

UPISI U ZEMLJIŠNU KNJIGU NA TEMELJU UGOVORA O DOŽIVOTNOM UZDRŽAVANJU

Zinka Bulka, dipl. iur.*

UDK 347.235

<https://doi.org/10.30925/zpfsr.44.1.11>

Ur.: 14. prosinca 2022.

Pr.: 20. veljače 2023.

Pregledni rad

Sažetak

Autorica u radu prikazuje bitne značajke ugovora o doživotnom uzdržavanju, posebice povezane s nekretninama kao predmetom ugovora o doživotnom uzdržavanju te upozorava koji se upisi u zemljišnu knjigu mogu izvršiti na temelju navedenog ugovora kao i na pravne posljedice pojedinih upisa. Pažnja je posvećena različitosti tumačenja sadržaja odredbi povezanih sa sadržajem ugovora o doživotnom uzdržavanju i upisima u zemljišnu knjigu prema Zakonu o obveznim odnosima i Zakonu o zemljišnim knjigama. Upozorit će se na nedorečenost odredbi Zakona o zemljišnim knjigama o učincima zabilježbe ugovora o doživotnom uzdržavanju te na odnos navedene zabilježbe prema drugim vrstama zabilježbi u zemljišnoj knjizi. Pritom će se analizirati različita praksa sudova posebice uknjižba prava vlasništva na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju.

Ključne riječi: *ugovor o doživotnom uzdržavanju; zabilježba; predbilježba i uknjižba u zemljišnu knjigu.*

1. UVOD

Ugovor o doživotnom uzdržavanju je ugovor kojim se jedna ugovorna strana (davatelj uzdržavanja) obvezuje da će drugu stranu ili trećega (primatelj uzdržavanja) uzdržavati do njegove smrti. Pritom druga strana izjavljuje da mu daje svu ili dio svoje imovine, s tim da je stjecanje stvari i prava odgođeno do smrti primatelja uzdržavanja.¹

Iako ugovor o doživotnom uzdržavanju nije nasljedno pravni ugovor do stupanja na snagu Zakona o obveznim odnosima,² odredbe o navedenom ugovoru, sadržajno istovjetne odredbama ZOO-a, bile su obuhvaćene u Zakonu o nasljeđivanju. Tako je

* Zinka Bulka, dipl. iur., sutkinja Županijskog suda u Velikoj Gorici; zinka.bulka@zsvg.pravosudje.hr. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-7120-4313>.

1 Čl. 579. Zakona o obveznim odnosima, Narodne novine, br. 35/05., 41/08., 125/11., 78/15., 29/18.126/11., 114/22., 156/22. (dalje u tekstu: ZOO).

2 ZOO je stupio na snagu 1. siječnja 2006. te su od toga trenutka odredbe ZN-a koje su propisivale ugovor o doživotnom uzdržavanju prestale vrijediti (čl. 116. do 121. ZN-a).

još „stari“ Zakon o nasljeđivanju³ uređivao navedeni ugovor i primjenjivao se sve do stupanja na snagu „novog“ Zakona o nasljeđivanju (ZN/03).⁴ Odredbe ZN/03 koje su uređivale ugovor o doživotnom uzdržavanju⁵ prestale su vrijediti 1. siječnja 2006. stupanjem na snagu novoga ZOO-a.⁶ Njegovim stupanjem na snagu materija ugovora o doživotnom uzdržavanju postala je materija obveznog prava, što je oduvijek i bila. Sama okolnost da se prijenos imovine na davatelja uzdržavanja odgađa do smrti primatelja uzdržavanja ne dovodi do toga da je riječ o nasljedno pravnom ugovoru, već o dvostrano obveznom ugovoru, čije je ispunjenje u odnosu na jednu stranu odgođeno do smrti primatelja uzdržavanja.⁷

Ugovor o doživotnom uzdržavanju dvostrano je obvezni, konsenzualni ugovor koji obuhvaća raspoložbu u slučaju smrti i oblikom je strogo formalni,⁸ aleatorni⁹ i naplatni pravni posao.

Odredbe ZOO-a koje propisuju sadržaj navedenog ugovora nisu u potpunosti istovjetne odredbama ZN/03 koji je uređivao istu materiju. ZOO više ne obuhvaća odredbe što se smatra nepokretnim, a što pokretnim stvarima, kao niti odredbu da stvari i prava moraju biti određeno navedeni ili određivi u samom ugovoru, kada su predmet ugovora, a što je bilo obuhvaćeno u ZN/03.¹⁰

Izostanak navedenih odredbi u ZOO-u izazvao je određene nedoumice u praksi i doveo do toga da sudska praksa zauzme jasno stajalište oko određivanja predmeta ugovora, posebno kod nekretnina, da bi se na temelju njega mogli izvršiti upisi u zemljišnu knjigu.

2. UPISI U ZEMLJIŠNU KNJIGU NA TEMELJU UGOVORA O DOŽIVOTNOM UZDRŽAVANJU

Na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju u zemljišnu knjigu mogu se provesti sve tri vrste upisa,¹¹ ako je nekretnina navedena kao predmet ugovora. Ponajprije će se nešto reći o zabilježbi ugovora, njezinoj važnosti te o njezinim učincima. Upozorit će se na to kako neodređenost odredbi Zakona o zemljišnim

3 Zakon o nasljeđivanju, Narodne novine, br. 52/71., 47/78., 56/00. (dalje u tekstu: ZN/71).

4 Zakon o nasljeđivanju, Narodne novine, br. 48/03., 163/03., 35/05., 127/13., 33/15., 14/19. (dalje u tekstu: ZN/03) stupio je na snagu 3. travnja 2003., a primjenjuje se od 3. listopada 2003. na temelju čl. 260. ZN/03.

5 U Zakonu o nasljeđivanju iz 2003. ugovor o doživotnom uzdržavanju uređivale su odredbe čl. 116. do 121.

6 Zakon o obveznim odnosima, Narodne novine br. 35/05., 41/08., 125/11., 78/15., 29/18.126/11., 114/22., 156/22.

7 Vidi Jadranko Crnić, *Zakon o nasljeđivanju* (Zagreb: Organizator, 1996.), 174.

8 Ugovor o doživotnom uzdržavanju mora biti sastavljen u pisanoj formi i ovjeren od strane suca ili sastavljen kao javnobilježnička isprava, odnosno solemniziran (potvrđen) po javnom bilježniku.

9 Aleatorni ugovor je ugovor u kojem rezultat ovisi o nekom budućem neizvjesnom događaju i ima obilježja ugovora na sreću.

10 Tako u Ivica Crnić, *Zakon o obveznim odnosima* (Zagreb: Organizator, 2016.), 1057.

11 Vrste upisa u zemljišnu knjigu su zabilježba, predbilježba i uknjižba – čl. 34. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama.

knjigama¹² o pravnim učincima zabilježbe i zabilježba utječe na druge upise u zemljišnu knjigu, posebno zabilježbu ovrhe, ali i uknjižbu prava vlasništva, na temelju drugih isprava (kupoprodajnog ili darovnog ugovora).¹³ Zatim će se govoriti o mogućnosti predbilježbe ugovora o doživotnom uzdržavanju te o njezinim okolnostima i pravnim posljedicama. Posebna pažnja će se posvetiti uknjižbi prava vlasništva na davatelja uzdržavanja nakon smrti primatelja te kako sadržaj ugovora, vezano za točnu naznaku nekretnina, utječe na pravo i mogućnost davatelja uzdržavanja da upiše pravo vlasništva na svoje ime. Uz svaku vrstu upisa iznijet će se recentna sudska praksa te upozoriti na probleme s kojima se praksa svakodnevno susreće pri upisu u zemljišnu knjigu.

2.1. Zabilježba ugovora o doživotnom uzdržavanju

Zabilježba je zemljišnoknjižni upis kojim se čine vidljivim određene okolnosti, a za koje je zakonom propisano da ih se može zabilježiti u zemljišnu knjigu, odnosno kojim se osnivaju određeni pravni učinci kada je to predviđeno zakonom (čl. 34. st. 4. ZZK-a). Zabilježbom se ne mogu stjecati, mijenjati ili prestajati knjižna prava, niti se knjižna prava mogu upisati u zemljišnu knjigu. Njome se čine vidljivim određeni osobni odnosi i ograničenja bitna za pravni promet nekretnina, odnosno za raspolaganje nekretninama i knjižnim pravima te se upisuju različite pravne činjenice koje upozoravaju na poseban pravni status određene nekretnine ili nekoga knjižnog prava ili kojim se osnivaju određeni pravni učinci bitni za raspolaganje knjižnim pravima, njihovo ostvarivanje ili zaštitu.¹⁴ Zabilježbe se mogu odrediti kada je to izričito propisano bilo odredbama ZZK-a ili drugim zakonom.

Ako je predmet ugovora o doživotnom uzdržavanju nekretnina, davatelj uzdržavanja ovlašten je zatražiti zabilježbu tog ugovora u zemljišnu knjigu. Upis u javne knjige bio je propisan i odredbama ZN/71, ali i ZN/03.¹⁵ Međutim, niti jedan zakon o nasljeđivanju nije određivao vrstu upisa, ali je sudska praksa utvrdila da je riječ o zabilježbi. Sada je izričito propisano da davatelj uzdržavanja može zahtijevati zabilježbu tog ugovora u zemljišnu knjigu.

Prema tome, zabilježba ugovora o doživotnom uzdržavanju propisana je odredbama ZOO-a te se može upisati u zemljišnu knjigu.¹⁶

Kada zakon predviđa mogućnost zabilježbe, nju na prijedlog ovlaštene osobe, suda ili drugoga nadležnog tijela rješenjem određuje zemljišnoknjižni sud.¹⁷ ZOO propisuje da prijedlog za zabilježbu ugovora o doživotnom uzdržavanju može

12 Zakon o zemljišnim knjigama, Narodne novine, br. 63/119., 128/22. (dalje u tekstu: ZZK).

13 O pretpostavkama za upis u zemljišnu knjigu vidi Mladen Žuvela, *Vlasničko pravni odnosi, Zakon o vlasništvu i drugom stvarnim pravima* (Zagreb: Organizator, 2014.), 1167-1173.

14 Damir Kontrec, „Zabilježbe prema novom Zakonu o zemljišnim knjigama (dileme i sporna pitanja)“, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci* 41, br. 1 (2020): 402 i Tatjana Josipović, *Zemljišnoknjižno pravo* (Zagreb: Informator, 2002.), 206.

15 Čl. 117. ZN-a propisivao je: *Davatelj uzdržavanja može svoje pravo iz ugovora upisati u javnoj knjizi.*

16 Čl. 75. st. 1. ZZK-a.

17 Zinka Bulka, *Zakon o zemljišnim knjigama-sporna pitanja iz prakse (priručnik za voditelje)* (Zagreb: Pravosudna akademija, 2022.).

podnijeti samo davatelj uzdržavanja. To znači da ako prijedlog za zabilježbu ugovora o doživotnom uzdržavanju podnese primatelj uzdržavanja, zemljišnoknjižni sud će ga odbaciti jer ga je podnio neovlašteni predlagatelj. Ista je odredba logična jer je primatelj uzdržavanja vlasnik nekretnine, pa nema pravni interes da se navedena zabilježba upiše. S druge strane, davatelj uzdržavanja, kao budući/potencijalni vlasnik nekretnina ima pravni interes da se objavi okolnost da je navedena nekretnina obuhvaćena ugovorom o doživotnom uzdržavanju.

2.2. Pravni učinak zabilježbe ugovora o doživotnom uzdržavanju

Pravni su učinci zemljišnoknjižne zabilježbe učiniti vidljivim osobne odnose, osobito ograničenja vezano za upravljanje imovinom (npr. maloljetnost, skrbništvo, produženje roditeljskoga prava, otvaranje stečaja i dr.), kao i druge odnose i činjenice određene zakonom. Učinak je zabilježbe da se nitko ne može pozivati na to da za njih nije znao niti morao znati. Neke su od zabilježbi zabilježba prvenstvenoga reda, otpisa zemljišta, zajedničke hipoteke, otkaza hipotekarnih tražbina, spora, prisilne dražbe, zabrane otuđenja ili opterećenja, obveze zahtijevanja brisanja hipoteke, pridržaja prvenstvenoga reda, zabilježbe određene prema pravilima o ovrsi i osiguranju i dr.,¹⁸ koje omogućuju njihovim ovlaštenicima ostvarivanje pravnih učinaka koje one proizvode.

Zabilježba samo iznimno stvara pravne učinke osnivanja prvenstvenoga reda koji ovlašćuju stjecatelja zatražiti upis prava vlasništva na svoje ime u zemljišne knjige. Tako je vlasnik nekretnine ovlašten zahtijevati zabilježbu da namjerava svoje zemljište otuđiti ili osnovati založno pravo ili neko drugo stvarno pravo, kako bi njome osnovao prvenstveni red za ona prava koja će se upisati na temelju tih poslova.

Zabilježbom se mogu osnivati određeni pravni učinci samo ako je to predviđeno zakonom. Kod zabilježbe postojanja ugovora o doživotnom uzdržavanju, ZOO svojim odredbama nije propisao koji su njezini pravni učinci. S obzirom na to da u odnosu na zabilježbu ugovora o doživotnom uzdržavanju zakonom nije određeno da se njome osniva prvenstveni red, riječ je o takvoj zabilježbi koja djeluje apsolutno i prema svima samo ako se nitko ne može pozivati na to da nije znao niti morao znati za postojanje ugovora o doživotnom uzdržavanju, niti da mu nisu bili vidljivi odnosi nastali na temelju njega. Stoga se treća osoba, koja je nakon zabilježbe ishodila uknjižbu prava vlasništva na nekretnini, neće moći pozivati u parnici da je stekla pravo vlasništva u dobroj vjeri.¹⁹

Prema tome, iako niti ZOO, a niti ZZK ne obuhvaćaju odredbe o učincima zabilježbe ugovora o doživotnom uzdržavanju, sudska je praksa u tome jedinstvena. Navedena zabilježba ima samo publicističku ulogu, a nikako ne čuva red prvenstva.²⁰

Unatoč navedenom, očito je da u praksi još ima drukčijih shvaćanja. Na to se

18 Predmet zabilježbe propisan je u čl. 44. ZZK-a.

19 Vidi odluku Vrhovnog suda Republike Hrvatske, Rev-3073/2015 od 26. veljače 2019. Odluke Vrhovnog suda i odluke ostalih sudova navedene u ovom radu dostupne su na mrežnoj stranici: <https://sudskapraksa.cps.vsrh.hr>.

20 Vidi odluke ŽS Varaždin, Gž Zk-17/2020 od 5. lipnja 2020.; ŽS Varaždin, Stalna služba u Koprivnici Gž Zk-175/2022-2 od 10. lipnja 2022.

upozorava i u odluci Vrhovnog suda Republike Hrvatske, broj Revd-3305/2021-2 od 1. rujna 2021. u kojoj je dopuštena revizija s postavljenim pitanjem: Koji je pravni učinak zabilježbe postojanja ugovora o doživotnom uzdržavanju?²¹

Vrhovni sud izrazio je stajalište da zabilježba postojanja ugovora o doživotnom uzdržavanju nema učinak zabrane primatelju uzdržavanja da otuđi ili optereti nekretninu, niti se njome osniva prvenstveni red za ono pravo koje za davatelja uzdržavanja proizlazi iz ugovora o doživotnom uzdržavanju.²² Međutim, o pitanju primjene roka u kojem bi davatelj uzdržavanja, koji je ugovor o doživotnom uzdržavanju zabilježio u zemljišnim knjigama, svoje pravo u parnici mogao je ostvarivati protiv stjecatelja (kupca) koji u trenutku sklapanja pravnog posla s otuđivateljem nije bio u dobroj vjeri (jer se nakon zabilježbe ugovora o doživotnom uzdržavanju ne može pozivati da mu je raspolaganje primatelja uzdržavanja nepoznato), nema prakse revizijskog suda, stoga je i dopuštena revizija. Na isto upozorava i izostanak norme koja bi uređivala pravni učinak zabilježbe ugovora o doživotnom uzdržavanju, što dovodi do različitih tumačenja pravnih posljedica navedenog upisa. To je rezultiralo dopuštanjem revizije koja će dati odgovor na postavljena pitanja i doprinijeti ujednačavanju sudske prakse.

2.3. Treba li za zabilježbu ugovora o doživotnom uzdržavanju tabularna izjava primatelja uzdržavanja

Ako je predmet ugovora o doživotnom uzdržavanju nekretnina, davatelj je uzdržavanja ovlašten zatražiti zabilježbu toga ugovora u zemljišnu knjigu. Tim upisom on osigurava sebi zaštitu prava, pozivom na načelo povjerenja u zemljišne knjige.²³ Kao što je već rečeno, zabilježba ugovora o doživotnom uzdržavanju zabilježba je kojom se čine vidljivim mjerodavne okolnosti za koje je zakonom određeno da ih se može zabilježiti u zemljišnim knjigama kako bi se učinili vidljivim osobni odnosi, kao i drugi odnosi i činjenice određene zakonom s učinkom da se nitko ne može pozivati na to da za njih nije znao ili morao znati.

Budući da na upis zabilježbe ugovora o doživotnom uzdržavanju upućuje i ovlašćuje zakon (čl. 581. st. 1. ZOO-a) za takav upis u zemljišne knjige nije nužna izričita izjava volje primatelja uzdržavanja kao zemljišnoknjižnoga vlasnika i osobe čije se zemljišnoknjižno pravo tim upisom ograničava, o pristanku na tu zabilježbu.

21 U rješenju kojim se dopušta revizija dano je sljedeće obrazloženje: *Prema ocjeni ovog suda pitanja pobliže naznačena u izreci ovog rješenja važna su za osiguranje jedinstvene primjene prava i ravnopravnosti svih u njegovoj primjeni, odnosno za razvoj prava kroz sudsku praksu jer pobijana odluka dijelom odstupa od shvaćanja koje je ovaj sud izrazio u svojoj odluci Rev-3073/2015-2 od 26. veljače 2019. (o pravnim učincima zabilježbe postojanja ugovora o doživotnom uzdržavanju), kao i zbog toga što o pitanju primjene roka za ostvarivanje prava davatelja uzdržavanja koji je postojanje ugovora zabilježio u zemljišnim knjigama u odnosu na treću nesavjesnu osobu (stjecatelja) nema prakse revizijskog suda.*

22 Vidi odluku Vrhovnog suda RH, Rev-3073/2015-2 od 26. veljače 2019. (o pravnim učincima zabilježbe postojanja ugovora o doživotnom uzdržavanju).

23 Čl. 12. Zakona o vlasništvu i drugom stvarnim pravima, Narodne novine, br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 90/10., 143/12., 152/14., 81/15., 94/17. (dalje u tekstu: ZVDSP).

Prema tome, zemljišnoknjižni sud će upisati zabilježbu ugovora o doživotnom uzdržavanju, iako on ne obuhvaća navedenu *clausulu intabulandi*.

2.4. Zabilježba ugovora o doživotnom uzdržavanju i uknjižba na temelju drugih isprava

Kako zabilježba ugovora o doživotnom uzdržavanju ima samo ulogu publiciranja toga ugovora, ona ne sprječava primatelja uzdržavanja da, nakon zaključenja ugovora o doživotnom uzdržavanju, pravnim poslom prenese vlasništvo nekretnine koja je predmet ugovora na treću osobu. Međutim, treća osoba, kao stjecatelj prava vlasništva ne može se pozivati na to da nije znala da je navedenom nekretninom već raspolagano.²⁴

Ako je vlasništvo nekretnine koja je bila predmet ugovora o doživotnom uzdržavanju preneseno na treću osobu, unatoč zabilježbi ugovora u zemljišnoj knjizi, nakon smrti primatelja uzdržavanja, davatelj uzdržavanja se neće moći uknjižiti kao vlasnik nekretnine.

Razlog je za takvu odluku nepostojanje opće pretpostavke za upis, odnosno postojanje knjižnog prednika. Naime, u trenutku dostavljanja ugovora o doživotnom uzdržavanju na provedbu u zemljišne knjige, primatelj uzdržavanja više nije vlasnik nekretnina, budući da su one drugim pravnim poslovima prenesene na treću osobu.

*Da bi se dopustila uknjižba, potrebno je da bude ispunjena temeljna pretpostavka - postojanje knjižnog prednika.*²⁵ Tomu valja i nadodati da je zabilježba ugovora o doživotnom uzdržavanju, kako je to točno naveo i prvostupanijski sud, zabilježba kojom se čine vidljivim mjerodavne okolnosti za koje je zakonom određeno da ih se može zabilježiti u zemljišnim knjigama (čl. 34. st. 4. ZZK-a). One su daljnjom odredbom čl. 44. st. 1. alineja 1. ZZK-a definirane u svrhi: *da se učine vidljivim osobni odnosi... kao i drugi odnosi i činjenice određene zakonom s učinkom da se nitko ne može pozivati na to da za njih nije znao ili morao znati.*²⁶

Sud će dopustiti i uknjižbu prava vlasništva na temelju besplatnoga raspolaganja primatelja uzdržavanja, odnosno ako je zaključio darovni ugovor, kojim daruje nekretnine koje su bile predmet ugovora o doživotnom uzdržavanju.²⁷

24 Vrhovni sud RH u presudi GŽ-2972/74 od 11. lipnja 1974. zauzeo je sljedeće shvaćanje: *Postojanje i zabilježba postojanja ugovora o doživotnom uzdržavanju ne sprječava primatelja uzdržavanja da kao vlasnik proda trećoj osobi nekretnine koje su predmet ugovora o doživotnom uzdržavanju. Navedena zabilježba međutim ima apsolutno značenje, pa ako treća osoba kao kupac stekne vlasništvo tih nekretnina nakon što je davatelj uzdržavanja zatražio zabilježbu, novi vlasnik se ne bi s uspjehom mogao protiviti tome da se vlasništvo nekretnina prenese na davatelja uzdržavanja u skladu s ugovorom o doživotnom uzdržavanju.*

25 Čl. 45. ZZK-a propisuje da su upisi u zemljišnu knjigu dopušteni samo protiv osobe koja je u trenutku podnošenja prijedloga za upis u toj zemljišnoj knjizi upisana kao vlasnik zemljišta ili nositelj prava u pogledu kojeg se upis zahtijeva ili koja su barem istodobno kao takva uknjižena ili predbilježena (knjižni prednik).

26 V. odluku ŽS Varaždin, Gž Zk-17/2020 od 5. lipnja 2020.

27 V. odluku ŽS Varaždin, Gž Zk-331/2022 od 20. svibnja 2022. u kojoj je navedeno: *Činjenica da je protustranka sa trećom osobom I. A. prije zaključenja Ugovora o darovanju sa predlagateljem zaključila Ugovor o doživotnom uzdržavanju nije zapreka za uknjižbu prava*

2.5. Zabilježba ugovora o doživotnom uzdržavanja i ovršni postupak

S obzirom na prethodno navedene pravne učinke zabilježbe ugovora o doživotnom uzdržavanju, postavlja se pitanje može li se provesti ovrha na nekretnini koja je obuhvaćena ugovorom o doživotnom uzdržavanju.

Naime, zabilježba ovrhe zabilježba je koju određuje ovršni sud, odmah nakon donošenja rješenja o ovrsi i prva je ovršna radnja.²⁸ Nakon zabilježbe ovrhe u zemljišnoj knjizi nije dopušten upis promjene prava vlasništva niti kojega drugog stvarnog prava utemeljen na raspoložbi ovršenika bez obzira na to kada je ona poduzeta.²⁹

Postavlja se pitanje je li zaključenje ugovora o doživotnom uzdržavanju dobrovoljna raspoložba ovršenika te priječi li provedbu ovrhe?

Jedan, i to veći dio sudske prakse, smatra da zabilježba ugovora o doživotnom uzdržavanju ne sprječava provedbu ovrhe na nekretninama. Naime, okolnost da je na svim predmetnim nekretninama upisana zabilježba sklopljenog ugovora o doživotnom uzdržavanju prema kojem će nakon smrti ovršenika sve nekretnine pripasti u vlasništvo primatelja uzdržavanja nije zapreka provedbe ovrhe s obzirom na to da je ovršenik upisan kao njihov vlasnik, a eventualna promjena vlasnika ne sprječava provedbu ovrhe protiv novoga vlasnika nekretnine.³⁰

Nužno je istaknuti unatoč zabilježbi ovrhe, da kada umre ovršenik (koji je istodobno i primatelj uzdržavanja) ako postoji zabilježba ugovora, na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju dopustit će se upis prava vlasništva na davatelja uzdržavanja. Naime, navedena zabilježba djeluje apsolutno i prema svima u smislu da se nitko ne može pozivati na to da nije znao niti morao znati za ugovor o doživotnom uzdržavanju niti da mu nisu bili vidljivi odnosi nastali na temelju njega. Stoga je i eventualnom ovrhovoditelju ovom zabilježbom bilo publicirano da je vlasnik

vlasništva predlagatelja na darovanim nekretninama jer I. A. tim ugovorom nije stekla pravo vlasništvo na nekretninama koje su predmet tog Ugovora, što i sam sud prvog stupnja navodi ističući da je stjecanje prava vlasništva odgođeno do smrti primateljice uzdržavanja. Niti okolnost da je davateljica uzdržavanja eventualno u zemljišnim knjigama sukladno čl. 581. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine, br: 35/05., 41/08., 125/11., 78/15., 29/18., 126/21. - dalje: ZOO) provela zabilježbu Ugovora o doživotnom uzdržavanju ne bi priječilo protustranku da predmetnim nekretninama kao isključiva su/vlasnica istih njima raspolaže. Naime, niti zabilježba postojanja Ugovora o doživotnom uzdržavanju nema učinak zabrane primatelju uzdržavanja da otuđi ili optereti nekretninu, niti se njome osniva prvenstveni red za ono pravo koje za davatelja uzdržavanja proizlazi iz ugovora o doživotnom uzdržavanju. Davatelj uzdržavanja u čiju je korist upisana zabilježba može samo u parnici ostvarivati svoje pravo protiv treće osobe koja je na temelju pravnog posla zatražila i ostvarila upis prava vlasništva nakon podnesenog prijedloga za upis zabilježbe, te u parnici dokazivati da treća osoba, koja je nakon zabilježbe ishodila uknjižbu prava vlasništva na nekretnini, nije stekla pravo vlasništva u dobroj vjeri (tako i VS RH u odluci broj Rev-3073/2015-2 od 26. veljače 2019., Revd-3305/2021-2 od 1. rujna 2021.).

28 Zabilježba ovrhe propisana je čl. 84. st. 1. Ovršnog zakona, Narodne novine, br. 112/12., 25/13., 93/14., 55/16., 73/17., 131/20., 114/22. (dalje u tekstu: OZ).

29 Čl. 84. st. 3. OZ-a.

30 Vidi ŽS Varaždin, Gž Ovr-339/2021-2 od 17. siječnja 2022. i ŽS Split, Gž Zk-446/2018-2 od 26. listopada 2018.

nekretnine sklopio ugovor o doživotnom uzdržavanju zbog čega se sada ne može na to pozivati da mu nije bilo poznato da će na temelju njega doći do promjene prava vlasništva na predmetnoj nekretnini. Iako je odredbom čl. 79. st. 3. OZ-a određeno da nakon zabilježbe ovrhe nije dopušten upis promjene prava vlasništva niti nekoga drugog stvarnog prava utemeljen na raspoložbi ovršenika bez obzira na to kada je ona poduzeta, valja istaknuti da je svrha te odredbe da se spriječi otežavanje provedbe ovrhe time što bi dispozicijom ovršenika došlo do promjene prava vlasništva na nekretnini ovršenika. Međutim, navedena bi odredba proizvela upravo suprotan učinak od svrhe i cilja jer bi u potpunosti onemogućila nastavak i vođenje ovršnog postupka. Stoga, uzimajući u obzir i odredbu čl. 79. st. 4. OZ-a, kojom je propisano da promjena vlasnika nekretnine tijekom ovršnog postupka ne sprječava nastavak postupka protiv novog vlasnika kao ovršenika, provedbom ugovora o doživotnom uzdržavanju ne nastaju nikakve štetne posljedice za ovrhovoditelja u čiju je korist zabilježena ovrha.³¹ Naime on, upravo zbog upisa prava vlasništva na davatelja uzdržavanja, dolazi u povoljniji položaj s obzirom na to da je zabilježbom ovrhe stekao pravo da svoju tražbinu namiri iz nekretnine i ako treća osoba kasnije stekne vlasništvo te nekretnine te mu je omogućeno nastaviti ovršni postupak protiv novoga upisanog vlasnika predmetne nekretnine.³²

Manji dio sudske prakse smatra da ugovor o doživotnom uzdržavanju ne predstavlja dobrovoljnu raspoložbu ovršenika. Tako Županijski sud u Varaždinu navodi: *imajući u vidu da kod ugovora o doživotnom uzdržavanju primatelj uzdržavanja raspolaže svojom imovinom u trenutku sklapanja ugovora, ali se učinci ugovora, tj. stjecanje stvari i prava odgađaju do smrti primatelja uzdržavanja, radi se o specifičnoj pravnoj situaciji, pa se raspolaganje imovinom primatelja uzdržavanja u ovoj konkretnoj situaciji ne može smatrati dobrovoljnom raspoložbom primatelja uzdržavanja D. K. kao ovršenika, koja raspoložba bi bila prepreka upisu prava vlasništva temeljem citiranog ugovora o doživotnom uzdržavanju.*³³

Vezano uz zabilježbu ugovora o doživotnom uzdržavanju i postupak ovrhe otvara se i pitanje, može li se nakon što se provede ovrha i donese rješenje o dosudi nekretnine kupcu, tražiti brisanje zabilježbe ugovora o doživotnom uzdržavanju.

Odgovor na to pitanje ovisi o trenutku kada je upisana zabilježba ugovora u odnosu na zabilježbu ovrhe. Ako je zabilježba ugovora o doživotnom uzdržavanju izvršena nakon što je zabilježena ovrha, tada bi se rješenjem o dosudi brisala i zabilježba ugovora o doživotnom uzdržavanju.

Ako bi zabilježba ovrhe bila upisana nakon zabilježbe ugovora, rješenjem o dosudi ne bi se brisala zabilježba ugovora o doživotnom uzdržavanju,³⁴ već bi se nastavila provoditi ovrha protiv zemljišnoknjižnoga vlasnika.

31 Različitu praksu oko toga je li ugovor o doživotnom uzdržavanju dobrovoljna raspoložba ovršenika nalazimo u odluci ŽS Pula-Pola, GŽ 23/2020-2 od 24. veljače 2020.

32 V. odluku ŽS Varaždin, Gž Ovr-508/2018-2 od 4. ožujka 2020.

33 V. odluku ŽS Varaždin, Gž ZK-275/17-2 od 25. svibnja 2018.

34 V. odluku ŽS Rijeka, Gž Ovr-1260/2016-3 od 2. srpnja 2018.

2.6. Zasnivanje založnoga prava i zabilježba ugovora o doživotnom uzdržavanju

Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima određeno je da se založno pravo može osnovati na temelju pravnoga posla osobe čiji je zalog (dobrovoljno založno pravo), sudske odluke (sudsko založno pravo) ili zakona (zakonsko založno pravo). Prisilno zasnivanje založnoga prava naziva se tako jer se provodi na temelju zahtjeva predlagatelja osiguranja neovisno o volji protivnika osiguranja. Pravni interes predlagatelja osiguranja da zahtijeva slabiji oblik pravne zaštite (založnopravno osiguranje), iako bi na temelju iste osnove (ovršne isprave) mogao tražiti jaču i potpuniju pravnu zaštitu (ovrhu), temelji se na izričitom zakonskom ovlaštenju. Predlagatelj se za takvo osiguranje može odlučiti ako se ovrha na nekretnini u sadašnjosti ne bi isplatila zbog stanja na tržištu ili da bi se protivniku osiguranja omogućilo da u jednom daljnjem roku drukčije namiri njegovu tražbinu i dr.

Postavlja se pitanje može li se založno pravo zasnovati prisilno ako je na nekretnini zabilježen ugovor o doživotnom uzdržavanju?

Kao što je već rečeno, zabilježba ugovora o doživotnom uzdržavanju ne priječi provedbu ovrhe na toj nekretnini. Budući da je prisilno zasnivanje založnoga prava slabiji oblik pravne zaštite vjerovnika od ovrhe, a u trenutku podnošenja prijedloga za osiguranje, nekretnina je još uvijek u vlasništvu primatelja uzdržavanja, odnosno protivnika osiguranja, nema zapreke da se prisilno zasnjuje založno pravo na nekretnini na kojoj je zabilježen ugovor o doživotnom uzdržavanju.³⁵

Nema prepreke ni da se na nekretnini na kojoj je zabilježen ugovor o doživotnom uzdržavanju zasnjuje i dobrovoljno založno pravo i to zbog istih razloga zbog kojih se dopušta prisilno zasnivanje založnoga prava. No, u praksi, banke kao najčešći založni vjerovnici, odbijaju davanje kredita uz osiguranje zasnivanjem založnoga prava, ako postoji zabilježba ugovora o doživotnom uzdržavanju.

3. PREDBILJEŽBA PRAVA VLASNIŠTVA NA TEMELJU UGOVORA O DOŽIVOTNOM UZDRŽAVANJU

Predbilježba je upis kojim se knjižna prava stječu, prenose ili ograničuju ili prestaju samo uz uvjet naknadnog opravdanja i u opsegu u kojem će biti naknadno opravdana.

S obzirom na to da se prijenos prava vlasništva na davatelja uzdržavanja vrši nakon smrti primatelja uzdržavanja, mišljenje je autorice da su rijetke situacije kada bi se mogla izvršiti predbilježba prava vlasništva. Naime, ako nedostaje tabularna izjava za uknjižbu prava vlasništva na davatelja uzdržavanja, postavlja se pitanje tko će ju dati, imajući u vidu da je primatelj umro.³⁶

35 Vidi odluku ŽS Varaždin, Gž Ovr-72/2020-2 od 13. veljače 2020.

36 V. odluku ŽS Split, Gž-3253/2017-2 od 17. listopada 2017. gdje je navedeno: *da je rješenjem Zemljišnoknjižnog ureda Općinskog suda u Makarskoj broj Z-XXXXXX od 17. XX.XX protutužitelju odbijen prijedlog za uknjižbu, ali mu je dopuštena predbilježba prava vlasništva*

Predbilježba bi se mogla izvršiti kada nisu sve nekretnine, koje se u trenutku smrti primatelja uzdržavanja našu u njegovom vlasništvu, navedene u ugovoru o doživotnom uzdržavanju. Tada bi sudovi mogli, na prijedlog davatelja uzdržavanja, u kojem bi bile navedene sve nekretnine (pa i one koje nisu u ugovoru) izvršiti predbilježbu prava vlasništva na primatelja. Tužbom za opravdanje predbilježbe, davatelj bi uzdržavanja opravdao predbilježbu.

4. UKNJIŽBA PRAVA VLASNIŠTVA NA TEMELJU UGOVORA O DOŽIVOTNOM UZDRŽAVANJU

Ako je pravni temelj za stjecanje prava vlasništva pravni posao tada se vlasništvo stječe upisom u zemljišnu knjigu.³⁷ Zaključenjem ugovora o doživotnom uzdržavanju davatelj uzdržavanja ne stječe pravo vlasništva na nekretninama koje su predmet ugovora, već stječe valjanu ispravu koja je temelj upisa u zemljišnu knjigu. Ugovor o doživotnom uzdržavanju pravni je posao, a kako se pravo vlasništva na nekretninama, na temelju njega stječe upisom u zemljišnu knjigu, davatelj uzdržavanja ne može se neposredno nakon zaključivanja ugovora o doživotnom uzdržavanju upisati kao vlasnik nekretnine uz istodobno brisanje prava vlasništva s imena primatelja uzdržavanja, budući da je prijenos vlasništva odgođen zakonom do smrti primatelja uzdržavanja. Nakon smrti primatelja uzdržavanja, davatelj uzdržavanja će uz prijedlog za uknjižbu u zemljišne knjige i primjerak ugovora o doživotnom uzdržavanju morati dostaviti i dokaz o činjenici smrti uzdržavanoga, dakle smrtni list. U tom je slučaju stjecanje nekretnine odgođeno do zakonom točno određenoga trenutka, a to je smrt primatelja uzdržavanja.

To znači da kada postoji ugovor o doživotnom uzdržavanju neće se provoditi ostavinska rasprava za imovinu koja je raspoređena ugovorom. Naime, nije ostavina ono što je netko u trenutku ostaviteljeve smrti stekao na posebnom pravnom temelju.³⁸ Dakle, ako je ugovorom o doživotnom uzdržavanju raspoređena cijela imovina primatelja, tada nema niti ostavine, pa niti nužnoga dijela. Međutim, ako je ugovorom raspoređen dio imovine, preostali dio imovine ostavina je ostavitelja, koji će biti predmet nasljeđivanja na temelju zakona ili oporuke.

4.1. Imovina kao predmet ugovora o doživotnom uzdržavanju

Okolnost da predmet ugovora o doživotnom uzdržavanju može biti cjelokupna imovina primatelja uzdržavanja, ali i da predmet može biti dio imovine, dovodi do određenih nedoumica vezanih za predmet ugovora i uknjižbu u zemljišnu knjigu.

Odredba čl. 116. st. 2. ZN/03 pobliže je određivala što se smatra nepokretnom,

iz razloga što predmetni ugovor o doživotnom uzdržavanju ne sadrži izričitu izjavu primateljice uzdržavanja S. K., kojom ista dozvoljava da Ž. K., kao davatelj uzdržavanja, uknjiži pravo vlasništva na predmetnim nekretninama u svoju korist.

37 Stjecanje prava vlasništva na temelju pravnog posla na nekretninama propisano je čl. 119. st. 1. ZVDSP-a.

38 Čl. 5. st. 3. ZN/03.

a što pokretnom stvari,³⁹ dok u odredbama čl. 579. st. 1. ZOO-a o tome nije ništa zabilježeno. Izostalo je obrazloženje koje se odnosi na to da pokretne stvari moraju biti određene ili određive, a niti ZN/03 niti ZOO ništa ne govori o određivanju nekretnina kao predmetu ugovora.

Iako se u ZOO-u ne navodi ništa o tome može li i buduća imovina biti predmet ugovora o doživotnom uzdržavanju, sudska praksa još je u vrijeme kada je ugovor o doživotnom uzdržavanju bio propisan odredbama ZN-a zauzela stajalište da predmet ugovora može biti i buduća imovina,⁴⁰ odnosno imovina koju je primatelj uzdržavanja stekao od sklapanja ugovora do trenutka smrti. Mogućnost da je predmet ugovora i buduća stvar proistječe iz odredbe ZOO-a da se kupoprodaja može odnositi na buduću stvar,⁴¹ odnosno da predmet darovanja mogu biti sadašnje i buduće stvari.⁴²

Iste nedoumice mogu se otkloniti preciziranjem predmeta ugovora, stavljanjem naznake imovine na koju se odnosi ugovor, je li to imovina koju primatelj uzdržavanja ima u trenutku zaključenja ugovora ili imovina koju će imati u trenutku smrti. Takve točno određene odredbe ne ostavljaju mjesta nedoumicama i potrebi za tumačenjem odredbi ugovora, a i dovele bi do smanjenja parničnih postupaka vezanih za imovinu primatelja uzdržavanja.

U praksi je dvojako shvaćanje vezano za nekretnine koje nisu točno označene u ugovoru, već su samo obuhvaćene izrazom *svu svoju nepokretnu i pokretnu imovinu*. Jedan dio sudske prakse smatra da bi i u tom slučaju valjalo uknjižiti pravo vlasništva davatelja uzdržavanja na svu imovinu koja se u trenutku smrti nalazi u vlasništvu primatelja uzdržavanja. Drugi dio smatra da se treba uknjižiti vlasništvo samo na onim nekretninama koje su točno navedene u ugovoru. Ako primatelj uzdržavanja nakon zaključenja ugovora stekne još neke nekretnine, a ugovor sadrži izraz *svu svoju pokretnu i nepokretnu imovinu*, postavlja se pitanje je li to dostatno da zemljišnoknjižni sud izvrši uknjižbu prava vlasništva na svoj imovini za koju utvrdi u trenutku smrti da postoji na području toga suda ili će izvršiti uknjižbu samo onih nekretnina koje su navedene u ugovoru.

U prilog pravnom stavu dijela prakse koja smatra da je dostatno određena, odnosno određiva imovina koju treba prenijeti ugovorom o doživotnom uzdržavanju rečenicom „svu svoju pokretnu i nepokretnu imovinu“ ide prije tumačenje da je navedena rečenica prava volja primatelja uzdržavanja.

Naime, sudac koji ovjerava ugovor, odnosno javni bilježnik koji ga solemnizira obvezni su ga pročitati i ugovornim stranama te ih upozoriti na pravne posljedice njegova zaključenja. S obzirom na to da predmet ugovora o doživotnom uzdržavanju može biti cjelokupna imovina ili samo dio imovine te imajući u vidu da je riječ o strogo formalnom ugovoru, postoji pravna sigurnost da je prava volja ugovornih

39 Čl. 116. st. 1. ZN/03 je propisivao: *Pod nepokretnim stvarima podrazumijevaju se i one pokretne stvari koje služe za upotrebu i iskorištavanje nepokretnih stvari, kao što su poljoprivredne sprave, alat i stoka*, dok je st. 3. istoga članka propisivao da *kada su predmet ugovora pokretne stvari i prava, u ugovoru moraju biti određeno navedeni ili određivi*.

40 V. odluke Vrhovni sud RH, Rev-2082/99 od 21. kolovoza 2002. te odluku ŽS Rijeka, Gž-786/2021 od 18. rujna 2022.

41 Čl. 380. st. 3. ZOO-a propisano je: *Kupoprodaja se može odnositi i na buduću stvar*.

42 Čl. 480. st. 1. ZOO-a.

strana bila prijenos cjelokupne imovine koja je u trenutku smrti u vlasništvu primatelja uzdržavanja.

Tako će kada je navedeno da je predmet ugovora cjelokupna imovina primatelja uzdržavanja, upozoriti primatelja uzdržavanja da njegovi zakonski nasljednici neće ništa naslijediti jer je imovina raspoređena na temelju ugovora.

Ako je, dakle ugovor primatelju uzdržavanja pročitana i protumačen, i on i nadalje želi svu svoju imovinu rasporediti istim ugovorom, tada se ne ostavlja mjesta tumačenju treba li upisati vlasništvo na cjelokupnoj imovini ili ne treba.

Argumenti u korist tumačenja da bi zemljišnoknjižni sud trebao izvršiti uknjižbu i onih nekretnina koje nisu navedene u ugovoru, a u trenutku smrti se nalaze u vlasništvu primatelja uzdržavanja, su da predmet ugovora o doživotnom uzdržavanju može biti i buduća imovina. Ugovor o doživotnom uzdržavanju specifična je vrsta obveznog odnosa u kojem prema odredbi čl. 579. st. 1. ZOO-a predmet takvog ugovora može biti sva imovina primatelja uzdržavanja koju će on imati u trenutku smrti (pa tako i buduća imovina koju će primatelj uzdržavanja eventualno steći nakon sklapanja ugovora).

Uz to, ako bi se tumačilo da je samo ona imovina koja je točno navedena u ugovoru predmet ugovora, tada bi se onemogućavalo davatelja uzdržavanja da se uknjiži kao vlasnik cjelokupne imovine, jer više nema primatelja uzdržavanja kao druge ugovorne stranke te ne postoji mogućnost zaključenja njegova aneksa.

Mišljenje je autorice da se na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju mogu uknjižiti na davatelja uzdržavanja nakon smrti primatelja uzdržavanja samo nekretnine koje su navedene u samom ugovoru. To proizlazi iz formaliteta zemljišnoknjižnoga postupka, koji propisuje postupanje zemljišnoknjižnoga suda pri upisu na temelju isprava, koje moraju obuhvatiti točnu oznaku zemljišta ili prava za koje se zahtijeva uknjižba.⁴³

Vezano za opis nekretnine koja je navedena u ugovoru o doživotnom uzdržavanju, dostatno je da je naveden samo zemljišnoknjižni uložak.⁴⁴ Kod opisa nekretnine bitno je da nema spora oko identiteta nekretnine. Tako ako je naveden zemljišnoknjižni uložak, naziv čestice, katastarska općina i površina čestice, okolnost da je ispuštena brojana oznaka katastarske čestice nije prepreka za uknjižbu u zemljišnu knjigu.⁴⁵

4.2. Je li ugovor o doživotnom uzdržavanju javna ili privatna isprava

Različita je sudska praksa o tome je li ugovor o doživotnom uzdržavanju javna ili privatna isprava. Tako jedan dio sudske prakse, imajući u vidu da je za valjanost navedenog ugovora potrebna ovjera suca, odnosno da je ugovor zaključen kao javnobilježnička isprava ili da je solemniziran kod javnog bilježnika, smatra da je riječ o javnoj ispravi.

Sudska praksa koja je stajališta da je riječ o javnoj ispravi navodi da je ugovor

43 Čl. 59. st. 1. ZZK-a.

44 V. odluku ŽS Varaždin, Gž Zk-357/2020-2 od 22. srpnja 2020.

45 V. odluku ŽS Varaždin, Gž Zk-357/2020-2 od 22. srpnja 2020.

zaključen u obliku javnobilježničkog akta, pa je on javna isprava. Javne isprave⁴⁶ na temelju kojih se može dopustiti uknjižba jesu i isprave koje su o pravnim poslovima sastavili za to nadležno tijelo ili javni bilježnik u granicama svoje ovlasti i u propisanom obliku, ako obuhvaćaju sve što se zahtijeva i za uknjižbu na temelju privatnih isprava (čl. 60. st. 1. toč. a ZZK-a). Ako je iz sklopljenog ugovora o doživotnom uzdržavanju vidljivo da je predmet njega cjelokupna imovina koju će primatelj uzdržavanja imati u svom vlasništvu u trenutku svoje smrti, valjalo bi dopustiti uknjižbu prava vlasništva na cjelokupnoj imovini.⁴⁷

Sudska praksa koja je stajališta da je riječ o privatnoj ispravi, to obrazlaže okolnošću da se navedenim ugovorom uređuju privatno pravni interesi te da tu ispravu nije sastavilo nadležno tijelo ili javni bilježnik u granicama svoje ovlasti. Naime, ispravu sastavljaju same ugovorne stranke (osobno ili putem odvjetnika) i već gotova privatna isprava (ugovor) podnosi se sudu radi ovjere i ovjerava ju sudac ili javni bilježnik solemnizacijom. Okolnost da je za valjanost potreban navedeni oblik ne dovodi do toga da je riječ o javnoj ispravi.

Pritom je nužno istaknuti da prevladava stajalište sudske prakse da je riječ o privatnoj ispravi, s kojim se slaže i autorica rada. Naime, okolnost da sudac ovjeri neku ispravu samim time ne daje joj svojstvo javne isprave.

4.3. Treba li dopustiti upis u zemljišnu knjigu kada ugovor ne obuhvaća točne naznake katastarskih čestica

U sudskoj praksi prevladava stajalište da ne bi trebalo dopustiti uknjižbu cjelokupne imovine koja se u trenutku smrti nađe u vlasništvu primatelja uzdržavanja, i ako ugovor o doživotnom uzdržavanju ne obuhvaća oznaku čestica.

Zagovornici tumačenja da izraz *svu svoju nepokretnu imovinu* nije dovoljan za stjecanje prava vlasništva na nekretninama primatelja uzdržavanja te da na temelju te opće odredbe davatelj uzdržavanja nakon smrti primatelja uzdržavanja ne može u zemljišnim knjigama uknjižiti vlasništvo na nekretninama, pozivaju se na odredbe ZZK-a o sadržaju isprava koje se predstavljaju na temelju upisa u zemljišnu knjigu.⁴⁸ Tako privatne isprave na temelju kojih se dopušta uknjižba trebaju uz sve ono što je propisano odredbama ZZK-a ili posebnim zakonima obuhvaćati i točnu oznaku zemljišta ili prava za koje se zahtijeva uknjižba te izričitu izjavu onoga čije se pravo ograničava, opterećuje, ukida ili prenosi na drugu osobu da pristaje na uknjižbu.

Tako ugovor o doživotnom uzdržavanju ne samo da treba ispunjavati pretpostavke valjanosti propisane odredbama ZOO-a, već je za uknjižbu prava vlasništva nužno potrebno da ugovor kao isprava za upis ispunjava sve opće i posebne pretpostavke za uknjižbu propisanu odredbama ZZK-a kao posebnoga zakona. Takva isprava stoga treba obuhvaćati i točnu oznaku zemljišta ili prava za koje se zahtijeva uknjižba (čl. 54. st. 1.a ZZK-a). Samo ako se iz takve isprave može

46 O ispravama koje su na temelju upisa u zemljišnu knjigu vidi Tatjana Josipović, *Zemljišnoknjižno pravo* (Zagreb: Informator, 2001.), 130-133.

47 V. odluku ŽS Varaždin, Gž-1128/09-2 od 9. studenog 2009.

48 Čl. 59. st. 1. ZZK-a.

utvrditi koja bi nekretnina zaista bila predmet raspolaganja, kao i jesu li u odnosu na nju ispunjene sve opće i posebne pretpostavke za uknjižbu prava vlasništva sukladno stanju zemljišne knjige u trenutku podnošenja prijedloga, moglo bi se udovoljiti prijedlogu.⁴⁹

Stoga kada se na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju traži upis u zemljišne knjige, uknjižba u zemljišnu knjigu može se dopustiti samo ako iz isprava koje su priložene prijedlogu, u odnosu na stanje zemljišne knjige i sadržaj prijedloga, nedvojbeno proizlazi da su ispunjene sve opće i posebne pretpostavke za uknjižbu (čl. 117. st. 1. ZZK⁵⁰ u vezi s čl. 45., 46., 48., 49. te čl. 57. do 60. ZZK-a).⁵¹ Ako bi predmet ugovora o doživotnom uzdržavanju bila *sva pokretna i nepokretna imovina* bez navođenja broja katastarske čestice navedene posebne pretpostavke ne bi bile ispunjene.⁵²

Ako bi se prihvatilo široko tumačenje da je u ugovoru o doživotnom uzdržavanju izraz *svu svoju pokretnu i nepokretnu imovinu* dostatno određen za uknjižbu prava vlasništva u zemljišnoj knjizi postavlja se pitanje bi li takva formulacija mogla biti primjenjiva i kod drugih vrsta ugovora, npr. kod kupoprodaje, odnosno treba li na temelju kupoprodajnog ugovora u kojem je predmet kupoprodaje *sva nepokretna imovina* uknjižiti na kupca. Sudska praksa ima jedinstveno stajalište da ugovor o kupoprodaji nekretnina mora obuhvatiti točnu oznaku zemljišta koje se prodaje jer u suprotnom takav ugovor nije provediv u zemljišnoj knjizi.⁵³

Pritom još valja upozoriti i na okolnost da je ugovor o doživotnom uzdržavanju strogo formalni ugovor, koji mora biti sastavljen u pisanoj formi i kojeg mora ovjeriti sudac ili solemnizirati javni bilježnik. Stoga davatelji uzdržavanja ne mogu steći pravo vlasništva nekretnina koje nisu obuhvaćene ugovorom o doživotnom uzdržavanju, na temelju naknadnoga usmenog dogovora s primateljem uzdržavanja.⁵⁴

Uz to, primatelj uzdržavanja može imati nekretnine na području više sudova, odnosno da su njegove nekretnine upisane u zemljišnu knjigu na području više zemljišnoknjižnih odjela. U takvoj situaciji, davatelj uzdržavanja bi, ako mu nije točno poznato gdje se nalaze nekretnine primatelja uzdržavanja, trebao slati

49 V. odluku ŽS Velika Gorica, Gž Zk-461/2022 od 28. ožujka 2022.

50 Čl. 117. st. 1. ZZK-a propisane su opće pretpostavke za upis. Tako je propisano da će sud, nakon što je pregledao prijedlog za upis i priloge, dopustiti upis ako iz zemljišne knjige nije vidljivo da bi vezano za predmet upisa postojala zapreka tom upisu, nema osnove u sumnju u to jesu li osobe protiv kojih se zahtijeva upis sposobne raspolagati predmetom na koji se upis odnosi, niti u to je li osoba koja je podnijela prijedlog za to ovlaštena, utemeljenost prijedloga proizlazi iz sadržaja podnesenih isprava i isprave imaju potreban oblik.

51 Čl. 59. ZZK-a propisano je: *Privatne isprave na temelju kojih se dopušta uknjižba trebaju, uza sve ono što je propisano ovim Zakonom ili posebnim zakonom, sadržavati i točnu oznaku zemljišta ili prava glede kojega se uknjižba zahtijeva te izričitu izjavu onoga čije se pravo ograničava, opterećuje, ukida ili prenosi na drugu osobu da pristaje na uknjižbu. Ta se izjava može dati i u posebnoj ispravi, ali u takvim slučajevima isprava mora sadržavati sve ono što se zahtijeva za uknjižbu.*

52 V. odluke ŽS Velika Gorica, Gž Zk-297/2022-2 od 29. lipnja 2022. i ŽS Split, Gž Zk-224/2017-2 od 3. svibnja 2017.

53 V. odluku Vrhovnog suda Republike Hrvatske, Revx-805/10-2 od 1. veljače 2011.

54 V. odluku ŽS Varaždin, Gž-2305/2011-2 od 14. veljače 2012.

prijedloge za uknjižbu na područje zemljišnoknjižnih odjela za koje pretpostavlja da se nalaze nekretnine primatelja uzdržavanja. Ti bi zemljišnoknjižni odjeli putem imenika, uz uvjet da raspoložu OIB-om trebali pretraživati koje su nekretnine u vlasništvu primatelja uzdržavanja.

Ako se uzmu u obzir i odredbe Zakona o izmjenama i dopunama ZZK-a,⁵⁵ na temelju kojih će se prijedlog za upis u zemljišnu knjigu nakon 10. veljače 2023. moći podnijeti elektronički i to samo putem javnog bilježnika ili odvjetnika, to još više upozorava na neprovedivost takvih ugovora.

Naime, zemljišnoknjižni postupak strogo je formalni postupak i kao takav ne ostavlja puno prostora za tumačenje sadržaja isprava koje su temelj za uknjižbu. U zemljišnoknjižnom postupku sud odlučuje na temelju prijedloga stranaka ili po službenoj dužnosti, ako mu drugi sud ili drugo ovlašteno tijelo dostavi određenu odluku na provedbu. Pritom vodi računa je li ta isprava provediva u zemljišnim knjigama i to rukovodeći se sa stanjem zemljišne knjige u trenutku zaprimanja prijedloga u zemljišnoknjižni odjel. Pritom isprava koja je temelj upisa mora biti izvrsno sastavljena i njome mora biti obuhvaćen sve što je potrebno da bi se po njoj moglo postupati. Sudska praksa je čak bila u dvojbi je li dostatno da je nekretnina označena samo zemljišnoknjižnim uloškom i katastarskom općinom ili je nužno da su navedene i sve katastarske čestice u tom ulošku. Dvojba je bila i treba li uz broj katastarske čestice i kulture biti navedena i površina.⁵⁶ Još i danas dio zemljišnoknjižnih sudova odbija provedbu isprave u kojoj je katastarska čestica označena samo brojem i kulturom, a bez površine.

I navedeno upućuje na to da se na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju koji sadrži rečenicu „svu svoju nepokretnu imovinu“ ne može uknjižiti pravo vlasništva na davatelja uzdržavanja u odnosu na katastarske čestice koje nisu izrijekom navedene u ugovoru, neovisno o tome što se u trenutku smrti nalaze u vlasništvu primatelja uzdržavanja.

Stoga je mišljenje autorice da je više argumenata na strani onoga dijela sudske prakse koji ne dopušta upis u zemljišnu knjigu onih nekretnina koje nisu točno, oznakom katastarske čestice, površine i katastarske općine, navedene u ugovoru o doživotnom uzdržavanju.

55 Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama, Narodne novine, br. 128/22.

56 V. odluku Vrhovnog suda RH, Rev-1084/2015 od 11. prosinca 2018. gdje je zauzeto stajalište: *Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ne sadrži odredbe o određenosti nekretnine kao predmeta ugovora. S druge strane pravilima zemljišnoknjižnog prava, odnosno čl. 54. (danas 59.) ZZK određeno je da privatna isprava, dakle, i pravni posao, da bi bila podobna za uknjižbu mora imati točnu oznaku zemljišta ili prava u pogledu kojeg se uknjižba ima izvršiti te izričitu izjavu onoga čije se pravo ograničava, opterećuje, ukida ili prenosi na drugu osobu da pristaje na uknjižbu. Prema tome, kad je u privatnoj ispravi predmet darovanja nekretnina, ona je dovoljno određena ako je pravilno označena brojem zemljišnoknjižne čestice, brojem zemljišnoknjižnog uloška i katastarskom česticom bez obzira je li u ispravi točno navedena površina zemljišnoknjižne čestice koja je predmet darovanja (u tom smislu ovaj sud se je već izrazio u odluci Rev-x 805/10-2 od 1. veljače 2011.).*

4.4. Što može učiniti davatelj uzdržavanja ako sve nekretnine nisu navedene u ugovoru

Mišljenje je autorice da je u tim situacijama navedeni ugovor valjana isprava kojom će davatelj uzdržavanja dokazati pravni interes (odnosno opravdani razlog) za pokretanje pojedinačnog ispravnog postupka.⁵⁷ Pravni put da davatelj uzdržavanja putem pojedinačnog ispravnog postupka dokaže da je predmet ugovora o doživotnom uzdržavanju bila sva imovina (i ona koja nije izrijekom navedena u ugovoru) olakšan je uvođenjem mogućnosti da se odluka u pojedinačnom ispravnom postupku donese i bez održavanja rasprave.⁵⁸

To će biti moguće i ako nisu zaprimljene prijave i prigovori, a stanje spisa i zemljišne knjige upućuje na opravdanost prijedloga.⁵⁹ Takva će situacija biti kada predlagatelj raspolaže ispravama koje nisu izvrsno sastavljene da bi se mogle uknjižiti u zemljišne knjige.⁶⁰ Međutim, predlagatelj je upisan u posjedovnom listu u katastru te se nalazi i u faktičnom posjedu navedene nekretnine. Ako nakon objave oglasa nitko ne dostavi niti prijavu niti prigovor tada sud može donijeti rješenje o ispravku, a da je održao raspravu o ispravku.

U tom je slučaju dužan donijeti rješenje u roku od 30 radnih dana od dana isteka zadnjega dana roka za podnošenje prijava i prigovora.

Stoga i kada nisu navedene sve katastarske čestice u ugovoru o doživotnom uzdržavanju, pokretanjem pojedinačnog ispravnog postupka dana je mogućnost davateljima uzdržavanja upis stečenog prava vlasništva u zemljišnu knjigu.

Ako je davatelj uzdržavanja upisao predbilježbu ugovora o doživotnom uzdržavanju, jer ugovor nije obuhvatio sve nekretnine koje se u trenutku smrti primatelja uzdržavanja nalaze u njegovu vlasništvu, davatelj uzdržavanja može tužbom radi opravdanja predbilježbe zahtijevati uknjižbu na njegovo ime.

4.5. Je li odbijanje uknjižbe prava vlasništva kada katastarske čestice nisu točno određene pretjerani formalizam

Kod ugovora o doživotnom uzdržavanju isti ugovor može biti valjan, sukladno odredbama ZOO-a, kao materijalno pravni propis i kada ne obuhvaća oznake svih nekretnina koje su u trenutku smrti u vlasništvu primatelja uzdržavanja, a zemljišnoknjižni sudovi odbijaju uknjižbu na temelju takvih ugovora, pozivajući se na odredbe ZZK-a, smatrajući ih nepotpunim, a time i nevaljanim ispravama. Stoga se utemeljeno može postaviti pitanje, je li riječ u tim slučajevima o pretjeranom formalizmu.

Pretjerani formalizam povreda je čl. 6. st. 1. Konvencije za zaštitu ljudskih

57 V. odluku ŽS Varaždin, Gž Zk-447/2021-2 od 18. kolovoza 2021.

58 Čl. 215. st. 1. ZZK-a propisano je da sud može i bez provođenja rasprave za ispravak donijeti rješenje u pojedinačnom ispravnom postupku, ako nisu zaprimljene prijave i prigovori, a stanja zemljišne knjige upućuje na opravdanost prijedloga.

59 Čl. 215. st. 1. i 2. ZZK-a.

60 Upravo je ugovor o doživotnom uzdržavanju isprava koja nije izvrsna da bi se na temelju njega mogla izvršiti uknjižba.

prava i temeljnih sloboda,⁶¹ odnosno povreda je prava na pristup sudu. Na povredu prava na pristup sudu pretjeranim formalizmom sudova, upozorili su u više svojih odluka Europski sud za ljudska prava⁶² i Ustavni sud Republike Hrvatske.⁶³ Do takve povrede dolazi kada je postupanje sudova zbog pretjeranoga formalizma prepreka za odlučivanje o utemeljenosti zahtjeva stranaka.

Na pretjerani formalizam upozorio je Ustavni sud RH u svojoj odluci broj U-III-20184/2009 od 13.11.2014. navodeći: *kako su to pravna stajališta koja su proizvod „mehaničke“ primjene pozitivnog prava, bez uzimanja u obzir konteksta i bez sagledavanja pravnog problema kao jedinstvene cjeline. S aspekta zaštite ustavnih prava podnositelja, ali i s aspekta temeljnih vrijednosti ustavnog poretka Republike Hrvatske, takva je primjena pozitivnog prava na konkretne slučajeve neprihvatljiva.*

Valja istaknuti i kako je ESLJP u presudi Zubac protiv Hrvatske⁶⁴ istaknuo kako su pitanja *pravne sigurnosti* i *pravilnog provođenja pravde* dva središnja elementa za razlikovanje pretjeranoga formalizma i prihvatljive primjene proceduralnih formalnosti. ESLJP je u navedenoj odluci dao odgovor na pitanje na koji se način utvrđuje povreda prava na pristup sudu zbog pretjeranoga pravnog formalizma, a kao razlog nastanka negativne pravne pojave dolazi zbog mehaničkoga tumačenja pravne norme.

Kako bi se izbjegao pretjerani pravni formalizam sudovi pravne norme ne smiju tumačiti mehanički, bez uzimanja u obzir konteksta i bez sagledavanja pravnoga problema kao jedinstvene cjeline. Pravnu normu sudovi moraju tumačiti teleološki, pa imajući u vidu da je prava volja ugovornih strana bila da primatelj uzdržavanja svu svoju imovinu ostavlja davatelju uzdržavanja, postavlja se pitanje je li teleološko tumačenje norme dostatno da se dopusti uknjižba na temelju takvog ugovora.

Međutim, valja imati na umu i to da ESLJP smatra da sudovi moraju imati u vidu i da je poštovanje formaliziranih pravila postupka važno jer se tako može ograničiti diskrecijska sloboda, osigurati jednakost oružja, spriječiti proizvoljnost, osigurati učinkovito odlučivanje u sporu i presuđivanje u razumnom roku te osigurati pravna sigurnost i poštovanje suda. U svjetlu navedenih stavova ESLJP-a proizlazila bi opravdanost odbijanja uknjižbe takvih ugovora, budući da ne ispunjavaju sve potrebne pretpostavke za dopuštenje upisa. Ovo tim više što je zemljišnoknjižni postupak strogo formalni postupak u kojem sud odlučuje na temelju stanja zemljišnih knjiga u trenutku primitka prijedloga i na temelju isprava koje su temelj upisa. Stoga kada ugovor o doživotnom uzdržavanju kao isprava koja je temelj upisa ne obuhvaća sve što je potrebno za njegovu provedbu, dovodi do mogućnosti da bi moglo biti i ispravno stajalište sudova da treba odbiti uknjižbu prava vlasništva na temelju

61 Europska konvencija za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, Narodne novine, Međunarodni ugovori, br. 18/97., 6/99., pročišćeni tekst, 8/99., 14/02., 13/03., 9/05., 1/06., 2/10., 13/17.

62 V. odluku ESLJP-a, Esim protiv Turske, br. zahtjeva 59601/09 od 17. rujna 2013. i Beleš protiv Češke, br. zahtjeva 47273/99 od 12. studenoga 2002.

63 V. odluke Ustavnog suda Republike Hrvatske, broj U-III-20184/2009 od 13. studenog 2014. i U-III-5989/2013 od 9. veljače 2016.

64 V. odluku ESLJP-a, Zubac protiv Hrvatske, br. zahtjeva 44040160/12 od 5. travnja 2018.

navedenih ugovora.

Analizirajući navedenu praksu Ustavnog suda RH te praksu ESLJP-a za sada ne možemo zauzeti jasan stav je li odbijanje uknjižbe takvih valjanih ugovora pretjerani formalizam.

5. ZAKLJUČAK

Ugovor o doživotnom uzdržavanju čest je oblik ugovora koji zaključuju pretežno starije osobe kako bi osigurali skrb za sebe kada se više ne mogu skrbiti sami o sebi. Imovina kojom raspolažu im je često jedino jamstvo da će i dobiti potrebnu skrb. U praksi su nekretnine najčešća imovina kojom raspolažu primatelji uzdržavanja, ali je to često i cjelokupna imovina primatelja uzdržavanja.

Ugovor o doživotnom uzdržavanju dugo je godina bio propisan zakonima o nasljeđivanju, iako nije riječ o nasljednopravnom ugovoru, već o obveznopravnom ugovoru. Unošenjem odredbi u ZOO ispravila se dugogodišnja pogreška vezana za pravnu prirodu navedenog ugovora. Međutim, dok je ZN/03 obuhvaćao barem neke odredbe o tome što se smatra pokretnim, a što nepokretnim stvarima u ZOO takve odredbe ne postoje.

Također valja upozoriti i na to da nedostatak jasnog određenja o pravnim učincima zabilježbe ugovora o doživotnom uzdržavanju, unatoč nastojanjima sudske prakse da ga prevlada, ostavlja prostor za različita tumačenja važnosti navedene zabilježbe. Isto može imati za posljedicu pravnu nesigurnost kada različiti sudovi na različite načine tumače pravni učinak zabilježbe ugovora.

Uz to, propuštena je prilika da se detaljnije uredi sam sadržaj ugovora vezano za označavanje imovine, posebno nekretnina, koje se nakon smrti prenose u vlasništvo davatelja uzdržavanja. Stoga je nužno i ZOO uskladiti s odredbama ZZK-a o sadržaju isprava koje su temelj upisa. Time bi se spriječila različita praksa sudova te otklonile eventualne pogreške povezane s uknjižbom.

LITERATURA

Knjige i članci:

1. Bulka, Zinka. *Zakon o zemljišnim knjigama-sporna pitanja iz prakse (priručnik za voditelje)*. Zagreb: Pravosudna akademija, 2022.
2. Crnić, Ivica. *Zakon o obveznim odnosima*. Zagreb: Organizator, 2016.
3. Crnić, Jadranko. *Zakon o nasljeđivanju*. Zagreb: Organizator, 1996.
4. Josipović, Tatjana. *Zemljišnoknjižno pravo*. Zagreb: Informator, 2001.
5. Kontrec, Damir. „Zabilježbe prema novom Zakonu o zemljišnim knjigama: dileme i sporna pitanja“. *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci* 41, br. 1 (2020): 401-420.
6. Žuvela, Mladen. *Vlasničkopravni odnosi, Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakon zemljišnim knjigama*. Zagreb: Organizator, 2014.

Pravni propisi:

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

2. Ovršni zakon, Narodne novine, br. 112/12., 25/13., 93/14., 55/16., 73/17., 131/20.
3. Zakon o nasljeđivanju, Narodne novine, br. 48/03., 163/03. i 35/05., 127/13., 33/15., 14/19.
4. Zakon o nasljeđivanju, Narodne novine, br. 52/71., 47/78., 56/00.
5. Zakon o obveznim odnosima, Narodne novine, br. 35/05., 41/08., 125/11., 78/15., 29/18., 126/11., 114/22., 156/22.
6. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Narodne novine, br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 90/10., 143/12., 152/14., 81/15., 94/17.
7. Zakon o zemljišnim knjigama, Narodne novine, br. 63/19., 128/22.

Sudska praksa:

1. Vrhovni sud Republike Hrvatske, Gž-2972/74 od 11. lipnja 1974.
2. Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev-1084/2015 od 11. prosinca 2018.
3. Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev-2082/1999 od 21. kolovoza 2002.
4. Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev-3073/2015 od 26. veljače 2019.
5. Vrhovni sud Republike Hrvatske, Revd-3305/2021-2 od 1. rujna 2021.
6. Županijski sud u Puli-Pola, Gž-23/2020 od 24. veljače 2020.
7. Županijski sud u Rijeci, Gž-786/2021-2 od 18. rujna 2022.
8. Županijski sud u Rijeci, Gž Ovr-1260/2016-3 od 2. srpnja 2018.
9. Županijski sud u Splitu, Gž Zk-224/2017-2 od 3. svibnja 2017.
10. Županijski sud u Splitu, Gž Zk-446/2018 od 26. listopada 2018.
11. Županijski sud u Splitu, Gž-3253/2017-2 od 17. listopada 2017.
12. Županijski sud u Varaždinu, Gž-357/2020-2 od 22. srpnja 2020.
13. Županijski sud u Varaždinu, Gž Ovr-339/2021-2 od 17. siječnja 2022.
14. Županijski sud u Varaždinu, Gž Ovr-508/2018 od 4. ožujka 2020.
15. Županijski sud u Varaždinu, Gž Ovr-72/2020-2 od 13. veljače 2020.
16. Županijski sud u Varaždinu, Gž Zk-331/2022 od 20. svibnja 2022.
17. Županijski sud u Varaždinu, Gž Zk-17/2020-2 od 5. lipnja 2020.
18. Županijski sud u Varaždinu, Gž Zk-275/2017 od 25. svibnja 2018.
19. Županijski sud u Varaždinu, Gž Zk-447/2021-2 od 18. kolovoza 2021.
20. Županijski sud u Varaždinu, Gž-1128/2009-2 od 9. studenog 2009.
21. Županijski sud u Varaždinu, Gž-2305/2011-2 od 14. veljače 2012.
22. Županijski sud u Varaždinu, Stalna služba u Koprivnici, Gž Zk-175/2022-2 od 11. lipnja 2022.
23. Županijski sud u Velikoj Gorici, Gž Zk-297/2022-2 od 29. lipnja 2022.
24. Županijski sud u Velikoj Gorici, Gž Zk-461/2022-2 od 28. ožujka 2022.

Praksa Ustavnog suda Republike Hrvatske i Europskog suda za ljudska prava:

1. ESLJP, Beleš protiv Češke, br. zahtjeva 47273/99 od 12. studenoga 2002.
2. ESLJP, Esim protiv Turske, br. zahtjeva 59601/09 od 17. rujna 2013.
3. ESLJP, Zubac protiv Hrvatske, br. zahtjeva 40160/12 od 5. travnja 2018.
4. Ustavni sud RH, U-III-20184/2009 od 13. studenog 2014.
5. Ustavni sud RH, U-III-5989/2013 od 9. veljače 2016.

Zinka Bulka*

Summary

LAND REGISTRATION BASED ON LIFELONG SUPPORT AGREEMENTS

In this work the author shows important features of lifelong support agreements, especially in relation to real estate as the subject of lifelong support agreements, and points out to entries in the land register which can be made based on the mentioned agreement, as well as to legal ramifications of the specific entries. A special attention is given to the difference in interpretation of the content of provisions related to the content of lifelong support agreements and entries in the land register according to the Civil Obligations Act and the Land Register Act. The vagueness of provisions of the Land Register Act will be pointed out, the effects of lifelong support agreement entries, and how those entries relate to other types of entries in the land register. A special attention is given to varying court practices, especially in relation to registering property rights based on lifelong support agreements.

Keywords: *lifelong support agreement; registration; pre-registration and recording in the land registry.*

* Zinka Bulka, dipl. iur., Judge of County Court in Velika Gorica; zinka.bulka@zsvg.pravosudje.hr. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-7120-4313>.