, Gž Zk-407/2017-2 od 2. siječnja 2019. predlagateljica, koja je s fiducijarom (koji nije postao punopravni vlasnik) zaključila pravne poslove za nekretninu koja je dana u fiducijarno osiguranje, tražila je upis (uknjižbu prava vlasništva),<sup>79</sup> a njenom prijedlogu nije udovoljeno. Sud je smatrao da nije ispunjena pretpostavka knjižnog prednika iz članka 40. ZZK/96 zato što njezin prednik „(...) nije na predmetnoj nekretnini upisan kao punopravni vlasnik odnosno nositelj prava u pogledu kojeg je zatražen upis, već kao fiducijarni vlasnik 'čije pravo vlasništva je uknjiženo temeljem ugovora radi osiguranja tražbine prema ranijem vlasniku te istim opterećeno uvjetima raspolaganja predmetnom nekretninom.' Osim toga (...) da predlagateljica nije dokazala neprekinuti slijed izvanknjižnih stjecanja od ranijeg zemljišnoknjižnog

73 Treba imati u vidu da je *ratione temporis* vrijedio OZ/14.

74 V. [http://www.vsrh.hr/custompages/static/HRV/files/PravnaShvacanja-Zakljucci/GO-zakljucci/VSRH\\_GO\\_2016\\_Su\\_155-2016\\_2016-04-12\\_zakljucci.pdf](http://www.vsrh.hr/custompages/static/HRV/files/PravnaShvacanja-Zakljucci/GO-zakljucci/VSRH_GO_2016_Su_155-2016_2016-04-12_zakljucci.pdf) (pristup 20. ožujka 2022.).

75 NN, br. 173/03, dalje: ZIDOZ/03

76 VS, Rev-x 480/15-2 od 25. studenoga 2015. <https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba80623a0c&q> (pristup 20. ožujka 2022.)

77 Vrhovni sud kaže da „(...) u ovom postupku nisu sporne činjenice da je predlagatelj podnio zemljišnoknjižnom sudu prijedlog za upis prava vlasništva na nekretnini na kojoj je upisano (fiducijarno) pravo vlasništva (...); da je predlagatelj uz prijedlog sudu dostavio ugovor o kupoprodaji iz 2000.; (...) pogrešno je zaključeno da glede predmeta upisa postoji zapreka tom upisu u smislu odredbe članka 40. ZZK/96 (...) budući da je u vrijeme kada je prvostupanjski sud zaprimio predmetni prijedlog za upis i ugovor o kupoprodaji (...) kao vlasnik predmetne nekretnine bila upisana (...); da je postojala zabilježba da je prijenos vlasništva nekretnine obavljen radi osiguranja sukladno odredbi članka 275. stavka 5. OZ/96.“ *Ibidem*.

78 Nastavlja kako je „(...) Vrhovni sud u odluci broj Revt-96/2010 od 12. veljače 2013. (...) zauzeo pravno shvaćanje da u slučaju kada je u zemljišnoj knjizi vidljivo da je uknjiženo pravo vlasništva radi osiguranja novčane tražbine (fiducijarno vlasništvo) i kada je na temelju članka 274. stavka 4. i stavka 5. OZ/96 zabilježeno da je prijenos prava vlasništva izvršen radi osiguranja novčane tražbine došlo do prijenosa prava vlasništva na pravnu osobu (banku) čije je pravo vlasništva upisano u zemljišne knjige. Dakle, u slučaju kada je u zemljišnoj knjizi upisan prijenos prava vlasništva na banku taj upis djeluje prema trećim osobama.“ *Ibidem*.

79 V. <https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2017StGzZkB407A2> (pristup 20. ožujka 2022.)

vlasnika predmetne nekretnine, kako je propisano člankom 41. ZK/96, odnosno ispravu iz koje bi bilo vidljivo da je završeno vrijeme trajanja osiguranja po Ugovoru o kratkoročnom kreditu (...) sa Sporazumom o prijenosu vlasništva u svrhu osiguranja (...) iz 1998.“<sup>80</sup>

D. Vrlo zanimljivo pitanje konkurencije fiducijarnog osiguranja i prije upisane hipoteke analizirano je od strane Vrhovnog suda u predmetu Rev-2050/16-2 od 27. rujna 2016.<sup>81</sup> u povodu odluka nižih sudova koji su odbili revidenta.<sup>82 83</sup> Smatrajući odluke pogrešnima, Vrhovni sud, najprije citira članke 297. i 302. stavak 2. i 3. ZV, zatim članak 45. stavak 1. ZK/96 i kaže: „Stoga, u slučaju uknjiženog založnog prava i potom upisa fiducijarnog vlasništva valja primijeniti odredbe o založnom pravu kao ograničenom stvarnom pravu na tuđoj stvari i pravila o prvenstvu redu namirenja. Slijedom toga, ako je uknjižba založnog prava ovrhovoditelja zatražena i provedena prije uknjižbe II-ovršeničeva fiducijarnog vlasništva, u tom bi slučaju II-ovršenič bio dužan trpjeti predmetnu ovrhu ako je nekretnina koju je stekao u fiducijarno vlasništvo u trenutku stjecanja bila opterećena založnim pravom u korist ovrhovoditelja. To znači da naknadno upisano pravo fiducijarnog vlasništva ne može biti u prednosti pred hipotekom koja je ranije zasnovana i upisana u zemljišne knjige jer bi se u protivnom, uz ostalo, postupalo suprotno zemljišnoknjižnom načelu prava prvenstva.“<sup>84</sup>

### 3.3 Druga iznimka od načela knjižnog prednika - otuđenje učinjeno po nasljedniku

**3.3.1** Druga iznimka od načela knjižnog prednika predviđena je u članku 46. stavku 2. ZK. Prema njemu, otuđi li se knjižno pravo koje je s ostavitelja nasljeđivanjem prešlo na nasljednika, stjecatelju će se dopustiti upis njegova prava neposredno iza ostavitelja dokaže li neprekinuti niz izvanknjižnih stjecanja

80 „S obzirom na citirane odredbe ZK/96-a i ZV-a, sadržaj priloženih isprava i stanja zemljišne knjige na dan kada je sudu pristigao prijedlog za upis, sud je prvog stupnja pravilno ocijenio da u konkretnom slučaju nisu ispunjene pretpostavke iz članka 40., 41. stavka 1. te članka 108. stavka 1. ZK/96 za dopuštenje zatraženog upisa jer prema stanju zemljišne knjige postoje naprijed navedene zapreke dopuštenju tog upisa.“ *Ibidem*.

81 Revizijsko pitanje glasilice je: „Da li ovrhovoditelj kao založni vjerovnik sa hipotekom upisanom prije nego je obavljen prijenos prava vlasništva nekretnine na II-ovršeničeva radi osiguranja novčanog potraživanja, ima pravo prvenstvene namire dospjele novčane tražbine iz vrijednosti založene nekretnine te pravo na provođenje ovrhe na predmetu zaloga radi namirenja dospjelog novčanog potraživanja koje je osigurano uknjiženim založnim pravom upravo na nekretnini koja je predmet ovrhe, što je svakodobni vlasnik opterećene nekretnine pa tako i fiducijarni vlasnik/II-ovršenič koji je fiducijarno vlasništvo naknadno stekao, dužan trpjeti?“ V. <https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba806b6256&q=> (pristup 20. ožujka 2022.)

82 Revident se pozvao „(...) na odluke VS, Rev-1294/07 od 29. listopada 2008. i Rev-76/07 od 22. listopada 2008. u kojima je izraženo shvaćanje da onaj tko je bio upoznat s nekim već zasnovanim (upisanim) založnim pravom ili dopustio zasnivanje novog založnog prava dužan trpjeti da se založni vjerovnik, u slučaju da tražbina koja je osigurana hipotekom ne bude plaćena po njenom dospelju, naplati iz vrijednosti nekretnine prije vjerovnika koji na njoj nemaju hipoteku, a i prije vjerovnika koji su hipoteku stekli poslije njega bez obzira na promjenu vlasnika opterećene nekretnine.“ *Ibidem*.

83 Iako pitanje konkurencije fiducijarnog osiguranja i prije upisane hipoteke *stricto sensu* ne ulazi pod naslov ovog poglavlja, zanimljivo je što se u odluci i pogrešnim označava stajalište suda drugog stupnja koji je smatrao da „(...) fiducijarno vlasništvo treće osobe, upisano u zemljišnim knjigama kao prethodno vlasništvo, jest takvo pravo koje sprečava ovrhu na nekretnini radi ostvarenja novčane tražbine prema potonjem vlasniku te da u ovom slučaju predmet ovrhe može biti samo pravo potonjeg vlasništva. Nadalje (...) da je sklapanjem ugovora o prijenosu prava vlasništva radi osiguranja tražbine te upisom prava vlasništva fiducijara u zemljišnim knjigama on stekao pravo vlasništva ograničeno raskidnim uvjetom (prethodni vlasnik) a da su ovršenič (zapravo jedna ovršeničica) iz ovog postupka, kao fiducijanti (fiducijant) iz navedenog pravnog posla, time postali potonji vlasnici tj. mogući budući ovlaštenici prava vlasništva za slučaj da se ostvari raskidni uvjet, tj. za slučaj prestanka tako osigurane tražbine. Sve dok se raskidni uvjet ne ostvari, vlasnik nekretnine je fiducijant, ukoliko u međuvremenu ne proda navedenu nekretninu radi namirenja osigurane tražbine. Budući je fiducijar sadašnji vlasnik predmetne nekretnine a fiducijant (ovdje I-ovršeničica) tek mogući budući njezin vlasnik, to II-ovršenič ima takvo pravo na predmetnoj nekretnini koje sprečava predloženu ovrhu na njoj. *Ibidem*.

84 *Ibidem*.

od ostavitelja kao knjižnoga prednika do sebe.

Posebnosti ove iznimke proizlaze iz prvog (među)stjecanja - nasljeđivanja kao pravne osnove stjecanja koja omogućuje nasljedniku da izvanknjižno raspolaže nekretninom.<sup>85</sup> Nasljednikom se postaje odnosno nasljedstvo se otvara u času smrti ostavitelja. Članak 3. stavak 1. Zakon o nasljeđivanju<sup>86</sup> određuje da se nasljeđuje zbog smrti fizičke osobe i „(...) u trenutku njezine smrti.“ Za registarsku sudbinu prava koja se upisuju u upisnike (javne evidencije) ovo znači da su pravni učinci upisa na temelju rješenja o nasljeđivanju deklaratorne naravi - njima se publicira činjenice da je određena osoba (nasljednik) nositelj knjižnog prava. Ovo proizlazi i iz članka 128. ZV,<sup>87</sup> prema čijem stavku 1., nasljednik stječe vlasništvo naslijeđenih stvari u času otvaranja nasljedstva, ako zakonom nije drukčije određeno. Nema zapreke da nasljednik raspolaže naslijeđenom stvari (nekretninom) i prije upisa u zemljišnu knjigu, a ovlašten je ishoditi upis svoga prava vlasništva u zemljišnoj knjizi (članak 128. stavak 2. ZV). Obično će se to dogoditi kada rješenje o nasljeđivanju postane pravomoćno.<sup>88 89</sup>

**3.3.2** I ovdje se traži da stjecatelj može dokazati neprekinuti niz (među) stjecanja koja vode do njega.<sup>90</sup> U pojedinim slučajevima, kao što je to bilo u predmetu Županijskog suda u Dubrovniku, Gž-121/13 od 9. ožujka 2016. neće uspjeti udovoljiti traženim pretpostavkama. Ispitujući postojanje i dokazanost pretpostavki (zapravo, iz članka 41. stavak 1. ZZK/96, ali razlike ne bi bilo ni da se niz dokazivao po stavku 2.) sud nije udovoljio prijedlogu za upis. Uočeno je da su „(...) tabularne isprave u ovom predmetu diobena nagodba sklopljena između nasljednika (...), ugovor o doživotnom uzdržavanju (...) kao i ugovor o darovanju (...).“<sup>91</sup> Također, da je „(...) obzirom na to što je na predmetnim nekretninama uknjižen (...) predlagatelj treba dokazati neprekinuti niz stjecanja od uknjiženog vlasnika do sebe (...) Diobena nagodba (...) po kojoj su predmetne nekretnine pripale u vlasništvo (...) Predlagatelj u spis nije priložio rješenje o uručenju ostavštine kojim bi dokazao da su sudionici diobenog ugovora nasljednici uknjiženog (...) ali u predmetu koji se vodio pod posl. br. Z (...) prvostupanjskog suda, a predlagatelj se pozvao na isprave iz tog spisa, postoji rješenje o uručenju

85 Članak 15. stavak 3. ZZK ovlašćuje stjecatelja da, kada se na temelju odluke suda, odluke drugoga tijela, nasljeđivanjem ili na temelju zakona steklo pravo bez upisa u zemljišnu knjigu, ishoditi upis stečenoga prava u glavnu knjigu prema odredbama Zakona.

86 NN, br. 48/03, 163/03, 35/05, 127/13, 33/15 i 14/19, dalje: ZN.

87 Josipović, T., op. cit., str. 186.

88 Treba imati u vidu da stjecanjem prava vlasništva nasljeđivanjem ne prestaju stvarna prava koja su drugim osobama pripadala na odnosnoj stvari, osim onih za koja je to određeno zakonom ili koja po naravi stvari ne mogu dalje postojati (članak 128. stavak 3. ZV).

89 Iz pravila sadržanog u članku 128. ZV posebnu pažnju zaslužuje stavak 4. koji kaže da sve što je određeno za nasljeđivanje, vrijedi na odgovarajući način i za svako sveopće sljedništvo (univerzalnu sukcesiju).

90 Iako nije u izravnoj vezi s promatranom iznimkom od načela knjižnog prednika jer se ne radi o raspolaganjima nasljednika već samog ostavitelja za života vrlo je zanimljiv predmet ŽS u Splitu, Gž-252/15 od 2. ožujka 2016. Žalitelj „(...) kojem je sud prvog stupnja (...) usvojio zahtjev za sudjelovanje u svojstvu umješača u ostavinskom postupku (...) pobija rješenje o nasljeđivanju.“ Drugostupanjski sud ocjenjujući žalbu nedopuštenom, najprije upozorava da je „(...) člankom 179. ZN određeno da se strankom ostavinskog postupka smatraju nasljednici i zapisovnici, kao i druge osobe koje ostvaruju neko pravo iz ostavine. Žalitelj u bitnom osporava sastav ostavinske mase (...) jer je ostavini uvrštena imovina koja u trenutku smrti nije bila uknjižena na ostaviteljicu jer je različitim pravnim poslovima već ranije prešla sa ostaviteljice na, među ostalim, žalitelja (...), pa kako u ostavinskom postupku nema stranke kojoj se žalitelj želi pridružiti jer isti ima zaseban pravni interes (vlasništvo nad dijelom imovine koja je uvrštena u ostavinu), dakle, vlastiti, poseban, interes (...) žalitelj nije stranka ostavinskog postupka u svojstvu umješača.“ K tome da se „(...) predmetno rješenje o nasljeđivanju neće niti moći provesti u zemljišnoj knjizi u odnosu na nekretnine kojih je kao vlasnik upisan žalitelj a primjenom odredbe članka 40. ZZK/96, dok nema mjesta primjeni ni odredbe članka 41. ZZK. Stoga, ne postoji ni pravni interes žalitelja za pobijanje predmetnog rješenja o nasljeđivanju jer se istim ne može ugroziti njegovo upisano pravo vlasništva.“ <https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2015StGzB252A1> (pristup 20. ožujka 2022.)

91 V. <https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH201312B1> (pristup 20. ožujka 2022.)

ostavštine (...) a u tom rješenju se ne spominju predmetne nekretnine. Već ova okolnost predstavlja zapreku uknjižbi prava vlasništva jer utemeljenost prijedloga ne proizlazi iz sadržaja isprava priloženih u spis.“<sup>92</sup>

*Supra* je bilo riječi o predmetu Vrhovnog suda<sup>93</sup> u kojem je „(...) predlagateljica upisa (...) svoj prijedlog za upis prava vlasništva u zemljišnim knjigama (...) temeljila je na pravomoćnoj i ovršnoj presudi Općinskog suda (...) koja u izreci glasi: 'Utvrđuje se da je tužiteljica (...) vlasnica nekretnine označene kao (...) dosljedno prednjem u zemljišnoj knjizi izvršiti će se upis prava vlasništva nekretnine na ime tužiteljice uz istodobno brisanje toga prava upisanog u zemljišnoj knjizi na ime (...) kojega su tuženi univerzalni pravni sljednici;' presuda je donesena po tužbi u parnici u kojoj su kao tuženici naznačene protustranke iz (...) zemljišnoknjižnog postupka; prijeporna nekretnina u zemljišnim knjigama bila je upisana na ime i u vlasništvu (...) osobe umrle prije donošenja navedene presude; predlagateljica upisa uz prijedlog za upis nije priložila i rješenje o nasljeđivanju.”

Predlagateljica je od strane nižih sudova odbijena s obrazloženjem da se nisu ispunile pretpostavke iz članka 41. stavka 2. ZZK.<sup>94</sup> Vrhovni sud, za razliku od nižih sudova, smatrao je da „(...) predmetni slučaj (istina) treba promatrati (...) na temelju odredbe članka 40. stavak 1. i 2. ZZK/96 (...), ali i u svijetlu shvaćanja da se u zemljišnoknjižnom postupku, u kojemu je predmetom prijedlog za upis na temelju pravomoćne i ovršne presude parničnog suda - provedbom te presude u zemljišnim knjigama, ne može preispitivati pravilnost ili zakonitost presude, konkretno, je su li postojali razlozi za njezino donošenje u sadržaju iz njezine izreke; zemljišnoknjižni sud takvu presudu mora provesti ako udovoljava zemljišnoknjižnim pretpostavkama za provedbu.“<sup>95 96</sup>

92 „Naime, kada bi se uzelo da se rješenje o uručanju ostavštine odnosi na uknjiženog vlasnika predmetnih nekretnina iz tog rješenja ne proizlazi da su nasljednicima raspoređene predmetne nekretnine, pa nema neprekinutog niza stjecanja od uknjiženog vlasnika do podnositelja prijedloga u ovom postupku. No, pored toga valja navesti i to da je prvostupanjski sud pravilno zaključio da postoje i druge zapreke zahtijevanom upisu jer je zemljišnoknjižni postupak strogo formalan postupak, u kojem se odluka donosi na temelju podastrijetih isprava, stanja zemljišne knjige u trenutku podnošenja prijedloga, a iz tih isprava se ne može sa sigurnošću zaključiti da je nasljednica (...) iz izvještaja o uručanju ostavštine od Kotarskog suda (...) ista osoba koja je sudjelovala u sklapanju diobene nagodbe, gdje je označena kao (...) prvostupanjski sud je pravilno ocijenio da priložena isprava 'Stanje duša' nije isprava relevantna za zemljišnoknjižni postupak i ne predstavlja ispravu iz članka 43. ZZK/96. Okolnost da su na temelju istih isprava izvršene određene uknjižbe nije relevantna u ovom predmetu jer osnovanost prijedloga za uknjižbu ne proizlazi iz podastrijetih isprava, a ukoliko je sud pogrešno dopustio uknjižbu ili ako su postojali uvjeti za uknjižbu za neke druge nekretnine, to u ovom postupku ne može utjecati na zakonitost pobijanog rješenja." *Ibidem*.

93 Rev-1219/13-2 od 23. ožujka 2016. Za izvor, bilješka 36.

94 Prijedlog za upis odbijen je u dva stupnja uz (kako navodi Vrhovni sud) sljedeće „(...) osnovno i odlučno shvaćanje: da se osoba koja pretendira stjecanju knjižnog prava vlasništva nekretnine i (time) upisu toga prava u zemljišnim knjigama, a koja je pravomoćnom presudom utvrđena vlasnicom nekretnine (kakva je ovdje predlagateljica), u situaciji kada je kao vlasnik nekretnine u zemljišnim knjigama upisana umrla osoba može uknjižiti kao vlasnik prijenosom vlasništva neposredno s imena upisanog vlasnika, bez prethodnog upisivanja nasljednika, samo pod uvjetom da kao stjecatelj dokaže neprekinuti niz izvanknjižnih stjecanja od ostavitelja kao knjižnog prednika do sebe; da je, po tome, predlagateljica upisa, a da bi s prijedlogom uspjela, bila dužna ('obzirom da tuženici, ovdje protustranke, iz presude nisu upisani u zemljišnoj knjizi kao vlasnici predmetne nekretnine') postupiti u smislu odredbe članka 41. stavak 2. ZZK/96 i dokazati neprekinuti slijed prijenosa prava vlasništva s knjižnog prednika na osobe naznačene u navedenoj presudi tuženicima u odnosu na koje je donesena predmetna presuda, i to pravomoćnim rješenjem o nasljeđivanju priloženim uz prijedlog, a da, jer to nije učinila (uz prijedlog za uknjižbu nije priložila to rješenje o nasljeđivanju), ne postoji osnova za udovoljenje njezinom prijedlogu." *Ibidem*.

95 Vrhovni sud kaže: „Gledano po tome, kako je u prijepornoj ovršnoj presudi, i to u njezinoj izreci - koja jedina obvezuje, naznačeno da su tuženici nasljednici u zemljišnim knjigama upisanog vlasnika prijeporne nekretnine (njegovi 'univerzalni pravni sljednici'), nižestupanjski sudovi nisu imali ovlasti u zemljišnoknjižnom postupku preispitivati tu činjenicu - i inzistirati da predlagateljica i pored toga dokazuje (u smislu odredaba članka 41. ZZK/96) 'neprekinuti niz izvanknjižnih stjecanja od ostavitelja kao knjižnoga prednika do sebe': tu je okolnost morao raspraviti i ocijeniti parnični sud, sve odlučujući o postavljenom tužbenom zahtjevu, u sadržaju kojeg je to utvrđenje i zatraženo, pa sve i da je parnični sud o tome propustio odlučiti pravilno, odluka o tome mogla bi se preispitivati samo povodom pravnih lijekova protiv te presude, a ne i u zemljišnoknjižnom postupku provedbe presude." *Ibidem*.

96 V. i odluku „(...) o primjeni odredaba članka 40., 41. i 108. stavak 1. ZZK, ŽS u Šibeniku, Gž 595/2010-2 od 29. ožujka

### 3.4 Treća iznimka - brisanje prenesene hipoteke

Sljedeća iznimka od načela knjižnog prednika postoji u članku 46. stavku 3. ZZK i odnosi se na slučaj kada je došlo do prestanka hipotekarne tražbine prethodno prenesene izvanknjižnim putem. Hipotekarni dužnik s naslova ove iznimke može zahtijevati brisanje upisane hipoteke bez prethodnoga upisa izvanknjižnoga prijenosa (bez upisa vjerovnika na kojeg je izvanknjižno prešla hipoteka kao knjižnog nositelja hipoteke).

Obveznopravna pravila ovlašćuju vjerovnika (*cedenta*) da ugovorom sklopljenim s trećim prenese svoju tražbinu, osim one čiji je prijenos zabranjen zakonom ili koja je strogo osobne naravi ili koja se po svojoj naravi protivi prenošenju na drugoga (članak 80. stavak 1. ZOO). S tražbinom prelaze na primatelja (*cesionara*) sporedna prava, kao što su pravo prvenstvene naplate, hipoteka, založno pravo, prava iz ugovora s jamcem, prava na kamate, ugovornu kaznu i sl. (članak 81. stavak 2. ZOO). Iako za ustup tražbine nije potreban pristanak dužnika (*cesus*), ustupitelj je dužan obavijestiti dužnika o ustupanju (članak 82. stavak 1. ZV).<sup>97</sup>

Odredba članka 319. ZV određuje da, prijeđe li na bilo kojem pravnom temelju tražbina osigurana založnim pravom na drugu osobu, na nju je ujedno prešlo i založno pravo bez posebnoga pravnoga temelja i bez posebnoga načina stjecanja, osim ako je što drugo bilo određeno. S tim što će novi vjerovnik moći izvršavati ovlasti koje ima na temelju hipoteke (koja je prešla na njega zajedno s tražbinom koju osigurava) pošto ona bude upisana u zemljišnim knjigama kao njegovo pravo (članak 320. stavak 2. ZV). Ovlast koja se predviđa u članku 46. stavku 3. ZZK smatra se iznimkom od ovog pravila.<sup>98</sup>

Prema članku 346. ZV, založno pravo prestaje kad prestane cijela njime osigurana tražbina i sve sporedne tražbine kamata i troškova, ako nije što drugo zakonom određeno. Posebnost iz članka 347. stavku 1. ZV predviđa da za prestanak založnog prava na nekretnini nije dovoljno da je prestala tražbina koju je osiguravalo - hipoteka prestaje brisanjem iz zemljišne knjige. U slučaju kada je založna tražbina ustupljena i s njom je na novog vjerovnika prešlo i založno pravo, namiri li dužnik dugovanu založnu tražbinu brisanje založnog prava (kako bi ono prestalo) može tražiti bez prethodnog upisa izvanknjižnoga prijenosa. Do brisanja će doći, kaže Josipović, na temelju brisovnog očitovanja posljednjeg hipotekarnog vjerovnika (vjerovnika kojem je ustupljena tražbina kojem je dužnik platio tražbinu), ako se ispravama dokaže neprekinuti slijed prijenosa hipoteke od upisanog hipotekarnog vjerovnika do vjerovnika kojem je tražbina isplaćena.<sup>99</sup>

U praksi se vjerovnici odlučuju upisati prenesenu hipoteku kao što se vidi u predmetu Županijskog suda u Splitu, Gž Zk-682/2017-2 od 4. siječnja 2019. Zanimljivo je vidjeti što je kazano o dopuštenosti upisa (izvanknjižno) prenesene

2010." na koju upućuje Vrhovni sud u analiziranoj odluci. *Ibidem*.

97 Ispunjenje ustupitelju prije obavijesti o ustupanju pravovaljano je i oslobađa dužnika obveze, ali samo ako nije znao za ustupanje, inače obveza ostaje i on ju je dužan ispuniti (članak 82. stavak 2. ZV). Primatelj ima prema dužniku ista prava koja je ustupitelj imao prema dužniku do ustupanja, a dužnik može isticati primatelju, pored prigovora koje ima prema njemu, i one prigovore koje je mogao istaknuti ustupitelju do časa kad je saznao za ustupanje (članak 84. ZOO).

98 Josipović, T., op. cit., str. 187. bilješka 63.

99 *Ibidem*. v. i bilješku 63. Ovako i Marić-Ivanović, R., Hipoteka i zemljišne knjige - 3. dio, dio: IX. Upis prijenosa hipotekarne tražbine, Ius info, 2012., <https://www.iusinfo.hr/strucni-clanci/CLN20V01D2012B522> (pristup 20. ožujka 2022.)

hipoteke koji je, odmah treba reći, sud smatrao dopuštenim pozivajući se na članak 319. ZV, jer će na isti način biti ocjenjene i pretpostavke za (među)stjecanje ako bi se predlagalo brisanje hipoteke primjenom ove iznimke od načela knjižnog prednika.<sup>100</sup> Zanimljivo je da je podnositelja prigovora sud upozorio na mogućnost brisanja (u tom trenutku) upisane hipoteke zbog prestanka tražbine.<sup>101 102</sup>

#### **4. OVLAŠT NASLJEDNIKOVIH VJEROVNKA ISHODITI OSIGURANJE TRAŽBINE PREMA UTVRĐENOM NASLJEDNIKU BEZ PRETHODNOGA UPISA NASLJEDNIKA**

Odredba članka 47. stavka 1. ZZK ovlašćuje nasljednike vjerovnike da, kada zbog smrti knjižnoga prednika knjižno pravo prijeđe na nasljednika, ishode osiguranje svoje tražbine prema utvrđenom nasljedniku, a bez da se nasljednik prethodno upiše. S time što će tražbina biti osigurana samo u opsegu u kojemu je dužnik naslijedio. U stavku 2. određeno da se pravilo na odgovarajući način primjenjuje i kad su zemljišta odnosno knjižna prava zbog dužnikove smrti ostala ošasna.<sup>103</sup>

Između položaja nasljednika i općina odnosno grada na čijem se području nekretnine nalaze (koji „nasljeđuju“ ošasnu imovinu) s obzirom na opseg odgovornosti za dugove postoje izvjesne razlike. Prema članku 139. stavcima 1. do 5. ZN, nasljednik odgovara za ostaviteljeve dugove (osim ako se odrekao), do visine vrijednosti naslijeđene imovine, s time da na visinu vrijednosti naslijeđene imovine i vrijednost ostaviteljevih dugova koje je nasljednik već podmirio sud pazi samo na prigovor nasljednika. Kad ima više nasljednika odgovaraju solidarno za ostaviteljeve dugove, i to svaki do visine vrijednosti svoga nasljednog dijela, bez obzira je li izvršena dioba nasljedstva. S tim što se među nasljednicima dugovi dijele razmjerno njihovim nasljednim dijelovima, ako oporukom nije drukčije određeno.

100 Predmet postupka bio je upis hipotekarne tražbine prenesene cesijom, budući da je „(...) s prijenosom novčane tražbine koja je osigurana založnim pravom u korist prenositelja preneseno i založno pravo u korist predlagatelja kao stjecatelja (...) na nekretnini koja je u vlasništvu žalitelja (...) kada je sud utvrdio da je hipotekarni vjerovnik (...) svoje potraživanje osigurano založnim pravom prenio na ime predlagatelja tada je (...) valjano primijenio materijalno pravnu odredbu iz članka 319. ZV (...) žalitelj se poziva na odredbu iz članka 41. stavak 3. ZZK jer da bi tražbina hipotekarnog vjerovnika u međuvremenu prestala (...) da bi žalitelj kao hipotekarni dužnik s uspjehom mogao prigovarati upisu hipoteke na novog hipotekarnog vjerovnika, tada isti treba zatražiti brisanje hipoteke uz opravdanje svoje tvrdnje da je tražbina hipotekarnog vjerovnika u međuvremenu prestala, a koje okolnosti žalitelj s uspjehom nije dokazao.“ <https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2017StGzZkB682A2> (pristup 20. ožujka 2022.) V. još i predmet VS, Gzz-6/08-2 od 1. listopada 2008., za izvor bilješka 57.

101 Za njega je, kako sud kaže, predlagatelj trebao dokazati prestanak osigurane tražbine. *Ibidem*.

102 U predmetu ŽS u Splitu, Gž Zk-597/2017-2 u odluci od 27. lipnja 2018. dopušten upis prenesenog založnog prava (odnosno, „(...) upis promjene založnog vjerovnika na nekretninama“) i kazano da „(...) prijeđe li na bilo kojem pravnom temelju tražbina osigurana založnim pravom na drugu osobu na nju je time ujedno prešlo i to založno pravo bez posebnog pravnog temelja za to i bez posebnog načina stjecanja osim ako je što drugo bilo određeno (članak 319. ZV), dok je člankom 320. stavaka 2. ZV (...) pravilo je sud prvog stupnja primijenio materijalno pravo kada je donio pobijano rješenje budući da iz isprava koje su dostavljene sudu i koje udovoljavaju pretpostavkama zahtijevanog upisa, zemljišnoknjižni sud je trebao provesti upis.“ <https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2017StGzZkB597A2> (pristup 20. ožujka 2022.)

103 Ošasnu ostavinu uređuje članak 20. ZN.

Predmet ovrhe radi ostvarenja ili osiguranja tražbina ostaviteljevih vjerovnika (a o ovom slučaju govori i članak 47. stavak 2. ZZK) prema općini odnosno gradu na koje je prešla ošasna ostavina mogu biti samo stvari i prava koja su sastavni dio ostavine (članak 139. stavka 6. ZZK). Treba napomenuti da se navedena odredba ne primjenjuje ako je stvar ili pravo koje je sastavni dio ostavine otuđena prije podnošenja ovršnog prijedloga odnosno prijedloga za osiguranje (članak 139. stavak 7. ZZK)

Ishoditi osiguranje značilo bi da vjerovnici nasljednika mogu zatražiti da se na nekretnini ili knjižnom pravu odredi prisilno (nedobrovoljno) osiguranje radi namirenja neke njihove tražbine u opsegu u kojemu je to njihov dužnik naslijedio. Pravila ovršnog prava poznaju više sredstava nedobrovoljnog osiguranja. Jedno od njih je više puta spominjano osiguranje prisilnim zasnivanjem založnog prava na nekretnini koje uređuju pravila članaka 295. do 298. OZ i kojeg obilježava da se može osnovati samo na nekretninama i niti na jednom drugom predmetu osiguranja. Karakterizira ga i zahtjev o kojem je već bilo riječi iz članka 297. stavka 4. OZ - da, u slučaju kada protivnik osiguranja nije upisan u zemljišnoj knjizi kao vlasnik nekretnine, predlagatelj osiguranja treba uz prijedlog dostaviti ispravu podobnu za upis prava vlasništva protivnika osiguranja. Upis će se (jednako kao i u slučaju iz članka 82. stavka 2. OZ) naložiti po službenoj dužnosti od strane suda koji određuje osiguranje prisilnim osnivanjem založnog prava na nekretnini protivnika osiguranja.

Konkurencija pravila iz članka 47. ZZK i članka 297. stavka 4. OZ rješava se davanjem prednosti potonjem pred člankom 46. ZZK neovisno radi li se o njegovom stavku 1. ili 2. Odnosno, osniva li se prisilno sudsko založno pravo na nekretnini nasljednika knjižnog prednika (ostavitelja) ili na ošasnoj nekretnini, prethodno će se upisati novi vlasnik nekretnine (nasljednik ili općina, odnosno grad na čijem se području nekretnine nalaze), a tek zatim uknjižiti (odrediti uknjižba) zaloga i upisati zabilježba ovršivosti. Josipović, objašnjavajući, da je pravilo primjenjivo za „(...) prisilno osnivanje založnog prava uknjižbom, predbilježbu založnog prava kao prethodnu mjeru, zabilježbu zabrane otuđenja ili opterećenja kao privremenu mjeru“<sup>104</sup> kaže da „(...) predlagatelj osiguranja uz prijedlog za upis treba priložiti pravomoćno rješenje o nasljeđivanju“<sup>105</sup> te da je „(...) za prisilno osnivanje založnog prava ovo i izrijekom određeno.“<sup>106</sup>

## 5. ZAKLJUČAK

Skrivanje imovine podobne za ovrhu i osiguranje posebno škodi neosiguranom vjerovniku. Dužnost različitih tijela i osoba da mu daju podatke o imovini dužnika nije osobito korisna kada dužnik u njihovim evidencijama nije upisan kao nositelj prava odnosno vlasnik stvari na kojoj je moguće provesti ovrhu/osiguranje. Novčane tražbine s naslova neplaćenih premija osiguranja, regresa osiguratelju ili, pak, one koje su subrogacijom prešle na osiguratelja s kakvog drugog osnova znaju glasiti na visoke iznose i mogućnost da se u budućnosti ostvare iz vrijednosti

104 Josipović, T. op. cit. str. 187. bilješka 62.

105 *Ibidem*.

106 *Ibidem*.

nekretnine dužnika doprinosi izvjesnosti vjerovnikova namirenja.

Dužnik može biti izvanknjižni vlasnik/ izvanknjižni nositelj prava ako je riječ o stjecanju na temelju zakona. Znajući da se ovrha može odrediti samo na nekretnini ovršenika interes vjerovnika može se iscrpiti u tomu da se u zemljišnoj knjizi publicira činjenica izvanknjižno stečenog prava njegovu dužnika. S druge strane, dužnik je mogao zaključiti neki pravni posao i steći *titulusa aquirendi* za stjecanja prava na nekretnini, a to se ne vidi iz zemljišne knjige, jer nije zatražen upis kao *modus aquirendi* stjecanja prava. Odnosno zbog ne ostvarenja konstitutivnih učinaka upisa po osnivanje (stjecanje) prava ono nije stečeno, dužnik nije upisan kao vlasnik, pa prema takvom ovršeniku/protivniku osiguranja i na takvoj nekretnini nije dopuštena ovrha/osiguranje.

Nije nezamislivo da ispunjenje subrogacijom prenesene tražbine na osiguratelja dužnik nastoji osujetiti tako da se učini insolventnim poduzimanjem/ propuštanjem poduzimanja kakve radnju s ciljem nanošenja štete vjerovniku uslijed nemogućnosti ispunjenja subrogirane tražbine. Rokovi paulijanske zaštite su kratki i lako je moguće da vjerovniku zbog prekluzije ne bude na raspolaganju pobijanje pravne radnje dužnika što je dodatno teško zna li se da je u praksi namirenju s ovog naslova dana prednost pred primjenom pravila o ograničenju i izuzeću od ovrhe.

Pravila iz članka 82. stavak 2. i 3. OZ te članka 297. stavak 4. OZ omogućuju vjerovniku da prilikom predlaganja ovrhe odnosno osiguranja na nekretnini za koju nije upisan njegov dužnik ishodi željeno prisilno namirenje i osiguranje tako što će prethodno tražiti da se dužnik upiše. Vjerovnikova ovlast proizlazi iz samog Zakona i ne vrijeda načelo konsenza, ali ne oslobađa ni vjerovnika niti ovršni sud dužnosti da prilikom odlučivanja o pretpostavkama koje se traže za upis prava dužnika postupaju sukladno pravilima zemljišnoknjižnog prava. Što znači da će se ispitati ispunjenje pretpostavki - općih i posebnih potrebnih za upis dužnika kao stjecatelja knjižnog prava.

Važno mjesto među općim pretpostavkama zauzima pretpostavka knjižnog prednika - potrebna je i za upis dužnika kako bi se nastavno upisala zabilježba ovrhe ili uknjižilo prisilno sudsko založno pravo odnosno neko drugo prisilno osiguranje (prethodna mjera/privremena mjera zabrane otuđenja i opterećenja nekretnine).

Zemljišnoknjižno pravo poznaje i iznimke od zahtjeva da se upis provede protiv knjižnog prednika. Te iznimke usložnjavaju sustav stjecanja tako što u niz izvanknjižnih prijenosa uvode kategoriju (među)stjecanja. Moguće je da primjenom pravila o iznimkama od načela knjižnog prednika i dužnošću dokazivanja svakog od (među)stjecanja bude izložen i vjerovnik koji postupa u smislu pravila iz članaka 82. i 297. OZ i zbog toga o njima treba voditi računa.

Prvi je slučaj kada su zemljište ili knjižno pravo izvanknjižno preneseni na više osoba uzastopno, pa posljednji stjecatelj može zahtijevati da se knjižni prijenos provede neposredno na njega dokaže li neprekinuti niz izvanknjižnih stjecanja od

knjižnoga prednika do sebe. Prema drugoj iznimci, otuđi li se knjižno pravo koje je s ostavitelja nasljeđivanjem prešlo na nasljednika, stjecatelju će se dopustiti upis njegova prava neposredno iza ostavitelja dokaže li neprekinuti niz izvanknjižnih stjecanja od ostavitelja kao knjižnoga prednika do sebe. Predviđena je još jedna iznimka - slučaj kada je došlo do prestanka hipotekarne tražbine prethodno prenesene izvanknjižnim putem, pa je hipotekarni dužnik ovlašten tražiti brisanje upisane hipoteke bez prethodnoga upisa izvanknjižnoga prijenosa. Posljednja se odnosi na slučaj kada je zbog smrti knjižnoga prednika knjižno pravo prešlo na njegove nasljednike, pa vjerovnik može ishoditi osiguranje svoje tražbine prema utvrđenom neupisanom nasljedniku (bez njegova prethodnoga upisa), s tim što će tražbina biti osigurana u opsegu u kojemu je dužnik naslijedio. Pravilo vrijedi i kada su zemljišta/knjižna prava ostala ošasna. Navedena iznimka od načela knjižnog prednika na određeni način ulazi u ovršno uređenje u dijelu u kojem se njime predviđaju pretpostavke za određivanje nedobrovoljnih osiguranja, pa kada je tomu tako i u slučaju da ovršno uređenje ima posebno rješenje, a ima ga s obzirom na upis dužnika/ovršenika/protivnika osiguranja kao vlasnika, ovo će rješenje imati prednost.

Od ovršnog suda se očekuje da je postupajući u smislu članka 117. stavka 1. ZZK ispitao (pregledao) prijedlog za upis i priloge i uvjerio se u sljedeće: da iz zemljišne knjige nije vidljivo da postoji zapreka za upis; da nema osnove za sumnju jesu li osobe protiv kojih se upis zahtijeva sposobne raspolagati predmetom na koji se upis odnosi; da je prijedlog podnijela ovlaštena osoba te da utemeljenost prijedloga proizlazi iz sadržaja podnesenih isprava i da one imaju potreban oblik. Dužnost zemljišnoknjižnog suda u tom slučaju ograničena je na postupanje po članku 117. stavku 2. ZZK - ispituje je li upis odredilo nadležno tijelo te je li provediv s obzirom na stanje zemljišne knjige.

**Summary:** *The paper observes the principle of historical title records and its exceptions in light of the enforcement rules enabling the party seeking enforcement or the insurance adjuster to enforce. They include, as a presumption of enforcement or insurance on the property of the debtor or opponent of the insurance, their ownership of the real estate. When the debtor is not registered in the land register as the owner, there is a duty of the enforcement court to order the registration, provided the creditor is able to provide documentary proof of the ownership. It is possible that a series of (intermediate) acquisitions lead to the debtor's ownership for which all the prerequisites provided by land registry law need to be met. The enforcement court is obliged to determine their fulfillment.*

**Keywords:** *foreclosure on real estate, historical title records, exceptions to the historical records principle*

## Navedeni izvori i korištena literatura

*Anfechtungsordnung*, (Austrija), RGBl. Nr. 337/1914, BGBl. II Nr. 178/1934, BGBl. Nr. 240/1968, BGBl. I Nr. 8/2006, BGBl. I Nr. 75/2009, BGBl. I Nr. 29/2010, BGBl. I Nr. 86/2021

Bulka, Z., Pravni lijekovi u zemljišnoknjižnom postupku - stanje nakon izmjena Zakona o zemljišnim knjigama, dio: VI. Može li se u zemljišno knjižnom postupku podnijeti revizija? Ius info, 2015.

Ćurković, M., Ugovor o osiguranju - Komentar odredaba Zakona o obveznim odnosima, Zagreb, 2017

Ernst, H., Načelo knjižnog prednika u svjetlu novih izmjena i dopuna Ovršnog zakona, Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, Godišnjak 12, Organizator, Zagreb, 2005

Europska konvencija za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, NN, MU, br. 18/97, 6/99 - pročišćeni tekst, 8/99, 14/02, 13/03, 9/05, 1/06, 2/10 i 13/17

Europski sud za ljudska prava, Zahtjev br. 32457/05, presuda od 13. prosinca 2007, *Gashi protiv Hrvatske*

*Gesetz über die Anfechtung von Rechtshandlungen eines schuldners außerhalb der Insolvenzverfahrens, Anfechtungsgesetz*, (Njemačka) od 5. listopada 1994. g., BGBl. I S. 2911, zadnje mijenjan Zakonom od 29. ožujka 2017., BGBl. I S. 654.

Huber, M., *Anfechtungsgesetz*, 10. Aufl., Verlag C. H. Beck, München, 2006.

Končić, A. M., Novi Zakon o zemljišnim knjigama - već otvorena pitanja, dio: Zabilježba izvanrednog pravnog lijeka, Ius info, 2019

Kontrec, D., Bulka, Z., Aktualna pitanja zemljišnoknjižnog prava - edukacija za zemljišnoknjižne referente, Priručnik za polaznike/ice, Pravosudna akademija, Zagreb, 2016.

Kontrec, D., Novo uređenje pravnih lijekova u zemljišnoknjižnom postupku prema Noveli zakona o zemljišnim knjigama iz 2013. godine, dio: 3.6. Revizija u zemljišnoknjižnom postupku, Ius info, 2014.

Kontrec, D., Zabilježbe prema novom Zakonu o zemljišnim knjigama (dileme i sporna pitanja), Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol. 41, br. 1, 401-422 (2020)

Marić-Ivanović, R., Knjižni upisi tijekom provođenja ovršnog postupka, Ius info, 2011.

Marić-Ivanović, R., Hipoteka i zemljišne knjige - 3. dio, dio: IX. Upis prijenosa hipotekarne tražbine, Ius info, 2012.

Mihelčić, G., Belanić, L., Pobijanje pravnih radnji dužnika izvan stečaja (II.), Pravo i porezi, 2012., br. 3

Mihelčić, G., u suradnji s Kontrec, D., Komentar Ovršnog zakona, Organizator, Zagreb, 2015.

Mihelčić, G., Nakić, J., Neusklađenosti u registarskim stvarima (odabrana pitanja), Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, (1991) v. 38, br. 1, str. 649.-672. (2017)

Milaković, G., Prijedlozi za upise u zemljišnim knjigama i postupak ovrhe i osiguranja na fiducijom opterećenim nekretninama, lus info, 2010.

Josipović, T., Zemljišnoknjižno pravo, Informator, Zagreb, 2001.

Ovršni zakon, NN, br. 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17 i 131/20

Politeo, I., Zakon o pobijanju pravnih djela izvan stečaja od 22. 1. 1931., Tipografija d. d. Zagreb, 1931

Sessa. Đ., Revizija kao izvanredni pravni lijek u zemljišnoknjižnom postupku, Novi Informator, 2012., br. 6083-6084

Vrhovni sud Republike Hrvatske, GZZ-6/08-2 OD 1. LISTOPADA 2008.

Vrhovni sud Republike Hrvatske, REV-76/07 OD 22. LISTOPADA 2008.

Vrhovni sud Republike Hrvatske, REV-1294/07 OD 29. LISTOPADA 2008.

Vrhovni sud Republike Hrvatske, REV-1219/13-2 OD 23. OŽUJKA 2016

Vrhovni sud Republike Hrvatske, SU-IV-155/16 OD 12. TRAVNJA 2016.

Vrhovni sud Republike Hrvatske, REV-2050/16-2 OD 27. RUJNA 2016

Vrhovni sud Republike Hrvatske, REV-3283/14-2 OD 16. SVIBNJA 2018.

Vrhovni sud Republike Hrvatske, REV-X-886/14-2 OD 22. TRAVNJA 2015.

Vuković, M., Pravila građanskih zakonika s naknadnim propisima, sudskom praksom, napomenama i podacima iz literature, Školska knjiga, Zagreb, 1961.

Zakon o nasljeđivanju, NN, br. 48/03, 163/03, 35/05, 127/13, 33/15 i 14/19.

Zakon o obveznim osiguranjima u prometu, NN, br. 151/05, 36/09, 75/09, 76/13 i 152/14,

Zakon o parničnom postupku Sl. I. SFRJ, br. 4/77, 36/77, 36/80, 69/82, 58/84, 74/87, 57/89, 20/90, 35/91, NN, br. 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 123/08, 57/11, 148/11 - pročišćeni tekst, 25/13, 89/14 i 70/19

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, NN, br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst i 94/17

Zakon o zemljišnim knjigama, NN 63/19

Zakon o zemljišnim knjigama iz 1996. godine, NN, br. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13 i 108/17.

Zakon o zemljišnim knjigama iz 1930. godine, Sl. nov., br. 146/30, Sl. l., FNRJ, br. 86/46.

Zakon o nevažnosti pravnih propisa donesenih prije 6. travnja 1941. i za vrijeme neprijateljske okupacije. Sl. l. FNRJ, br. 86/46

Županijski sud u Bjelovaru, Gž Ovr-40/2018-2 od 29. lipnja 2018.

Županijski sud u Dubrovniku, Gž-121/13 od 9. ožujka 2016.

Županijski sud u Splitu, Gž Zk-269/12-2 od 29. ožujka 2012.

Županijski sud u Splitu, Gž Zk-791/2016-2 od 11. prosinca 2017.

Županijski sud u Splitu, Gž Zk-574/2016 od 27. prosinca 2017.

Županijski sud u Splitu, Gž Zk -760/2016-2 od 3. siječnja 2018.

Županijski sud u Splitu, Gž Zk-144/2018-2 od 19. veljače 2018.

Županijski sud u Splitu, Gž Zk-597/2017-2 od 27. lipnja 2018

Županijski sud u Splitu, Gž Zk-407/2017-2 od 2. siječnja 2019.

Županijski sud u Splitu, Gž Zk-682/2017-2 od 4. siječnja 2019

Županijski sud u Splitu, Gž Zk-632/2017-2 od 10. siječnja 2019.

Županijski u Šibeniku, Gž 595/2010-2 od 29. ožujka 2010.

Županijski sud u Varaždinu, Gž-418/2012-2 od 14. veljače 2012.

Županijski sud u Velikoj Gorici, Gž Zk-107/2019-2 od 27. ožujka 2020.