

## POGREŠKE U TABULARNIM ISPRAVAMA I PRIMJENA PRAVILA ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA

### *Ignorantio iudicis colomitas innocentis*<sup>1</sup>

#### 1. Iz prakse za praksu (umjesto uvoda)

Kaže se:» Život sam po sebi piše romane.» A kada se život još uplete u paukovu mrežu sudskog posla, onda on još poprima dodatno obrise ponekad i prave tragedije. Da je to tako uvjerit ćemo se ako analiziramo jedan zemljišnoknjižni predmet, sa tragičnim završetkom po stranku, mada ona to nije ničim zaslužila. O čemu se radi, biti će razvidno kada izložimo kronologiju događanja, kako slijedi:

**I.** Građanin B.P. iz mjesta C, kao darovatelj, ugovorom o darovanju, obdario je, na jednake dijelove, svoju kćerku V.J. i zeta V.A., oboje iz mjesta C. time da im je darovao nekretninu, u zemljišnim knjigama označenu kao k.č.1751/18 pašnjak sa 609 m<sup>2</sup> sa zgradom na istoj čestici od 8 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul.1138 k.o.Supetarska Draga. Ugovor o darovanju stranke su ovjerile kod javnog bilježnika K. B. u C., pod brojm OV-2336/95 dana 16.06.1995.godine. U članku IV. Ugovora izrijekom je navedeno da su obdarenici stupili u posjed nekretnine 16.06.1995.godine, te je i dan danas drže u svom posjedu. U članku III. utanačena je odredba kojom darovatelj dopušta da se i bez njegovog daljeg pitanja i privole izvrši prijenos prava vlasništva u korist obdarenika ( klauzula intabulandi ).

**II.** Dana 05.07.1995.godine darovatelj B.P. umire. Nasljeđuju ga osim supruge i tri kćerke, dakle i kćerka V.J. koja je, kao što je navedeno obdarena ugovorom o darovanju.

U ostavinskom postupku iza smrti B.P., koji je proveden kod Općinskog suda u C., pod brojem O-285/99, svi nasljednici su dali suglasne izjave da u ostavinsku masu ne ulazi darovana nekretnina koju je ostavilac B.P. darovao svojoj kćerki- sada nasljednici V.J. i zetu V.A., oboje iz C.

**III.** Dana 11.01.2001.godine obdarenici, supružnici, V.J i V.A. iz C. podnose Općinskom sudu u R., Zemljišnoknjižnom odjelu prijedlog za uknjižbu prava vlasništva, temeljem ugovora o darovanju. Uz prijedlog prilažu:

1. originalan ugovor i

---

\*Božo Vilušić, dipl.iur, iz Crikvenice, umirovljenik

2. 2. rješenje o nasljeđivanju Općinskog suda u C. br. O-285/99, iz kog je razvidno da u ostavinskom postupku iz smrti darovatelja B.P. iz C. nije u ostavinsku masu ušla i darovana nekretnina.

IV. Zemljišnoknjižni odjel Općinskog suda u R., svojim rješenjem Z-36/01 od 31.01.2002.godine (nakon jedne god od prijedloga) odbija prijedlog V.J i V.A iz C. za prijenos prava vlasništva na k.č.1751/18 iz zk.ul.1138 k.o.Supetarska Draga. Iz obrazloženja se da isčitati da se predlagatelji odbijaju iz razloga:

» *Pregledom podnesene isprave na temelju koje je predložen upis utvrđeno je da prijedlog nije utemeljen na sadržaju isprave. Naime, predmet darovanja je nekretnina označena kao k.č.1781/18, a ne 1751/18, kako je to označeno u prijedlogu. Uvidom u zemljišne knjige koje se vode za k.o.Supetarska Draga, utvrđeno je da k.č.1781/18 nije upisana. Podaci u ispravi o nekretnini nisu sukladni podacima u prijedlogu za upis. Zatraženi upis mora neposredno proizilaziti iz isprava priloženih prijedlogu za upis, odnosno mora odgovarati sadržaju isprave. U ispravi moraju biti podaci o nekretnini, knjižnom pravu i njegovu nositelju sukladni podacima u prijedlogu za upis.*».

Sud svoje odbijajuće rješenje temelji, izrijeком navodeći, na odredbama članka 107, 108 i 109 Zakona o zemljišnim knjigama.<sup>2</sup> Dakle, « upleo se vrag » (hamletovska teorija) te je očitom omaškom u ugovoru o darovanju, osim ostalih elemenata koji su ispravno uneseni iz zk.,uloška, pogrešno je unesen broj zemljišnoknjižne čestice, umjesto k.č.1751/18 stavljena je k.č.1781/18.

V. Po žalbi predlagatelja V.J. i V.A, Županijski sud u R. je svojom odlukom Gž-2675/02 od 13.11.2002.god., odbio žalbu i potvrdio odbijajuće rješenje Općinskog suda u R. Žaliteljima nije pomoglo to što su razložno ukazivali i argumentirali svoje tvrdnje da su svi ostali elementi zemljišnoknjižnog stanja precizno, preslikano, uneseni u ugovor o darovanju, tako da sama pogreška, «inverzija» brojeva u naznaci katastarske čestice i nije od takvog značaja da se ne bi mogla dopustiti uknjižba i prijenos prava vlasništva. Razvidno je iz obrazloženja drugostupanjske odluke da se sud nije uopće upuštao u meritum stvari, nego je dao lakonsko obrazloženje:

«*Žalba nije osnovana. Sud prvog stupnja je pravilno i potpuno utvrdio činjenično stanje i protivno žalbenim navodima pravilno primijenio materijalno pravo. Sud prvog stupnja je pravilno primijenio odredbe članka 108 ZZZK, kada je odbio prijedlog predlagatelja za uknjižbu prava vlasništva osnovom narečenog ugovora o darovanju*».

---

<sup>1</sup> *Neznanje suca jeste nesreća za nedužnog-Ante Romac: Latinske pravne izreke* 1988, str.349

**VI.** Predlagatelji-obdarenici, dana 22.01.2003.god. podnose Državnom odvjetništvu Republike Hrvatske, prijedlog za podizanje izvanrednog pravnog lijeka zahtjeva za zaštitu zakonitosti pred Vrhovnim sudom Republike Hrvatske.<sup>3</sup> Međutim, ni na toj instanci ne nailaze na razumijevanje, Državno odvjetništvo Republike Hrvatske, svojim aktom br.G-DO-102/03 od 25.02.2003.godine, odbilo je prijedloge kao neosnovane, uz lakonsko obrazloženje:

» *Sud je pravilno primijenio čl.108 st.1 i 109 st.1 Zakona o zemljišnim knjigama, jer osnovanost prijedloga ne proizilazi iz sadržaja ugovora».*

Pa jasno, lakše je alimine odbiti nego se upuštati u meritum.

**VII.** Nakon svih peripetija, nakon toliko potrošenog vremena, predlagatelji su prinuđeni te su podnijeli tužbu Općinskom sudu u C., koji predmet je zaveden pod brojem P-296/03, kojom traže da sud utvrdi da je ugovor o darovanju, OV-2336/95 od 16.06.1995.godine, pravovaljan, te, dodatno, njihov je petit tužbe da se temeljem sudske odluke Općinskog suda u C. upišu kao samovlasnici nekretnine iz ugovora o darovanju, Dakle, parnica se svodi na to da se utvrdi očita pogreška prilikom unošenja broja čestice u ugovor o darovanju i ništa drugo nije prijeporno. Parnica je još uvijek u tijeku. Tko je kriv za ovakvo stanje, vidjet će se iz narednih izlaganja.

## **2. Opće i posebne pretpostavke valjanosti tabularne isprave**

Da bi zemljišnoknjižni sud svojim rješenjem dopustio upis prijenosa prava vlasništva na novog stjecatelja (odarenici), potrebno je da se taj upis ima provesti protiv osobe koja je knjižni prednik (čl.40 ZZK) i da postoji tabularna isprava (čl.43 ZZK).

Prema jasnoj odredbi članka 44 st.1 ZZK-a, tabularna isprava (ovdje ugovor o darovanju) ne smije imati očitih grešaka i nedostataka koji bi doveli u sumnju njezinu vjerodostojnost. U ispravi moraju biti navedene osobe protiv kojih i u čiju se korist upis zahtijeva i to na način da ne postoji opasnost da ih se zamijeni drugima (čl.44 st2 ZZK).

Jednako tako privatna isprava na temelju koje se zahtijeva uknjižba mora ispunjavati i posebne pretpostavke, čije ispunjenje traži članak 52 – 55 ZZK. Tako, privatne isprave trebaju prema izričitoj odredbi članka 54 st.1 sadržavati:

---

<sup>2</sup> NN, br. 91/96, 68/98, 137/99 – Odluka USRH, 114/01, 100/04 i 195/07.

<sup>3</sup> Ovaj izvanredan pravni lijek je bio propisan člankom 123 st.2. ZZK. Člankom 7. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama izmijenjen je članak 123, tako da je ubuduće izostao taj pravni lijek. Ovom novelom te novelom ZPP-a (NN br.117/03) izvršeno je usuglašnje u pravnom poretku, više državni odvjetnik ne sudjeluje ni u parničnom ni u zemljišnoknjižnom postupku, provedena je deetatizacija postupka.

1. točnu oznaku zemljišta (katastarski broj čestice),
2. površine zemljišta,
3. naziv katastarske općine,
4. broj zk.uloška,
5. opis zemljištra po kulturi i drugo.

Prema odredbi članka 54 stavak 1.točka b.ZZK u privatnoj ispravi mora biti sadržana naprijed citirana clausula intabulandi. To je izričita, pisana i bezuvjetna izjava onoga čije se pravo prenosi da pristaje na uknjižbu i prijenos konkretnog prava iz tabularne isprave.

### **3. Kako rješavati prijedloge u kojima se uoče očite greške ili kako tumačiti norme Zakona o zemljišnim knjigama ? <sup>4</sup>**

Notorna je činjenica da pripadnici ljudskog roda ne mogu biti savršeni i bezgrešni. » I najveći stručnjak je sposoban za najveće greške«. Griješi se u svakom postupku i to postupovni propisi priznaju i razrađene su metode ispravljanja pogreški. U parnici je to je regulirano u članku 342 Zakona o parničnom postupku, u zemljišnoknjižnom postupku, ako se pogriješi bilo:

1. u vrijeme samog upisa (čl.116 ZZK), i
2. nakon provedenog upisa (117-119 ZZK).

Ali, u ZZK nema odredbi o tome kojom bi bilo propisano kako provesti traženi upis ako tabularna isprava sadrži greške koje se uoče prilikom rješavanja predmeta. Kako, kojim metodama riješiti predmet po prijedlogu stranke?. Upravo te metode, ta razmišljanja zemljišnoknjižnog suca opredjeljuju ga kakvu će odluku donijeti, pozitivnu ili negativnu. U tom smislu doista postoji pravna praznina u ZZK. Istina, postoji samo jedna afirmativna odredba sadržana u podzakonskom propisu, u članku 60, Zemljišnoknjižnog poslovnika, koja je na tragu rješavanja prijepora, nazire mogućnost upisa, ali ne bez detaljnijeg tumačenja. Taj članak glasi:

*« Izvještaj o knjižnom stanju sadrži podatke o stanju zemljišne knjige u trenutku kada je pristigao podnesak ili spis. Ako se stanje slaže (podvukao B.V.) onda se u iskazu zemljišnoknjižnog stanja samo upišu riječi « Slaže se ».*

---

<sup>4</sup> U ovom članku se bavimo samo tehničkom greškom»inverzijom» brojeva i o pravnim posljedicama. Zato u ovom radu su izostavljene opservacije o neurednim i nepotpunim prijedlozima za uknjižbu, jer bi to bila preširoka tema. O toj materiji je naš nestor pravne periodike Jadranko Crnić,zajedno sa Anom Marijom Končec, napisao prekrasan članak, naziva: «Zemljišnoknjižni upisi u primjeni novele Zakona o zemljišnim knjigama i

*Ako se zemljišnoknjižno stanje ne slaže, voditelj zemljišne knjige ili zemljišnoknjižni namještenik iznosi stanje kakvo je u zemljišnoj knjizi i što je potrebno učiniti da se može provesti traženi upis» (podvukao B.V.).*

Sve to tim prije jer uočenu grešku, unošenja u tabularnu ispravu pogrešnog broja katastarske čestice, » inverzije» brojeva, i to samo osnovnog broja, nije moguće ničim ispraviti ili popraviti iz razloga što je darovatelj umro. Da je živ, bilo bi lako sačiniti aneks ugovoru i ispraviti pogrešku a nakon njegove smrti to više nije moguće.

Zakoni nikada ne pokrivaju, ne razrađuju svu različitost života, pa je u praktičnoj primjeni prava potreban određeni stupanj elastičnosti i ekstenzivnijeg tumačenja tj. fleksibilnosti. U konkretnom, uvodno opisanom zemljišnoknjižnom predmetu, primjeru koji je predmet opservacije, zakonodavac nije predvidio, nije anticipirao kako riješiti greške koje sadrži tabularna isprava. U takvoj situaciji na sceni su diskrecijska ovlaštenja zemljišnoknjižnog suca, da tumači i interpretira norme. Ne postoji niti jedan tako savršen zakon kojeg ne treba tumačiti – interpretirati. Temelj svakog pravnog odlučivanja jeste interpretacija propisa. Pravna teorija nas uči da je svaka sudska odluka, pa i državnih tijela, interpretacijska. Svaki zakon se donosi zbog ili iz izvjesnog cilja. Razlog donošenja je određeni cilj koji se želi postići. Iz teorije prava smo učili da ovaj RAZLOG (ratio legis = razlog ili svrha zakona), veoma je važan i ima značajnu ulogu u tumačenju prava, u određivanju smisla zakona. Parafraziramo ono što su teoretičari prava davno rekli: « Pravna norma (pravo) se mora tumačiti tako da se kao njihovo pravo značenje uzme ono značenje pomoću koga se može ostvariti cilj zakona(prava). Treba slijediti objektivni smisao i svrhu propisa» <sup>5</sup> Tu dolazi do izražaja pitanje pravne kulture suca, njegovo (ne)znanje, njegova smionost da kao biće uma razmišlja u vezi s postavljenim problemom, tumači i utvrđuje ciljeve danog propisa u procesu primjene i ostvarenju prava.

U našem konkretnom primjeru zemljišnoknjižni sudac je bio dužan cijeniti od kojeg značenja je predmetna omaška, tehnička greška «inverzija» brojeva katastarske čestice, pogrešno unesenih u tabularnu ispravu, te dovesti tu grešku u vezu s tumačenjem smisla odredbi ZZK. Je li to greška koju ZZK može tolerirati, preko koje se može prijeći, koja se može zanemariti i da li ZZK ipak dopušta pozitivnu odluku da se dopusti traženi upis. Tabularna isprava sadrži u sebi niz elemenata od kojih je samo jedan od njih broj katarske čestice. Ako se svi ostali elementi slažu sa stanjem u zemljišnoj knjizi a samo se jedan ne

---

Zakona o prostornom uređenju i gradnji», u knjizi «nekretnine u pravnom prometu-2007,Inženjerski biro b.b. Zagreb,2007.godine. pa čitatelje upućujemo na spoznaje iz tog članka.

<sup>5</sup> **Berislav Perić**, Struktura prava, Informator Zagreb, 1994.god.

slaže, sadrži grešku i to samo u osnovnom broju a podbroj je točno naznačen, onda je to trebalo staviti naspram ZZK i tumačiti in favorem, u korist predlagatelja-obdarenika.

#### 4. Jesu li u našem primjeru ispravno, zakonito, postupili sudovi?

Naš kritički osvrt, naše stajalište, je takvo da smatramo da su odluke sudova nepravilne i da predstavljaju negativan primjer iz sudske prakse. Umjesto odbijanja prijedloga za uknjižbu sudovi su imali debelih osnovanih razloga dopustiti provedbu traženog upisa prijenosa prava vlasništva. Držimo da je, bez obzira na pogrešno označen, i to samo osnovni broj, katastarski broj čestice, u konkretnom našem primjeru iz sudske prakse, da je ugovor o darovanju provediv u zemljišnim knjigama. Kada se svi drugi elementi iz ugovora, kao tabularne isprave slažu sa stanjem u zemljišnoj knjizi zk.uloška 1138 k.o.Supetarska Draga, onda su sudovi pogriješili kada su očitoj pogreški, tehničkoj greški, «inverziji « iz ugovora pridali značaj odlučne činjenice. Sudovi su samo gledali taj famozan pogrešan broj, tehničku omašku « 1781/18 « i vidjeli da se ne slaže sa brojem iz zemljišne knjige «1751/18» i dalje nisu ni gledali, nisu htjeli da gledaju. U tome i jeste tragika ovog bizarnog slučaja.( Narodna izreka kaže: « Najveći je slijepac onaj čovjek koji neće da vidi»). Sudovi su imali čisto formalistički pristup u sagledavanju i rješavanju predmeta a ne relevantne činjenice. To i jeste najveći problem naših mladih sudaca koji se boje primjene propisa. Uslijed te bojaznosti griješe kod tumačenja i interpretacije zakona. Tako i u našem primjeru obrade teme, da su ispravno i pravilno postupili mogli su utvrditi da su svi ostali elementi iz tabularne isprave i prijedloga važniji od greške same za sebe. Predmetni ugovor, kao tabularna isprava je po svim svojim sustavnim elementima potpuno provediv, ispunjene su sve materijalne pretpostavke upisa jer:

- darovatelj, kao knjižni prednik, u času podnošenja prijedloga je upisan u zk.ul.1138 k.o.Supetarska Draga, a u tom ulošku predlagatelji predlažu upis (čl.40-42 ZZK),
  - tabularna isprava (ugovor o darovanju) zadovoljava opće i posebne pretpostavke upisa (naprijed smo interpretirali članke 43, 44 i 54 ZZK) i što je najvažnije, u članku III.ugovora, sadržava clausulu intabulandi, tj.pisanu i bezuvjetnu izjavu darovatelja da pristaje da se izvrši prijenos prava na obdarenike, takva je volja darovatelja koju pravni poredak treba da poštuje, on izrijeком želi takve pravne učinke,
-

- precizno su opisno i bez greške označene površine, jer darovatelj je decidiran on daruje svoj a ne tuđi « pašnjak u površini od 609 m<sup>2</sup> i zgradu od 8 m<sup>2</sup>»,
- točno je označen zk.uložak 1138 u kojem je uknjižena darovana čestica,
- točno je i precizno označen podbroj čestice « /18»,
- točno je označena katastarska općina tj. da je to Supetarska Draga, a zemljišne knjige te katastarske općine se vode kod Općinskog suda u R,
- uz prijedlog je priloženo rješenje o nasljeđivanju O-285/99, iz koga je razvidno da nasljednici konstatiraju činjenicu da prijeporna čestica nije ušla u ostavinsku masu iza darovatelja B.P. iz C.

Svaki daljnji komentar je suvišan, osim što zaključujemo da su sve instance grubo se ogriješile o pravima predlagatelja-obdarenika V.J. i V.A. iz C. Sudovi su počinili kardinalne propuste i greške u primjeni materijalnog prava i na taj način je prema njima učinjena nepravda a došlo je i do štete. Ovakve odluke se mogu samo svrstati u patologiju prava. Po našem mišljenju sud je trebao donijeti pozitivno rješenje i dopustiti uknjižbu iz prostog razloga što se ovdje radi o privatnopravnim interesima, te provedbom upisa zemljišnoknjižni sud nikoga ne oštećuje jer u spisima ima izjave nasljednika da priznaju ugovor i raspolaganja darovatelja u njemu, koje izjave su sadržane u rješenju o nasljeđivanju.

## **5. Odgovornost države za štetu.**

Za štete prouzročene strankama pogrešnim i nezakonitim radom zemljišnoknjižnih odjela odgovara, po principu objektivne odgovornosti, država Republika Hrvatska, koja je propisan, osim drugim propisima i ZZK-om, primjerice zbog nepravodobnog u nošenja plombi (čl.98), za štete prouzročene pogreškama u vođenju zemljišnih knjiga ( čl.209), kao i za sve druge štete koje se mogu pričiniti stranci, pod uvjetom da je došlo do zlouporabe prava na njihovu štetu.

## **6. Zaključne napomene.**

U našim sudovima je mladi kadar koji se boji ekstenzivnog tumačenja propisa, pa stoga pribjegavaju formalnom pristupu pri donošenju odluka. Kako ne postoji niti jedan tako savršen zakon kojeg ne treba tumačiti – interpretirati, suci su ovlašteni i nezavisni da zakone, propise tj. pravne norme tumače i daju im ono značenje pomoću koga se može ostvariti zadani

cilj. Pouka iz analize predmeta iz sudske prakse sastoji se u zahtjevu da se prava stranaka moraju provoditi s poštenom nakanom ( bona fide ) i pažljivo (civiliter ).

---

**Literatura:**

**Knjige:**

1. **Tatjana Josipović**, Komentar Zakona o zemljišnim knjigama, Informator Zagreb, 1998.god.
2. **Mladen Žuvela – Bruno Ružička**, Zakon o zemljišnim knjigama – sudska praksa, napomene, prilozi, Organizator, Zagreb, 2003.god.
3. **Ivica Crnić**: Odgovornost države za štetu, Novi Informator, Zagreb, 2007.godine ( Odjeljak o odgovornosti za rad zemljišnoknjižnih odjela)

**Časopisi:**

1. **Ljiljana Antonović**, Isprave za upis u zemljišne knjige, Hrvatska pravna revija, broj 4/2001 godine.