

# Problematika izvanknjižnog vlasništva nekretnina u ostavinskom postupku i pravni put nakon pravomoćnog dovršetka ostavinskog postupka

## I. SAŽETAK

Na početku ovog članka bit će općenito riječi o ulozi javnih bilježnika kao povjerenika suda u provođenju ostavinskih postupaka, kao i zakonskom okviru koji regulira postupanje javnih bilježnika i sam tijekom ostavinskog postupka, uz kratko izlaganje o samom institutu vlasništva u našem pravnom poretku.

Nakon razmatranja o ulozi javnih bilježnika i načinu postupanja unutar okvira ostavinskog postupka, izlagat će se problematika utvrđenja ostavinske imovine, konkretno nekretnina, u postupku pred javnim bilježnikom uz poseban osvrt na izvanknjižne nekretnine koje nasljednici žele uvrstiti u ostavinu i rasporediti rješenjem o nasljeđivanju kako bi, u konačnici, uskladili zemljišnoknjižno stanje koje ne odražava faktično stanje te ostvarili u javnim očevidnicima valjan upis prava vlasništva na takvim nekretninama koje, u najvećem broju slučajeva, predstavljaju njihovu djedovinu i od osobite su generacijske važnosti.

Zatim ćemo se osvrnuti i na put koji nasljednike čeka nakon što se pravomoćno dovrši ostavinski postupak rješenjem o nasljeđivanju, uz izlaganje problematike pokretanja odgovarajućih sudskih postupaka prijeko potrebnih za navedeno usklađenje i uređenje postojećeg zemljišnoknjižnog stanja, iz perspektive odvjetnika kao punomoćnika nasljednika izvanknjižnih nekretnina.

## II. OSTAVINSKI POSTUPAK PRED JAVNIM BILJEŽNIKOM KAO POVJERENIKOM SUDA

### 1. UVODNA RAZMATRANJA

Zakonom o nasljeđivanju, i to njegovim čl. 240. st. 1., određeno je da javni bilježnici kao sudski povjerenici provode radnje i donose odluke u ostavinskom postupku sukladno odluci suda o povjerenstvu i odredbama ovog Zakona.

U Zakonu o nasljeđivanju ostavinski se postupak određuje kao izvanparnični nesporni postupak u kojemu se na odgovarajući način primjenjuju odredbe Zakona o parničnom postupku, ako samim Zakonom o nasljeđivanju nije drukčije određeno (članak 175. Zakona o nasljeđivanju).

Po dodjeli ostavinskog spisa od strane nadležnog suda, javni bilježnik kao povjerenik suda pristupa provođenju ostavinskog postupka, zakazuje termin za ostavinsku raspravu i poziva nasljednike.

Javni bilježnik kao povjerenik suda u ostavinskom postupku utvrđuje nasljednike ostavitelja, osnovu nasljeđivanja (zakon i/ili oporuka), kao i imovinu koja je iza ostavitelja ostala, a koju je potrebno rasporediti u samom postupku, kao i to koja još prava pripadaju nasljednicima, zapisovnicima i drugim osobama glede ostavine.

Ukoliko tijekom postupka pred javnim bilježnikom ne dođe do prekida postupka zbog nekih od slučajeva iz članaka 222. i 224. Zakona o nasljeđivanju, javni bilježnik, nakon što se za to ispune pretpostavke i na temelju rezultata cjelokupne ra-



Sandra Rekaš  
Roca



Marina Malenica

sprave, zaključuje postupanje i donosi rješenje o nasljeđivanju, eventualnom zapisu i drugim pravima iz ostavine.

U protivnom, javni bilježnik predmet dostavlja na daljnje postupanje nadležnom sudu.

## 2. INSTITUT VLASNIŠTVA U HRVATSKOM PRAVNOM PORETKU

Svakako je važno definirati i sam institut prava vlasništva, radi lakšeg razumijevanja na koji način definirati izvanknjižno vlasništvo i koji su postupci potrebni kako bi nasljednici nakon provedbe ostavinskog postupka, u kojem se izvanknjižno vlasništvo navodi kroz sastav ostavine i na kojem su nasljednici stekli prava, mogli izvršiti upis prava vlasništva na nekretninama na ime i u korist stvarnog vlasnika, odnosno navedenog nasljednika.

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima u članku 30. definira pravo vlasništva na sljedeći način: „Pravo vlasništva je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakog drugog od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima i zakonskim ograničenjima.”

Iz navedene definicije razvidno je kako izvanknjižno vlasništvo nekretnina ima ista obilježja u izvršavanju samog prava vlasništva kao i u slučaju knjižnog vlasništva, koje je vezano uz točnu osobu, nositelja prava vlasništva koje proizlazi iz javnih očevidnika, odnosno zemljišne knjige.

Izvanknjižno vlasništvo nekretnina i problematika koja ga prati češće se pojavljuju u primorskim dijelovima Hrvatske, a napose u Dalmaciji, gdje je realnost da u ruralnim dijelovima, nakon formiranja zemljišnih knjiga u 19. stoljeću od strane Habsburške monarhije, nije napravljeno previše u smislu urednog provođenja ostavinskih postupaka ili čak provođenja donesenih rješenja o nasljeđivanju kroz zemljišne knjige, pa ni urednog sastava isprava o prijenosu vlasništva i njihovoj provedbi.

Pritom treba uzeti u obzir i činjenicu ekstenzivnih prekomorskih iseljavanja u području Dalmacije na kraju 19. stoljeća i početkom 20. stoljeća, a koja su značajno utjecala na provođenje ostavinskih postupaka i donošenje pravomoćnih rješenja ili donošenje dosudnica kojima su se mogli mijenjati upisi na nasljednike, s obzirom na to da je dio nasljednika bio u prekomorskim zemljama i da je putem bilo kakve vrste dostava pismena bilo gotovo nemoguće do njih doći, dok je pak dio nasljednika bio upitnog stupnja pismenosti, pogotovo u ruralnim područjima Dalmacije, gdje su bili udaljeni i od suda i od poštanskih ureda.

Upravo iz navedenih razloga u ovom se trenutku

susrećemo s problemom sastavljanja popisa ostavinske imovine i stvaranja pravne osnove za vodeće budućih parničnih ili zemljišnoknjižnih postupaka kojima bi pojedini nasljednik dokazao pravnu osnovu stjecanja pojedine nekretnine, pa je baš zbog toga važna uloga javnih bilježnika koji kroz „pravnu kreativnost” svojih rješenja mogu uvelike pomoći punomoćnicima (odvjetnicima) nasljednika u dokazivanju valjane pravne osnove i temelja za dokazivanje prava vlasništva nasljednika na pojedinoj nekretnini, putem parničnih ili zemljišnoknjižnih postupaka.

## 3. SASTAV OSTAVINSKE IMOVINE

Jedno od temeljnih pitanja koja se pojavljuju tijekom provođenja ostavinskog postupka upravo je pitanje utvrđenja i sastava ostavinske imovine. Ostavinska se imovina, u redovnom tijeku ostavinskog postupka, najčešće utvrđuje na temelju podataka koje nasljednici dostave uređujućem javnom bilježniku, odnosno koje prijave na samoj ostavinskoj raspravi, kao i prema podacima koje u određenim slučajevima sam javni bilježnik pribavi na spis ili mu isti već prileže.

Valja napomenuti da na određenim sudovima ostavinski predmeti, prije nego se dostave na postupanje javnom bilježniku, prolaze nadležni zemljišnoknjižni odjel, pri čemu se spisu prilažu zemljišnoknjižni izvaci za nekretnine upisane na imenu ostavitelja upravo na području tog odjela.

Takva praksa ne postoji na svim sudovima, pa stoga primjerice na području nadležnosti Općinskog suda u Šibeniku javni bilježnik kao povjerenik suda zaprima ostavinski spis kojem prileži smrtonovica i rješenje suda o povjeravanju provođenja ostavinskog postupka.

S obzirom na to da je u ostavinskom postupku prihvaćeno istražno načelo, sud, a time i javni bilježnik kao povjerenik suda, može utvrđivati činjenice koje stranke u postupku nisu iznijele i izvesti dokaze koje one nisu predložile, a sud svoju odluku može zasnovati i na dokazima koji pred njega nisu izneseni.

Člankom 5. stavkom 3. Zakona o nasljeđivanju propisano je da se „ostavina sastoji od svega što je bilo ostaviteljevo u trenutku njegove smrti, osim onoga što se ne može naslijediti zbog svoje pravne naravi ili po zakonu. No, nije ostavina ono što je tuđi udio u zajedničkoj imovini ili što netko u trenutku ostaviteljeve smrti stekne na posebnom pravnom temelju.”

U sastav ostavine stoga ulaze nekretnine, pokretne i prava ostavitelja koja predstavljaju njegovu imovinu u trenutku njegove smrti. Vlasništvo ne-

kretnina prvotno se dokazuje izvacima iz zemljišne knjige, prilikom čega ujedno dolazi i do primjene načela povjerenja u zemljišne knjige iz čl. 122. Zakona o vlasništvu, koji u st. 1. propisuje da se smatra „da zemljišna knjiga potpuno i istinito odražava činjenično i pravno stanje nekretnine, pa tko je u dobroj vjeri postupao s povjerenjem u zemljišne knjige, ne znajući da ono što je u njih upisano nije potpuno ili da je različito od izvanknjižnog stanja, uživa glede toga stjecanja zaštitu prema odredbama zakona.“

Takve nekretnine, koje su prema nasljednicima nesporno vlasništvo ostavitelja i kod kojih je očito da postoji i titulus i modus, odnosno da je ostavitelj ispunio sve pretpostavke propisane Zakonom za stjecanje i valjani upis prava vlasništva u zemljišne knjige, u većem broju slučajeva predstavljaju pretežni dio ostavine te se kao takve popisuju i raspoređuju na nasljednike kasnijim rješenjem o nasljeđivanju.

Člankom 226. Zakona o nasljeđivanju propisano je sljedeće:

„Rješenjem o nasljeđivanju sud utvrđuje tko je ostaviteljevom smrću postao njegov nasljednik i koja su prava time stekle i druge osobe.

(2) Rješenje iz stavka 1. ovoga članka sadrži:

1. prezime i ime ostavitelja, njegov osobni identifikacijski broj, ime jednoga od njegovih roditelja, datum rođenja, državljanstvo, te za osobe umrle u braku i njihovo prezime koje su imale prije sklapanja braka

2. oznaku nekretnina s podacima iz zemljišnih knjiga potrebnima za upis, kao i oznaku pokretnih stvari i drugih prava za koja je sud utvrdio da ulaze u ostavinu

3. prezime i ime nasljednika, njegov osobni identifikacijski broj, njegovo prebivalište, odnos nasljednika prema ostavitelju, nasljeđuje li ga kao zakonski ili oporučni nasljednik, a ako ima više nasljednika, i nasljedni dio svakoga pojedinog nasljednika izražen razlomkom

4. je li i kako nasljednikovo pravo uvjetovano, oročeno ili opterećeno nalogom, odnosno inače ograničeno ili opterećeno i u čiju korist

5. prezime i ime, osobni identifikacijski broj i prebivalište osoba kojima je u vezi s nasljeđivanjem ostavitelja pripalo pravo na zapis ili neko drugo pravo iz ostavine s točnom oznakom toga prava.

(3) Ako u ostavinskom postupku svi nasljednici i zapisovnici sporazumno predlože diobu i način diobe, sud će i taj sporazum unijeti u rješenje o nasljeđivanju. Sud će isto tako postupiti ako diobu provede prema članku 143. i 144. ovoga Zakona.“

Pravomoćno rješenje potom se dostavlja, po službenoj dužnosti sukladno odredbi članka 227. stavak 2. Zakona o nasljeđivanju, nadležnom poreznom tijelu i nadležnom zemljišnoknjižnom sudu najkasnije u roku od 15 dana nakon isteka mjeseca u kojem je rješenje postalo pravomoćno, nakon čega se provodi uknjižba prava vlasništva na ime nasljednika i brisanje istog s imena ostavitelja, sukladno odredbi članka 228. stavka 1. Zakona o nasljeđivanju:

„U rješenju o nasljeđivanju sud će odrediti da se nakon pravomoćnosti rješenja o nasljeđivanju provedu u zemljišnoj knjizi potrebni upisi u skladu s pravilima zemljišnoknjižnog prava.“

#### **4. IZVANKNJIŽNE NEKRETNINE KAO DIO OSTAVINSKE IMOVINE**

U postupku utvrđenja ostavine često se pojavljuju i nekretnine koje također predstavljaju vlasništvo ostavitelja i za koje nasljednici mogu predočiti valjani titulus u obliku ugovora kojim je vlasništvo stečeno, rješenja o nasljeđivanju iza prednika ostavitelja ili valjane sudske odluke, ali za koje tijekom svoga života ostavitelj iz određenih razloga nije ostvario upis vlasništva na svoje ime u zemljišnim knjigama.

U ovom dijelu važno je istaknuti i pitanje posjedovnog lista kao jedne od isprava kojima nasljednici dokazuju trajnost posjeda koji je evidentiran u nadležnom uredu za katastar, pa kako upravo posjed predstavlja jedno od ovlaštenja prava vlasništva, samim je time i bitna činjenica prilikom utvrđenja izvanknjižnog vlasništva.

Valja napomenuti da je tijekom 50-ih godina 20. stoljeća, a najvećim dijelom tijekom 1954. godine na području mjesne nadležnosti Općinskog suda u Šibeniku, provedena takozvana „revizija posjeda“, koja je i u ostalim dijelovima Dalmacije provedena u sličnom razdoblju, a koju je inicirala i vodila sama država sa svrhom uvođenja poreza i tijekom koje su katastarske komisije izlazile na teren po cijeloj Dalmaciji i za svaku pojedinu nekretninu koja je bila ranije izmjerena i evidentirana u katastarskom operatu utvrđivale stvarne posjednike.

U navedenoj reviziji posjeda, u najvećem broju slučajeva, upravo je utvrđen stvarni posjednik, odnosno izvanknjižni vlasnik pojedine nekretnine. Činjenica provođenja „revizije posjeda“ uvelike je olakšala dokazivanje u smislu dugotrajnosti posjeda jer posjedovni list predstavlja javnu ispravu, a time se može kao isprava dostaviti javnom bilježniku, koji zatim u sastav ostavine može navesti i posjedovni list ostavitelja iz kojeg su razvidne nekretnine koje je on držao u posjedu za vrijeme života te na taj način točno opisati katastarske čestice kao

izvanknjižno vlasništvo ostavitelja i povezati točno navedeni posjedovni list kao javnu ispravu.

Kao posebna pak kategorija, posebno u priobalnim područjima u kojima je evidentna iznimno velika nesredjenost zemljišnih knjiga, iz prethodno izloženih razloga pojavljuju se i nekretnine za koje nasljednici nisu u mogućnosti predočiti valjanu ispravu o stjecanju nekretnine ili bilo kakav drugi pisani trag, ali traže od javnog bilježnika da se one također uvrste u ostavinu jer, prema njihovu kazivanju, odnosno njihovim tvrdnjama, one zaista jesu bile vlasništvo ostavitelja i u interesu je nasljednika da se obuhvate popisom imovine.

Prethodno navedene nekretnine, kako one za koje je na spis predočen titulus tako i one za koje to nije moguće, također predstavljaju izvanknjižno vlasništvo ostavitelja i kao takve se unose u sastav ostavine te podredno, kasnije, i u samo rješenje o nasljeđivanju te se uručuju nasljednicima.

„Predmet nasljeđivanja su stvari i prava koja pripadaju ostavitelju u času smrti, pa tako i nekretnine, koje nisu upisane u zemljišnim knjigama, koje se u tom slučaju nasljeđuju kao izvanknjižno vlasništvo.“ (Županijski sud Bjelovar Gž 2473/00 od 21. prosinca 2000. godine)

Slijedom iznesenog, nije neobično da se u rješenjima javnih bilježnika, pogotovo onih koji službu obavljaju na području Dalmacije, nađu u popisu ostavinske imovine nekretnine ostavitelja koje su u ostavinskom postupku prijavljene kao takve isključivo na temelju „tvrdnji“ ili „kazivanja nasljednika“ i koje se u njima naznačuju kao „izvanknjižno vlasništvo ostavitelja“.

Vrlo je često tu riječ o nekretninama koje su nasljednicima poznate samo pod narodnim nazivima (primjerice „Modrave“, „Lug“, „Malo polje“ i slično), te za koje oni nisu u mogućnosti osigurati potrebnu identifikaciju brojem katastarske čestice, ili o nekretninama za koje im je poznata katastarska oznaka, ali su u javnim očevidnicima upisane na treće osobe te za njih ne mogu predočiti temelj stjecanja vlasništva, ali za koje svakako žele da se uvrste u ostavinu s obzirom na to da ih obrađuju i koriste, odnosno u faktičnom su posjedu istih i za njih su kasnije voljni provesti odgovarajuće sudske postupke kojima bi se ispravilo postojeće zemljišnoknjižno stanje, koje u trenutku provođenja ostavinskog postupka nije u skladu s onim faktičnim.

Za takve nekretnine najčešće ni sam ostavitelj nije raspolagao odgovarajućim ispravama za upis svoga prava vlasništva jer su se primjerice radile zamjene zemljišta „na riječ“, bez popratnog pisanog traga, ili se pak radi o situacijama u kojima su strane sastavile neku vrstu pisanih dokaza o prijenosu nekretnine, a koji su pak protekom vremena zagubljeni ili uništeni.

„Ako među nasljednicima nema spora da još neka imovina koja nije uknjižena na ostavitelja predstavlja ostavinu, tu imovinu također treba uvrstiti u rješenje o nasljeđivanju s naznakom da se radi o faktičnom vlasništvu prema tvrdnji nasljednika.“ (ŽS St Gž 2110/1997)

Prilikom utvrđivanja ostavinske imovine, odnosno u situacijama kada se pojave upravo takve nekretnine za koje postoji zahtjev nasljednika da se uvrste u ostavinu ostavitelja isključivo prema „tvrdnji“ ili „kazivanju nasljednika“, potrebno je s njima utvrditi, prije svega, ima li među nasljednicima spora o opsegu ostavine, odnosno utvrđuju li i potvrđuju li svi suglasno da su predmetne nekretnine bile u vlasništvu u trenutku smrti ostavitelja.

Nadalje, od velike je važnosti nasljednicima tijekom ostavinskog postupka razložiti da je moguće izvanknjižne nekretnine obuhvatiti rješenjem o nasljeđivanju, ali da na temelju toga rješenja nadležni zemljišnoknjižni sud nije u mogućnosti izvršiti upis direktno na nasljednike, s obzirom na to da ostavitelj nije upisan kao njihov zemljišnoknjižni vlasnik, pa stoga nije udovoljeno materijalnoj pretpostavci knjižnog prednika iz čl. 45. Zakona o zemljišnim knjigama:

„Upisi u zemljišnu knjigu dopušteni su samo protiv osobe koja je u trenutku podnošenja prijedloga za upis u toj zemljišnoj knjizi upisana kao vlasnik zemljišta ili nositelj prava, glede kojega se upis zahtijeva, ili koja bar istodobno bude kao takva uknjižena ili predbilježena.“

To ne znači da nasljednik nije također izvanknjižni vlasnik tih nekretnina, budući da je on vlasništvo tih nekretnina stekao nasljeđivanjem kao jednim od zakonom dopuštenih načina stjecanja prava vlasništva na nekretninama u smislu odredbe članka 114. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima:

„Vlasništvo se može steći na temelju pravnoga posla, odluke suda, odnosno druge nadležne vlasti, nasljeđivanjem i na temelju zakona.“

Potrebno je posebno naglasiti nasljednicima, i to već prilikom provođenja ostavinskog postupka, da do sređivanja zemljišnoknjižnog stanja neće doći automatski putem donesenog rješenja o nasljeđivanju, već da takvo rješenje, u kojem su kao ostavina popisane izvanknjižne nekretnine, nasljednicima daje „podlogu“ za kasnije pokretanje ili pojedinačnog ispravnog postupka ili parničnog postupka pred nadležnim sudom protiv osoba koje su upisane u zemljišnim knjigama, ali da su navedeni postupci neophodni za konačno rješavanje i utvrđenje prava vlasništva.



Slijedom navedenog, nasljednicima bi svakako bilo uputno da, po pravomoćnom okončanju ostavinskog postupka, uistinu i pokrenu odgovarajući sudski postupak radi ostvarenja upisa u zemljišne knjige, odnosno da radi ostvarenja svojih prava pokrenu pojedinačni ispravni postupak ili postupak pred parničnim sudom protiv osoba koje su na predmetnoj nekretnini upisane kao njezini zemljišnoknjižni vlasnici.

Provođenje navedenih sudskih postupaka, koji za rezultat imaju uspješno utvrđenje i sređivanje zemljišnoknjižnog stanja u čim većoj mjeri, mogu u konačnici imati i pozitivan učinak na sveprisutni problem starih i neaktivnih upisa u zemljišnim knjigama i njihovo usklađenje sa stvarnim stanjem.

Činjenica jest da u brojnim zemljišnoknjižnim odjelima, pogotovo na području Dalmacije, još uvijek postoji nemali broj nekretnina na kojima je upisan velik broj suvlasnika, od kojih su mnogi umrli, a da iza njih nisu poznati nasljednici niti su provedeni ostavinski postupci, pa stoga takvi upisi nisu brisani.

„Opravdani razlog za vođenje pojedinačnog ispravnog postupka ima nasljednik izvanknjižne ostavinske imovine.“ (Županijski sud u Varaždinu Gž Zk 115/2017-2 od 20. ožujka 2017. godine)

U kontekstu utvrđenja izvanknjižnih nekretnina u ostavinskom postupku, nasljednike je nadalje potrebno poučiti da je predmetno rješenje o nasljeđivanju isključivo deklaratornog karaktera i da ono veže nasljednike koji su sudjelovali u postupku, ali ne i treće osobe, kako je i propisano člankom 232. Zakona o nasljeđivanju:

„(1) Smatra se da je pravomoćnim rješenjem o nasljeđivanju utvrđeno što je u sastavu ostavine, tko je ostaviteljev nasljednik, koliki mu nasljedni dio pripada, je li mu nasljedno pravo ograničeno ili opterećeno i kako, te postoje li kakva prava na zapise i koja. Isto vrijedi i za djelomično rješenje o nasljeđivanju glede onoga što je njima utvrđeno.

(2) Što je utvrđeno pravomoćnim rješenjem o nasljeđivanju, može pobijati jedino onaj koji po odredbama ovoga Zakona nije vezan pravomoćnošću rješenja o nasljeđivanju. On to može pobijati jedino putem parnice s osobama u čiju korist glasi utvrđenje čiju istinitost osporava.

(3) Pravomoćnim rješenjem o nasljeđivanju nisu vezane osobe koje tvrde da im pripada neko pravo glede onoga za što je utvrđeno da je u sastavu ostavine, ako nisu kao stranke sudjelovale u ostavinskoj raspravi, niti su na nju bile uredno osobno pozvane.”

Stoga se ponovno stavlja naglasak na potrebu pokretanja i provođenja odgovarajućih sudskih po-

stupaka radi ostvarenja upisa u zemljišne knjige, slijedom čega nasljednici mogu ostvariti zaštitu svojih prava.

### III. PRAVNI PUT NAKON PRAVOMOĆNOG DOVRŠETKA OSTAVINSKOG POSTUPKA

Nakon što je javni bilježnik donio pravomoćno rješenje o nasljeđivanju u kojem je u sastavu ostavinske imovine deklaratorno naveo popis izvanknjižnog vlasništva nekretnina i iste rasporedio nasljednicima, slijedi postupak dokazivanja prava vlasništva na predmetnim nekretninama, s obzirom na to da rješenje o nasljeđivanju ne veže treće osobe, odnosno osobe na čije su ime navedene nekretnine upisane u zemljišnoj knjizi, kako je već ranije izloženo.

Postoje dva načina, odnosno dvije vrste postupaka koji stoje na raspolaganju nasljednicima koji trebaju dokazati svoje pravo vlasništva na nekretnini koja je obuhvaćena kao izvanknjižno vlasništvo u rješenju o nasljeđivanju, a to su sljedeći:

1. parnični postupak, i to u obliku tužbe radi utvrđenja prava vlasništva u odnosu na upisane vlasnike nekretnine u zemljišnoj knjizi

2. zemljišnoknjižni postupak, i to provođenjem pojedinačnog ispravnog postupka.

#### 1. PARNIČNI POSTUPAK

Parnični postupak u Republici Hrvatskoj je uređen Zakonom o parničnom postupku.

Parnični postupak započinje podnošenjem tužbe radi utvrđenja prava vlasništva pred nadležnim sudom, u kojoj prema pravilima parničnog postupka tužitelj, u ovom slučaju nasljednik na nekretnini koja je utvrđena kao izvanknjižno vlasništvo, sudu treba dostaviti dokaze i isprave kojima dokazuje svoje tvrdnje iz tužbe.

Upravo je iz navedenog razloga bitno da javni bilježnik pojedinu nekretninu navede kao izvanknjižno vlasništvo prema kazivanju nasljednika ili na osnovi isprave koja je dostavljena tijekom ostavinskog postupka, kako bi nasljednik tijekom parničnog postupka, uz ostale predložene dokaze, mogao dokazati pred nadležnim sudom svoje pravo vlasništva.

Tijekom postupka će se, između ostalog, isticati i činjenica trajanja posjeda, a podredno i ispunjenje uvjeta za dosjeloost kao jednu od osnova stjecanja prava vlasništva, često uz saslušanje svjedoka koji mogu iskazivati o trajanju i kvaliteti posjeda, odnosno pravnim prednicima i njihovim pravnim osnovama za stjecanje prava vlasništva (zamjena, kupoprodaja i slično), a sve s ciljem da se sudskom

presudom utvrdi nasljednik kao vlasnik pojedine nekretnine.

Kao tuženici u parničnom postupku navedeni su nositelji prava vlasništva na nekretnini koji su upisani u zemljišnoj knjizi. U praksi se često događa da je većina tuženika, odnosno upisanih vlasnika/suvlasnika, umrla ili da o njima nema podataka u smislu adrese i osobnog identifikacijskog broja, pa su punomoćnici koji vode parnične postupke u ime nasljednika primorani istraživati zemljišne knjige i posjedovne listove te pribavljati arhivsku građu kako bi uopće utvrdili tko su pravni sljednici – nasljednici upisanih osoba.

U velikom broju postupaka stoga se kao nasljednici utvrde osobe koje žive u inozemstvu te za koje nemamo evidenciju adrese prebivališta ni osobni identifikacijski broj, što predstavlja potencijalne probleme čak i u slučaju kad se ishodi presuda, s obzirom na to da Zakon o zemljišnim knjigama propisuje uvjete koje treba sadržavati prijedlog za upis u zemljišnu knjigu, u smislu potrebnih podataka o protustrankama.

Iz svih navedenih razloga nerijetko se događa da parnični postupci radi utvrđenja prava vlasništva traju godinama.

## 2. POJEDINAČNI ISPRAVNI POSTUPAK

Pojedinačni ispravni postupak kao zemljišnoknjižni postupak uređen je Zakonom o zemljišnim knjigama, i to člancima 208.–216., kojima se propisuje obveza predlagatelja koji podnosi prijedlog za pojedinačni ispravni postupak da sudu mora dokazati opravdanost radi pokretanja postupka, odnosno pravni interes za donošenje rješenja o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka.

Članak 209. ZZK-a sadrži sljedeće:

(1) Pojedinačni ispravni postupak pokreće se na prijedlog osobe koja ima pravni interes.

(2) U prijedlogu za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka treba biti točno označeno u kojem se smislu zahtijeva ispravljanje zemljišnoknjižnog uloška, koji bi se zemljišnoknjižni upisi u tom ulošku, kako i u čiju korist trebali ispraviti, činjenice na kojima se prijedlog temelji (npr. temelj stjecanja, povijest stjecanja i slično), a uz prijedlog se može podnijeti i nacrt ispravljenog zemljišnoknjižnog uloška.

(3) Prijedlog iz stavka 1. ovoga članka mora sadržavati ime i prezime, adresu i osobni identifikacijski broj osobe u čiju se korist traži ispravak upisa u zemljišnoj knjizi, ali se ne moraju navesti osobe protiv kojih se traži ispravak upisa (protustranke).

(4) Prijedlogu iz stavka 1. ovoga članka treba priložiti isprave iz kojih proizlazi opravdanost pokretanja pojedinačnog ispravnog postupka, odnosno isprave kojima se dokazuje osnovanost prijedloga (npr. isprave o prijenosu ili osnivanju knjižnih prava u korist podnositelja prijedloga koje ne ispunjavaju sve pretpostavke za valjanost tabularne isprave, izvaci iz katastra zemljišta o posjedniku nekretnine, javno ovjerovljene izjave zemljišnoknjižnog vlasnika ili njegovih nasljednika kojima se potvrđuje pravo predlagatelja i sl.).

(5) Kad se prijedlogom iz stavka 1. ovoga članka predlaže promijeniti podatke u posjedovnici, prijedlogu treba priložiti i prijavi list koji je pregledalo i potvrdilo tijelo nadležno za katastar, u protivnom će se prijedlog odbaciti i upisati zabilježba odbačenog prijedloga.

(6) S prijedlogom iz stavka 1. ovoga članka, na temelju kojega je doneseno rješenje o pokretanju ispravnog postupka, postupa se u daljnjem tijeku ispravnog postupka kao s prigovorom, odnosno prijavom podnesenom u ispravnom postupku, ako ovim odredbama nije propisano drukčije.

(7) Odluku povodom prijedloga iz stavka 1. ovoga članka te odluku povodom prijave i prigovora podnesenih u ispravnom postupku donosi sudac ili sudski savjetnik pod nadzorom suca.“

Nakon što sud utvrdi opravdanost, odnosno pravni interes za vođenje pojedinačnog ispravnog postupka, donosi rješenje o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka koje sadrži i sudski oglas u kojem se pozivaju treće osobe da, ukoliko imaju ikakve primjedbe ili kakva prava glede nekretnina iz rješenja, u roku za ispravak ulože prigovor. O podnesenom prigovoru odlučuje sud u daljnjem tijeku postupka.

Ukoliko treće osobe ne ulože prigovor, a rok iz sudskog oglasa protekne, nadležni sud ima mogućnost donijeti rješenje o upisu bez provođenja rasprave za ispravak ili može zakazati raspravu za ispravak, što je i najčešće u praksi sudova u Dalmaciji.

Rasprava se održava na način da se zakaže očevid na nekretnini koja je predmet postupka, da se odredi sudski vještak geodetske struke kako bi se u prisutnosti predlagatelja osobno ili punomoćnika predlagatelja identificirala sama nekretnina, predlagatelju se nalaže da pozove svjedoke, najčešće „medaše“ koji imaju neposredna saznanja o posjedu nekretnine, kao i pravnoj osnovi stjecanja nekretnine od strane predlagatelja ili njegovih pravnih prednika.

Ukazuje se kako je pojedinačni ispravni postupak

jednostavniji i učinkovitiji za dokazivanje pravne osnove stjecanja vlasništva pojedine nekretnine od strane nasljednika, posebno ukoliko sudovi provode rasprave za ispravak upravo na način da se zaista izlazi na očevide na kojima sudski vještak geodetske struke uz sudjelovanje predlagatelja identificira predmetne nekretnine, da se pritom saslušavaju svjedoci koji imaju neposredna saznanja o samoj nekretnini, kao i o osobama koje su ju obradivale ili koristile, kao i svim nastalim eventualnim pravnim promjenama na nekretnini u vidu nasljeđivanja ili drugih osnova stjecanja.

Pojedinačni ispravni postupak stoga se i u praksi pokazao primjerenim i nadasve učinkovitim načinom uređenja zemljišnih knjiga koje su tijekom desetljeća „gomilale“ neaktivne upise, a podredno i načinom da nasljednici izvanknjižnih nekretnina postanu njihovi knjižni vlasnici, odnosno da se na taj način odražava stvarno faktično stanje.

#### IV. ZAKLJUČNO

Uvođenje izvanknjižnog vlasništva u rješenje o nasljeđivanju od značaja je prvenstveno za same nasljednike radi kasnijeg provođenja, bilo parničnog bilo posebnog zemljišnoknjižnog, postupka i, u konačnici, radi zaštite njihovih prava i stečene imovine.

U postupku koji će uslijediti po ostavini, a na temelju donesenog rješenja o nasljeđivanju, nasljednici bi ipak trebali lakše dokazati pravne osnove stjecanja nekretnina, a samim time i učinkovito urediti i srediti zemljišnoknjižno stanje na način da se na njima ostvari upis stvarnih nositelja prava vlasništva.

Svakako, pitanje izvanknjižnog vlasništva nekretnina u okviru ostavine, odnosno pitanje kako se postaviti kada se nasljednici pojave sa zahtjevom za uvođenjem u ostavinu takvih nekretnina, nije pitanje samo i strogo ograničeno na sam ostavinski postupak.

Ono je od značaja i za samu državu, s obzirom na to da osobe koje imaju pravni interes aktivno sudjeluju kako u ostavinskom postupku tako i kasnije u odgovarajućim sudskim postupcima koji za rezultat imaju uređenje zemljišnih knjiga i osiguravanje pravne sigurnosti i povjerenja u javne očevidnike, u ovom slučaju povjerenja u zemljišne knjige.

Sudjelovanjem ne samo javnih bilježnika kao povjerenika suda za provođenje ostavinskih postupaka nego i odvjetnika kao kvalificiranih punomoćnika nasljednika u postupcima koji imaju uslijediti po pravomoćnosti rješenja o nasljeđivanju, te svakako nasljednika, moguće je u velikoj mjeri doprinijeti rješavanju gorućeg problema nesredenog zemljišnoknjižnog stanja, poglavito u Dalmaciji.

#### Summary

*At the beginning of this article, there will be a general discussion of the role of notaries public as court commissioners in inheritance proceedings, as well as legal framework that regulates actions of notaries public and course of inheritance proceeding, with a brief presentation of the institution of ownership in our legal system.*

*After consideration of the role of notaries public and manner of proceeding within the framework of inheritance proceeding, there will be presented issue of determining inheritance, especially real estates, in proceedings before notary public, with special focus on non-registered real estates that heirs would like to include in the inheritance and allocate through the inheritance decision in order to harmonize land registry situation that does not reflect the actual situation and achieve valid registration in public registers of ownership rights over respective real estates, which, in most cases, represent their heritage and are of special generational importance.*

*Further on, we will also present the path that awaits the heirs after inheritance procedure has been legally and validly finalized with the inheritance decision, along with issue of initiating the appropriate court procedures that are absolutely necessary for the above-mentioned harmonization and regulation of the existing land registry situation, from the perspective of lawyer as a representative of the heirs of non-registered real estates.*

## V. LITERATURA:

1. Zakon o nasljeđivanju („Narodne novine” br. 48/03., 163/03., 35/05., 127/13., 33/15., 14/19.)
2. 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., 94/17. – službeni pročišćeni tekst, 152/14., 81/15. – službeni pročišćeni tekst)
3. Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine” br. 63/19., 128/22.)
4. Zakon o parničnom postupku („Službeni list SFRJ” br. 4/77., 36/77., 36/80., 6/80., 69/82., 43/82., 58/84., 74/87., 57/89., 20/90., 27/90., 35/91., „Narodne novine” br. 53/91., 91/92., 112/99., 129/00., 88/01., 117/03., 88/05., 2/07., 96/08., 84/08., 123/08., 57/11., 148/11. – službeni pročišćeni tekst, 25/13., 89/14., 70/19., 80/22., 114/22.)
5. Zakon o nasljeđivanju sa sudskom praksom, bilješkama i praktičnim primjerima, priredio Darko Vrljić, Vizura (Pravo u praksi) 2019.
6. Stvarno pravo, Nikola Gavella, Tatjana Josipović, Igor Gliha, Vlado Belaj, Zlatan Stipković, svezak prvi i drugi, II. izmijenjeno i dopunjeno izdanje, Narodne novine, 2007.