

# ZAŠTITA POVJERENJA U ZEMLJIŠNE KNJIGE

## kako funkcionira u praksi?

### 1. Načelo povjerenja u zemljišne knjige-općenito

Može se sasvim osnovano ustvrditi kako je načelo povjerenja u zemljišne knjige ono načelo koje izražava osnovnu društvenu praktičnu i životnu funkciju zemljišnih knjiga – da svatko može pretpostaviti kako je njihov sadržaj istinit te da se može pouzdati kako će pravni poredak tu pretpostavku na odgovarajući način zaštititi.

Čl. 122. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima<sup>1</sup> propisuje:

'(1) Smatra se da zemljišna knjiga istinito i potpuno odražava činjenično i pravno stanje nekretnine, pa tko je u dobroj vjeri postupao s povjerenjem u zemljišne knjige, ne znajući da ono što je u njih upisano nije potpuno ili da je različito od izvanknjižnoga stanja, uživa glede toga stjecanja zaštitu prema odredbama zakona.

(2) Stjecatelj je bio u dobroj vjeri ako u trenutku sklapanja posla, a ni u trenutku kad je zahtijevao upis, nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati u to da stvar pripada otuđivatelju.

(3) Nedostatak dobre vjere ne može se predbaciti nikome samo iz razloga što nije istraživao izvanknjižno stanje.'

Gotovo istovjetnu definiciju načela povjerenja u zemljišne knjige propisuje i čl. 8. st. 2. i 3. Zakona o zemljišnim knjigama<sup>2</sup>:

'(2) Smatra se da zemljišna knjiga istinito i potpuno odražava činjenično i pravno stanje zemljišta.

(3) Stjecatelj koji je u dobroj vjeri postupao s povjerenjem u zemljišne knjige, pravno je zaštićen, ako nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati da ono što je upisano nije potpuno ili da je različito od izvanknjižnoga stanja. Nedostatak dobre vjere ne može se prigovoriti nikome samo iz razloga što nije istraživao izvanknjižno stanje.'

Navedene pozitivne zakonske definicije načela povjerenja u zemljišne knjige su novijeg datuma te su u naš pravni sustav uvedene tek stupanjem na snagu ZV i ZZK (01. siječnja 1997. godine). Bivši Zakon o osnovnim vlasničkopравnim odnosima<sup>3</sup> nije sadržavao sličnu definiciju kao niti bivši Zakon o zemljišnim knjigama iz 1930. godine<sup>4</sup> čije su se odredbe primjenjivale kao pravna pravila. Tek je u pravnom pravilu iz paragrafa 1500. Austrijskog građanskog zakonika<sup>5</sup> bilo propisano kako 'pravo koje je stečeno dosjelošću ili zastarom, ne može biti na štetu onome, koji je, oslanjajući se na javne knjige pribavio sebi kakvu stvar ili pravo još prije nego je bilo to pravo uknjiženo.'

<sup>1</sup> Dalje: ZV (Nar. nov. br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00 i 73/00).

<sup>2</sup> Dalje: ZZK (Nar. nov. Br. 91/96, 68/98 i 137/99)

<sup>3</sup> Sl. list 6/80, 36/90, Nar. nov. 53/91

<sup>4</sup> Dalje: ZZK 1930.; objavljen u Sl. nov. Broj 146-LIII

<sup>5</sup> Objavljen carskim patentom od 01.06.1811. Stupio na snagu 01.01.1812. u austrijskim sjevernim zemljama, a u periodu od 1812. do 1853. njegova primjena se postupno proširila i na teritorij današnje RH.

## 2. Djelovanje načela povjerenja u zemljišne knjige

Prethodno citirani članci ZV i ZZK općenito postavljaju i definiraju načelo zaštite povjerenja u zemljišne knjige, s time da se u drugim zakonskim odredbama njegovo djelovanje preciznije propisuje<sup>6</sup>.

Npr.:

čl. 123. st. 1. ZV propisuje:

'Stjecatelj upisom stječe nekretninu kao od njezina vlasnika, ako je, postupajući s povjerenjem u zemljišnu knjigu, u dobroj vjeri stekne od osobe koja je bila upisana kao vlasnik te nekretnine premda to nije bila, i ako mu upis ne bude izbrisan zbog nevaljanosti.'

čl. 124. st. 1. ZV propisuje:

'Stjecatelj koji je, postupajući s povjerenjem u zemljišne knjige, u dobroj vjeri stekao pravo vlasništva neke nekretnine, stekao je tu nekretninu kao da na njoj ne postoje tuđa prava, tereti ni ograničenja koja u tom trenutku nisu bila upisana, niti je iz zemljišnih knjiga bilo vidljivo da je zatražen njihov upis.'

čl. 8. st. 5. ZZK propisuje:

'Osoba koja je u dobroj vjeri upisala knjižno pravo postupajući s povjerenjem u zemljišne knjige uživa zaštitu svoga povjerenja utoliko što joj nitko neće moći osporavati valjanost njezina stjecanja zbog nevaljanosti prednikova upisa nakon što proteknu rokovi u kojima bi se po ovom Zakonu mogla podnijeti tužba radi brisanja uknjižbe njezina prednika.'

Dakle, u prethodnim citiranim zakonskim odredbama jasno je postavljeno i definirano načelo povjerenja u zemljišne knjige koje štiti osobu koja sudjeluje u pravnom prometu nekretnina bona fide uzdajući se u sadržaj zemljišnih knjiga<sup>7</sup>. Uklapanje sadržaja načela povjerenja u zemljišne knjige u opća načela građanskog prava ne ide bez određenih teškoća i pravnih nedoumica. Naime, jedno od osnovnih pravnih načela građanskog prava jest da nitko

<sup>6</sup> U uskoj vezi s načelom zaštite povjerenja u zemljišne knjige je i zakonsko pravilo koje regulira višestruko ugovaranje otuđenja nekretnine (čl. 125. ZV). Prema čl. 125. st. 1. ZV vlasništvo će steći ona osoba koja je u dobroj vjeri prva zatražila upis u zemljišnu knjigu, ako su ispunjene i sve ostale pretpostavke za stjecanje vlasništva. Ta će osoba u dobroj vjeri međutim biti samo onda ako u trenutku sklapanja pravnog posla nije znala da je nekretnina drugomu već valjano otuđena i predana u samostalni posjed, pa će u suprotnom slučaju ona osoba kojoj je nekretnina već valjano otuđena i predana u samostalni posjed moći zahtijevati brisanje upisa vlasništva nesavjesne osobe (čl. 125. st. 2. ZV). Svakako će se u takvim situacijama primjenjivati i čl. 122. st. 3. ZV pa se nedostatak dobre vjere nikome neće moći predbaciti samo iz razloga što nije istraživao izvanknjižno stanje.

<sup>7</sup> Takva zaštita ipak nije apsolutna jer zakon dopušta mogućnost brisovne tužbe kao načina za ispravljanje takvih pogrešnih zemljišnoknjižnih upisa (čl. 123. st. 2. ZV i čl. 129. st. 1. i 2. ZZK). Međutim, zbog pravne sigurnosti mogućnost podnošenja brisovne tužbe je vremenski ograničena. Tako čl. 129. st. 2. ZZK propisuje: '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 podio brisovnu 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 brisovnu tužbu u roku tri godine od kad je ta uknjižba bila zatražena.'

na drugog ne može prenijeti više prava nego što ih sam ima<sup>8</sup>. Tako će po redovnom tijeku stvari vlasnik nekretnine kupcu prodati svoje vlasništvo i kupac će temeljem kupoprodajnog ugovora vlasništvo uknjižiti u zemljišnoj knjizi i na takav način steći vlasništvo. Međutim, što kupcu može prodati prodavatelj koji je upisan u zemljišne knjige kao vlasnik, ali to zaista nije, a kupac djeluje bona fide pouzdajući se u sadržaj zemljišne knjige<sup>9</sup>? Svakako ne pravo vlasništva koje nema. U takvom slučaju se stoga niti ne radi o ugovornom stjecanju vlasništva već o specifičnom stjecanju vlasništva temeljem zakona koje proizlazi iz zakonskog oživotvorenja načela povjerenja u zemljišne knjige. Dakle, vlasništvo nije stečeno temeljem pravnog posla već je stečeno ispunjavanjem zakonskih uvjeta nužnih za djelovanje načela povjerenja u zemljišne knjige. Tih zakonskih uvjeta ima nekoliko:

### 3.1. Nesuglasje između zemljišnoknjižnog upisa i stvarnog stanja vlasništva

U zemljišnoj knjizi postoji upis vlasništva osobe s kojom kupac (ili koji drugi stjecatelj) zaključuje kupoprodajni (ili bilo koji drugi) ugovor. Takav upis je pogrešan jer stvarni, izvanknjižni, vlasnik nije prodavatelj već neka treća osoba koja svoje pravo vlasništva iz nekog razloga nije upisala u zemljišnu knjigu. Naravno, pravila koja štite povjerenje u zemljišne knjige nisu ograničena samo na takve situacije jer isti princip vrijedi npr. i za neuknjižena prava služnosti pa će stjecatelj koji je, postupajući s povjerenjem u zemljišne knjige, u dobroj vjeri stekao pravo vlasništva neke nekretnine, steći istu nekretninu kao da na njoj ne postoje služnosti koje u tom trenutku nisu bile upisane, niti je iz zemljišnih knjiga bilo vidljivo da je zatražen njihov upis (čl. 221. u svezi čl. 124. ZV).

### 3.2. Pravni posao

U praksi je najčešća situacija da se radi o kupoprodajnom ugovoru putem kojeg kupac namjerava steći vlasništvo na određenoj nekretnini. Međutim, pravila o povjerenju u zemljišne knjige primjenjuju se i u slučaju bilo kojeg drugog ugovora čiji predmet je nekretnina evidentirana u zemljišnoj knjizi. Tako se npr. može raditi o darovnom ugovoru, ugovoru o doživotnom uzdržavanju i slično. O dvojabama vezanim za ovaj uvjet biti će više riječi kasnije, u dijelu rada koji se osvrće na sudsku praksu.

### 3.3. Dobra vjera na strani kupca

Zaštita povjerenja u zemljišne knjige nije aposolutna, već ima dva vrlo ozbiljna ograničenja. Jedno od njih je to da kupac mora postupati u dobroj vjeri, a daljnje je da se

<sup>8</sup> 'Nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipsae habet'. Međutim, ne radi se o nekoj posebno izuzetnoj iznimci od tog općeg načela građanskog prava koja bi bila nepoznata u drugim pravnim područjima, sve radi zaštite interesa savjesnih trećih osoba u određenim situacijama. Tako npr. čl. 66. st. 3. Zakona o trgovačkim društvima propisuje: 'Osoba koja je u dobroj vjeri ne može trpjeti štetu zbog toga što se glede pravno odlučnih podataka i činjenica pouzdala u stanje upisa u trgovačkom registru.', a čl. 93. st. 1. Zakona o obveznim odnosima: 'Opozivanje punomoći te njezino sužavanje nema učinak prema trećoj osobi koja je sklopila ugovor s punomoćnikom ili obavila drugi pravni posao, a nije znala niti je morala znati da je punomoć opozvana odnosno sužena.'

<sup>9</sup> U vrijeme važenja ZOVO ta se dilema rješavala nauštrb načela zaštite povjerenja u zemljišne knjige, što se pravdalo velikim raskorakom između zemljišnoknjižnog i izvanknjižnog stanja. Tako je na savjetovanju najviših sudova održavanom 28. i 29. 05. 1986. godine usvojen zaključak da izvanknjižni stjecatelj prava stvarne služnosti može isticati svoje pravo i prema savjesnom stjecatelju prava vlasništva na poslužnom dobru. O tome više u radu dr. Petra Simonettija 'Prodaja tuđe nekretnine' objavljenom u 'Informatoru' broj 4027 od 10.10.1992. godine koji tom stavu upućuje kritiku da navedeni raskorak može biti samo razlog za veću pažnju u pravnom prometu, zahtjev za stroži kriterij za ocjenu savjesnosti, ali nikako za odbacivanje načela povjerenja u zemljišne knjige.

pored svega upis njegovog vlasništva može izbrisati putem brisovne tužbe u određenom zakonskom roku.

Kakva je pravna definicija dobre vjere koja se primjenjuje u slučajevima zaštite povjerenja u zemljišne knjige?

ZV je u čl. 122. st. 2. postavlja na način da se stjecateljem u dobroj vjeri smatra ona osoba koja nije znala niti je s obzirom na okolnosti imala dovoljno razloga posumnjati u to da stvar pripada otuđivatelju.

Vrlo slično dobru vjeru definira i čl. 8. st. 3. ZZK po kojem je u dobroj vjeri onaj stjecatelj koji nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati da ono što je upisano nije potpuno ili da je različito od izvanknjižnoga stanja.

Dakle, postojanje dobre vjere cijeniti će se od slučaja do slučaja zavisno od konkretnih okolnosti. Sud će biti taj koji će utvrđeni činjenični supstrat u nekom sporu uklopiti u navedenu pravnu definiciju te prosuditi da li je stjecatelj ispunio propisani standard dobre vjere i da li ima pravo na zaštitu s osnova povjerenja u zemljišne knjige. Upravo zbog velike raznolikosti takvih životnih situacija i sporova zakonodavac je pružio jednu vrlo uopćenu i sveobuhvatnu definiciju tako da zapravo najveću važnost ima tumačenje te definicije koju će sudovi morati primjenjivati u određenim sporovima.

Sličan standard dobre vjere sudska praksa poznavala je i prije stupanja na snagu ZV i ZZK. Npr.: 'Nisu u pravu tuženi ako se pozivaju na stjecanje spornih nekretnina povjerenjem u zemljišne knjige. Jedno od načela zemljišnoknjižnog prava, na kojima je zasnovan čitav institut gruntovice, jest i načelo povjerenja u zemljišne knjige. Po tom načelu svaki onaj koji postupuje pošteno može sa sigurnošću uzeti da ono što je upisano u zemljišnoj knjizi stvarno postoji (pozitivna strana) a ono što nije upisano da u stvarnosti ne postoji (negativna strana). Međutim, načelo povjerenja ne odnosi se samo na poznavanje zemljišnoknjižnog stanja nego i na nepoznavanje vanknjižnog stanja. Na povjerenje u zemljišne knjige može se pozvati samo onaj koji nije znao, a nije ni morao znati da se vanknjižno stanje ne slaže sa knjižnim.'<sup>10</sup>

Međutim, odredba čl. 122. st. 3. ZV vrlo značajno dodatno kvalitativno afirmira načelo zaštite povjerenja u zemljišne knjige jer ista odredba propisuje kako se nedostatak dobre vjere ne može predbaciti nikome samo iz razloga što nije istinito istraživao izvanknjižno stanje. Suglasno tome propisuje i čl. 8. st. 3. ZZK (2. rečenica).

Prethodno je sudska praksa zauzimala suprotan stav: 'Na načelo povjerenja u zemljišne knjige može se pozvati samo bona fide stjecatelj nekretnina, a savjesnim stjecateljem ne može se smatrati onaj koji nije pored zemljišnoknjižnog stanja provjerio i faktično stanje na terenu.'<sup>11</sup>

Dakle, odgovarajući upis u zemljišnoj knjizi za stjecatelja u dobroj vjeri biti će dovoljan da se on bez daljnjih provjeravanja u njega pouzda i na temelju tog saznanja sudjeluje u pravnim poslovima. Drugim riječima, ako stranka u parničnom postupku dokaže da se u dobroj vjeri pouzdala u sadržaj zemljišne knjige, ta joj se dobra vjera ne može dovesti

<sup>10</sup> VSH, Gž-516/73 od 28.02.1973., VSH, Gzz-32/73 od 14.06.1973.; izvor: Zakon o osnovnim vlasničkopravnim odnosima, napomene, objašnjenja, sudska praksa i drugi odgovarajući propisi, Mladen Žuvela; Narodne novine, Zagreb, 1982., str. 469

<sup>11</sup> VSH, Gž-3151/73 od 31.10.1974.; izvor: Mladen Žuvela, op. cit. str. 389

u pitanje tvrdnjom da nije istraživala izvanknjižno stanje odnosno neke okolnosti iz kojih bi možda mogla zaključiti da zemljišnoknjižno stanje nije odgovarajuće. Radi se o vrlo značajnoj zakonskoj regulaciji jer njom pravni sustav svakom bona fide stjecatelju garantira zaštitu njegovog povjerenja u zemljišne knjige. Dakle, iako načelno sadržaj zemljišne knjige predstavlja samo oborivu presumpciju u pogledu prava koja su u nju upisana, on će poštenom stjecatelju predstavljati konačan i neoboriv garant stjecanja prava vlasništva u smislu da će on biti siguran u stjecanje prava npr. vlasništva čak i ako se poslije ispostavi kako prodavatelj nije bio stvarni vlasnik.

Vrlo je velika razlika između tog vrlo jasnog zakonskog pravila i prethodne sudske prakse iz koje je slijedilo kako je upis u zemljišnoj knjizi samo jedna od okolnosti na koju je kupac trebao paziti, a iz koje bi on trebao izvoditi zaključke u pogledu (ne)sumnjivosti vlasništva na strani prodavatelja. Kupac bi naime bio dužan provjeriti ne samo zemljišnoknjižno stanje već i 'faktično stanje na terenu', ma što to konkretno značilo jer je jasno da vrlo često posjednici nisu vlasnici i da s time u vezi u životu mogu postojati bezbrojne različite i specifične situacije. Nametanje takvih teškoća kupcima je moguće, ali tada valja postaviti pitanje – čemu onda uopće zemljišne knjige? Između ostalog, i u takvim pristupima zemljišnim knjigama valja tražiti razloge njihovom sadašnjem vrlo neurednom stanju jer je njihov značaj u periodu afirmacije društvenog vlasništva bio minoriziran. Zakonodavac je stoga eksplicitnim zakonskim odredbama u ZV i ZZK s punim pravom tu uveo reda te do kraja afirmirao načelo povjerenja u zemljišne knjige.

Prema čl. 122. st. 2. ZV stjecatelj je bio u dobroj vjeri ako u trenutku sklapanja posla, a ni u trenutku kad je zahtijevao upis, nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati u to da stvar pripada otuđivatelju.

#### **4. Sudska praksa, kritika**

Kako je već spomenuto, raniji pravni sustav nije pozitivnim propisima definirao sadržaj načela povjerenja u zemljišne knjige, a ono je i u sudskoj praksi imalo 'drugorazrednu' važnost. Razlog tome je općepoznata činjenica da je u sustavu društvenog vlasništva minorizirana važnost i samih zemljišnih knjiga koje su kroz dugi niz godina zanemarivane i zapuštane.

##### **4.1. Negiranje načela zaštite povjerenja u zemljišne knjige**

U starijoj sudskoj praksi nalazimo pravnih mišljenja koja uopće negiraju zaštitu s osnova povjerenja u sadržaj zemljišnih knjiga:

'Kupnjom nekretnina od nevlasnika pa makar on bio upisan u zemljišne knjige kao vlasnik, ne stječe se vlasništvo prema vlasniku tih nekretnina.'<sup>12</sup>

Vrlo je značajno primjetiti da je kod primjene načela zaštite povjerenja u zemljišne knjige isključivo bitan subjektivni odnos stjecatelja prema sadržaju zemljišne knjige, odnosno bitno je da se on u dobroj vjeri pouzdao u taj sadržaj, a uopće nije bitno to što se taj sadržaj ne

<sup>12</sup> VSJ, Rev-2736/65 od 24.08.1966., VSH, Gž-1409/65 od 03.08.1965., izvor: Mladen Žuvela, op. cit. str. 411. Isti stav izražava se i u odluci VSH, Rev-1816/89 od 01.03.1990. s obrazloženjem da se odredbe ZOVO o stjecanju prava vlasništva od nevlasnika s osnove pravnog posla odnose samo na stjecanje prava vlasništva na pokretne stvari, pa da se od nevlasnika ne može steći pravo vlasništva na nekretninama s osnove pravnog posla, bez obzira na to što je kupac bio savjestan (v. dr. Petar Simonetti, op. cit.).

podudara sa stvarnim, izvanknjižnim stanjem. Naime, jasno je da upisi u zemljišnim knjigama ne predstavljaju apsolutan i neoboriv dokaz vlasništva i da je u tom smislu u vlasničkim parnicama njihov značaj samo relativan i podložan dokazivanju u smislu da je vlasnik ona stranka koja u zemljišnoj knjizi nije upisana kao vlasnik. Međutim, pogrešno je, pozivajući se na to pravilo, poništavati funkciju načela zaštite povjerenja u zemljišne knjige jer ono upravo predstavlja iznimku od već spomenutog općeg građanskopravnog načela da nitko na drugoga ne može prenijeti pravo koje nema. Svakako je moguće ukinuti svaku zakonsku zaštitu načela povjerenja u zemljišne knjige, ali bi se tada neizbježno postavilo pitanje i smisla postojanja zemljišnih knjiga.

Negiranje djelovanja načela zaštite povjerenja u sadržaj zemljišnih knjiga iskazano je i u jednoj relativno novijoj sudskoj odluci:

'Pozivanjem na načelo povjerenja u zemljišne knjige ne može se steći vlasništvo nekretnine od nevlasnika. Načelo povjerenja u javne knjige znači presumpciju da je ono što je u tim knjigama upisano istinito, pa stoga onaj koji tvrdi suprotno mora to i dokazati. To istovremeno ne znači, dakle, da bi stjecatelj povjerenjem u zemljišne knjige mogao steći vlasništvo nekretnine i u slučaju da njegov prednik nije bio vlasnik, odnosno stjecatelj se u takvom slučaju ne može pozivom na spomenuto načelo smatrati vlasnikom.'<sup>13</sup>

Valja ponoviti: posredstvom djelovanja načela povjerenja u zemljišne knjige vlasništvo se niti ne stječe temeljem pravnog posla već ex lege ispunjenjem određenih pretpostavki na strani stjecatelja. Postojanje pravnog posla tog stjecatelja (npr. kupca) s prodavateljem koji zapravo nije vlasnik, iako je kao takav pogrešno upisan u zemljišnim knjigama, je samo jedan od tih uvjeta. Dakle, ne radi se o derivativnom stjecanju vlasništva jer svakako prodavatelj kupcu ne može prodati pravo koje nema, već o specifičnom originarnom stjecanju prava vlasništva posredstvom djelovanja načela povjerenja u zemljišne knjige. Suprotno tumačenje tog načela, izraženo citiranoj sudskoj odluci, bi ga zapravo potiralo i činilo besmislenim jer je jasno da bi se uvijek mogla pojaviti treća osoba, stvarni vlasnik u vrijeme sklapanja pravnog posla između stjecatelja i prodavatelja nevlasnika, i stjecatelju jednostavno osporiti vlasništvo kojeg svakako nije mogao derivativno steći od nevlasnika.

## **4.2. Relativiziranje načela zaštite povjerenja u zemljišne knjige**

Kakav utjecaj na primjenu zakonskih pravila o zaštiti povjerenja u zemljišne knjige ima činjenica da je sklopljeni pravni posao ništav temeljem nekih zakonskih odredbi koje sprječavaju ili ograničavaju pravni promet određenim nekretninama, a činjenica da bi se radilo o takvim nekretninama nije publicirana u zemljišnim knjigama?

Pitanje će najbolje biti ilustrirati praktičnim primjerima.

### **4.2.1. Primjer br. 1.**

U praksi su prilično česti slučajevi da je kao vlasnik neke nekretnine u zemljišnoj knjizi upisan samo jedan bračni drug, iako se radi o bračnoj stečevini u njihovom suvlasništvu (čl. 248. i 249. Obiteljskog zakona<sup>14</sup>). Prema bivšem Zakona o braku i porodičnim odnosima<sup>15</sup>

<sup>13</sup> VSH Rev-1231/90 15.04.1992. Objavljeno u: Pravo u gospodarstvu (privreda i pravo), broj: 1996/1-2; prema: [www.pravnadatoteka.hr](http://www.pravnadatoteka.hr)

<sup>14</sup> Nar. nov. 116/03, dalje: OBZ

radilo se o zajedničkoj imovini s kojom su bračni drugovi raspolagali sporazumno (čl. 283. st. 1. ZBPO) a svojim udjelom u zajedničkoj imovini jedan bračni drug nije mogao samostalno raspolagati (čl. 283. st. 2. ZBPO), što znači da bi suprotno raspolaganje bilo ništavo.

Postavlja se pitanje: koje zakonsko pravilo (kod primjene ZBPO) u takvim slučajevima ima prednost, da li ono iz ZV koje štiti povjerenje savjesnog stjecatelja u sadržaj zemljišne knjige ili ono iz ZBPO iz kojeg slijedi da su ništavi pravni poslovi kojima jedan bračni drug raspolaze bračnom tečevinom. Naime, ZBPO i ZV su se u jednom vremenskom periodu preklapali jer je ZV na snagu stupio 01.01.1997. dok se ZBPO prestao primjenjivati 01.07.1999. kao danom početka primjene Obiteljskog zakona<sup>16</sup>.

U slijedećoj sudskoj odluci prednost se daje odredbi čl. 283. st. 2. ZBPO:

'Utemeljeno je zaključiti da je tuženik 1) zaključivši kupoprodajni ugovor s tuženikom 2) dana 8. listopada 1997. godine raspolagao zajedničkom imovinom protivno kogentnoj normi iz odredbe čl. 283. ZBPO, što svakako ima za posljedicu ništavost tog pravnog posla. Po ocjeni ovoga suda, upravo zbog toga što je navedeni pravni posao ništav, tuženik ad. 2) se ne može s uspjehom pozivati na stjecanje prava vlasništva pa ni temeljem povjerenja u zemljišne knjige. Naime, zemljišnoknjižni upis nije samo formalni akt, što dalje znači da on bez valjanih materijalnopravnih pretpostavki za nastanak, promjenu ili prestanak knjižnog prava, ne može ostvarivati pravne učinke samo zato što je udovoljeno formi. Naprotiv, zemljišnoknjižni upis ima svoj učinak samo onda kada su ispunjene opće i posebne pretpostavke za uknjižbu pobliže propisane u odredbama Zakona o zemljišnim knjigama. Kako se tuženik ad. 2. u zemljišnu knjigu na predmetnim nekretninama uknjižio na temelju ništavog pravnog posla – kupoprodajnog ugovora od 08. listopada 1997. godine, koji zbog svoje ništavosti ne može proizvoditi nikakve pravne učinke, to ovaj sud nalazi da se na temelju takvog pravnog posla ne može steći pravo vlasništva ni na temelju povjerenja u zemljišne knjige.'<sup>17</sup>

Iskazanom pravnom stavu je moguće uputiti snažnu kritiku s pozicije načela zaštite povjerenja u zemljišne knjige. Naime, prvenstveno valja u vidu imati činjenicu da to načelo postoji radi zaštite subjektivnih interesa osobe (ovdje tuženika ad. 2.) koja stupa u pravne poslove pouzdajući se u sadržaj zemljišne knjige odnosno u pravne posljedice koje pravni sustav predviđa u situacijama kada se knjižno stanje ne poklapa s izvanknjižnim, koje djeluju na štetu nositelja izvanknjižnog prava a u korist savjesnog stjecatelja.

Sve to jasno propisuju čl. 123. st. 1. ZV i čl. 8. st. 5. ZZK:

'Stjecatelj upisom stječe nekretninu kao od njezina vlasnika, ako je, postupajući s povjerenjem u zemljišnu knjigu, u dobroj vjeri stekne od osobe koja je bila upisana kao vlasnik te nekretnine premda to nije bila, i ako mu upis ne bude izbrisan zbog nevaljanosti.'

'Osoba koja je u dobroj vjeri upisala knjižno pravo postupajući s povjerenjem u zemljišne knjige uživa zaštitu svoga povjerenja utoliko što joj nitko neće moći osporavati valjanost njezina stjecanja zbog nevaljanosti prednikova upisa nakon što proteknu rokovi u kojima bi se po ovom Zakonu mogla podnijeti tužba radi brisanja uknjižbe njezina prednika.'

<sup>15</sup> Nar. nov. br. 51/89, 59/90, dalje: ZBPO

<sup>16</sup> Nar. nov. 162/98

<sup>17</sup> Županijski sud u Zadru, Gž-52/99, neobjavljena odluka.

Dakle, vlasništvo se steće 'kao od vlasnika', od osobe koja je bila upisana kao vlasnik 'premda to nije bila'. Prema tome, u primjeni navedenih zakonskih odredbi je potpuno nebitno kakvi neuknjiženi vlasničko pravni odnosi u pogledu određene nekretnine postoje. Bitno je samo ono što publicira zemljišna knjiga, a u što se treće savjesne osobe mogu pouzdati i to bez potrebe da 'istražuju' vanknjižno stanje (čl. 122. st. 3. ZV).

Prema tome, iako tuženik ad. 1. nije bio vlasnik nekretnine, tuženik ad. 2. kao savjesni stjecatelj (razvidno je da pitanje njegove dobre vjere nije bilo sporno) u smislu čl. 122. st. 2. ZV stekao je pravo vlasništva nekretnine djelovanjem načela zaštite povjerenja u sadržaj zemljišne knjige. Na to nema utjecaja okolnost što je pravni posao sklopljen između njih ništav temeljem čl. 283. ZBPO jer je tuženik ad. 1. raspolagao zajedničkom imovinom bračnih drugova. Valja još jednom ponoviti, tuženik ad. 2. vlasništvo nije niti stekao na temelju tog ugovora već ga je stekao ex lege, ispunjenjem uvjeta koje zakon postavlja radi zaštite povjerenja trećih osoba u zemljišne knjige.

Općenito, u takvim slučajevima prednost valja dati odredbama ZV i ZZK koje formuliraju načelo zaštite povjerenja u zemljišne knjige. Naime, radi se o specijalnim propisima koji spriječavaju primjenu drugih suprotnih propisa (lex specialis derogat legi generali). Svako suprotno tumačenje ozbiljno bi potkopalo i relativiziralo zaštitu koju zakon pruža savjesnim osobama koje u pravne odnose stupaju poudajući se u sadržaj zemljišnih knjiga. Njima bi se tako, suprotno čl. 122. st. 3. ZV, zapravo nametnula obveza 'istraživanja' zemljišnoknjižnog stanja kako bi se osigurali da pravni posao slučajno ne bi bio ništav iz nekog razloga koji nije vidljiv iz zemljišne knjige. U konkretnom slučaju, tuženik ad. 2. je trebao nakon 'istraživanja' otkriti kako je tuženik ad. 1. (bio) u braku s tužiteljicom, da je predmetna nekretnina njihovo zajedničko vlasništvo, bračna imovina stečena za vrijeme trajanja njihove bračne zajednice (277. ZBPO) te nakon toga odustati od sklapanja pravnog posla samo s jednim bračnim drugom. To nije smisao zaštite povjerenja u zemljišne knjige koju propisuju odredbe ZV i ZZK.

Funkcija tih zakonskih odredbi je jasna – da trećim savjesnim osobama pruži zaštitu njihovog povjerenja u sadržaj zemljišnih knjiga. Naime, svaki zemljišnoknjižni upis koji postoji proizvodi opisani pravni učinak bez obzira po kojoj pravnoj osnovi je dopušten, jer nikada ne treba zaboraviti kako zakonska pravila koja štite povjerenje u zemljišne knjige upravo štite interese treće osobe koja u dobroj vjeri stupa u pravni odnos s osobom koja je uknjižena kao nositelj određenog prava. Poanta je u tome da nositelji određenih prava vezanih za nekretnine moraju odgovornije pristupiti zemljišnim knjigama i truditi se da uredno ažuriraju sve pravne promjene koje u vezi nekretnina nastaju jer je zakonodavac pravila postavio tako da ih suprotno postupanje u određenim situacijama može dovesti u vrlo nezgodnu pravnu situaciju<sup>18</sup>. U svakom slučaju, savjesna treća osoba ne bi trebala trpiti posljedice toga što nositelji vanknjižnih prava nisu tako činili i pozitivno hrvatsko zakonodavstvo joj u tom smislu pruža zaštitu (koju tuženik ad. 2. u konkretnom slučaju od suda izgleda ipak nije dobio). U konkretnom slučaju tužiteljica je imala priliku na neki način

<sup>18</sup> To se dakle bez iznimke odnosi i na nositelje prava na nekretninama koje su isključene iz pravnog prometa ili je taj promet podvrgnut posebnim uvjetima. Npr. temeljem čl. 391. st. 1. ZV nekretninu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave i jedinica lokalne uprave i samouprave poglavarstva tih jedinica mogu otuđiti ili njom na drugi način raspolagati samo na osnovu javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom nije drukčije određeno. Suprotno raspolaganje je ništavo temeljem čl. 391. st. 3. ZV. Međutim, djelovanjem pravila o zaštiti povjerenja u zemljišne knjige savjesni kupac će ipak steći vlasništvo sklapanjem pravnog posla s osobom koja je upisana kao vlasnik u zemljišnoj knjizi na nekretnini čiji je stvarni vlasnik zapravo jedinica lokalne samouprave. Zapravo je odgovornost bila na jedinici lokalne samouprave da se savjesno brine o svojoj imovini i da pravo vlasništva na odgovarajući način (pa makar i putem parnice) upiše u zemljišnu knjigu.

(u dogovoru sa suprugom ili u slučaju spora – putem parnice) svoje zajedničko vlasništvo blagovremeno upisati u zemljišnu knjigu, međutim očigledno nije tako postupila već je u zemljišnoj knjizi iz nekih razloga tolerirala upis njezinog supruga, tuženika ad. 1., kao jedinog vlasnika. Dakle, taj upis postoji, on je savjesnom tuženiku ad. 2. bio vidljiv u zemljišnoj knjizi i kao takav prema njemu proizvodio sve pravne posljedice koje zakon veže za to. S punim pravom se u takvoj situaciji on može pozivati na zaštitu povjerenja u zemljišne knjige, a tužiteljica ne može svoj zakašnjeli spor sa suprugom u vezi bračne tečevine rješavati nauštrb tuženika ad. 2. na način kako je to učinila (i u tome uspjela, barem po citiranoj drugostupanjskoj odluci). Njoj ostaje mogućnost tuženika ad. 1. utužiti radi stjecanja bez osnove, ali je posredstvom zakonske zaštite povjerenja trećih u sadržaj zemljišnih knjiga svoje vlasništvo izgubila. Svemu tome treba dodati i to da su tuženik ad. 1. (zk. vlasnik) i tuženik ad. 2. (kupac) ugovor sklopili 08.10.1997. godine, dakle u vrijeme važenja ZV.

Iz jedne starije sudske odluke je razvidno kako se drugi sud u sličnoj situaciji ipak dvoumio u primjeni načela povjerenja u zemljišne knjige, razmatrajući pri tome pravne pozicije savjesnog kupca i vanknjižnog vlasnika:

'Ugovorne stranke bile su K.S koji je prema stanju upisa u zemljišnoj knjizi važio kao jedini vlasnik nekretnina, i tuženi kao druga ugovorna stranka. Obje stranke potpisale su ugovor. Prema tome, ugovor ispunjava bitnu formu potrebnu po čl. 9. Zakona o prometu zemljišta i zgrada. Na osnovi takvog ugovora izvršen je i prijenos vlasništva na tužene upisom u zemljišne knjige. Ako ranije stanje upisa u zemljišnoj knjizi (prema tome stanju K.S. važio je kao jedini vlasnik) nije odgovaralo pravom stanju stvarnih prava na toj nekretnini, koja je predmet upisa, tj. ako je, suprotno zemljišnoknjižnom stanju, nekretnina pripadala zajednički K.S. i njegovom bračnom drugu, tužiocu (čl. 10. OZB), onda sa stanovišta odgovarajućih pravila imovinskog prava mora raspravljati i suditi o tome, ima li mjesta vlasničkoj tužbi protiv tuženih, koji su postupali prema stanju zemljišnih knjiga te valjanim pravnim poslom i zakonitim načinom pribavili vlasništvo upisom u zemljišne knjige. Opće je pravilo imovinskog prava da se stvari, koje imaju vlasnika, pribavljaju u vlasništvo, kad se punovažnim pravnim poslom i zakonitim načinom prenesu od vlasnika na drugog i da nitko ne može na drugog prenijeti više prava nego što sam ima. Ali s ovim je u vezi i načelo javnosti i povjerenja u zemljišne knjige, a to načelo primjenjuje se u pravnom poretku FNRJ radi sigurnosti i poštenja u prometu nekretnina.<sup>19</sup>

#### 4.2.2. Primjer br. 2.

Izvod iz jedne starije sudske odluke:

'Nije osnovano pozivanje kupca na sigurnost u prometu i povjerenje u zemljišne knjige, ako kupuju konfisciranu nekretninu – stambenu zgradu – koja je prilikom izvršenja konfiskacije predana i od tada se stalno nalazi pod društvenim upravljanjem, a konfiskacija nije provedena u zemljišnim knjigama. (Nasljednici, koristeći tu okolnost, naslijedili su konfisciranu nekretninu, uknjižili pravo vlasništva u zemljišnim knjigama i prodali nekretninu kupcima). Ovakvi pravni poslovi su ništavi.<sup>20</sup>

<sup>19</sup> SVS, Rev-788/58 od 10.02.1959., VSH, Gž-472/58.; izvor: Mladen Žuvela, op. cit. str. 389. Na žalost autor nije bio u mogućnosti pribaviti cijeli tekst odluke pa nije jasno da li je u konkretnom slučaju sud dao prednost primjeni načela zaštite povjerenja u zemljišnu knjigu.

<sup>20</sup> VSJ, Gz-63/72 od 12.01.1973.; izvor: Mladen Žuvela, op. cit. str. 461

Istovjetna kritika koja je upućena odluci Županijskog suda u Zadru posl. br. Gž-52/99 vrijedila bi i u ovom slučaju. Naime, iako se radilo o pravnom poslu (prodaji neuknjižene konfiscirane imovine – društvenog vlasništva) koji je po važećim propisima u to vrijeme bio ništav, primjenom specijalnog pravila o zaštiti povjerenja u zemljišne knjige kupci su stekli vlasništvo (razvidno je da niti tu pitanje njihove dobre vjere nije bilo sporno, čak niti u primjeni 'starog' standarda dobre vjere po kojem je kupac bio dužan 'istraživati' vanknjižno stanje) obzirom da iz sadržaja zemljišne knjige niti 'istragom' nisu mogli saznati da bi se radilo o društvenom vlasništvu. Svakako, tome se može suprotstaviti stav da prije važenja ZV i nije bilo tako jasnih zakonskih odredbi koje bi štitele povjerenje u zemljišne knjige, međutim niti tada nije bilo sporno da se to načelo mora na određeni način uvažavati.

## 5. Zaključno

Očigledno je lutanje sudske prakse i upitno je da li su sudovi uopće pružali (i da li pružaju) učinkovitu zaštitu savjesnim stjecateljima koji su u dobroj vjeri ulazili u pravne poslove pouzdajući se u sadržaj zemljišnih knjiga. Po mišljenju autora, pogrešno bi bilo nastaviti put starije sudske prakse koja je načelo zaštite povjerenja u zemljišne knjige primjenjivala vrlo upitno i ograničeno. ZV i ZZK su u svojim odredbama vrlo jasno okrenuli novu stranicu u tumačenju i praktičnoj primjeni tog načela. Načelo povjerenja u zemljišne knjige je jedno od temeljnih načela vezanih uz zemljišne knjige, ono nositeljima stvarnih prava vezanih uz nekretnine implicitno postavlja dužnost odgovornijeg odnosa prema svojim pravima, a savjesnim trećim osobama pruža zaštitu, sve to radi općenite afirmacije zemljišnih knjiga koje u svakom civiliziranom društvu imaju izuzetan značaj.

## SAŽETAK:

Rad se bavi problematikom zaštite povjerenja u zemljišne knjige, kao jednim od osnovnih načela na kojem počiva sustav zemljišnih knjiga. Ukratko se izlažu pravila koja su u tom smislu vrijedila prije stupanja na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim odnosima te sadašnje pozitivne odredbe tog zakona koje se analiziraju nešto detaljnije. Autor posebice ukazuje na određene novine koje Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima uvodi u primjeni načela zaštite povjerenja u zemljišne knjige, posebice onu da se nedostatak dobre vjere ne može predbaciti nikome samo iz razloga što nije istinito istraživao izvanknjižno stanje. Upućuje se kritika nekim stavovima sudske prakse, kako one starije tako i one novije, uz zaključak autora kako bi to načelo valjalo odlučnije primjenjivati, radi afirmacije zemljišnih knjiga koje u svakom društvu imaju veliku važnost.

mr. sc. Zrinko Zrilić,  
sudac Općinskog suda u Zadru