

TUŽBE PO ZAKONU O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA¹

1.Uvod

U teoriji i praksi, izuzev brisovne tužbe, ostale tužbe dopuštene po Zakonu o zemljišnim knjigama slabo su obrađene i zastupljene.

U praksi je primijeceno da se pojedina zemljišnoknjižna pitanja rješavaju u parničnom postupku, mada takav postupak nije propisan ZZK-om, što svakako nije doprinos efikasnosti i brzini pružanja pravne zaštite pred sudom. Stoga u potpunosti smatramo opravdanu kritiku praktičara² da *«valja poci od pretpostavke da se zemljišnoknjižna problematika rješava ponajprije u zemljišnoknjižnom izvanparničnom postupku kojega regulira ZZK i da parnica kao pravni put za to može poslužiti samo u onim slučajevima koje zakon (ZZK ili koji drugi) izricito predviđa. Naime, parnični postupak nije predviđen kao postupak u kojem bi sud odlučivao o tome što treba ili ne treba evidentirati u zemljišnim knjigama, već je to postupak u kojem se rješavaju građanskopravni sporovi.»*

2.Tužbe po ZZK-u

Odredbama ZZK-a predviđene su slijedeće tužbe:

➤ **radi opravdanja predbilježbe – cl.62. ZZK:**

«(1) Tužbu radi opravdanja predbilježbe može osoba u čiju je korist predbilježba dopuštena podnijeti u roku od petnaest dana od dana dostave rješenja kojim je predbilježba dopuštena. Zemljišnoknjižni sud će na zahtjev svojim rješenjem produžiti taj rok, ako za to postoji opravdan razlog.

(2) U parnici radi opravdanja predbilježbe na tužitelju leži teret dokaza pravnoga temelja stjecanja knjižnoga prava, a glede predbilježenoga založnog prava teret dokaza da postoji valjana tražbina u određenom opsegu te pravni temelj stjecanja založnoga prava.

(3) Tuženik može tužitelju staviti sve svoje prigovore protiv postojanja knjižnoga prava, pa i ako protiv rješenja kojim je predbilježba bila dopuštena nije podnio žalbu ili ju je podnio bez uspjeha.»

➤ **za utvrđivanje nepostojanja predbilježenog prava – cl.66.st.2. ZZK:**

«(1) Ako je predbilježba izbrisana samo zbog toga što tužba za opravdanje nije bila podnesena na vrijeme, ipak se može zahtijevati novu predbilježbu, ali će ta predbilježba proizvoditi pravni učinak tek od casa podnošenja novoga prijedloga.

Jakob Nakic, Ministarstvo pravosuđa, Uprava za građansko pravo, Sektor za zemljišnoknjižno pravo

¹ N.n.91/96,68/98,137/99,114/01,100/04 (dalje: ZZK)

² **Z.ZRILIC** "Pojedinačno ažuriranje zemljišnoknjižnog stanja –parnica ili pojedinačni ispravni postupak?", Informator, br.5341 od 14.05.2005.

(2) *Vlasnik zemljišta ili nositelj knjižnoga prava može tužbom zahtijevati da se utvrdi nepostojanje predbilježenoga prava, a u slučaju povoljne odluke da se zabilježbom te odluke sprijeci ponovno dopuštenje predbilježbe.»*

➤ **brisojna – cl.129. ZZK:**

«(1) *Nositelj knjižnoga prava koje je povrijeđeno uknjižbom u korist neke osobe ovlašten je radi zaštite toga svoga prava zahtijevati brisanje svake uknjižbe koja ga vrijeda i uspostavu prijašnjega zemljišnoknjižnog stanja (brisojna tužba) sve dok ne nastupe činjenice na temelju kojih bi mu povrijeđeno knjižno pravo i tako trebalo prestati, ako zakonom nije drukcije određeno.*

(2) *Brisovnoj tužbi ne može se udovoljiti protiv osobe koja je postupajući s povjerenjem u istinitost zemljišnih knjiga, a u dobroj vjeri, uknjižila svoje pravo izvodeći ga iz uknjiženoga, ali neistinitoga (nevaljanoga) prava prednika, osim:*

- *ako je nositelj knjižnoga prava iz stavka 1. ovoga članka kojemu je bilo dostavljeno rješenje o uknjižbi u korist prednika te osobe u roku za žalbu na taj upis zatražio zabilježbu da je sporan te podnio brisojnu tužbu u roku od šezdeset dana od isteka roka za tu žalbu, odnosno*

- *ako je nositelj knjižnoga prava iz stavka 1. ovoga članka kojemu nije bilo dostavljeno rješenje o uknjižbi u korist prednika te osobe podnio brisojnu tužbu u roku od tri godine od kad je ta uknjižba bila zatražena.*

(3) *Na zabilježbu brisojne tužbe primjenjuju se pravila o zabilježbi spora, s time da tko ishodi zabilježbu brisojne tužbe, a bez opravdanoga razloga propusti podnijeti tu tužbu, odgovara za štetu koju je zbog toga pretrpjela osoba u čiju je korist provedena uknjižba.»*

➤ **za opravdanje – cl.139. ZZK:**

«(1) *Za opravdanje predbilježbe zajednicke hipoteke upisane kod raznih zemljišnoknjižnih sudova dovoljna je jedna tužba za opravdanje.*

(2) *Tužba za opravdanje podnosi se jednom od sudova kod kojih je upisana zajednicke hipoteke ili sudu opće mjesne nadležnosti.»*

➤ **za ispravak – cl.197. ZZK:**

«(1) *Zahtijevati ispravak upisa u zemljišnu knjigu pokretanjem parnice ili drugoga postupka pred nadležnim tijelom (tužba za ispravak) imaju pravo:*

- *osobe čijim prijavama ili prigovorima zemljišnoknjižni sud nije u cijelosti ili djelomično udovoljio u ispravnom postupku;*

- *osobe čiji je upis ili prvenstveni red upisa odlukom donesenom u ispravnom postupku zemljišnoknjižni sud naredio izmijeniti, nadopuniti ili izbrisati.*

(2) *Pravo tužbom zahtijevati ispravak prestaje protekom rokova određenih ovim Zakonom za podizanje brisojne tužbe, s tim da trogodišnji rok počinje teći od casa provedbe spornoga upisa, odnosno otkad je dostavljeno rješenje o odbijanju prijave ili prigovora.*

(3) *Na tužbu za ispravak na odgovarajući se način primjenjuju pravila po kojima se u slučaju brisojne tužbe štite osobe koje su postupale s povjerenjem u potpunost i istinitost zemljišnih knjiga. zabilježbi spora.*

(4) *Na tužbu za ispravak na odgovarajući se način primjenjuju pravila ovoga Zakona o zabilježbi spora.»*

3. Tužba radi opravdanja predbilježbe³

³ ova tužba ranije je bila određena § 49. Zakona o zemljišnim knjigama (Službene novine br.146-LIII, od 01.07.1930. (dalje ZZK/1930) koji je glasilo:

3.1. Definicija tužbe

Tužba radi opravdanja predbilježbe je tužba koja se podnosi kada knjižni prednik nije voljan dragovoljno izdati ispravu podobnu za uknjižbu a kojom bi se opravdala predbilježba, odnosno, kada iz raznoraznih razloga nije moguće predbilježbu opravdati dostavljanjem isprave podobne za uknjižbu.⁴ Radi se o deklaratornoj tužbi⁵ kojom se utvrđuje da je predbilježba opravdana iz razloga jer postoji valjan pravni osnov stjecanja knjižnog prava koje se je predbilježilo.

Naime, među inim, odredbom čl. 61. t.c. ZZK-a propisano je da se predbilježba opravdava:

«na temelju pravomocne presude kojom je predbilježba opravdana.»

3.2. Što tužitelj mora dokazati?

Tužitelj mora dokazati:

- valjanost pravne osnove stjecanja prava poradi kojega je određena predbilježba,
- da postoji valjana tražbina, u određenom opsegu, kao i pravni osnov stjecanja založnog prava, kada se tužbom opravdava predbilježba založnog prava.⁶

Dakle, tužba se podnosi:

- kada knjižni prednik nije voljan dragovoljno izdati ispravu podobnu za uknjižbu kojom bi se opravdala predbilježba,
- kada iz bilo kojeg razloga nije moguće predbilježbu opravdati naknadnom dostavom isprave podobne za uknjižbu.

Rok za podnošenje tužbe je:

- 15 dana od dostave rješenja kojim se predbilježba dopušta.⁷

“(1) Ako se opravdanje mora vršiti parničnim putem, ima onaj, koji je tražio predbilježbu (tražilac predbilježbe), podignuti tužbu kod nadležnog suda za petnaest dana od dana dostavljene odluke o predbilježbi.

(2) U parnici za opravdanje tužilac ima dokazati pravni osnov za sticanje knjižnog prava koje traži, i zbog toga u pogledu predbilježenog založnog prava ima dokazati ne samo ispravnost tražbine, već i pravni osnov za sticanje založnog prava i obim tog prava. Tuženiku stoji na volju učiniti sve svoje prigovore protiv postojanja knjižnog prava i onda, kad protiv odluke, kojom je predbilježba bila dozvoljena, nije podneo rekurs ili kad ga je, istina, podneo, ali bez uspeha.”

⁴ npr. nekretnina je kupljena kreditom putem banke koja je prodajnu cijenu neposredno isplatila prodavatelju a u prodajnom ugovoru je utanaceno da će se kupac moći uknjižiti tek kada dostavi izjavu prodavatelja da mu je prodajna cijena u cijelosti isplaćena. Nakon što je dobio novac prodavatelj više ne želi izdati izjavu o namirenju. U takovom slučaju jedino rješenje kupcu je ova tužba

⁵ o deklaratornim tužbama vidjeti više u **S. TRIVA-M. DIKA** “Gradansko parnično procesno pravo”, Narodne novine, Zagreb, 2004., str. 396-402

⁶ tako prava teorija **T. JOSIPOVIĆ** “Zemljišnoknjižno pravo”, Informator, Zagreb, 2001, smatra da:

“Ako je već u tijeku parnica radi utvrđenja postojanja predbilježenog prava između istih stranaka, tužitelj bi mogao, ne protiviti li se tome odredbe parničnog postupka, proširiti već podignutu tužbu i na zahtjev za utvrđenje da je predbilježba opravdana. U skladu s odredbama ZPP u tom bi se slučaju radilo o preinacanju tužbenog zahtjeva isticanjem drugog zahtjeva uz već postojeći (čl. 191/1. ZPP), a tužba bi se mogla preinacitido zaključenja glavne rasprave (čl. 190/1. ZPP). Ako je tužba već dostavljena tuženom, za preinacanje je potreban njegov pristanak (čl. 190/2 ZPP). Sud, međutim, može i kad se tuženi tome protivi, dopustiti preinaku smatra li da je to svrhovito za konačno rješenje odnosa između stranaka (čl. 190/2 ZPP).”

⁷ na zahtjev zemljišnoknjižni sud **može** rok, iz opravdanih razloga, produžiti, pa je čl. 62. st. 1. ZZK propisano:

3.3. Aktivna legitimacija

Aktivno legitimirana je osoba u cijju je korist provedena predbilježba. U praksi je primijeceno da pojedini sudovi od tužitelja traže da dokaže pravni interes za vodenje parnice.⁸

Takav stav je nepravilan.⁹

Obzirom da se radi o deklaratornoj tužbi ovdje valja ukazati da pri podizanju ove tužbe tužitelj **ne mora** dokazivati postojanje pravnog interesa iz čl.187. Zakona o parničnom postupku¹⁰, i to iz razloga jer taj interes prizilazi iz zakonskog ovlaštenja na podnošenje tužbe poradi opravdanja predbilježbe.

3.4. Pasivna legitimacija

Pasivno je legitimiran knjižni prednik ili osoba protiv koje je dopuštena predbilježba.

3.5. Prigovori

Tuženi je ovlašten staviti sve prigovore spram postojanja knjižnog prava, i to neovisno o tome što nije podnio žalbu spram odluke o dozvoli predbilježbe, kao i u slučaju ako je žalba spram takove odluke odbijena.

3.6. Tužbeni zahtjev

Tužbeni zahtjev bi mogao glasiti:

«I. Utvrđuje se da je tuženik Marko Markić, iz Rijeke, Limska 2, prodao prodajnim ugovorom tužitelju Kemalu Kemiagicu, iz Opatije, Liburnijska 22, nekretninu k.c.1123/16 upisanu u z.k.ul.224 k.o.Lividraga, pa je predbilježba pod brojem Z-1234/05, od 17.02.2005. opravdana.

II. Nalaže se tuženiku Marku Markiću da tužitelju Kemalu Kemiagicu izda ispravu podobnu za upis njegova prava vlasništva u zemljišne knjige na nekretninama iz t.I. presude, koju će u protivnom zamijeniti ova presuda.

III. Nalaže se tuženom da tužitelju naknadi prouzročeni parnični trošak uz zakonsku zateznu kamatu pocev od dana donošenja prvostupnog pravorijeka, pa do isplate.»

“(1) Tužbu radi opravdanja predbilježbe može osoba u cijju je korist predbilježba dopuštena podnijeti u roku od petnaest dana od dana dostave rješenja kojim je predbilježba dopuštena. Zemljišnoknjižni sud će na zahtjev svojim rješenjem produžiti taj rok, ako za to postoji opravdan razlog.”

⁸ Jer nije prijeporno da sud po službenoj dužnosti pazi na postojanje pravnog interesa.

⁹ Vidjeti i pravorijek VSRH, Rev-2462/95, od 22.11.1995.

¹⁰ N.n.53/91,91/92,57/93,112/99,88/01,117/03

Po pravomocnosti pravorijeka a na osnovi zahtjeva tužitelja (predbilježenog stjecatelja knjižnog prava) zemljišnoknjižni sud ce **zabilježiti** u zemljišnoj knjizi opravdanost predbilježbe.¹¹

3.7.Sudska praksa¹²

3.7.1.Zahtjev za priznanje opravdanja predbilježbe prava zaloga može se staviti ne samo protiv osobnog dužnika na cijim je nekretninama takva predbilježba provedena nego i protiv njegova zemljišnoknjižnog sljednika, koji je nakon zatražene predbilježbe stekao pravo vlasništva tih nekretnina od osobnog dužnika. Tužitelj u takvom slučaju može i od stvarnog dužnika tražiti priznanje opstojnosti duga osobnog dužnika, za koji je stekao predbilježbu založnog prava. Uknjižba prava zaloga nije pretpostavka za hipotekarnu tužbu, vec je ona pretpostavka samo za dopuštenje dražbe nekretnina. Dopuštena je kumulacija zahtjeva za opravdanje predbilježbe sa zahtjevom hipotekarne tužbe.

Presuda od 8. IV. 1937., Rev-1281/I-1936.,RS, 1941., str.183.¹³

3.7.2.Ako je vjerovnik na temelju nepravomocnog platnog naloga ishodio predbilježbu prava zaloga na dužnikove nekretnine, a nakon toga s dužnikom sastavio javnobilježničku ispravu, u kojoj ovaj priznaje dug i dopušta da predbilježba ostane dok se dug ne podmiri, vjerovnik može na temelju te javnobilježničke isprave zahtijevati uknjižbu prava zaloga s prvenstvom stecenim predbilježbom, a nije mu potrebna potvrda daje nastupila izvrsnost platnog naloga.

Zakljucak od 12. V. 1938., Rek-637/I-38.,RS, 1940., str. 631.¹⁴

4.Tužba za utvrdivanje nepostojanja predbilježenog prava¹⁵

4.1.Definicija tužbe

U slučajevima kada je predbilježba iz zemljišnih knjiga izbrisana zato što tužba za opravdanje nije podnijeta na vrijeme tada se može zahtijevati nova predbilježba s time da ta nova predbilježba proizvodi pravne ucinke tek od casa podnošenja novog prijedloga.

Odredbom cl.66.st.2. ZZK data je mogucnost vlasniku zemljišta ili nositelju knjižnog prava da tužbom traži deklaraciju nepostojanja predbilježenog prava.

¹¹ cl.64.st.1. ZZK

¹² nažalost novije prakse nismo pronašli

¹³ citirano prema **M.ŽUVELA-B.RUŽICKA** «Zakon o zemljišnim knjigama, sudska praksa, napomene, prilozi, kazala», Organizator, Zagreb, 2003.

¹⁴ citirano prema **M.ŽUVELA-B.RUŽICKA** «Zakon o zemljišnim knjigama, sudska praksa, napomene, prilozi, kazala», Organizator, Zagreb, 2003.

¹⁵ Ova tužba ranije je bila propisana § 55. ZZK/1930, na nacin:

“(1)Ako je naprotiv predbeležba bila izbrisana samo s toga razloga, što tužba za opravdanje nije podignuta na vreme, može se, istina, zamoliti za novu predbeležbu, ali ova ima pravni ucinak tek od trenutka podnesene nove molbe.

(2)Osim toga vlasniku zemljišta ili imaoocu knjižnog prava stoji na volju tužbom zahtjevati, da se utvrdi nepostojanje predbeleženog prava, a u slučaju povoljne odluke, da se njenom zabeležbom u zemljišnoj knjizi spreći ponovna dozvola predbeležbe.”

Dakle, tužba za utvrđivanje nepostojanja predbilježenog prava je deklaratorna tužba kojom vlasnik ili nositelj knjižnog prava traži utvrđenje nepostojanja predbilježenog prava.

4.2. Aktivna legitimacija

Aktivno legitimiran u takovoj parnici je vlasnik zemljišta ili nositelj zemljišnoknjižnog prava.

4.3. Pasivna legitimacija

Pasivno legitimiran je u ovoj parnici osoba koja ispunjava uvijete za podnošenje zahtjeva za predbilježbu nekog prava.

4.4. Prigovori

Tuženi može staviti sve procesne i materijalnopravne prigovore.

4.5. Tužbeni zahtjev

Tužbeni zahtjev mogao bi glasiti:

«Utvrdjuje se ne postoji predbilježeno pravo vlasništva tuženoga određeno rješenjem zemljišnoknjižnog odjela Opcinskog suda u Kuli, Z-1234/05 od 17.02.2005. te ce se po pravomocnosti predbilježba izbrisati iz zemljišnih knjiga.»

Temeljem pravomocne i ovršne presude vlasnik ili nositelj knjižnog prava ima pravo tražiti da se taj pravorijek **zabilježi** u zemljišnoj knjizi.

U takovom slučaju na osnovi iste isprave više se **ne može** dopustiti zabilježba.

5. Brisovna tužba¹⁶

¹⁶ Ova tužba sada samo djelomicno odgovara § 68., 70. i 71. ZZK/1930, koji su glasili:

“(1) Ako onaj, koji misli, da je kojom uknjižbom povredjen usvom knjižnom pravu, osporava ovu uknjižbu parnicnim putem s razloga nevaljanosti i traži povracaj u predašnje knjižno stanje, onda može zahtevati zabeležbu takovoga spora u zemljišnoj knjizi bilo ujedno sa tužbom bilo docnije. Za zabeležbu spora može zamoliti kako parnicni tako i zemljišnoknjižni sud.

(2) Zabeležba spora ima za posledicu, da presuda, koja bude izrecena o tužbi, ima potpuni ucinak i protiv onih osoba, koje su stekle knjižna prava tek posle trenutka, kad je molba za zabeležbu spora stigla zemljišnoknjižnom sudu.”

“(1) Ali ko hoce uknjižbu, o cijoj je dozvoli po propisima obavešten, da osporava kao nevaljanu i protiv trece osobe, taj mora u roku, koji bi mu pristojao za rekurs zbog dozvole te uknjižbe, zamoliti zemljišnoknjižni sud za zabeležbu, da je ova uknjižba sporna, i u isto doba ili najdalje za šezdeset daljih dana od trenutka, kad protece

Imajući na umu da je brisovna tužba svekoliko obradena i u teoriji i u praksi¹⁷ dati ćemo samo njezin lapidarni prikaz.

5.1. Definicija tužbe

Brisovna tužba je stvarnopravna tužba sui generis, čiji zahtjev ide na priznavanje nevaljanosti već izvršenog upisa i uspostavu ranijeg zemljišnoknjižnog stanja.¹⁸

Brisovnim se tužbama mogu pobijati već izvršeni upisi u zemljišnim knjigama bilo poradi pomanjkanja materijalnopravnih uvijeta bilo poradi istovremenog pomanjkanja formalnih i materijalnopravnih uvijeta.

Ovom tužbom mogu pobijati prvobitno formalno ili materijalno nevaljani upisi ali i naknadno nevaljano postali upisi, oni koji su naknadno postali nevaljani poradi naknadno nastupjelih izvanknjižnih činjenica na temelju kojih je uknjiženo pravo utrnuo (npr. odreknućem, napuštanjem i sl.).

Valja ukazati da se brisovna tužba i žalba spram rješenja o dozvoli upisa međusobne **ne isključuju**.

Smatramo za shodno istaci da postoje dvije vrste ovih tužbi:

➡ brisovne tužbe inter partes – su one koje idu protiv osoba koje su određeno

rok za rekurs, zaista predati tužbu za brisanje protiv svih osoba, koje su osporavanom uknjižbom stekle koje knjižno pravo ili na istom izdejstvovale dalje uknjižbe ili predbeležbe.

(2) Po proteku tih rokova može se protiv trećih osoba, koje su još pre zabeležbe spora na uknjiženom pravu stekla knjižna prava, izdati odluku o tome da se ima osporavana uknjižba izbrisati, samo onda, ako one u pogledu valjanosti uknjižbe nisu bile u dobroj veri.”

“Ako je pak sa ma kojeg razloga izostalo propisano obaveštenje tužioca o dozvoli uknjižbe, za koju tvrdi, da ne valja, onda pravo tužbe za njegovo brisanje protiv trećih osoba, koje su na uknjiženom pravu stekle dalja knjižna prava u dobroj vjeri, prestaje tek u roku od tri godine od trenutka, kada je za pobijanu uknjižbu bilo zamoljeno kod zemljišnoknjižnog suda.”

¹⁷ Vidjeti **M.KOŠUTIC** “Tumac k Zakonu o zemljišnim knjigama”, Tipografija, Zagreb, 1930, **B.VIZNER** “Gradansko pravo u teoriji i praksi”, Osijek, 1969, **M.V.KUKOLJAC** “Zemljišnoknjižno pravo”, Privredna štampa, Beograd, 1974, **T.JOSIPOVIC** “Komentar Zakona o zemljišnim knjigama”, Informator, Zagreb, 1998, “Zemljišnoknjižno pravo”, Informator, Zagreb, 2001, **O.JELCIC** “Zaštita stvarnih prava pravnim sredstvima u zemljišnoknjižnom postupku” u knjizi grupe autora “Uloga zemljišnih knjiga u pravnom prometu nekretnina”, Narodne novine, Zagreb, 2004.

¹⁸ članak 168. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima određuje (N.n.91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01):

“Ako netko povrijedi vlasnikovo pravo vlasništva nevaljanim upisom u zemljišne knjige, vlasnik se ima pravo štititi od toga sredstvima koja za zaštitu knjižnih prava daju pravila zemljišnoknjižnoga prava.”,

članak 236. istoga zakona propisuje:

“ (1) Ako netko povrijedi pravo služnosti nevaljanim upisom u zemljišnu knjigu, ovlaštenik se ima pravo štititi od toga sredstvima koja za zaštitu knjižnih prava daju pravila zemljišnoknjižnoga prava.

(2) Na preinaku sadržaja na odgovarajući se način primjenjuje ono što je određeno za osnivanje stvarnih tereta na temelju pravnoga posla.”

Članak 291. propisuje:

“(1) Pravo građenja, dok nije izgrađena zgrada, a i nakon toga, uživa zaštitu po pravilima o zaštiti prava služnosti, koja se primjenjuju na odgovarajući način.

(2) Pravo vlasništva zgrade izgrađene na pravu građenja uživa zaštitu po pravilima o zaštiti prava vlasništva, koja se primjenjuju na odgovarajući način.”

Članak 342. određuje:

“Ako netko povrijedi založno pravo na nekretnini nevaljanim upisom u zemljišnu knjigu, založni se vjerovnik ima pravo štititi od toga sredstvima koja za zaštitu knjižnih prava daju pravila zemljišnoknjižnoga prava.”

pravo stekle neposrednom uknjižbom koja se pobija ili idu protiv onij koji su se uknjižbom neposredno riješili određenog tereta, ili kad se tužba osniva na odnosima koji postoje neposredno između tužitelja i tuženoga,

➡ brisovne tužbe spram trećih osoba – su one koje idu protiv svih ostalih osoba koje su osporavanom uknjižbom stekle koje knjižno pravo ili su na istom isposlovale daljnje uknjižbe.

5.2. Aktivna legitimacija

Aktivno legitimiran u ovoj parnici je nositelj knjižnog prava, dakle, onaj tko je bio upisan u zemljišne knjige neposredno prije napadane promijene u zemljišnim knjigama.

Sudska praksa¹⁹ kaže:

«U smislu pravnog pravila paragrafa 68. bivšeg Zakona o zemljišnim knjigama, koje se u ovom slučaju primjenjuje, osporavati uknjižbu parničnim putem i tražiti povrat u prijašnje knjižno stane ima pravo onaj koji misli da je "povrijeđen u svom knjižnom pravu" (a tako je određeno i u čl. 129. važećeg Zakona o zemljišnim knjigama - "Narodne novine", broj 91/96). Pravilno se stoga u obrazloženju drugostupanjske presude navodi da pravo na brisovnu tužbu (daje aktivno legitimirana) ima osoba koja je bila upisana u zemljišne knjige neposredno prije osporavane promjene, a nesporno je da prije sporne uknjižbe tužitelji nisu bili upisani kao nositelji knjižnog prava. U vrijeme upisa založnog prava temeljem rješenja Z-2647/90 od 27. prosinca 1990. godine tužitelji nisu bili upisani kao suvlasnici sporne nekretnine, što je nesporno, pa nisu mogli biti povrijeđeni u svom "knjižnom pravu", i samim tim nisu aktivno legitimirani; ne pripada im pravo tražiti brisanje i uspostavu ranijeg zemljišnoknjižnog stanja, pri čemu nije odlučno pripada li im neko drugo pravo koje nije predmet tužbe.»

Poradi lutanja u praksi valja ukazati da u ovoj parnici **nije** aktivno legitimiran izvanknjižni nositelj stvarnog prava.

Na podnošenje ove tužbe aktivno su legitimirani i univerzalni sukcesori nositelja povrijeđenog knjižnog prava, jer časom smrti na nasljednike prelazi ostavina.²⁰

Do izmjena i dopuna ovršnog zakona²¹ kupac nekretnine na javnoj dražbi u okviru ovršnog postupka²² bio je aktivno legitimiran na traženje brisanja založnih prava na kupljenoj nekretnini koja je sud propustio odrediti, no sada: *«kupac može predložiti da sud u istom ovršnom postupku odredi brisanje tih prava i tereta.»*

5.3. Što tužitelj mora dokazati?

Tužitelj mora dokazati:

¹⁹ VSRH, Rev-1430/00, od 23.07.2003.

²⁰ člankom 129. Zakona o nasljeđivanju (N.n.48/03, 163/03) je određeno:

“(1) U casu ostaviteljeve smrti nasljednik stjece nasljedno pravo i na njega po sili zakona prelazi ostavina umrle osobe, čime postaje njegovo nasljedstvo.

(2) U istom casu nasljednik stjece i ostala prava i obveze vezane uz njegovo svojstvo nasljednika, ako što drugo ne proizlazi iz njihove pravne naravi.

(3) Nasljednik trajno ostaje nasljednikom, osim ako se valjano ne odrekne svoga nasljednog prava (odricanje od nasljedstva).

(4) Isto vrijedi i za stjecanje prava na zapis, kao i za stjecanje zapisa.”

²¹ N.n.88/05

²² vidjeti čl.119. Ovršnog zakona (N.n.52/96, 29/99, 42/00, 173/03, 194/03, 151/04, 88/05), do izmjena stavak 2. glasilo je:

“Kupac može tužbom tražiti brisanje založnih prava čije je brisanje sud propustio odrediti u smislu odredbe stavka 1. ovoga članka. Tužba se može podnijeti u roku propisanom pravilima zemljišnoknjižnog prava.”

- da je bio upisan u zemljišnoj knjizi,
- da je uknjižba u korist tuženika nevaljana
- da tuženik nije bio u dobroj vjeri, u vrijeme zaključenja pravnog posla i podnošenja prijedloga za upis, ukoliko se tuženi brani da je pravo stekao kao poštenu stjecatelj s povjerenjem u zemljišne knjige
- da je stjecatelj bio nepošten, jer se poštenje stjecatelja presumira.

5.4. Pasivna legitimacija

U parnici povodom brisovne tužbe pasivno je legitimirana osoba u čiju je korist izvršena nevaljana uknjižba. Pasivno su legitimirane i sve osobe koje su u neposrednom pravnom odnosu s osobom čije je knjižno pravo uknjižbom povrijeđeno (neposredni stjecatelji). Tuženi može biti i treci u čiju je korist neposredni stjecatelj raspolagao nevaljanom upisanim knjižnim pravom (singularni sljednici).

U slučaju brisovne tužbe u ovom posljednjem slučaju tužitelj mora tužbom obuhvatiti i neposrednog stjecatelja i njegovog singularnog sljednika.²³

5.5. Prigovori

Tuženik može istaci prigovor:

- da je tužiteljevo pravo prestalo izvanknjižno,
- da je pravo stekao kao poštenu stjecatelj s povjerenjem u zemljišne knjige,
- da je knjižno pravo ionako prestalo.²⁴

5.6. Tužbeni zahtjev

Tužbeni zahtjev bi mogao glasiti:

«1. Utvrđuje se da je darovni ugovor zaključen dana 17.02.2005.godine ništav.

2. Utvrđuje se da je uknjižba prava vlasništva na nekretni upisanoj u z.k.ul.11, k.c.1244 k.o.Pulac, izvršena na osnovi navedenog darovnog ugovora, pravno nevaljana.

3. Nalaže se brisanje zemljišnoknjižnog stanja nastalog na osnovi navedenog darovnog ugovora i uspostava zemljišnoknjižnog stanja u u.k.ul.11 u pogledu k.c.1244 u k.o.Pulac, kakovo je bilo prije provedbe darovnog ugovora od 17.05.2005.godine tako da se briše pravo vlasništva na tim nekretninama s imena tuženog uz istovremeni upis tog prava u vlasništvo tužitelja.

4. Nalaže se tuženom da naknadi tužitelju prouzročeni parbeni trošak, u roku od 15 dana.»²⁵

²³ u tom slučaju oni su jedinstveni suparnicari

²⁴ sudu dokaze da tužitelj nije nositelj knjižnih prava mora dokazati tuženik

²⁵ smatramo da i slijedeći tužbeni zahtjev ne bi bio neispravan:

“Utvrđuje se kao pravno nevaljana uknjižba prava vlasništva izvršena na nekretninama upisanim u z.k.ul.222 k.o.Brdo u korist tuženoga Perkic Pere na osnovi ništetnog ugovora o prodaji od 22.02.2002.godine, te se nalaže brisanje te uknjižbe i uspostavljanje prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja, u roku od 15 dana pod prijetnjom ovrhe.”

5.7.Rok za podnošenje tužbe

Rok za podnošenje tužbe vremenski je ograničeno samo spram poštenog trećeg stjecatelja, a:

a) spram neposrednog stjecatelja²⁶

-dok ne nastupe okolnosti uslijed kojih bi povrijeđeno knjižno pravo prestalo.

b) spram nepoštenog trećeg stjecatelja

-dok ne nastupe okolnosti uslijed kojih bi povrijeđeno knjižno pravo prestalo.

c) spram poštenog trećeg stjecatelja

c1) kada je nositelju povrijeđenog knjižnog prava **bilo dostavljeno rješenje** na temelju kojega je provedena nevaljana uknjižba u korist prednika poštenog stjecatelja, oštećeni mora u roku za žalbu zatražiti zabilježbu da je upis nevaljan te u narednom roku od 60 dana, računajući od dana isteka roka za žalbu, podnijeti brisovnu tužbu;

c2) kada nositelju povrijeđenog knjižnog prava **nije bilo dostavljeno rješenje** o uknjižbu u korist prednika poštenog stjecatelja, oštećeni brisovnu tužbu mora podići u roku od tri godine od dana kada je zatražen odnosno proveden nevaljani upis, odnosno od trenutka kada je podnesen prijedlog za provedbu nevaljane uknjižbe. Dakle, rok ne teče od momenta kada je zahtjev za upis podnio poštenu stjecatelj.

Evo i tabelarnog prikaza gore recenoga:

Stjecatelj	Rok
Neposredni stjecatelj (pošten ili nepošten)	-
Nepošteni treći stjecatelj	-
Pošteni treći stjecatelj	3 godine

Ovdje svakako treba nadodati da kada se ova tužba podnosi poradi poboynosti pravnog posla ona se podnosi u roku u kojem se može isticati prigovor poboynosti pravnog posla.²⁷

5.8.Sudska praksa

5.8.1.Brisanje upisanog založnog prava nije ovlaštena zahtijevati osoba koja neposredno prije osporavanog upisa nije bila upisana kao nositelj knjižnog prava.

"Predmet spora je zahtjev tužitelja da se poništi upis prava zaloga na nekretninama upisanim u zk. ul. br. 2502 k.o. N. uz uspostavu zemljišnoknjižnog stanja kakvo je bilo prije provedbe rješenja broj Z-2647/90 od 27. prosinca 1990. godine.

Zadatak je suda međutim odgovoriti na pitanje pripada li tužitelju pravna zaštita koju zahtijeva tužbom (arg. iz cl. 2. st. 1. ZPP), a u ovom konkretnom slučaju tužitelji zahtijevaju da se u zemljišnoj knjizi briše založno pravo upisano u korist tužene Ljubljanske banke - Splošna banka d.d. Celje i da se uspostavi ranije zemljišnoknjižno stanje, a ne da se utvrdi ništavim ugovor o prodaji nekretnine iz 1967. godine i ugovor o zasnivanju založnog prava između tuženih ili da se ti ugovori ponište.

²⁶ to je osoba u čiju je korist provedena nevaljana, neistinita uknjižba kao i osoba koja je u odnosu uknjižbu u neposrednom pravnom odnosu s osobom čije je knjižno pravo uknjižbom povrijeđeno kao i njezini univerzalni nasljednici

²⁷ vidjeti članake 111. do 117. Zakona o obveznim odnosima (N.n.53/91, 73/91, 111/93, 3/94, 107/95) te članke 330. do 335. u Zakonu o obveznim odnosima (N.n.35/05) a koji će se početi primjenjivati od 01.01.2006.

U smislu pravnog pravila paragrafa 68. bivšeg Zakona o zemljišnim knjigama, koje se u ovom slučaju primjenjuje, osporavati uknjižbu parničnim putem i tražiti povrat u prijašnje knjižno stane ima pravo onaj koji misli da je "povrijeđen u svom knjižnom pravu" (a tako je određeno i u cl. 129. važećeg Zakona o zemljišnim knjigama - "Narodne novine", broj 91/96). Pravilno se stoga u obrazloženju drugostupanjske presude navodi da pravo na brisovnu tužbu (daje aktivno legitimirana) ima osoba koja je bila upisana u zemljišne knjige neposredno prije osporavane promjene, a nesporno je da prije sporne uknjižbe tužitelji nisu bili upisani kao nositelji knjižnog prava. U vrijeme upisa založnog prava temeljem rješenja Z-2647/90 od 27. prosinca 1990. godine tužitelji nisu bili upisani kao suvlasnici sporne nekretnine, što je nesporno, pa nisu mogli biti povrijeđeni u svom "knjižnom pravu", i samim tim nisu aktivno legitimirani; ne pripada im pravo tražiti brisanje i uspostavu ranijeg zemljišnoknjižnog stanja, pri čemu nije odlučno pripada li im neko drugo pravo koje nije predmet tužbe."

VSRH, Rev 1430/00 od 23. 7. 2003., Izbor odluka 2-2003

5.8.2. Brisovnom tužbom mogu se štititi samo prava uknjižena u zemljišnim knjigama, pa izvanknjižni vlasnik nije aktivno legitimiran na podnošenje brisovne tužbe, što nije zapreka da u zaštiti svog prava vlasništva u posebnoj parnici zahtijeva od osobe koja je upisana kao vlasnik, izdavanje tabularne isprave radi upisa svog prava vlasništva.

"Drugostupanjskom presudom Županijskog suda u V. potvrđena je presuda Opcinskog suda u N. M. kojom je odbijen tužbeni zahtjev tužitelja kojim je tražio da se naloži brisanje pogrešnog upisa tužene kao z. k. vlasnice uz istovremeni upis te cestice u vlasništvo tužitelja.

Tužitelj je ovom predmetu podnio brisovnu tužbu protiv tužene, tražeci brisanje pogrešnog upisa tužene kao vlasnice, tražeci da se briše pravo vlasništva na toj cestici sa imena tužene uz istovremeni upis te cestice u vlasništvo tužitelja.

U provedenom postupku utvrđeno je da je tužena upisana kao vlasnik navedene cestice na temelju rješenja o nasljeđivanju Opcinskog suda u N. M. od 4. svibnja 1984. godine u ostavinskom postupku iza njezinog oca, koji je kao vlasnik na navedenoj cestici bio upisan u z. k. ispravnom postupku kod Opcinskog suda u I.

Utvrđeno je da je tužitelj rješenjem u ostavinskom postupku kod Opcinskog suda u N. M. naslijedio navedenu cesticu kao tzv. vanknjižno vlasništvo na jednake dijelove sa braćom, te da na navedenoj cestici tužitelj niti njegovi pravni prednici nisu nikada bili nositelji knjižnog prava.

Zbog navedenog, a suprotno revizijskim prigovorima, po ocjeni ovog Vrhovnog suda, pravilno su nižestupanjski sudovi, primijenili materijalno pravo iz pravnog pravila paragrafa 68. bivšeg Zakona o zemljišnim knjigama koji se primjenjuje u ovom predmetu (koju istu odredu sadrži i cl. 129. Zakona o zemljišnim knjigama - "Narodne novine" br. 91/96), kada su odbili tužbeni zahtjev tužitelja kao neosnovan, jer je na podnošenje brisovne tužbe ovlaštena samo ona osoba koja je nositelj nekog knjižnog prava koje je povrijeđeno nezakonitom uknjižbom u korist neke osobe.

Naime, tužitelj nije dokazao u provedenom postupku da bi pobijanom uknjižbom bilo povrijeđeno neko njegovo knjižno pravo, jer se brisovnom tužbom štite samo prava uknjižena u zemljišnim knjigama, pa on ne može štititi pravo koje nije niti stekao, a pogotovo ne na način kako to zahtijeva u ovom postupku.

Ukoliko tužitelj smatra da mu na navedenoj cestici pripadaju kakva vlasnička prava on to svoje pravo eventualno može ostvariti u posebnoj parnici zahtijevajući da mu

tužena izda tabularnu ispravu radi uknjižbe prava vlasništva, pogotovo uzevši u obzir tvrdnje tužitelja da na navedenoj nekretnini od 1935. godine on i njegovi prednici posjeduju obiteljsku kucu.

U odnosu na revizijske prigovore da se u ovom predmetu ne primjenjuje Zakon o zemljišnim knjigama te da suprotno zaključcima nižestupanijskih sudova nije nastupila zastara podnošenja tužbe treba odgovoriti da se u ovom predmetu radi o brisovnoj tužbi i da se primjenjuju odredbe paragrafa 68 - 78 bivšeg Zakona o zemljišnim knjigama, pa su s obzirom na gore navedena utvrđenja pravilno nižestupanijski sudovi zaključili daje brisovna tužba koja je podnesena u ovom predmetu 1998. godine podnesena izvan prekluzivnog roka od 3 godine, iz paragrafa 71 bivšeg Zakona o zemljišnim knjigama, od trenutka kada je za pobijanu uknjižbu bilo zamoljeno kod zemljišnoknjižnog suda (a to je bilo 1984. godine) ali s obzirom da tužitelj nije aktivno legitimiran na podnošenje tužbe u ovom predmetu, okolnost da je tužba i podnesena izvan prekluzivnog roka nije niti bila relevantna za donošenje odluke."

VSRH, Rev 2832/1999 od 26. 2. 2003., Izbor odluka 1-2003

5.8.3. Brisovna tužba protiv neposrednog stjecatelja knjižnog prava može se podici, sve dok ne nastupe cinjenice temeljem kojih bi se povrijedeno knjižno pravo ionako brisalo iz zemljišne knjige.

"Predmet spora je zahtjev tužitelja za brisanje uknjižbe prava vlasništva predmetnih nekretnina na prvog-tuženika i upisa u korist drugog i trećeg-tuženika koji su svoje pravo izveli iz nevaljane prednikove uknjižbe i uspostava ranijeg knjižnog stanja.

Prvostupanijski sud je potpuno i pravilno utvrdio sve cinjenice i okolnosti važne za donošenje pravilne i zakonite odluke u ovom sporu i na temelju takvih utvrđenja donio pravilnu odluku da nisu ispunjene zakonske pretpostavke za podnošenje brisovne tužbe.

U konkretnom slučaju ne radi se o neistinitoj uknjižbi jer je provedena na temelju pravomocne presude pa se takav upis ne može s uspjehom pobijati brisovnom tužbom.

Zbog žalbenih prigovora potrebno je istaknuti da temelji zahtijevanja sudske zaštite brisovnom tužbom moraju postojati i biti dokazani u tijeku postupka, a ne mogu se temeljiti na cinjenicama i okolnostima koje će se eventualno utvrditi naknadno.

Tuženici u postupku imaju položaj jedinstvenih suparnicara jer se uspostava prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja može uspostaviti jedino brisanjem uknjižbe u korist neposrednog stjecatelja, ali i upisa u korist osobe koja je svoje pravo izvela iz nevaljane prednikove uknjižbe.

Kod toga je potrebno naglasiti da se brisovna tužba ne temelju cl. 129. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" br. 91/96) protiv neposrednog stjecatelja s uspjehom može podici, sve dok ne nastupe cinjenice na temelju kojih bi se povrijedeno knjižno pravo ionako brisalo iz zemljišne knjige N.

Žs u Sisku, Gž 988/01 od 6. 6. 2002., Izbor odluka 2-2002

5.8.4. Kroz institut ispravka pogriješke u upisu ne može se mijenjati upis zbog toga što za njegovu provedbu nisu eventualno bile ispunjene sve pretpostavke određene zemljišnoknjižnim pravom, odnosno cijom provedbom je povrijedeno necije knjižno pravo, vec stranci pristoji pravna mogucnost zaštitu svog povrijedenog knjižnog prava ostvarivati tužbom za brisanje sukladno odredbi cl. 129 ZZK u svezi s odredbom iz cl. 342 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 137/99; 22/00; 73/00 i 114/01 - u nastavku: ZV).

"Ovo zato što se u konkretnom slučaju ne radi ni o kakvoj grešci prilikom provedbe upisa koju bi bio ovlašten naknadno ispraviti zemljišnoknjižni sud primjenom odredaba cl. 116-119 ZZK, jer se kroz institut ispravka pogreške u upisu prema citiranim zakonskim odredbama ne može ispravljati upis za ciju provedbu nisu eventualno bile ispunjene sve pretpostavke određene zemljišnoknjižnim pravom, odnosno cijom provedbom je eventualno povrijeđeno necije knjižno pravo, kako to cini sud prvog stupnja donoseći pobijano rješenje. Stoga bez pristanka predlagatelja nije bilo osnova za donošenje pobijanog rješenja o stavljanju izvan snage rješenja tog suda posl. br. Z-907/98-3 od 9. veljace 2001. godine, već je zahtjev predloženika za ispravak pogreške u provedbi navedenog zemljišnoknjižnog upisa brisanje hipoteke valjalo odbiti kao neosnovan, a predloženicima pristoji pravna mogućnost zaštite svog eventualno povrijeđenog knjižnog prava ostvarivati tužbom za brisanje sukladno odredbi cl. 129 ZZK, a u svezi s odredbom iz cl. 342 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96 i 68/98 - u nastavku: ZV).

Slijedom obrazloženog valjalo je uvažanjem žalbe predlagatelja uz pravilnu primjenu materijalnog prava sadržanog u citiranim odredbama ZZK pobijano rješenje preinaciti i odbiti kao neosnovan zahtjev predloženika za ispravak pogrešnog upisa - uknjižbe brisanja hipoteke dozvoljenog i provedenog u zemljišnoj knjizi temeljem rješenja suda prvog stupnja posl. br. Z-907/98-3 od 9. veljace 2001. godine, kako je to odlučeno u točki I izreke ovog rješenja.

Ujedno je valjalo prvostupanjskom sudu naložiti brisanje uknjižbe založnog prava na predmetnoj nekretnini koja je u zemljišnoj knjizi provedena temeljem pobijanog rješenja od 2. srpnja 2001. godine, uz istovremenu uspostavu prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja i brisanje zabilježbe žalbe protiv ovog pobijanog rješenja, kako je to i odlučeno u točki II izreke ovog rješenja.

Ovo rješenje u točki I i II njegove izreke temelji se na odredbi cl. 127 ZZK."

Žs u Rijeci, Gž 2266/01 od 12.12.2001., Izbor odluka 1-2002

5.8.5. Na podnošenje brisovne tužbe ovlaštena je osoba koja je nositelj nekog knjižnog prava koje je povrijeđeno nezakonitom uknjižbom u korist neke osobe.

"Predmet spora u ovoj pravnoj stvari predstavlja tužbeni zahtjev obje tužiteljice upravljen na brisanje upisa prava vlasništva u korist prednika tuženice, u pogledu u tužbi opisanih nekretnina izvršenog temeljem izvršnog spisa broj I-420/89, te uspostava ranijeg zemljišno-knjižnog stanja koje je postojalo u zemljišnim knjigama prije navedenog osporavanog upisa.

Niži sudovi odbili su takav tužbeni zahtjev kao neosnovan, jer su utvrdili da je molba prednika tuženice u pogledu tog upisa stigla zemljišno-knjižnom sudu prije molbe tužitelja, pa stoga nije taj upis po ocjeni nižih sudova izvršen povredom pravnog pravila iz paragrafa 29 ranijeg Zakona o zemljišnim knjigama o prvenstvenom redu upisa, koji se određuje prema trenutku u kojem je podnesak stigao zemljišno-knjižnom sudu, a na što kao na razlog nevaljanosti izvršenog upisa upućuju revidentice kako u tužbi, tako i tijekom postupka.

Tužiteljice u reviziji prigovaraju takvom utvrđenju nižih sudova prema kojem proizlazi, da je podnesak prednika tuženice stigao zemljišno-knjižnom sudu prije podneska revidentica, pri čemu ponavljaju svoje u postupku već izložene navode, da je njihova molba za upis prava vlasništva na istim nekretninama koje su predmet ovog spora predana Opcinskom sudu u Samoboru dana 14.06.1989. godine (spis I-405/89), dok je molba prednika tuženice predana tom istom Opcinskom sudu dana 19.06.1989. godine (I-420/89 i Z-1104/89).

Iz podataka u spisu predmeta, a napose prema utvrđenju nižih sudova molbe svih stranaka za upis prava vlasništva na istim nekretninama stigle su zemljišno-knjižnom odjelu Opcinskog suda u Samoboru istog dana i to 20.06.1989. godine, s time da je molba prednika

tuženice zaprimljena tog istog dana prije molbe revidentica, što proizlazi iz oznake zemljišno-knjižnih predmeta buduci, da je molba prednika tuženice evidentirana pod oznakom Z-1104/89, a molba revidentica je upisana pod oznakom Z-1108/89, dakle pod brojem koji po redoslijedu dolazi nakon broj Z-1104/89 pod kojim je upisana molba prednika tuženice. Stoga niži sudovi smatrajući odlučnim vrijeme prispijeca molbe za upis kod zemljišno-knjižnog odjela Opcinskog suda nalaze, da je upis prava vlasništva u korist prednika tuženice S.F. izvršen bez povrede pravila sadržanog u paragrafu 29. bivšeg Zakona o zemljišnim knjigama o redu prvenstva.

Ovaj Vrhovni sud smatra da niži sudovi nisu pogrešne primijenili materijalno pravo odbijanjem tužbenog zahtjeva, ali iz drugih razloga a ne onih koje su iznijeli niži sudovi u svojim odlukama.

Naime, prema sadržaju tužbenog zahtjeva proizlazi da su tužiteljice ustale s brisovnom tužbom radi povrede svojih zemljišno-knjižnih prava pozivom na pravno pravilo iz paragrafa 68. bivšeg Zakona o zemljišnim knjigama u kojem osim brisanja uknjižbe prava vlasništva izvršene u korist prednika tuženice traže i uspostavu ranijeg zemljišno-knjižnog stanja, prema kojem su bile uknjižene kao suvlasnici spornih nekretnina treće osobe, a ne tužiteljice.

Na temelju takvog stanja stvari ovaj revizijski sud nalazi, kako tužiteljice nisu dokazale u ovom postupku postojanje temeljne pretpostavke za uspjeh s brisovnom tužbom po osnovu pravnog pravila iz paragrafa 68. bivšeg Zakona o zemljišnim knjigama (a i prema cl. 129. sadašnjeg Zakona o zemljišnim knjigama - "Narodne novine" broj 91/96) naime, da bi bile nositelji nekog knjižnog prava koje bi bilo povrijeđeno uknjižbom u korist neke osobe nezakonitom, odnosno nevaljanom uknjižbom.

U konkretnoj situaciji prema podacima spisa predmeta i rezultatu postupka treba zaključiti, da tužiteljice koje nisu nositelji knjižnih prava, jer njihovo pravo nije uknjiženo u zemljišnim knjigama - ne mogu štiti pravo koje nisu stekle i to na način kako to zahtijevaju u ovom postupku. Međutim, tužiteljicama stoje na raspolaganju ona pravna sredstva koja mogu koristiti stranke u zemljišno-knjižnom postupku, a to je pravo žalbe (rekursa) koja je bila predviđena prema pravnim pravilima ranijeg Zakona o zemljišnim knjigama u paragrafima od 136-143, a koja je i sada predviđena u postojecem Zakonu o zemljišnim knjigama u odredbi cl. 123. i dr., pri čemu se naglašava da zapravo prema sadašnjem stanju zemljišno-knjižnog postupka nakon ukidanja ranijeg odbijajućeg rješenja još i nije ponovno odlučeno o prijedlogu tužiteljica. Stoga slijedi da taj postupak do sada uopće nije okončan, jer nije donesena nova odluka.

Iz svega izloženog po nalaženju ovog Vrhovnog suda slijedi, da tužiteljice nisu dokazale, da bi bilo povrijeđeno neko njihovo knjižno pravo, pa slijedom toga nije osnovan ni njihov zahtjev radi brisanja sporne uknjižbe prava vlasništva sa pravnog prednika tuženice i radi uspostave prijašnjeg zemljišno-knjižnog stanja, pa odbijanjem takvog zahtjeva niži sudovi po ocjeni ovog revizijskog suda nisu pogrešno primijenili materijalno pravo."

VSRH, Rev 792/95 od 21.03.2001., Izbor odluka 1-2002

5.8.6.O zastari brisovne tužbe.

"Glede pitanja zastare brisovne tužbe ovaj sud ocjenjuje pogrešnim zaključivanjem drugostupanjskog suda da postoji zastara brisovne tužbe.

U konkretnom slučaju pravo na podnošenje brisovne tužbe proizlazi iz pravnog pravila iz paragrafa 69. biv. Zakona o zemljišnim knjigama - ZZK, pa se i pitanje zastare tužbe treba prosuđivati u smislu tog pravnog pravila.

Naime, ovdje se radi o tužbi za brisanje podignutoj protiv osoba koje su stekle pravo cije se brisanje traži tužbom neposredno uslijed uknjižbe, pa se u smislu istog pravnog pravila "trajanje tužbenog prava prosuđuje prema postojećim građanskopravnim naredenjima o zastari".

Prema propisima građanskog prava na koje upućuje navedeno pravno pravilo koji su važili u vrijeme donošenja ZZK zastara je imala značenje gubitka samog prava koje se nije izvršavalo u zakonom ustanovljenim rokovima (paragraf 1451. biv. OGZ), a taj je rok za gubitak vlasničkog prava iznosio 30 godina (paragraf 1478. OGZ), pa je uz primjenu pravnih pravila OGZ u istom roku zastarijevala brisovne tužba iz paragrafa 69. ZZK u odnosu na upis prava vlasništva.

Uz primjenu odredaba Zakona o osnovnim vlasnickopravnim odnosima ("Narodne novine", broj 53/91 i dr.) ovakva brisovne tužba ne zastarijeva, jer isti zakon nije sadržavao odredbe o zastari koje bi u povezanosti s pravnim pravilom iz paragrafa 69. ZZK pravo na podnošenje tužbe za brisanje nevaljanog upisa prava vlasništva ograničavale rokom.

Onaj koji stjece neko pravo izravno na temelju uknjižbe ne predstavlja trecu osobu protiv koje se, sukladno pravnim pravilima iz paragrafa 70. i 71. ZZK brisovna tužba može podnijeti u rokovima utvrđenim tim pravilima."

VSRH, Rev 29/1998 od 22. travnja 1999., Izbor odluka 2-1999

5.8.7.O zastari brisovne tužbe.

"Predmetnom tužbom osporava se pravilnost zemljišnoknjižnog upisa izvršenog u postupku ispravljanja i osnivanja zemljišnih knjiga kada je katastarska cestica na kojoj su bili upisani kao suvlasnici tužiteljica i njezina sada pok. braca, ciji je ona jedini nasljednik, uključena u nove cestice s pravom korištenja općine.

Na temelju činjenicnih utvrđenja da je prijeporni zemljišnoknjižni upis izvršen u postupku osnivanja i ispravljanja zemljišnih knjiga bez znanja i suglasnosti tužiteljice i njezinih prednika, te da istima nije dostavljeno rješenje o tom upisu, sudovi su pravilno zaključili da nije nastupila zastara brisovne tužbe, na koju se revident poziva, i pogrešnu primjenu materijalnog prava nalazi u tom zaključivanju sudova.

U konkretnom slučaju pravo na podnošenje brisovne tužbe proizlazi iz pravnog pravila iz paragrafa 69. biv. Zakona o zemljišnim knjigama iz 1930. godine - ZZK, pa se i pitanje zastare tužbe treba prosuđivati u smislu tog pravnog pravila.

Naime, ovdje se radi o tužbi za brisanje podignutoj protiv osoba koje su stekle pravo cije se brisanje traži tužbom neposredno uslijed uknjižbe, pa se u smislu istog pravnog pravila "trajanje tužbenog prava prosuđuje prema postojećim građanskopravnim naredenjima o zastari".

Prema propisima građanskog prava na koje upućuje navedeno pravno pravilo koje su važili u vrijeme donošenja ZZK zastara je imala značenje gubitka samog prava koje se nije izvršavalo u zakonom ustanovljenim rokovima (paragraf 1451. biv. OGZ), a taj rok za gubitak vlasničkog prava iznosio je 30 godina (paragraf 1478. biv. OGZ), pa je uz primjenu pravnih pravila biv. OGZ u istom roku zastarijevala brisovna tužba iz paragrafa 69. ZZK u odnosu na upis prava vlasništva.

Za valjan zemljišnoknjižni upis osim formalnopravnih uvjeta trebaju postojati i materijalnopravni uvjeti koji opravdavaju takav upis. Postojanje materijalnopravnih uvjeta za upis prava vlasništva, odnosno prava korištenja, pretpostavlja postojanje valjane pravne osnove stjecanja istog prava, pa kada takva osnova ne postoji, ne može niti doći do valjanog upisa.

U reviziji se i ne tvrdi da je u odnosu na revidenta postojala valjana pravna osnova stjecanja upisanog prava korištenja, pa kako su sudovi utvrdili njezino nepostojanje, a što je rezultiralo pogrešnim upisom kojim je povrijeđeno knjižno pravo tužiteljice, tužiteljici pripada pravo zahtijevati uspostavu ranijeg zemljišnoknjižnog stanja."

VSRH, Rev 2185/1997. od 5. veljace 1998.g., Izbor odluka 2-1998

Napomena: Vidi sada članak 129. i 224. Zakona o zemljišnim knjigama ("Narodne novine", broj 91/96 od 28. listopada 1996.g.).

5.8.8. Kada je pravni prednik bio upisan u zemljišnim knjigama, a prestao je postojati, tada je njegov pravni sljednik aktivno legitimiran na podnošenje brisovne tužbe.

"Revident (tužitelj - Poduzeće "Š.") osnovano tvrdi da je sud drugog stupnja odlučujući o žalbi tužitelja protiv presude suda prvog stupnja u dijelu kojim je odlučeno o tužbenom zahtjevu na brisanje zemljišno-knjižnog stanja pogrešno primijenio materijalno pravo.

Naime, sud drugog stupnja u obrazloženju presude navodi da novim upisom cije se brisanje traži žalitelj nije povrijeđen ni u kakvom svojem knjižnom pravu, iako je među strankama nesporno da je Poduzeće "D." koje je upisano kao nositelj prava korištenja u zemljišnim knjigama, pravni prednik tužitelja Poduzeca "Š." kako to proizlazi iz registarskog uložka.

U situaciji kada je pravni prednik upisan u zemljišnim knjigama kao nositelj prava korištenja, a prestao je pravno postojati, tada je njegov pravni sljednik aktivno legitimiran brisovnom tužbom tražiti uspostavu ranijeg zemljišno-knjižnog stanja, a u svrhu zaštite zemljišno-knjižnih prava svog pravnog prednika a time i svojih prava."

VSRH, Rev 2592/1993. od 1. prosinca 1993.g., Izbor odluka 2-1995

5.8.9. Brisovnom tužbom ne može se štititi pravo vlasništva koje nije upisano u zemljišnoj knjizi.

"Prvostupanjskom presudom odbijen je tužitelj s tužbenim zahtjevom koji glas: "Nalaže se zemljišnoknjižnom odjelu Opcinskog suda u Ž. brisanje zemljišnoknjižnog stanja nastalog na temelju rješenja tadašnjeg Okružnog privrednog suda u O. od 7. svibnja 1993. poslovni broj: Fi-2688/93 a koje je provedeno rješenjem Opcinskog suda u Ž. poslovni broj: Z-2093/94 od 5. prosinca 1994. u zk. uložku broj 2414 u k.o. Ž. glede k.c. br. 1862/6 - šuma Z. K. površine 1 ha 36 a 56 m² i uspostava ranijeg zemljišnoknjižnog stanja uz istovremeni upis navedene nekretnine u vlasništvo tužiteljice Republike Hrvatske na k.c. br. 1862/6 - šuma Z. K. površine 1 ha 36 a i 56 m² iz zk. uložka broj 2414 u k.o.o Ž., te se nalaže tuženiku da tužiteljici nadoknadi trošak parničnog postupka, sve u roku od 15 dana."

Pravodobno podnesenom žalbom tužiteljica pobija u cijelosti takvu prvostupanjsku presudu zbog svih razloga iz članka 353. stavak 1. Zakona o parničnom postupku.

Ponavlja tijekom postupka isticane tvrdnje daje Republika Hrvatska na originalan način na temelju Zakona stekla vlasništvo na spornoj cestici, te da tuženik nije mogao upisati svoje vlasništvo u zemljišnim knjigama na toj spornoj cestici.

Žalba nije osnovana.

Predmet spora u ovoj pravnoj stvari je brisanje izvršenog zemljišnoknjižnog upisa pa je i tužbeni zahtjev tužitelja tako formuliran, a ne na utvrđenje prava vlasništva tužitelja na spornoj cestici.

Sud prvog stupnja je pravilno primijenio materijalno pravo kao i odredbe Zakona o parničnom postupku kada je odbio tužitelja s tužbenim zahtjevom u cijelosti jer je upis vlasništva tuženika u zemljišne knjige na spornoj cestici izvršen na temelju rješenja Hrvatskog fonda za privatizaciju klasa UP/1-943-01/98-02/253 ur. broj 563/03-04/03-2002-8 od 28. veljace 2002.

Iz tog rješenja vidljivo je daje ondašnja k.c. br. 1862/2 cijepanjem kojim je nastala predmetna k.c. 1862/6 u postupku pretvorbe društvenog poduzeca UTTP J. d.o.o. Ž., a na temelju Zakona o pretvorbi društvenih poduzeca procijenjena u vrijednost društvenog kapitala.

Naprijed navedeno rješenje Hrvatskog fonda za privatizaciju je valjana pravna osnova za upis u zemljišne knjige, pa je Zk. odjel Opcinskog suda u Ž. zakonito izvršio taj upis.

Prvostupanjski sud je pravilno primijenio i odredbu članka 12. stavak 1. Zakona o parničnom postupku prema kojoj sud nije ovlašten ispitivati zakonitost odluke koju donese nadležno tijelo u pravomocno dovršenom upravnom postupku, po kojoj odluci je u ovom slučaju postupio zemljišnoknjižni odjel toga suda.

Poništenje rješenja Hrvatskog fonda za privatizaciju moguće je ukoliko su ispunjeni zakonski uvjeti samo u upravnom postupku.

Na temelju svega navedenog a u smislu članka 368. Zakona o parničnom postupku žalba je odbijena, a prvostupanjska presuda potvrđena."

Županijski sud u Vukovaru, Gž 1808/2003-3 od 4. 11. 2004.-Izbor 2/04

6.Tužba za opravdanje predbilježbe zajednicke hipoteke²⁸

Za opravdanje predbilježbe zajednicke hipoteke,²⁹ upisane kod raznih zemljišnoknjižnih sudova, podnosi se jedna tužba za opravdanje.

6.1.Kome se podnosi tužba?

Ovu tužbu nije potrebno podnijeti kod svakog suda na cijem se teritoriju nalaze nekretnine već će tužitelj odabrati samo jedan od tih sudova ili možda sud opće mjesne nadležnosti.

Dakle, valja upozoriti, podnosi se samo jedna tužbe, pred jednim sudom ali za sve nekretnine.

²⁸ da tužba nije novijeg datuma dokazuje § 125. ZZK/1930, koji je određivao:

“(1)Za opravdanje predbilježbe založnog prava koje za istu tražbinu zajednici jamci kod raznih zemljišnoknjižnih sudova, potrebna je samo jedna tužba za opravdanje.

(2)Tužba za opravdanje ima se podici ili kod suda opšte mestne nadležnosti hipotekarnog dužnika ili kod onoga suda, koji je realna instancija u pogledu jednog od hipotekarnih predmeta na kojima je predbilježba bila dozvoljena.”

²⁹ O postupanju sa zajedničkom hipotekom vidjeti članke 130. do 140. ZZK

6.2.Rok za podnošenje tužbe

Mnijenja sam da se na rok za podnošenje ove tužbe odnosi rok iz članka 62. stavak 1. ZZK-a. Dakle, rok za podnošenje tužbe je:

◆ 15 dana od dostave rješenja kojim se predbilježba dopušta.³⁰

6.2.Tužbeni zahtjev

Tužbeni zahtjev bi mogao glasiti:

«I.Nalaže se tuženiku Stevanu Sveticu da tužitelju Najboljoj banci d.d. izda pisanu dozvolu za upis zajednicke hipoteke poradi osiguranja tražbine tužitelja u iznosu od 2.244.900,00 kn s 3,5% kamate koja tece od 06.08.2005.godine pa do isplate, i to za nekretninu k.c.42/10 upisana u z.k.ul.1201 k.o.Puhari i k.c.2236/1 upisane u z.k.ul.294 k.o.Hambarine, u roku od 15 dana, a koju dozvolu ce u slucaju da je tuženik ne izda zamijeniti ovaj pravomocni pravorijek.

II. Nalaže se tuženom da tužitelju naknadi prouzrocceni parnicni trošak uz zakonsku zateznu kamatu pocev od dana donošenja prvostupnog pravorijeka, pa do isplate.»

7.Tužba za ispravak³¹

7.1.Definicija tužbe

Ova tužba je izravna posljedica odredbe članka 194. stavak 3. ZZK-a,³² i to iz razloga jer se spram odluke zemljišnoknjižnog suda, donijetih na rocištu za ispravak, **ne može** podnijeti žalba.

Ovom tužbom traži se ispravak upisa provedenih u zemljišnoj knjizi povodom prijave ili prigovora u zemljišnoknjižnom ispravnom postupku, odnosno provedba ili ispravljanje upisa u novoosnovanoj knjizi koje je zemljišnoknjižni sud odbio provesti. To je prejudicijelna tužba stvarnopravnog karaktera.

U cemu je razlika između ove i brisovne tužbe?

Tužbom za ispravak se pobijaju prvobitni upisi u postupku ispravljanja zemljišnih knjiga dok se brisovnim tužbama pobija dozvoljeni i provedeni upis.

Cilj je ovih tužbi ukljanjanje prvobitnih pogrešnih zemljišnoknjižnih upisa nastalih kod osnivanja zemljišnih knjiga.

7.2.Aktivno legitimirani

³⁰ pa onda i u ovom slucaju na zahtjev zemljišnoknjižni sud **može** rok, iz opravdanih razloga, produžiti.

³¹ Vidjeti za ranija razdoblja § 42. i 48. Zakona o unutrašnjem uredenju, osnivanju i ispravljanju zemljišnih knjiga (Službene novine br.146-LIII, od 18.05.1930.)

³² "(3) Protiv odluke zemljišnoknjižnoga suda donesene na raspravi za ispravak ne može se uložiti žalba, ali ona ne sprjecava ostvarivanje prava u parnici pred sudom ili u postupku pred drugim nadležnim tijelom."

Osobe koje su aktivno legitimirane za ovu tužbu taksativno su navedene u cl.197.st.1. ZZK, a to su:

➤ osobe cijim prijavama ili prigovorima zemljišnoknjižni sud nije u cijelosti ili djelomicno udovoljio u ispravnom postupku,

➤ osobe ciji je upis ili prvenstveni red upisa odlukom donesenom u ispravnom postupku zemljišnoknjižni sud naredio izmijeniti, nadopuniti ili izbrisati.

Treba ukazati da ovu tužbu **ne mogu** podnijeti:

- oni koji nisu podnijeli prijavu ili prigovor u ispravnom postupku,

- oni ciji upisi nisu promijenjeni provedbom nekog upisa na osnovi odluke o prijavi ili prigovoru.

7.3.Pasivno legitimirani

Pasivno legitimiran u ovom postupku je osoba ,i njezini sljednici,u ciju je korist proveden upis na koji se odnosi tužba.

7.4.Rok za podnošenje tužbe

Spram **neposrednog stjecatelja** , **nepoštenog stjecatelja** i njegovih sljednika, tužba se može podnijeti sve dok ne nastupe cinjenice zbog kojih bi pravo povrijedeno upisom, povodom kojega se traži ispravak, ionako trebalo prestati

Protiv **poštenog stjecatelja** s uspjehom se može podici tužba u roku od 3 godine od dana provedbe upisa, odnosno od kada je osobi ciji je prijedlog ili prijava odbijena, dostavljeno rješenje o odbijanju prijave ili prigovora.

Svim osobama koje nisu pravodobno podnijele prijavu ili prigovor na dispoziciji ostaje tražiti upis njihovog izvanknjižno stecenog prava po opcim propisima.³³

7.5.Tužbeni zahtjev

Tužbeni zahtjev, u slucaju da je zemljišnoknjižni sud **odbio prijavu**, mogao bi glasiti:

«Nalaže se zemljišnoknjižnom odjelu Opcinskog suda u Frkanovcima da po pravomocnosti provede upis prava vlasništva na k.c.1234 upisanu u z.k.ul.11 k.o.Pušina u vlasništvo Nikole Nikica.»

Ukoliko je zemljišnoknjižni sud **odbio prigovor**, tužbeni zahtjev bi mogao glasiti:

«Nalaže se zemljišnoknjižnom odjelu Opcinskog suda u Frkanovcima da po pravomocnosti izvrši izmjenu-nadopunu-brisanje prava vlasništva na k.c.1234 upisanu u z.k.ul.11 k.o.Pušina na nacin da.....»

Tužbeni zahtjev, u slucaju da je zemljišnoknjižni sud **dopustio i proveo** određeni upis, mogao bi glasiti:

³³ Vidjeti clanke 127.stavak 2, 128. stavak 3, 130. stavak 2.

«Nalaže se zemljišnoknjižnom odjelu Opcinskog suda u Frkanovcima da izvrši brisanje-ispravak upisa prava vlasništva na k.c.1234 upisanu u z.k.ul.11 k.o.Pušina u korist Riste Ristica uz istovremeni upis tog prava u vlasništvo tužitelja Ibri Ibrica.»³⁴

U praksi smo pronašli odluku (Opcinski sud u Zadru, Z-482/03) kojom se obustavlja pojedinačni ispravni postupak i stranke upućuju u parnicu.³⁵

7.6.Sudska praksa

7.6.1.Osoba koja ne raspolaže ispravom podobnom za zemljišnoknjižni upis prava vlasništva može pokrenuti pojedinačni ispravni postupak ako za to ima opravdani razlog.

"Prvostupanjski je sud odbio prijedlog za provođenje pojedinačnog ispravnog postupka u smislu cl. 200. Zakona o zemljišnim knjigama ("NN" 91/96, 137/99 i 114/O1 - dalje: ZZK) i cl. 108. - 114. Zemljišno knjižnog poslovnika ("NN" 82/87 - dalje: Poslovník) jer

³⁴ tužbeni zahtjev mogao bi glasiti i:

"Tuženi je dužan dozvoliti da se u zemljišnim knjigama ovog suda izvrši ispravak time, da se nekretnine upisane u z.k.ul.34. k.o.Sveti Ivan uknjiže kao vlasništvo tužitelja na osnovi ove presude, u roku od 15 dana pod prijetnjom ovrhe."

³⁵

Opcinski sud u Zadru, po sucu toga suda Sanji Prosenici, kao sucu pojedincu, u pravnoj stvari predlagatelja: *pod 1) Smojver Karlo pok. Marka, pod 2) Smojver Boris pok. Marka, pod 3) Lalic Biserka rod. Smojver pok. Marka, pod 4) Smojver Ante pok. Marka, pod 5) Ana Valcic pok. Marka rod. Smojver, pod 6) Jurcic Ruzaria pok. Marka rod. Smojver*, svi predlagatelji zastupani po punomoćniku Sanjin Junnic odvjetniku iz Rijeke, Šetalište XIII. divizije br. 112., protiv predloženika: *pod 1) Republika Hrvatska*, zastupana po Opcinskom državnom odvjetništvu u Zadru, Gradansko-upravni odjel, i *pod 2) Pauline Smojver pok. Marijana* zastupane po punomoćniku Desi Valcic odvjetnici iz Zadra, radi pojedinačnog Ispravnog postupka, nakon očevida održanog dana: 25. siječnja 2005. godine,

riješio je

I.Obustavlja se pojedinačni Ispravni postupak pod poslovnim brojem: Z-482/03 te se predlagatelji od 1) do 6) sa svojim zahtjevom upućuju na pokretanje parničnog postupka, sukladno clanku 194. st.3. Zakona o zemljišnim knjigama.

II.Temeljem clanka 196. st2. Zakona o zemljišnim knjigama nalaže se zk-a odjelu ovog suda da po proteku roka od 30 (trideset) dana izbriše zabilježbu vodenja pojedinačnog Ispravnog postupka, a i prije, ukoliko se ista zamijeni zabilježbom spora.

Obrazloženje

Predlagatelji su ovom sudu podnijeli prijedlog radi pokretanja pojedinačnog Ispravnog postupka glede cest. zem. 590/96, upisane u zk. ul. 172. k.o. Zapuntel

Protustranka Smojver Paulina pok. Marijana po svom punomoćniku izvjestila je sud da se vodi parnični postupak pod poslovnim brojem: P-2614/03 te se predlaže izvršiti uvid u isti, te je ista podnijela prijavu upisa na nekretnini koja je predmet ovog postupka, a sukladno podnesku od 18. studenog 2003. godine.

Clankom 91. st.1. Zakona o zemljišnim knjigama određeno je da zemljišnoknjižni sud postupa po pravilima izvanparničnog postupka, a podredno parničnog postupka ako Zakonom nije što drugo određeno.

Prema Zakonu o sudskom vanparničnom postupku od 24. srpnja 1934. godine koja pravna pravila se primjenjuju u Republici Hrvatskoj na temelju odredbi Zakona o načinu primjene pravnih propisa donesenih prije 06. travnja 1941. godine «Narodne novine» br. 73/91, sud ne može rješavati spoma pitanja koja se pojave.

S obzirom da iz podneska protustranke Smojver Pauline ud. Marijana proizlazi da između nje i predlagatelja postoji spor u svezi predmetne nekretnine, to je valjalo sukladno prethodno citiranim odredbama odluciti kao u izreci ovog rješenja.»

predlagatelji nisu dostavili isprave iz kojih bi se mogao utvrditi valjani pravni temelj stjecanja prava vlasništva.

Predlagatelji u žalbi ponavljaju da je kupoprodajni ugovor (sklopljen pred 40-tak godina) izgubljen, ali da drugim ispravama mogu učiniti vjerojatnim da im pripada pravo (potvrde katastra, posjedovni listovi, rješenje o nasljeđivanju i dr.). Dalje tvrde da kada bi imali takovu ispravu, zbog koje im je sud uskratio provodenje ovog postupka, ga ne bi pokretali, već bi zatražili upis prava vlasništva u zemljišne knjige.

Osnovano žalitelji prigovaraju da u situaciji kad osoba tvrdi da ima pravo vlasništva ali ne raspolaže ispravama podobnim za zemljišnoknjižni upis toga prava u svoju korist, može pokretati pojedinačni ispravni postupak u već osnovanoj zemljišnoj knjizi, kada za to postoji opravdani razlog (cl. 200. ZZK). Opravdan je razlog za vodenje tog postupka u smislu navedene odredbe i cl. 108. Poslovnika postoji kad je javnom ili javno ovjerovljenom ispravom učinjeno (samo) vjerojatnim da nekoj osobi pripada pravo koje nije u njezinu korist upisano i radi cijeg bi upisa treba ispraviti određene zemljišne knjižne upise, a radi se o pravu koje po odredbama ZZK može biti predmetom zemljišnoknjižnog upisa.

Kako se zbog nedostatka valjane zemljišne knjižne isprave pokrece pojedinačni ispravni postupak, prvostupanjski sud nije iz tog razloga mogao odbiti njezino pokretanje. Naime, u fazi predlaganja toga postupka bilo je dovoljno učiniti vjerojatnim postojanje opravdanog razloga predviđenog odredbom cl. 108. st. 2. Poslovnika, dok je njegova osnovanost predmetom postupka koji se tek otvara."

Županijski sud u Zagrebu, Gž 3511/01 od 22.01.2002., Izbor odluka 1-2002

7.6.2. Sud je ovlašten ocjenjivati pravilnost zemljišnoknjižnog upisa stvarnog prava koje je upisano u ispravnom postupku samo u parnici pokrenutoj tužbom ispravnog postupka ili ako je sam po službenoj dužnosti započeo postupak radi ispravka upisa u zemljišnim knjigama.

"Iz utvrđenja nižestupanjskih sudova proizlazi:

- da je u postupku ispravljanja zemljišnih knjiga osnovana k.o K u kojoj su u zk.ul. 19 upisane sporne kc. 110 i 113,

- da je u tom postupku tužiteljica upisana kao suvlasnik 1/5 na navedenim nekretninama

- da je povjerenik Općine B., na cijem se području sada nalaze nekretnine sudjelovao u postupku ispravljanja zemljišnih knjiga, potvrdivši navode tužiteljice,

- da nije pokrenut postupak brisanja izvršenog zemljišnoknjižnog upisa, niti je osporen postupak ispravljanja zemljišnih knjiga,

- da tuženik sporne nekretnine drži u posjedu na temelju ugovora o zakupu, sklopljenog s Općinom Buje.

Prema pravnim pravilima Zakona o zemljišnim knjigama stvarno pravo upisano u zemljišnim knjigama postoji kao pravovaljano sve dotle dok se promjena ili utruće njegovo ne upiše u zemljišne knjige.

Sud je ovlašten ocjenjivati pravilnost zemljišnoknjižnog upisa stvarnog prava, koje je upisano u ispravnom postupku samo u parnici pokrenutoj tužbom ispravnog postupka u smislu pravnog pravila paragrafa 42. i 48. Zakona o unutrašnjem uredenju, osnivanju i ispravljanju zemljišnih knjiga, ili ako je sam u smislu pravnog pravila paragrafa 57. istog zakona po službenoj dužnosti započeo postupak radi ispravka upisa u zemljišnim knjigama."

VSRH, Rev 2184/95, 03.05.2000-Izbor 2/00

8.Naš stav

Analizom dostupne nam sudske prakse možemo ustvrditi:

- tužbe dopuštene prema Zakonu o zemljišnim knjigama, osim brisovne tužbe, vrlo se rijetko koriste u praksi,
- da i kada se koriste narecene tužne tužbeni zahtjevi su uglavnom neadekvatni i nepodobni za raspravljanje
- parnicni suci inercijom vode postupke spram tužbi nepodobnih za raspravljanje, donose pravorijeke koji su onda neprovedivi u zemljišnim knjigama,
-

9. Namjesto zaključka

Vlada Republike Hrvatske donijela je Strategiju reforme pravosuđa,³⁶ međutim ona će ostati mrtvo slovo na papiru ukoliko profesionalna javnost, suci, državni odvjetnici, odvjetnici, pa onda i svi djelatnici u pravosuđu ne promijene način razmišljanja i postupanja. Naime, nije svrha da parnicni sudac donese pravorijek koji, najprije, nije iz njegove nadležnosti, a onda nije niti zemljišnoknjižno provediv, pa ga zemljišnoknjižni sudac odbije provesti. Gledano sa motrišta stranke to izgleda kao nadmudrivanje dva odjela istog suda, često uz ne malu pomoć odvjetnika.³⁷

Cilj zemljišnoknjižnog postupka, uključujući i parnicni kada odlučuje po tužbama iz ZZK-a, je da u Republici Hrvatskoj čim prije ustrojimo evidencije nekretnina koje će odražavati pravo stanje i omogućiti sigurno trgovanje nekretninama.

O potrebi hitnog osuvremenjavanja birokratiziranih registara nekretnina i provođenju njihove računalne obrade bilo je već govora u stručnoj javnosti već 1992. godine.³⁸

³⁶ Vidjeti na www.vlada.hr

³⁷ Pod odvjetnicima se smatraju i državni odvjetnici

³⁸ **M. BOŽICNIK** "Kritički pogled na stanje evidencija o nekretninama u Republici Hrvatskoj", Naša zakonitost, br.3/1992

Prilog.1.
Tužba radi opravdanja predbilježbe
(cl. 62. ZZK)

OPCINSKOM SUDU U
OPATIJI

Pravna stvar:

Tužitelj: BRALIC Zlatan, iz Opatije, Splitsja 22

Tuženi: HASANPAŠIĆ Hikmet, iz Opatije, Osijecka 46

Radi: opravdanja predbilježba

Vps.: 10.000,00 kn

T U Ž B A

1.Ugovorom o prodaji koji je sklopljen 10.01.2004. godine tuženik je tužitelju prodao nekretnine upisane u z. k. ul. 36 k.o. Vasanska koje se sastoje od: k.c. 26/1 i k.c. 26/2.

Na narečenom ugovoru tuženik nije ovjerio svoj potpis kod javnog bilježnika, mada je u njemu navedena njegova dozvola da tužitelj upiše u zemljišne knjige pravo vlasništva na narečenim nekretninama. Ugovor je tuženik potpisao pred svjedocima Bacic Dragom i Radic Slavicom.

Dokaz: -preslika ugovora od 10.01.2004. godine ,
-saslušanjесvjedoka Bacic Drage, iz Opatije, M.Tita 222,
i Radic Slavice, iz Rijeke, Lošinjska 29.

2.Buduci ugovor iz tocke 1. ove tužbe nije podoban za upis prava vlasništva tužitelja u zemljišnim knjigama, tužitelj je svojim prijedlogom od 15.04.2004.. godine predložio naslovljenom sudu da se u z.k. ul. 36 k.o. Vasanska, temeljem narečenog ugovora dopusti upis predbilježbe njegova prava vlasništva na nekretninama navedenim u tocki 1. tužbe.

Dokaz: -prijedlog za upis predbilježbe prava vlasništva tužitelja

3. Rješenjem naslovljenog suda, broj Z-644/04 od 29.5.2004. godine dopušten je upis predbilježbe prava vlasništva tužitelja na nekretninama iz točke 1. tužbe. Istim rješenjem je određeno tužitelju da se upis narecene predbilježbe imade opravdati nekom od isprava iz čl. 61. ZZK u zakonskom roku.

Dokaz: -preslika rješenja, broj Z-644/04

4. Tužitelj je rješenje, broj Z-644/04 primio 17.08.2004. godine, te kako tuženi uprkos pozivima tužitelja nije ovjerio svoj potpis na ugovoru iz točke 1. tužbe, tužitelj u roku iz čl. 62. st. 1. ZZK podnosi ovu tužbu s prijedlogom da sud nakon provedenog postupka donese slijedecu

P R E S U D U

I. Utvrđuje se da je tuženik Hasanpašić Hikmet, ugovorom od 10.01.2004. godine prodao tužitelju Bralic Zlatanu, nekretnine upisane u z.k. ul. 36 k.o. Vasanska i to: k.c. 26/1 i k.c. 26/2. pa je slijedom toga opravdana predbilježba prava vlasništva tužitelja dopuštena rješenjem Općinskog suda u Opatiji, broj Z-644/04 od 17.08.2004. godine.

II. Tuženik je dužan tužitelju izdati ispravu podobnu za upis njegovih prava vlasništva na nekretninama iz točke 1. ove presude, koju će u protivnom zamjeniti ova presuda po pravomocnosti.

III. Tuženik je dužan tužitelju nadoknaditi parnicni trošak od _____ kn, uz zakonsku zateznu kamatu, počev od dana donošenja prvostupne odluke, pa do isplate, u roku od 15 dana.
U Opatiji, _____

Tužitelj
Hrlic Bartol

Prilog 2.

Tužba radi utvrđenja nepostojanja predbilježenog prava
(čl.66.st.3.)

**OPĆINSKOM SUDU U
RABU**

Pravna stvar:

Tužitelj: BARCIC Franjo, iz Raba, Banjol 456

Tuženi: FRANCETIC Maksimiljan, iz Raba, Supetarska draga 125

radi: utvrđenja

vps: 10.000,00 kn

TUŽBA

1. Tuženi je zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Rabu dana 12.05.2005.godine podnio prijedlog za predbilježbu prava vlasništva temeljem prodajnog ugovora od 01.04.2005.godine, a koju predbilježbu je naslovni sud odobrio svoji rješenjem broj Z-654/05 od 30.05.2005.godine.

D o k a z: -uvid u spis Z-654/05

2. Tuženi nije postupio shodno rješenju iz točke 1. tužbe jer nije u roku opravdao predbilježbu.

Tuženi je dana 01.07.2005. godine naslovnom sudu opet podnio prijedlog za predbilježbu svojeg prava vlasništva, zaprimljen pod brojem Z-822/05, o kojem sud još nije donio odluku.

D o k a z: -uvid u spis Z-822/05

3. Tužitelj osporava tuženom knjižno pravo vlasništva.

Naime, tuženi je nekretninu oznacenu kao k.c.1234/7 upisanu u z.k.ul.234 k.o.Barbat kupio od nevlasnika Barcic Franje pok.Šimuna, dok je pravi vlasnik narecene nekretni tužitelj Barcic Franjo pok.Leopolda.

D o k a z: -izvod iz matice rođenih za Barcic Franju pok.Šimuna
-izvod iz matice rođenih za Barcic Franju pok.Leopolda

4. Kako tuženi nije mogao steci pravo vlasništva od nevlasnika to tužitelj ustaje ovom tužbom i predlaže da sud provede postupak te potom donese slijedecu

P R E S U D U

I. Utvrđuje se da nije osnovana predbilježba Z-822/05 te se nalaže zemljišnoknjižnom odjelu ovog suda njezino brisanje iz z.k.ul.234 k.o.Barbat.

II. Nalaže se tuženom da tužitelju naknadi parnicni trošak u iznosu od _____kn, uz zakonsku zateznu kamatu, počev od dana donošenja prvostupne odluke, u roku od 15 dana.

U Rabu, _____

Tužitelj:
Barcic Franjo

Prilog 3.
Brisovna tužba
(cl. 129. ZZK)

**OPĆINSKOM SUDU U
RIJECI**

Pravna stvar:

Tužitelj: NAKIC Jakob, pok. Josipa iz Rijeke, Krcka 225

Tuženi: NAKIC Joško, iz Rijeke, pok. Ivana A.K. Miošica 22

Radi: utvrdenja

Vps: 10.000,00 kn

T U Ž B A

1. Tužitelj je rješenjem naslovljenog suda, broj: R1-21/04 od 19.06.2004. godine proglašen za umrlog kao nestala osoba.

D o k a z: -preslika rješenja toga suda, broj: R1-21/04,
-uvid u spis tog suda, broj: R1-21/04

2. Tužitelj i tuženik su 11.10.1991. godine zaključili ugovor o doživotnom uzdržavanju pred sućem toga suda u predmetu, broj: R2-16/91, kojim ugovorom je tužitelj svu svoju imovinu za slučaj svoje smrti prenio na tužitelja.

D o k a z: -uvid u spis toga suda, broj: R2-16/91

3. Tužitelj je bio vlasnik nekretnina i to kuće i dvorišta u Rijeci, Kružna ul. 1a, koje su upisane kao c.k. br. 32/6 upisane u z.k. ul. 40 k.o. Trsat-Sušak.

Tuženik je temeljem ugovora o doživotnom uzdržavanju iz točke 2. tužbe i rješenja iz točke 1. tužbe, a temeljem rješenja naslovnog suda, broj: Z-79/05 od 17.09.2005. godine, upisan kao vlasnik nekretnina iz z.k. ul. 40 k.o. Trsat-Sušak.

D o k a z: -uvid u zemljišne knjige

4. Tužitelj nije umro. On je 1991. godin. bio zarobljen od paravojnih formacija i odveden u zarobljeništvo u Kragujevac-Srbija i Crna Gora. Nije bio evidentiran niti u jednom popisu osoba koje se traže a u Republiku Hrvatsku se vratio krajem 2004. godine. Od 1995. pa do kraja 2004. godine nalazio se na liječenju u Norveškoj.

Rješenje naslovnog suda navedeno u točki 1. tužbe poradi navedenog stavljeno je izvan snage rješenjem istog suda, broj: R1-80/05 od 10.05.2005. godine.

D o k a z: -uvid u spis R1-80/05

5. Upisom prava vlasništva tuženika, koji upis je naveden u točki 3. ove tužbe povrijeđeno je pravo tužitelja, pa tužitelj temeljem odredbi čl. 129. ZZK podnosi ovu tužbu s prijedlogom da naslovni sud nakon provedenog postupka, donese

PRESUDU

Nalaže se upis brisanja zemljišnoknjižnog stanja upisanog rješenjem Općinskog suda u Zagrebu, broj: Z-3679/02 od 7.7.2002. godine u z.k. ul. 450 k.o. Grad Zagreb, koje je donijeto temeljem rješenja istoga suda, broj: R1-302/01 od 10.4.2001. godine i ugovora o

doživotnom uzdržavanju sklopljenog između tužitelja Savić Save iz Zagreba, Srednja ul. 16, i tuženika Vlačić Vlade iz Zagreba, Gornja ul. 10, u predmetu istoga suda, broj: R2-160/89, prema kojem z.k. stanju je tuženik Vlačić Vlado upisan kao vlasnik nekretnina upisanih u z.k. ul. 450 k.o. Grad Zagreb, uz istovremeni upis prava vlasništva na istim nekretninama u korist tužitelja Savić Save iz Zagreba, Srednja ul. 16.

Tuženik je dužan tužitelju nadoknaditi parnicni trošak, sve u roku od 15 dana.

1. Tužitelj je bio zemljišnoknjižni vlasnik k.c. 2345/7, upisane u z.k. ul. 978, k.o. Mlaka.

DOKAZ: -povijesni z.k. izvadak,
-uvid u zemljišne knjige

2. Nakon tužitelja kao zemljišnoknjižni vlasnik upisan je tuženik i to temeljem darovnog ugovora zaključenog s tužiteljem dana 26.09.2005. godine.

DOKAZ:-uvid u predmet Z-223/05 i zbirku isprava

3. Tužitelj smatra da je naznačeni darovni ugovor ništav i to zbog _____ (naznačiti razloge ništavosti).

DOKAZ:-(isprave, svjedoci, vještaci, saslušanje stranaka ...)

4. Temeljem izloženog činjeničnog stanja, predloženih dokaza i odredaba iz čl. 168. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, čl. 129. Zakon o zemljišnim knjigama i relevantnih odredaba Zakona o obveznim odnosima tužitelj predlaže da naslovni sud, i u slučaju ogluhe ili izostanka tuženika, donese slijedecu

PRESUDU

I. Utvrđuje se da je ništav darovni ugovor zaključen dana 26.09.2005. godine između Nakić Joška i Nakić Jakoba pok. Ivana

II. Nalaže se brisanje zemljišnoknjižnog stanja nastalog na temelju predmetnog darovnog ugovora i uspostavljanje zemljišnoknjižnog stanja kakvo je prethodilo njegovoj provedbi, tako da se briše pravo vlasništva na k.c. k.c. 2345/7, upisane u z.k. ul. 978, k.o. Mlaka. uz istovremeni upis te nekretnine u vlasništvo tužitelja Nakić Jakoba.

III. Nalaže se tuženiku da tužitelju naknadi prouzročeni parnicni trošak, uz zakonsku zateznu kamatu, počev od dana donošenja prvostupne odluke, pa do isplate, u roku od 15 dana.

5. Budući da ima ozbiljnih naznaka da tuženik namjerava raspolagati predmetnom nekretninom tako što će istu prodati jer je u oglasniku Butiga dana 12.10.2005. godine objavio oglas o namjeri prodaje), tužitelj temeljem relevantnih odredaba (iz čl. 39., 82. i dr.) Zakona o zemljišnim knjigama

predlaže

da Sud dopusti i provede zabilježbu spora u z.k.ul.978 k.o.Mlaka kojom ce se trecim osobama uciniti vidljivim da je k.c.2345/7 predmet parnicnog postupka u kojem je istaknut zahtjev za utvrđenje ništavosti darovnog ugovora i uspostave ranijeg zemljišnoknjižnog stanja.

U Rijeci,_____

Tužitelj:
Nakic Jakob

Prilog 4.

Tužba za opravdanje predbilježbe zajednicke hipoteke na više zemljišnoknjižnih tijela za nekretnine koje su upisane kod raznih zemljišnoknjižnih sudova
(cl. 139. ZZK)

OPCINSKI SUD U CRIKVENICI

Pravna stvar:

Tužitelj: KREDITNA BANKA d.d. Rijeka, Samostalna poslovница Crikvenica, Zagrebacka 11, koju zastupa direktor poslovnice Matušin Josip

Tuženik: Lazan Alojz, umirovljenik, Crikvenica, Rijecka 62

Radi: radi opravdanja predbilježbe zajednicke hipoteke

Vps: 450.567,99 kn

T U Ž B A

1. Tuženik je vlasnik nekretnina upisanih u z.k. ul. 310 k.o. Novi i nekretnina upisanih u z.k. ul. 610 k.o. Rijeka.

Na ovim nekretninama predbilježena je zajednicka hipoteka kao osiguranje tražbine tužitelja od 250.000,00 kn s 11% kamata koje teku od 8.7.2002. godine do isplate s osnova povrata zajma prema ugovoru sklopljenom među strankama 6.7.2002. godine.

Navedene predbilježbe upisane su na temelju rješenja Opcinskog suda u Crikvenici, broj Z390/02 od 10.8.2002. godine u odnosu na nekretnine iz z.k. ul. 310 k.o. Novi kao glavnim uloškom, te na temelju rješenja Opcinskog suda u Rijeci, broj Z-762/02 od 11.11.2002. godine u odnosu na nekretnine iz z.k. ul. 610 k.o. Rijeka kao sporednom ulošku.

Dokaz: -preslika z.k. izvadaka za z.k. ul. 310 k.o. Novi, te za z.k. ul. 610 k.o. Rijeka pod B/

2. Predbilježbe su dozvoljene navedenim rješenjima jer tuženik u ugovoru o zajmu koji je naveden u toc. 1. ove tužbe nije dao valjanu dozvolu za upis zajednicke hipoteke.

Dokaz: -preslika ugovora o zajmu od 6.7.2002. godine,

- saslušanje svjedoka Martić Marka, radnika tužitelja na adresi tužitelja,
- saslušanje tuženika kao stranke

3. Tužitelj treba opravdati navedene predbilježbe i time upisati zajednicku hipoteku na nekretninama tuženika koje su navedene u toc. 1. ove tužbe, pa predlaže da naslovljeni sud po provedenom postupku donese

PRESUDU

I. Tuženik Lazan Alojz iz Crikvenice, Rijecka 62, dužan je tužitelju KREDITNA BANKA d.d. Rijeka, Samostalna poslovnicu Crikvenica iz Crikvenice, Zagrebacka 16, izdati pisanu dozvolu za upis zajednicke hipoteke radi osiguranja tražbine tužitelja u iznosu od 250.000,00 kn s 11% kamata tekucih od 8.7.2002. godine do isplate i to za z.k. ul. 310 k.o. Novi i za z.k. ul. 610 k.o. Rijeka, koju ce dozvolu za slucaj neizdanja zamjeniti ova presuda po pravomocnosti.

II. Tuženik je dužan tužitelju nadoknaditi parnicni trošak, uz zakonsku zateznu kamatu pocev od dana donošenja prvostupne odluke pa do isplate u roku od 15 dana.
U Rijeci, _____ -

Tužitelj:
KREDITNA BANKA d.d. Rijeka p.p

Prilog 5.

Tužba radi ispravka pogrešnog upisa u zemljišnim knjigama
(cl. 117. st. 3.ZZK)

OPCINSKOM SUDU U KRKU

Pravna stvar:

Tužitelj: MEDANIC Franjo, iz Punta, Farino 22

Tuženi: POLONIO Antun, iz Omišlja, Lokva 32

Radi: ispravka zemljišnih knjiga

Vps: 10.000,00 kn

T U Ž B A

1. Otac tužitelja, kao njegov pravni prednik, je 1988. godine tuženom dao u zakup nekretnine oznacene kao k.c.223, 224 i 225/1 upisane u z.k.ul.114 k.o.Punat.

D o k a z: -uvid u zemljišne knjige
-saslušanje stranaka,
-saslušanje svjedoka_____.

2.Prilikom ispravljanja zemljišnih knjiga 2004.godine a kojem nisu nazocili niti tužitelja a niti tuženi temeljem odredbe cl.....Zakona o zemljišnim knjigama

PRESUDU

I.Nalaže se zemljišnoknjižnom odjelu Opcinskog suda u Krku da izvrši brisanje-ispravak upisa prava vlasništva na k.c.223, 224 i 225/1 upisanu u z.k.ul.114 k.o.Punat u korist Riste Ristica uz istovremeni upis prava vlasništva u korist tužitelja Ibre Ibrica.