

POVEZIVANJE ZEMLJIŠNE KNJIGE I KNJIGE POLOŽENIH UGOVORA - PROBLEMI U PRAKSI

Zinka Bulka, dipl. iur.*

UDK 349.418(497.5)

347.235.11(497.5)

<https://doi.org/10.30925/zpfsr.43.3.20>

Ur.: 15. ožujka 2022.

Pr.: 31. ožujka 2022.

Pregledni rad

Sažetak

U radu se daje prikaz Pravilnika o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva). Ukazuje se na prava i obveze određenih pravnih subjekata, posebice upravitelja zgrada te postupanje suda nakon primitka prijedloga. Govori se i o mogućnosti suvlasnika da pokrenu postupak povezivanja kada zgrada nema upravitelja ili kada upravitelj ne želi pokrenuti postupak. Skreće se pažnja na probleme koji se javljaju u praksi i koji dovode do odbacivanja velikoga broja prijedloga. Jedan dio problema nalazi se na strani podnositelja prijedloga, dok je drugi na strani tijela koja provode postupak – sudova. U radu će se pokušati pronaći odgovori (možda i rješenja) za opisane probleme.

Ključne riječi: zemljišna knjiga; knjiga položenih ugovora; upravitelj nekretnine; povezivanje; utvrđivanje stvarnoga stanja nekretnine.

1. UVOD

U vrijeme društvenoga vlasništva te izgradnje velikoga broja stanova, stambene zgrade koje su se gradile nisu upisivane u zemljišne knjige, stanovi su davani na korištenje kao društveni stanovi, a kasnije, na temelju Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo,¹ prodavani su dotadašnjim nositeljima stanarskog prava. Kako zgrade nisu bile upisane, vlasnici stanova nisu mogli upisati vlasništvo toga posebnog dijela nekretnine (vlasništvo stana) pa je donošenjem ZPSSP-a predviđeno osnivanje knjige položenih ugovora² kao privremenog rješenja za upis

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

1 Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, Narodne novine, br. 43/92., 69/92., 25/93., 48/93., 29/94., 58/95., 11/96., 11/97., 68/98. i 163/98. (dalje: ZPSSP).

2 Knjiga položenih ugovora propisana je Pravilnikom o ustrojavanju i vođenju knjige položenih ugovora, Narodne novine, br. 42/91. na temelju čl. 20. st. 2. ZPSSP-a. Tim je pravilnikom propisan i postupak polaganja ugovora o kupoprodaji stana kada nekretnina nije upisana u

stjecanja prava vlasništva na stanovima na kojima je stanarsko pravo.

Dio stanova koje su građani kupovali neposredno, koji nisu bili društveni već su odmah bili vlasništvo kupca, nisu mogli biti upisivani u knjigu položenih ugovora. Stoga su ih neki sudovi upisivali u zemljišnu knjigu, kao posebno zemljišno knjižno tijelo, a jedan je dio ostao izvanknjižno vlasništvo. Poseban je problem bio upis vlasništva poslovnih prostora koji su sagrađeni u stambenim zgradama, budući da nisu mogli biti upisani u knjigu položenih ugovora³ (a takvo je stanje i danas)⁴ pa su ostajali u izvanknjižnom vlasništvu.

Takvo nesređeno zemljišnoknjižno stanje zahtijevalo je pronalaženje načina da se nekretnine (stanovi, poslovni prostori, garaže itd.) upišu u zemljišne knjige. Upis navedenih nekretnina u redovitom zemljišnoknjižnom postupku bio je gotovo nemoguć, složen i skup.

Postupak je olakšan, ubrzan i jeftiniji, a time i dostupniji donošenjem prvog Pravilnika o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i o upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine - Pravilnik 1,⁵ a zatim i donošenjem novoga Pravilnika o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i o upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva) (dalje: Pravilnik o povezivanju).⁶

Postupak se povezivanja vodi o stečenim i nespornim pravima, odnosno kojima se utvrđuje stvarno stanje pojedine nekretnine. Njegova je svrha upisati neupisane nekretnine, što veći broj stanova i poslovnih prostora, garaža te time pridonijeti većem redu u zemljišnim knjigama.

2. UREĐENJE ZEMLJIŠNOKNJIŽNOG STANJA PRIMJENOM PRAVILNIKA O POVEZIVANJU ZEMLJIŠNE KNJIGE I KNJIGE POLOŽENIH UGOVORA I O UPISU VLASNIŠTVA POSEBNOG DIJELA NEKRETNINE (ETAŽNOG VLASNIŠTVA)

Vežano za uređenje zemljišnoknjižnog stanja primjenom Pravilnika o povezivanju skrenut će se pažnja na predmet povezivanja, o tome što se sve može

zemljišne knjige. Knjige položenih ugovora vode se u zemljišnoknjižnim odjelima sudova na čijem se području nalazi stan.

- 3 Ako zgrada nije etažirana, poslovni prostor ne može se upisati u zemljišne knjige. Naime, nema zakonskog okvira za njegov upis u knjigu položenih ugovora. Vlasništvo poslovnog prostora koji se nalazi u (poslovnoj ili mješovite namjene) zgradi koja nije upisana u zemljišnim knjigama, ne može se upisati u knjigu položenih ugovora, već jedino u zemljišnu knjigu, uz uvjet da je upisana i zgrada (Rev-845/06).
- 4 V. odluku ŽS Velika Gorica Gž Zk -522/2020-2 od 9. srpnja 2021.
- 5 Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i o upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine, Narodne novine, br. 60/10.
- 6 Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i o upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva), Narodne novine, br. 121/13., 61/18. i 63/19. (dalje: Pravilnik o povezivanju). Navedeni pravilnik o povezivanju donesen je na temelju čl. 229. Zakona o zemljišnim knjigama, Narodne novine, br. 91/96., 68/98., 137/99., 73/00, 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 126/10., 55/13., 60/13., 108/17. (dalje: ZZK).

povezati i kako, o osobama koje sudjeluju u postupku kao stranke ili kao stručni pomagači suda, o ispravama i drugim priložima koji su neophodni da bi se postupak mogao provesti o ulozi suda, ali i upravitelja zgrade. Posebno će se upozoriti na prava i obveze upravitelja zgrade te o njihovoj ulozi u postupku povezivanja, ali i kako upravitelji zgrada svojim aktivnostima mogu pridonijeti ubrzanju postupaka.

2.1. Predmet povezivanja

Pravilnikom o povezivanju propisan je predmet povezivanja⁷ i to: upis katastarske čestice, upis promjene izgrađenosti nekretnine na kojoj postoje posebni dijelovi, upis posebnih dijelova nekretnine, upis prava koja mogu biti predmet upisa u zemljišne knjige na toj nekretnini i njezinim posebnim dijelovima i pripadcima te upis prava vlasništva na posebnim dijelovima nekretnine koja su stečena do 1. siječnja 1997.⁸

Predmet upisa je upis posebnih dijelova vraćenih ovlaštenicima prema odredbama posebnog zakona, zgrade te posebni dijelovi u njima za koje nije otvorena knjiga položenih ugovora, a koji su ispunjavali uvjete za upis prema odredbama ranijega Pravilnika o ustrojavanju i vođenju knjige položenih ugovora⁹ ili drugih propisa, kao što su Zakon o konfiskaciji, Zakon o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta, Zakon o prodaji stanova namijenjenih za nadstojnika stambene zgrade te Zakon o naknadi za imovinu oduzetu tijekom jugoslavenske komunističke vladavine i neki drugi.¹⁰

Postupak povezivanja provodi se i za samo jednu od više zgrada sagrađenih na istoj čestici, kao i za pojedine kućne brojeve određene zgrade (dalje: djelomično povezivanje), s tim da je podnositelj prijedloga obvezan to naznačiti u prijedlogu.

2.2. Pokretanje postupka povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora

Kod pokretanja postupka Pravilnik o povezivanju razlikuje kada je za zgradu postavljen upravitelj nekretnina i kada nije te kada je postavljen prinudni upravitelj zgrade.

Ako zgrada ima upravitelja, tada je on obvezan i ovlašten pokrenuti pred sudom postupak povezivanja i u njemu sudjelovati u ime svih suvlasnika i to u roku propisanom ZVDSP-om. Rok iznosi tri godine od stupanja na snagu Zakona o izmjenama i dopunama ZVDSP-a (Narodne novine br. 153/09.),¹¹ a koji je istekao 29.

7 V. članak 1. Pravilnika o povezivanju.

8 Godine 1997., 1. siječnja stupili su na snagu 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. i 143/12. (dalje: ZVDSP) i Zakon o zemljišnim knjigama, Narodne novine, br. 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 126/10., 55/13, 60/13 i 108/17. (dalje: ZZK/96).

9 Pravilnik o ustrojavanju i vođenju knjige položenih ugovora, Narodne novine, br. 42/91. i 16/94.

10 Posebni zakoni detaljno su navedeni u čl. 20. Pravilnika.

11 Čl. 1. Zakona o izmjenama i dopunama ZVDSP-a, Narodne novine, br. 153/09., dopunjen je čl.

prosinca 2012.

Prije pokretanja postupka povezivanja upravitelj je obavezan pisano obavijestiti suvlasnike putem ovlaštenog predstavnika suvlasnika o obvezi pokretanja postupka povezivanja te o troškovima i naknadama za postupak povezivanja. Troškove nastale u postupcima povezivanja snose suvlasnici nekretnina iz sredstava zajedničke pričuve.¹²

Za pokretanje postupka povezivanja upravitelju nije potrebna posebna punomoć, budući da njegovo ovlaštenje proizlazi iz zakonskog ovlaštenja.¹³ Svoju aktivnu legitimaciju za podnošenje prijedloga, upravitelj može dokazivati međuvlasničkim ugovorom. Iako je propisna obveza upravitelja nekretnina da pokrene postupak povezivanja, još uvijek neki upravitelji, i to ne u zanemarivom broju, nisu pokrenuli te postupke.

Pravilo je da je pokretanje postupka pravo i obveza upravitelja. Ako nekretnina ima upravitelja, postupak povezivanja može pokrenuti i bilo koji od suvlasnika nekretnine na kojoj postoji vlasništvo posebnih dijelova nekretnine. Time je suvlasnicima omogućeno da sami pokrenu postupak ako to ne napravi upravitelj. U tom je slučaju upravitelj obavezan sudjelovati u postupku, staviti na raspolaganje suvlasnicima sve isprave kojima raspolaže, a koje su relevantne za utvrđivanje zemljišnoknjižnog stanja, obavezan je prisustvovati raspravama te poduzeti sve potrebne kako bi se postupak uspješno okončao. Postupak povezivanja obavezan je pokrenuti i prinudni upravitelj¹⁴ te ima ista prava i obveze kao i izabrani upravitelj.

Ako postupak pokreće suvlasnik, svoju će aktivnu legitimaciju za podnošenje prijedloga dokazivati ili svojim upisom u knjizi položenih ugovora ili ispravom kojom može dokazivati svoje pravo vlasništva u postupku povezivanja.

Za zgradu kojoj nije postavljen upravitelj postupak povezivanja¹⁵ mogu pokrenuti i u njemu sudjelovati suglasno svi suvlasnici posebnih dijelova nekretnine, ali i pojedini suvlasnik. To su u pravilu zgrade s malim brojem stanova. I u tom slučaju svoje ovlaštenje, suvlasnik dokazuje upisom u knjigu položenih ugovora ili ispravama na temelju kojih može dokazivati svoje pravo vlasništva u postupku povezivanje. Iako je postupak pokrenuo jedan od suvlasnika, u postupku povezivanja sudjeluju i drugi vlasnici posebnih dijelova nekretnine.

379. ZVDSP-a te je u podstavak 10. uvedena obveza upravitelja da pokrene sve postupke pred nadležnim tijelima državne uprave i sudovima u svrhu upisa zgrade na građevnoj čestici i svih njezinih posebnih dijelova u zemljišnim knjigama, i to u roku od tri godine od stupanja na snagu ZID ZVDSP-a.

12 V. čl. 25. Pravilnika o povezivanju.

13 V. čl. 379. st. 1. podstavak 10. ZVDSP-a i čl. 2. st. 1. Pravilnika o povezivanju.

14 Prinudnog će upravitelja odrediti jedinice lokalne samouprave, ako suvlasnici nisu osigurali upravljanje nekretninom u roku od 12 mjeseci od stupanja na snagu ZVDSP-a. Za prinudnog upravitelja odredit će se pravna ili fizička osoba koja će obavljati poslove uprave tom nekretninom. Prinudni upravitelj ima sve ovlasti upravitelja nekretninom. V. čl. 385. ZVDSP-a.

15 U čl. 93. st. 1. ZVDSP-a propisano je da upravitelj, kojeg je postavio suvlasnik ili sud, upravlja nekretninom i zajedničkom pričuvom kao zastupnik svih suvlasnika i to umjesto njih, pri čemu u odnosu prema trećima ne djeluju ograničenja koja bi mu bila postavljena pravnim poslom.

2.3. Sadržaj prijedloga

Prijedlog kojim se pokreće postupak pred sudom mora biti uredan i potpun da bi se postupak uspješno proveo. Prijedlog treba biti sastavljen u skladu s općim odredbama zemljišnoknjižnog prava.¹⁶

Prijedlog mora biti sastavljen tako da bi sud mogao dopustiti upis, odnosno da nema sumnje o identitetu osobe protiv koje se zahtijeva upis, da utemeljenost prijedloga proizlazi iz sadržaja podnesenih isprava te da isprave imaju potreban oblik, a iz zemljišne knjige nije vidljivo da bi vezano za predmet upisa postojale zapreke o njemu. U prijedlogu je potrebno jasno naznačiti koje sve upise treba provesti (upis čestice, upis izgrađenosti, prijenos podataka iz knjige položenih ugovora, upis neupisanih vlasnika, zatvaranje poduložaka u knjizi položenih ugovora) i predložiti odgovarajuće upise redosljedom od prve do posljednje etaže. U prijedlogu je nužno uskladiti opis posebnog dijela i to tako da obuhvaća podatke o namjeni (poslovni prostor, stan i sl.), broju soba u stanu, položaju posebnog dijela u zgradi i površini posebnog dijela (npr. dvosobni stan na prvom katu desno, površine 52,00 m²). Uz opis posebnog dijela navode se i pripadci (drvarnica, garaža, parkirno mjesto, balkon, terasa i sl.) s navođenjem njihove površine ako postoji takav podatak.

Prijedlog mora obuhvatiti sve potrebne priloge da bi se moglo postupiti po njemu. Uz njega je nužno priložiti dokaz da je utvrđena građevna čestica (npr. građevinska dozvola, rješenje o utvrđivanju zemljišta nužnog za redovitu uporabu građevine), izvod iz katastra zemljišta o nekretnini (posjedovni list i preslika katastarskoga plana), potvrda nadležnog ureda za katastar o identifikaciji katastarske čestice, ako se podatci zemljišne knjige i katastra o katastarskoj čestici ne slažu samo u odnosu na broj katastarske čestice, odgovarajući geodetski elaborat, prijavni list ako je katastarska čestica kao građevna čestica formirana u katastru, a promjena nije provedena u zemljišnoj knjizi, međuvlasnički ugovor iz članka 375. ZVDSP-a ako je sklopljen ili potvrda o posebnim dijelovima ili druge isprave koje opravdavaju prijedlog, podatci o podulošcima iz knjige položenih ugovora i isprava na temelju koje bi neupisani vlasnik posebnoga dijela mogao zatražiti upis.

Ako prijedlog za povezivanje nije razumljiv, nema sve potrebno ili nisu priloženi svi nužni prilozi da bi se moglo postupiti po njemu, sud će rješenjem naložiti podnositelju prijedloga da ga u roku od 30 dana ispravi, dopuni, odnosno dostavi nužne priloge u skladu s danom uputom.¹⁷ Sud će odbaciti prijedlog za povezivanje rješenjem, ako podnositelj prijedloga ne postupi po nalogu suda.

U praksi se postavilo pitanje je li riječ o prekluzivnom roku od 30 dana ili se navedeni rok može produžiti. Sudska je praksa u tom slučaju različita, pa tako neki sudovi smatraju da je riječ o prekluzivnom roku,¹⁸ dok drugi smatraju da je riječ o

16 Čl. 103. do 111. Zakona o zemljišnim knjigama, Narodne novine br. 63/19. (dalje: ZZZK/19) propisano je tko je ovlaštena osoba za podnošenje prijedloga način podnošenja prijedloga te sadržaj prijedloga kojim se pokreće i redoviti i posebni zemljišnoknjižni postupci.

17 V. u tom smislu, v. odluke ŽS Velika Gorica, Gž Zk- 431/19 od 31. kolovoza 2020. i ŽS Split, Gž Zk-330/16 od 25. listopada 2017. i Gž Zk-149/18 od 20. travnja 2020.

18 V. u tom smislu, v. odluku ŽS Split, broj Gž Zk- 841/2018 od 18. ožujka 2020. Navedenom je odlukom sud odlučio: „rok za uređenje prijedloga za povezivanje od 30 dana je prekluzivan rok, sud ga ne može produžiti...“.

instruktivnom roku te da ga sud, na prijedlog predlagatelja, može produžiti.¹⁹ Mišljenje je autora da je riječ o roku koji se na prijedlog predlagatelja može produžiti, s tim da produženje roka zahtijeva aktivnost predlagatelja te je obvezan tražiti produženje roka i to prije njegova isteka. Katkada je potrebno više vremena da bi se pribavili nužni prilogi, pa rok od 30 dana to ne omogućava. Tim više što često pribava priloga ne ovisi samo o predlagatelju (upravitelju ili suvlasniku), već i o radu pojedinih državnih tijela. Svrha propisivanja navedenog roka nije da se što veći broj prijedloga odbaci, već da se postupci ubrzaju, stoga kada nije moguće postupiti po rješenju suda u propisanom roku, predlagatelj treba predložiti produženje roka, a sud bi ga trebao odobriti.

2.4. Problemi u praksi povezani s upraviteljem zgrada i prijedlozima

Jedan od problema u praksi je to što upravitelji nekretnina nisu stručni da bi znali sastaviti uredan i potpuni prijedlog, što zahtijeva angažiranje odvjetnika, što već u početku poskupljuje postupak. Uz to, da bi ubrzali i olakšali podnošenje prijedloga, neki su upravitelji izradili obrasce koji često ne obuhvaćaju sve potrebno da bi se moglo postupati po njima, a nisu niti primjenjivi u svim situacijama, budući je svaka zgrada po nečemu posebna. Prijedlozi ne obuhvaćaju niti sve potrebne priloge, pa ih sud mora pozivati da ih dostave, što zasigurno utječe na brzinu rješavanja predmeta.

U prijedlozima upravitelji nabrajaju posebne dijelove za koje je otvorena knjiga položenih ugovora, bez da točno označenih površina, vlasnika, ali i pozicije stana. Ako to nije moguće iz knjige položenih ugovora to bi trebalo biti utvrđeno iz potvrde upravitelja zgrada. Potvrda o posebnim dijelovima koju sastavlja upravitelj zgrade obuhvaća popis svih posebnih dijelova i pripadaka zgrade koja je predmet postupka, neovisno o tome postoje li u trenutku izdavanja potvrde podaci o vlasnicima tih posebnih dijelova. Potvrda obuhvaća i popis vlasnika posebnih dijelova, odnosno osoba u čiju se korist predlaže upis prava vlasništva ili nekog drugoga knjižnog prava. Podatak o posebnom dijelu može se ispraviti potvrdom, ako posebnom dijelu pripada određeni pripadak. Ako u ugovoru ili u drugoj ispravi pripadak nije posebno naveden, sud ne mora provoditi poseban dokazni postupak u odnosu na činjenicu navedenu u potvrdi.²⁰

U prijedlozima se posebno nabrajaju izvanknjižni vlasnici stanova, bez da se točno navede o kojem je posebnom dijelu riječ, a katkad se ne navode vlasnici posebnih dijelova zgrada koji su se uspjeli upisati u glavnu knjigu.

Problem je povezan s činjenicom da upravitelji zgrada, pri podnošenju prijedloga prepisuju podatke iz knjige položenih ugovora, a koji su katkad neprecizni i netočni, imajući u vidu vrijeme kada su ugovori zaključivani.

S obzirom na naziv Pravilnika o povezivanju, ali i obrazloženje uz prijedlog

19 V. u tom smislu, v. odluku ŽS Varaždin Gž Zk-28/18 od 13. rujna 2018. U odluci je sud drugog stupnja zauzeo stajalište da je riječ o instruktivnom roku koji se može produžiti. Međutim, predlagatelj nije zatražio produženje roka pa je zbog neaktivnosti predlagatelja, prijedlog pravilno odbačen. Gž Zk- 438/17 od 26. rujna 2018.: „Postupak povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora uređen je Pravilnikom o povezivanju... zbog čega se rokovi u tom postupku mogu produljiti na prijedlog zainteresirane osobe, ako za to postoji opravdani razlozi“.

20 V. čl. 18. Pravilnika o povezivanju.

Pravilnika o povezivanju u praksi se javlja i pitanje može li se provesti povezivanje ako se u zgradi nalaze samo poslovni prostori. Neki su sudovi upisivali poslovne prostore u knjige položenih ugovora, za što nije bilo zakonske osnove, ali se pokazalo korisnim. Kako Pravilnik o povezivanju omogućuje povezivanje i dijelova koji nisu upisani, bilo bi oportuno da se dopusti povezivanje i zgrada u kojima se nalaze samo poslovni prostori. U protivnom, poslovni prostori koji se nalaze u poslovnim zgradama ostali bi neupisani. Kako je cilj Pravilnika o povezivanju upis stvarnog stanja te time i uređivanje zemljišne knjige, povezivanje poslovnih prostora u zgradama koje su samo poslovne pridonijeli bi uređenju zemljišnoknjižnog stanja.

3. GRAĐEVNA ČESTICA – NUŽAN PREDUVJET ZA POSTUPAK

U ovom će se poglavlju rada reći nešto o tome što je građevna čestica, kada se smatra da je ona utvrđena te kada nije potrebno prilagati dokaz o njezinu utvrđivanju. Pritom će se upozoriti na obveze upravitelja zgrada kada je više zgrada izgrađeno na istoj katastarskoj čestici te na koji će se način utvrditi površina čestice potrebna za redovitu uporabu zgrade.

3.1. Dokaz da je utvrđena građevna čestica

Nužan prilog koji se mora priložiti uz prijedlog za povezivanje je dokaz da je utvrđena građevna čestica. To se može dokazati građevnom dozvolom i rješenjem o utvrđivanju zemljišta nužnog za redovitu uporabu zgrade. Da bi građevinska dozvola bila dokaz da je utvrđena građevna čestica ona se mora odnositi na jednu zgradu sagrađenu na toj jednoj katastarskoj čestici.

Ako sud ne može prihvatiti građevinsku dozvolu kao dokaz utvrđivanja građevne čestice,²¹ obavezan je pozvati predlagatelja da dostavi rješenje o utvrđivanju građevne čestice. Rješenje o utvrđivanju građevine čestice i njegov sadržaj propisano je Zakonom o prostornom uređenju.²²

Ako sud utvrdi da nije utvrđena građevne čestica obavezan je pozvati predlagatelja da priloži rješenje o utvrđivanju građevne čestice i to u roku od 30 dana. Prijedlog će se odbaciti, ako predlagatelj ne postupi po pozivu suda da ispravi prijedlog u danom

21 Građevinska dozvola se ne može prihvatiti kao dokaz utvrđivanja građevne čestice ako je izdana za više zgrada jedna dozvola, kada je građevinska dozvola izdana za cijeli kompleks zgrada te je uključivala i sadržaje drugih namjena, parkove, dječja igrališta i slično.

22 Zakon o prostornom uređenju, Narodne novine, br. 153/13., 63/17., 114/18., 39/19. (dalje: ZPU). U čl. 157. st. 2. ZPU-a je propisano: „Smatra se da za postojeću građevinu nije utvrđena građevna čestica, odnosno zemljište nužno za redovitu uporabu građevine:

1. ako su na istoj katastarskoj čestici izgrađene dvije ili više građevina koje građevinski, funkcionalno ili tehničko-tehnološki nisu cjelina
2. ako je građevina izgrađena na dvije ili više katastarskih čestica
3. ako je građevina izgrađena na katastarskoj čestici čija je površina manja ili veća od površine propisane prostornim planom
4. ako je postojeća katastarska čestica, na kojoj je izgrađena građevina, takva da se ne može smatrati zemljištem nužnim za redovitu uporabu te građevine
5. ako se radi o zgradi ozakonjenoj sukladno posebnom zakonu“.

roku.²³

3.2. Kada nije potrebno priložiti dokaz da je utvrđena građevna čestica

Dokaz da je utvrđena građevna čestica nije potrebno priložiti ako je površina čestice koja je predmet postupka istovjetna u katastarskom operatu i u zemljišnoj knjizi i ako je na njoj izgrađena jedna zgrada, ako je iz preslike katastarskog plana vidljivo da je na čestici izgrađeno više zgrada koje su u građevinskom smislu međusobno povezane i koje sve čine jednu stambenu cjelinu, pa parcelacija zbog korištenja zemljišta nije moguća, ako odgovarajućim geodetskim elaboratom zemljišnoknjižnom sudu bude dostavljen podatak o čestici na kojoj je izgrađena jedna ili više zgrada koja je već zabilježena u katastarskom operatu i ako je predmet postupka čestica zgrade (zgradna čestica).²⁴

3.3. Problemi u praksi povezani s građevnom česticom

U praksi je često na jednoj čestici sagrađeno dvije ili više zgrada, a koje su sagrađene na temelju iste građevinske dozvole. Pritom se pozivom na građevinsku dozvolu, građevna čestica ne može smatrati utvrđenom. Kao što je već rečeno, građevna se čestica ne smatra utvrđenom u slučajevima propisanim u čl. 157. st. 2. ZPU-a, gdje se navodi da se ne smatra utvrđenom ako su na istoj katastarskoj čestici izgrađene dvije ili više građevina koje građevinski, funkcionalno ili tehničko-tehnološki nisu cjelina.

Građevinske dozvole su izdavane za izgradnju cijelih blokova zgrada zajedno sa svim objektima koji su služili svim zgradama u tom bloku. Tako građevinske dozvole obuhvaćaju i dječje vrtiće, parkove, biciklističke staze, dječja igrališta i sl.

Problem se javlja i kada je zgrada sagrađena na dvije ili više građevnih čestica, pa time nije utvrđena građevna čestica.

Kada sud pozove predlagatelja da priloži rješenje o utvrđivanju građevne čestice i to u roku od 30 dana, navedeni rok, u većini slučajeva nije dovoljno dug da bi predlagatelj mogao postupiti po nalogu suda, što dovodi do odbacivanja prijedloga. Tu valja upozoriti da bi upravitelji zgrada, poznavajući propise, koji su već više od desetljeća na snazi, prije podnošenja prijedloga, trebali ishoditi rješenje o utvrđivanju građevne čestice te time omogućiti provođenje postupka, spriječiti odbacivanje prijedloga te ubrzati postupak.

Iako je Pravilnikom o povezivanju propisano kada nije potrebno priložiti dokaz da je utvrđena građevna čestica, sudovi traže od predlagatelja dostavljanje rješenja o utvrđivanju građevne čestice, iako je riječ o zgradi koja je sagrađena na jednoj čestici. Razlog je takvom postupanju suda sumnja koja se javlja kod sudova da je građevna čestica površinom prevelika za redovitu uporabu zgrade. U tim situacijama nema mjesta pozivanju predlagatelja da dostavi rješenje o utvrđivanju građevne čestice, jer bi takvo postupanje suda bilo u suprotnosti s čl. 4. Pravilnika o povezivanju.

U praksi se pojavilo i pitanje je li sud ovlašten prekinuti postupak povezivanja ako

23 V. u tom smislu odluku ŽS Velika Gorica, Gž Zk- 642/2020-2 od 14. prosinca 2020.

24 V. odluku ŽS Split Gž Zk- 72/2017-2 od 30. siječnja 2019.

je potrebno izraditi geodetski elaborat radi formiranja građevne čestice, imajući u vidu kratak rok za njegovu dostavu. Sudska je praksa zauzela stajalište da sud nije ovlašten prekidati postupak.²⁵ Geodetski elaborat prilog je kojeg je predlagatelj trebao dostaviti uz prijedlog. Ako to nije učinio, sud ga mora pozvati da ga dostavi u roku od 30 dana. Ako to predlagatelj ne učini, tada će sud odbaciti prijedlog, a predlagatelj nakon što da izraditi geodetski elaborat može ponovno pokrenuti postupak povezivanja. Prekid postupka samo bi doveo do gomilanja predmeta koji bi postali „stari“, a predlagatelj odbacivanjem nije ni na koji način onemogućen provesti postupak povezivanja.

4. OSTALI PRILOZI NUŽNI UZ PRIJEDLOG ZA POVEZIVANJE

U ovom poglavlju rada upozorit će se na sve priloge koje su predlagatelji dužni priložiti uz prijedlog za povezivanje, te na radnje suda kada neki od njih nisu priloženi ili nisu odgovarajući da bi se mogao provesti postupak. Kroz sudsku praksu skrenut će se pažnja na probleme s kojima se susreću podnositelji prijedloga, posebice upravitelji zgrada pri pokušaju pribave nužnih priloga.

4.1. Prilozi koje je predlagatelj obavezan priložiti uz prijedlog

Da bi prijedlog bio potpun, uz dokaz da je utvrđena građevna čestica predlagatelji trebaju dostaviti izvadak iz katastra o nekretnini, odnosno posjedovni list i presliku katastarskoga plana. Ako se podatci zemljišne knjige i katastra o katastarskoj čestici ne slažu i to samo u odnosu na broj katastarske čestice dostatno je da predlagatelj priloži potvrdu nadležnog ureda za katastar o identifikaciji katastarske čestice.

Drukčija je situacija ako je katastarska čestica formirana u katastru, a promjena nije provedena u zemljišnoj knjizi. Tada je potrebno priložiti uz prijedlog i odgovarajući geodetski elaborat.

Kao prilog, koji se prilaže uz prijedlog, naveden je međuvlasnički ugovor iz čl. 375. ZVDSP-a tamo gdje postoji ili isprava u kojoj su pobrojani svi posebni dijelovi nekretnina i nositelji prava na njima, koju sastavlja upravitelj, kao i druge isprave koje opravdavaju prijedlog. Navedeni međuvlasnički ugovor iz čl. 375. ZVDSP-a ne bi trebalo miješati s međuvlasničkim ugovorom koji vlasnici stanova zaključuju s upraviteljem nekretnine.²⁶ Riječ je o međuvlasničkim ugovorima koji su propisani čl. 375. ZVDSP-a koji se nalazi u glavi *Prijelazne i završne odredbe* i trebali su biti zaključeni do 31. prosinca 1997. te su samo orijentir, sklapan po prijelaznim i završnim odredbama ZVDSP-a. Ugovor često nisu potpisali svi suvlasnici ugovor ili su ga potpisali tadašnji suvlasnici, a koji to više nisu. U njima nema određenih idealnih dijelova cijele nekretnine, već je određen postotak po kojem se plaća pričuva. Katkad površine posebnih dijelova nisu točne jer su preuzete iz Odluke o dodjeli stanova na korištenje, ugovora o otkupu stana i sl.

Vezano za te ugovore postavlja se pitanje jesu li oni još uvijek na snazi. Mišljenje

25 V. u tom smislu, v. odluku ŽS Varaždin, Gž Zk- 69/2019-2 od 27. siječnja 2020.

26 Međuvlasnički ugovor propisan je čl. 85. ZVDSP-a koji obuhvaća odluke o poduzimanju poslova redovite uprave i izvanrednih poslova, s tim da se međusobni odnosi mogu odrediti pisanim sporazumom (međuvlasnički ugovor).

je autora, ako nisu izričito stavljeni izvan snage, oni su i nadalje na snazi. Budući da navedeni međuvlasnički ugovor iz čl. 375. ZVDSP-a nije isprava koja bi točno određivala suvlasničke idealne dijelove, bilo bi pravilnije da se uz opis posebnog dijela upiše suvlasnički dio 00/00 uz naznaku da je taj dio jednak ostalim suvlasničkim dijelovima.

Dio sudova priznaje i međuvlasničke ugovore zaključene puno kasnije pa na temelju njih vrše povezivanje, ako obuhvaćaju sve potrebne podatke.²⁷ Pritom se pozivaju na odredbe čl. 17. st. 3. Pravilnika o povezivanju,²⁸ iako se navedena odredba ne može primijeniti na međuvlasničke ugovore zaključene radi upravljanja zgradom i plaćanja pričuve, već s međuvlasničkim ugovorom sklopljenim do 31. prosinca 1997. U tim bi se situacijama točnost podataka trebala utvrditi na temelju potvrde upravitelja.

Predlagatelj je obvezan priložiti i podatke o podulošcima iz knjige položenih ugovora te isprave na temelju kojih bi neupisani vlasnik posebnoga dijela mogao zatražiti upis.

Za upis prava vlasništva posebnog dijela nekretnine stečenog na temelju propisa donesenih prije stupanja na snagu ZVDSP-a koji nije bio upisan u knjigu položenih ugovora nije potrebna pisana suglasnost svih suvlasnika te nekretnine niti potvrda da je poseban dio samostalna uporabna cjelina.²⁹ Time je Pravilnik omogućio i olakšao upis neupisanih posebnih dijelova na kojima je stečeno vlasništvo prije 1. siječnja 1997.

4.2. Problemi u praksi povezani s priložima

Kod priloga koji se dostavljaju uz prijedlog u praksi se javljaju problemi vezani za podatke upisane u knjizi položenih ugovora. U knjigu položenih ugovora uneseni su podatci na temelju ugovora o otkupu stanova na kojima postoji stanarsko pravo.

27 V. odluku ŽS Velika Gorica, Gž Zk- 451/2021-2 od 29. srpnja 2021. gdje sud navodi: „Osim toga, predlagatelj je uz predmetni prijedlog, kao nužni prilog u smislu odredbe čl. 3. st. 5. Pravilnika, između ostaloga dostavio i međuvlasnički ugovor od 10. veljače 2015. (čl. 375. ZVDSP), u kojem su opisani svi posebni dijelovi i njihovi pripadci, kao i određeni suvlasnički udjeli svakog pojedinog suvlasnika u odnosu na cijelu nekretninu. Stoga i prema ocjeni ovoga suda nisu bile ispunjene pretpostavke za odbacivanje predmetnog prijedloga. Po mojem mišljenju navedena odluka nije pravilna budući se radi o međuvlasničkom ugovoru koji je zaključen 2015. i kojim se uređuje pitanje upravitelja nekretnine i plaćanje pričuve a ne predstavlja međuvlasnički ugovor iz čl. 375. ZVDSP-a na koji ugovor se poziva Pravilnik o povezivanju“.

28 U čl. 17. st. 3. Pravilnika o povezivanju, propisano je da kada se podatci o posebnom dijelu upisani u zemljišne knjige ili knjigu položenih ugovora ne slažu s podacima iz međuvlasničkog ugovora ili potvrde o posebnim dijelovima. Točnim se podatkom smatra podatak iz međuvlasničkog ugovora ili potvrde o posebnim dijelovima.

29 U čl. 73. st. 1. ZVDSP-a, propisano je da se vlasništvo posebnog dijela nekretnine uspostavlja na temelju pisane suglasnosti svih suvlasnika te nekretnine. Stavkom 3. istoga članka propisano je da se vlasništvo posebnog dijela ne može uspostaviti dok nadležno tijelo ne potvrdi da je određeni stan ili druga prostorija u određenoj zgradi ili na određenoj zemljišnoj čestici samostalna uporabna cjelina. Potvrda mora obuhvaćati popis i opis posebnih dijelova nekretnine i da su sagrađeni u skladu s dozvolom nadležnoga tijela.

Ti su ugovori sklapani prije stupanja na snagu ZVDSP-a pa se nije vodilo računa da sadrže sve što je neophodno za upis u zemljišne knjige. U odnosu na zgradu u kojoj se nalazi određeni stan upisani su podatci iz katastra koji se često razlikuju od podataka u zemljišnim knjigama, pa je dolazilo do situacija da su stanovi u istoj zgradi navedeni kao da su sagrađeni na dvije različite čestice. Uz to su drukčiji opisi stanova u ugovorima o korištenju, koji su bili osnova za upis u knjigu položenih ugovora, jer su bili različito upisani. Tako se događalo da identični stanovi imaju različiti broj soba ili površinu ili da položaj stana nije pravilno opisan.

Uočavaju se i razlike u površinama stanova koji su upisani u knjizi položenih ugovora i u potvrdi koju je podnio upravitelj, odnosno površine koju je predlagatelj naznačio u prijedlogu. Pritom predlagatelji ne obrazlažu kako je došlo do tih razlika. Iako je poznato da su u ugovorima o otkupu navođene površine koje nisu odgovarale stvarnom stanju i to zbog različitih načina obračuna „korisne površine“ ili primjene različitih koeficijenata pri izračunu, predlagatelj bi, u pravilu upravitelj, trebao napisati u potvrdi ili u prijedlogu zašto je došlo do tih razlika te ih obrazložiti.

U praksi su se javljala i stajališta da se ne može provoditi postupak povezivanja, ako nije formirana knjiga položenih ugovora, pa su sudovi odbacivali takve prijedloge. Takvo je stajalište sudova pogrešno jer je odredbom čl. 1. st. 2. Pravilnika o povezivanju propisano da su predmet postupka povezivanja i zgrade te posebni dijelovi u njima za koje nije otvorena knjiga položenih ugovora, a koji su ispunjavali uvjete za upis prema odredbama Pravilnika o ustrojavanju i vođenju knjige položenih ugovora³⁰ i drugih propisa iz čl. 20. Pravilnika o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine.³¹ Prema navedenoj odredbi Pravilnika o povezivanju i posebni dijelovi u zgradama za koje nije otvorena knjiga položenih ugovora mogu biti predmet postupka povezivanja, ali uz navedene uvjete.³²

Isprave na temelju kojih bi neupisani vlasnik posebnog dijela mogao zatražiti upis ne moraju obuhvaćati sve opće i posebne pretpostavke za njihovu valjanost kao tabularnih. Bitno je da one obuhvaćaju dostatno podataka da se nekretnine mogu identificirati te da se može izvršiti upis posebnoga dijela nekretnine na temelju isprava.

5. TIJEK POSTUPKA POVEZIVANJA

Tijekom postupka povezivanja održava se rasprava na sudu koju vode suci ili sudski savjetnici pod nadzorom suca. Iako je riječ o zemljišnoknjižnim predmetima za koje je ZZK-a kao pravilo propisao da ga u prvom stupnju provode ovlašteni zemljišnoknjižni referenti, navedeni su predmeti po svojoj strukturi složeni i opsežni te stoga rasprave vode suci. Navedeni je postupak povezivanja poseban zemljišnoknjižni postupak. Nakon podnošenja potpunog i valjanog prijedloga, postupkom upravlja

30 Pravilnik o ustrojavanju i vođenju knjige položenih ugovora (Narodne novine, br. 42/91. i 16/94.).

31 Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine, Narodne novine, br. 60/10.

32 V. u tom smislu, v. odluku ŽS Velika Gorica, Gž Zk-110/2019-2 od 15. siječnja 2021.

sud. Pritom sudovi moraju voditi računa o ulozi upravitelja zgrade i kada oni nisu podnositelji prijedloga. U praksi se javljaju različita postupanja sudova bilo kao posljedica „straha od pogreške“ bilo kao posljedica nerazumijevanja ili nedostatnog razumijevanja sadržaja Pravilnika o povezivanju.

5.1. Rasprava pred sudom

Sud zakazuje raspravu ako je prijedlog potpun ili ga je nadopunio predlagatelj. Raspravu vodi i odluku donosi sudac pojedinac ili sudski savjetnik pod nadzorom suca i uz sudjelovanje zemljišnoknjižnoga službenika. Zemljišnoknjižni sud provodi raspravu i donosi odluku po pravilima izvanparničnog postupka,³³ a podredno parničnog postupka.

Na raspravu se pozivaju podnositelj prijedloga,³⁴ upravitelj zgrade i osobe koje su upisane kao vlasnici posebnih dijelova u zemljišnoj knjizi, odnosno knjizi položenih ugovora, ako je sud uvidom u priložene isprave utvrdio da su osobe koje polažu prava na određenom posebnom dijelu, kao i ostale osobe za koje sud utvrdi opravdanim. Obveza je suda da na raspravu pozove podnositelja prijedloga, upravitelja zgrade i osobe koje su upisane kao vlasnici posebnih dijelova u zemljišnoj knjizi. Sud nije obavezan obavijestiti sve suvlasnike o raspravi.

Upravitelj će o raspravi obavijestiti sve suvlasnike putem ovlaštenoga predstavnika suvlasnika. Nakon obavijesti upravitelja suvlasnik koji u postupku povezivanja upisuje svoj neupisani posebni dio nekretnine, pripadak, vlasništvo ili ispravlja podatak iz članka 18. Pravilnika o povezivanju, a raspolaže ispravom kojom može dokazati svoj neupisani posebni dio nekretnine, pripadak, vlasništvo ili podatak iz čl. 18. Pravilnika, pozvat će se na raspravu ako je to potrebno radi predočavanja isprave ili utvrđivanja drugih važnih okolnosti na kojima temelji svoje pravo.

Zemljišnoknjižni sud će na raspravi izvesti sve dokaze za koje smatra da su potrebni radi pravilnog i potpunog utvrđivanja činjeničnog stanja vezanog za određenu nekretninu, odnosno posebne dijelove i pripadke posebnim dijelovima. Zemljišnoknjižni sud je ovlašten izvesti dokaz očevitom na nekretnini koja je predmet postupka.

5.2. Problemi u praksi povezani s raspravom

Kao što je već rečeno, postupci povezivanja su opsežni i složeni predmeti te se sudovi moraju temeljito pripremati za raspravu. Sud mora usporediti stanje u knjizi položenih ugovora sa stanjem iz prijedloga, uočiti razlike te pokušati iznaći načine da

33 Izvanparnični postupak je u pravnom sustavu Republike Hrvatske ureden primjenom Zakona o sudskom vanparničnom postupku od 24. srpnja 1934., br. 71, 720, Službene novine od 1. augusta 1934, br. 175-XLV, koji se u Republici Hrvatskoj primjenjuje u skladu sa Zakonom o načinu primjene pravnih propisa donesenih prije 6. travnja 1941. Narodne novine, br. 73/91. (dalje: ZNP) i to kao pravna pravila. Naime, pravna pravila sadržana u Zakonu o sudskom vanparničnom postupku o 24. srpnja 1934., primjenjuju se na odnose koji nisu uređeni važećim propisima Republike Hrvatske, ako su u skladu s Ustavom i zakonima Republike Hrvatske (čl. 2. ZNP).

34 V. u tom smislu odluku ŽS Velika Gorica, Gž Zk- 479/2020-2 od 6. kolovoza 2021.

se što više podataka uskladi prije rasprave.

S druge strane, podnositelji prijedloga nakon što prime poziv za raspravu moraju provjeriti podatke u odnosu na prijedlog te ako je došlo do nekih promjena o njima obavijestiti sud.

Iako je pravilnik propisao mogućnost provođenja očevida na nekretnini koja je predmet postupka, neki sudovi raspravu provode u sudnicama bez odlaska na očevid. Takvo postupanje može dovesti do netočnih upisa koji rezultiraju novim sudskim postupcima.

Mišljenje je autora da je provođenje rasprave bitan i vrlo koristan dokaz koji sud može izvesti. Upis u zemljišnu knjigu mora imati odgovarajući redoslijed, te posebni dijelovi moraju biti upisani redom kojim se nalaze u zgradu. Ako sud ne izađe na očevid, tada mu je teže utvrditi položaj pojedinih posebnih dijelova.

5.3. Odlučivanje o prijedlogu bez rasprave

Zemljišnoknjižni sud može odlučiti o prijedlogu za povezivanje bez rasprave samostalno ili po prijedlogu podnositelja prijedloga, ako su svi posebni dijelovi već upisani u nekoj od evidencija ili ako se iz stanja spisa zaključiti da se prijedlogu može udovoljiti bez rasprave (npr. svi su posebni dijelovi upisani u knjizi položenih ugovora i glavnoj zemljišnoj knjizi, ali upis nije objedinjen; svi su posebni dijelovi upisani u knjizi položenih ugovora, a upisi se mogu prenijeti u glavnu knjigu tako da su prijenosom podataka obuhvaćeni svi posebni dijelovi; svi su posebni dijelovi upisani u nekoj evidenciji, ali je potrebno samo dopuniti opis posebnog dijela; prijedlogu su priložene sve isprave potrebne za donošenje odluke i slično).³⁵

U navedenom slučaju rješenje o povezivanju može donijeti i ovlašteni zemljišnoknjižni referent i sudski savjetnik. Donošenje odluka bez rasprave u pravilu je rijetko u praksi i odnosi se na zgrade s malim brojem stanova.

6. ODLUKE I PRAVNI LIJEKOVI U POSTUPKU POVEZIVANJA

U ovom poglavlju će se govoriti o odlukama koje donosi sud nakon provedenog postupka povezivanja, koje su vrste odluka te što se upisuje u zemljišnu knjigu. Navest će se podatci koji se upisuju u posjedovnicu, koji se podatci unose u vlastovnicu, a koji u teretovnicu. Opisat će se i upis određenih zemljišnoknjižnih prava koja su bila upisana u zemljišnoj knjizi, a koja se odnose na pojedine posebne dijelove. Posebnost vezana za pravne lijekove je izostanak žalbe na odluku o prigovorima iznesen u postupku te o tužbi za ispravak, koja se podnosi nakon što prigovori nisu prihvaćeni.

6.1. Rješenje o povezivanju

Nakon provedenoga postupka, ako sud utvrdi da je prijedlog utemeljen sud će donijeti odluku u obliku rješenja. Na temelju rješenja o povezivanju knjige položenih ugovora i zemljišne knjige upisat će se katastarska čestica ili promjena izgrađenosti, svi posebni dijelovi nekretnine i njihovi pripadci, provest će se svi upisi koji se odnose

35 V. odluku ŽS Varaždin, Gž Zk-450/18 od 13. rujna 2019.

na nekretninu, odnosno posebni dio, a mogu biti predmetom upisa u zemljišnu knjigu te odrediti zatvaranje poduložaka u knjizi položenih ugovora, uz činjenje vidljivim u knjizi položenih ugovora uložka zemljišne knjige u koji je izvršen prijenos neizbrisanih upisa. Upis se provodi u posjedovnici, vlastovnici i teretovnici zemljišne knjige.

U posjedovnicu zemljišne knjige upisat će se podatci o katastarskoj čestici utemeljeni na podacima iz katastarskog operata.³⁶ Katastarska čestica upisuje se radi usklađivanja podataka zemljišne knjige s podacima katastra, ako oni nisu istovjetni. ZZK-om iz 2019. uvedeno je novo uređenje zemljišne knjige. Tako za podatke u listu A (posjedovnici) odgovara katastar i podatci se usklađuju s podacima u katastru. Temelj upisa može biti svaki odgovarajući geodetski elaborat.

Ako je u zemljišnoj knjizi upisana zgrada ili se u postupku povezivanja u zemljišnu knjigu upisuje zgrada za koju je priložena uporabna dozvola, odnosno drugi akt za uporabu, zemljišnoknjižni sud će po službenoj dužnosti upisati zabilježbu utemeljenu na posebnom propisu koji uređuje upis zgrada u zemljišnu knjigu.

U vlastovnicu zemljišne knjige upisat će se svi posebni dijelovi i pripadci posebnim dijelovima koji su povezani s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine u korist vlasnika posebnih dijelova koji su upisani u knjizi položenih ugovora i zemljišnoj knjizi, odnosno vlasnika posebnih dijelova koji su upis zatražili tijekom postupka povezivanja. Pritom će se podatak o suvlasničkom omjeru upisati na temelju podataka iz međuvlasničkog ugovora iz čl. 375. ZVDSP-a ili uz pisanu suglasnost svih suvlasnika na temelju izračuna korisnih vrijednosti po vještaku u postupku povezivanja po čl. 73. ZVDSP-a.

Ako nije moguće upisati podatak o suvlasničkom dijelu vlasnika posebnog dijela nekretnine, upisat će se suvlasnički dio u korist svakog suvlasnika u suvlasničkom udjelu koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika.

Opis posebnog dijela nekretnine obuhvaća podatak o namjeni (poslovni prostor, stan i sl.), sobnosti, položaju posebnog dijela u zgradi i površini posebnog dijela (npr. dvosobni stan na prvom katu desno površine 52,00 m²). Uz opis posebnog dijela nekretnine navode se i pripadci (drvarnica, garaža, parkirno mjesto, balkon, vrt, terasa i sl.)³⁷ s navođenjem njihove površine, ako takav podatak postoji. Obvezan je upis svih posebnih dijelova nekretnine, bez obzira na volju vlasnika.

Upis prava vlasništva nije obvezan i nikoga se ne može prisiliti da upiše svoje pravo vlasništva. Uvijek se može izvršiti upis u korist osoba za koju zemljišnoknjižni sud može utvrditi da je stekla pravo vlasništva prema odredbama ZVDSP-a o pretvorbi društvenog vlasništva ili osoba za koju zemljišnoknjižni sud može utvrditi da na takvom posebnom dijelu ima pravo vlasništva stečeno na temelju odredaba posebnih zakona.

Ako sud ne može utvrditi tko je osoba za koju se može smatrati da ima pravo

36 Katastarski operat naziv je za ukupnu katastarsku evidenciju koja se vodi za neku nekretninu. To su, dakle podatci kojima raspolaže ured za katastar i po ZZK-u mogu biti temelj zemljišne knjige.

37 Kao pripadak se upisuju otvoreni balkoni, terase, podrumске i tавanske prostorije, kućni vrtovi, mjesta za ostavljanje do najviše dva motorna vozila po posebnom dijelu, a sve u skladu s čl. 67. ZVDSP-a.

vlasništva na posebnom dijelu, kao vlasnik će se upisati Republika Hrvatska.³⁸

Ako neupisani vlasnik raspolaže ispravama koje nisu podobne za upis u zemljišnu knjigu, ali iz njih proizlazi vjerojatnost da je opravdan prijedlog za upis njegovog vlasništva, zemljišnoknjižni sud će donijeti odluku o tome na raspravi u postupku povezivanja pritom uzimajući u obzir isprave prema pravilima pojedinačnog ispravnog postupka.

U vlastovnicu se ne upisuju do tada uknjiženi vlasnici ili nositelji prava korištenja na zemljištu, ako prema podacima međuvlasničkog ugovora ili potvrde o posebnim dijelovima nisu utvrđeni kao nositelji prava vlasništva.

U teretovnicu zemljišne knjige prenijet će se neizbrisani podatci iz teretovnica podložaka knjige položenih ugovora i zemljišne knjige. Pritom će se tereti, koji su teretili pojedini posebni dio, povezati s odgovarajućim suvlasničkim dijelom s kojim je povezano vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine.

6.2. Problemi u praksi povezani sa sadržajem rješenja o povezivanju

Različita je praksa sudova kada neupisani vlasnik raspolaže ispravama koje nisu podobne za upis u zemljišnu knjigu, ali iz njih proizlazi vjerojatnost da je opravdan prijedlog za upis njegovog vlasništva. Zemljišnoknjižni sud će donijeti odluku o tome na raspravi u postupku povezivanja pritom uzimajući u obzir isprave prema pravilima pojedinačnog ispravnog postupka.³⁹

Neki sudovi tada prekidaju postupak povezivanja i upućuju stranke da provedu pojedinačno ispravni postupak, vezan za isprave koje nisu podobne za upis u zemljišnu knjigu. Drugi sudovi u postupku povezivanja, provode postupak i utvrđuju jesu li te isprave dostatne za upis, primjenjujući odredbe ZZK-a o pojedinačno ispravnom postupku. Mišljenje je autora da nema mjesta prekidanju postupka povezivanja niti upućivanja da se provede pojedinačno ispravni postupak. Ako bi se prekidao postupak povezivanja radi provođenja pojedinačno ispravnog postupka dolazilo bi do novih postupaka, za što ne samo da nema zakonske podloge nego nema niti potrebe. U postupku povezivanja sud može se utvrditi jesu li isprave dostatne za upis, i to analognom primjenom odredbi ZZK-a o provođenju pojedinačno ispravnog postupka.

Problem se javlja i kod upisa posebnih dijelova koji su prenamijenjeni po svojoj namjeni, površini i sl., a ne postoje isprave kojima se dokazuje vlasništvo tako prenamijenjenih prostora. Ako se prenamjenom posebnog dijela zadiralo u vlasnička prava ostalih suvlasnika (zajedničke dijelove) posebni dio čestice upisat će se na temelju odgovarajućih akata o građenju, uporabi i ispravama kojima se dokazuje vlasništvo tako stečenog prenamijenjenoga dijela. Ako vlasnici ne raspolažu s ispravama, posebni dijelovi upisat će se prema stanju koje je bilo kod izgradnje zgrade. Tu se postavlja pitanje, kako će se utvrditi stanje zgrade u postupku u trenutku njezine izgradnje, je li potrebno pribaviti izvorni projekt ili je nužno provesti vještačenje te po nalazu sudskoga vještaka to utvrditi.

Mišljenje je autora da bi se ponajprije trebalo pokušati pribavite izvorne

38 Upis na Republiku Hrvatsku vrši se, na temelju pretpostavke iz čl. 362. stavka 3. ZVDSP-a.

39 Pravila o pojedinačno ispravnom postupku obuhvaćena su čl. 208.-216. ZZK-a.

projekte iz arhiva radi smanjenja troškova. Tek ako to nije moguće nužno je provesti vještačenje te vještačkim nalazom utvrditi stanje zgrade u trenutku izgradnje.

6.3. Pravni lijekovi

U postupku povezivanja nositelji prava na posebnim dijelovima nekretnine imaju pravo podnijeti prijavu ili prigovor. Pravilnikom nije uređen rok u kojem se mogu podnijeti prijave ili prigovori, odnosno tko je ovlašten na njihovo podnošenje, upućuje na odredbe ZZK-a vezane za osnivanje i obnovu zemljišne knjige, odnosno na pojedinačno ispravni postupak.⁴⁰

Rok za podnošenje prijava i prigovora određen je u skladu s odredbama ZZK-a o ispravnom postupku. Počinje teći od objave rješenja na oglasnoj ploči zgrade za koju je proveden postupak povezivanja, s tim da je rješenje na oglasnu ploču dužan postaviti upravitelj zgrade. Kako sud ne može točno utvrditi kada je upravitelj zgrade postavio rješenje na oglasnu ploču, propisano je da će smatrati da je dostava rješenja obavljena istekom šezdesetoga dana od dana kada je upravitelj primio rješenje.

U povodu prijave ili prigovora održat će se rasprava o prijavi, odnosno prigovoru i donijeti odluka. Protiv odluke donesene na raspravi o prijavi ili prigovoru nije dopuštena žalba, već nezadovoljna strana može pokrenuti parnični postupak i to tužbom za ispravak.⁴¹

Smatrat će se da je dostava rješenja kojim je odlučeno o prigovoru obavljena istekom šezdesetog dana od dana kada je upravitelj primio rješenje, odnosno, ako rješenje nije poslano upravitelju, od dana kada su suvlasnici primili rješenje.

7. UMJESTO ZAKLJUČKA

Postupak povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora poseban je zemljišnoknjižni postupak⁴² koji je ponajprije namijenjen za višestambene zgrade sagrađene prije stupanja na snagu ZVDSP-a, ali se koristi i za povezivanje posebnih dijelova u novijim zgradama zbog toga što je jednostavniji i jeftiniji od postupka etažiranja.

Unatoč tomu što Pravilnik o povezivanju omogućuje djelotvoran i ne previše složen postupak sređivanja zemljišnoknjižnog stanja, još je uvijek veliki broj neupisanog vlasništva, neetažiranih zgrada u kojima su stanovi. Razlog tomu je što su vlasnici stanova upisani u knjigu položenih ugovora, što im omogućuje raspolaganje navedenim stanovima, pa nemaju interes za pokretanje postupka etažiranja.

40 U Pravilniku o povezivanju upućuje se na čl. 188., 194. i 195. Zakona o zemljišnim knjigama, Narodne novine, br. 91/96., 68/98., 137/99., 73/00., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 126/10., 55/13., 60/13., 108/17. (dalje: ZZK/96). Kako je u međuvremenu donesen novi ZZK/19 pri prijavi i prigovoru treba primijeniti odredbe čl. 196., čl. 2020. i čl. 203. ZZK/19.

41 V. odluku ŽS Velika Gorica, Gž Zk-320/2016 od 6. studenoga 2017. i Gž Zk-122/2017 od 23. studenoga 2018.

42 Zakonom o zemljišnim knjigama propisani su redoviti zemljišnoknjižni postupci i posebni zemljišnoknjižni postupci u koje ulaze postupci osnivanja i obnova zemljišnih knjiga, dopuna zemljišne knjige, obnova zemljišnoknjižnog uložka, pojedinačni ispravni postupak, pojedinačno oblikovanje i postupak povezivanja.

Praksa je različita u nekim dijelovima primjene Pravilnika o povezivanju, no unatoč tomu, mišljenje je autora da je Pravilnik o povezivanju kvalitetan alat te bi ga trebalo upotrebljavati za sređivanje zemljišnoknjižnoga stanja.

LITERATURA

Knjige i članci:

1. Bulka, Zinka. *Zakon o zemljišnim knjigama: sporna pitanja iz prakse (priručnik za voditelje)*. Zagreb: Pravosudna akademija, 2022., <https://www.pak.hr>
2. Josipović Tatjana, *Zemljišnoknjižno pravo*. Zagreb: Informator, 2001.
3. Končić, Ana-Marija. „Povezivanje zemljišne knjige i knjige položenih ugovora“. *IUS-INFO 19. svibnja 2015*. <https://www.iusinfo.hr>
4. Ružička, Bruno. *Zemljišna knjiga: povezivanje zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upis vlasništva posebnog dijela nekretnine*. Zagreb: Novi Informator, 2010.
5. Žuvela, Mladen. *Vlasničkopravni odnosi, Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakon o zemljišnim knjigama*. Zagreb: Organizator, 2014.

Pravni propisi:

1. Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva), Narodne novine, br. 121/13., 61/18. i 63/19.
2. Pravilnik o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova, Narodne novine, br. 81/97., 109/02., 123/02., 153/02, 14/05., 60/10., 55/13., 60/13. i 63/19.
3. Pravilnik o ustrojavanju i vođenju knjige položenih ugovora, Narodne novine, br. 42/91.
4. Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, Narodne novine, br. 43/92., 69/92., 25/93., 48/93., 29/94., 58/95., 11/96., 11/97., 68/98. i 163/98.
5. Zakon o prostornom uređenju, Narodne novine, br. 153/13., 63/17., 114/18., 39/19.
6. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Narodne novine, br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 90/10, 143/12., 152/14., 81/15., 94/17.
7. Zakon o zemljišnim knjigama, Narodne novine br. 91/96., 68/98., 137/99., 73/00., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 126/10., 55/13., 60/13., 108/17.
8. Zakon o zemljišnim knjigama, Narodne novine, br. 63/19.

Sudska praksa:

1. Županijski sud u Splitu, Gž Zk-149/2018 od 20. travnja 2020.
2. Županijski sud u Splitu, Gž Zk-330/2016 od 25. listopada 2017.
3. Županijski sud u Splitu, Gž Zk-72/2017 od 30. siječnja 2019.
4. Županijski sud u Splitu, Gž Zk-841/2018 od 18. ožujka 2020.
5. Županijski sud u Varaždin, Gž Zk-438/2017 od 26. rujna 2018.
6. Županijski sud u Varaždinu, Gž Zk-28/2018 od 13. rujna 2018.
7. Županijski sud u Varaždinu, Gž Zk-450/2018 od 13. rujna 2019.
8. Županijski sud u Varaždinu, Gž Zk-69/2019-2 od 27. siječnja 2020.
9. Županijski sud u Velikoj Gorici, Gž Zk-522/2020-2 od 9. srpnja 2021
10. Županijski sud u Velikoj Gorici, Gž Zk-110/2019-2 od 15. siječnja 2021.
11. Županijski sud u Velikoj Gorici, Gž Zk-122/2017 od 23. studenog 2018.
12. Županijski sud u Velikoj Gorici, Gž Zk-320/2016 od 6. studenog 2017.
13. Županijski sud u Velikoj Gorici, Gž Zk-431/2019 od 31. kolovoza 2020.

14. Županijski sud u Velikoj Gorici, Gž Zk-451/2021 od 29. srpnja 2021.
15. Županijski sud u Velikoj Gorici, Gž Zk-479/2020 od 6. kolovoza 2021.
16. Županijski sud u Velikoj Gorici, Gž Zk-642/2020-2 od 14. prosinca 2020.

Zinka Bulka*

Summary

CONNECTING THE LAND REGISTER AND THE BOOK OF DEPOSITED CONTRACTS – PROBLEMS IN PRACTICE

The paper gives overview of the Ordinance on connecting the Land register and the Book of deposited contracts and registration of the ownership of a condominium. It points out the rights and obligations of certain legal entities, especially building managers, and the court's actions after receiving a motion. It also indicates the possibility of the co-owners themselves to initiate the process, either in situations where the building does not have a manager or when the manager does not want to initiate the process. Author will point out problems in practice (regarding court and parties alike) that lead to rejection of motion, and suggest answers (and solutions) to them.

Keywords: *condominium; rights and obligations of building managers; initiation of the process by the co-owners*

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

