

Božo Vilušić, dipl.iur.u mirovini  
Hrusta IV/B  
CRIKVENICA

## USKLADIVANJA ZEMLJIŠNOKNJIŽNOG S KATASTARSKIM STANJEM I IZVANKNJIŽNIM PRAVNIM STANJEM NEKRETNINA – NAJPRIORITETNIJE RJEŠAVANJE PROBLEMA U RH.

Autor ovog rada iznosi svoju percepciju sadašnjeg stanja gruntovnice s upoznavanjem stručne pravnicke javnosti na razloge koji sprečavaju preoblikovanje zemljišnih knjiga, kako bi ona bila odraz stvarnog činjeničnog i pravnog stanja. Autor daje i prijedloge kako i na koji način, kojim putovima ići da bi se uskladilo zemljišnoknjižno sa katastarskim stanjem odnosno oboje sa izvanknjižnim pravnim stanjem.

### 1.UVODNE NAPOMENE

Postojeće stanje upisa vlasništva i drugih stvarnih prava na nekretninama u zemljišnim knjigama (gruntovnica) je općenito vrlo loše, nesredeno i kaotično do te mjere da tržišnom gospodarstvu svim sudionicima u pravnom prometu nekretnina ne pruža dostatnu pravnu sigurnost. Današnje zemljišne knjige ne odražavaju stvarno stanje na terenu, točnije je reći da su u sukobu sa izvanknjižnim pravnim stanjem<sup>1</sup> nekretnina. Moderne europske države ne poznaju tzv. izvanknjižno vlasništvo a kod nas je to realnost zbog velike neuskladenosti sa stvarnim stanjem. Neuskladenost zemljišnih knjiga sa katastarskim stanjem u pogledu broja cestica, izgrađenosti, površine i oblika zemljišta, a sve to i sa stvarnim stanjem je očevidna činjenica u RH a posebno je izražena na područjima Primorja i Dalmacije. Te dvije evidencije, po pravilu, u svojoj biti, bi trebale odražavati isto stanje, glede posjedovnice (popisni list, list A), ali nažalost nije tako. Katastar bi trebao biti u funkciji upisa nekretnina u zemljišne knjige, od njega sve počinje. Ilustracije radi, navest ćemo samo jedan od primjera dokle seže besmisao nesredjenog stanja: u katastarskoj općini Trpanj upisana je cestic a k.c.258/1 površine 400 m<sup>2</sup>, u

---

<sup>1</sup> Dr.sc.Tatjana Josipovic: Clanak: Izvanknjižno stjecanje i prestanak stvarnih prava na nekretninama - uskladivanje zemljišnoknjižnog stanja, knjiga "nekretnine kao objekti imovinskih prava", nakladnik Narodne novine, 2005.god. Sintagma "izvanknjižno pravno stanje" izaziva pozornost. Kako nešto što je "izvanknjižno" može ujedno biti i "pravno" stanje. Profesorica je u svim svojim radovima objasnila da "izvanknjižno" stanje činjenica koja oproizvodi pravne posljedice i uživa pravnu zaštitu, pa je time postala i "pravno" stanje.

suvlasništvu 503 suvlasnika<sup>2</sup>. Ovakvo kaotično stanje, besmisao, nepojmljiv je u pravno uređenoj državi. U sudskoj praksi bezbroj je ovakvih primjera, sudovi se svakodnevno susreću i operiraju sa podacima zemljišnoknjižnih uložaka u kojima su formalno i fiktivno upisane na stotine suvlasnika. Zbog nefunkcioniranja zemljišnih knjiga sudovi su neucinkoviti, dugotrajni su postupci sudenja a pravni je promet nekretnina neprilagodan potrebama modernog tržišnog gospodarstva. Za razliku od prošlih vremena, danas je i među fizičkim osobama dinamična trgovina, kupuju se apartmani, stanovi, a sve to servisiraju banke kroz sistem kreditiranja i hipotekarnog sustava. Da bi se banke osigurale za svoje tražbine, upisi izabilježbe se mogu knjižiti samo na čistom, sredenom zemljišnoknjižnom ulošku. Nesređena gruntovnica remeti skladan razvoj svih ostalih djelatnosti u prostoru RH. Sadašnje zemljišne knjige su kocnica daljnjeg gospodarskog napretka RH, stranim investicijama i ulasku naše zemlje u EU.

Povijesno, zemljišne knjige(gruntovnica) su stare preko sto godina, utemeljene na austrijskom zakonu i činjenica je da se i dan danas temelji na naslijeđenim podacima premjera i planova koji su u mjerilu 1:2880. Vecina knjiga koje su danas u uporabi datira iz tog vremena, te je kao takva danas zastarjela. Na otocima Krku i Lošinj zemljišne knjige(gruntovnica) se vodi i dan danas je utemeljena, kao reliktu, na talijanskom modelu.

Isto tako i katastar vuče svoje korijene, utemeljen je na austrijskom zakonu iz 1817 god. i služio je, među inim, za oporezivanje prihoda od zemljišta, te je stoga i nazivan poreznim katastrom. Oporezivanje po katastarskom prihodu je ukinuto izmjenom Zakona o porezu na dohodak i donošenjem Zakona o porezu na dodanu vrijednost (NN-47/95). Ostao je i nadalje kao katastar zemljišta a za našu temu je važno istaci, vezano za nesuglasnost katastra i zemljišne knjige, da se katastar zemljišta vodi na planovima mjerila 1:1000 i da 80% katastarskih planova izrađeno je grafičkom izmjerom prije 1918 god.<sup>(3)</sup><sup>3</sup> Prema egzaktnim podacima katastra RH ima najveći broj cestica po jedinici površine u Europi, tolika je usitnjenost cestica.

## **2. POVIJESNI UZROCI I RAZLOZI NEUSKLAĐENOSTI.**

**2.1.** Opcepoznata je činjenica da je zemljišna knjiga bila zapostavljena i zanemarene uloge u proteklih 50 godina, u sustavu društvenog vlasništva. Naslijeđeni su problemi iz socijalizma i društvenog vlasništva.

---

<sup>2</sup> Vidi oglasne stranice NN-173/03, rješenjem P-396/03 Opcinskog suda u K. postavljen je privremeni zastupnik za sve tužena 503 suvlasnika.

<sup>3</sup> Uvid u NN 173/03 – sudski oglasi iz kojeg je razvidno da se Opcinski sud u K. Oglasio da je u parnici P-396/03 donio rješenje o postavljanju privremenog zastupnika za svih 503 tuženika. Sud je za privremenog zastupnika postavio odvjetnika, te se spor i riješio priznanjem tužbenih zahtjeva, a radi ispravke u zemljišnim knjigama. Podaci o katastru smo crpili iz članka "Katastar-postojeće stanje i prijedlog novih zakonskih rješenja", od autora Branimir Gojceta, dipl.ing., knjiga "Nekretnine u pravnom proimetu" nakladnik "Inžinjerski biro" zagreb, 1998.god.

Postojali su problemi sa eksproprijacijama, nisu knjižene u zemljišnim knjigama. Naslijedeni su problemi sa stambenim fondom, poljoprivrednim zemljištem, javnim cestama, kolje ni danas nisu proknjižene u zemljišnim knjigama itd. « Na primjer, najveći dio D-8(Jadranska turistička cesta), koja je sagrađena prije 40-ak godina u najvećem dijelu nije evidentirana u nadležnim katastrima i zemljišnim knjigama»<sup>4</sup> Zemljišnoknjižno i faktičko stanje nisu bili sređeni tj. vlasnici odnosno nositelji prava korištenja nisu kao takvi upisani u zemljišne knjige. To se odražavalo i na polju pravnog normativizma. Bivša država nije nikada donijela niti jedan pozitivan propis u materiji zemljišnoknjižnog prava, tako da su u sudskoj praksi bila na snazi i postupalo se po pravnim pravilima Zakona o zemljišnim knjigama iz 1929.god.

2.2. zbog neorganiziranosti i ne suradnje između službi katastra, imovinskopравnih službi i gruntovnice, došlo je do nesuglasja i raskoraka evidencija katastra i gruntovnice. Katastarska evidencija na 80% područja RH temelji se na austrijskoj grafičkoj izmjeri, nedovoljno točnoj, te kao takva nije od koristi za osnivanje i vodenje zemljišne knjige i drugih očevidnika /registara/ o prostoru, ali i za zadovoljenje gospodarstva i druge potrebe. Sadašnje stanje evidencija iziskuje potrebu da se u cijelosti, na teritoriji citave države, radi uspostave jedinstvenog sustava evidentiranja nekretnina u RH, pristupi provedbi novog premjera, snimanje, novi premjer, novi katastar, a sve bi to bila podloga za novu usuglašenu zemljišnu knjigu utemeljenu na Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i Zakonu o zemljišnim knjigama..Sve to i u skladu s napretkom nauke geodezije u svijetu u informatici, kartografiji, organizaciji i drugo. To bi bila prava reforma i radikalni potez, ali, po svemu sudeći, prema raspravama koje se vode, Republika Hrvatska ekonomski, za sada, nije u stanju da podnese troškove takvog sveobuhvatnog procesa..

2.3. u prošlosti, promet nekretnina se odvijao usmenim pogodbama ( moral je bio jak i poštovala se usmena riječ) i predajama u faktički posjed. Postojala je tradicija izvanknjižnih prijenosa, jer siromašno stanovništvo nije moglo podnijeti poreze na kupoprodaje i druge troškove. U prošlosti država je fiskalnim propisima, dakle, zakonskim normama propisivala zabranu upisa i prijenosa stvarnih prava ako prethodno nije plaćen porez na promet nekretnina i druge obaveze. Nositelji stvarnih prava od toga su se branili izbjegavanjem plaćanja a posljedica toga je neupisivanje stvarnih prava u gruntovnicu. Ili, da bi ostvario pravo na dječji dodatak, kupac nekretnine nije je prenosio na svoje ime u gruntovnici. Dakle, promet nekretnina odvijao se u velikom dijelu izvan propisa o stjecanju vlasništva i zemljišnim knjigama odnosno katastru nekretnina, pa tako danas imamo u izuzetno velikoj mjeri prisutan fenomen « izvanknjižnog vlasništva». Nezadovoljavajuće stanje evidencija nekretnina je dobrim dijelom uslijedilo i zbog niske pravne svijesti pucanstva i u velikom dijelu je rezultat nemara i indolentnog odnosa vlasnika prema nekretninama.

---

<sup>4</sup> Jakob Nakic i Aleksandar Puh, dipl.iur., članak:”Evidentiranje javnih cesta”, u knjizi:NEKRETNINE, nakladnik Informator, Zagreb, 2006.god.

Naime, poslije II svjetskog rata pa i dan danas izvanknjižni nositelji imaju brojne mogućnosti da pokrenu kod sudova neki od postupaka i upišu se kao vlasnici nekretnina ili da zaštite neka druga vlasnička prava.

2.4. postoje opstrukcije i lobiji da se ne rješavaju efikasno problemi i uzroci neusklađenosti katastra i gruntovnice. Mnogim birokratiziranim službama odgovara ovakva gruntovnica jer se nalaze na izmišljenim radnim mjestima. Na sadašnjoj neusklađenoj evidenciji nekretnina mnogi imaju koristi, inkasiraju, jer se samo na kaosu može dobro zaraditi. Stoga nisu svi zainteresirani za proces uspostavljanje modernog zemljišnoknjižnog sustava na kome se radi, ali tempom i organizacijom koji ne zadovoljavaju. Otuda i veliki nesklad i razlike između verbalne želje da se nešto učini i programa koji ostaju mrtvo slovo na papiru i stvarnog stanja na terenu. Neusuglašen i nesređen katastar i gruntovnica generiraju među građanima sporove svih vrsta (vlasnički, medašni, prekršajni, krivični i drugi).

Opća je ocjena pravne struke, da kada bi se izvršilo usklađenje zemljišnoknjižnog (gruntovnica) i stanja faktičke vlasti nekretnina, što je uvjet bez kojeg se ne može ići dalje (*conditio sine qua non*) otpalo bi 50%<sup>54</sup> sporova koji se vode kod ionako zatrpanih sudova. Osim toga u mnogome bi se to odrazilo i na sigurno investiranje domaćeg i stranog kapitala, tj. na poduzetničku i tržišnu ekonomiju. Jednako tako bio bi u mnogome olakšan pravni promet nekretnina. Pravni promet nekretnina traži da se obavlja brzo, jednostavno, sigurno i s povjerenjem tj. traži da zemljišne knjige u što je moguće većoj mjeri pokazuju istinito i potpuno zemljišnoknjižno stanje u koje se može pouzdati.

2.5. zakoni kojima se uređuju razni stvarnopravni odnosi i procesi u vezi s nekretninama su konfuzni i zbrkani, nejasni i nerazumljivi a ni međusobno usklađeni. Vrlo su komplicirani pravni fenomeni (ako su redaktori propisa slabi poznavatelji materije stvarnih prava, izlaze loši zakoni propisi koji nisu jasni i potpuni). U praktičnoj primjeni, pogotovu zbog stalnih izmjena i dopuna izazivaju poteškoće i usporavanje. Zahtijevaju dobro i stalno educiranje pravnih stručnjaka do nivoa specijaliste, pred kojima je primjena propisa., koji su izrazito i prenormirani. Mnogi podzakonski propisi u provedbi ZZK i Zakona o katastru nekretnina još uvijek nisu ni doneseni. Postupci su po Zemljišnoknjižnom poslovniku i drugim podzakonskim aktima, koji služe provedbi ZOV-a i ZZK su toliko birokratizirani i komplicirani da sve to sputava efikasnost i ažurnost. Primjerice: Članak 200 ZZK o pojedinačnom ispravnom postupku se treba ekstenzivno tumačiti – omogućiti svakome tko je izvanknjižni vlasnik da upiše svoje vlasništvo jer za to ima «opravdan razloga», ali, suprotno tomu, članak 108 Zemljišnoknjižnog poslovnika je kontradiktoran, od sintagme «opravdan razloga» propisuje tako restriktivno da u sudskoj praksi stvara dvojbe i različite pristupe sudova. Po pitanju subordinacije, u ovom segmentu, sudovi previše ovise o Ministarstvu pravosuđa. Uvidom u odredbe

---

4. Mladen Žuvela, članak: »Zemljišna knjiga-Gruntovnica-Ažuriranje i preoblikovanje, Informator br.5001 od 9.02.2002 god.

ZZK da se utvrditi da su, u zemljišnoknjižnim stvarima, njegova prevelika ovlaštenja i kontrole umjesto da se dalo odriješene ruke zemljišnoknjižnim sudovima.

### **3.PRAVNI IZVORI.**

Suci, zemljišnoknjižni referenti, i referenti u katastru, koji su angažirani i vode postupke uskladenja gruntovnog, i katastarskog sa stvarnim faktičkim stanjem nekretnina na terenu, moraju biti specijalisti, dobri poznavatelji slijedecih temeljnih zakona i pravilnika.;

1. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN-91/96 i ostale novele).
2. Uz ZOV stručnjaci specijalisti za stvarno pravo moraju biti educirani i o drugim zakonima ( mozaik zakona ) koji su mjerodavni za zemljišne knjige(cl.9 st.2 ZZK), kao npr. Zakon o poljoprivrednom zemljištu (NN-34/91, Zakon o šumama (NN-52/90 sa novelama, radi katastra šuma)); Zakon o vodama (NN-107/95-radi katastra voda i uredaja); Zakon o javnim cestama(NN-11/96, 96/98-radi zemljišnog pojasa i uknjižbe cesta u zemljišne knjige); Zakon o lovu (NN-10/94 sa novelama-radi katastra lovišta); Pomorski zakonik(NN-17/84 sa novelama-radi evidencija o pomorskom dobru, pravnom statusu i pomorskog katastra); Zakon o željeznici (NN-123/03 i 30/04-radi pravnog statusa željezničke infrastrukture i njene uknjižbe u zemljišne knjige) Zakon o pretvorbi društvenih poduzeca((NN-19/91 sa novelama); Zakon o izvlaštenju(NN-9/94) Zakon o prodaji stanova na kojim postoji stanarsko pravo(NN-43/92 sa novelama); Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (NN-80/02 sa novelama)
3. Zakon o zemljišnim knjigama(NN-91/96 sa novelama) i njegov provedbeni propis Pravilnik o unutrašnjem ustroju, vodenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova(Zemljišnoknjižni poslovnik)(NN-81/97 sa novelama)
4. Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina(NN-128/99-treba imati na umu da je i ovo temeljni propis jer se zemljišne knjige i temelje na podacima katastarske izmjere(premjera). U provedbi ovog zakona doneseno je nekoliko pravilnika a za naše razmatranje je najvažniji Pravilnik o katastru zemljišta(NN-28/00). Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina se počeo primjenjivati od 1.03.2000 god. i prema višegodišnjim programima je predviđeno da taj zakon preobrazi dosadašnji katastar zemljišta, tako što bi se provela nova državna izmjera i na bazi nje bi se za svaku katastarsku opcinu, u roku od 10 godina, uspostavio novi katastar nekretnina.
5. Pravilnik o ustrojstvu baze zemljišnih podataka Republike Hrvatske(NN-90/04)

Postoje još i drugi materijalni propisi koji nisu navedeni u ovom spisku.

## **4.SUDSKE ODLUKE – GRUNTOVNICA – KATASTAR.**

### **4.1. Intencije i naredenja zakonodavca.**

ZOV je u cl.126.propisao da se odlukom suda ili drugog tijela stjece vlasništvo u slucajevima određenim zakonom, a na nacin i pod pretpostavkama određenim zakonom(st.1.), a pravo vlasništva stjece se u trenutku pravomocnosti sudske, odnosno konacnosti odluke druge vlasti(st.2). Clankom 127 st.1. određeno je da tko stekne pravo vlasništva nekretnine odlukom suda ili drugog tijela, **ovlašten je ishoditi upis stecenog prava vlasništva u zemljišnoj knjizi.**

Bila je intencija ZOV i ZZK, koji su stupili na pravnu snagu 1.01.1997.godine da se zemljišne knjige usklade sa katastrom, odnosno obje evidencije sa izvanknjižnim, faktickim stanjem na terenu. Stoga je clankom 224 ZZK propisano:

**« Rokovi od 3 godine za podnošenje brisovne tužbe iz clanka 123 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i clanka 129,ovog Zakona teku od dana stupanja na snagu ovog Zakona.**

**Izvanknjižni nositelji stvarnih prava dužni su u roku od 5 godina pokrenuti postupak za upis stvarnih prava glede nekretnina i svih promjena na njima u zemljišnu knjigu.**

**Državno pravobraniteljstvo dužno je u roku od 5 godina od dana stupanja na snagu ovog Zakona pokrenuti postupke za upis stvarnih prava na nekretninama kojih je nositelj Republika Hrvatska, javnih dobara i općih dobara»**

Bilo je za vjerovati kako cemo se nakon 5 godina u cijelosti moci pouzdati u pravno stanje nekretnina upisano u zemljišne knjige. Jer, citirani propis nalaže, davao je poticaj i **propisana je dužnost svim izvanknjižnim nositeljima stvarnih prava** da svoje izvanknjižno vlasništvo, putem propisanog postupka, **sudskom odlukom**, prevedu u knjižno stanje i na taj nacin se usklade evidencije/registri/gruntovnice i katastra sa faktickim stanjem tj. sa posjedom, faktickom vlasti na stvari.

Kako je petogodišnji rok istjecao sa danom 31.12.2001.godine, te kako u tom roku nisu svi izvanknjižni nositelji stvarnih prava pokrenuli postupke uskladenja , to je Zakonom o izmjenama Zakona o zemljišnim knjigama (NN-114/01) izmjenama stavaka 2 i 3 clanka 224 ZZK produžen rok kako bi izvanknjižnim nositeljima stvarnih prava još bila dana mogucnost da usklade svoje zbiljsko vlasništvo nekretnina i druga prava sa stanjem gruntovnice i katastra, kako to zakon kaže, do « 1. siječnja 2007.». Što znaci da rok istjece 31.12.2006.godine.Do tada bi trebalo riješiti sve zaostatke, ažurirati za sve katastarske općine, sve cestice i sve zemljišnoknjižne uloške, te podatke o površinama cestica, medama, stvoriti ažuran i pouzdan Katastar nekretnina i Bazu zemljišnoknjižnih podataka(BZP) i sve to preoblikovati u EOP. Opća je

ocjena da tempo i organizacija je takva da se dobrano kasni sa ostvarenjem postavljenih ciljeva, što pogubno za pravni sustav i gospodarski razvoj.

Kako u dosadašnjim rokovima nisu postignuti željeni rezultati, te kako je zemljišna knjiga i daljnje neažurna i neusuglašena «Stanje zemljišnih knjiga općenito je vrlo loše, jer od 3269 katastarskih općina potrebno ili ponovno osnovati ili obnoviti, u cijelosti ili dijelom, ili uskladenje provesti putem pojedinačnog ispravnog postupka, odnosno ispravnog postupka u 2068 katastarskih općina»<sup>6</sup>, to je realno očekivati da će ponovno biti produžen rok o kojem je naprijed bilo riječi.

#### 4.2. Osvrt na odnos gruntovnice i katastra.

Postupcima uskladenja zemljišnoknjižnog stanja sa katastarskim odnosno sa stvarnim izvanoknjižnim pravnim stanjem posjeda se bave Općinski sudovi, zajedno sa katastrom nekretnina. Naime, katastar i zemljišna knjiga su neraskidivo povezani, te u fizickom smislu cine određenu simbiozu. Zajedno cine sustav informacija o nekretninama. Katastar je prethodnica, bolje receno, zemljišna knjiga je ovisna o podacima katastra zemljišta, bez njega se zemljišne knjige ne mogu niti osnovati niti voditi. Ideal je svakog zemljišnoknjižnog sustava da se te dvije evidencije slažu. Stoga u nekim zemljama katastar i gruntovnica organizaciono cine jedan organ. Posjedovnica, popisni list A zemljišnoknjižnog uložka treba biti identican sa posjedovnicom u katastru. ZZK kada regulira elektroničku obradu podataka EOP, propisuje u članku 164 stavak 4. da: «Podaci o obliku, površini i izgrađenosti nisu posebni zemljišno-knjižni upisi u glavnoj knjizi, već katastarski podaci o tome pohranjeni u BZP koji cine dio glavne knjige» To potvrđuje i Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN-128/99), koji u članku 85 stavak 1. određuje da:»Katastar nekretnina objedinjuje se sa zemljišnom knjigom vodenom kod zemljišnoknjižnog suda elektroničnom obradom podataka u Bazi zemljišnih podataka( u daljem tekstu BZP)». Među inim, ciljevi su citiranog Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina da olakša izradu i uspostavu katastra nekretnina i cjelovitu primjenu Zakona o vlasništvu..., a narocito evidentiranje nekretnina kao cestice zemljišne površine zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje(nacelo jedinstva nekretnina – čl.2 ZOV-a).

Ali, i pored toga što se cine ogromni naponi uskladenju evidencija gruntovnice i katastra sa faktičkim stanjem, sadašnje<sup>7</sup> stanje i odnosa zemljišne knjige i katastra daleko je od ideala, kohabitacije, pa stoga mnogi autori to stanje ocjenjuju alarmantnim, jer: « Procjenjuje se da se podaci između zemljišne knjige i katastra(a i on je neažuran i zastario) razlikuju i više od 50%, a riječ je o ukupno 18.000.000 katastarskih cestica u oko 3300 katastarskih općina na

<sup>4</sup> Dr.sc.Jadranko Crnić i Ana Marija Konec: članak:»Obnova i dopuna zemljišne knjige-Ispravni postupak s posebnim osvrtom na pojedinačni isprani postupak», Nekretnine u prav nom prometu, VI savjetovanje-2003, Inženjerski biro Zagreb

<sup>5</sup> . Mladen Žuvela, članak:»Zemljišna knjiga-gruntovnica-ažuriranje i preoblikovanje», Informator, br.5001 od 9.02.2002.

području cijele države.».<sup>5</sup> Takva ocjena stanja u bitnome se nije izmijenila ni do danas. Zakonom o državnoj izmjeri i katastru nekretnina predviđeno je da će katastar nekretnina do 2010. godine (članak 110 stavak 3, ZOK-a, NN, 128/99) dovršiti novu izmjeru teritorije RH, za sve katastarske općine, prema godišnjim programima, ali se već sada konstatira da je želja zakonodavca bila nerealna jer se dobrano kasni sa tim temeljnim procesima za podlogu zemljišne knjige.

### 4.3. Ukratko o digitalizaciji zemljišnih knjiga

Radi lakšeg razumijevanja teme o kojoj pišemo držimo da je nužno se osvrnuti na proces digitalizacije zemljišnih knjiga i reći što taj proces u biti znači, što je to, tim prije što laici a i mnogi pravnici, koji ne poznaju materiju zemljišnoknjižnog prava, misle da je time dovršena reforma zemljišnih knjiga.

Ministarstvo pravosuđa planiralo je da se do 31.12.2006. godine završi u cijelosti postupak preoblikovanja ručno vođenih zemljišnih knjiga u elektronički oblik. Zatvorile bi se sve ručno vodene zemljišne knjige za sve katastarske općine u RH (3.300) te bi se ubuduće u svim sudovima vodile isključivo u elektroničkoj formi (EOP) (čl. 163-178 ZZZK). Program kojeg je razradilo Ministarstvo je započeo još 1998. godine. « Dana 15. studenog 2005. od ukupno 4.211.581 zemljišnoknjižna uložaka u RH u sudovima je **prepisano iz ručno vodene zemljišne knjige** u digitalnu ili elektroničku formu 1.838.175 zemljišnoknjižnih uložaka ili 44% svih zemljišnoknjižnih uložaka. Dana 15. studenog 2005. u RH bilo je ukupno verificirano 7,3% zemljišnoknjižnih uložaka ili ukupno 307.812 zemljišnoknjižnih uložaka od ukupno 4.211.581 zemljišnoknjižnog uložaka «.<sup>8</sup> U vrijeme pisanja ovog članka postupak verifikacije, kojim se podrazumijeva ovjeravanje prepisanih zemljišnoknjižnih uložaka, dovršio je u potpunosti Općinski sud u Rovinju, Puli i Poreču, moguće i drugi sudovi za koje nemamo podataka jer proces verifikacije svakodnevno napreduje. Prema članku 204 ZZZK, EOP-zemljišna knjiga zamijenit će dotadašnju ručno vodenu kad se u Bazu zemljišnih podataka pohrane upisi svih uložaka jedne katastarske općine. Dakle, digitalizacijom postojećih zemljišnih knjiga započela je reforma zemljišnih knjiga, koja se nastavlja postupcima novih katastarskih izmjera, donošenjem novih planova i usklađenjem katastra i gruntovnice. Kompjutori katastra i gruntovnice su umreženi, broj cestica upisanih u posjedovnom listu u Katastru jednak je broju cestica upisanih u «A» listu zemljišnoknjižnog izvotka. Taj prvi korak, prva faza reforme gruntovnice, digitalizacija zemljišnih knjiga umnogome pomaže i unapređuje proces i daljnju fazu tj. usklađenja zemljišnih knjiga. I u procesu digitalizacije zemljišnih knjiga jednim dijelom može se provoditi postupak usklađenja i to utoliko ukoliko se kod prijenosa podataka iz ručno vodene gruntovnice, temeljem članka 203 st 2 ZZZK iznimno se ne prenose stari, arhaični upisi, kao relikti prošlosti, koji se sa

<sup>8</sup> Bruno Cohilj, dipl.iur, članak "Pravni status digitalizacije zemljišnih knjiga (Razvoj sustava za BZP)", knjiga "Nekretnine u pravnom prometu-2005, Zbornik radova, nakladnik Inženjerski biro, Zagreb, 2005.god. Svi podaci o digitalizaciji zemljišnih knjiga uzeti su iz članka tog autora.

velikom vjerojatnošću mogu smatrati bespredmetnima, npr. stare hipoteke koje potiču još od prije II svjetskog rata i drugo.

## **5, VOĐENJE SUDSKIH POSTUPAKA. OSVRT NA SUDSKU PRAKSU.**

Uskladenju, usuglašenju ili ispravljanju zemljišnoknjižnih stanja se može pristupiti: 1. **postupcima osnivanja, dopunjavanja, preoblikovanja i obnove zemljišne knjige( cl.179-197 ZZK) ili 2. putem pojedinacnog ispravnog postupka** tj. sređivanje zemljišnoknjižnog stanja nekretnina upisanih u konkretnom zemljišnoknjižnom ulošku(clanak 200 ZZK).

### **5.1. Osnivanje nove zemljišne knjige i otvaranje ispravnog postupka za cijelu katastarsku opcinu.**

Inicijativu za ovaj postupak poduzimaju jedinice lokalne samouprave i uprave tj. Općine i Gradovi, koje osiguravaju, zajedno sa državnom upravom, sredstva za troškove tako epohalnog projekta kao što je uskladenje pogrešnog zemljišnoknjižnog stanja, katastra, gruntovnice, sa onim izvanknjižnim tj. faktičkog stanja na terenu.

Postupak obnove započinje odlukom o obnovi zemljišne knjige koju donosi ministar pravosuđa, a na postupak obnove primjenjuju se odredbe ZZK, kao o prvom osnivanju zemljišne knjige(cl.198 u vezi s člankom 179 st.2 ZZK).

Ovdje se radi o kompletnoj, sveobuhvatnoj novoj katastarskoj izmjeri, **novom premjeru snimanjem detalja** tj. tehničkoj reambulaciji svih zemljišnih cestica ( parcela ). Snimanje detalja je prikupljanje mjernih i opisnih podataka za horizontalnu i vertikalnu predstavu zemljišta i objekata. Uz to utvrđuje se postojeće stanje, prikupljaju se podaci o cestici(parceli), kulturi, klasi(bonitet), posjedniku, vlasniku i dr. Snimanje terena iz aviona digitalnom kamerom je osnova za sve radove novog premjera. Postupci i metode se provode prema najnovijim dostignućem nauke geodezije, informatike i kartografije. Kompletni postupak se provodi po službenoj dužnosti, posjednici/vlasnici, iako se postupak provodi i u njihovom interesu, jer se u novu zemljišnu knjigu ex lege upisuju i izvanknjižni vlasnici koji do tada nisu bili upisani, ne snose bilo kakve troškove. **Ciljevi ovog postupka i jest u tome da se izvanknjižna stvarna prava konačno ostvare upisom u zemljišne knjige i da ubuduće, zajedno sa katastrom, odražavaju faktičko stanje na terenu. Vlasništvo na nekretninama se upisuje na onoga tko to doista jest a brisani su dosadašnji fiktivni i formalni upisi koji su zagorcavali život građanima i koji su stvarali pravne probleme. Osnivanjem nove zemljišne knjige/gruntovnice/ za cijelu katastarsku općinu ostvaruju se naredenja i želja zakonodavca izražena u članku 224 ZZK o roku uknjižbi izvanknjižnog i državnog vlasništva.** Da bi se u tehničkom smislu te riječi uskladila evidencija, katastra sa stvarnim stanjem na terenu, te da bi se nova stanja upisala u nove zemljišne

knjige( uspostava nove posjedovnice, vlastovnice i teretovnice), dakle, da bi se sredile knjige potrebno je 3-5 godina, suglasno i zavisno o tome je li katastarska općina urbana ili ruralna, kao i veličini katastarske općine. Zbog objekata sređivati stanja u gradovima traje najduže. Primjerice: Općina i Grad Kostrena već sedam(7)godina sufinancira, zajedno sa državnom upravom, rješavanje oko sedam tisuća cestica u katastarskim i zemljišnim knjigama, što je veoma dug i prespor postupak. Ili, Grad Crikvenica ima 4 katastarske općine, 2006.god. pristupila je uskladenju katastra i zemljišne knjige **osnivanjem** novih knjiga. Cijeli projekt vrijedi 10 milijuna kuna, u čemu sa 60% participira Grad a 40% državna uprava. Prema planu projekt treba biti završen za pet(5)godina.

U ovim projektima i postupcima se ostvaruje maksimalna i aktivna suradnja gradanstva i Državne geodetske uprave, odnosno područnog katastra i ovlaštene geodetske tvrtke, kao i Komisije formirane od predstavnika katastra i suda koja provodi postupak novog premjera i rješava nove upise vlasnika u zemljišne knjige. Ovo stoga što je uspostava novog premjera od posebnog državnog interesa, kao i svakog posjednika/vlasnika nekretnine. Sretni su građani onih općina i gradova koji pristupaju projektima osnivanja novih evidencija nekretnina. Ovaj model je prava i efikasna reforma zemljišnih knjiga. Neki to euforično, glede svih pozitivnih odraza na – **pravnu sigurnost, pravni promet, poduzetnicke slobode, nepovredivost vlasništva, sigurnost ulaganja i sl** - po značaju nazivaju projektima desetljeća ili stoljeća. Nažalost u RH od 3360 katastarskih općina samo na 200<sup>9</sup>, što od ukupnog broja čini 5%, se, dok pišemo ovaj članak, provodi postupak obnavljanja, otvaranja i osnivanja novih evidencija katastra i gruntovnice. Već smo ranije istakli da bi bilo idealno kada bi se iznašla sredstva za takav projekt za čitavu teritoriju Republike Hrvatske.<sup>10</sup> U pripremi aviosnimanja Komisija putem medija, putem javnih skupova, mjesnih odbora i na druge načine, javnim pozivom poziva građane, kao i pravne osobe, da obilježe granice svojeg zemljišta vidljivim trajnim oznakama, da oznake mede naspram svojih susjeda. Svim posjednicima/vlasnicima se šalju pismene upute o načinu označavanja meda svog kompletnog posjeda, kao i granice naspram susjeda. Ujedno im se saopćava da su suglasno članku 61 Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina, ovlaštene geodetske tvrtke i Komisija, ovlaštene da uđu u prostor svake katastarske cestice i da postavе na zemljištu ili gradevinama potrebne oznake izmjere i medne oznake. Nakon što stručnjaci katastra, koji rade na projektu, utvrde da je uredno proveden postupak

<sup>9</sup> Podaci Državne geodeske uprave

<sup>10</sup> Nakon donošenja Zakona o premjeru i katastru nekretnina 1964.god. tadašnja Republika BiH je izvršila aerofotogrametrijsko snimanje cijele teritorije, kao osnovu uspostave novog premjera. Od tada u toj Republici su organizaciono spojeni gruntovnica i katastar. Sve evidencije vodi Katastar. Gruntovne knjige i osoblje su prešli u Katastar. U Zakonu o premjeru i katastru nekretnina postoji posebna glava IV o upisima prava na nekretninama. Katastar nekretnina objedinjava sve podatke koji su ranije bili sadržani u više odvojenih evidencija, u Katastru i gruntovnici, i omogućava da se na jednom mjestu evidentiraju podaci o zemljištu, objektima, načinu iskorištavanja, posjedu, svim pravima na nekretninama i nosiocima tih prava. Dakle, sve što je ranije bilo sadržano u propisima o zemljišnim knjigama i postupcima, sada je to sadržano u tom zakonu, izvršena je neka vrsta sinteze.

omedivanja cestica, tada se putem medija i na drugi nacin obavještavaju svi posjednici i vlasnici o danu kada ce se provesti snimanje cijele katastarske općine iz aviona digitalnom kamerom. Prikupljeni podaci snimanja, snimljene karte i katastarski planovi se javno izlažu a posjednici/vlasnici se oglasom pozivaju da u određeno vrijeme imaju pravo da se ocituju o novoj izmjeri i da mogu davati prigovore, koje rješava Komisija.

Nakon provođenja svih naprijed navedenih tehničkih postupaka i radnji omogućava se građanima, posjednicima/vlasnicima nekretnina da kroz ispravni postupak, kojeg otvara zemljišnoknjižni sud, a prema pravilima cl.186 – 198 ZZK, javni uvid u nove katastarske planove, radi stavljanja primjedbi i prigovora Komisiji za provođenje novog premjera a nakon toga pristupa se otvaranju ispravnog postupka. **Javni oglas** o otvaranju ispravnog postupka se objavljuje, po nalogu zemljišnoknjižnog suda, u «Narodnim novinama», oglasnoj ploči suda, katastra, na oglasnoj ploči lokalne samouprave i uprave, te u javnim glasilima. Javni oglas je ujedno i poziv građanima da aktivno učestvuju u ostvarenju i zaštiti njihovih vlasničkih prava. Prema clanku 186 stavak 2 rok za ispravak ne smije biti kraci od 6 mjeseci niti duži od godinu dana, u kom roku u smislu clanka 188 ZZK podnose se prijave i prigovori, povodom kojih se otvara rasprava za ispravak(191 ZZK). Na raspravu se pozivaju samo one osobe koje su podnijele prijave i prigovore, kao i osobe protiv cijih su upisanih prava ti prigovori i podneseni. U ovakvom glomaznom postupku normalno je da dolazi do grešaka, pogrešnih obilježavanja granica, sporova oko meda, sporova oko prava vlasništva, što se sve rješava pred zemljišnoknjižnim sudom. Zemljišnoknjižni sudac na raspravi, u kojoj uzimaju učešća i stručne osobe Katastra, te povjerenici sa terena, u otvorenoj raspravi vrši identifikaciju reambuliranih (novih)cestica sa starim cesticama, radi utvrđivanja njihove istovjetnosti, vrši uvid u staru zemljišnu knjigu, uvid u katastarske planove, skice mjerenja i aviosnimke, zatim u isprave kao što su ugovori, rješenja o nasljeđivanju, stare posjedovne listove – dakle nakon svestranog postupka donosi rješenje kojim se određuje uknjižba. Ono što nije uspio riješiti zemljišnoknjižni sud upućuje se na parnicu. Ali time nije zakocen ispravni postupak, odnosno osnivanje nove ili obnovljene zemljišne knjige, Naime, da bi nova ili obnovljena zemljišna knjiga imala ucinak clankom 194 stavkom 3 ZZK **isključeno je ulaganje žalbe**. Vršiti se provedba naredenih upisa po zemljišnoknjižnom sudu (cl.196 ZZK) a nezadovoljna stranka se upućuje na parnicu na podnošenje tzv. tužbe za ispravak ( cl.197).

## **5.2. Pojedinačni ispravan postupak.**

### **a). Uvodne napomene.**

U našem pravnom sustavu, prema postojećoj sudskoj praksi, uskladenje pogrešnih zemljišnoknjižnih stanja u grunтовnici sa katastarskim i izvanknjižnim stanjem vlasništva, sprovodi se kroz dva odvojena postupka i to: kroz **parnicni postupak**- podnošenjem tužbe parnicnom sudu, i

**zemljišnoknjižni postupak**- podnošenjem prijedloga za ispravni postupak za promjenu vlasništva u pojedinačnom zk. ulošku. Konacan ishod, ostvarenje cilja oba postupka je isti – donošenje pravomocne sudske odluke kojom se ispravljaju dosadašnja pogrešna formalna knjiženja.

U kojem od ovih postupaka ce gradanin, koji je, primjerice, stekao pravo vlasništva dosjelošcu, temeljem clanka 159 ZOV-a, pokrenuti postupak i usmjeriti svoje zahtjeve, zavisi samo od njegove volje.

U ovoj materiji ni ZOV, kao temeljni materijalni propis stvarnih prava se u to ne upušta niti propisuje koji postupak je mjerodavan. Clankom 130 je samo nacelno propisano da onaj « **Tko stekne pravo vlasništva nekretnine na temelju zakona, ovlašten je ishoditi upis stecenog prava vlasništva u zemljišnoj knjizi** ».

U daljnjim izlaganjima osvjetliti cemo oba ova postupka, kao zasebne putove, kako slijedi:

#### **b). pojedinačan ispravni postupak, u zemljišnoknjižnom postupku.**

Ovaj institut je uveden u naš pravni sustav donesenim Zakonom o zemljišnim knjigama(NN-91/96). Prema clanku 200 ZZK kad za to postoji **opravdani razlog može se** provesti pojedinačni ispravni postupak konkretnog zemljišnoknjižnog uloška. Iako u ZZK ne postoje odredbe koje bi upucivale na to što znaci sintagma «opravdani razlog», smatramo da treba tumaciti tako da «opravdani razlog» postoji uvijek kada je potrebno uskladiti gruntovno i fakticko stanje posjeda. Tu ne bi u sudskoj praksi trebalo biti dileme: svatko tko je pošteni posjednik ( cl.18 ZV-a) ima i « opravdani razloga» da uskladi odnosno sredi svoje gruntovno stanje, kako bi postao samovlasnik sa 1/1 na svojim nekretninama. Zašto se suci boje primjene ovog clanka u praksi, to autoru ovog clanka je potpuno nejasno i bezrazložno. Dakle, odredbu clanka 200 ZZK treba ekstenzivno tumaciti a ne restriktivno. Kod tumacenja, po našem mišljenju, treba se pozivati i na odredbu clanka 198 st.1 ZZK, koja propisuje da ako je iz nekog razloga zemljišna knjiga ili neki njen dio, postala neuporabljiva da se pristupa obnovi ili dopuni, što u konkretnom slucaju se analogijom može primijeniti i na pojedinačan ispravni postupak. U najnovijoj sudskoj praksi ovakvo stajalište je preovladajuće, a smatramo zastarjelim i prevazidenim neka od tumacenja, koja su do sada proizvodila dvojbe u praksi.»Ako medutim, izvanknjižni stjecatelj ne raspolaže nikakvim ispravama kojima bi svoje pravo ucinio barem vjerojatnim, nema osnove za pokretanje pojedinačnog ispravnog postupka. Svoje ce pravo izvanknjižni stjecatelj tada upisati na temelju sudske odluke kojom se utvrđuje da je izvanknjižno stekao pravo, a dok se taj postupak vodi može se u zemljišnoj knjizi provesti zabilježba spora»<sup>11</sup>

<sup>11</sup> Tatjana Josipovic:Clanak:”uskldivanje zemljišnoknjižnog s izvanknjižnim pravnim stanjem nekretnina”Prilozi savjetovanju:”Vlasništvo-obeze-postupak”,Porec,4-5 svibnja 2000.god.,Zbornik Pravnog fakulteta Rijeka,br 1/2000..

Za razliku od obnove odnosno osnivanja nove zemljišne knjige ovdje se postupak pokrece prema nacelu dispozicije, po prijedlogu gradanina kao stranke, koji želi da uredi svoje nekretnine koje su u određenom zk.ulošku upisane na trecim osobama, bilo da traži da se brišu formalni suvlasnici na njegovim nekretninama bilo da je izvanknjižni vlasnik te traži da se u gruntovnici brišu te da se upiše njegovo vlasništvo.

Postupak se pokrece prijedlogom zainteresirane stranke. U prijedlog se obavezno navodi historijat stjecanja predmetne nekretnine, kao npr. od kada je predlagatelj i njegovi prednici su u faktickom posjedu nekretnine. Primjerice, ako je upisan u posjedovnom listu historijat posjedovnog lista da bi se utvrdilo da su ispunjeni uvjeti za dosjelost, prilažu se odluke o dodjeli nekretnina koje nisu provedene, rješenja o nasljeđivanju, ugovori o kupoprodaji u kojem je prodavatelj izvanknjižni vlasnik, ugovori koji su sklopljeni pred svjedocima ali nisu ovjereni jer je prodavatelj u meduvremenu umro, imena svjedoka i medaša koji mogu potvrditi navode prijedloga.

Da zakljucimo, cinjenicni supstrat prijedloga za ispravni postupak je identican supstratu koji se navodi u tužbama za pokretanje parnice, te je neshvatljivo i neopravdano voditi odvojene postupke, pogotovu što je prirodnije da se, umjesto parnice, vodi samo ispravni postupak, jer se radi o materiji zemljišnoknjižnog prava. Vrhovni sud bi, po našem mišljenju, trebao dati napatke da uskladenje gruntovnog stanja i faktickog stanja zakonitog posjeda tj. korekcije pogrešnih zemljišnoknjižnih upisa ima se provoditi iskljucivo u zemljišnoknjižnom pojedinačno ispravnom postupku a u parnici samo onda ako su stranke upucene na parnicu u tom postupku.

Kao jedan od izvanparnicnih postupaka bio je zanemaren u sudskoj praksi. I dan danas gradani bilo sami bilo preko odvjetnika više podnose tužbe a manje ili skoro nikako ne žele pojedinačan ispitni postupak u gruntovnici. Zašto je to tako, zašto je prevladala parnica za racun zemljišnoknjižnog postupka, nije moguće nicim objasniti? Je li to zbog ustaljene tradicije parnice kada je ona bila jedini postupak prije ZZK-a, pa se po inerciji odvija i dan danas ili zbog toga što zemljišnoknjižni sudovi nisu bili ekipirani i osposobljeni za te procese ili gradani jednostavno nemaju povjerenja u taj postupak. Inace, parnicni suci rado prihvataju «tabularne» parnice, jer bez ikakvog napora dobro im dode u iskazivanju mjesečne statistike. Odvjetnici više vole tužbe jer više inkasiraju u parnici nego u ispravnom postupku.

Naime, zemljišnoknjižni postupak je manje formaliziran od parnicnog. Primjerice, nema pozivanja stranaka putem poziva, što je otegotno nego putem javnog oglasa koji se objavljuje u Narodnim novinama i oglasnoj ploci suda. O pokretanju pojedinačnog ispravnog postupka mora se objaviti javni oglas s pozivom svim onima koji imaju pravni interes da u tom postupku podnesu prijave ili prigovore protiv podnesenog prijedloga predlagatelja postupka.(cl.186 ZZK). Rok za podnošenje prijave je od trideset dana do šest mjeseci, koji rok određuje zemljišnoknjižni sudac, Nakon isteka roka provodi se

rasprava za ispravak(cl.191-193) koja se može provesti u sudu ili na licu mjesta.. U svim zemljišnim postupcima, praksa je pokazala da je daleko bolje provesti raspravu na licu mjesta. Na licu mjesta obavezno je učešće vještaka geometra, te sud i vještak, nakon identifikacije, strankama može pokazati cesticu(parcelu) te se samo tako tu na licu mjesta stranke mogu valjano ocitovati na cinjenice važne za donošenje odluke. Nakon što sud odluci o svim prijedlozima i prigovorima i o tome donese odluku, na osnovu odluke suda provode se naredeni upisi u zemljišnoknjižnom ulošku.(cl. 196 ZZK). Za razliku od parnice **u pojedinačnom ispravnom postupku nema žalbe te se postupak ne može odugovlaciti u nedogled** (clanek 194 stavak 3 ZZK). Umjesto žalbe, pravilima iz clanka 197 ZZK je predviđeno **podnošenje tužbe**, koju može podnijeti osoba ciju je prijavu ili prigovor za ispravak zemljišnoknjižni sud odbio odlukom donesenoj na raspravi za ispravak. Iz pravila cl.197 ZZK proizlazi da tužbu za ispravak ne mogu podnijeti: 1. osobe koje uopce nisu podnosile prijavu ili prigovor u ispravnom postupku, i 2. ni osobe ciji upisi nisu promijenjeni u ispravnom postupku. U pojedinačnom ispravnom postupku, za razliku od parnice, nema primjene **instituta ponavljanja postupka**. Pojedinačan ispravni postupak u zemljišnoknjižnom postupku se provodi po pravilima kao i za ispravni postupak osnivanja zemljišne knjige(cl.186-197 ZZK).

«Pojedinačan ispravni postupak po cl.200 ZZK može se provoditi samo glede zemljišnoknjižnih uložaka u onim zemljišnim knjigama glede kojih nije po odredbama ovog Zakona već proveden postupak osnivanja, obnove, dopune ili preoblikovanja».<sup>12</sup>

Sudovi danas ipak sve češće provode pojedinačne ispitne postupke. Međutim, koliko god držimo da je pojedinačan ispravni postupak brži, efikasniji od parnice mišljenja smo da se samo sa tim postupcima ne može u dogledno vrijeme očekivati da bi se uskladile i sredile evidencije gruntovnice i katastra, da bi se provelo uskladenje u svim zk.ulošcima u svim katastarskim opcinama u RH. « Tako je dobiven podatak da se u katastru vodi 3.360 katastarskih opcina, da se u katastru vodi 22.812.148 cestica- parcela od cega 13.529.407 citavih i 9.282.741 u dijelovima. Navedeno se vodi u 2.444.222 posjedovna lista, u kojim je evidentirano i 1.800.005 zgrada, zemljišnoknjižnih uložaka je 4.211.581 »<sup>13</sup> Pred sudovima, ma koliko je tempo rješavanja predmeta ubrzan, stoje doista ogromni i u dogledno vrijeme, to se mora na ovom mjestu reci, skoro nesavladivi zadaci.

### c), parnicni postupak, kritika sudske prakse.

<sup>12</sup> Tatjana Josipovic, knjiga Komentar zakona o zemljišnim knjigama, nakladnik Informator Zagreb, 1998.god.,str.324

<sup>13</sup> Podaci iz clanka Dr.sc.Željko Bacic, clanak:»Preobrazba katastra prema Zakonu o državnoj izm jeri i katastru nekretnina”, Knjiga:Nekretnine u pravnom prometu, nakladnik:Inžinjerski biro Zagreb, 2000 god., str..89

Osoba koja ima pravni interes postupak pokrece tužbom. Ovakve tužbe, buduci su uperene samo na korekciju, ispravku pogrešnih upisa u zk.ulošku, se popularno nazivaju «tabularne» ili «formalkama», Naši sudovi su zagušeni (pretrpani) ovakvim tužbama u kojima se u cinjenicnom supstratu tužitelji navode da su: 1). izvanknjižni vlasnici nekretnine, 2). da samostalno ili racunajuci tijekom vremena prednika posjeduju nekretninu dugi niz godina, 3). da nije ni od koga uznemiravan kroz vrijeme dosjelosti, 4) da je stekao pravo vlasništva dosjelošcu temeljem clanaka 18 i 159 ZOV-a( kao i drugi pravni osnovi: gradenje ne tudem zemljištu, pretvorba društvenog vlasništva i drugo). i 5). da su na njegovoj nekretnini formalno i fiktivno upisana treca osoba, ili u pravilu na 10-tine ili 100-tine suvlasnika, (mada nemaju nikakve stvarne ili životne veze sa nekretninom, 6). Tuženici u vecini slucajeva i ne znaju gdje se nalaze utužene cestice, ne znaju da su u zemljišnoj knjizi upisani kao suvlasnici ili vlasnici, iako na tim nekretninama nemaju nikakvih vlasnickih prava. Stoga niti žele da se upuste u parnicu, tako da masovno se donose presude zbog izostanka odnosno ogluhe).

Iz naprijed navedenog razvidno je da se u ovim parnicama više radi o deklaratornim zahtjevima, jer se traži da sud utvrdi da je tužitelj vec stekao pravo vlasništva dosjelošcu, dakle temeljem zakona, a od manjeg je znacenja je to što tužitelj ujedno traži da tuženik prizna tužbene zahtjeve, da trpi prijenos i uknjižbu vlasništva, da izda tabularnu ispravu što bi upucivalo na kondemnatorne zahtjeve (trpljenje, cinidba, propuštanje).

Opca je karakteristika ovakvih tužbi i parnicnih postupaka da tužitelji istinski nisu ni u kakvom životnom pravnom odnosu sa tuženicama, prema tuženicama nemaju nikakva ozbiljan obveznopravni ili stvarnopravni zahtjev, U biti nema spora među strankama, u pravilu tužitelj i ne poznaje tuženiku kojih je onoliko koliko ih je formalno upisanih u zk.ulošku, na desetke a nerijetko i na stotine,(Uvodno smo citirali 503 tužena suvlasnika iz zk.uloška). Zato se ove tužbe i postupci nazivaju kolokvijalno»formalkama» zbog toga što se»parnica» vodi pro forme samo u cilju korekcije pogrešnih zemljišnoknjižnih stanja. Sintagmu «parnica» stavljamo pod navodnike iz razloga što po svojoj pravnoj prirodi to i nisu prave, stvarne parnice. Po okoncanju postupka u ovakvim»parnicama», glede stvarnog i pravnog života, sud u biti nije ništa ni dosudio tužitelju. **«Prijeponu» nekretninu koja je bila predmet «parnice» tužitelj nije dobio presudom, on ju je imao u svom poštenom posjedu, u izvanknjižnom vlasništvu još prije pokretanja parnice, kao i poslije presude, dakle na terenu se nije ništa promijenilo. Tužitelja nitko u njegovom vlasništvu ni ne ometa. Stoga nije ni bio cilj suda da tužitelja zaštiti u rješavanju nekog spora. Na drugoj strani, na strani tuženika se također nije ništa promijenilo, oni odlukom suda nisu ništa izgubili u svojoj imovini, nemaju bilo kakvu obavezu prema tužitelju, tužitelju iz parnice nisu ništa dali.** Jedina promjena koja se desi u pravnom životu je ta da se u zk.ulošku, temeljem presude, brišu dotadašnji formalni i fiktivni upisi tuženika

kao idealnih suvlasnika (uvijek je u pravilu zbog nesredene gruntovnice više fiktivnih upisnika), što je u interesu i samih tuženika, jer sa nekretninom koja je u dugogodišnjem poštenom posjedu tužitelja nemaju nikakve životne veze, jer sa tužiteljem i nisu u pravnom odnosu.

Pretežan broj ovih »parnica« se završava i sud donosi odluku na temelju priznanja, na temelju izostanka tuženika i na temelju ogluhe. Ovo stoga iz razloga što tuženici se pasivno drže jer nisu u pitanju njihove nekretnine, po saznanju da se vodi postupak za cestice koje nisu u njihovom posjedu ne žele da se upuste u parnicu. Oni koji ipak dodu na raspravu i priznaju tužbene zahtjeve tužitelja izrijeckom sudu navode da se radi o nekretninama vlasništvo tužitelja. Nadalje, što je opet karakteristično za ove parnice je i to da se stranke uopće ne poznaju, nisu se nikada ni vidjele. Ovim parnicama se zaobilaze postupci nasljeđivanja jer za umrle formalne upisnike u zk.ulošku sam tužitelj označava nasljednike što sudovi nekritički prihvaćaju, tako da su sudskoj praksi poznati slučajevi zloupotreba. Da bi sudovi u ovakvim »parnicama« bili što efikasniji, a kako se radi o arhaicnim upisima u gruntovnici, kao po nekom pravilu to su brojne osobe upisane u zk.ulošku, nepoznate tužitelju, koji su sada u poziciji tuženika, sud tada pribjegava konstrukciji postavljanja privremenog zastupnika, temeljem članka 84 ZPP-a, tuženicima koji su nepoznatog boravišta i prebivališta, za koje se u biti niti zna da li su živi ili umrli (razvidno je iz oglasnih stranica Narodnih novina da sudovi u svakom broju oglašavaju brojne oglase o postavljenju privremenog zastupnika. Uvidom u NN-173/03 konstatirali smo da je 25 sudova dalo takve oglase, a Opcinski sud u K. od toga 8 oglasa, a jedan od njih, kojeg smo spomenuli u uvodu članka, glasi da je u parnici P-396/03 postavljen privremeni zastupnik za 503 osobe tuženika, koji su upisani u zk.ul. kao idealni suvlasnici (ova parnica je okončana priznanjem prava vlasništva od strane privremenog zastupnika koji je odvjetnik !!!). Sa izloženih razloga česta su ponavljanja postupaka (čl.421 – 428 ZPP-a) jer se zna, u ponovljenom postupku, javiti novi nasljednik koji nije bio obuhvaćen ili se utvrdi da nasljednik kojeg je tužitelj iskazao je lažan ili se sa prijedlogom za ponavljanje postupka javi osoba koja je živa a u ranijoj parnici joj je postavljen privremeni zastupnik. U Opcinskom sudu u C. odigrao se jedan interesantan događaj, ne samo za parnicu i kako se ona može zloupotrijebiti, nego i za kaznenu odgovornost. Graditelj B.C iz Z. kupio je cesticu u mjestu C. i izradio je projekt izgradnje višestambene zgrade. Međutim, da bi dobio lokacijsku i gradevinsku dozvolu, trebao je povećati zemljišnu cesticu za 95 m<sup>2</sup>. Znao je da njegov medašni susjed S.J. je dugo u Australiji. Zloupotrijebio je pravo i izvršio je parcelaciju susjedove cestice, te za novoformiranu cesticu u površini od 95 m<sup>2</sup> tužio je susjeda S.J. po pravnom osnovu dosjelogosti., a buduci ga označio kao osobu nepoznata prebivališta i boravišta predložio je sudu postavljenje privremenog zastupnika u osobi A.Ž. Sud je bez ikakve provjere temeljem članka 84 ZPP-a usvojio zahtjev tužitelja te osobi S.J. nepoznatog prebivališta i boravišta postavio za privremenog zastupnika osobu A.Ž. koja je trebala štititi i

zastupati interese tužene osobe S.J. Na prvom ročištu privremeni zastupnik A.Ž. je priznao tužbene zahtjeve tužitelja te je sud donio presudu na osnovu priznanja, kojom je utvrdio da je tužitelj B.C. stekao pravo vlasništva po pravnom osnovu dosjesti. Presuda je proknjižena tako što je cestica od 95 m<sup>2</sup> ispisana iz zk.uloška u kojemu je upisano vlasništvo S,J. i upisana u zk.ul.u kojemu je upisano vlasništvo tužitelja. Cestica se «utopila» u raniju cesticu tužitelja, te je tako povećanom površinom zemljišta ostvario uvjete za dobijanje lokacijske i građevinske dozvole. Zgradu je izgradio i rasprodao je sve stambene jedinice. S.J. je tek nakon 6 godina, kada je došao u zemlju, kada je vadio zk.uložak saznao je da je njegova cestica umanjena za 95 m<sup>2</sup> i preparcelacijom pridodana susjednom zemljištu. Kazneni postupak je zastario, te je pokrenuo ponavljanje parnicnog postupka. Prihvacen je prijedlog za ponavljanje postupka te novom presudom u ponovljenom postupku, zbog bitne povrede odredaba ZPP-a, ukinuta je ranija presuda, te su njegove nekretnine vraćene u prijašnje stanje. Dakle, da zaključimo da je ovakav predmet trasiran kroz pojedinačan ispravni postupak ne bi se mogla ostvariti zlouporaba prava do koje je došlo u parnici. Pojedinačni ispravni postupak je pouzdaniji i za razliku od parnice, više je izložen javnosti.

Karakteristicno je za « tabularne» parnice i to da znaju i dugotrajno trajati, zbog žalbenog postupka, tako da se ovi postupci često ne završavaju u «razumnom roku». Glede toga velika je prednost pojedinačnog ispitnog postupka, kao zemljišnoknjižnog postupka, u kojem je isključena žalba kao pravni lijek. Ispitni postupak se završava u strogo zadanim rokovima koji su fiksirani u javnom oglasu.

Sa svih naprijed izloženih razloga, usporedbi parnicnog postupka, s jedne strane i ispitnog postupka, s druge strane, priklanjamo se stajalištima mnogih pravnikâ i pravnih teoreticâ koji se zalažu za to, da se onemoguće i ne dopuste uskladenja i ažuriranja zemljišnoknjižnih stanja kroz parnicni postupak, jer je to materija ispitnog postupka po pravilima ZZK.

**« Sudsku praksu koja dopušta « tabularne» parnice stoga treba promijeniti i zahvate u zk.stanje omogućiti samo procesnim putovima što ih predviđa ZZK.**

**«Tabularne» tužbe, prema sadržaju, zapravo su prijedlozi za pokretanje pojedinačnog ispravnog postupka i tako ih treba procesno tretirati. Temeljem članka 19 ZPP-a, sudovi takve parnicne postupke trebaju obustavljati i po pravomocnosti ih nastavljati sukladno pravilima izvanparnicnog pojedinačnog ispravnog postupka predviđenog Zakonom o zemljišnim knjigama».<sup>14</sup>**

## VI. ZAKLJUČCI.

<sup>14</sup> Mr.sc.Zrinko Zrilic, članak « Pojedinačno ažuriranje zemljišnoknjižnog stanja, parnica ili pojedinačan ispravni postupak(Kritički osvrt na sudsku praksu),casopis: Pravo i porezi, br.3/2005, str.87.

Opca je konstatacija svih mislećih ljudi, svih institucija u državi, Predsjednika Vlade, Predsjednika Republike, da alarmantno loše, neažurno, nesredeno, stanje zemljišnih knjiga predstavlja prvorazrednu kocnicu daljnjeg gospodarskog napretka RH. I dan danas, pa i buduće vrijeme, i nadalje je aktualno stanovište Vlade Republike Hrvatske u pravcu rješavanja ove problematike koja je, ocjenjujući ozbiljnost situacije, te konstatirajući da se ne ostvaruju programi reforme zemljišnih knjiga u zadanim rokovima, na sjednici 24.03.2004.god.donijela je, među inim, zaključak kojim je obvezala Ministarstvo pravosuđa i Državnu geodetsku upravu, koji su glavni nositelji poslova, da na primjeren način upute poziv:

«- pravnim osobama u vlasništvu Republike Hrvatske koje upravljaju općim i javnim dobrima na provedbu uknjižbe u zemljišne knjige i katastar i sudjelovanje u provođenju i financiranju državnih programa vezanih za nekretnine;

- svim izvanknjižnim nositeljima prava na nekretninama na upis svojih prava u roku do 1.siječnja 2007.godine, kada na snagu stupa primjena načela povjerenja u istinitost i potpunost podataka upisanih u zemljišne knjige»<sup>15</sup> Također smo mišljenja da se ovaj najprioritetniji problem za rješavanje u RH može riješiti samo sistemskim mjerama a ne parcijalnim mjerama, kao što su to postupci pojedinacnog ispravnog postupka. Koliko god da su ti postupci efikasni, što nije prijeporno, ali činjenica je da takvim postupcima se ne može riješiti problematika za cijelu zemlju, pa ni za jednu katastarsku općinu. Ovim postupcima se samo unekoliko smanjuje, ublažava postojeće stanje. Među najvećim problemima u RH, prema svom značaju za gospodarstvo, na vrh liste prioriteta treba staviti sređivanje evidencija gruntovnica. Za konstatirati je da sve dosadašnje mjere i programi, od donošenja ZOV i ZZK,(razdoblje od 1o godina) pa do danas nisu uspjeli ili su u velikom zakašnjenju, sve zbog nedostatka financijskih sredstava. Stoga smo mišljenja da bez financijske potpore države ova problematika se neće u dogledno vrijeme riješiti. Iskustvo pokazuje da dosadašnja potpora ni blizu nije bila dostatna.

Mišljenja smo da bi predsjednici Općinskih sudova, u okviru svojih nadležnosti propisanih u članku 35 Zakona o sudovima i članku 9 Sudskog poslovnika, trebali sve parnicne predmete koji su upereni na utvrđivanje prava vlasništva, odnosno na uskladenje faktickog posjeda i gruntovnog stanja, za koje smo rekli da po svojoj prirodi i nisu parnice nego svojevrsne konstrukcije, sugerirati da se primjenom i temeljem članka 19 ZPP takvi predmeti imaju transformirati u izvanparnicni postupak i u upisniku umjesto parnice «P» zavoditi i postupati kao sa podnesenim prijedlogom za pojeđinacan ispravni postupak i zavoditi u zemljišnoknjižnom upisniku pod «Z». «Tabularne» parnice su fiktivne. Bilo bi «kao melem za ranu» ako bi Vrhovni sud također arbitrirao glede»tabularnih» parnica te, također, svojim naputcima pravilno usmjerio da se

---

<sup>15</sup> Zaključak Vlade Republike Hrvatske od 1.04.2004.god.

rješavanje problematike uskladenja zemljišnih knjiga ima provoditi u ispravnim postupcima po pravilima zemljišnoknjižnog prava a ne u parnici.

Kako dosadašnji tempom programi i mjere za reformiranje gruntovnice nisu ostvareni ni u dva petogodišnja roka ( 1996 – 2001 i 2002 - 2006 god) ukazuje se nužnim (zakonodavac ce to morati uciniti) da se novim izmjenama i dopunama, po treci puta, produže rokovi iz cl.224 ZZK ( 1.sijecanj 2007), kako bi se još jednom omogućilo izvanknjižnim nositeljima upis stvarnih prava u gruntovnici, kao i Državnim pravobraniteljstvima da vec jednom pokrenu postupke za upis stvarnih prava na nekretninama kojih je nositelj Republika Hrvatska. Ovaj novi, produženi rok bi, po našem mišljenju, se trebao uskladiti sa 10- godišnjim rokom iz clanka 110 stavak 3 Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina, u kom roku je propisano da **ce se za sve katastarske općine u RH izraditi katastar nekretnina, koji rok istjece 1.III.2010.godine.** Naše je stajalište da rokovi Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i Zakona o zemljišnim knjigama moraju biti usuglašeni, ne samo iz nomotehnickih razloga, nego zbog toga što se radi o temeljnim zakonima koji prirodno cine u biti jednu cjelinu zbog medusobnih interakcija, te nije moguće ostvarenje nove evidencije nekretnina u katastru i gruntovnici bez primjene sva tri zakona. Nažalost, ovim produženjem rokova, zapravo se i nadalje odgaga primjena pravila o zaštiti povjerenja u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga(cl.8 ZZK). Još uvijek ce se prolongirati upisi društvenog vlasništva jer se i rok iz clanka 388 Zakona o vlasništvu....takoder mora produžiti u smislu naprijed izloženog stajališta.

Konstatira se da do sada nisu propisivane sankcije za nepostupanje po odredbama clanka 224 ZZK, pa smatramo da u novim izmjenama i dopunama tog clanka je neophodno ih propisati, pogotovu za dosadašnji indolentan stav pravnih osoba u vlasništvu RH koje upravljaju općim(cl.3 ZV) i javnim dobrima (cl35 ZV), gdje upisa u zemljišne knjige.

Za teško oboljelu gruntovnicu, koja je rak rana pravosuda potrebne su systemske, sveobuhvatne radikalne mjere istovremeno na citavoj teritoriji Republike Hrvatske. Kao i za druge kapitalne objekte i ovdje država treba iznaci financijska sredstva kako bi se vec jednom za sva vremena riješio za društvo i državu problem sa vrha liste prioriteta. Nema toga tko ne priželjkuje da nam zemljišne knjige, vec jednom, doista, budu tako preoblikovane da budu odraz vanjske slike stvarnog cinjenicnog i pravnog stanja nekretnina.

Jer, sadašnja gruntovnica je « rak rana » na ledima pravosuda. Prethodno se mora otkloniti da bismo ušli u Europsku uniju kojoj težimo.

Crikvenica, mjesec studeni, 2006.god.

Božo Vilušić, dipl.iur

LITERATURA:

a). knjige:

1. Komentar zakona o zemljišnim knjigama, autor: Prof. Tatjana Josipovic, Informator Zagreb, 1998.god.
  2. Zakon o zemljišnim knjigama, autori: Mladen Žuvela i Bruno Ružicka, Organizator Zagreb, 2003.god.
- b). clanci:
1. Tatjana Josipovic: « Uskladenje zemljišnoknjižnog s izvanknjižnim pravnim stanjem nekretnine»», kao prilog savjetovanju»vlasništvo-obveze-postupak»,Porec 4-5 svibanj 2000 god.,Zbornik Pravnog fakulteta u Rijeci,1/2000;
  - 2 Tatjana Josipovic: Izvanknjižno stjecanje i prestanak stvarnih prava na nekretninama, clanak u knjizi:»Nekretnine kao objekti imovinskih prava», Narodne novine,Zagreb,2005.god.
  3. Damir Kontrec: «Parcelacija nekretnine i provedba prijavnog lista u zemljišnoj knjizi», clanak iz knjige:»Nekretnine kao objekti imovinskih prava», Narodne novine, Zagreb, izdanje 2005.god.
  4. Damir Kontrec: « Pojedinačan ispravni postupak(cl.200 Zakona o zemljišnim knjigama), Hrvatsko društvo za građanskopravne znanosti i praksu, Godišnjak 5, Organitator, Zagreb 1998.god.
  5. Dr.sc.Jadranko Crnic i Ana-Marija Koncic: « Obnova i dopuna zemljišne knjige – Ispravni postupak s posebnim osvrtom na pojedinačni ispravni postupak», knjiga» Nekretnine u pravnom prometu, VI. Savjetovanje- 2003 god, Inženjerski biro, Zagreb.
  6. Mladen Žuvela: «Zemljišna knjiga- gruntovnica-ažuriranje i preoblikovanje» Informator br.5001 od 9.02.2002.god.
  - 7.Ana-Marija Kocic: «Pojedinačni ispravni postupak», Iformator,br.5391 od 5.11.2005.god.
  7. Bruno Cphilj: « Pravni status digitalizacije zemljišnih knjiga(razvoj sustava za BZP)» iz knjige:»nekretnine u pravnom prometu-2005», Inženjerski biro d.d. Zagreb, 2005.god.
  8. Bruno Ružicka: « Zemljišne knjige », Pravo i porezi,br.10/97
  9. Josip Majetic: «Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina-Preobrazba katastra», Hrvatska pravna revija, br.11/2001.god.
  10. Mr.sc. Zrinko Zrilic: « Pojedinačno ažuriranje zemljišnoknjižnog stanja, parnica ili pojedinačan ispravni postupak(kriticki osvrt na sudsku praksu), Pravo i porezi, br.3/2005.
  11. Dr. sc. Ivan Kaladic: « Uknjižba prava vlasništva stecenog dosjelošcu na nekretninama», Pravo i porezi, br.4/2000 god.,
  - 12.Maja Ivkovic: « Iskustva u postupku obnove zemljišne knjige za k.o.Vrsi, Grbe i Ninske stanove», Hrvatska pravna revija, br.7/2005 god.
  13. Željko Bacic: « Preobrazba katastra prema Zakonu o državnoj izmjeri i katastru nekretnina», clanak iz knjige:»Nekretnine u pravnom prometu», Inženjerski biro d.d. Zagreb, 2000.god.

14. Branimir Gojceta, dipl.ing.: «Katastar-postojeće stanje i prijedlog novih zakonskih rješenja», iz knjige: «Nekretnine u pravnom prometu», Inženjerski biro d.d. Zagreb, 1998.god.

15. Tatjana Josipovic: «Novine u zemljišnoknjižnom pravu», članak iz knjige: «Nekretnine u pravnom prometu, V.savjetovanje-2002.», Inženjerski biro d.d.Zagreb,2002.god.

16. Josip Majetic: «Dioba nekretnina-uloga katastra i zemljišne knjige», članak iz knjige: Nekretnine u pravnom prometu, V. savjetovanje-2002, Inženjerski biro d.d.Zagreb, 2002.god.