

DOSJELOST U KONTEKSTU POJEDINAČNOG ISPRAVNOG POSTUPKA – ODJECI JEDNE REVIZIJSKE ODLUKE VRHOVNOG SUDA REPUBLIKE HRVATSKE

Zinka Bulka, dipl. iur.*
Dr. sc. socio. Josip Dešić**

UDK 347.232.4
<https://doi.org/10.30925/zpfsr.46.1.12>
Ur.: 14. studenoga 2024.
Pr.: 28. siječnja 2025.
Pregledni rad

Sažetak

U radu se razmatra institut dosjelosti u kontekstu pojedinačnog ispravnog postupka. Naime, pojedinačni ispravni postupak često je jednostranački postupak (dostava protivnoj strani nije osobna već obična), gdje kontradiktornost može biti znatno reducirana ili isključena, činjenice se utvrđuju sa stupnjem vjerojatnosti, a pravo na pravne lijekove je ograničeno. Kako se pojedinačni ispravni postupak sastoji od dvije etape, u radu se razmatra može li dosjelost sama po sebi biti opravdan razlog za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka (bez dostave adekvatne isprave na temelju koje se na razini vjerojatnosti može utvrditi podnositeljevo knjižno pravo), te se isto tako razmatra može li se dosjelost, i ako može kojim dokazima, utvrđivati u drugoj etapi postupka. Uz navedeno razmatra se i odnos između pojedinačnog ispravnog postupka i parničnog postupka radi utvrđenja prava vlasništva. Pri svemu se uzima u obzir to da u pojedinačnom ispravnom postupku, kao izvanparničnom (nespornom) postupku dolaze do izražaja oficijelne i inkvizitorne ovlasti suda.

Ključne riječi: pojedinačni ispravni postupak; dosjelost; izvanparnični postupak; zemljišne knjige.

1. UVOD

Kada su podaci u zemljišnoj knjizi neistiniti ili nepotpuni, zbog načela povjerenja u zemljišne knjige, postoji opasnost da će stvarni nositelj izgubiti svoje knjižno pravo, najčešće pravo vlasništva.¹ Upravo je cilj pojedinačnog ispravnog

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

** Dr. sc. socio. Josip Dešić, viši asistent, Sveučilište u Rijeci, Pravni fakultet; jdesic@pravni.uniri.hr. ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-9679-798X>.

1 Pravni učinci neoborive presumpcije o istinitosti sastoje se u tome da će poštenu stjecatelj koji je

postupka da se u zemljišnoknjižnom ulošku u pogledu kojeg se vodi postupak, na relativno brz i učinkovit način, zemljišnoknjižno stanje uskladi sa stvarnim stanjem i isprave se svi potrebni podaci u svim dijelovima zemljišne knjige.²

Pojedinačni ispravni postupak je po svojoj prirodi izvanparnični postupak,³ čije su pretpostavke i tijek propisani čl. 208.-216. Zakona o zemljišnim knjigama⁴ te čl. 108.-114. Zemljišnoknjižnog poslovnika.⁵ Ovaj postupak ima važnu ulogu u osiguranju pravne sigurnosti i zaštite prava vlasništva te drugih knjižnih prava, jer omogućuje da zemljišne knjige istinito i točno odražavaju stvarno stanje u pogledu nekretnine i time doprinose sigurnosti pravnog prometa nekretnina. Svrha provođenja pojedinačnog ispravnog postupka jest na brži i jednostavniji način upisati neko knjižno pravo kada predlagatelj ne raspolaže ispravom koja bi bila podobna za upis tog njegovog prava u zemljišnu knjigu. U pravilu se radi o situacijama kada nema spora o pravu koje bi pripadalo predlagatelju.⁶

Međutim, ovdje treba ipak imati na umu da su usmenost i kontradiktornost u

postupao s povjerenjem u istinitost prednikova upisa steći knjižno pravo, iako ono u zemljišnoj knjizi nije bilo upisano u korist njegova stvarnog nositelja. O stjecanju prava vlasništva na temelju povjerenja u zemljišne knjige i presumpciji istinitosti i potpunosti zemljišne knjige v. u: Nikola Gavella et al., *Stvarno pravo (knjiga prva)* (Zagreb: Narodne novine, 2007.), 464-471.

- 2 Županijski sud u Splitu, Gž Zk-335/2017 od 14. studenoga 2017.
- 3 Izvanparnični postupak (lat. *jurisdictio non contentiosa*) naziva se još i nespornim, za razliku od parničnog koji je sporan. Kod njega se posebno očituju elastičnost procesnih instituta, pojačane oficijelne i inkvizitorne ovlasti suda, mogućnost postupanja samo s jednom stranom i sl. V. u: Siniša Triva i Mihajlo Dika, *Izvanparnično procesno pravo* (Zagreb: Pravni fakultet u Zagrebu, 1982.), 18-19; Srećko Zuglia, *Vanparnični postupak* (Zagreb: Školska knjiga, 1956.), 36-39.
- 4 Zakon o zemljišnim knjigama, Narodne novine, br. 63/19., 128/22., 155/23. (u daljnjem tekstu: ZZZK/19).
- 5 Pravilnik o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (Zemljišnoknjižni poslovnik), Narodne novine, br. 81/97., 109/02., 153/02., 123/02., 14/05., 60/10., 60/10., 55/13., 63/19., 128/22. (u daljnjem tekstu: Zemljišnoknjižni poslovnik).
- 6 Prema čl. 203. st. 5. ZZZK/19 „Sud će uputiti osobe čije prijave ili prigovore nije usvojio u cijelosti ili djelomično, kao i one čiji je upis ili prvenstveni red upisa svojom odlukom odredio izmijeniti, nadopuniti ili izbrisati da svoje navodno pravo ostvaruju u parnici tužbom za ispravak.“ Prema čl. 27. st. 1. Zakona o izvanparničnom postupku (Narodne novine, br. 59/23., u daljnjem tekstu: ZIP) „ako u postupku u kojemu sudjeluju dvije ili više stranaka dođe do spora o pravu čije rješenje ovisi o utvrđivanju spornih činjenica, sud će prekinuti izvanparnični postupak i uputiti predlagatelja na parnični postupak ili drugi postupak pred nadležnim sudom ili drugim tijelom.“ Prema čl. 27. st. 2. ZIP-a: „U slučaju iz st. 1. ovoga čl. sud će odrediti rok u kojemu predlagatelj ili druga stranka trebaju pokrenuti postupak na koji su upućeni. Ako predlagatelj ne pokrene postupak u određenom roku, smatrat će se da je povukao prijedlog, a ako to ne učini druga stranka, smatrat će se da nema spora o pravu radi čijeg rješavanja je upućena na parnicu ili drugi postupak, osim ako ovim Zakonom ili drugim zakonom koji sadrži odredbe o izvanparničnom postupku nije drukčije određeno.“ Prema čl. 27. st. 3. ZIP-a: „Ako se u slučaju iz st. 1. ovoga čl. sve stranke s time suglase, sud može spor riješiti u izvanparničnom postupku.“

izvanparničnim postupcima osigurani u manjoj mjeri nego u parničnim postupcima.⁷ Prilikom usmene rasprave, odnosno odlučivanja na temelju pisanih izjava, sud ne mora o svakom navodu ili prijedlogu nekog sudionika saslušati druge (zainteresirane) strane.⁸ S druge strane, oficijelne i inkvizitorne ovlasti suda u prikupljanju procesne građe u izvanparničnim postupcima dolaze u većoj mjeri do izražaja nego u parničnom postupku. Zato se kod donošenja odluke uzimaju u obzir i dokazi koje je stranka podnijela i dokazi koje je sud pribavio po službenoj dužnosti.⁹ U izvanparničnom postupku mogu se radi utvrđivanja važnih činjenica koristiti svi odgovarajući dokazi.¹⁰

Stoga se u ovome radu, prije svega, razmatra može li dosjelost sama po sebi biti opravdani razlog za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka, bez dostave adekvatne isprave na temelju koje se na razini vjerojatnosti može utvrditi podnositeljevo knjižno pravo. S druge strane, budući da je pojedinačni ispravni postupak često jednostranački postupak u kojem nema kontradiktornosti ili ona može biti znatno reducirana, razmatra se mogu li se uopće u pojedinačnom postupku utvrđivati pretpostavke za stjecanje prava vlasništva dosjelošću.

Pojedinačni ispravni postupak provodi se kada predlagatelj ne može provesti uknjižbu svog prava vlasništva redovnim putem, tj. kada učini vjerojatnim svoje pravo vlasništva nad predmetnom nekretninom, a isprave kojima raspolaže nije moguće provesti u zemljišnim knjigama,¹¹ bilo da se radi o neotklonjivim nedostacima isprava ili o neažurnom zemljišnoknjižnom stanju.¹² Naime, pojedinačni ispravni postupak upravo je takav postupak koji se provodi kada osoba ne raspolaže takvim ispravama, već ispravama koje čine vjerojatnim da joj pripada pravo vlasništva (ili neko drugo knjižno pravo) koje u njezinu korist nije upisano u zemljišnoj knjizi (čl. 208. st. 3. ZZK/19). Opravdani će razlog za vođenje pojedinačnog ispravnog postupka

7 Prema načelu kontradiktornosti (lat. *contra + dicere* – proturječiti) sud je dužan omogućiti svakoj strani u postupku da iznese svoje zahtjeve i dokazne prijedloge i da se očituje o zahtjevima i navodima protivne stranke. Naziva se još i načelo obostranog saslušanja stranaka, a sažeto je latinskom maksimom *audiatur et altera pars*. V. prije svega čl. 5. st. 1. Zakona o parničnom postupku, Narodne novine, br. 53/91., 91/92., 58/93., 112/99., 88/01., 117/03., 88/05., 02/07., 84/08., 96/08., 123/08., 57/11., 148/11., 25/13., 89/14., 70/19., 80/22., 114/22., 155/23. (u daljnjem tekstu: ZPP); o načelu kontradiktornosti v. Mihajlo Dika, *Građansko parnično pravo: Utvrđivanje činjenica*, 7. knjiga (Zagreb: Narodne novine, 2018.), 39-40, 448-450.

8 Zuglia, *Vanparnični postupak*, 38.

9 Zuglia, *Vanparnični postupak*, 37.

10 V. čl. 23. ZIP-a.

11 Prema odredbi čl. 48. st. 1. ZZK/19 redoviti upis u zemljišnu knjigu dopustit će se samo na temelju isprava sastavljenih u obliku propisanom za njihovu valjanost. Uz opće pretpostavke za upis (čl. 48. i 49. ZZK/19), za provedbu uknjižbe tabularna isprava treba zadovoljavati i posebne pretpostavke za uknjižbu, između ostalog (pored ovjerene istinitosti potpisa osobe čije se pravo prenosi, odnosno njezina punomoćnika i točne oznake zemljišta u smislu odredbe čl. 57., 58., 59. st. 1.b ZZK/19) izričitu pisanu i bezuvjetnu izjavu onoga čije se pravo prenosi da pristaje na uknjižbu čl. 59. st. 1.b ZZK/19. O tabularnoj ispravi i općim pretpostavkama valjanosti tabularne isprave v. u: Tatjana Josipović, *Zemljišnoknjižno pravo* (Zagreb: Informator, 2001.), 188-191.

12 Županijski sud u Splitu, Gž Zk-642/2018-2 od 25. ožujka 2019.

postojati kada podnositelj raspolaže ispravom (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, javnoovjerovljene izjave zemljišnoknjižnog vlasnika ili njegovih nasljednika kojima se potvrđuje pravo predlagatelja i sl., v. čl. 209. st. 4. ZZK/19)¹³ kojom može učiniti vjerojatnim da mu pripada pravo koje nije u njegovu korist upisano i radi čijeg bi upisa trebalo ispraviti određene zemljišnoknjižne upise.¹⁴ Međutim, treba istaknuti da predlagatelj u pojedinačnom ispravnom postupku ne može ishoditi brisanje prava koje je upisano u zemljišnoj knjizi (npr. pravo služnosti puta upisano kao teret na nekretnini). Naime, iz odredbe čl. 208. st. 1. u vezi s čl. 34. st. 1. i 2. ZZK/19 proizlazi da je svrha pojedinačnog ispravnog postupka upisati neko pravo koje nije upisano u zemljišnoj knjizi, a ne brisati već upisano pravo.¹⁵

2. OPRAVDANI RAZLOG ZA POKRETANJE POJEDINAČNOG ISPRAVNOG POSTUPKA

Pojam opravdani razlog, kao pravni standard, postoji kada postoji neslaganje zemljišnoknjižnog stanja sa stvarnim stanjem i kada je podnositelj prijedloga nekom ispravom učinio vjerojatnim da mu pripada pravo koje nije u njegovu korist upisano u zemljišnoj knjizi (čl. 209. st. 4. ZZK/19).¹⁶ Prema čl. 209. st. 3. ZZK/19 u prijedlogu za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka iz čl. 209. st. 1. ZZK/19 ne moraju biti navedene osobe protiv kojih se traži ispravak upisa (protustranke). Pojedinačni ispravni postupak ne provodi se ako zainteresirana stranka nema ispravu kojom bi dokazala opravdani razlog, čak i ako je predložila saslušanje svjedoka u tu svrhu. U takvoj situaciji jedini pravni put za upis knjižnoga prava u zemljišnu knjigu je da stranka pokrene parnični postupak protiv osobe (ili više njih) upisane kao nositelja knjižnog prava u zemljišnoj knjizi.¹⁷

Na gotovo istovjetan način i čl. 108. st. 2. Zemljišnoknjižnog poslovnika definira da opravdani razlog postoji ako je javnom ili javnoovjerovljenom ispravom

13 Dakle, ne navodi se više izraz „javnom ili javnoovjerovljenom“ ispravom, kao što je to bilo izričito navedeno u čl. 200.a st. 5. ranije važećeg ZZK/96, već je određeno da je dovoljan dokaz samo isprava. Dakle, sada kao dokaz mogu poslužiti i isprave na kojima, primjerice, nema ovjere potpisa. V. u: Dinka Šago, „Uređivanje zemljišnoknjižnog stanja pojedinačnim ispravnim postupkom“, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci* 39, br. 1 (2018): 581.

14 Ovdje treba navesti da je Općinski sud u Varaždinu, rješenjem Z-13314/2023 od 17. svibnja 2024. na temelju čl. 118. st. 6. ZZK/19 odbacio prijedlog za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka, kada takvom prijedlogu nije priložena nijedna isprava, kojom bi se potkrijepio opravdani razlog za njegovo podnošenje (čl. 208. st. 3. ZZK/19). Naime, odredbom čl. 118. st. 6. ZZK je propisano da će sud odbaciti neuređan prijedlog i prijedlog u kojem nisu priloženi svi prilozi nužni za donošenje rješenja o osnovanosti prijedloga. U skladu s čl. 120. st. 1. ZZK/19, u tom slučaju valja odrediti zabilježbu odbačenog prijedloga kako predlagatelj u slučaju drugačije odluke povodom žalbe, ne bi izgubio prvenstveni red.

15 Županijski sud u Zagrebu, Gž Zk-83/2022-2 od 13. prosinca 2022.

16 Županijski sud u Splitu, Gž Zk-335/2017 od 14. studenoga 2017.

17 U tom smislu i Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev-346/2023 od 18. listopada 2023. Detaljnije o navedenoj odluci v. *infra* u 5. poglavlju ovoga rada.

učinjeno vjerojatnim da nekoj osobi pripada pravo koje nije u njezinu korist upisano i radi čijeg bi upisa trebalo ispraviti određene zemljišnoknjižne upise, pod uvjetom da se radi o pravu koje po odredbama ZZK/19 može biti predmet zemljišnoknjižnog upisa.¹⁸ Budući da čl. 208. st. 3. i čl. 209. st. 4. ZZK/19 više ne predviđa da isprava mora biti javna ili javnoovjerovljena, navedenu odredbu Zemljišnoknjižnog poslovnika, dosljednosti radi, valjalo bi uskladiti s novim zakonskim uređenjem.¹⁹ No, pri tome bi ipak valjalo razmotriti doprinosi li trenutačno zakonsko uređenje pravnoj sigurnosti. Naime, javna isprava ipak ima veću dokaznu snagu od „obične“ isprave, jer u sastavljanju javne isprave sudjeluju javna tijela i javni službenici, čije je postupanje propisano zakonom i koje jamči profesionalnost te nepristranost, što znači da se o činjenicama i pravnim odnosima koji se navode u njoj može zaključiti s višim stupnjem sigurnosti, nego kad je u pitanju nejavna ili neovjerena isprava.²⁰ Kad je riječ o javnoj ispravi, čl. 230. st. 1. i 2. ZPP-a (koji se supsidijarno primjenjuje i u zemljišnoknjižnom postupku, v. čl. 99. st. 2. ZIP-a) veže uz nju presumpciju autentičnosti.²¹ S druge strane, „obične“ isprave ne uživaju istu dokaznu snagu te njihov dokazni učinak u svakom slučaju ovisi o međuovisnosti s drugim dokazima. Naime, postavlja se pitanje kako utvrditi autentičnost takvih isprava, kada prije otvaranja pojedinačnog postupka nije dopušteno izvoditi druge dokaze, dakle postavlja se i važnije pitanje koje to nejavne ili neovjerene isprave uopće mogu biti adekvatne za otvaranje ovog postupka, budući da zakonodavac popis primjera takvih isprava nije naveo. ZZK/19 ne spominje izjave tzv. prijateljskih svjedoka ili svjedoka po profesiji, stoga ostaje dvojbeno mogu li se takve isprave koristiti za pokretanje ispravnog postupka.

Kontrec ističe da bi za pokretanje pojedinačnog ispravnog postupka „svrsishodno bilo priložiti svaku ispravu koja može poslužiti kao dokaz tvrdnji predlagatelja, te predložiti po potrebi i saslušanje svjedoka ili primjerice, geodetskog vještaka radi identifikacije nekretnine. U pojedinačnom ispravnom postupku dopušteno je, za razliku od postupka ispravljanja upisa u povodu osnivanja ili obnavljanja zemljišne knjige, zahtijevati i promjenu podataka u listu A vezano za površinu, oblik, broj i izgrađenost pojedinih dijelova zemljišnoknjižnog tijela; u tom je slučaju prijedlogu potrebno priložiti prijavni list kojeg je ovjerilo tijelo nadležno za poslove katastra (v. čl. 200.a st. 6. ZZK/96).“²²

Prema rješenju Županijskog suda u Varaždinu, Stalna služba u Koprivnici, Gž Zk-83/2023-2 od 7. srpnja 2023., opravdani razlog za pokretanje pojedinačnog ispravnog postupka postoji kada su predlagatelji predbilježeni kao suvlasnici na

18 Županijski sud u Splitu, Gž Zk-335/2017 od 14. studenoga 2017.

19 Čl. 37. Ustavnog zakona o Ustavnom sudu RH, Narodne novine, br. 99/99., 29/02., 49/02. normira institut ekscepcije ilegalnosti. Prema ovoj odredbi, sud je obavezan primijeniti zakon ako se utvrdi nezakonitost određenog propisa ili njegovih odredbi. U takvom slučaju, sud će neposredno primijeniti važeći zakon, a istovremeno će podnijeti zahtjev Ustavnom sudu za ocjenu usklađenosti spornog propisa ili njegovih odredaba s Ustavom i zakonima.

20 O dokaznoj snazi javnih isprava v. čl. 230.-234. ZPP-a.

21 Dika, *Građansko parnično pravo*, 525.

22 Damir Kontrec, „Novine u zemljišnoknjižnom pravu prema konačnom prijedlogu Novele Zakona o zemljišnim knjigama 2013.“, *Pravo u gospodarstvu* 52, br. 3 (2013): 610.

temelju ugovora o kupoprodaji nekretnina koji ne sadrži *clausulu intabulandi*, već je ugovorom dozvola za uknjižbu uvjetovana isplatom cjelokupne kupoprodajne cijene, kada su predlagatelji uz prijedlog podnijeli i potvrdu o tome da je prodavatelj u cijelosti primio ugovorenu kupoprodajnu cijenu, no potpis na potvrdi nije ovjerio javni bilježnik. Kao razlog pokretanja ispravnog postupka predlagatelji ističu činjenicu da je prodavatelj preminuo te da nemaju saznanja gdje se nalaze njegovi pravni sljednici.

U sudskoj se praksi postavilo i pitanje je li za ispravak dovoljno dostaviti posjedovni list iz katastra kako bi se ispravio upis u vlastovnici ili teretovnici zemljišnoknjižnog uloška u pojedinačnom ispravnom postupku.²³ U tom smislu Županijski sud u Varaždinu u odluci Gž Zk-338/2021-2 od 12. srpnja 2021. ističe: „Iako je točno kako sud prvog stupnja u obrazloženju pobijanog rješenja navodi da posjedovni list nije isprava temeljem koje se može upisati nečije pravo u zemljišnu knjigu, no predlagatelj samim prijedlogom niti ne traži upis svog prava vlasništva temeljem posjedovnog lista, nego istim dokazuje postojanje opravdanog razloga za pokretanje pojedinačnog ispravnog postupka jer prijedlogu prilaže upravo isprave koje su ranije citiranom odredbom čl. 209. st. 4. i 5. ZZK/19 navedene kao isprave iz kojih proizlazi opravdanost pokretanja pojedinačnog ispravnog postupka. S druge strane, prvostupanjski sud uopće ne obrazlaže zbog čega smatra da se po provedenoj raspravi temeljem priloženih isprava i saslušanjem svjedoka (što se također u prijedlogu predlaže) te eventualnom utvrđenju da je predlagatelj osobno i po svojim prednicima u nesmetanom posjedu predmetnih nekretnina kontinuirano preko 60 godina, ne može utvrđivati njegovo pravo vlasništva koje da je stekao dosjelošću. Naime i institut dosjelosti je jedan od pravnih osnova temeljem kojeg se stječe pravo vlasništva.“ Na ovaj način sud drugog stupnja čini distinkciju između prve i druge etape postupka te želi istaknuti da je povijesni list isprava podobna za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka, a onda prvostupanjski sud u drugoj etapi postupka može odlučiti da se uz posjedovni list provedu dokazi poput saslušanja svjedoka, očevida i sl. te na temelju svih provedenih dokaza odlučiti dopušta li ispravak zemljišnoknjižnog uloška. Uz navedeno, u ovoj je odluci riječ i o dosjelosti kao stjecanju prava vlasništva, no o tome više u 4. i 5. poglavlju ovoga rada.

Stranke pokušavaju urediti svoje zemljišnoknjižno stanje ovim jednostavnijim postupkom prilažući razne isprave. Primjerice, popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima i udjelom u troškovima održavanja stambene zgrade i uvjerenje o prebivalištu, na temelju kojih se u smislu odredbe čl. 208. st. 3. ZZK/19 predlaže otvaranje i vođenje pojedinačnog ispravnog postupka, no one nisu isprave kojima je predlagatelj učinio vjerojatnim da mu pripada knjižno pravo koje u njegovu korist nije upisano u zemljišnoj knjizi, i kako on tvrdi na posebnom dijelu nekretnine,

23 S druge strane, mogućnost za prethodnu provedbu prijavnog lista kroz redovni zemljišnoknjižni postupak u smislu odredbe čl. 164. st. 4. ZZK/19 (ranije čl. 145. st. 4. ZZK/96) nije opravdani razlog za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka (Županijski sud u Splitu, Gž Zk-642/2018-2 od 25. ožujka 2019.). Kada se provodi geodetski elaborat u okviru pojedinačnog ispravnog postupka (elaborat za prethodnu provedbu), tada se čestice prvo formiraju u zemljišnoj knjizi, a potom u katastarskom operatu (čl. 84. st. 4. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina, Narodne novine, br. 112/18., 39/22.).

a koji je prema utvrđenju toga suda u predmetu evidentiran kao poslovni prostor, a ne kao stan.²⁴

Nadalje, pojedinačni ispravni postupak nije i ne može biti „kraći put“ za uređenje zemljišnoknjižnog stanja. Tako predmet pojedinačnog ispravnog postupka ne može biti razvrgnuće suvlasničke zajednice uz provedbu prijavnog lista za zemljišnu knjigu.²⁵ Razvrgnuće suvlasničke zajednice propisano je odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima,²⁶ gdje je propisan postupak i načini razvrgnuća, stoga bi provođenjem pojedinačnog ispravnog postupka navedene odredbe ZVDSP-a bile u potpunosti derogirane.

3. OTVARANJE POJEDINAČNOG ISPRAVNOG POSTUPKA

Kada zemljišnoknjižni sud prihvati prijedlog, donijet će rješenje o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka, nakon čega će se u dijelu zemljišne knjige na koji se ispravak odnosi, upisati zabilježba otvaranja pojedinačnog ispravnog postupka. Ta će se zabilježba izbrisati po službenoj dužnosti istodobno s brisanjem prijave i prigovora zaprimljenih u postupku.²⁷ Isto tako, osim navedene zabilježbe otvaranja pojedinačnog ispravnog postupka, sud određuje i zabilježbu prijave predlagatelja. Kada sud donese rješenje o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka, u uputi o pravnom lijeku naznačit će se da osobe koje za to imaju pravni interes, svoja prava mogu ostvarivati u ispravnom postupku podnošenjem prijave ili prigovora u roku otvorenom za ispravak,²⁸ odnosno u parnici pred sudom ili u postupku pred drugim nadležnim tijelom nakon što pojedinačni ispravni postupak bude zaključen. Odredbom čl. 215. st. 1. ZZK/19 propisano je da sud može i bez provođenja rasprave za ispravak donijeti rješenje u pojedinačnom ispravnom postupku, ako nisu zaprimljene prijave i prigovori, a stanje spisa i zemljišne knjige upućuju na opravdanost prijedloga.

Prema čl. 216. st. 1. ZZK/19 u kojem se navodi: „Ako su zaprimljene prijave i prigovori ili sud smatra da je potrebno održati raspravu, rasprava za ispravak mora se održati u roku od 60 dana od dana isteka zadnjeg dana roka za podnošenje prijave i prigovora.“ Nadalje, uz poziv za raspravu sud može pozvati stranke da najkasnije na raspravu dostave isprave za koje sud smatra da su bitne za donošenje odluke o prijavi ili prigovoru.²⁹ Na raspravu za ispravak sud može pozvati službenika nadležnog tijela

24 Županijski sud u Splitu, Gž Zk-212/2023-2 od 23. veljače 2024.

25 Županijski sud u Splitu, Gž Zk-128/2023-2 od 17. siječnja 2024.

26 Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Narodne novine, br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 129/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12., 152/14., 81/15., 94/17. (u daljnjem tekstu: ZVDSP). Razvrgnuće suvlasničke zajednice nekretnina uređeno je čl. 47.-56. ZVDSP-a.

27 Čl. 210. st. 1. ZZK/19.

28 Prema čl. 195. st. 1. ZZK/19 u kojem se navodi da dok rok za podnošenje prijave ili prigovora ne istekne, ne smatra se da su upisi u zemljišnoj knjizi istiniti i potpuni, pa se nitko ne može pozivati na to da je postupao s povjerenjem u njihovu istinitost ili potpunost. Prema čl. 195. st. 2. ZZK/19 u kojem se navodi: „Dok rok iz st. 1. ovoga čl. ne istekne, na svim izvacima i drugim ispravama koje sud izdaje na osnovi podataka iz zemljišne knjige glede koje taj rok teče učinit će se to vidljivim, uz točnu oznaku zadnjega kalendarskoga dana toga roka.“

29 Čl. 206. st. 2. ZZK/19.

za katastar u svojstvu stručne osobe za katastarske podatke.³⁰ Na raspravu za ispravak, na prijave i prigovore na provedbu upisa u pojedinačnom ispravnom postupku i na tužbu za ispravak odgovarajuće se primjenjuju odredbe ZZK/19 o osnivanju i obnovi zemljišne knjige (čl. 199.-201., čl. 196.-198., 202. i 203., 204. i 205. ZZK/19).³¹

Prema čl. 201. st. 1. ZZK/19 na raspravi za ispravak sud će dati priliku nazočnima da obrazlože svoje pravodobno podnesene prijave i prigovore, da se očituju na tuđe te da u prilog svojim tvrdnjama ponude dokaze koje bi na toj raspravi bilo moguće odmah izvesti. Prema čl. 201. st. 3. u kojem se navodi: „Na raspravi za ispravak izvest će se dokazi koje sud smatra potrebnima.“ U zemljišnoknjižnom postupku sud postupa po pravilima izvanparničnog postupka, a podredno po pravilima parničnog postupka (čl. 99. st. 2. ZZK/19). U dijelu se sudske prakse ističe da se tijekom postupka mogu izvoditi dokazi na okolnosti pravnog temelja stjecanja te činjenice posjeda (ali ne i trajanja i kakvoće posjeda zbog činjenice da pojedinačni ispravni postupak, kao izvanparnični postupak nije kontradiktoran, a često nije ni dvostranački).³²

Pojedinačni ispravni postupak prema zakonskom je rješenju zamišljen da bude brz i jednostavan, kod njega prije svega dolaze do izražaja načela ekonomičnosti i efikasnosti. No, pored njega strankama i zainteresiranim osobama stoje na raspolaganju parnični postupci, gdje se može provoditi širok krug dokaza i stranke mogu dokazati svoje pravo ili druge činjenice koje se upisuju u zemljišne knjige.³³ Međutim, takvi parnični postupci često su dugotrajni, sporni, a sudjelovanje obje strane u njemu je obavezno.

Stranka u pojedinačnom ispravnom postupku je prije svega predlagatelj, koji nije upisan u zemljišnu knjigu, zbog čega i pokreće ovaj postupak, s druge strane, protustranke su najčešće ili umrle ili nepoznate fizičke osobe te nepostojeće pravne osobe (čiji je upis u listu B neistinit). Upravo zbog toga, pojedinačni ispravni postupak često je jednostranački postupak, te u skladu s čl. 209. st. 3. ZZK/19 ne postoji obveza navođenja osoba protiv kojih se traži ispravak (protustranaka).³⁴ Stoga je odredbom čl. 212. st. 1. ZZK/19 propisano da će se rješenje o otvaranju ispravnog postupka dostaviti podnositelju prijedloga, osobama iz čijeg se upisa nedvojbeno zaključuje da bi dostava bila moguća te osobama koje su upise u zemljišnu knjigu zahtijevale nakon zabilježbe iz čl. 210. ZZK/19.³⁵ Prema čl. 210. st. 2. ZZK/19

30 Čl. 206. st. 3. ZZK/19.

31 Čl. 206. st. 5. ZZK/19.

32 Županijski sud u Zagrebu, Gž Zk-191/2024-2 od 24. lipnja 2024.

33 O kontradiktornom raspravljanju v. u: Siniša Triva i Mihajlo Dika, *Građansko parnično procesno pravo* (Zagreb: Narodne novine, 2004.), 158.

34 Naime, ako je kao protustranka označena osoba koja više nije živa, to ne utječe na dopuštenost podnošenja prijedloga za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka, v. u: Dinka Šago, Zrinka Tironi i Darko Vrljić, *Zakon o zemljišnim knjigama (s komentarom, napomenama, bilješkama, sudskom praksom, praktičnim primjerima, komparativnim prikazom članaka, kazalom pojmova)* (Zagreb: Vizura, 2020.), 94.

35 Još je novelom ZZK-a iz 2013. godine radi ubrzanja i ekonomičnosti postupka propisano da dostava više nije osobna već obična, a sud odlučuje prema vlastitoj procjeni hoće li rješenje o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka dostaviti svim osobama upisanim u zemljišnoknjižnom ulošku koji se ispravlja. Novela ZZK-a iz 2017. godine, odredbom čl.

rješenje o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka dostavlja se isključivo radi obavijesti, dok neuredna dostava ne sprječava daljnji postupak.³⁶ Na primjer, ako predlagatelj traži ispravak zemljišne knjige koji bi mogao promijeniti vlasništvo ili neko drugo knjižno pravo na toj nekretnini, svi postojeći upisani vlasnici ili nositelji prava moraju imati priliku sudjelovati i zaštititi svoje pravo. Dakle, svatko tko je već upisan kao vlasnik ili ima neko pravo na toj nekretnini ima pravo biti stranka u postupku, jer bi odluka mogla utjecati na promjenu, ograničenje ili gubitak njegovog prava.

Iz samog prijedloga i isprava koje su dostavljene tijekom postupka mora biti vidljivo da postoji neusklađenost zemljišnoknjižnog stanja sa stvarnim katastarskim stanjem nekretnine, i za prihvaćanje prijave u zemljišnoknjižnom ispravnom postupku potrebno je raspolagati ispravama o stjecanju prava vlasništva, koje ne ispunjavaju pretpostavke za redovni zemljišnoknjižni postupak. Za svako stjecanje prava vlasništva, podnositelj prijave mora imati valjani pravni temelj, a opravdanost svoje prijave dokazuje dostavljanjem isprava o stjecanju knjižnog prava.

4. POZIVANJE NA DOSJELOST

Jedno od pitanja koja se postavljaju jest je li u zemljišnoknjižnom postupku, kroz pojedinačni zemljišnoknjižni ispravni postupak, dopušteno utvrđivati je li pravo vlasništva stečeno dosjelošću. Naime, riječ je o pravnom institutu kojim se vlasništvo stječe samostalnim posjedom stvari, koji ima zakonom određenu kakvoću³⁷ i neprekidno trajanje kroz zakonom predviđeno vrijeme,³⁸ a posjednik je sposoban biti vlasnikom te stvari. Prema čl. 159. st. 2. ZVDSP-a samostalni posjednik čiji je posjed nekretnine zakonit, istinit i pošten, stječe je dosjelošću u vlasništvo protekom deset godina neprekidnoga samostalnog posjedovanja (redovita dosjelost), dok prema čl. 159. st. 3. ZVDSP-a samostalni posjednik nekretnine kojemu je posjed barem pošten stječe je dosjelošću u vlasništvo protekom dvadeset godina neprekidnoga samostalnog posjedovanja (izvanredna dosjelost).³⁹ Ako je nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, županije i sl. tada će ovi rokovi biti dvostruki.⁴⁰ Ovdje treba imati na umu da se poštenje posjeda prema čl. 18. st. 5. ZVDSP-a

200.d također ukida obvezu objavljivanja javnog oglasa o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka u Narodnim novinama. Ovakvo zakonsko rješenje značajno ubrzava postupak, no ono može biti i dvojbena sa stajališta pravne sigurnosti i prava na pravično suđenje, jer bi osoba upisana u zemljišnu knjigu kao vlasnik mogla biti izbrisana, a da nije o tome obaviještena, što podrazumijeva značajne implikacije.

36 O dostavi rješenja o pojedinačnom ispravnom postupku v. čl. 212. i 213. ZZK/19.

37 O kakvoći samostalnog posjeda v. u: Gabrijela Mihelčić, „Dosjelost“, *Godišnjak – Hrvatsko društvo za građanskopravne znanosti i praksu* 26 (2019), 182-190.

38 O institutu dosjelosti više v. u: Mladen Žuvela, *Vlasničkopravni odnosi, Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakon o zemljišnim knjigama* (Zagreb: Organizator, 2014.), 440-459; Mladen Žuvela, „Stjecanje vlasništva nekretnine dosjelošću – neki materijalnopравни i postupkovnopравни aspekti“, *Pravo u gospodarstvu* 48, br. 1 (2009): 37-88.

39 O stjecanju vlasništva dosjelošću v. u: Gavella et al., *Stvarno pravo (svezak 1.)*, 556-564; Mihelčić, „Dosjelost“, 171-223.

40 Čl. 159. st. 4. ZVDSP-a.

presumira, pa je kod izvanredne dosjelosti potrebno utvrditi činjenicu posjeda i protek vremena posjedovanja. Onaj tko tvrdi da je posjed nepošten dužan je to i dokazati. Uz poštenje, naime, presumira se i samostalnost⁴¹ te trajnost posjeda.⁴² S druge strane, zakonitost (tj. valjan pravni temelj) i istinitost (da posjed nije pribavljen silom, potajno ili prijevaram) se ne presumiraju, pa će ih kod redovite dosjelosti, tužitelj trebati dokazati. Prema stavu koji trenutačno prevladava u sudskoj praksi, u pojedinačnom ispravnom postupku zemljišnoknjižni sud nije ovlašten utvrđivati stjecanje prava vlasništva na temelju navedenog instituta, jer je utvrđivanje prava vlasništva dosjelošću povezano s utvrđivanjem, u pravilu, spornih činjenica koje nije moguće utvrđivati u izvanparničnom (zemljišnoknjižnom) postupku, već bi takve činjenice trebalo utvrđivati u parničnom postupku.⁴³ Naime, parnični je postupak uvijek dvostranački i kontradiktoran, kod njega posebno dolaze do izražaja načela dispozicije stranaka, usmenosti, raspravno načelo i načelo saslušanja stranaka.⁴⁴ Za parnični se postupak vežu snažniji procesni mehanizmi za pravilno utvrđenje činjenica.⁴⁵ Kontradiktorno raspravljanje u parnici, uz druge metode, omogućuje temeljito „pretresanje“ predmeta spora, te jasnije razgraničavanje spornih i nespornih pitanja.⁴⁶

Iako je praksa jedinstvena u stajalištu da se dosjelost ne može navoditi kao osnova za stjecanje prava vlasništva u pojedinačnom ispravnom postupku, odnosno da bi činjenice stjecanja prava vlasništva na temelju dosjelosti valjalo utvrđivati samo u parničnom postupku, potrebno je ukazati na Zaključak sa sastanka predsjednika Građanskog odjela Vrhovnog suda s predsjednicima građanskih odjela županijskih sudova, Su IV-87/2022-6 od 11. studenoga 2022. u kojem je navedeno: „Dvostrana izjava u kojoj su stranke utvrdile da je stjecatelj nekretnine stvarni vlasnik jer je stekao vlasništvo na temelju zakona, npr. dosjelošću, pa zemljišnoknjižni vlasnik daje stjecatelju tabularnu izjavu – vidljiv je pravni temelj stjecanja u smislu čl. 48. st. 2. ZZK-a.“ U duhu navedenog zaključka može se postaviti pitanje je li prestrogo tumačenje da dosjelost ne može biti osnova za stjecanje prava vlasništva u pojedinačnom ispravnom postupku ako se dosjelost može priznati u izjavi. Ipak, to je sudski postupak koji provode suci ili sudski savjetnici te je, unatoč tome što je izvanparnični i nema kontradiktornosti, podvrgnut sudskoj kontroli.

Prema ZVDSP-u postoje četiri pravne osnove stjecanja prava vlasništva. Kada se vlasništvo stječe na osnovi pravnog posla, ono se stječe tek upisom u zemljišne knjige (tada govorimo da je upis konstitutivan).⁴⁷ Međutim, vlasništvo se može steći i izvanknjižnim putem, dakle na osnovi zakona (npr. dosjelošću), na temelju sudske

41 Čl. 11. st. 2. ZVDSP-a.

42 Čl. 19. st. 2. ZVDSP-a.

43 V. npr. Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev-346/2023-2 od 13. lipnja 2023; Županijski sud u Zagrebu, Gž Zk-191/2024-2 od 24. lipnja 2024; Županijski sud u Splitu, Gž Zk-969/2018-2 od 1. ožujka 2019; Županijski sud u Velikoj Gorici, Gž Zk-35/2018-2 od 26. veljače 2018. i dr.

44 Triva i Dika, *Građansko parnično procesno pravo*, 158.

45 Triva i Dika, *Izvanparnično procesno pravo*, 18-19.

46 Triva i Dika, *Građansko parnično procesno pravo*, 158.

47 O stjecanju prava vlasništva na nekretnini na temelju pravnog posla v. u: Gavella et al., *Stvarno pravo*, 433-470.

ili upravne odluke (u trenutku njihove pravomoćnosti) te nasljeđivanjem (u trenutku otvaranja nasljedstva). U ta tri slučaja upis u zemljišne knjige je deklaratoran. Dosjelošću se, naime, vlasništvo stječe u trenutku ispunjenja zakonskih pretpostavki⁴⁸ i od tog trenutka upis vlasnika u listu B zemljišne knjige bit će neistinit, dok stjecatelj ne ishodi uknjižbu svog prava vlasništva i dok se neistinit upis ne izbriše. Pravo je vlasništva na nekretnini stečeno dosjelošću moguće upisati u zemljišne knjige na temelju presude (tabularne isprave) u čijoj se izreci, u prvom dijelu, deklarira da je tužitelj stekao pravo vlasništva na osnovi zakona (deklaratorni preambul), dok se u drugom dijelu nalaže tuženiku trpjeti upis tužitelja kao vlasnika u zemljišnu knjigu (kondemnatorni dio).⁴⁹

Vrhovni sud RH u odluci Rev-346/2023 od 13. lipnja 2023. naglasio je da je „pojedinačni ispravni postupak takav postupak koji se temelji na određenim ispravama iz kojih proizlazi vjerojatnost da predlagatelju takvog postupka pripada pravo koje nije upisano u njegovu korist i zbog čijeg bi upisa trebalo ispraviti pojedine upise u zemljišnoj knjizi. Zemljišnoknjižni pojedinačni ispravni postupak nije postupak u kojem će se provoditi dokazni postupak na način da se saslušavaju svjedoci i utvrđuju činjenice koje se inače utvrđuju u parničnom postupku, a što se odnosi i na utvrđenje pretpostavki za stjecanje prava vlasništva putem dosjelosti. Ako neka osoba smatra da je putem dosjelosti stekla vlasništvo na određenoj nekretnini, a nema adekvatne isprave, svoje pravo može ostvarivati u parnici.“

Županijski sud u Varaždinu, Stalna služba u Koprivnici, u rješenju Gž Zk-214/2019-2 naglasio je: „Iz odredbe čl. 200. st. 3. ZZK-a jasno proizlazi da opravdani razlog za vođenje pojedinačnog ispravnog postupka postoji kad je nekom ispravom učinjeno vjerojatnim da nekoj osobi pripada pravo koje nije u njezinu korist upisano u zemljišnoj knjizi. Predlagatelj svoj zahtjev za provođenje pojedinačnog ispravnog postupka ne zasniva na ispravama kojima bi njemu pripadalo pravo vlasništva na predmetnoj nekretnini, već svoj zahtjev temelji na tvrdnji da dugotrajno posjeduje predmetnu nekretninu, što bi trebalo utvrditi saslušanjem predlagatelja i svjedoka. I po mišljenju ovoga suda, stjecanje prava vlasništva putem dosjelosti ne može se utvrđivati u pojedinačnom ispravnom postupku, već se pravo vlasništva putem dosjelosti, kao stjecanjem prava vlasništva na temelju zakona, može utvrđivati isključivo u parničnom postupku izvođenjem dokaza i utvrđivanjem činjenica koje se

48 Čl. 129. st. 1. ZVDSP-a.

49 Važno je istaknuti da deklaratorna pravna zaštita ne stvara nove pravne odnose niti mijenja postojeće, već samo utvrđuje sadržaj odnosa koji postoje neovisno o njoj i prije njezina donošenja (Triva i Dika, *Građansko parnično procesno pravo*, 397, 402, 582-584). Deklatorne presude mogu postati pravomoćne, no one ne mogu imati svojstvo ovršnosti jer ne sadrže obvezu prema kojoj bi jedna strana morala postupiti. U drugom dijelu izreke, točnije kondemnatornom dijelu, nalaže se tuženiku trpjeti da se vlasnik koji je vlasništvo stekao na temelju dosjelosti (tj. zakona) upiše u zemljišnu knjigu. Prema čl. 60. st. 1.b ZZK/19 javne isprave na temelju kojih se može dopustiti uknjižba su odluke suda ili drugoga nadležnog tijela, odnosno pred njima sklopljene nagodbe koje se prema propisima o ovrsi smatraju ovršnim ispravama. Kondemnatorni dio sudske odluke kojom je naloženo ispunjenje tražbine na trpljenje ovršan je kada je presuda postala pravomoćna (čl. 25. st. 2. Ovršnog zakona, Narodne novine, br. 112/12., 25/13., 93/14., 55/16., 73/17., 131/20., 114/22., 06/24., u daljnjem tekstu: OZ) te se tada na osnovi takve presude može dopustiti uknjižba prava vlasništva.

u zemljišnoknjižnom postupku ne mogu izvoditi.⁵⁰

Opći standard utvrđivanja činjenica prema našoj građanskopravnoj doktrini i ZPP-u je izvjesnost (čl. 221.a ZPP-a). Za razliku od parničnog postupka, u smislu načela traženja materijalne istine, u pojedinačnom ispravnom postupku činjenice se utvrđuju na razini vjerojatnosti (čl. 208. st. 3. ZZK-a). Vjerojatnost implicira niži stupanj pouzdanosti u pogledu utvrđenosti činjenica jer je za činjenice koje treba dokazati dovoljno da sud stekne subjektivno uvjerenje o mogućnosti postojanja tih činjenica, i gdje zaključak suda ne mora biti apsolutno siguran (uvjerenje suda može biti da je određena činjenica vjerojatnije istinita nego neistinita), što je niži standard utvrđenosti činjenica od izvjesnosti.⁵¹ Vjerojatnost je takva kvaliteta uvjerenosti suda u postojanje ili nepostojanje neke činjenice koja je pretežnija od kvalitete uvjerenosti u suprotni zaključak o toj činjenici.⁵² Prema Trivi i Diki razlika između izvjesnosti i vjerojatnosti je kvantitativna, no „ova je kvantiteta sa stajališta praktične primjene toliko značajna da ovlašćuje na kvalitativno različit tretman u sudovanju.“⁵³

U praksi se može postaviti pitanje paralelnog vođenja pojedinačnog ispravnog postupka i parnice radi utvrđenja vlasništva. U tom smislu, u rješenjima Županijskog suda u Varaždinu, Gž Zk-694/2021-2 od 10. siječnja 2022. i Županijskog suda u Varaždinu, Stalna služba u Koprivnici, Gž Zk-633/2022-2 od 27. listopada 2022., izraženo je stajalište da u slučaju kada se između podnositelja prijedloga za pokretanje pojedinačnog ispravnog postupka i osoba upisanih kao vlasnika u zemljišnu knjigu već vodi parnica radi utvrđenja prava vlasništva, ne postoji opravdani razlog za pokretanje te vođenje ispravnog postupka jer predlagatelj nema pravni interes istodobno voditi dva postupka radi realiziranja istog prava u pogledu iste nekretnine, stoga bi prijedlog za pokretanje pojedinačnog ispravnog postupka u tom slučaju valjalo odbiti.

Dvostruko vođenje postupaka, parnice za utvrđenje prava vlasništva i pojedinačnog ispravnog postupka koji imaju isti cilj, može podsjećati na institut dvostruke litispendencije, koja je izričito zabranjena prema čl. 194. st. 3. ZPP-a, prema kojem se dok parnica teče, ne može u pogledu istog zahtjeva pokrenuti nova parnica između istih stranaka, a ako takva parnica bude pokrenuta, sud će tužbu odbaciti (zabrana dvostruke litispendencije). Ova odredba je imperativne prirode, stoga sud na litispendenciju pazi po službenoj dužnosti tijekom cijelog postupka.⁵⁴ Naime, istovremeno vođenje dviju parnica suprotno je načelu ekonomičnosti te načelima

50 Županijski sud u Varaždinu, Stalna služba u Koprivnici, Gž Zk-214/2019-2 od 27. siječnja 2020.

51 O vjerojatnosti kao standardu utvrđivanja činjenica v. u: Dika, *Građansko parnično pravo: Utvrđivanje činjenica*, 114-125. U našem se građanskopravnom sustavu utvrđenje činjenica na razini vjerojatnosti traži i npr. kod određivanja privremenih mjera prema čl. 332. st. 2. OZ-a, prema kojem će sud odrediti privremenu mjeru ako predlagatelj osiguranja učini vjerojatnom opasnost da bi se bez tog osiguranja onemogućilo ili znatno otežalo ostvarenje tražbine.

52 Županijski sud u Varaždinu, Gž Zk-188/2016-2 od 15. siječnja 2018.

53 Triva i Dika, *Građansko parnično procesno pravo*, 480-482; Mihajlo Dika, „O standardima utvrđenosti činjenica u parničnom postupku“, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci* 36, br. 1 (2015): 1-70.

54 Triva i Dika, *Građansko parnično procesno pravo*, 418-419.

pravne sigurnosti i jednoobraznosti u suđenju.⁵⁵ No, treba navesti da se u slučaju istodobnog vođenja parnice radi utvrđenja prava vlasništva i (zemljišnoknjižnog) pojedinačnog ispravnog postupka ne bi radilo o dvostrukoj litispendenciji jer se prije svega kod pojedinačnog ispravnog postupka ne radi o parničnom postupku, već o zemljišnoknjižnom, izvanparničnom (nespornom) postupku, čiji je zahtjev posve drugačiji od deklaratornog zahtjeva u parnici radi utvrđenja prava vlasništva. S druge strane, i stranke u postupku ne moraju nužno biti iste (pojedinačni ispravni postupak može biti i jednostranački), standard utvrđenosti činjenica je drugačiji, dostava pismena i obavijesti se obavlja na posve drugačiji način. Dakle, u konkretnom se slučaju ne radi, prije svega ni o istoj vrsti postupka, a potom ni o subjektivnom ni o objektivnom identitetu spora.⁵⁶ Stoga kada parnica radi utvrđenja već teče, jednostavno, ne postoji opravdani interes za pokretanje i provođenje pojedinačnog ispravnog postupka.⁵⁷

Sudska je praksa u tom dijelu zauzela jasan stav, primjerice Županijski sud u Rijeci u rješenju Gž Zk-56/2023 od 26. travnja 2024. potvrdio je prvostupanjsku odluku kojom je odbijen prijedlog za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka uz obrazloženje da predlagatelj nema pravni interes voditi pojedinačni ispravni postupak, s obzirom na to da je u tijeku parnica čiji je predmet upravo utvrđenje spornog pitanja prava vlasništva u odnosu na predmetnu nekretninu (upisana je i zabilježba spora).

Opravdani razlog za vođenje pojedinačnog ispravnog postupka ne postoji ni u situaciji kada se već u ranijem prvenstvenom redu vodi postupak povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora, pa predlagatelj može u skladu s odredbom čl. 17. st. 6. Pravilnika o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine⁵⁸ ishoditi uknjižbu svog prava vlasništva u već ranije pokrenutom postupku povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora.⁵⁹

Isto tako, kada je utvrđeno da je u parničnom postupku pravomoćno odbijen tužbeni zahtjev tužitelja za utvrđenje prava vlasništva na prijepornoj nekretnini, Županijski sud u Splitu u rješenju Gž Zk-391/2017-2 od 5. ožujka 2018. zaključio je „da se ne radi se o identitetu postupaka između navedenog pravomoćno dovršenog parničnog postupka i pokrenutog pojedinačnog ispravnog postupka pa kada je prvostupanjski sud svojim rješenjem o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka za navedenu nekretninu utvrdio razinu vjerojatnosti koja je potrebna tada nije bilo mjesta donošenju rješenja o odbacivanju prijedloga iz navedenih razloga, već je prvostupanjski sud morao ocijeniti sve priložene isprave koje postoje u spisu upravo na temelju citirane odredbe čl. 200.a ZZK/96 te o osnovanosti prijedloga odlučiti ne

55 Triva i Dika, *Građansko parnično procesno pravo*, 418.

56 O identitetu spora v. u: Triva i Dika, *Građansko parnično procesno pravo*, 646-650. O istovjetnim tužbenim zahtjevima će se raditi kada su u dvije parnice istaknuti sadržajno isti tužbeni zahtjevi koji se temelje na identičnoj činjeničnoj osnovi (Županijski sud u Zadru, Gž 277/2021-2 od 9. ožujka 2021.)

57 Županijski sud u Rijeci, Gž Zk-8/2015-2 od 13. travnja 2018.

58 Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine, Narodne novine, br. 121/13., 61/18., 63/19.

59 Županijski sud u Splitu, Gž Zk-122/2024-2 od 15. travnja 2024.

na način da se odbacuje prijedlog već da se provede rasprava za ispravak, u skladu s čl. 191.-193. ZZK/96.“

S druge strane, kada je pojedinačni ispravni postupak u tijeku pred zemljišnoknjižnim sudom, postavlja se pitanje kako valja odlučiti o tužbi koja je podnesena radi utvrđenja prava vlasništva (koje se traži pojedinačnim ispravnim postupkom). Prilikom postupanja u takvoj situaciji valja imati u vidu da je izvanparnični postupak nesporan postupak, a samim tim je i pojedinačni ispravni postupak koji se vodi po pravilima izvanparničnog postupka nesporan. U situaciji kada dođe do spora, izvanparnični postupak će se obustaviti, odnosno odbit će se prijedlog za otvaranjem ispravnog postupka ili ispravkom. U situaciji kada već teče pojedinačni ispravni postupak podnošenje tužbe u parničnom postupku ukazuje na postojanje spora, stoga nije moguće nastaviti pojedinačni ispravni postupak. Tim više što parnični postupak, s obzirom na svoju formalnost i stroga pravila, osigurava višu razinu pravne zaštite u odnosu na izvanparnični.

Naime, ZZK/19 sadrži odredbe da u prijedlogu za pojedinačni ispravni postupak nije potrebno navesti protustranke,⁶⁰ što znači da navedeni postupak može biti jednostranački, također ZZK/19 predviđa mogućnost donošenja odluke o ispravku u pojedinačnom ispravnom postupku bez održavanja rasprave,⁶¹ što sve ukazuje da se radi o jednom manje formalnom postupku za razliku od parničnog postupka. Valja naglasiti da ZIDZZK iz 2024. godine sadrži odredbu da „ako sud smatra da je potrebno održati raspravu“ što ukazuje na to da je provođenje rasprave u pojedinačnom ispravnom postupku iznimka koja ovisi o odluci (procjeni) suda, dok bi pravilo bilo da se odluka o ispravku donosi bez održavanja rasprave.⁶² Nadalje, valja ukazati i na odredbe ZZK/19 o dostavi u pojedinačnom ispravnom postupku. Rješenje o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka dostavit će se podnositelju prijedloga, osobama iz čijeg se upisa nedvojbeno zaključuje da bi dostava bila moguća te osobama koje su upise u zemljišnu knjigu zahtijevale nakon zabilježbe o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka. Rješenje se dostavlja isključivo radi obavijesti te neuredna dostava ne sprječava daljnji postupak.⁶³

Sve navedene odredbe ZZK/19 ukazuju da se radi o izvanparničnom postupku, koji je manje formalan i čijom je primjenom pružena manja pravna zaštita od one u parničnom postupku. Stoga, u situaciji kada je pojedinačni ispravni postupak pokrenut prije podnošenja tužbe za utvrđenje prava vlasništva, u pojedinačnom ispravnom postupku valja odbiti prijedlog za ispravak. Stranke će svoja prava realizirati u parničnom postupku, pri čemu nije odlučno je li tužbu u parničnom postupku podnio predlagatelj (što je malo vjerojatno jer on smatra da će svoja prava ostvariti u pojedinačnom ispravnom postupku) ili je tužbu podnijela protustranka ili čak neka treća osoba koja polaže određena prava na nekretnini koja je predmet pojedinačnog ispravnog postupka.

60 Čl. 209. st. 3. ZZK/19.

61 Čl. 215. ZZK/19.

62 Čl. 32. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama kojim je izmijenjen čl. 216. st. 1. ZZK/19.

63 Čl. 212. ZZK/19.

5. REVIZIJSKA ODLUKA VRHOVNOG SUDA RH U PREDMETU REV-346/2023-3 OD 13. LIPNJA 2023.

Prilikom donošenja novog Zakona o zemljišnim knjigama, predlagatelj, odnosno Vlada RH kao jedan od razloga navela je potrebu pojednostavljenja postupanja u pojedinačnom ispravnom postupku, što ukazuje na to da je zakonodavac prepoznao pojedinačni ispravni postupak kao „dobar alat“ za pojedinačno sređivanje zemljišnih knjiga. U Zakonu o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama iz 2022. godine⁶⁴ je pojednostavljenje pojedinačnog ispravnog postupka ponovno navedeno kao jedan od razloga donošenja izmjena i dopuna, te su neke odredbe u ZIDZZK/22 o pojedinačnom ispravnom postupku promijenjene upravo s tim ciljem. Valja napomenuti da i Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama koji je donesen na sjednici Sabora RH 25. listopada 2024.⁶⁵ sadrži odredbe kojima se nastoji ubrzati i pojednostaviti pojedinačni ispravni postupak.

S obzirom na zakonska rješenja vezana uz pojedinačni ispravni postupak kojima je cilj pojednostavljenje i ubrzanje istog, odluka Vrhovnog suda RH u predmetu Rev-346/2023-3 od 13. lipnja 2023. izazvala je puno pitanja u praksi i nesigurnost sudova vezano za pojedinačni ispravni postupak, u smislu treba li odbacivati prijedloge za otvaranje i pokretanje pojedinačnih ispravnih postupaka u kojima je kao osnova navedena dosjelost, odnosno mogu li se u pojedinačnom ispravnom postupku izvoditi bilo kakvi dokazi osim uvida u ispravu. Stoga će se u nastavku rada detaljno analizirati navedena revizijska odluka i pokušat će se dati odgovor na neka pitanja.

5.1. Kako je došlo do donošenja navedene revizijske odluke

Pred Općinskim sudom u Splitu, Stalna služba u Supetru podnesen je prijedlog za otvaranje i provođenje pojedinačnog ispravnog postupka. Predlagatelji su svoj prijedlog zasnivali na tvrdnji o posjedovanju predmetne nekretnine tijekom određenog razdoblja te ukazali da su vlasništvo stekli putem instituta dosjelosti. Pri tome uz prijedlog nije dostavljena nijedna isprava, već su predloženi personalni dokazi, saslušanje predlagatelja i svjedoka te uvidaj na licu mjesta.

Općinski je sud u Splitu, Stalna služba u Supetru, rješenjem Z-4798/17 od 4. veljače 2019. odbio prijedlog podnositelja radi pokretanja i provođenja pojedinačnog ispravnog postupka. Protiv tog rješenja žalbu su izjavili predlagatelji te je Županijski sud u Varaždinu, Stalna služba u Koprivnici odlukom Gž Zk-214/2019-2 od 27. siječnja 2020. odbio žalbu predlagatelja i potvrdio prvostupanjsko rješenje. Prvostupanjski sud, u obrazloženju rješenja istaknuo je da se na temelju čl. 200.a ZZK/96 pojedinačni ispravni postupak pokreće na prijedlog osobe koja ima pravni interes, a na temelju čl. 200. st. 3. ZZK/96 opravdani razlog za vođenje pojedinačnog ispravnog postupka postoji kad je nekom ispravom učinjeno vjerojatnim da određenoj osobi pripada neko knjižno pravo koje nije u njezinu korist upisano u zemljišnu

64 Zakon o izmjenama i dopunama Zakon o zemljišnim knjigama, Narodne novine, br. 128/22. (u daljnjem tekstu: ZIDZKK/22).

65 Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama, Narodne novine, br. 127/24.

knjigu, radi čega bi trebalo ispraviti pojedine zemljišnoknjižne upise. Budući da predlagatelj svoj opravdani razlog za pokretanje postupka ne zasniva na ispravama koje bi ukazivale na vjerojatnost da mu pripada pravo vlasništva koje nije upisano na njegovo ime u zemljišnoj knjizi, već isključivo na tvrdnji da predmetnu nekretninu posjeduje kroz dugotrajno razdoblje, što bi trebalo biti utvrđeno saslušanjem predlagatelja te iskazima svjedoka, sud prvog stupnja odbio je njegov prijedlog, zaključivši da se unutar pojedinačnog ispravnog postupka ne mogu utvrđivati činjenice povezane sa stjecanjem prava vlasništva putem dosjelosti, tj. na temelju zakona, budući da je takve činjenice moguće utvrđivati isključivo u kontradiktornom parničnom postupku. Ovakvo je tumačenje i primjenu materijalnog prava prihvatio i sud drugog stupnja.

Ovdje treba napomenuti da je prethodno postojalo rješenje Županijskog suda u Varaždinu Gž Zk-590/2016-2 od 14. prosinca 2016. kojim je na drugačiji način odlučeno o istom pravnom pitanju. U citiranom rješenju istaknuto je sljedeće: „Predlagatelj je u odnosu na činjenice navedene u prijedlogu predložio izvođenje dokaza saslušanjem svjedoka. Nepravilan je stav suda prvog stupnja da činjenice u vezi izvršavanja posjeda ne mogu biti predmet raspravljanja u zemljišnoknjižnom postupku nego jedino u parničnom postupku s obzirom na to da su predlagatelju za dokazivanje tvrdnji iznijetih u prijedlogu u odnosu na opravdanost vođenja pojedinačnog ispravnog postupka dostupna sva dokazna sredstva, uključujući i iskaze svjedoka, a sud je dužan provesti sve predložene dokaze, radi utvrđivanja činjenica, od kojih zavisi ocjena o osnovanosti prijedloga.“

Predlagatelj je stoga podnio prijedlog za dopuštenje revizije te je Vrhovni sud RH u odluci Revd-2769/2021-2 od 2. rujna 2021. dopustio podnošenje revizije navodeći: „Predlagatelju S. D. se dopušta podnošenje revizije protiv rješenja Županijskog suda u Varaždinu, Stalna služba u Koprivnici Gž Zk-214/2019-2 od 27. siječnja 2020., kojim je potvrđeno rješenje Općinskog suda u Splitu, Stalna služba u Supetru Z-4798/2017 od 4. veljače 2019., i to u odnosu na pitanje: „Može li se u pojedinačnom ispravnom zemljišnoknjižnom postupku utvrđivati stjecanje prava vlasništva na temelju instituta dosjelosti, i može li pri tome svoje izvanknjižno vlasništvo predlagatelj dokazivati, osim ispravama, i drugim dokazima, npr. iskazima svjedoka, uviđajem na licu mjesta i dr.“

Predlagatelji su podnijeli reviziju, na temelju koje je u revizijskoj odluci Rev-346/2023-3 od 13. lipnja 2023. Vrhovni sud RH u t. 10. naveo sljedeći odgovor na pravno pitanje zbog kojeg je revizija bila dopuštena: „**U pojedinačnom zemljišnoknjižnom ispravnom postupku ne može se dokazivati stjecanje prava vlasništva dosjelošću na način da svoje izvanknjižno vlasništvo predlagatelj dokazuje osim ispravama i drugim dokazima kao što su svjedoci, očevid i dr.**“

Kada bismo formulaciju prethodnog odgovora na revizijsko pitanje interpretirali strogo gramatički te sagledavali je suženo (restriktivno), proizlazilo bi da, osim na temelju isprava, ni pod kojim pretpostavkama nije dopušteno dokazivati pravo vlasništva i drugim dokazima, kao što su iskazi svjedoka, očevid i sl. Takav bi zaključak bio moguć ako bismo promatrali jedino odgovor na postavljeno revizijsko

pitanje, a ostatak obrazloženja odluke suda u potpunosti izostavili iz razmatranja.⁶⁶

Naime, u rješenju se Vrhovnog suda RH nadalje navodi: „Nižestupanjski sudovi su u ovom zemljišnoknjižnom predmetu zaključili da predlagatelj nije ispunio pretpostavke iz čl. 200. i 200.a ZZK-a, odnosno da predlagatelj razlog za pokretanje pojedinačnog zemljišnoknjižnog ispravnog postupka ne temelji na ispravama iz kojih bi bilo vjerojatno da mu pripada pravo vlasništva koje nije upisano na njegovo ime u zemljišnim knjigama, već je svoj prijedlog zasnivao jedino na činjenici posjedovanja nekretnine kroz određeno vremensko razdoblje.“

Valja ponovno ukazati i na obrazloženje prvostupanjskog suda u kojem je istaknuto da predlagatelj uopće nije ni priložio isprave kao dokaz, već je svoj prijedlog za pokretanje pojedinačnog ispravnog postupka isključivo temeljio na tvrdnji da dugotrajno posjeduje predmetnu nekretninu. Iz navedenih je odluka zapravo vidljivo da su sudovi odlučivali o tome može li se dokazivati opravdani razlog za otvaranje i pokretanje pojedinačnog ispravnog postupka preostalim dokaznim sredstvima osim ispravama.

5.2. Odlučivanje o postojanju opravdanog razloga

U svojem prijedlogu za dopuštenje revizije i kasnije u reviziji, predlagatelj navodi da opravdani razlog, odnosno pravni interes postoji uvijek kada stvarno stanje ne odgovara zemljišnoknjižnom stanju. Ti navodi su istiniti, međutim valja imati u vidu zakonske odredbe koje kazuju na koji će se način taj opravdani razlog / pravni interes dokazivati. Naime, kao što je već prethodno istaknuto u ovom radu, ZZK/19 navodi da se opravdani razlog uvijek dokazuje ispravom, dok Zemljišnoknjižni poslovnik sadrži čak i strožu odredbu, te govori da se opravdani razlog / pravni interes dokazuje javnom ispravom. Naravno, u situaciji kada zakon i podzakonski akt sadrže različite odredbe tada prednost imaju odredbe zakona.

Da bismo objasnili kako su navedene zakonske odredbe utjecale na revizijsku odluku valja istaknuti da je „pojedinačni ispravni postupak podijeljen u dvije etape: postupak otvaranja pojedinačnog ispravnog postupka⁶⁷ i ispravni postupak u kojemu se u skladu s odredbama čl. 208. i čl. 227. ZZK/19 (ranije čl. 200. st. 2. i čl. 200.g ZZK/96) odgovarajuće primjenjuju pravila iz čl. 199.-205. ZZK/19 (ranije čl. 191.-197. ZZK/96).⁶⁸

66 Slično u: Filip Galić, *Dosjelost u pojedinačnom ispravnom postupku, Ius-info*, pristup 27. svibnja 2024., <https://www.iusinfo.hr/aktualno/u-sredistu/dosjelost-u-pojedinacnom-ispravnom-postupku-60276>.

67 Protiv rješenja o otvaranju zemljišnoknjižnog ispravnog postupka nije dopuštena posebna žalba, a osobe koje za to imaju pravni interes svoja prava mogu ostvarivati u ispravnom postupku podnošenjem prijave ili prigovora u roku otvorenom za ispravak, odnosno u parnici pred sudom ili u postupku pred drugim nadležnim tijelom nakon što pojedinačni ispravni postupak bude zaključen (čl. 213. st. 1. i 2. ZZK/19). S druge strane, protiv rješenja kojim se prijedlog za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka odbija ili odbacuje dopuštena je žalba (čl. 213. st. 3. ZZK/19).

68 Čl. 208. st. 2. ZZK/19 propisano je da se na pojedinačni ispravni postupak odgovarajuće primjenjuju odredbe o sastavljanju uložaka i ispravnom postupku u postupku osnivanja i obnove zemljišne knjige. Slijedom navedenog, sud i u pojedinačnom ispravnom postupku

U prvom dijelu koji se odnosi na postupak otvaranja pojedinačnog ispravnog postupka sud odlučuje o tome postoji li opravdani razlog za vođenje pojedinačnog ispravnog postupka. Ako sud smatra da postoji opravdani razlog za vođenje pojedinačnog ispravnog postupka, on donosi rješenje o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka, protiv kojeg rješenja nije dopuštena posebna žalba (čl. 213. ZZK/19), s time da je čl. 213. st. 2. ZZK/19 propisano da će se u uputi o pravnom lijeku označiti da osobe koje za to imaju pravni interes. Svoja prava mogu ostvarivati u ispravnom postupku podnošenjem prijave ili prigovora u roku otvorenom za ispravak, odnosno u parnici pred sudom ili u postupku pred drugim nadležnim tijelom, nakon što pojedinačni ispravni postupak bude zaključen. U ovom dijelu postupka sud ne raspravlja i ne odlučuje o osnovanosti samog prijedloga, odnosno ne raspravlja i ne odlučuje o tome treba li ispraviti određene zemljišnoknjižne upise, već isključivo o tome postoje li opravdani razlozi za vođenje pojedinačnog ispravnog postupka. U skladu s odredbom čl. 109. st. 4. Zemljišnoknjižnog poslovnika, uz prijedlog treba priložiti isprave iz kojih proizlazi opravdanost pojedinačnog ispravnog postupka, tj. javne ili javnoovjerovljene 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,⁶⁹ javnoovjerovljene izjave zemljišnoknjižnog vlasnika ili njegovih nasljednika kojima se potvrđuje pravo predlagatelja i sl. Stoga, osoba koja ima pravni interes mora dokazati da ima opravdan razlog za pokretanje postupka i mora učiniti vjerojatnim da joj pripada neko pravo koje u njezinu korist nije upisano i radi čijeg bi upisa trebalo ispraviti određene zemljišnoknjižne upise.⁷⁰

Kod dokazivanja opravdanog razloga, tj. pravnog interesa za pokretanje postupka potrebno je priložiti određenu ispravu, jer na isto upućuje čl. 209. st. 4. ZZK/19 (ranije čl. 200. st. 3. ZZK/96). To može biti bilo koja isprava koja dokazuje postojanje opravdanog razloga i to na stupnju vjerojatnosti. U navedenoj etapi postupka ne postoji mogućnost da se u prijedlogu navede samo dosjelost te dokazi svjedocima, uvidajem i sl.

Stoga se navedena revizijska odluka, kada se sagleda cijeli tijek i sve odluke

odgovarajuće primjenjuje ona pravila koja vrijede, odnosno koja se primjenjuju za sastavljanje vlastovnice u postupku obnove zemljišne knjige ili njezinog dijela. Tako je odredbom čl. 190. st. 2. ZZK/19 predviđena mogućnost da se vlastovnica novog uloška, u situaciji kada se provodi postupak obnove na podacima postojećeg katastarskog operata, sastavi tako da se u novi uložak unese podatak o osobi koja je upisana u postojećem katastarskom operatu. Svrha je navedene odredbe da se novi uložak u postupku obnove u odnosu na vlastovnicu sastavi tako da se podatku iz postojećeg katastarskog operata daje prednost u odnosu na stanje zemljišne knjige, jer se isti ocjenjuje ažurnijim, novijim, te da će upravo taj (novi) podatak u većem stupnju odražavati stvarno, zbiljsko stanje nekretnine i kao takav u većem stupnju doprinositi načelu povjerenja iz čl. 8. st. 2. ZZK/19, prema kojem se smatra da zemljišna knjiga istinito i potpuno odražava činjenično i pravno stanje zemljišta.

69 Naime, u katastar se upisuju podaci o nekretnini na kojima se temelji zemljišna knjiga, no ono što je u ovom kontekstu još važnije upisuje se posjednik nekretnine. U našem pravnom sustavu postoje presumpcije da je svaki posjednik samostalan posjednik te da je samostalan posjednik ujedno i vlasnik. O tom smislu v. u: Gavella et al., *Stvarno pravo (svezak 1.)*, 170-171.

70 Županijski sud u Splitu, Gž Zk-335/2017 od 14. studenoga 2017.

nižih sudova koje su dovele do dopuštenja revizije odnosi na prvi dio postupka, odnosno dokazivanje opravdanog razloga za pokretanje i otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka. Pri tome se autori usuđuju istaknuti da, iako je navedena revizijska odluka u potpunosti ispravna, zbog načina na koji je stipuliran odgovor na postavljeno pitanje, a bez uvida u sve odluke koje su prethodile donošenju iste, to može dovesti (pa i dovodi) do pogrešnog tumačenja iste.

5.3. *Mogu li se u daljnjem tijeku postupka izvoditi dokazi*

Nakon što je sud utvrdio da je ispravom predlagatelj dokazao opravdani razlog za pokretanje i otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka te objavio oglas, kreće se u sam postupak.

U etapi postupka koja slijedi nakon otvaranja zemljišnoknjižnog ispravnog postupka u kojem je samo učinjeno vjerojatnim da nekome pripada neko od prava koje se upisuju u zemljišnu knjigu, na podnositelju prijave leži teret dokazivanja da upravo njemu pripada pravo na nekretnini koja je predmet prijave, odnosno upisa. Navedeno pretpostavlja da upravo u toj etapi postupka podnositelji prijave dokažu da raspoložu ispravama o knjižnom pravu i to samo onom ispravom koja može biti osnova za stjecanje tog prava, kao i da, u stupnju vjerojatnosti, dokažu da im pripada određeno stvarno (knjižno) pravo. Takva isprava, s obzirom na prirodu zemljišnoknjižnog pojedinačnog ispravnog postupka kao posebnog postupka, ne mora ispunjavati sve opće i posebne pretpostavke za upis (može biti imperfektna), tj. može imati određene nedostatke zbog čega se i traži ostvarenje stjecanja u posebnom, ne u tzv. redovnom zemljišnoknjižnom postupku, ali takvim ispravama podnositelj prijave mora raspolagati.⁷¹

U daljnjem postupku, koji se provodi po pravilima zemljišnoknjižnog prava te odredbama izvanparničnog postupka, predlagatelju stoje na raspolaganju svi dokazi, pa tako i personalni dokazi, saslušanje predlagatelja, protustranke, svjedoka te uviđaj na licu mjesta. Radi se o izvanparničnom postupku, sud ima i inkvizitorna ovlaštenja (za razliku od parničnog postupka) i može odlučiti da će provesti dokaze (saslušanje lijevog i desnog susjeda), uviđaj na licu mjesta i sl. Ista ovlaštenja zemljišnoknjižnog suda u pojedinačnom ispravnom postupku proizlaze iz odredbe čl. 216. st. 4. ZZK/19⁷² (ranije čl. 200.g ZZK/96). U tom drugom dijelu postupka sud može pozvati i službenika katastra u svojstvu stručne osobe za katastarske podatke,⁷³ ako to ocijeni potrebnim može imenovati i sudskog vještaka. Pri tome valja naglasiti da se radi o

71 Npr. formalni nedostatak u vidu nedostatka OIB-a (Županijski sud u Varaždinu, Gž Zk-210/2023-2 od 12. svibnja 2023.) ili pogrešnog navođenja površine katastarske čestice (Županijski sud u Varaždinu, Gž Zk-812/2021-2 od 15. listopada 2021).

72 Odredbom čl. 216. st. 4. ZZK/19 propisano je da se na raspravu za ispravak odgovarajuće primjenjuju odredbe čl. 199.-201. ZZK/19, na prijave i prigovore odgovarajuće se primjenjuju odredbe čl. 196.-198. ZZK/19, na odlučivanje o prijavama i prigovorima odgovarajuće se primjenjuju odredbe čl. 202. i 203. ZZK/19, na provedbu upisa u pojedinačnom ispravnom postupku odgovarajuće se primjenjuju odredbe čl. 204. ZZK/19 te na tužbu za ispravak odgovarajuće se primjenjuju odredbe čl. 205. ZZK/19.

73 Čl. 216. st. 3. ZZK/19.

izvanparničnom postupku koji pretpostavlja da spor ne postoji. U situaciji kada dođe do spora, tada je potrebno odbiti prijedlog za provođenje pojedinačnog ispravnog postupka i uputiti stranku/e da pokrenu parnični postupak.

Prema tome, navedena revizijska odluka koju su autori detaljno analizirali u ovom radu ne odnosi se na drugi dio pojedinačnog ispravnog postupka. Svaka druga interpretacija navedene odluke dovela bi u pitanje primjenu pojedinačnog ispravnog postupka kao sredstva za pojedinačno ispravljanje zemljišnoknjižnog stanja te bi bila u suprotnosti s konstantno izraženom voljom zakonodavca da navedeni postupak pojednostavi, ubrza i tako doprinese uređenju zemljišnih knjiga.

6. UMJESTO ZAKLJUČKA

Gramatička interpretacija navedene revizijske odluke izazvala je različita tumačenja i postupanja sudova, čime je ovaj učinkovit i potreban instrument doveden u situaciju u kojoj se gubi svaki smisao navedenog postupka. Naime, godinama se isticalo da je najveća prednost pojedinačnog ispravnog postupka to što se radi o izvanparničnom postupku, pa sud može odlučiti provesti dokaze (saslušanje lijevog i desnog susjeda), izvršiti uvidaj na licu mjesta i sl.

Tim više što je dosjelost (nakon što je priložena isprava, tj. posjedovni list) navedena kao osnova za stjecanje prava vlasništva u 95 % slučajeva, gdje se saslušavaju svjedoci ili vrši uvidaj i sl. Pri tome se dosjelost navodi izričito kao temelj stjecanja prava vlasništva ili se navodi (što bi bilo ispravno) postojanje činjenice posjeda bez elemenata dosjelosti (kakvoća i trajanje posjeda) te izostanak poduzimanja bilo kakvih pravnih radnji trećih osoba u odnosu na navedene nekretnine vezane uz eventualno ostvarivanje vlasničkih prava. Međutim, dosjelost se ne može (ne smije) navoditi kao temelj stjecanja prava vlasništva u pojedinačnom ispravnom postupku. Zato što se kod dosjelosti traže dva elementa: poštenje posjeda (koje se presumira) i trajanje posjeda. Takva definicija dosjelosti traži kontradiktoran postupak, dok pojedinačni ispravni postupak to nije, jer može biti i jednostranački, a odluka se može donijeti i bez provođenja rasprave.⁷⁴

Međutim, nakon što je otvoren pojedinačni ispravni postupak u njemu se može, svim dokaznim sredstvima, dokazivati činjenica posjedovanja i okolnost da nitko drugi ne polaže prava na istu nekretninu. Što je bitno jer je predlagatelj (u pravilu) već upisan u jednu evidenciju (u katastar preko posjedovnog lista), a nitko drugi nije poduzimao bilo kakve pravne radnje vezane uz vlasništvo određene nekretnine, čime je utvrđeno stvarno stanje posjedovanja navedene nekretnine.

74 Iako se izvanparnični postupak još naziva nespornim, neki se sporni odnosi razrješavaju upravo unutar izvanparničnog postupka. Primjerice sporovi o uređenju međa ili sporovi o razvrguću suvlasništva ili o nužnim prolazima, koji se rješavaju po pravilima izvanparničnom postupka (Zuglia, *Vanparnični postupak*, 10-11.), no u svim tim postupcima ipak je obvezno sudjelovanje dvije (suprotstavljene) strane.

LITERATURA

Knjige i članci:

1. Dika, Mihajlo. *Građansko parnično pravo: Utvrđivanje činjenica, 7. knjiga*. Zagreb: Narodne novine, 2018.
2. Dika, Mihajlo. „O standardima utvrđenosti činjenica u parničnom postupku“. *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci* 36, br. 1 (2015): 1-70.
3. Gavella, Nikola, Tatjana Josipović, Igor Gliha, Vlado Belaj i Zlatan Stipković. *Stvarno pravo (knjiga prva)*. Zagreb: Narodne novine, 2007.
4. Josipović, Tatjana. *Zemljišnoknjižno pravo*. Zagreb: Informator, 2001.
5. Kontrec, Damir. „Novine u zemljišnoknjižnom pravu prema konačnom prijedlogu Novele Zakona o zemljišnim knjigama 2013“. *Pravo u gospodarstvu* 52, br. 3 (2013): 589-615.
6. Mihelčić, Gabrijela. „Dosjelost“. *Godišnjak - Hrvatsko društvo za građanskopravne znanosti i praksu* 26 (2019): 171-223.
7. Šago, Dinka. „Uređivanje zemljišnoknjižnog stanja pojedinačnim ispravnim postupkom“. *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci* 39, br. 1 (2018): 575-600.
8. Šago, Dinka, Zrinka Tironi i Darko Vrljić. *Zakon o zemljišnim knjigama: s komentarom, napomenama, bilješkama, sudskom praksom, praktičnim primjerima, komparativnim prikazom članaka, kazalom pojmova*. Zagreb: Vizura, 2020.
9. Triva, Siniša i Mihajlo Dika. *Građansko parnično procesno pravo*. Zagreb: Narodne novine, 2004.
10. Triva, Siniša i Mihajlo Dika. *Izvanparnično procesno pravo*. Zagreb: Pravni fakultet u Zagrebu, 1982.
11. Zuglia, Srećko. *Vanparnični postupak*. Zagreb: Školska knjiga, 1956.
12. Žuvela, Mladen. „Stjecanje vlasništva nekretnine dosjelošću – neki materijalnopравни i postupovnopравни aspekti“. *Pravo u gospodarstvu* 48, br. 1 (2009): 37-88.
13. Žuvela, Mladen. *Vlasničkopravni odnosi, Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakon o zemljišnim knjigama*. Zagreb: Organizator, 2014.

Pravni propisi:

1. Ovršni zakon, Narodne novine, br. 112/12., 25/13., 93/14., 55/16., 73/17., 131/20., 114/22., 06/24.
2. Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine, Narodne novine, br. 121/13., 61/18., 63/19.
3. Pravilnik o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (Zemljišnoknjižni poslovnik), Narodne novine, br. 81/97., 109/02., 153/02., 123/02., 14/05., 60/10., 60/10., 55/13., 63/19., 128/22.
4. Ustavni zakon o Ustavnom sudu Republike Hrvatske, Narodne novine, br. 99/99., 29/02., 49/02.
5. Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina, Narodne novine, br. 112/18., 39/22.
6. Zakon o izvanparničnom postupku, Narodne novine, br. 59/23.
7. Zakon o općem upravnom postupku, Narodne novine 47/09., 110/21.
8. Zakon o parničnom postupku, Narodne novine, br. 53/91., 91/92., 58/93., 112/99., 88/01., 117/03., 88/05., 02/07., 84/08., 96/08., 123/08., 57/11., 148/11., 25/13., 89/14., 70/19., 80/22., 114/22., 155/23.
9. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Narodne novine, br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 129/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12., 152/14., 81/15., 94/17.
10. Zakon o zemljišnim knjigama, Narodne novine, br. 63/19., 128/22., 155/23.
11. Zakon o zemljišnim knjigama, Narodne novine, 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 126/10., 55/13., 60/13., 108/17.

Sudska praksa:

1. Općinski sud u Varaždinu, Z-13314/2023 od 17. svibnja 2024.
2. Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev-346/2023-2 od 13. lipnja 2023.
3. Zaključak sa sastanka predsjednika Gradanskog odjela Vrhovnog suda s predsjednicima građanskih odjela županijskih sudova, Su IV-87/2022-6 od 11. studenoga 2022.
4. Županijski sud u Rijeci, Gž Zk-8/2015-2 od 13. travnja 2018.
5. Županijski sud u Rijeci, Gž Zk-56/2023 od 26. travnja 2024.
6. Županijski sud u Splitu, Gž Zk-122/2024-2 od 15. travnja 2024.
7. Županijski sud u Splitu, Gž Zk-128/2023-2 od 17. siječnja 2024.
8. Županijski sud u Splitu, Gž Zk-212/2023-2 od 23. veljače 2024.
9. Županijski sud u Splitu, Gž Zk-335/2017 od 14. studenoga 2017.
10. Županijski sud u Splitu, Gž Zk-391/2017-2 od 5. ožujka 2018.
11. Županijski sud u Splitu, Gž Zk-642/2018-2 od 25. ožujka 2019.
12. Županijski sud u Splitu, Gž Zk-969/2018-2 od 1. ožujka 2019.
13. Županijski sud u Varaždinu, Gž Zk-210/2023-2 od 12. svibnja 2023.
14. Županijski sud u Varaždinu, Gž Zk-338/2021-2 od 12. srpnja 2021.
15. Županijski sud u Varaždinu, Gž Zk-694/2021-2 od 10. siječnja 2022.
16. Županijski sud u Varaždinu, Gž Zk-812/2021-2 od 15. listopada 2021.
17. Županijski sud u Varaždinu, Stalna služba u Koprivnici, Gž Zk-83/2023-2 od 7. srpnja 2023.
18. Županijski sud u Varaždinu, Stalna služba u Koprivnici, Gž Zk-214/2019-2 od 27. siječnja 2020.
19. Županijski sud u Varaždinu, Stalna služba u Koprivnici, Gž Zk-633/2022-2 od 27. listopada 2022.
20. Županijski sud u Velikoj Gorici, Gž Zk-35/2018-2 od 26. veljače 2018.
21. Županijski sud u Zadru, Gž 277/2021-2 od 9. ožujka 2021.
22. Županijski sud u Zagrebu, Gž Zk-83/2022-2 od 13. prosinca 2022.
23. Županijski sud u Zagrebu, Gž Zk-191/2024-2 od 24. lipnja 2024.

Mrežne stranice:

1. Galić, Filip. *Dosjelost u pojedinačnom ispravnom postupku. Iusinfo*. Pristup 27. svibnja 2024. <https://www.iusinfo.hr/aktualno/u-sredistu/dosjelost-u-pojedinacnom-ispravnom-postupku-60276>

Zinka Bulka*
Josip Dešić**

Summary

USUCAPION IN THE CONTEXT OF AN INDIVIDUAL CORRECTION PROCEDURE – ECHOES OF A REVIEW DECISION BY THE SUPREME COURT OF THE REPUBLIC OF CROATIA

The paper examines whether usucapion can be a legitimate ground for initiating an individual correction procedure. Specifically, an individual correction procedure is often a one-sided process (notification to the opposing party is not personal but ordinary), lacks an adversarial nature or has a significantly reduced adversarial nature, and relies on establishing facts based on a probability standard. Since the individual correction procedure consists of two stages, the paper discusses whether usucapion alone can be a sufficient reason for opening an individual correction procedure (without submitting an adequate deed to establish the applicant's registered right on a probability basis). It also explores whether, and if so, by what evidence usucapion can be determined in the second part of the process. Additionally, it examines the relationship between the individual correction procedure and civil litigation for determining ownership rights. Throughout, consideration is given to the fact that, as a non-contentious process, the individual correction procedure allows the court inquisitorial powers.

Keywords: *individual correction procedure; usucapion; non-contentious proceedings; land registers.*

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

** Josip Dešić, Ph.D., Senior Assistant, University of Rijeka, Faculty of Law; jdesic@pravri.uniri.hr. ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-9679-798X>.

