

## **O 'TABULARNIM' ILI 'FORMALNIM' PARNICAMA - KRITIKA SUDSKE PRAKSE**

### UVOD:

Svi znamo koliko su u sudskoj praksi česte tzv. 'tabularne' tužbe koje se kolokvijalno znaju nazivati i 'formalkama', a čije svrhe se sastoje u tome da se pomoću njih vrše korekcije pogrešnih zemljišnoknjižnih upisa vlasništva. Svim tim parničnim postupcima zajedničko je to da je tužitelj osoba koja za sebe tvrdi da je vlasnik ili da je stekao pravnu osnovu za stjecanje vlasništva<sup>1</sup> i da tuži osobu (ili više njih, što je češći slučaj) koja je u konkretnom zk. ulošku upisana kao vlasnik, a s kojom nije u nikakvom obvezno-pravnom ili drugom odnosu i koja mu je obično nepoznata i uopće ne zna gdje boravi. U najvećem broju slučajeva tuženiku (tuženicima) se postavlja privremeni zastupnik koji se tužbi protivi 'opreza radi i dok tužitelj ne dokaže svoje navode' i sud nakon provedenog postupka donosi presudu (redovito usvajajuću) koja nakon pravomoćnosti postaje isprava koja tužitelju omogućuje upis vlasništva u zemljišnu knjigu, uz prethodno brisanje upisa tuženika. Opisane tužbe se nazivaju 'formalkama' jer tu sud u 99% slučajeva ne rješava nikakav stvarni spor (rijetko se i utvrdi adresa tuženika), već se postupak provodi da bi tužitelj dobio presudu kao ispravu potrebnu za zemljišno-knjižni upis. Navodeći razloge podnošenja tužbe tužitelji navode različite stvari, npr. 'radi utvrđenja', 'radi utvrđenja i upisa', 'radi utvrđenja prava vlasništva', 'radi ispravka zk. upisa' i slično.

Činjenica je da su sudovi pretrpani takvim tužbama, pogotovo u novije vrijeme kada je zemljišno-knjižni upis vlasništva dobio na značaju nestankom društvenog vlasništva, potrebe za hipotekarnim osiguranjem kredita i slično. Iako se radi o nespornim stvarima, rješavanje tih predmeta sucu vrlo često oduzima prilično vremena, pogotovo ukoliko ima puno tuženika (ponekad ih ima i preko 100). Takvi parnični postupci se često uzimaju 'zdravo za gotovo' iako bi, po mišljenju autora, bilo vrijeme da se sagledaju na jedan kritičan način. Naime, parnični suci su sasvim dovoljno pretrpani i redovnim spornim predmetima odnosno 'pravim parnicama', pa je opravdan apel da se oslobode svih nespornih postupaka, a pogotovo tzv. tužbi 'formalki' koje koriste parnični postupak ne radi rješavanja sporova već radi dobivanja presude kao zemljišno-knjižne odnosno ovršne isprave<sup>2</sup>. U ovom radu će stoga autor istaknuti neke razloge zbog kojih se, po njegovom mišljenju, u opisanim slučajevima parnični postupak ne može koristiti kao put za ispravljanje pogrešnih zemljišno-knjižnih upisa.

### ČINJENIČNI SUPSTRAT TZV. 'FORMALKI':

---

<sup>1</sup> Autor se u ovome radu neće posebno baviti razmatranjem razlike između prava vlasništva i pravne osnove za stjecanje tog prava, iako je iz brojih tužbi razvidno kako stranke vrlo često ne poznaju razliku između tih pojmova. Radi se o problematici koja zaslužuje zasebno razmatranje i o kojoj je autor nešto kazao u radu 'Vanknjižno vlasništvo – stjecanje i zaštita', Informator, broj 4936 od 27.06.2001.

<sup>2</sup> O toj distinkciji nešto više kasnije.

U 'formalkama' se navode različiti načini stjecanja vlasništva odnosno pravne osnove za stjecanje vlasništva. Tako tužitelji opisuju kako se preko svojih prednika već dugi niz godina nalaze u posjedu pa da su vlasništvo stekli dosjelošću, odlukom upravnog tijela (npr. bivših komisija za uzurpacije), da su pravnu osnovu stekli sklapanjem pravnog posla s osobom koja je bila stvarni vanknjižni vlasnik i slično. U svakom slučaju, tužitelj s tuženikom, koji je upisan u zemljišne knjige, nije u ugovornom odnosu, među njima ne postoji stvarni spor i ne radi se o brisovnoj tužbi<sup>3</sup>.

#### TUŽBENI ZAHTJEV:

Upravo je iz postavljenih tužbenih zahjeva u 'formalkama' razvidno da se tu ne radi o stvarima koje bi se rješavale u parničnom postupku.

Svi ti tužbeni zahtjevi se redovito sastoje od dva dijela<sup>4</sup>. Prvi dio je deklaratorne naravi kojim tužitelj zahtijeva da se proglasi vlasnikom ili nositeljem pravne osnove za stjecanje prava vlasništva, zavisno od činjeničnog supstrata kojega je ponudio kao osnovu za usvajanje tužbenog zahtjeva, a koji determinira oblik tog deklaratornog dijela tužbenog zahtjeva. Tako će se npr. u slučaju pozivanja na dosjelost tražiti deklaracija vlasništva, a u slučaju pozivanja na kupoprodajni ugovor tražit će se deklaracija pravne osnove za stjecanje vlasništva koje će se steći upisom u zemljišne knjige.

Obzirom da spora o vlasništvu ili pravnoj osnovi zapravo i nema, taj deklaratorni dio bi sam za sebe bio besmislen i nedopustiv jer tužitelj za takvu tužbu ne bi imao pravni interes (čl. 187. Zakona o parničnom postupku), pa bi je stoga sud odbacio<sup>5</sup>.

Međutim, u 'formalnim' tužbama taj deklaratorni dio služi kao neka pretpostavka ili uvod u drugi, osnovni dio tužbenog zahtjeva čija je svrha da se omogući intabulacija tužiteljevog vlasništva u zemljišne knjige. U praksi se u biti primjećuju dvije varijante formulacije tog drugog dijela tužbenog zahtjeva, i autor će ovdje ukazati zbog čega niti jedna nije podobna za usvajanje presudom:

1. Zahtijeva se nalaganje tuženiku da u određenom paricijskom roku tužitelju preda tabularnu ispravu podobnu za prijenos prava vlasništva na tužitelja, a u suprotnom da će takvu ispravu zamijeniti presuda ili se zahtijeva da tuženik trpi upis tužiteljevog vlasništva uz brisanje svoga.

<sup>3</sup> Čl. 129. Zakona o zemljišnim knjigama i čl. 123. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

<sup>4</sup> Npr. 'Utvrđuje se da je tužitelj vlasnik nekretnine X pa se tuženiku nalaže da mu izda tabularnu ispravu podobnu za prijenos upisa prava vlasništva na njegovo ime, u roku 15 dana, koju će ispravu u suprotnom zamijeniti ova presuda' ili 'Utvrđuje se da je tužitelj vlasnik nekretnine X pa se to pravo tužitelja ima upisati u zemljišne knjige uz brisanje dosadašnjeg upisa na ime tuženika' i slično.

<sup>5</sup> 'Pravni interes da sud utvrdi postojanje, odnosno nepostojanje nekog prava ili pravnog odnosa za tužitelja postoji onda, kada se on zbog stvarne nesigurnosti (naglasio Z.Z.) u pogledu tog prava ili odnosa osjeća ugroženim u svom pravnom položaju, a opravdana je potreba da se putem suda ta nesigurna situacija raščisti.', Vrhovni sud RH, Gž-4514/75, izvor: Komentar Zakona o parničnom postupku, Janković, Karamarković, Petrović, 'Privredna štampa', Beograd, 1977. Kako je rečeno, u 'formalkama' se tužitelji niti ne pozivaju na nekakve stvarne sporove sa zk. vlasnicima ili suvlasnicima, što znači da nemaju pravnog interesa da bi prema njima tražili deklaraciju svog vlasništva. Oni međutim uvijek imaju pravnog interesa (Zakon o zemljišnim knjigama u čl. 200. spominje 'opravdani razlog') da svoje vlasništvo upišu u zemljišne knjige, ali to ne mogu činiti u parničnom postupku na opisani način, već u zemljišnoknjižnom ispravnom postupku, o čemu više kasnije.

Ovakvi tužbeni zahtjevi nisu osnovani jer tuženik s tužiteljem jednostavno nije u nikakvom ugovornom odnosu po kojem bi mu bio dužan predavati tabularnu ispravu ili nešto za njega trpiti, a ne postoji niti zakonska osnova koja bi tuženiku nalagala te dužnosti.

2. Određuje se upis tužiteljevog vlasništva u zemljišnu knjigu uz brisanje upisa na ime tuženika.

Prije svega, takva izreka presude ne bi bila u skladu s odredbama Zakona o parničnom postupku. Naime, kako svi znamo, postoje tri vrste presuda i to kondemnatorna, konstitutivna i deklaratorna. Određivanjem upisa u neki zk. uložak tuženiku se presudom ne nalaže nikakva činidba ili trpljenje (nema niti paricijskog roka), što bi bila svrha kondemnacije. To ne predstavlja nikakvu deklaraciju, a niti se takvom izrekom formira, ukida ili modificira nekakav pravni odnos između stranaka (konstitucija).

Bit je u tome da parnični sud nije ovlašten presudom na takav način određivati upis vlasništva u zemljišne knjige<sup>6</sup>. Takav upis može odrediti samo zemljišnoknjižni sud u izvanparničnom postupku reguliranom Zakonom o zemljišnim knjigama (dalje: ZZK)<sup>7</sup>.

Čl. 106. ZZK:

'(1) Upisi se provode na temelju rješenja zemljišnoknjižnoga suda kojim se upis određuje i nalaže njegova provedba u zemljišnoj knjizi (rješenje o upisu).

(2) Rješenje o upisu zemljišnoknjižni sud će donijeti i kad je zemljišnoknjižni upis odredio neki drugi sud ili drugo tijelo u granicama svoje nadležnosti.'

Dakle, zemljišnoknjižni sud svojom odlukom određuje upis u zemljišne knjige, pa čak i kada je u granicama svoje nadležnosti upis odredio neki drugi sud. Međutim, tu treba istaknuti da niti jednim propisom parnični sud nije ovlašten presudom određivati upis u zemljišnim knjigama. Parnični sud može rješenjem npr. odrediti<sup>8</sup> zabilježbu hipotekarne tužbe (čl. 78. st. 3. ZZK), zabilježbu spora (čl. 82. st. 1. ZZK), zabilježbu tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji (čl. 86. st. 2. ZZK) i slično, ali ne može odrediti uknjižbu. Uknjižba je upis kojim se knjižna prava stječu, prenose, ograničuju ili prestaju bez posebnoga naknadnog opravdanja (čl. 30. st. 1. ZZK) i nju dopušta isključivo zemljišnoknjižni sud na

<sup>6</sup> Ima i suprotnih mišljenja. Npr. kolega Božo Vilušić iz Općinskog suda u Crikvenici u članku 'Uloga ovrhe pri upisu vlasništva temeljem sudske ovrhe' objavljenom na Internet stranici [www.pravnadatoteka.hr](http://www.pravnadatoteka.hr) izriče jedno takvo mišljenje sugerirajući da bi tužben zahtjev trebao glasiti npr.: 'Utvrđuje se (deklarira) da je tužitelj stekao pravo vlasništva temeljem dosjelnosti na nekretnama k. č. 123/4 kuća i dvor površine 250 čhv, na k. č. 345/1 livada površine 300 čhv, k. č. 25/2 pašnjak površine 100 čhv, sve upisano u z. k. ul. 554 k. o. Crikvenica. Dosljedno prednjem pravo tužitelja se ima upisati u zemljišnim knjigama tako što će se izvršiti otpis k. č. 123/4, 345/7 i 25/2 iz z. k. ul. 554 k. o. Crikvenica, te upisati u novi z. k. ul. iste katastarske općine, sa pravom vlasništva u tom novom uložku u korist tužitelja sa 7/7.'

<sup>7</sup> 'Parnični sud nije ovlašten da naređuje šta će zemljišnoknjižni sud prilikom osnivanja zemljišnih knjiga da upiše u zemljišnu knjigu. O tome odlučuje zemljišnoknjižni sud samostalno, po službenoj dužnosti, u specijalnom postupku prema stanju stvari i izjavama zainteresovanih. Najzad, pogrešne su dispozicije izreke prvostepene presude pod II, jer sud nije ovlašten da konstatuje kao pravno relevantne upise u posedovni list niti da naređuje šta će zemljišnoknjižni sud pri osnivanju zemljišnih knjiga da upiše, i prizna, pošto zemljišnoknjižni sud sud vodi specijalni postupak i po službenoj dužnosti, stanju stvari i izjavama zainteresovanih samostalno odlučuje o upisima. U ovom slučaju nalog suda zemljišnoknjižnom sudu je svakako i preuranjen jer je i pitanje kad će zemljišne knjige biti osnovane i kakve sve promene mogu nastati u svojini nepokretnosti", SVS, Gz-101/56 od 14.12.1956., izvor: Zakon o osnovnim vlasničkopravnim odnosima: objašnjenja, komentatorske napomene, sudska praksa i drugi odgovarajući propisi, Mladen Žuvela, Narodne novine, Zagreb, 1985.

<sup>8</sup> Iako će i tada zemljišnoknjižni sud donijeti rješenje o upisu (čl. 106. st. 2. ZZK).

temelju javne ili privatne isprave (čl. 52. st. 1. ZZK). Čl. 55. st. 1. ZZK spominje odluku suda samo kao temelj za dopuštanje uknjižbe, što znači da nema govora o tome da bi parnični sud mogao nalagati ili dopuštati takvu uknjižbu<sup>9</sup>. Zemljišnoknjižni sud će tako dopustiti uknjižbu na temelju pravomoćne presude kojom je npr. riješen obvezno-pravni spor između tužitelja i tuženika na način da je tuženiku naloženo izdavanje tabularne isprave koju će u suprotnom zamijeniti ta presuda. U tom slučaju će posao parničnog suda biti dovršen pravomoćnim izricanjem kondemnacije prema tuženiku, dok će zemljišnoknjižni sud odlučivati o (ne)dopuštanju uknjižbe u zemljišne knjige, naravno ukoliko za to uopće bude potrebe jer tuženik (makar i teoretski) može udovoljiti presudi i tužitelju tabularnu ispravu zaista i izdati. Pri tome zemljišnoknjižni sud odlučuje autonomno pa može i odbiti prijedlog za uknjižbu ukoliko u presudi bude kakvih nedostataka (npr. ako ne sadrži točnu oznaku zemljišta ili prava na koje se odnosi upis, čl. 55. st. 1. toč. b.) ZZK).

Ovdje treba otkloniti i jednu raširenu zabludu o pravnoj prirodi opisanih presuda, a po kojoj bi se vlasništvo stjecalo na temelju njih. To je pravno gledište potpuno promašeno, jer se ne radi o stjecanju prava vlasništva odlukom suda (čl. 126. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima). Vlasništvo je ili već stečeno npr. dosjelošću ili je sklapanjem pravnog posla stečena pravna osnova za stjecanje vlasništva koje će se tek steći upisom u zemljišnu knjigu. Presudom se to samo utvrđuje i ona u tom smislu ne djeluje konstitutivno<sup>10</sup>.

Sve opisane nedoumice u pogledu 'tabularnih' parničnih postupaka rezultiraju i daljnjim nejasnoćama koje se javljaju kada tužitelji na temelju pravomoćnih presuda žele upisati svoje pravo vlasništva. Tako se u nekim sudovima u Republici Hrvatskoj upis postiže podnošenjem prijedloga za ovrhu na temelju presude kao ovršne isprave<sup>11</sup> dok se u drugim sudovima upis vrši podnošenjem prijedloga za uknjižbu u zemljišnoknjižnom postupku<sup>12</sup> na temelju presude kao javne isprave<sup>13</sup>. Ta zbrka i nedopustivi pravni partikularizam traje već dugo vremena te je nejasno zašto se u tom smislu nije do sada nešto odlučnije poduzelo<sup>14</sup>. Radi se o prevažnoj problematici i stvarima za koje bi čovjek očekivao da su zasigurno jasno i jedinstveno regulirane u cijeloj državi, međutim to nije tako.

#### ISPRAVNI POSTUPAK I POJEDINAČNI ISPRAVNI POSTUPAK:

Odredbe čl. 179.-197. ZZK reguliraju postupke osnivanja, dopunjavanja i preoblikovanja zemljišne knjige. S otvaranjem zemljišne knjige ujedno se otvara postupak

<sup>9</sup> Stoga se autor ne slaže niti sa slijedećim pravnim stajalištem cit.: 'Pravomoćna presuda kojom je takav tužbeni zahtjev dosjedatelja prihvaćen imat će značaj zemljišnoknjižne isprave, *ako je njome ujedno određen i upis prava vlasništva nekretnine u zemljišnu knjigu* (naglasio Z.Z.) na ime dosjedatelja u slučaju da dosjedatelj zatraži od zemljišnoknjižnog suda upis prava vlasništva nekretnine u zemljišnu knjigu.' Citirani pravni stav je iskazan u članku 'Jesu li dosjelost ili pravomoćna presuda kojom se utvrđuje dosjelost pravna osnova (titulus) za stjecanje prava vlasništva na nekretninama?', dr. sc. Ivan Kaladić, Informator, broj 4944-4945, 2001.

<sup>10</sup> Opširnije o tome u knjizi *Stvarno pravo*, Gavella, Josipović, Gliha, Belaj, Stipković, Informator, Zagreb, 1998., str. 348-349 i članku 'Jesu li dosjelost ili pravomoćna presuda kojom se utvrđuje dosjelost pravna osnova (titulus) za stjecanje prava vlasništva na nekretninama?', dr. sc. Ivan Kaladić, Informator, broj 4944-4945, 2001.

<sup>11</sup> Čl. 21. toč. 1. Ovršnog zakona

<sup>12</sup> Tu je situaciju detaljnije elaborirao kolega Božo Vilišić iz Općinskog suda u Crikvenici u radovima 'Uloga ovrhe pri upisu vlasništva temeljem sudske ovrhe' i 'Uknjižba prava vlasništva nad nekretninama na temelju sudskih odluka' objavljenim na Internet stranici [www.pravnadatoteka.hr](http://www.pravnadatoteka.hr).

<sup>13</sup> Čl. 55. ZZK

<sup>14</sup> To bi bio u prvom redu zadatak Vrhovnog suda RH koji je dužan osigurati jedinstvenu primjenu zakona i razmatrati aktualna pitanja sudske prakse (čl. 22. st. 1. toč. 1. i 2. Zakona o sudovima). Na općoj sjednici Vrhovnog suda RH se posebno utvrđuju opća stajališta za osiguravanje jedinstvene primjene zakona i ravnopravnosti građana te jednakosti svih pred zakonom na području RH (čl. 34. toč. 1. Zakona o sudovima).

ispravljanja upisa u njoj (ispravni postupak)<sup>15</sup>. Sam ispravni postupak je reguliran odredbama čl. 186.-197. ZZK.

Tako čl. 186. ZZK precizno određuje da će zemljišnoknjižni sud objaviti javni oglas u kojem će s naznačiti:

- da je otvorena zemljišna knjiga za određenu katastarsku općinu, te mjesto i način uvida u nju, u katastarske planove, popise i drugo,
- da se određene do tada postojeće javne knjige i druge evidencije nekretnina zaključuju s danom otvaranja zemljišne knjige i stavljaju izvan uporabe (zatvaraju), jer je zemljišna knjiga stupila na njihovo mjesto,
- da će od dana otvaranja zemljišne knjige samo upisi u nju proizvoditi glede nekretnina na koje se ta knjiga odnosi one pravne učinke glede stjecanja, promjene, prijenosa i ukidanja prava vlasništva i ostalih knjižnih prava koji su zakonom određeni za pravne učinke upisa u zemljišne knjige,
- da je otvoren ispravni postupak glede otvorene zemljišne knjige, pa se sve osobe koje smatraju da bi trebalo tu knjigu upisati nešto što nije upisano ili da bi trebalo izmijeniti, nadopuniti ili izbrisati neki upis ili njegov prvenstveni red, pozivaju da stave zemljišnoknjižnom sudu svoje prijave prijedloga za upise odnosno svoje prigovore postojećim upisima ili njihovu prvenstvenom redu u određenom roku (rok za ispravak),
- da se, dok ne istekne oglasom određeni rok za prijave i prigovore, ne smatra da se upisi u zemljišnu knjigu istiniti i potpuni.

Rok za ispravak ne smije biti određen kraće od 6 mjeseci niti duže od godine dana, a njegov zadnji kalendarski dan mora biti u oglasu točno naveden (čl. 186. st. 2. ZZK). Za vrijeme trajanja roka za ispravak ne vrijedi presumpcija istinitosti upisa u zemljišnim knjigama (čl. 187. st. 1. ZZK), te će se isto učiniti vidljivim na zk. izvacima i drugim ispravama koje zemljišnoknjižni sud izdaje na osnovi podataka iz zemljišne knjige (čl. 187. st. 2. ZZK).

Prijave da se u zemljišnu knjigu treba upisati nešto što u nju nije upisano, kao i prigovori da bi neki upis ili njegov prvenstveni red trebalo izmijeniti, nadopuniti ili brisati podnose se pisano zemljišnoknjižnom sudu (čl. 188. st. 1. ZZK) i te će se prijave zabilježiti u odgovarajućem zk. ulošku (čl. 188. st. 2. ZZK). Dok takva zabilježba ne bude izbrisana, nitko se ne može pozivati na to da nije za nju znao niti morao znati (čl. 188. st. 4. ZZK). Istekom roka za ispravak smatra se da je zemljišna knjiga istinita i potpuna, pa osobe koje u dobroj vjeri postupaju s povjerenjem u to uživaju zaštitu (čl. 190. st. 1. ZZK), ali se niti nakon isteka roka za ispravak neće smatrati da je istinita i potpuna zemljišna knjiga glede onih uložaka, odnosno upisa u njih kod kojih je zabilježeno da je stavljena prijava ili prigovor, sve dok oni ne budu izbrisani (čl. 190. st. 2. ZZK).

Prijave i prigovori se raspravljaju na raspravi pred zemljišnoknjižnim sudom (rasprava za ispravak) po pravilima izvanparničnog postupka<sup>16</sup>. Na tu raspravu će se temeljem čl. 192. st. 1. i 2. ZZK pozvati:

1. osobe koje su podnijele svoje prijave i prigovore,
2. osobe protiv čijih su upisa te prijave i prigovori podneseni,
3. osobe za koje prema sadržaju zemljišnih knjiga proizlazi da bi mogle imati pravni interes,
4. predstavnik tijela nadležnog za katastar u svojstvu stručnog pomagača.

<sup>15</sup> Čl. 180. st. 3. ZZK

<sup>16</sup> čl. 191. ZZK

Sud će radi zaštite nenazočnih osoba istima postaviti privremenog zastupnika (čl. 192. st. 4. ZZK).

Na raspravi za ispravak zemljišnoknjižni sud će dati priliku nazočnima da obrazlože svoje pravodobno podnesene prijave i prigovore, da se očituju na tuđe te da u prilog svojih tvrdnji ponude dokaze koje bi na toj raspravi bilo moguće odmah izvesti (čl. 193. st. 1. ZZK). Na raspravi za ispravak će se izvesti dokazi koje sud smatra potrebnima (čl. 193. st. 3. ZZK). Po zaključenju rasprave za ispravak zemljišnoknjižni sud će odlučiti o prijavama odnosno prigovorima (čl. 194. st. 1. ZZK), a u odluci kojom usvaja prijavu ili prigovor će dopustiti odgovarajuće upise i narediti njihovu provedbu (čl. 194. st. 2. ZZK). Protiv odluke zemljišnoknjižnog suda donesene na raspravi za ispravak nije dopuštena žalba, ali ona ne sprječava ostvarivanje prava u parnici pred sudom ili u postupku pred drugim nadležnim tijelom (čl. 194. st. 2. ZZK).

Ukoliko zemljišnoknjižni sud ustanovi da bi za postupanje po prijavi ili prigovoru bilo nužno izmijeniti upis u posjedovnici o površini, obliku ili izgrađenosti katastarske čestice, takvoj prijavi ili prigovoru neće udovoljiti, nego će podositelja uputiti da svoj zahtjev ostvaruje u parnici, odnosno postupku pred nadležnim tijelom (čl. 195. st. 1. ZZK).

O prijavama odnosno prigovorima na upise u vlastovnicu ili teretovnicu zemljišnoknjižni sud može odlučiti na dva načina:

1. prihvaćanjem sporazuma nazočnih, ukoliko je on dopušten i provediv (čl. 195. st. 2. ZZK),
2. po pravičnoj ocjeni, ukoliko nazočni nisu postigli sporazum (čl. 195. st. 3. ZZK), u kojem slučaju će osobe čije prijave ili prigovore nije usvojio u cijelosti ili djelomično, kao i one čiji je upis ili prvenstveni red upisa svojom odlukom odredio izmijeniti, nadopuniti ili izbrisati, uputiti da svoje navodno pravo ostvaruju u parnici tužnom za ispravak (čl. 195. st. 5. ZZK). Ukoliko se takva tužba podnese u roku 30 dana od zaključenja rasprave, zemljišnoknjižni sud će, kad mu bude dokazano da je tužba podnesena, zabilježbu prijave ili prigovora zamijeniti zabilježbom spora.

Na osnovi odluke zemljišnoknjižnog suda donesene na raspravi za ispravak kojom je sud prihvatio prijavu ili usvojio prigovor, provest će se njime naređeni upisi u zemljišnoj knjizi (čl. 196. st. 1. ZZK), a po službenoj dužnosti će se izbrisati sve zabilježbe prijave i prigovora kad protekne rok od 30 dana od održane rasprave za ispravak, a i prije ako se zamijene zabilježbom spora (čl. 196. st. 2. ZZK).

Čl. 197. st. 1. ZZK taksativno određuje koje to osobe imaju pravo zahtijevati ispravak upisa u zemljišnu knjigu pokretanjem parnice. To su:

- 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.

Takva tužba se može podnijeti u prekluzivnim rokovima predviđenim za podizanje brisovne tužbe (čl. 129. ZZK), s time da trogodišnji rok počinje teći od časa provedbe spornoga upisa, odnosno otkad je dostavljeno rješenje o odbijanju prijave ili prigovora (čl. 197. st. 2. ZZK).

Obzirom da su osnivanja, obnavljanja, dopunjavanja i preoblikovanja zemljišnih knjiga rijetka, u zbilji se opisani ispravni postupak rijetko vodi.

Međutim, čl. 200. st. 1. ZZK propisuje da se može provesti pojedinačni ispravni postupak glede određenog zemljišnoknjižnog uložka, kad za to postoji opravdani razlog. Na pojedinačni ispravni postupak se na odgovarajući način primjenjuju odredbe o ispravnom postupku, s time da rok za podnošenje prigovora ili prijava ne može biti kraći od trideset dana niti duži od 6 mjeseci (čl. 200. st. 1. ZZK), a takav postupak se ne može voditi glede zemljišnoknjižnih uložaka u zemljišnim knjigama koje su na osnovi toga zakona osnovane, obnovljene, dopunjene ili preoblikovane (čl. 200. st. 3. ZZK).

Iako o tome navedena odredba ništa ne govori, jasno je da će takav postupak inicirati zainteresirana stranka podnošenjem prijedloga (čl. 109. st. 1. Pravilnika o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (Zemljišnoknjižni poslovnik))<sup>17</sup>.

Dakle, ZZK predviđa pravni put kojim se provode ispravke (navodnih) pogrešnih upisa u pojedinim zk. ulošcima. Ti se ispravci vrše pred zemljišnoknjižnim sudom, u izvanparničnom postupku, odgovarajućom primjenom pravila o vođenju ispravnog postupka s time da su početna i krajnja granica roka za podnošenje prijave i prigovora skraćene. U takvom izvanparničnom postupku biti će utvrđeno da li postoji kakvih sporova između zainteresiranih osoba te će sukladno zemljišnoknjižni sud donijeti odluku o usvajanju ili odbijanju prijedloga. Ukoliko zemljišnoknjižni sud usvoji prijedlog, dopustit će odgovarajuće upise i narediti njihovu provedbu (čl. 194. st. 2. ZZK). Ukoliko se tijekom postupka utvrdi da između stranaka (predlagatelja i predloženika – osobe čiji se zk. upis nastoji promijeniti) postoji spor, zemljišnoknjižni sud će svejedno odlučiti o prijedlogu i jednu od stranaka uputiti na parnicu (čl. 195. st. 5. ZZK), zavisno od toga da li je prijedlog usvojio ili odbio. Zemljišnoknjižni sud će predlagatelja odbiti i uputiti na parnicu i ukoliko se utvrdi da bi za postupanje po prijedlogu bilo nužno izmijeniti upis u posjedovnici o površini, obliku ili izgrađenosti katastarske čestice (čl. 194. st. 1. ZZK). Tek nakon što ga zemljišnoknjižni sud uputi na parnicu, predlagatelj će biti ovlašten svoj zahtjev ostvarivati u parnici, prije toga ne<sup>18</sup>. Čl. 197. ZZK dodatno 'cementira' taj pravni stav jer taksativno određuje da parnicu za ispravak može pokrenuti sama jedna od stranaka koja 'nije uspjela' u sporu pred zemljišnoknjižnim sudom koji je odlučio u korist suprotne strane. Takav ishod u izvanparničnom zemljišnoknjižnom postupku neće biti definitivni za stranku koja nije uspjela jer će ona pokrenuti parnicu a temeljem čl. 195. st. 6. ZZK će se zabilježba prijedloga za ispravak automatski, odlukom zemljišnoknjižnog suda, zamijeniti zabilježbom spora ukoliko se parnica pokrene u roku 30 dana od zaključenja rasprave za ispravak. Takvu zabilježbu će ta stranka moći postići i ako tužbu podnese izvan roka od 30 dana, s time da u tom slučaju zabilježbu može odrediti i parnični sud po čl. 82. st. 1. ZZK.

Točno je da odredba čl. 200. st. 1. ZZK pokretanje pojedinačnog ispravnog postupka uvjetuje postojanjem 'opravdanog razloga'. Opravdani razlog za pokretanje pojedinačnog ispravnog postupka postoji samim time što netko smatra kako je neki upis u zemljišnim knjigama pogrešan i da ga treba ispraviti, jer je nesporan svačiji interes da se njegova prava u

<sup>17</sup> Narodne novine, br. 81/97, 109/02, 132/02 i 153/02, dalje: Zemljišnoknjižni poslovnik

<sup>18</sup> Valja očekivati kako će sporovi biti vrlo rijetki. Naime, puste godine u kojima su zemljišne knjige kod nas bile zanemarene rezultirale su velikim neskladom između stvarnog i zemljišnoknjižnog stanja u pogledu vlasništva. Upravo se zbog toga opisane tužbe i nazivaju 'formalkama' jer tijekom postupka zaista vrlo rijetko dolazi do sporova. Tuženici, ukoliko su im adrese poznate, ili tužbe priznaju ili ne dolaze na rasprave.

pogledu nekretnina upišu u zemljišne knjige. Stoga je postavljanje uvjeta 'opravdanog interesa' zapravo nepotrebno jer uvijek valja pretpostavljati postojanje tog uvjeta u situaciji kada predlagatelj tvrdi da mu pripada neko pravo koje želi upisati u zemljišne knjige. Tko može kazati da u takvim slučajevima predlagatelji nemaju opravdan interes<sup>19</sup>?

Međutim, tu zakonsku odredbu Zemljišnoknjižni poslovnik razrađuje na način da u čl. 108. st. 2. definira da opravdani razlog za vođenje pojedinačnog ispravnog postupka postoji kad je javnom ili javnoovjerovljenom ispravom učinjeno vjerojatnim da nekoj osobi pripada pravo koje nije u njezinu korist upisano i radi čijeg bi upisa trebalo ispraviti određene zemljišnoknjižne upise, a radi se o pravu koje po odredbama ZZK može biti predmet zemljišnoknjižnog upisa. Nadalje čl. 109. st. 4. Zemljišnoknjižnog poslovnika propisuje da prijedlogu treba priložiti isprave iz kojih proizlazi opravdanost pokretanja pojedinačnog ispravnog postupka, tj. javne ili javnoovjerovljene isprave kojima se dokazuje osnovanost prijedloga (npr. isprave o prijenosu ili osnivanju knjižnih prava u korist podnositelja prijedloga koje ne ispunjavaju sve pretpostavke za valjanost tabularne isprave, izvaci iz katastra zemljišta o posjedniku nekretnine, javnoovjerovljene izjave zemljišno-knjižnog vlasnika ili njegovih nasljednika kojima se potvrđuje pravo predlagatelja i sl.).

Očito je da Zemljišnoknjižni poslovnik nije samo razradio uvjet postavljen zakonom, već je zapravo pokretanju pojedinačnog postupka postavio kvalitativno potpuno novi uvjet. Naime, ZZK traži da predlagatelj ima opravdani razlog za pokretanje postupka, a ne da je dužan zemljišnoknjižnom sudu na bilo koji način činiti vjerojatnim postojanje prava čiji se upis traži u zemljišnoj knjizi. Ta dva uvjeta su potpuno različita i Zemljišnoknjižni pravilnik je u tom dijelu predlagateljima nezakonito postavio dodatni uvjet. Po mišljenju autora, u tom dijelu treba primijeniti samo zakonski uvjet<sup>20</sup> i pojedinačne ispravne postupke treba pokretati i voditi po prijedlozima stranaka, bez obzira na to da li oni raspolažu bilo kakvim ispravama iz kojih bi slijedila vjerojatnost postojanja njihovog prava za koje tvrde da im pripada. Naime, upravo radi ocjene osnovanosti prijedloga zemljišnoknjižni sud će provesti raspravu za ispravak tijekom koje se stranke mogu suglasiti a i zemljišnoknjižni sud može donijeti odluku po pravičnoj ocjeni nakon provedenog postupka tijekom kojeg može izvoditi dokaze po svom nahođenju. U svakom slučaju, nema nikakvog logičnog razloga zbog kojeg bi se strankama pravo na pokretanje pojedinačnog ispravnog postupka oduzimalo i ograničavalo neakvim formalističkim početnim uvjetima posjedovanja isprava (koje čak moraju biti javne ili javnoovjerovljene)<sup>21</sup>.

## ZAKLJUČNO:

<sup>19</sup> Uostalom, odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima na nekoliko mjesta potvrđuju to stajalište. Tako čl. 127. st. 1. istog Zakona propisuje: 'Tko stekne pravo vlasništva nekretnine odlukom suda ili drugoga tijela, ovlašten je ishoditi upis stečenoga prava vlasništva u zemljišnoj knjizi.' a čl. 130. st. 1. istog Zakona propisuje: 'Tko stekne pravo vlasništva nekretnine na temelju zakona, ovlašten je ishoditi upis stečenoga prava u zemljišnoj knjizi.'

<sup>20</sup> Sudovi suda na osnovi Ustava i zakona (čl. 5. st. 1. Zakona o sudovima). Sudovi primjenjuju i druge propise koji su donijeti sukladno Ustavu, međunarodnom ugovoru ili zakonu Republike Hrvatske (čl. 5. st. 3. Zakona o sudovima). Ako sud u postupku nađe da drugi propis, koji bi trebao primijeniti u postupku, nije suglasan Ustavu ili zakonu, taj propis neće primijeniti, i o tome će izvijestiti Vrhovni sud Republike Hrvatske (čl. 24. st. 3. Zakona o sudovima).

<sup>21</sup> Tu međutim valja istaknuti da redovito u praksi niti taj uvjet iz Zemljišnoknjižnog pravilnika neće predstavljati prepreku za pokretanje pojedinačnog ispravnog postupka. Naime, predlagatelji će gotovo uvijek raspolagati barem s javnom ispravom (npr. posjedovnim listom) iz katastra iz koje je razvidno da se vode kao posjednici predmetne nekretnine. Takva javna isprava će činiti vjerojatnim osnovanost njihovih tvrdnji o vlasništvu te nekretnine.

Po mišljenju autora, nema zakonskog uporišta (a niti logike) stav da se parnični ispravni postupak može pokrenuti direktno, bez upute zemljišnoknjižnog suda ukoliko se u izvanparničnom postupku utvrdi postojanje spora<sup>22</sup>. Opće prihvaćanje tog stava rezultira time da su parnični suci opterećeni predmetima koji nisu sporni i kojima se po prirodi stvari ne bi trebali baviti. Obzirom na rastuću potrebu ispravljanja upisa u zemljišnim knjigama, valja očekivati kako će priljev tih predmeta biti sve veći (što se u praksi već pokazuje), a kod mnogih sudaca takvi su predmeti već sada brojniji od onih pravih, spornih kojima bi trebali posvetiti maksimalan trud i vrijeme. Pri tome autor nikako ne želi umanjiti vrijednost i značaj postupcima ispravaka upisa u zemljišne knjige. Naprotiv, radi se o problematici koja je izuzetno životno i gospodarski važna te koja upravo zbog toga zaslužuje jedan maksimalno zakonit i lege artis pristup. Nema nikakvog opravdanog razloga zbog kojeg se takvi ispravci zemljišnoknjižnog stanja ne bi vršili u pojedinačnom ispravnom postupku, kako to ZZK propisuje, a tek podredno u parničnom postupku u slučajevima sporova. Na takav način bi se afirmirala uloga parničnih sudova čiji je zadatak da u što kraćim rokovima rješavaju stvarne sporove između stranaka, a ne da se ti stvarni životni sporovi odugovlače između ostalog i zbog toga što se parnični suci kroz parnični postupak moraju baviti 'formalnim' predmetima u kojima zapravo nema sporova. Rezultat pravilne, dosljedne i zakonite 'podjele posla' između parničnih i zemljišnoknjižnih sudaca<sup>23</sup> biti će ubrzanje svih tih postupaka.

U svakom slučaju, 'tabularne' ili 'formalne' parnice su se toliko ukorijenile u sudskoj praksi da je teško očekivati bilo kakve promjene bez intervencije Vrhovnog suda RH. Autor će biti sretan ukoliko ovaj rad u tom smislu pruži i najmanju inicijativu.

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

<sup>22</sup> Isto tako nema razloga zbog kojeg bi se prihvatio nekakav 'dualizam' u smislu dopuštanja provođenja i parničnog i zemljišnoknjižnog postupka radi ispravljanja opisanih zk. stanja, već prema nahodanju stranaka. Takav stav je iskazan u radu dr. sc. Jadranka Crnića 'Postupak brisanja zadružnog svojstva kućne zadruga i ekstabulacije' objavljenom u 'Hrvatskoj pravnoj reviji' broj 02/2003. Bez obzira na specifičnost materije (riječ je također o uglavnom nespornim stvarima) kojom se autor u tom radu bavi, načelno je interesantna njegova podjela procesnih putova kojim se pogrešno zk. stanje može ispravljati. Tako se razlikuje ad. 1.) parnični postupak u kojem sud postavlja privremenog zastupnika tuženiku, ad. 2.) parnični postupak u kojem centar za socijalnu skrb postavlja tuženiku skrbnika za poseban slučaj, ad. 3.) izvanparnični postupak, ad. 4.) ispravni postupak i ad. 5.) pojedinačni ispravni postupak. Uvaženi autor tamo tako drži kako bi postupak pod ad. 1.) trebao biti samo izuzetak koji inače ne bi trebalo koristiti, da bi se način pod ad. 2.) mogao koristiti, kao i onaj pod ad. 3.), a da bi postupak pod ad. 5.) bio svrsishodan ako se ne bi provodio ispravni postupak za neku katastarsku općinu (varijanta ad. 4.). Po mišljenju autora ovoga rada, pravi put je isključivo pojedinačni ispravni postupak (naravno, i ispravni postupak ukoliko se zemljišne knjige osnivaju, obnavljaju, dopunjavaju i preoblikuju), a tek podredno parnični postupak ako dođe do spora u zemljišnoknjižnom postupku. U eventualnoj parnici sud će se, pored svih ostalih procesnih pitanja, baviti pravilnim i zakonitim zastupanjem tuženika te o tom procesnom pitanju ne ovisi mogućnost stranke da disponira hoće li za ispravak zk. stanja odabrati parnični ili izvanparnični (zemljišnoknjižni) put.

<sup>23</sup> ZZK tu nudi i jedno vrlo interesantno rješenje koje se u praksi ne primjenjuje. Naime, raspravu za ispravak ne mora voditi samo sudac pojedinac, već to može raditi i diplomirani pravnik s položenim pravosudnim ispitom koji nije sudac toga suda, ako ga na to iz opravdanih razloga posebno ovlasti predsjednik suda (čl. 191. st. 3. ZZK). Otvorena je dakle mogućnost da se ispravnim postupcima bave sudski savjetnici i da se na takav način suci dodatno oslobode rješavanja nespornih predmeta.