

Sanja Čović Jurčević, mag. iur.*

KAKO UREDITI ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE – PARNICA ILI IZVANPARNIČNI POSTUPAK?

U radu se izlaže razvoj i pojam pojedinačnoga ispravnog postupka od njegova prihvatanja u hrvatsko zakonodavstvo 1996. godine do danas te se daje aktualan pregled tijeka postupka. Zatim se analiziraju statistički podatci stanja u zemljišnoknjižnim odjelima Republike Hrvatske u odnosu na broj pokrenutih i riješenih pojedinačnih ispravnih postupaka te se daje moguća projekcija za budući razvoj. Nadalje, prikazuju se karakteristike tužbe na utvrđenje. Također se kritički razmatraju načini uređenja, odnosno usklađenja zemljišnoknjižnog stanja sa stvarnim stanjem, i to pokretanjem pojedinačnoga ispravnog postupka kao izvanparničnog te preko parničnog postupka, a sve se potkrepljuje i sudskom praksom. Time se daje šira slika predmetne problematike, odnosno nesređena zemljišnoknjižnog stanja u cijeloj Republici Hrvatskoj te se upućuje na ispravan pravni put pojedinačnog ažuriranja zemljišnoknjižnog stanja, i to primjenom zemljišnoknjižnog prava, to jest pokretanjem pojedinačnoga ispravnog postupka.

Ključne riječi: pojedinačni ispravni postupak, tužba na utvrđenje, pravo vlasništva, upis u zemljišne knjige, statistika rada zemljišnoknjižnih odjela

1. UVOD

U ovom radu razmotrit će se mogućnosti koje stoje na raspolaganju izvanknjižnom vlasniku kako bi svoje pravo vlasništva na nekretnini upisao u nadležnu zemljišnu knjigu te time ostvario sve privilegije (i obveze) koje iz toga proizlaze.

Tako, ovisno o stanju stvari u pojedinom slučaju, na izvanknjižnom vlasniku leži odluka hoće li svoje pravo vlasništva na nekretnini pokušati utvrditi i upisati preko parničnog postupka, odnosno hoće li podnijeti tužbu na utvrđenje prava vlasništva, ili će se pak odlučiti za izvanparnični postupak te podnijeti prijedlog za pokretanje pojedinačnoga ispravnog postupka.

* Sanja Čović Jurčević, mag. iur., asistentica na Pravnom fakultetu Sveučilišta u Splitu (Assistant, Faculty of Law, University of Split): sanja.covic.jurcevic@pravst.hr
ORCID ID: orcid.org/0000-0002-1926-2831

Dakle, temeljni je cilj ovoga rada predočiti razvoj instituta pojedinačnoga ispravnog postupka od donošenja samoga Zakona o zemljišnim knjigama iz 1996. godine do danas te upozoriti na razlike u uređenju tijekom godina. Isto tako, u radu se analiziraju statistički podatci stanja u zemljišnoknjižnim odjelima Republike Hrvatske u odnosu na pojedinačne ispravne postupke te se daje moguća projekcija za budući razvoj. Nadalje se prikazuju karakteristike tužbe na utvrđenje prava vlasništva. Također se analiziraju razlike između usklađenja zemljišnoknjižnog stanja sa stvarnim stanjem pokretanjem pojedinačnoga ispravnog postupka kao izvanparničnog i preko parničnog postupka te se posebno sudskom praksom upozorava na nedoumice koje se javljaju na sudovima. Zaključno se daje kratak pregled instituta osnivanja i obnove zemljišne knjige, kao alternativnog rješenja navedene problematike, te autor, na temelju iznesenog, argumentirano zauzima stav koji bi pravni put bio najispravniji.

2. RAZVOJ I ZAKONSKO ODREĐENJE POJEDINAČNOGA ISPRAVNOG POSTUPKA

2.1. Razvoj instituta pojedinačnoga ispravnog postupka

Opće je pravilo da se zemljišnoknjižni upisi provode putem redovitoga zemljišnoknjižnog postupka, koji je po svojoj pravnoj prirodi strogo formalan postupak u kojem se zemljišnoknjižni upisi dopuštaju samo na temelju isprava koje udovoljavaju svim strogim pretpostavkama propisanim zakonom. Međutim, primoran stanjem zemljišnih knjiga u Republici Hrvatskoj, zakonodavac je predvidio, osim redovitog postupka, uvesti i druge institute za provedbu zemljišnoknjižnih upisa za one situacije u kojima postoji objektivna nemogućnost ishoda tabularnih isprava koje bi bile prikladne za ostvarenje upisa u redovitome zemljišnoknjižnom postupku. Dakle, razlikujemo redoviti i posebne zemljišnoknjižne postupke na temelju kojih se provode zemljišnoknjižni upisi. Tako se posebnim zemljišnoknjižnim postupcima smatraju osnivanje, obnova i dopuna zemljišnih knjiga, pojedinačno preoblikovanje zemljišnih knjiga, pojedinačni ispravni postupci te povezivanje zemljišne knjige i knjige položenih ugovora.¹

Pojedinačni ispravni postupak uveden je u hrvatsko zakonodavstvo donošenjem Zakona o zemljišnim knjigama 1996. godine² te je, zajedno sa Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima³ i Zemljišnoknjižnim poslovníkom⁴, regulirao predmetnu materiju.⁵

¹ Članak 98., stavak 2. Zakona o zemljišnim knjigama (NN, br. 63/19), dalje u tekstu: ZZK/19.

² NN, br. 91/96, dalje u tekstu: ZZK/96.

³ NN, br. 91/96, dalje u tekstu: ZV/96.

⁴ NN, br. 81/97, dalje u tekstu: Zemljišnoknjižni poslovnik/97.

⁵ Ovdje treba napomenuti da su pojedini zemljišnoknjižni sudovi u svojoj praksi i prije 1. siječnja 1997. godine, dakle prije stupanja na snagu ZZK/96, provodili sličan postupak radi sređivanja

Sve do stupanja na snagu Izmjena i dopuna ZZK-a iz 2013. godine, pojedinačni ispravni postupak bio je uređen samo jednim člankom⁶, a u ostalom su se trebala primijeniti pravila o ispravnom postupku i pravila Zemljišnoknjižnog poslovnika. Višestruke izmjene i dopune ZZK/96 koje su uslijedile dopunjavane su i mijenjane su odredbe o pojedinačnom ispravnom postupku.⁷

Promatrajući razvoj instituta od 1996. do danas, zaključujemo da su procesne formalnosti smanjivane na više načina. Tako na primjer u definiciji opravdanog razloga za vođenje postupka, smanjivanje obveznog sadržaja prijedloga (nije više potrebno navođenje protustranaka), nepostojanje ograničenja u broju čestica koje mogu biti predmet postupka, suženje funkcije dostave sudskih pismena sudionicima postupka (samo radi obavijesti) i sl. Navedeni postupak po ocjeni zakonodavca pokazao se kao efikasan, brz i jeftin način uređenja neuredna zemljišnoknjižnog stanja. U tom je smislu Vlada Republike Hrvatske (kao ovlašteni predlagatelj)⁸ novog Zakona o zemljišnim knjigama iz 2019. godine, upravo jednim od razloga njegova donošenja navela i potrebu pojednostavnjenja postupanja u pojedinačnom ispravnom postupku. Predložene izmjene, kako se navelo, imaju upravo za cilj ubrzanje samog postupka, pojednostavnjenje u postupanju, jasno definiranje ovlasti sudca odnosno sudskog savjetnika u postupcima pojedinačnoga ispravnog postupka.⁹

zemljišnoknjižnog stanja, iako takav postupak nije bio predviđen primarnim izvorima tadašnjega hrvatskog zemljišnoknjižnog prava. Tako Đuratović, I. (2020). *Pojedinačni ispravni postupak – razvoj instituta s osvrtom na otvorena pitanja u praksi*, dostupno na <https://www.iusinfo.hr/strucni-clanci/CL-N2oVo1D2o2oB1339> (28. 1. 2022.), navodi da je bila riječ o supsidijarnoj primjeni pravnog pravila ugarskoga Zakonskog članka XXIX. o sastavljanju gruntovnih uložaka iz 1886. godine. Taj postupak koji su primjenjivali pojedini zemljišnoknjižni sudovi kontinentalne Hrvatske (kao postupak tzv. Faktičnog posjeda, odnosno kao tzv. Komisijski ispravak zemljišne knjige), na neki način može se smatrati pretečom današnjega pojedinačnog ispravnog postupka jer je svrha obaju postupaka efikasno usklađenje zemljišnoknjižnog stanja sa stvarnim stanjem fleksibilnijom vrstom zemljišnoknjižnog postupka, iako u procesnom smislu postoji razlika između tih dvaju postupaka te su, za razliku od prijašnjeg postupka koji su zemljišnoknjižni sudovi provodili na dobrovoljnoj osnovi, pojedinačne ispravne postupke od 1997. godine dužni provoditi svi zemljišnoknjižni sudovi u Republici Hrvatskoj.

⁶ Člankom 200. ZZK/96 bilo je propisano: „(1) Kad za to postoji opravdani razlog, može se provesti pojedinačni ispravni postupak glede određenog zemljišnoknjižnog uložka. (2) Na pojedinačni ispravni postupak na odgovarajući način primjenjuju se odredbe o ispravnom postupku, s time da rok za podnošenje prigovora ili prijava ne može biti kraći od trideset dana niti duži od 6 mjeseci. (3) Pojedinačni ispravni postupak ne može se voditi glede zemljišnoknjižnih uložaka u zemljišnim knjigama koje su na osnovi ovoga Zakona osnovane, obnovljene, dopunjene ili preoblikovane.“

⁷ V. više kod Bilić (2019). *Razvoj uređenja pojedinačnog ispravnog postupka u hrvatskom zemljišnoknjižnom pravu i razvoj njegove primjene u sudskoj praksi*, Zagrebačka pravna revija, Svezak 8, Br. 3., str. 260–267.

⁸ V. Prijedlog Zakona o zemljišnim knjigama od 15. ožujka 2019. godine te Konačni prijedlog Zakona o zemljišnim knjigama od 16. svibnja 2019. godine.

⁹ Bulka, Z. (2020). *Pojedinačni ispravni postupak u svjetlu novoga Zakona o zemljišnim knjigama*, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol. 41, br. 1, str. 380.

2.2. Zakonsko određenje pojedinačnoga ispravnog postupka

Pojedinačni ispravni postupak danas je primarno reguliran odredbama članka 208. – 216. Zakona o zemljišnim knjigama iz 2019., a supsidijarno i Pravilnikom o unutar-njem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišno-knjižnim odjelima sudova (Zemljišnoknjižni poslovnik).¹⁰

Glavna intencija zakonodavca za uvođenjem predmetnog instituta bila je ta da se svakom pojedincu osigura brzo i efikasno ostvarenje njegovih vlasničkih prava u vidu usklađivanja stvarnog izvanknjižnog stanja sa zemljišnoknjižnim.

Dakle, prvotna je ideja bila da pojedinačni ispravni postupak ostane u uporabi onoliko dugo koliko bude trajalo to usklađivanje. Kako se usklađivanje nije provodilo brzinom koja je bila predviđena, tako je pojedinačni ispravni postupak, umjesto da ga se postupno izbacuje iz primjene, prepoznat u praksi kao korisno i jednostavno sredstvo za usklađivanje zemljišnih knjiga sa stvarnim stanjem. Vidljivo je to i u promjenama Zakona o zemljišnim knjigama iz 1996.¹¹, i to onima iz 2013. i 2017. godine, koje su pojedinačni ispravni postupak bitno izmijenile s ciljem da bude što dostupniji i da se usklađivanje zemljišnih knjiga njime može još lakše provoditi. Izmjene pojedinačnoga ispravnog postupka u istom je smjeru donio i novi ZZK, koji je na snagu stupio 6. srpnja 2019. godine.¹²

3. POKRETANJE POJEDINAČNOGA ISPRAVNOG POSTUPKA

Općenito govoreći, vrijedi pravilo da se zemljišnoknjižni postupak pokreće na prijedlog stranaka ili nadležnog tijela te po službenoj dužnosti.¹³ Odredbom članka 208. ZZK/19 dana je definicija pojedinačnoga ispravnog postupka kao posebnoga zemljišnoknjižnog postupka u kojem se ispravljaju zemljišnoknjižni upisi, a provodi se kad postoji opravdan razlog. Pojedinačni ispravni postupak može se provesti glede jednog ili više zemljišnoknjižnih uložaka.¹⁴ Iz navedene definicije samog instituta možemo zaključiti da se pojedinačni ispravni postupak provodi u jednom ili više

¹⁰ NN, br. 81/97, 109/02, 123/02, 153/02, 14/05, 60/10, dalje u tekstu: Zemljišnoknjižni poslovnik.

¹¹ V. Salaj, Š. (2010). *Uknjižba prava vlasništva temeljem pojedinačnog (zemljišno-knjižnog) ispravnog postupka*, dostupno na <https://www.iusinfo.hr/strucni-clanci/CLN20Vo1D2010B213> (28. 1. 2022.).

¹² *Op. cit.* bilj. 7, str. 260.

¹³ Članak 101., stavak 1. ZZK/19.

¹⁴ V. primjer u Maganić, A., Šago, D., Jurić, A., Vrljić, D. (2015). *Izvanparnično pravo s komentarom, primjerima obrazaca za praktičnu primjenu, sudskom praksom, bilješkama i zbirkom propisa*. Vizura, Zagreb. Maganić, 701–702.

zemljišnoknjižnih uložaka u već osnovanoj zemljišnoj knjizi, dakle da se tim postupkom izmjenjuje postojeće stanje zemljišne knjige.¹⁵

Što se tiče stvarne i mjesne nadležnosti za provođenje pojedinačnoga ispravnog postupka, ZZK/19 izričito propisuje da je za provođenje pojedinačnoga ispravnog postupka nadležan „zemljišnoknjižni sud“, što znači da je to općinski sud kao sud prvog stupnja, dok je mjesno nadležan sud koji vodi zemljišnu knjigu u kojoj se treba izvršiti promjena, odnosno provesti upis. U odnosu na sastav suda, ZZK/19 predviđa da o prijedlogu te u povodu prijave i prigovora podnesenih u ispravnom postupku odlučuje sudac pojedinac ili sudski savjetnik pod nadzorom sudca.¹⁶

3.1. Postojanje opravdanog razloga – legitimacija za pokretanje pojedinačnoga ispravnog postupka

Člankom 208., stavkom 3. ZZK/19 propisano je: „Opravdani razlog za vođenje pojedinačnog ispravnog postupka postoji kad je nekom ispravom učinjeno vjerojatnim da nekoj osobi pripada pravo koje nije u njezinu korist upisano i zbog čijeg bi upisa trebalo ispraviti određene zemljišnoknjižne upise, a radi se o pravu koje prema odredbama ovoga Zakona može biti predmet zemljišnoknjižnog upisa.“

Dakle, nema više izraza – javnom ili javno ovjerovljenom ispravom, već je određeno da je dovoljan dokaz samo isprava. Mogli bismo tumačiti da opravdani razlog postoji uvijek kada je očito da postoji nesuglasje zemljišnoknjižnog stanja sa stvarnim stanjem. Takvu tvrdnju predlagatelj mora i dokazati. Sada bi kao dokaz mogle poslužiti i isprave na kojima, primjerice, nema ovjere potpisa.¹⁷ Praksa je, međutim, u tom smjeru zauzela stav da takva isprava ne bi bila dostatna ako bi bila jedini dokaz u navedenom postupku.

3.2. Sadržaj prijedloga za otvaranje pojedinačnoga ispravnog postupka

U prijedlogu za otvaranje pojedinačnoga ispravnog postupka treba biti točno označeno u kojem se smislu zahtijeva ispravljanje zemljišnoknjižnog uložka, koji bi se zemljišnoknjižni upisi u tom ulošku, kako i u čiju korist trebali ispraviti, činjenice na

¹⁵ Županijski sud u Varaždinu, posl. br. GŽ Zk-590/16-2, 14. prosinca 2016.: „Pojedinačni ispravni postupak može se provoditi i glede zemljišnoknjižnih uložaka u zemljišnim knjigama koje su na temelju Zakona o zemljišnim knjigama osnovane, obnovljene, dopunjene ili preoblikovane.“

¹⁶ Članak 109., stavak 8. ZZK/19, dok je ZZK/96 bilo propisano da ovlašteni zemljišnoknjižni referent i sudski savjetnik mogu provoditi sve radnje u posebnim zemljišnoknjižnim postupcima, do donošenja odluke (čl. 109. a, st. 3).

¹⁷ Čizmić, Šago, Kačer (2018). *Osnove zemljišnoknjižnog prava*. Univerzitetna založba Univerze v Mariboru, Maribor, str. 714.

kojima se prijedlog temelji (npr. temelj stjecanja, povijest stjecanja i sl.), a uz prijedlog se može podnijeti i nacrt ispravljenoga zemljišnoknjižnog uložka.¹⁸ Nadalje, što se tiče obveznih sastojaka, tako prijedlog za otvaranje pojedinačnoga ispravnog postupka mora sadržavati ime i prezime, adresu i osobni identifikacijski broj osobe u čiju se korist traži ispravak upisa u zemljišnoj knjizi (predlagatelj), ali se ne moraju navesti osobe protiv kojih se traži ispravak upisa (protustranke).¹⁹ Navedeno proizlazi iz činjenice zapuštenosti zemljišnih knjiga, odnosno zastarjelih upisa, tako da je jako često riječ o upisanim osobama bez adresa, zastarjelim adresama, umrlima ili na drugi način nedostupnim osobama. Iz navedene odredbe također se vidi tendencija zakonodavca za pojednostavljenjem postupka.²⁰

Također, prijedlogu treba priložiti isprave iz kojih proizlazi opravdanost pokretanja pojedinačnoga ispravnog postupka, odnosno isprave kojima se dokazuje osnovanost prijedloga (npr. izvadci iz katastra zemljišta o posjedniku nekretnine, javno ovjerovljene izjave zemljišnoknjižnog vlasnika ili njegovih nasljednika kojima se potvrđuje pravo predlagatelja i sl.).²¹

Zakonodavac nigdje ne navodi izjave susjeda, rodbine predlagatelja, onih koji se ubrajaju u kategoriju tzv. prijateljskih svjedoka ili svjedoka po profesiji. Međutim, u praksi se sve najčešće svodi upravo na takve svjedoke, a to nije moguće nazvati drukčije nego nezakonitim postupkom, drugim riječima, teškom zlouporabom prava onih koji vode postupak.²² Navedeno je, nažalost, ustaljena praksa.²³

Jednim prijedlogom može se zahtijevati više različitih upisa ako se svi ti upisi temelje na istoj činjeničnoj i pravnoj osnovi, odnosno ispravi, a trebaju se provesti u istom ili različitim zemljišnoknjižnim uložcima (npr. upis prava vlasništva u više zemljišnoknjižnih uložaka).

¹⁸ Članak 209., stavak 2. ZZK/19, dakle ne postoji obveza podnositelja za podnošenjem nacrta ispravljenoga zemljišnoknjižnog uložka.

¹⁹ U prijašnjim odlukama sudovi su često neosnovano odbacivali prijedloge za pokretanje pojedinačnoga ispravnog postupka, ako protustranke ne bi bile naznačene ili bi pak bile naznačene preminule osobe, u tom smislu i rješenje Županijskog suda u Dubrovniku, posl. br. GŽ-682/10, od 2. prosinca 2010.

²⁰ Obrazloženje Konačnog prijedloga Zakona o zemljišnim knjigama od 16. svibnja 2019. godine, str. 48, dostupno na <https://www.iusinfo.hr/radni-dokumenti-hs/RDOCSB201D19900101NIX1449-2019Tm1602574373> (4. 3. 2022.).

²¹ V. Županijski sud u Varaždinu, GŽ-Zk 338/2021-2, od 12. srpnja 2021.

²² *Op. cit.* bilj. 17, str. 717.

²³ Dapače, proučavajući sudsku praksu, rješavatelji izričito u rješenjima kojima zakazuju raspravu za ispravak uz nazočnost vještaka mjernika, uz poziv za plaćanje predujma za očevid na licu mjesta, nalažu predlagatelju da osigura dva do tri svjedoka, starije životne dobi, po mogućnosti međaša nekretnine koja je predmet postupka. Tako i rješenje Općinskog suda u Splitu, posl. br. Z-31377/20, rješenje Općinskog suda u Splitu, Stalne službe u Sinju, posl. br. Z-3083/2020, te se u kasnijim rješenjima kojima se prihvaća prijedlog izričito poziva na izjave svjedoka.

Kad se prijedlogom za otvaranje pojedinačnoga ispravnog postupka predlaže promijeniti podatke u posjedovnici, glede broja, površine, oblika, načina uporabe i izgrađenosti katastarske čestice, prijedlogu treba priložiti i prijavni list²⁴ koji je pregledalo i potvrdilo tijelo nadležno za poslove katastra, u protivnom će se prijedlog odbaciti i upisati zabilježba odbačenog prijedloga. Najčešće predlagatelj u ovoj vrsti postupka ne raspolaže ispravama koje su inače potrebne da bi sud odlučio o osnovanosti prijedloga, stoga ne može dokazati neprekinut niz izvanknjižnih stjecanja (čl. 46. ZZK/19), ili ne raspolaže ispravama koje udovoljavaju pretpostavkama iz čl. 48., 49. te čl. 57. – 60. ZZK/19, ili pak nije ispunjeno pravilo knjižnog prednika zbog jednog ili više neažuriranih upisa.²⁵

Novi ZZK/19 u odredbi članka 209., stavka 5. predviđa da kada su prijedlozi za otvaranje pojedinačnoga ispravnog postupka usmjereni na upis prava vlasništva, tada takvu prijedlogu treba priložiti i podatak o povijesti promjena u katastarskom operatu koji je u službenoj upotrebi za katastarsku česticu na kojoj se predlaže upis, osim kada je predmet postupka pravo vlasništva na posebnom dijelu nekretnine (etažno vlasništvo).²⁶

4. POSTUPANJE S PRIJEDLOGOM

4.1. Rješenje o otvaranju pojedinačnoga ispravnog postupka

Na temelju prijedloga za otvaranje pojedinačnoga ispravnog postupka sud donosi rješenje o otvaranju pojedinačnoga ispravnog postupka ili pak prijedlog odbija ili odbacuje.²⁷

Sud je također ovlašten pozvati predlagatelja nepotpunog prijedloga da dostavi isprave koje ne predstavljaju tabularne isprave, ako je nedostatak takvih priloga jedina zapreka da se udovolji prijedlogu za upis²⁸, to bi na primjer mogao biti spomenuti propust obveze dostave povijesti promjena katastarskog operata.²⁹

Ako sud udovolji prijedlogu, donijet će rješenje o otvaranju pojedinačnoga ispravnog postupka te se s prijedlogom u daljnjem tijeku ispravnog postupka postupa

²⁴ V. Županijski sud u Varaždinu, GŽ-2985/11-2, od 16. veljače 2012.

²⁵ Jurin Bakotić, V., Paić, I., Martinović, M. (2017). *Pojedinačno sređivanje nesređenog zemljišnoknjižnog stanja kroz institut pojedinačnog ispravnog postupka*, Zbornik radova Veleučilišta u Šibeniku, vol. 3-4, str. 66.

²⁶ V. više u Zakonu o državnoj izmjeri i katastru nekretnina, NN, br. 112/18, članci 59. i 76.

²⁷ Članak 118., stavak 6. ZZK/19: „Neuredan prijedlog i prijedlog kojem nisu priloženi svi prilozi nužni za donošenje rješenja o osnovanosti prijedloga sud će odbaciti.“

²⁸ Članak 118., stavak 7. ZZK/19.

²⁹ Vidi Županijski sud u Varaždinu, Stalna služba u Koprivnici, posl. br. GŽ-Zk-143/2021-2, od 25. listopada 2021.

kao s prigovorom, odnosno prijavom podnesenom u ispravnom postupku. Na temelju rješenja o otvaranju pojedinačnoga ispravnog postupka u natpisu zemljišnoknjižnog uložka bilježi se da je otvoren pojedinačni ispravni postupak.³⁰ Ta će se zabilježba izbrisati po službenoj dužnosti istodobno s brisanjem prijave i prigovora, ako su zaprimljeni, odnosno kad protekne rok od 30 dana od zaključenja rasprave za ispravak.³¹ U navedenom rješenju sud će obrazložiti zašto smatra da je prijedlog osnovan, odnosno da postoji opravdani razlog za otvaranje pojedinačnoga ispravnog postupka, te zbog čega smatra da predlagatelj ima pravni interes za vođenje navedenog postupka. U rješenju je potrebno navesti isprave na kojima predlagatelj temelji svoje pravo.³²

Na ovom mjestu potrebno je i napomenuti da je, u skladu s člankom 210., stavcima 4. i 5. ZZK/19, sud izričito obvezan donijeti rješenje o otvaranju pojedinačnoga ispravnog postupka u roku od 30 dana od dana zaprimanja urednog prijedloga. Međutim, ako pojedinačnom ispravnom postupku prethode plombe prijašnjeg reda prvenstva, rješenje o otvaranju donijet će se u roku od 30 dana od dana brisanja zadnje plombe koja je prethodila prijedlogu.

4.2. Objava oglasa o otvaranju pojedinačnoga ispravnog postupka

Novi ZZK/19 izričito predviđa da rješenje kojim se otvara pojedinačni ispravni postupak sadržava i oglas o otvaranju pojedinačnoga ispravnog postupka. Odredba ima za cilj ubrzanje postupka jer se u praksi događalo da se oglas objavljivao i po nekoliko mjeseci, pa čak i godina nakon donošenja rješenja o otvaranju.³³ Na taj se način osigurava javnost postupka.

Navedeni oglas sud po službenoj dužnosti, bez odgađanja, objavljuje, i to na trošak predlagatelja³⁴ na e-Oglasnoj ploči, oglasnoj ploči suda, nadležnog ureda za katastar, jedinice lokalne samouprave ili na drugi odgovarajući način.³⁵ Oglasom se

³⁰ Županijski sud u Varaždinu, Gž-1052/10-2, od 13. 10. 2010.: „Zabilježbe upisane po službenoj dužnosti u tijeku vođenja zemljišnoknjižnog pojedinačnog ispravnog postupka.“ Žalbom na rješenje kojim se po službenoj dužnosti određuje brisanje zabilježba, a zabilježbe su upisane po službenoj dužnosti u tijeku vođenja zemljišnoknjižnoga pojedinačnog ispravnog postupka, ne može se pobijati rješenje doneseno u tom zemljišnoknjižnom postupku.

³¹ Članak 110., stavak 1. Zemljišnoknjižnog poslovnika.

³² *Op. cit.* bilj. 9, str. 386.

³³ *Ibid.*, str. 387.

³⁴ Županijski sud u Bjelovaru, Gž-2902/14-3, od 7. svibnja 2015.: „Objava oglasa o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka radnja je bez koje nije moguća provedba postupka i ocjena osnovanosti prijedloga – prijave za upis uknjižbe prava vlasništva, pa ako predlagatelj za njegovu objavu na zakonom propisani način ne uplati potreban predujam sud će prijedlog za upis odbiti kao neosnovan.“

³⁵ U oglasu se, prema izričitoj zakonskoj odredbi sadržanoj u članku 211., stavku 1. ZZK/19, navodi da je glede te određene nekretnine na prijedlog (podatci o predlagatelju) otvoren pojedinačni ispravni

obavještavaju i pozivaju sve osobe koje se protive da se zemljišnoknjižni uložak na predloženi način ispravi, koje smatraju da bi u zemljišnoknjižni uložak trebalo upisati nešto što nije predloženo ili da bi trebalo izmijeniti ili ispraviti neki upis da stave zemljišnoknjižnom sudu svoje prijave prijedloga za upis, odnosno svoje prigovore u određenom roku (rok za ispravak), čiji početak i kraj moraju u oglasu biti izričito navedeni određivanjem kalendarskog dana. Načelno, prigovori ili prijave mogu se podnijeti u roku od 30 dana računajući od dana objave oglasa na e-Oglasnoj ploči.

Upravo je za pravnu sigurnost bitno da se, dok rok za ispravak određen oglasom ne istekne, upisi u zemljišnu knjigu ne smatraju istinitim i potpunim, pa se nitko ne može pozivati na to da je postupao s povjerenjem u njihovu istinitost.³⁶

Također se ističe ovlaštenje zemljišnoknjižnog suda da, ako nisu zaprimljene prijave i prigovori, a stanje spisa i zemljišne knjige upućuje na opravdanost prijedloga, sud može donijeti odluku bez održavanja rasprave.

4.3. Dostava rješenja o otvaranju pojedinačnoga ispravnog postupka

Rješenje o otvaranju ispravnog postupka dostavit će se podnositelju prijedloga, osobama iz čijeg se upisa nedvojbeno zaključuje da bi dostava bila moguća te osobama koje su upise u zemljišnu knjigu zahtijevale nakon zabilježbe o otvaranju pojedinačnoga ispravnog postupka. Navedeno rješenje dostavlja se isključivo radi obavijesti. Neuredna dostava ne sprječava daljnji postupak.³⁷ Iz navedenog proizlazi da se rješenje o otvaranju pojedinačnoga ispravnog postupka dostavlja osobama za koje je iz zemljišne knjige vidljivo da je dostavu moguće izvršiti, što u praksi znači da će se dostava moći izvršiti samo osobama koje su se upisale na predmetnu nekretninu u „novije“ vrijeme jer su tim osobama uz ime i prezime, upisani i OIB i adresa prebivališta, dok kod starijih upisa imamo samo ime, prezime i mjesto prebivališta te eventualno ime roditelja, bračnog druga i sl. Treba napomenuti da je predmetna odredba o dostavi rješenja o otvaranju pojedinačnoga ispravnog postupka sada usklađena s podzakonskim pravilima Zemljišnoknjižnog poslovnika o dostavi rješenja o otvaranju pojedinačnoga ispravnog postupka.³⁸

postupak kojim predlagatelj zahtijeva da se u navedenom ulošku na navedenoj nekretnini provedu i isprave upisi s točnim navođenjem upisa iz prijedloga koji se zahtijevaju u vezi sa zemljišnoknjižnim uloškom. Također je navedeno da se po potrebi može navesti i nacrt ispravljenoga zemljišnoknjižnog uloška, dakle, u ovom segmentu ne postoji obveza predlagatelja da to učini.

³⁶ *Op. cit.* bilj. 17, str. 721.

³⁷ Članak 212. ZZK/19.

³⁸ *Op. cit.* bilj. 25, str. 69.

4.4. Prijave i prigovori

Zainteresirane osobe, odnosno osobe koje se protive da se zemljišnoknjižni uložak ispravi na način predložen u podnesenom prijedlogu, koje smatraju da u zemljišnu knjigu treba upisati nešto što u nju nije upisano, kao i prigovori da bi neki upis ili njegov prvenstveni red trebalo izmijeniti, nadopuniti ili izbrisati podnose se pisano zemljišnoknjižnom sudu u propisanom roku od 30 dana. Prijave i prigovori moraju biti utemeljeni na javnim ili privatnim ispravama kojima se čini vjerojatnim postojanje knjižnog prava³⁹ čiji se upis zahtijeva te svaka prijava i prigovor zaprimaju se pod posebnim poslovnim brojem. Dok zabilježbe prijava i prigovora ne budu izbrisane, nitko se ne može pozivati na to da nije za njih znao ni morao znati.⁴⁰

Načelno se na raspravi za ispravak ne raspravlja o prijavama ni prigovorima podnesenima nakon isteka roka za ispravak niti se dokazuje njihova osnovanost, osim ako se nazočni sporazumiju da će se s prijavom ili prigovorom koji su stigli do zakazivanja rasprave postupati kao da su podneseni u roku za ispravak⁴¹, u suprotnom će prijave ili prigovori koji budu podneseni nakon isteka roka za ispravak zemljišnoknjižni sud odbaciti.

Istekom roka za ispravak smatra se da je zemljišna knjiga istinita i potpuna pa osobe koje u dobroj vjeri postupaju s povjerenjem u to uživaju zaštitu, navedeno na temelju izričite zakonske odredbe sadržane u članku 198., stavku 1. ZZK/19.

4.5. Rasprava za ispravak

U skladu s člankom 216., stavkom 1. ZZK/19, ako su zaprimljene prijave i prigovori ili sud smatra da je potrebno održati raspravu, rasprava za ispravak mora se održati u roku od 60 dana od dana isteka posljednjeg dana roka za podnošenje prijava i prigovora. Uz poziv za raspravu sud može pozvati stranke da najkasnije na raspravu dostave isprave za koje sud smatra da su bitne za donošenje odluke o prijavi odnosno prigovoru.

Na raspravu se pozivaju osobe koje su podnijele prijavu ili prigovor, osobe protiv čijih je upisa podnesena prijava ili prigovor, osobe koje bi po sadržaju zemljišnih knjiga mogle imati pravni interes.⁴² Također, na raspravu za ispravak sud može pozvati i ovlaštenog inženjera geodezije koji je izradio prijavni list za provedbu u zemljišnoj knjizi u svojstvu stručnog pomagača.

³⁹ Vidi više Šago, D. (2018). *Uređivanje zemljišnoknjižnog stanja pojedinačnim ispravnim postupkom*, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol. 39, br. 1, str. 591.

⁴⁰ Članak 196. ZZK/19.

⁴¹ Zakonodavac tim odredbama daje izričitu prednost sporazumu stranaka, a sve da bi se izbjeglo pokretanje kasnijih postupaka (npr. brisovna tužba).

⁴² *Op. cit.* bilj. 17, str. 726.

Određivanje mjesta i načina provođenja rasprave za ispravak u pojedinačnome ispravnom postupku diskrecijsko je pitanje sudca koji upravlja postupkom i kao takvo uvelike ovisno o osobnom pristupu uređujućeg sudca. Održati raspravu za ispravak na terenu i uz sudjelovanje sudskog vještaka geodetske struke ili održati je u sudnici i identitet predmetne nekretnine, ako je uopće sporan, utvrditi drugim dokaznim sredstvima, bila je dvojba kojoj se u dosadašnjoj praksi sudova pretežno pristupalo uz općenit stav da je najbolji i najpouzdaniji pristup rasprava na terenu uz sudjelovanje geodetskog vještaka.⁴³ Dakle, svrha je rasprave za ispravak raspraviti prijave i prigovore koji se odnose na nekretninu glede koje je otvoren pojedinačni ispravni postupak. Prema članku 99., stavku 1. ZZK/19, određeno je da zemljišnoknjižni sud postupuje po pravilima Zakona o zemljišnim knjigama, prema pravilima izvanparničnog postupka⁴⁴, a podredno parničnog postupka, odnosno pravilima Zakona o parničnom postupku. Promatrajući odredbu članka 278. ZPP-a mjesto održavanja rasprave treba promatrati kao pitanje upravljanja postupkom o kojem samostalno odlučuje zemljišnoknjižni sud. Tako u vezi s odredbom članka 201., stavka 3. ZZK/19, prema kojoj sud na raspravi za ispravak izvodi dokaze koje smatra potrebnima, to se odnosi i na izvođenje dokaza uviđajem nekretnine uz sudjelovanje geodetskog vještaka. Dakle, sud će kada ocijeni potrebnim raspravu zakazati na terenu, identificirati nekretninu⁴⁵ koja je predmet postupka uz pomoć sudskog vještaka geodetske struke i provesti uviđaj nekretnine.

Budući da zakon ne dotiče to pitanje, odgovor na njega treba dati sud u svakom predmetu imajući u vidu prirodu i svrhu pojedinačnoga ispravnog postupka. Stoga, ne podupiremo raširen pristup u praksi sudova koji podrazumijeva održavanje rasprave za ispravak na terenu uz sudjelovanje geodetskog vještaka gotovo u svim predmetima i bez selekcije s obzirom na okolnosti pojedinih slučajeva. Održivost tog pristupa upitnija je time što ZZK/19 izričito u određenim slučajevima dopušta donošenje meritorne odluke bez provođenja rasprave.⁴⁶ Naime, izričito je odredbom članka 215. ZZK/19 određeno da sud može i bez provođenja rasprave za ispravak donijeti rješenje u pojedinačnome ispravnom postupku, ako nisu zaprimljene prijave i prigovori, a stanje spisa i zemljišne knjige upućuje na opravdanost prijedloga sve u roku od 30 radnih dana od dana isteka posljednjeg dana roka za podnošenje prijave i prigovora.

Smatramo da bi rješavatelji trebali ipak u više slučajeva dati prednost navedenoj odredbi te donijeti meritornu odluku bez izlaska na teren, naravno ako stanje spisa

⁴³ Stokić, M. (2021). *Pojedinačni zemljišnoknjižni ispravni postupak: Mjesto i način provođenja rasprave za ispravak*, str. 2, dostupno na <https://www.iusinfo.hr/strucni-clanci/CLN2oV01D2o21B1523> (30. 1. 2022.).

⁴⁴ V. odluku Županijskog suda u Varaždinu posl. br. Gž Zk-542/2021-2, od 7. srpnja 2021.

⁴⁵ V. više u Končić, A.-M. (2022). *Ispitivanje identiteta čestice kao pretpostavka dopuštenju upisa*, dostupno na <https://www.iusinfo.hr/strucni-clanci/CLN2oV01D2o13B572> (28. 1. 2022.).

⁴⁶ *Op. cit.* bilj. 43, str. 2.

njezinu primjenu opravdava. Time bi se za predlagatelje znatno smanjili troškovi postupka, a sve jer oni padaju isključivo na teret predlagatelja, kao što je i navedeno.

4.6. Odluke suda u pojedinačnome ispravnom postupku

Rješenje u pojedinačnome ispravnom postupku sud će u pravilu donijeti na raspravi za ispravak, a najkasnije u roku od osam dana od dana održavanja rasprave za ispravak.⁴⁷ Dakle, raspravu sud zaključuje kad ocijeni da su sva pitanja dovoljno raspravljena te odmah nakon zaključenja rasprave, a najkasnije u roku od osam dana, donosi odluku kojom potpuno ili djelomično prihvaća, odbija ili odbacuje prijavu upisa, odnosno prigovor na upise ili njihov prvenstveni red te u slučaju prihvaćanja dopušta odgovarajuće upise i naređuje njihovu provedbu. Protiv navedene odluke ne može se uložiti žalba, ali ona ne sprječava ostvarivanje prava u parnici na sudu ili u postupku pred drugim nadležnim tijelom. U odluci kojom prihvaća prijavu upisa ili prigovor na upis sud će dopustiti odgovarajuće upise i narediti njihovu provedbu.⁴⁸

Prije smo naveli da se jednim prijedlogom može zahtijevati više različitih upisa ako se svi ti upisi temelje na istoj činjeničnoj i pravnoj osnovi, odnosno ispravi, a trebaju se provesti u istom ili različitim zemljišnoknjižnim ulošcima. Nadalje, treba istaknuti činjenicu da je u zemljišnoknjižnom ulošku često upisan velik broj katastarskih čestica na mnogo suvlasnika. Ako bi samo pojedini vlasnici htjeli srediti svoje zemljišnoknjižno stanje pokretanjem pojedinačnoga ispravnog postupka, bili bi onemogućeni u tome kad bi se pojedinačni ispravni postupak mogao provoditi samo u vezi s cijelim zemljišnoknjižnim uloškom. U praksi se u slučajevima kada se pojedinačnim ispravnim postupkom usklađuju samo pojedine katastarske čestice u određenome zemljišnoknjižnom ulošku, za čestice na kojima se sređuje pravo vlasništva određuje besteretan otpis u dotadašnjem zemljišnoknjižnom ulošku i njihovu prijenos u novi zemljišnoknjižni uložak.⁴⁹ Zaključujemo da se upis u zemljišnu knjigu provodi po službenoj dužnosti, nakon zaključenja rasprave, što znači da rješenje doneseno na raspravi za ispravak mora sadržavati nalog za provedbu točno određenog upisa u zemljišnu knjigu, bilo u istom ili formiranjem novoga zemljišnoknjižnog uloška.

4.7. Pravni lijekovi u pojedinačnome ispravnom postupku

U skladu s odredbom članka 213. ZZK/19, protiv rješenja o otvaranju pojedinačnoga ispravnog postupka nije dopuštena posebna žalba.⁵⁰ Međutim, sud će u uputi o prav-

⁴⁷ Članak 216., stavak 4. ZZK/19.

⁴⁸ Članak 202. ZZK/19.

⁴⁹ Dominiković, F. (2010). *Pojedinačni zemljišnoknjižni ispravni postupak*, Pravo i porezi, br. 11/10, str. 53.

⁵⁰ Tako i Županijski sud u Bjelovaru, posl. br. Gž-2094/01.

nom lijeku naznačiti da osobe koje imaju pravni interes svoja prava mogu ostvarivati u ispravnom postupku podnošenjem prijave ili prigovora u roku otvorenom za ispravak, odnosno u parnici na sudu ili u postupku pred drugim nadležnim tijelom, nakon što pojedinačni ispravni postupak bude zaključen.

S druge strane, protiv rješenja kojim se prijedlog za otvaranje pojedinačnoga ispravnog postupka odbija ili odbacuje dopušten je prigovor. Protiv rješenja o odbacivanju odnosno odbijanju prijedloga nezadovoljna stranka ima pravo ulaganja pravnog lijeka, u skladu s odredbama ZZK-a. Navedeno znači da se najprije ulaže prigovor o kojem odlučuje sudac prvog stupnja, a na odluke sudca prvog stupnja nezadovoljna stranka ulaže žalbu o kojoj odlučuje drugostupanjski sud. U slučaju odbačaja prijedloga sud će izvršiti zabilježbu odbačenog prijedloga, koja čuva prvenstven red dok se ne odluči o eventualnom prigovoru zainteresirane stranke protiv rješenja o odbačaju.⁵¹

5. STATISTIČKI PODATCI O RADU ZEMLJIŠNOKNJIŽNIH ODJELA U REPUBLICI HRVATSKOJ

Na temelju niže navedenih statističkih podataka o broju pokrenutih pojedinačnih ispravnih postupaka pri zemljišnoknjižnim odjelima u Republici Hrvatskoj, zaključujemo da se broj pokrenutih postupaka od 2016. godine do danas rapidno povećao.

Preračunamo li navedene podatke u Tablici 1.⁵² u postotke, zaključujemo da povećanje broja zaprimljenih prijedloga od 2016. do 2017. od 10,33 %, u odnosu na 2017. do 2018. iznosi 23,22 %. Od 2018. do 2019. godine evidentiran je blag pad zaprimljenih prijedloga od –0,52 %, dok dalje od 2019. do 2020. bilježimo ponovno rast za 15,37 % te u istom trendu i od 2020. do 2021. godine plus od 12,82 %

Tablica 1.

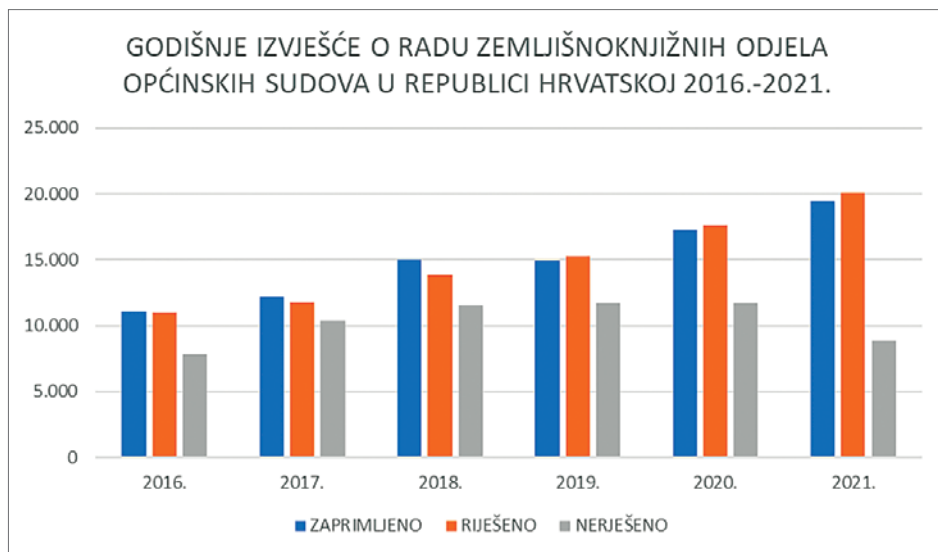
GODINA	ZAPRIMLJENO	RIJEŠENO	NERIJEŠENO
2016.	11.050	11.005	7.855
2017.	12.192	11.769	10.328
2018.	15.024	13.843	11.583
2019.	14.945	15.256	11.704
2020.	17.242	17.628	11.676
2021.	19.453	20.120	8.873

⁵¹ *Op. cit.* bilj. 9, str. 386.

⁵² Godišnja izvješća o radu zemljišnoknjižnih odjela općinskih sudova u Republici Hrvatskoj, dostupna na <https://mpu.gov.hr/izvjesca-24343/24343> (14. 6. 2022.).

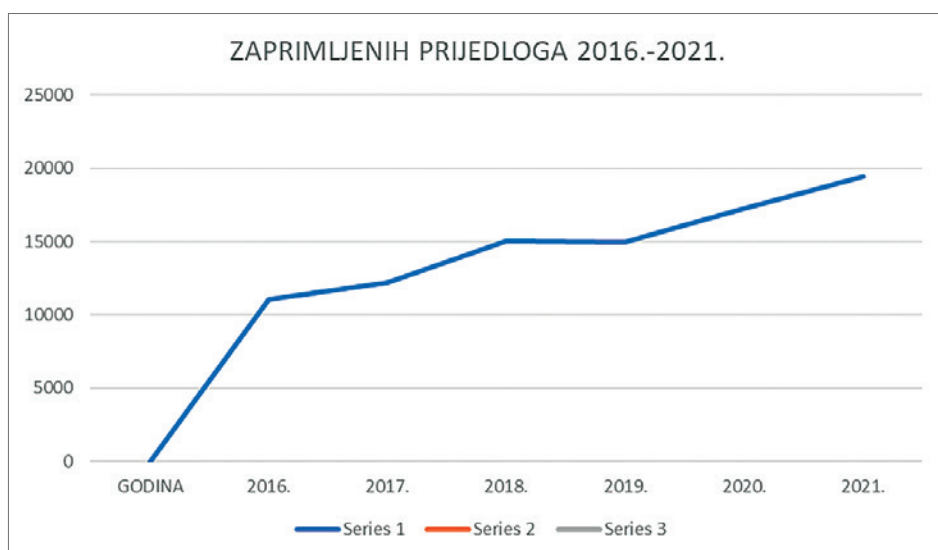
Grafički prikaz obrađenog razdoblja prikazan je u Tablici 2.

Tablica 2.



Usporedimo li, dakle, brojčane vrijednosti što se tiče zaprimljenih prijedloga za pokretanje pojedinačnoga ispravnog postupka od 2016. do 2021. godine, uočavamo rast od 76 %, što zasigurno nije zanemariva brojka. Grafički prikaz eksponencijalnog rasta prikazan je u Tablici 3.

Tablica 3.



Slijedom navedenoga, jasno proizlazi zaključak da je pojedinačni ispravni postupak, iako je ušao na mala vrata u praksu hrvatskoga pravosuđa, posebno proteklih godina, postao jedno od centralnih mehanizama za ostvarenje upisa izvanknjižnih vlasnika u zemljišne knjige.

6. TUŽBA ZA UTVRĐENJE PRAVA VLASNIŠTVA

Počnimo od samih temelja. Prema članku 30. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima⁵³, pravo vlasništva definiramo kao stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakoga drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima. Pravo vlasništva može se steći na temelju pravnog posla, na temelju zakona, na temelju nasljeđivanja te na temelju odluke suda ili druge nadležne vlasti.⁵⁴

6.1. Tužba za utvrđenje prava vlasništva stečenog na temelju pravnog posla

Na temelju valjanoga pravnoga posla u pisanom obliku kojemu je cilj stjecanje vlasništva, prelazi vlasništvo s dotadašnjega vlasnika na stjecatelja, a na način određen zakonom. Dakle, kao *titulus* imamo pravni posao kojemu je cilj prelazak prava vlasništva s dosadašnjega vlasnika na stjecatelja, dok je *modus*, sam upis prva vlasništva na određenoj nekretnini u nadležnoj zemljišnoj knjizi. Zemljišnoknjižni sud stjecatelju prava vlasništva na nekretnini dopustit će upis ako isprava ima sadržaj i oblik kakav se po pravilima zemljišnoknjižnog prava traži da bi se mogao dopustiti upis.

U situaciji kada imamo *titulus*, pravni posao, koji ipak ima nedostatke zbog kojih se ne može provesti uknjižba u zemljišnoj knjizi (jer primjerice ne zadovoljava formu ili ne sadržava valjanu *clausula intabulandi*), u praksi su relativno česti slučajevi posezanja za tužbom za utvrđenje prava vlasništva radi uknjižbe prava vlasništva u zemljišnim knjigama stečenog na temelju pravnog posla.⁵⁵

U tom slučaju tužbeni zahtjev sastoji se od deklaratornog i kondemnatornog zahtjeva.

⁵³ 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; dalje u tekstu: ZV/14.

⁵⁴ V. Klarić, P., Vedriš, M. (2012). *Građansko pravo*, 13. izd., Narodne novine, Zagreb.

⁵⁵ Suprotno Županijski sud u Varaždinu, Gž-27/05-2, od 10. 1. 2005.: „Ukoliko tužitelj ima valjanu pravnu osnovu (titulus) za stjecanje prava vlasništva, u tom slučaju može prema prodavatelju, odnosno njegovim nasljednicima istaći samo obveznopravni zahtjev za izdavanje tabularne isprave, a ne i zahtjev za utvrđenje prava vlasništva, jer bez uknjižbe prava vlasništva u zemljišnim knjigama, ne može ni steći pravo vlasništva.“

Prema članku 187. Zakona o parničnom postupku⁵⁶, tužitelj u tužbi traži da sud deklaratornom odlukom utvrdi postojanje odnosno nepostojanje kakva prava ili pravnog odnosa ili istinitost odnosno neistinitost kakve isprave. Nadalje, takva se tužba može podići kad je to posebnim propisima predviđeno, odnosno kad tužitelj za to ima pravni interes.

Kondemnatorni dio predstavlja zahtjev za izdavanje tabularne isprave podobne za upis prava vlasništva u zemljišne knjige. Izdavanje se može tražiti samo od pasivno legitimirane osobe s kojom je u ugovornom odnosu, odnosno njegovih pravnih sljednika.

Takve nepravilne sudske odluke često postanu i pravomoćne iz različitih razloga, a najčešće zbog toga što je riječ o tzv. formalnim tužbama te se na njih ne izjavljuje žalba. U takvim slučajevima parnične stranke zapravo nisu u sporu, već se koriste sudom kao najlakšim i najbržim sredstvom postizanja cilja, tj. utvrđivanja i upisa prava vlasništva u zemljišne knjige.

6.2. Tužba za utvrđenje prava vlasništva stečenog na temelju odluke suda ili druge nadležne vlasti

Članak 126. ZV-a propisuje da se odlukom suda ili drugog tijela stječe vlasništvo u slučajevima određenim zakonom, a na način i pod pretpostavkama određenim zakonom. U tom slučaju, pravo vlasništva stječe se u trenutku pravomoćnosti sudske, odnosno konačnosti odluke druge vlasti, ako što drugo nije određeno zakonom, niti proizlazi iz cilja radi kojega se odluka odnosi. Slijedom navedenoga, zaključujemo da je u ovom slučaju riječ o deklaratornoj odluci koja je pravna osnova upisa prava vlasništva, kao konstitutivnog akta za stjecanje prava vlasništva.

6.3. Tužba za utvrđenje prava vlasništva stečenog nasljeđivanjem

Prema članku 128. ZV-a, nasljednik stječe vlasništvo naslijeđenih stvari u trenutku otvaranja nasljedstva, ako zakonom nije drukčije određeno.⁵⁷

Dakle, samim nastupanjem te činjenice nasljednici po raznim mogućim nasljednopravnim osnovama stječu vlasništvo nekretnina koje ulaze u ostavinu. Pritom je funkcija rješenja o nasljeđivanju samo ta da utvrdi (proglasi) nasljednike u

⁵⁶ Službeni list SFRJ, 4/77, 36/77, 6/80, 36/80, 43/82, 69/82, 58/84, 74/87, 57/89, 20/90, 27/90, 35/91, i NN, br. 53/91, 91/92, 58/93, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14, 70/19; dalje u tekstu: ZPP.

⁵⁷ S obzirom na članak 5. Zakona o nasljeđivanju (NN, br. 48/03, 163/03, 35/05, 127/13, 33/15, 14/19, dalje u tekstu: ZN), ostaviteljevom smrću prelazi njegova ostavina na nasljednika, čime postaje njegovo nasljedstvo.

odgovarajućim omjerima, tj. ono nema konstitutivni karakter što se tiče stjecanja vlasništva. Dakle, pitanje stjecanja vlasništva na temelju nasljeđivanja, neovisno je o rješenju o nasljeđivanju koje je obvezujuće samo što se tiče onoga načelnog prava na nasljeđivanje, odnosno odgovarajućeg omjera. Naravno da se i takvo vlasništvo može knjižiti u zemljišnim knjigama, ali to nije uvjet za stjecanje isto kao i kod stjecanja na temelju odluke suda ili druge nadležne vlasti.⁵⁸

Na ovom mjestu treba spomenuti i nasljednički zahtjev, odnosno nasljedničku tužbu (*hereditatis petitio*), koji je uređen člankom 138. ZN-a, a za slučaj pogrešno upisanog nasljednika kao vlasnika nekretnine. Naime, pravo zahtijevati ostavinu kao nasljednik ostavitelja prema poštenom posjedniku koji također tvrdi da na nju ima pravo kao nasljednik zastarijeva za godinu dana od kada je nasljednik saznao za svoje pravo i za posjednika ostavine; a najkasnije za deset godina računajući za zakonskog nasljednika od smrti ostaviteljeve, a za oporučnog nasljednika od proglašenja oporuke. Dok prema nepoštenom posjedniku to pravo zastarijeva za dvadeset godina. Dakle, nasljednički zahtjev služi kao sredstvo za uklanjanje nesklada između faktičnog položaja koje nasljednik ima u pravnim odnosima i onog položaja koji mu pravno pripada kao ostaviteljevu nasljedniku u pravnim odnosima (nasljednik na temelju svoga nasljednog prava traži izručenje cijelog ili dijela nasljedstva) od osobe koja u vezi s tim, svojatajući nasljedno pravo, vrijeđa stečeno pravo nasljednika.⁵⁹

6.4. Tužba za utvrđenje prava vlasništva stečenog na temelju zakona, a posebno dosjelošću

U skladu s člankom 129. ZV-a, kad zakon određuje da će se vlasništvo steći ispunjenjem određenih pretpostavaka koje nisu pravni posao, ni odluka suda ili drugoga tijela na temelju kojega se stječe vlasništvo, niti su nasljeđivanje, onaj komu se glede neke stvari ispune te pretpostavke stječe samim tim pravo vlasništva na njoj u trenutku ispunjenja tih pretpostavaka. Dakle, ne nalazimo kao uvjet stjecanja prava vlasništva na nekretnini samu uknjižbu toga prava u zemljišnoj knjizi. Tako će na primjer na temelju dosjelošti kvalificirani i samostalni posjednik vlasništvo nekretnine steći protekom 10 godina neprekidnoga samostalnog posjedovanja, a kod stvari u vlasništvu Republike Hrvatske, županija i jedinica lokalne samouprave i

⁵⁸ Zrilić, Z. (2001). Izvanknjižno vlasništvo – stjecanje i zaštita, dostupno na <https://www.iusinfo.hr/strucni-clanci/CLN2oVo1D2o01B10o> (8. 6. 2022.), str. 2.

⁵⁹ O nasljedničkoj i vlasničkoj tužbi vidi više u Perkušić, A., Kačer, B., Perkušić, Z. (2013). *Nasljednički zahtjev-nasljednička tužba (posebno u odnosu prema vlasničkom zahtjevu-vlasničkoj tužbi)*, Zbornik radova s „Četvrtog znanstveno-stručnog skupa In memoriam prof. dr. sc. Vjekoslav Šmid, aktualnosti građanskog prava u turizmu, pomorskog prava i prava mora te upravnog prava“, Rab, Sveučilište u Splitu, Pravni fakultet i Grad Rab, str. 101–128.

slično 20 godina, a posjednik je sposoban biti vlasnikom te stvari. S druge strane, kod izvanredne dosjelošti imamo dvostruke rokove, odnosno 20 i 40 godina.

Izričito je člankom 130., stavkom 1. ZV-a propisano da tko stekne pravo vlasništva nekretnine na temelju zakona, ovlašten je ishoditi upis stečenog prava vlasništva u zemljišnoj knjizi. Radi priznanja da je vlasništvo stečeno na temelju zakona, odnosno dosjelošću, tužitelj može podnijeti tužbu za priznanje prava vlasništva radi uknjižbe prava vlasništva stečenog na temelju zakona, posebno dosjelošću.⁶⁰

Što to znači u praksi? U praksi se i kod te tužbe tužbeni zahtjev sastoji od deklaratornog i kondemnatornog dijela. Deklaratorni dio kojim se traži utvrđenje da je vlasništvo stečeno na temelju zakona, a kondemnatorni kojim se traži od tuženika trpljenje da se umjesto njega u zemljišne knjige uknjiži tužitelj kao vlasnik. Takva presuda trebala bi imati samo deklaratorno značenje.

6.5. Pravno značenje uknjižbe na vlasništvo

Uzevši u obzir sve navedeno, možemo zaključiti da sama uknjižba može imati dvije različite pravne funkcije, u zavisnosti od načina stjecanja vlasništva:

- a) ona je konstitutivni uvjet stjecanja prava vlasništva (*modus*) kada se ono stječe na temelju pravnog posla
- b) ona je zakonska deklaracija prava vlasništva koje je već nastalo na temelju odluke nadležnog organa, nasljeđivanja ili zakona.

U tom smislu treba razlikovati pojmove „knjižno“ i „izvanknjižno“ vlasništvo. Naime, vlasništvo na osnovi pravnog posla ne može biti drukčije nego knjižno, dok ono stečeno po svim drugim osnovama može biti i knjižno i izvanknjižno. Očita je dakle važnost utvrđivanja pravne osnove stjecanja vlasništva.⁶¹

6.6. Deklaratorne i kondemnatorne odluke suda na temelju tužbi za utvrđenje

Svrha je tužbe na utvrđenje da sud presudom ustanovi da postoji, odnosno ne postoji neko subjektivno pravo ili pravni odnos, odnosno istinitost ili neistinitost neke isprave. Stoga, deklaratornom odlukom sud samo utvrđuje navedeno, ali takva sudska odluka nije pravni temelj za stjecanje prava vlasništva jer nije usmjerena

⁶⁰ Treba napomenuti da je člankom 130., stavkom 2. propisano: „Vlasništvo nekretnine stečene na temelju zakona ne može se suprotstaviti pravu onoga koji je, postupajući s povjerenjem u zemljišne knjige, u dobroj vjeri upisao svoje pravo na nekretnini dok još pravo koje je bilo stečeno na temelju zakona nije bilo upisano“, iz čega zaključujemo opetovanu intenciju zakonodavca za zaštitu poštenoga stjecatelja kao i za očuvanje načela javnosti, povjerenja i istinitosti zemljišne knjige.

⁶¹ *Op. cit.* bilj. 58, str. 3.

na promjenu prava vlasništva na određenoj nekretnini. Deklaratornom presudom samo se utvrđuje postojeće pravno stanje.⁶²

Kad se predlaže upis prava vlasništva na temelju deklaratorne sudske odluke, tada zemljišnoknjižnom odjelu treba dostaviti sve isprave o izvanknjižnom prijenosu vlasništva na nekretnini od upisanog nositelja knjižnog prava do tužitelja, posljednjega izvanknjižnog stjecatelja vlasništva jer sud nije utvrđivao sudskom odlukom stjecanje prava vlasništva tako da odluka suda nije usmjerena na promjenu dotadašnjeg prava vlasništva na nekretnini na novog stjecatelja vlasništva.⁶³

Dakle, u praksi razlikujemo dvije situacije. Naime, vlasnik nekretnine tužbom na utvrđenje može tražiti od suda da, osim što je utvrdio njegovo pravo vlasništva/suvlasništva na nekretnini, naloži tuženiku da je dužan trpjeti upis vlasništva u zemljišnu knjigu za korist tužitelja ili pak postaviti zahtjev za utvrđenje njegova vlasništva na nekretnini te tražiti da sud naloži tuženiku da mu izda valjanu tabularnu ispravu, koju će zamijeniti pravomoćna presuda ako tuženik ne izda dobrovoljno valjanu tabularnu ispravu tužitelju.

S druge strane, kondemnatorne odluke suda usmjerene su na promjenu dotadašnjeg ovlaštenika prava vlasništva na nekretnini. Takve odluke sadržavaju utvrđenje da je tužitelj stekao vlasništvo na nekretnini, a što mu je tuženik dužan priznati u određenom roku i izdati valjanu tabularnu ispravu te ako tuženik ne ispuni tu obvezu, tada je zamjenjuje pravomoćna sudska odluka. Zaključujemo da je u ovom slučaju pravomoćna sudska odluka temelj stjecanja vlasništva na nekretnini i kada stjecatelj vlasništva na temelju pravomoćne sudske odluke predloži upis u zemljišne knjige. Tada zemljišnoknjižni odjel ne bi trebao uskratiti provedbu u zemljišne knjige jer je tužitelj u sudskom postupku⁶⁴ dokazao stjecanje vlasništva na nekretnini ne samo od tuženika, ako tuženik nije upisan u zemljišne knjige kao nositelj prava vlasništva, već je tužitelj, kao posljednji stjecatelj, dokazao izvanknjižni prijenos vlasništva na nekretnini od upisanog nositelja knjižnog prava do sebe.⁶⁵

⁶² V. Triva, S., Dika, M. (2004). *Građansko parnično procesno pravo*, 7. izd., Narodne novine, Zagreb, 396–406.

⁶³ Matuško Antonić, Lj., *Presuda kao pravni temelj stjecanja vlasništva na nekretninama – 2. dio*, str. 2, dostupno na <https://www.iusinfo.hr/strucni-clanci/CLN2oVo1D2o1oB253> (21. 6. 2022.).

⁶⁴ Preporučljivo je da tužitelj dostavi zemljišnoknjižnom sudu prijedlog za zabilježbu spora uz predodžanje dokaza da je parnični postupak u tijeku, a sve da bi sačuvale prvenstveni red upisa u zemljišne knjige dok traje sudski postupak radi utvrđenja vlasništva na nekretnini.

⁶⁵ V. *op. cit.* bilj. 63, str. 2–6.

7. ODNOS TUŽBE ZA UTVRĐENJE PRAVA VLASNIŠTVA KAO PARNIČNOG POSTUPKA I POJEDINAČNOGA ISPRAVNOG POSTUPKA KAO IZVANPARNIČNOG POSTUPKA

Kako smo naveli, u Republici Hrvatskoj, što se tiče ažurnosti ili usklađenosti zemljišnih knjiga i katastarskih operata, postoji velik sraz stvarnog i upisanog stanja.

Tako je često na pojedinim česticama, posebno većima, bilo upisano i do stotinu suvlasnika (u nečitljivim omjerima), nepoznata podrijetla i boravišta, što stvara znatne neprilike stvarnim vlasnicima/suvlasnicima, posebno u prometu nekretninama. U praksi to obično znači da se primarno poseže za tužbom, odnosno da će stvarni vlasnik u svojstvu tužitelja utužiti desetine ili čak stotine pogrešno upisanih suvlasnika u zemljišnoj knjizi, o kojima nema apsolutno nikakvih saznanja, često i već davno preminulih. Dakle, stvarni vlasnici, neosnovano, osim postojanja instituta koje je zakonodavac namijenio upravo takvim situacijama, idu u tzv. tabularne parnice da bi svoje pravo vlasništva upisali u zemljišnu knjigu.

7.1. Argumenti materijalnopravne prirode

Svim tabularnim parnicama zajednička je činjenica da tužitelj svoje pravo vlasništva na nekom zemljištu ne izvodi iz pravnog posla s osobom koja je kao vlasnik upisana u zemljišnoj knjizi. Dakle, u tim parnicama tužitelj tvrdi ili da je stekao pravni temelj za stjecanje vlasništva sklapanjem nekakva ugovora koji za cilj ima prijenos prava vlasništva, s izvanknjižnim vlasnikom koji je vlasništvo stekao dosjelošću⁶⁶, nasljeđivanjem ili građenjem ili da je sam stekao vlasništvo dosjelošću, nasljeđivanjem ili građenjem. S obzirom na to da tužitelj nije ni u kakvu ugovornom odnosu s upisnim zemljišnoknjižnim vlasnicima, on od njih zapravo tužbenim zahtjevom ništa i ne traži. Tužitelj često i ne obrazlaže kako je došlo do pogrešnog upisa, već automatizmom utužuje sve upisane zemljišnoknjižne suvlasnike te navodi činjenični supstrat iz kojeg slijedi zaključak ili da je on izvorno stekao pravo vlasništva ili da je sklapanjem pravnog posla derivativno s pravim vlasnikom koji je u zemljišnoj knjizi upisan kao suvlasnik u određenom dijelu, ili uopće nije upisan, ili je upisan u posjedovnom listu, stekao pravnu osnovu za to i postavlja tužbeni zahtjev s ciljem da dobije ispravu (presudu) na temelju koje će upisati vlasništvo u zemljišnoj knjizi.⁶⁷

⁶⁶ Županijski sud u Splitu, GŽ Zk-969/2018-2, od 1. ožujka 2019.

⁶⁷ Zrilić, Z. (2005). *Pojedinačno ažuriranje zemljišnoknjižnog stanja – parnica ili pojedinačni ispravni postupak? – kritički osvrt na sudsku praksu*, str. 8, dostupno na <https://www.iusinfo.hr/strucni-clanci/CLN20V-01D2005B112> (29. 1. 2022.).

7.2. Argumenti procesnopravne prirode

Sama je bit parničnog postupka postojanje građanskopravnog spora između stranaka. Za tabularne parnice karakteristično je da sami tužitelji u tužbi navode da između njih i upisanih zemljišnoknjižnih suvlasnika nema stvarnog spora u vezi s vlasništvom ili samim načinom stjecanja i da tužitelja zapravo nitko u vlasništvu ne ometa. Štoviše, tužitelj u pravilu uopće ne poznaje osobe protiv kojih podnosi tužbu. Naime, zbog neažurnoga zemljišnoknjižnog stanja kao suvlasnici u zemljišnoj knjizi evidentirane su brojne osobe za koje tužitelji često prvi put u životu čuju kada izvrše uvid u zemljišnu knjigu i vide da se kao suvlasnici na njihovoj nekretnini vode njima nepoznate osobe. Što dovodi do daljnje problematike, i to samog označavanja tuženika, odnosno njihove adrese, eventualnih nasljednika za slučaj da su preminuli, da bi im se tužba uopće mogla dostaviti. Navedeno najčešće rezultira postavljanjem privremenog zastupnika, što, s druge strane, dovodi do manipulacije samoga parničnog postupka jer po normalnom tijeku stvari tužitelj jako dobro zna s kim je u sporu i u povodu čega.⁶⁸ Dakle, riječ je o „nepravom“ parničnom postupku svrha kojeg nije rješavanje stvarnoga građanskopravnog spora između stranaka, već se parnični postupak vodi „fiktivno“.⁶⁹ Zaključujemo da se svrha takvih tužbi iscrpljuje u pribavljanju presude kao javne isprave na temelju koje se može dopustiti uknjižba prava vlasništva u zemljišnu knjigu.

Promatrajući usporedno pojedinačni ispravni postupak kao izvanparnični postupak i tužbu za utvrđenje kao parnični postupak, lako zaključujemo da je pojedinačni ispravni postupak znatno neformalniji, pa posljedično i brži od parničnog postupka.

Promatrajući ih paralelno, postoje i stajališta da i ZZK u ovom postupku daje mogućnost zemljišnoknjižnom sudu da provede sve dokaze kao i parnični sud, da se koristi i stručnim mišljenjima mjerničkih vještaka te da na temelju tako utvrđenih činjenica donese odluku, čija je kontrola ispravnosti osigurana u tužbi za ispravak.

Poneki odvjetnici prakticiraju istodobno pokretanje pojedinačnoga ispravnog postupka kao izvanparničnog te kreću u parnicu na utvrđenje prava vlasništva time da u zemljišnoj knjizi ne zabilježe spor na predmetnoj nekretnini da ne bi isprovocirali odbačaj u izvanparničnom postupku. Navedeno jednostavno da vrijeme pokaže svoje, odnosno koji je od rješavatelja manje opterećen i uzme predmet prije u rad. Nakon što otpočne postupak, bilo izvanparnični bilo parnični, onaj drugi jednostavno se povuče.⁷⁰

⁶⁸ V. više o privremenom zastupniku u člancima 85. i 86. ZPP-a.

⁶⁹ *Op. cit.* bilj. 67, str. 3.

⁷⁰ V. odluku Županijskog suda u Varaždinu, GŽ Zk-694/2021-2, od 10. siječnja 2022.

U svakom slučaju ZZK i Zemljišnoknjižni poslovnik jasno postavljaju pravilo da je prvi i osnovni korak u „pojedinačnom“ ažuriranju zemljišnoknjižnog stanja upravo pojedinačni ispravni postupak. Riječ je dakle o izričito predviđenom zakonskom postupku koji se primjenjuje uvijek kada se za to ostvare uvjeti i nema baš nikakva razloga zbog kojeg bi se u tim slučajevima trebale voditi parnice.⁷¹

Tako je i sam zakonodavac, donoseći novi ZZK/19, osigurao odredbe koje bi trebale omogućiti da se pojedinačni ispravni postupak još više ubrza, osobito davanjem mogućnosti donošenja rješenja bez održavanja rasprave za ispravak koje može doprinijeti znatnom smanjenju trajanja postupka, ali i troškova za stranke.⁷² Štoviše, upravo pokretanjem pojedinačnoga ispravnog postupka osigurava se publicitet postupka i mogućnost uključivanja najšireg kruga zainteresiranih osoba, o čemu se u parničnom postupku ne vodi računa.

Nažalost, tabularne parnice još su uvijek u našoj sudskoj praksi ustaljen put za pojedinačno usklađenje zemljišnoknjižnog stanja. Smatramo da je ta sudska praksa pogrešna i da se pojedinačne neusklađenosti zemljišnih knjiga trebaju sređivati u pojedinačnome ispravnom postupku koji predviđa zemljišnoknjižno pravo. Mišljenja smo da je u takvim situacijama riječ o zemljišnoknjižnoj problematici koja se primarno treba rješavati u izvanparničnom postupku, tek podredno u parničnom postupku, i to pod uvjetima koje ZZK predviđa, odnosno ako se u izvanparničnom postupku pojavi spor.

8. OSNIVANJE I OBNOVA ZEMLJIŠNE KNJIGE

S obzirom na to da su u radu prikazani različiti pravni putovi, izvanparnični i parnični, u vidu pojedinačnoga ispravnog postupka i tužbe na utvrđenje koje stoje pojedincu na raspolaganju za usklađenje zemljišnoknjižnog stanja sa stvarnim stanjem, na ovom mjestu potrebno je, kao jedan alternativni način rješavanja predmetne problematike, dati i kratak osvrt na još jedan poseban zemljišnoknjižni postupak – postupak osnivanja i obnove zemljišne knjige.

Postupak osnivanja zemljišne knjige za katastarsku općinu ili neki njezin dio, ako je to učinkovitije, provodi se kada zemljišta te katastarske općine nisu upisana ni u jednoj zemljišnoj knjizi, na temelju podataka postojećega katastarskog operata, odnosno podataka prikupljenih i obrađenih u katastarskoj izmjeri ili tehničkoj reambulaciji (čl. 182., st. 1. ZZK/19), dok se postupak obnove postojeće zemljišne knjige ili nekoga njezina dijela provodi kada se provede postupak katastarske izmjere, na

⁷¹ *Op. cit.* bilj. 67, str. 6.

⁷² Tako i *op. cit.* bilj. 9, str. 396–397.

temelju katastarskih podataka prikupljenih i obrađenih u provedenoj katastarskoj izmjeri ili tehničkoj reambulaciji (čl. 182., st. 2. ZZK/19).

Nadalje je člankom 185. ZZK/19 propisano da osnivanje i obnovu zemljišne knjige provodi po službenoj dužnosti sud na čijem se području nalazi katastarska općina za koju se zemljišna knjiga osniva ili obnavlja, na temelju odluke ministra nadležnog za poslove pravosuđa. Iz navedenoga je jasno da pojedinac ne može inicirati pokretanje navedenih postupaka, nego je ta odluka isključivo na temelju odluke ministra nadležnog za poslove pravosuđa.⁷³

Smatramo da je taj način usklađenja stvarnog sa zemljišnoknjižnim stanjem najprecizniji i u korist najviše subjekata te da bi se na taj način osigurao visok stupanj pravne sigurnosti u prometu nekretninama u Republici Hrvatskoj.

9. ZAKLJUČAK

Zemljišne knjige u svojoj bi funkciji javnih registara trebale odražavati pravno stanje nekretnina, mjerodavno za pravni promet, što nažalost u praksi gotovo svih zemljišnoknjižnih sudova u Republici Hrvatskoj nije provedeno.

Navedeno je posljedica zapuštanja zemljišnih knjiga, odnosno novi se zemljišnoknjižni upisi ne mogu ostvariti redovitim zemljišnoknjižnim postupkom jer u tom postupku za svaki upis mora biti ostvarena pretpostavka knjižnog prednika. Kao pravno sredstvo za ostvarenje zemljišnoknjižnih upisa u navedenim situacijama predviđen je upravo pojedinačni ispravni postupak, a ne, kako to u praksi često biva, da kao lakše i brže sredstvo, izvanknjižni vlasnici pokreću tzv. tabularne parnice za pojedinačno ažuriranje zemljišnoknjižnog stanja.

Osim navedenih postupaka koje pokreće pojedinac, držimo da bi idealna situacija bila kada bi se, po odluci ministra nadležnog za poslove pravosuđa, postupak obnove i dopune zemljišnih knjiga provodio sustavno u cijeloj Republici Hrvatskoj. Navedeno bi znatno rasteretilo i pravosudni aparat, a financijski i same stranke, odnosno građane.

Međutim, dok tomu nije tako, trebamo i dalje našu problematiku nesređenoga zemljišnoknjižnog stanja rješavati institutom pojedinačnoga ispravnog postupka, a tek podredno u parničnom postupku i to uz uvjete koje ZZK predviđa.

Zaključujemo da se pojedinačni ispravni postupak, iako je prvotno bio zamišljen kao privremeno rješenje, pokazao kao iznimno koristan, učinkovit, jeftin i kvalitetan

⁷³ Vidi više u Kontrec, D. (2008). *Osnivanje (obnova) zemljišnih knjiga – rad katastarskog i zemljišnoknjižnog povjerenstva (de lege lata, de lege ferenda)*, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol. 29, br. 1, str. 523–555.

način za usklađivanje stvarnog i zemljišnoknjižnog stanja prava na nekretninama. Stoga vjerujemo da bi njegova šira primjena i kvalitetnije postupanje sudova mogli uvelike povećati pravnu sigurnost i bitno doprinijeti bržem ostvarivanju načela povjerenja u zemljišne knjige.

Treba napomenuti da je broj nekretnina sa zemljišnoknjižno nesređenim, a istodobno nespornim vlasništvom – iznimno velik te da sveukupno gledajući relativno malen broj uopće pristupa sređivanju svojega zemljišnoknjižnog stanja. Međutim, i u takvoj situaciji sudovi imaju problema s postizanjem ažurnosti u rješavanju zemljišnoknjižnih predmeta, prije svega, zbog složenosti samih postupaka i zbog nedostatka broja postojećih rješavatelja. Ostaje otvoreno pitanje što bi bilo s funkcioniranjem svih sudova kada bi bar polovica vlasnika s nesređenim zemljišnoknjižnim stanjem krenula u postupak. Navedeno pitanje još je jedan argument u korist što veće primjene instituta obnove i dopune zemljišne knjige.

LITERATURA

Knjiga autorska

1. Čizmić, J., Šago, D., Kačer, B. (2018). *Osnove zemljišnoknjižnog prava*. Univerzitetna založba Univerze v Mariboru, Maribor.
2. Klarić, P., Vedriš, M. (2012). *Građansko pravo*, 13. izd., Narodne novine, Zagreb.
3. Maganić, A., Šago, D., Jurić, A., Vrljić, D. (2015). *Izvanparnično pravo s komentarom, primjericima obrazaca za praktičnu primjenu, sudskom praksom, bilješkama i zbirkom propisa*. Vizura, Zagreb.
4. Šago, D., Tironi, Z., Vrljić, D. (2020). *Zakon o zemljišnim knjigama s komentarom, napomenama, bilješkama, sudskom praksom, praktičnim primjericima, komparativnim prikazom članaka, kazalom pojmova*. Vizura, Zagreb.
5. Triva, S., Dika, M. (2004). *Građansko parnično procesno pravo*, 7. izd., Narodne novine, Zagreb.

Članak u časopisu

1. Bilić, B. (2019). *Razvoj uređenja pojedinačnog ispravnog postupka u Hrvatskom zemljišnoknjižnom pravu i razvoj njegove primjene u sudskoj praksi*, Zagrebačka pravna revija, Svezak 8, Br. 3., str. 257–281.
2. Dominiković, F. (2010). *Pojedinačni zemljišnoknjižni ispravni postupak*, Pravo i porezi, br. 11/10, str. 53–63.
3. Jurin Bakotić, V., Paić, I., Martinović, M. (2017). *Pojedinačno sređivanje nesređenog zemljišnoknjižnog stanja kroz institut pojedinačnog ispravnog postupka*, Zbornik radova Veleučilišta u Šibeniku, vol. 3-4, str. 63–72.

4. Kontrec, D. (2020). *Zabilježbe prema novom Zakonu o zemljišnim knjigama (dileme i sporna pitanja)*, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol. 41, br. 1, str. 401–422.
5. Kontrec, D. (2008). *Osnivanje (obnova) zemljišnih knjiga – rad katastarskog i zemljišnoknjižnog povjerenstva (de lege lata, de lege ferenda)*, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol. 29, br. 1, str. 523–555.
6. Milaković, G. (2013). *Brisovna i kvazibrisovna tužba*, Pravo u gospodarstvu, br. 2, str. 438–439.
7. Perkušić, A., Kačer, B., Perkušić, Z. (2013). *Nasljednički zahtjev-nasljednička tužba (posebno u odnosu prema vlasničkom zahtjevu-vlasničkoj tužbi)*, Zbornik radova s „Četvrtog znanstveno-stručnog skupa In memoriam prof. dr. sc. Vjekoslav Šmid, aktualnosti građanskog prava u turizmu, pomorskog prava i prava mora te upravnog prava“, Rab, Sveučilište u Splitu, Pravni fakultet i Grad Rab, str. 101–128.
8. Šago, D. (2018). *Uređivanje zemljišnoknjižnog stanja pojedinačnim ispravnim postupkom*, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol. 39, br. 1, str. 575–600.
9. Šago, D., Radić, Z. (2017). *Brisovna tužba – zaštita knjižnih prava*, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol. 38, br. 1, str. 475–500.

Pravni izvori

1. Pravilnik o mjerilima za rad zemljišnoknjižnih službenika, NN, br. 64/12, 63/19
2. Pravilnik o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (Zemljišnoknjižni poslovnik), NN, br. 81/97, 109/02, 123/02, 153/02, 14/05, 60/10
3. Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina, NN, br. 112/18
4. Zakon o parničnom postupku, Službeni list SFRJ, 4/77, 36/77, 6/80, 36/80, 43/82, 69/82, 58/84, 74/87, 57/89, 20/90, 27/90, 35/91, i NN, br. 53/91, 91/92, 58/93, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14, 70/19
5. Zakon o područjima i sjedištima sudova, NN, br. 67/18, 21/22
6. 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
7. Zakon o zemljišnim knjigama, NN, br. 63/19
8. Zakon o zemljišnim knjigama, NN, br. 91/96
9. Zakon o zemljišnim knjigama, NN, br. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17
10. Zakon o nasljeđivanju, NN, br. 14/19

Sudska praksa

1. Odluka Općinskog suda u Splitu, Stalna služba u Sinju, Z-3083/2020, od 4. veljače 2022.
2. Rješenje Općinskog suda u Splitu, Z-31377/2020, od 14. prosinca 2020.
3. Rješenje Županijskog suda u Dubrovniku, GŽ-682/2010, od 2. prosinca 2010.

4. Rješenje Županijskog suda u Varaždinu, Gž Zk 338/2021-2, od 12. srpnja 2021.
5. Rješenje Županijskog suda u Bjelovaru, Gž-2902/2014-3, od 7. svibnja 2015.
6. Rješenje Županijskog suda u Splitu, Gž Zk-969/2018-2, od 1. ožujka 2019.
7. Rješenje Županijskog suda u Varaždinu, Gž Zk-542/2021-2, od 7. srpnja 2021.
8. Rješenje Županijskog suda u Varaždinu, Gž Zk-590/2016-2, 14. prosinca 2016.
9. Rješenje Županijskog suda u Varaždinu, Gž Zk-694/2021-2, od 10. siječnja 2022.
10. Rješenje Županijskog suda u Varaždinu, Gž-1052/2010-2, od 13. listopada 2010.
11. Rješenje Županijskog suda u Varaždinu, Gž-27/2005-2, od 10. siječnja 2005.
12. Rješenje Županijskog suda u Varaždinu, Gž-2985/2011-2, od 16. veljače 2012.
13. Rješenje Županijskog suda u Varaždinu, Stalna služba u Koprivnici, Gž Zk-143/2021-2, od 25. listopada 2021.

Mrežni izvori

1. Bulka, Z., *Primjena odredbi Zakona o parničnom postupku u zemljišnoknjižnim postupcima*, 18. 1. 2022., <https://www.iusinfo.hr/strucni-clanci/CLN20V01D2022B1584> (30. 1. 2022.).
2. Đuratović, I., *Pojedinačni ispravni postupak – razvoj instituta s osvrtnom na otvorena pitanja u praksi*, 16. 1. 2020., <https://www.iusinfo.hr/strucni-clanci/CLN20V01D2020B1339> (28. 1. 2022.).
3. Godišnja izvješća o radu zemljišnoknjižnih odjela općinskih sudova u Republici Hrvatskoj, dostupna na <https://mpu.gov.hr/izvjesca-24343/24343> (14. 6. 2022.).
4. Konačni prijedlog Zakona o zemljišnim knjigama od 16. svibnja 2019. godine, <https://www.iusinfo.hr/radni-dokumenti/hs/RDOCSB201D19900101NIX14492019Tm1602574373> (4. 3. 2022.).
5. Končić, A.-M., *Ispitivanje identiteta čestice kao pretpostavka dopuštenju upisa*, 11. 4. 2013., <https://www.iusinfo.hr/strucni-clanci/CLN20V01D2013B572> (28. 1. 2022.).
6. Matuško Antonić, Lj., *Presuda kao pravni temelj stjecanja vlasništva na nekretninama – 2. dio*, 23. 4. 2010., <https://www.iusinfo.hr/strucni-clanci/CLN20V01D2010B253> (21. 6. 2022.).
7. Prijedlog Zakona o zemljišnim knjigama od 15. ožujka 2019. godine, <https://www.iusinfo.hr/radni-dokumenti/hs/RDOCSB201D20190405NIX13722019T1899265093> (4. 3. 2022.).
8. Salaj, Š., *Uknjižba prava vlasništva temeljem pojedinačnog (zemljišno-knjižnog) ispravnog postupka*, 27. 1. 2010., <https://www.iusinfo.hr/strucni-clanci/CLN20V01D2010B213> (28. 1. 2022.).
9. Stokić, M., *Pojedinačni zemljišnoknjižni ispravni postupak: Mjesto i način provođenja rasprave za ispravak*, 24. 6. 2021., <https://www.iusinfo.hr/strucni-clanci/CLN20V01D2021B1523> (30. 1. 2022.).
10. Zrilić, Z., *Izvanknjižno vlasništvo – stjecanje i zaštita*, 01-06.2001., <https://www.iusinfo.hr/strucni-clanci/CLN20V01D2001B100> (8. 6. 2022.).
11. Zrilić, Z., *Pojedinačno ažuriranje zemljišnoknjižnog stanja – parnica ili pojedinačni ispravni postupak? – kritički osvrt na sudsku praksu*, 14. 5. 2005., <https://www.iusinfo.hr/strucni-clanci/CLN20V01D2005B112> (29. 1. 2022.).

Summary

HOW TO ORGANIZE A LAND REGISTRY: STATE-LITIGATION OR NON-CONTENTIOUS PROCEDURE?

The paper presents the development and concept of the individual correction procedure from its adoption into the Croatian legislation in 1996 to the present, and gives an ongoing overview of the course of the procedure. Next, statistics of the situation in the land register departments of the Republic of Croatia are analysed in relation to the number of individual correction procedures initiated and resolved, and a possible projection for future development is given. Furthermore, the characteristics of the claim for determination are presented, depending on the method of acquisition of the right of ownership. It also critically considers the ways of regulating, i.e. aligning the land registry situation with the actual situation, by initiating individual correction proceedings as non-contentious and through litigation proceedings, all of which are supported by case law. This gives a broader picture of the issue in question, i.e. the unsettled land register situation on the territory of the entire Republic of Croatia, and points to the correct legal path of individual updating of the land register status by applying land registry law, that is, by initiating an individual correction procedure.

Keywords: individual correction procedure, claim for determination, right of ownership, registration in the land registry, statistics of the work of land registry departments