

Pojedinačni ispravni postupak u svjetlu digitalizacije zemljišnih knjiga

Vesna Jurin Bakotić, univ.spec.iur.,

v.pred., Veleučilište u Šibeniku, vjbakotic@vus.hr

Mirko Škarica, mag.iur.

pred., mskaricasi@gmail.com

Marko Spahija, mag.iur.

marko.spahija0401@gmail.com

Nakon nešto manje od četiri godine od stupanja na snagu Zakona o zemljišnim knjigama iz 2019. godine, zakonodavac donosi Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama, objavljen u Narodnim novinama broj 128/2022., 2. studenoga 2022. koji je stupio na snagu 10. studenoga 2022., s time da su pojedine odredbe navedenog Zakona, (članak 105. stavak 1., 5. i 6. i članak 107.), stupile na snagu 10. veljače 2023. Najveće novine Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama odnose se na podnošenje prijedloga za upis u zemljišnu knjigu koji se od stupanja na snagu Zakona podnosi isključivo elektronički, putem javnih bilježnika i odvjetnika kao obveznih korisnika elektroničke komunikacije sa sudom, putem Zajedničkog informacijskog sustava. Promjene se odnose i na posebne zemljišnoknjižne postupke, dakle i na pojedinačni ispravni postupak. Također, jedna od bitnijih novina je da se protiv rješenja kojim se odbija ili odbacuje prijedlog za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka može izjaviti žalba. Sve ove novele trebale bi olakšati strankama upis svojih prava na nekretninama i ujedno se odraziti na povećanje efikasnost i ekonomičnosti sudova. Cilj rada je prikazati postupak provođenja pojedinačnog ispravnog postupka i utjecaj digitalizacije pravosuđa na sam postupak.

Ključne riječi: *zemljišne knjige, zemljišnoknjižni postupak, pojedinačni ispravni postupak, digitalizacija.*

1. UVOD

Pojedinačni ispravni postupak je poseban zemljišnoknjižni postupak koji je predviđen za pojedinačno sređivanje nesređenog zemljišnoknjižnog stanja. Pojedinačni ispravni postupak reguliran je odredbama članka 208. – 216. Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj 63/2019., 128/2022., dalje: ZZK).

Člankom 10. Zakona o izmjenama Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj 128/2022., dalje ZIDZZK/22) izmijenjen je članak 105. ZZK, a istim je propisano da se prijedlog za upis podnosi elektronički putem javnog bilježnika ili odvjetnika kao obveznih korisnika elektroničke komunikacije sa sudom putem ZIS-a. Nadležno državno odvjetništvo obvezni je korisnik elektroničke komunikacije sa sudom te samostalno podnosi prijedlog za upis elektronički putem ZIS-a. Javni bilježnik nakon sastavljanja javnobilježničkog akta, solemnizacije ili ovjere potpisa na ispravi, koja je temelj za upis u zemljišnu knjigu, obavezan je podnijeti prijedloge za upis u zemljišnu knjigu, osim ako se stranka tome izričito protivi. Svi podnesci zemljišnoknjižnom sudu podnose se elektronički putem ZIS-a, a oni podnesci koji nisu podnesene elektronički putem ZIS-a će se odbaciti. Javni bilježnik odnosno odvjetnik putem kojeg je podnesen prijedlog nije punomoćnik stranke, osim ako ne ispunjava uvjete za punomoćnika sukladno posebnim propisima.

Uzimajući u obzir prijelazne i završne odredbe ZIDZZK/22 razvidno je da navedena odredba stupa na snagu sa danom 10. veljače 2023.¹

S obzirom na navedeno, jasno je da su stranke, od 10. veljače 2023., dužne i prijedlog za pokretanjem i otvaranjem pojedinačnog ispravnog postupka podnositi sudu putem ovlaštenih osoba, odnosno javnih bilježnika ili odvjetnika. Također, i osobe koje podnose prijave i prigovore u pojedinačnom ispravnom postupku, iste trebaju podnositi sudu elektronički putem ZIS-a. Prijedlozi, prijave i prigovori se smatraju podnescima, a sukladno novoj zakonskoj regulativi, ako stranke ne podnesu podneske elektronički putem ZIS-a, isti će se odbaciti.

Pojedinačni ispravni postupak će se provesti kada za to postoji opravdan razlog, a opravdani razlog postoji ukoliko stranka koja ima pravni interes priloži određene isprave, odnosno ispravu (posjedovni list, privatnu ispravu, javnu ispravu ili neki drugi akt) iz kojeg bi bilo vidljivo da je stranka nositelj određenog zemljišnoknjižnog prava, koje može biti predmetom upisa u zemljišne knjige, ali ista isprava nije podobna za provedu u zemljišnim knjigama, bilo da se radi o neotklonjivim nedostacima isprave ili o neažuriranom zemljišnoknjižnom stanju.

Važno je ukazati na slijedeće: pojedinačnim ispravnim postupkom se ne mogu zaobilaziti drugi redoviti postupci pred sudom ili kod javnog bilježnika, npr. postupak razvrgnuća suvlasništva, ostavinski postupak i drugi.

2. OPĆENITO O POJEDINAČNOM ISPRAVNOM POSTUPKU

Zakonodavac je pojedinačni ispravni postupak smjestio u posebne zemljišnoknjižne postupke uz osnivanje, obnovu i dopunu zemljišnih knjiga, obnovu zemljišnoknjižnog uloška, pojedinačno preoblikovanje zemljišnih knjiga te povezivanje zemljišne knjige i položenih ugovora.²

Pojedinačni ispravni postupak se provodi na prijedlog osobe koja ima pravni interes.³ Pravni interes za podnošenje prijedloga za provođenje pojedinačnog ispravnog postupka, se može ogledati primjerice kada su u zemljišnoj knjizi upisani vlasnici s kraja 19. stoljeća ili početka 20. stoljeća, odnosno kada je riječ o „starim“ upisima, a u katastru je upisan posjednik koji česticu uživa (sam ili po pravnim prednicima) dulje od 20 godine, a ne raspolaže ispravom kojom se može uknjižiti kao vlasnik u zemljišnu knjigu, upravo takav posjednik ima pravni interes, odnosno može pokrenuti pojedinačni ispravni postupak, o svom trošku.⁴

Pojedinačni ispravni postupak provodi se kada postoji opravdan razlog, a opravdan razlog za vođenje pojedinačnog ispravnog postupka postoji kada je nekom ispravom učinjeno vjerojatnim da nekoj osobi pripada pravo koje nije u njezinu korist upisano i zbog čijeg bi upisa trebalo ispraviti određene zemljišnoknjižne upise, a radi se o pravu koje prema odredbama ZZK može biti predmet zemljišnoknjižnog upisa. Opravdan razlog bi trebalo tumačiti na način da postoji uvijek kada postoji nesuglasje zemljišnoknjižnog stanja sa katastarskim i stvarnim stanjem. Pritom je pri podnošenju prijedloga dostatno učiniti vjerojatnim postojanje opravdanog razloga, dok će sud u postupku utvrđivati sve činjenice te odlučivati o utemeljenosti prijedloga.⁵ U praksi se najčešće traži ispravka upisa prava vlasništva, međutim zakonodavac nije ograničio

1 Članak 38. ZIDZZK/22

2 Članak 98. stavak 2. ZZK

3 Članak 209. stavak 1. ZZK

4 Damir Kontrec, Ana-Marija Končić, Franjo Končić, Vodič za rješavanje imovinskopravnih odnosa na nekretninama u Republici Hrvatskoj u provedbi projekata EU, Zagreb, travanj 2014., str. 59.

5 Z. Bulka, Pojedinačni ispravni postupak u svjetlu novog Zakona o zemljišnim knjigama, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol. 41, br. 1. str 384.

pojedinačni ispravni postupak na pravo vlasništva, već se isti može pokrenuti i za druga stvarna prava i druge upise koje mogu biti predmet zemljišnoknjižnih upisa.

Nadalje, pojedinačni ispravni postupak se može provesti glede jednog ili više zemljišnoknjižnih uložaka. Ističemo da je u samom nazivu ovog instituta riječ „pojedinačni“, što bi ukazivalo na pojedinačne nekretnine. Međutim, kako nekretnina, koja u stvarnosti predstavlja cjelinu, može biti položena na više katastarskih čestica koje mogu biti upisane u različite zemljišnoknjižne uloške, zakonodavac je omogućio provođenje pojedinačnog ispravnog postupka i na više zemljišnoknjižnih uložaka.

Na pojedinačni ispravni postupak se na odgovarajući način primjenjuju odredbe o sastavljanju uložaka i ispravnom postupku.

3. PRIJEDLOG ZA POKRETANJE I OTVARANJE POJEDINAČNOG ISPRAVNOG POSTUPKA

Pojedinačni ispravni postupak se pokreće na prijedlog osobe koja ima pravni interes. Pravni interes, kao takav, je širok pojam, međutim, u smislu pojedinačnog ispravnog postupka pravni interes bi imala osoba čije zemljišnoknjižno pravo nije upisano u zemljišnu knjigu premda ono postoji. Također, osim što osoba koja podnosi prijedlog treba imati pravni interes, u prijedlogu osoba treba navesti i učiniti vjerojatnim opravdan razlog⁶ kako bi se pojedinačni ispravni postupak proveo.

Prijedlog za pokretanja i otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka se podnosi zemljišnoknjižnom sudu. Zemljišnoknjižni sudovi su općinski sudovi kao sudovi prvog stupnja koji vode zemljišne knjige (stvarna nadležnost). Što se tiče mjesne nadležnosti, prijedlog se podnosi onom općinskom sudu koji vodi zemljišnu knjigu u kojoj se treba provesti upis.⁷

U ime osobe sa pravnim interesom prijedlog može podnijeti i osoba koja je za to ovlaštena, što mora dokazati ispravom.⁸ S obzirom na ZIDZZK/22 prijedlog se može podnijeti isključivo elektronički putem javnog bilježnika ili odvjetnika kao obveznika korisnika elektroničke komunikacije sa sudom putem ZIS-a.

Bitno je istaknuti da je zakonodavac propisao da javni bilježnik odnosno odvjetnik putem kojeg je podnesen prijedlog nije punomoćnik stranke, osim ako ne ispunjava uvjete za punomoćnika⁹. Navedeno bi značilo, da iako je prijedlog za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka podnesen putem odvjetnika da sud mora provjeriti da li odvjetnik ima ovlaštenje (punomoć) za zastupanje i u daljnjem tijeku postupka ili ga je stranka angažirala samo za podnošenje prijedloga.

Iz navedenog proizlazi da stranke ne mogu osobno podnositi niti prijedlog za otvaranje i pokretanja pojedinačnog ispravnog postupka čime se strankama stvara trošak angažiranja odvjetnika ili javnih bilježnika za podnošenje prijedloga sudu.

Prijedlog za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka treba sadržavati u kojem se smislu zahtijeva ispravljanje zemljišnoknjižnog uložka, koji bi se zemljišnoknjižni upisi u tom ulošku, kako i u čiju korist trebali ispraviti, činjenice na kojima se prijedlog temelji (npr. temelj stjecanja, povijest stjecanja i slično), a uz prijedlog se može podnijeti i nacrt ispravljenog zemljišnoknjižnog uložka.¹⁰

6 Supra, poglavlje 2., odlomak 3.

7 Op. cit., bilje. 5., str. 385.

8 Članak 104. stavak 1. ZZK

9 Članak 105. stavak 7. ZZK

10 Članak 209. stavak 2. ZZK

Također, kako se na odgovarajući način primjenjuju i ostale odredbe ZZK na pojedinačni ispravi postupak, tako prijedlog za otvaranje i pokretanje pojedinačnog ispravnog postupka treba sadržavati oznaku da se radi o zemljišnoknjižnom predmetu, oznaku zemljišnoknjižnog suda kojemu se prijedlog podnosi, ime i prezime, adresu i osobni identifikacijski broj osobe koja podnosi prijedlog, oznake zemljišnoknjižnog uloška (ili više njih), ime katastarske općine i oznaku čestica na koje se prijedlog odnosi.¹¹

U odnosu na pojedinačni ispravi postupak, zakonodavac je propisao da nije potrebno u prijedlogu navoditi osobe protiv kojih se traži ispravak upisa (protustranke)¹². Cilj takve odredbe je ubrzavanje postupaka te omogućavanje vođenja postupka i kada su protustranke (zemljišnoknjižni vlasnici) nepoznate, odnosno nepoznato im je boravište. Naime, u nekim zemljišnim knjigama upisi su stariji i od stotinu godinu te je očito da zemljišnoknjižni vlasnici ne samo što ne stanuju na adresama iz zemljišne knjige već je upitno i jesu li živi.¹³ Osim navedenog „stari“ zemljišnoknjižni upisi najčešće niti ne sadrže adresu prebivališta ili boravišta, niti imaju dovoljno podataka da bi se dostava mogla izvršiti.

Nadalje, prijedlogu treba priložiti i isprave iz kojih proizlazi opravdanost pokretanja pojedinačnog ispravnog postupka odnosno isprave kojim 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 posjednik nekretnine, javno ovjerovljene izjave zemljišnoknjižnog vlasnika ili njegovih nasljednika kojima se potvrđuje pravo predlagatelja i sl.)¹⁴

Zakon nije ograničio koje se sve isprave mogu predložiti kao dokazi kako bi predlagatelj dokazao osnovanost prijedloga, niti je ograničio dokazne prijedloge. Slijedom toga, u praksi je korisno i da se izvede dokaz saslušanjem svjedoka koji mogu dati svoj iskaz na okolnost posjeda i vlasništva nekretnine koja je predmet pojedinačnog ispravnog postupka, kao i iskaz svjedoka međaša (vlasnici susjednih nekretnina). Također, u prijedlogu je korisno predložiti i provođenje uviđaja uz sudjelovanje vještaka geodetske struke, a radi identifikacije nekretnine.

Člankom 27. ZIDZZK/22 brisan je stavak 5. članka 209. ZZK/19 kojim je bilo propisano da se uz prijedlog treba priložiti i podatak o povijesti promjena u katastarskom operatu koji je u službenoj upotrebi za katastarsku česticu na kojoj se predlaže upis, i to kada se predlaže upisati pravo vlasništva, osim kada je predmet postupka pravo vlasništva na posebnom dijelu nekretnine (etažno vlasništvo). Dakle, od stupanja na snagu ZIDZZK/22 prijedlogu nije potrebno priložiti povijest promjena na katastarskim česticama, međutim isto nije zapreka da se takva isprava priloži ukoliko bi to dodatno potkrijepilo osnovanost prijedloga.

Također, prijedlogom za pokretanja i otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka može se predložiti i promjena podataka u posjedovnici. Kada se predlaže promjena podataka u posjedovnici, prijedlogu treba priložiti i prijavni list koji je pregledalo i potvrdilo tijelo nadležno za katastar, u protivnom će se prijedlog odbaciti i upisati zabilježba odbačenog prijedloga.¹⁵ Dakle, nije dovoljno dostaviti samo prijavni list, već isti mora biti potvrđen od strane nadležnog katastra, što bi značilo da je potrebno dostaviti i potvrdu katastra da je elaborat, čiji je sastavni dio i prijavni list za zemljišnu knjigu, izrađen u skladu s geodetskim pravilima.

Slijedom svega navedenog, može se zaključiti da prijedlog za pokretanje i otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka u sebi sadrži dva prijedloga, i to prijedlog da se pojedinačni

11 Članak 109. stavak 1. ZZK

12 Članak 209. stavak 3. ZZK

13 Op. cit, bilj. 5, str. 386.

14 Članak 209. stavak 4. ZZK

15 Članak 209. stavak 5. ZZK

ispravni postupak otvori, te prijedlog da se izvrši određeni zemljišnoknjižni upis (prijava predlagatelja, o kojoj će biti riječ u daljnjem tekstu ovog rada).

PRIMJER PRIJEDLOGA ZA POKRETANJE I OTVARANJE POJEDINAČNOG ISPRAVNOG POSTUPKA¹⁶:

OPĆINSKI SUD U _____
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL

Zemljišnoknjižna stvar!

Predlagatelj: (Ime prezime, OIB, adresa, punomoćnik ako ga ima)

P R I J E D L O G

*za pokretanje i otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka
u odnosu na kat. čest. ____ Z. U. ____, K. O. ____*

U Z. U. - K. O. ____ za kat. čest. ____ kao vlasnici su upisani ____, koji upis ne odražava stvarno stanje, s obzirom na to da je nizom promjena stvarno stanje u potpunosti drugačije, a stvarni vlasnik predmetne čestice je predlagatelj.

Predlagatelj je vlasništvo predmetne nekretnine stekao: (navesti temelje stjecanja, primjerice nasljeđivanjem od svog oca, diobom sa ostalim nasljednicima...)

Dokaz:

- navesti sve isprave na koje se poziva u ranijem odlomku,*
- ukoliko je potrebno provesti identifikaciju nekretnine predložiti uviđaj uz sudjelovanje vještaka geodetske struke,*
- saslušanje svjedoka, bilo bi korisno da su svjedoci međaši ili osobe koje dugu niz godina žive u mjestu gdje se nekretnina nalazi,*
- ukoliko je moguće dostaviti i javno ovjerovljene izjave upisanih zemljišnoknjižnih suvlasnika ili posjednika, odnosno njihovih nasljednika*

Kako redovnim putem predlagatelj ne može ostvariti upis svog prava i time uskladiti faktično i zemljišnoknjižno stanje, smatra da postoji opravdan razlog za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka u smislu članka 208. stavak 3. ZZK, te predlaže da sud donese

r j e š e n j e

I. Prihvaća se prijedlog te se otvara pojedinačni ispravni postupak u odnosu na kat. čest. ____ Z. U. ____ K. O. ____ i to povodom prijedloga predlagatelja da se vlasništvo na predmetnoj nekretnini upiše na ime predlagatelja, i to:

(Ime i prezime predlagatelja, OIB, adresa), uz istovremeni izbris do sada upisanih zemljišnoknjižnih vlasnika.

II. Određuje se zabilježba da je u odnosu na kat. čest. ____ Z. U. ____ K. O. otvoren pojedinačni ispravni postupak.

Nakon provedenog pojedinačnog ispravnog postupka, predlaže da sud donese

¹⁶ Primjer prijedloga se odnosi na prijedlog kojim predlagatelj predlaže ispravak upisa u listu B, odnosno predlaže uknjižbu prava vlasništva, bez promjena podataka u posjedovnici.

r j e š e n j e

Ispravlja se zemljišnoknjižno stanje u pogledu kat. čest. __ Z. U. __ K. O. __ na način da se brišu upisi u listu B i to upisano pravo vlasništva sa imena (navesti imena upisanih zemljišnoknjižnih vlasnika), te da se izvrši otpis i pripis navedne čestice u Z. U. koji će se formirati za K. O. __, te da se naloži uknjižba prava vlasništva na navedenoj čestici na ime predlagatelja: (ime prezime, oib, adresa predlagatelja).

U ____, dana ____

PREDLAGATELJ:

4. POSTUPAK SUDA PO PRIJEDLOGU

Po prijedlogu za pokretanje i otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka, kao i o prigovorima i prijavama u pojedinačnom ispravnom postupku odlučuje sudac ili sudski savjetnik pod nadzorom suca.¹⁷

Prijedlog za pokretanje i otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka sud može odbaciti, odbiti ili prihvatiti.

4. 1. Odbacivanje i odbijanje prijedloga

Prijedlog će se odbaciti ako je prijedlog neuredan, odnosno ako mu nisu priloženi svi prilozi nužni za donošenje rješenja o otvaranju.¹⁸ Zakon izričito navodi jednu situaciju kada je sud u obvezi odbaciti prijedlog za pokretanje i otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka, a to je kada predlagatelj predlaže provesti promjene u posjedovnici, a prijedlogu nije priložen prijavni list koji je pregledalo i potvrdilo tijelo nadležno za katastar.

Sud može pozvati predlagatelja nepotpunog prijedloga da dostavi isprave koje ne predstavljaju tabularne isprave¹⁹. Dakle, u pojedinačnom ispravnom postupku, sud ne bi trebao odbaciti prijedlog za pokretanje i otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka ako nedostaje kakva isprava, već bi trebao provesti postupak, a po potrebi pozvati predlagatelja na dostavu isprava koje sud smatra bitnim za donošenje odluke. Navedeno iz razloga što se odluka u pojedinačnom ispravnom postupku ne treba isključivo temeljiti na ispravama koje je predlagatelj dostavio uz prijedlog, već se prijava predlagatelja može dokazivati i ispravama dostavljenim na raspravi za ispravak, kao i drugim pravnim sredstvima, primjerice iskazima svjedoka.

Sud će odbiti prijedlog za pokretanje i otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka ako nisu ispunjeni zakonski uvjeti za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka. U članku 208. stavak 1. ZZK naveden je samo jedan uvjet za provođenje pojedinačnog ispravnog postupka, a to je da postoji opravdan razlog.²⁰ Dakle, sud će odbiti prijedlog za pokretanje i otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka kada predlagatelj u svom prijedlogu ne navede i ne priloži isprave kojom bi bilo učinjeno vjerojatnim da nekoj osobi pripada pravo koje nije u njezinu korist upisano.

Pri utvrđivanju opravdanog razloga, postojeća sudska praksa je dosta neujednačena. Primjerice, pojedini su sudovi smatrali da posjedovni list (koji je javna isprava) nije odgovarajuća

¹⁷ Članak 209. stavak 7. ZZK

¹⁸ Članak 118. stavak 6. ZZK

¹⁹ Članak 118. stavak 7. ZZK

²⁰ Supra, poglavlje 2. odlomak 3.

isprava kojom bi se pokrenuo pojedinačni ispravní postupak, dok su drugi sudovi imali drugačije mišljenje.²¹

Do stupanja na snagu ZIDZZK/22 protiv rješenja kojim se odbacuje ili odbija prijedlog za pokretanje i otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka, kao pravni lijek, bio je dopušten prigovor, o kojem je, odgovarajućom primjenom članka 144. stavka 2. ZZK, odlučivao zemljišnoknjižni sudac prvostupanjskog suda.

Odredbom članka 28. ZIDZZK/22 izmijenjeno je dosadašnje uređenje pravnog lijeka na rješenja kojim se odbacuje ili odbija prijedlog za pokretanje i otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka, te je od stupanja na snagu ZIDZZK/22 protiv rješenja kojim se odbacuje ili odbija prijedlog za pokretanje i otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka dopuštena žalba.

Navedena izmjena je bitna, jer odgovarajućom primjenom glave VI. ZZK o žalbi odlučuje sud drugog stupnja. Dakle, o pravnom lijeku protiv rješenja kojim se odbija ili odbacuje prijedlog za pokretanje i otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka, više neće odlučivati zemljišnoknjižni sudac prvog stupnja, već će odlučivati drugostupanjski sud. Ovakvo uređenje zasigurno bi trebalo dovesti do ujednačavanja sudske prakse na razini cijele Republike Hrvatske, a posebno vezano za još uvijek nedovoljno određene pojmove, oko koje se sudska praksa razlikuje od suda do suda, a to su primjerice pojam „opravdanog interesa“, ili „osobe koja ima pravni interes za podnošenje prijedloga za provođenje pojedinačnog ispravnog postupka“ i sl.

Sud će odbijeni ili odbačeni prijedlog zabilježiti, a kada rješenje o odbijanju ili odbacivanju prijedloga postane pravomoćno, zemljišnoknjižni sud će po službenoj dužnosti izbrisati zabilježbu odbijenog ili odbačenog prijedloga.²² Svrha ove zabilježbe do pravomoćne odluke je čuvanje prvenstvenog reda.

4. 2. Prihvaćanje prijedloga

Prijedlog se prihvaća ako predlagatelj ispravom učini vjerojatnim postojanje opravdanog interesa, te se donosi rješenje o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka za česticu na koju se odnosi.

Kada se donese rješenje o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka u dijelu zemljišne knjige na koji se ispravak odnosi zabilježiti će se da je otvoren pojedinačni ispravní postupak. Ova zabilježba ne sprječava daljnje upise u zemljišnu knjigu, međutim zadržava prvenstveni red. Upisi provedeni nakon ove zabilježbe brisat će se po službenoj dužnosti ako njihov sadržaj bude suprotan upisu koji će se odrediti u rješenju, o čemu je sud dužan obavijestiti nositelje prava koje prestaju brisanjem.²³

Zakonom je predviđeno da se rješenje o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka donosi u roku od 30 dana od dana zaprimanja urednog prijedloga, a ukoliko prethode plombe ranijeg reda prvenstva, da se donosi u roku od 30 dana od dana brisanja zadnje plombe koja je prethodila prijedlogu.²⁴

Rješenje o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka u sebi mora sadržavati oglas kojim će sud po službenoj dužnosti, bez odgađanja, objaviti:

- da je glede te određene nekretnine na prijedlog (podaci o predlagatelju) otvoren pojedinačni ispravní postupak kojim predlagatelj zahtijeva da se u navedenom ulošku na navedenoj nekretnini provedu i isprave upisi s točnim navođenjem upisa iz prijedloga koji se zahtijevaju u

21 Op. cit. bilj. 5, str. 384.

22 Članak 120. stavak 1. i 3. ZZK

23 Članak 210. stavak 1., 2. i 3. ZZK

24 Članak 210. stavak 4. i 5. ZZK

vezi sa zemljišnoknjižnim uloškom, a po potrebi se može navesti i nacrt ispravljenog zemljišnoknjižnog uloška

- da se sve osobe koje se protive da se zemljišnoknjižni uložak na predloženi način ispravi, koje smatraju da bi u zemljišnoknjižni uložak trebalo upisati nešto što nije predloženo ili da bi trebalo izmijeniti ili ispraviti neki upis pozivaju da stave zemljišnoknjižnom sudu svoje prijave prijedloga za upis odnosno svoje prigovore u određenom roku (rok za ispravak), čiji početak i kraj moraju u oglasu biti izričito navedeni određivanjem kalendarskog dana
- da, ako nisu zaprimljene prijave i prigovori, a stanje spisa i zemljišne knjige upućuje na opravdanost prijedloga, sud može donijeti odluku bez održavanja rasprave.

Prigovori i prijave mogu se podnijeti u roku od 30 dana računajući od dana objave oglasa na e-Oglasnoj ploči, a oglas će se objaviti na trošak predlagatelja na e-Oglasnoj ploči, oglasnoj ploči suda, nadležnog ureda za katastar, jedinice lokalne samouprave ili na drugi odgovarajući način.²⁵

Odredba da oglas mora biti sastavni dio rješenja o otvaranju zasigurno je ubrzala postupak, budući da se u praksi ranije događalo da se oglas objavljivao i po nekoliko mjeseci, pa čak i godina nakon donošenja rješenja o otvaranju.²⁶

Rješenje o otvaranju ispravnog postupka dostavit će se podnositelju prijedloga, osobama iz čijeg se upisa nedvojbeno zaključuje da bi dostava bila moguća, te osoba koje su upise u zemljišnu knjigu zahtijevale nakon zabilježbe otvaranja pojedinačnog ispravnog postupka. Rješenje o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka dostavlja se isključivo radi obavijesti, dok neuredna dostava ne sprječava daljnji postupak.²⁷

Donošenjem ZZK/19 dostava je usklađena sa podzakonskim pravilima Zemljišnoknjižnog poslovnika o dostavi rješenja o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka. Naime, u članku 112. stavku 3. Zemljišnoknjižnog poslovnika propisano je da se rješenje o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka dostavlja isključivo radi bolje obavijesti.²⁸

Dakle, kako je već ranije navedeno u ovom radu, upisi u zemljišne knjige znaju biti stariji od sto godina, stoga dostava svim upisanim zemljišnoknjižnim vlasnicima nije moguća, stoga je i propisano da se dostava obavlja samo onim osobama za koje iz zemljišne knjige proizlazi da bi dostava bila moguća, odnosno kojima je u zemljišne knjige upisana i adresa stanovanja.

Protiv rješenja o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka nije dopuštena posebna žalba, a o uputi pravnom lijeku naznačit će se da osobe koje imaju pravni interes svoja prava mogu ostvarivati u ispravnom postupku podnošenjem prijave ili prigovora u roku otvorenom za ispravak, odnosno u parnici pred sudom ili u postupku pred drugim nadležnim tijelom, nakon što pojedinačni ispravni postupak bude zaključen.²⁹

5. PRIJAVE I PRIGOVORI U POJEDINAČNOM ISPRAVNOM POSTUPKU

Prijedlog za pokretanje i otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka već u sebi sadrži prijavu predlagatelja radi upisa određenog zemljišnoknjižnog prava, najčešće je riječ o pravu vlasništva. Nakon što sud donese rješenje o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka, u daljnjem tijeku postupka s prijedlogom predlagatelja postupka kao s prijavom odnosno prigovorom podnesenim u ispravnom postupku.³⁰

²⁵ Članak 211. ZZK

²⁶ Op. cit. bilj. 5, str. 388.

²⁷ Članak 212. ZZK

²⁸ Op. cit. bilj. 5. str. 389,390

²⁹ Članak 213. stavak 1. i 2. ZZK

³⁰ Članak 209. stavak 6. ZZK

Osim prijave predlagatelja, sve osobe koje se protive da se zemljišnoknjižni uložak ispravi na način koji je predlagatelj predložio, ili smatraju da bi se u odnosu na predmet pojedinačnog ispravnog postupka trebalo upisati nešto što nije predloženo ili da bi trebalo izmijeniti ili ispraviti neki upis mogu podnijeti svoje prigovore i prijave i to u roku za ispravak.

Prigovori i prijave mogu se podnijeti u roku od 30 dana računajući od dana objave oglasa na e-Oglasnoj ploči.³¹ Smatra se da su prijedlog za pokretanja ispravnog postupka, prijave i prigovori pristigli u istom prvenstvenom redu.³²

S obzirom na novelu ZZK iz 2022. godine, i prijave i prigovori zainteresiranih osoba mogu se podnijeti jedino elektronički putem javnih bilježnika ili odvjetnika, te za podnošenje prijave i prigovora vrijede sve one ranije spomenute odredbe o podnošenju podnesaka³³.

Podnositelji prijave i prigovora, uz prijavu i prigovor moraju priložiti sve isprave na kojima temelje svoje prijave odnosno prigovore, odnosno one moraju biti utemeljene na javnim ili privatnim ispravama kojima se čini vjerojatnim postojanje knjižnog prava čiji se upis zahtijeva. Svaka prijava i prigovor se zaprima pod posebnim poslovnim brojem.³⁴

Dakle, prijave i prigovori u pojedinačnom ispravnom postupku se moraju odnositi na onu nekretninu koja je predmet pojedinačnog ispravnog postupka, a mogu ih podnijeti sve zainteresirane osobe (što bi značilo da nije od važnosti je li podnositelj prigovora ili prijave upisani zemljišnoknjižni vlasnik ili evidentirani posjednik), ali oni moraju svoje prijave i prigovore temeljiti na ispravama koje su u obvezi dostaviti prilikom podnošenja istih.

Kada sud zaprimi prijavu odnosno prigovor u pojedinačnom ispravnom postupku, isti će zabilježiti, a dok zabilježba prijave i prigovora ne budu izbrisane nitko se ne može pozivati na to da za njih nije znao niti morao znati.

O prijavama i prigovorima sud odlučuje zajedno sa prijedlogom predlagatelja, nakon provedene rasprave za ispravak. Prijave i prigovori koji su podneseni nakon isteka roka za ispravak, a o njima nije postignuta suglasnost na raspravi za ispravak da se o njima postupka kao pravodobnima, sud će odbaciti.³⁵ Također, sud može prijave i prigovore odbiti, ukoliko smatra da su isti neosnovani, odnosno ako iz isprava koje su podnositelji priložili ne proizlazi osnovanost njihovih navoda. Sud će uputiti 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 da svoje navodno pravo ostvaruju u parnici tužbom za ispravak.³⁶

Ukoliko sud smatra da je prigovor osnovan, odbit će prijedlog/prijavu predlagatelja te istog uputiti da svoje navodno pravo može ostvariti u parnici tužbom za ispravak. Ako sud smatra da je prijava podnositelja osnovana, odbit će prijedlog/prijavu predlagatelja i odlučiti o prijavi podnositelja, ili može odbiti i prijedlog/prijavu predlagatelja i prijavu podnositelja, te ih uputiti da svoje navodno pravo ostvaruju u parnici tužbom za ispravak.

6. POSTUPAK SUDA NAKON PROTEKA ROKA ZA ISPRAVAK

Nakon proteka roka za ispravak sud može, pod pretpostavkama određenim zakonom donijeti rješenje u pojedinačnom ispravnom postupku ili odrediti raspravu za ispravak nakon koje će donijeti rješenje u pojedinačnom ispravnom postupku.

31 Članak 211. stavak 2. ZZK

32 Članak 214. stavak 2. ZZK

33 Supra, poglavlje 3. odlomak 2. – 5.

34 Članak 214. u vezi članak 196. ZZK

35 Članak 203. stavak 4. ZZK

36 Članak 203. stavak 5. ZZK

6. 1. Donošenje rješenja bez provođenja rasprave za ispravak

Nakon proteka roka za ispravak, kada nisu zaprimljene prijave i prigovori, a stanje spisa i zemljišne knjige upućuje na opravdanost prijedloga, sud može i bez provođenja rasprave donijeti rješenje u pojedinačnom ispravnom postupku. U tom slučaju, sud je dužan donijeti rješenje u roku od 30 radnih dana od dana isteka zadnjeg dana roka za podnošenje prijava i prigovora.³⁷

Znači, rasprava se ne mora provoditi u slučaju kada nema zaprimljenih prijava i prigovora i kada sud smatra da je prijedlog opravdan. Ove pretpostavke moraju biti kumulativno ispunjene da bi sud mogao donijeti rješenje u pojedinačnom ispravnom postupku bez rasprave.

6. 2. Rasprava za ispravak

Ako su zaprimljene prijave i prigovori ili sud smatra da je potrebno održati raspravu, rasprava za ispravak mora se održati u roku od 60 dana od dana isteka od dana isteka zadnjeg dana roka za podnošenje prijava i prigovora.³⁸ Zakon nije propisao mjesto gdje se održavaju rasprave za ispravak u smislu da je odredio da bi to bilo na sudu ili na licu mjesta. U dosadašnjoj praksi pokazalo se da je provođenje očevida vrlo važan i koristan dio pojedinačnog ispravnog postupka, pa bi u tom pravcu trebalo i ustrajati. Na licu mjesta mogu se otkloniti potencijalne nejasnoće, npr. oko katastarske čestice, ali i postići da se o postupku izravno izvijeste zainteresirane osobe (npr. susjede, osobe koje eventualno polažu određena prava na istoj katastarskoj čestici i sl.)³⁹.

U pozivu za raspravu za ispravak sud može pozvati stranke da dostave određene isprave ukoliko smatra da su te isprave bitne za donošenje odluke, a može pozvati i službenika katastra u svojstvu stručne osobe.⁴⁰ Na raspravu za ispravak sud će pozvati predlagatelja te osobe koje su podnijele prijave i prigovore, osobe protiv čijih su upisa te prijave i prigovori podneseni, a može pozvati i bilo koju drugu osobu koja bi prema sadržaju zemljišnih knjiga mogla imati pravni interes. Nenazočnost pozvanih osoba ne odgađa održavanje rasprave za ispravak niti znači da je nenazočna osoba povukla svoju prijavu ili prigovor, niti da priznaje tuđe prijave ili prigovore. U slučaju ne odaziva uredno pozvanih osoba zemljišnoknjižni sud donijet će odluku bez odgađanja na temelju stanja spisa. U zemljišnoknjižnim postupcima nitko nije ovlašten zahtijevati odgodu rasprave niti povrat u prijašnje stanje. O svemu navedenom sud je dužan upozoriti pozvane osobe⁴¹. Na raspravu za ispravak, kada se ista održava na licu mjesta, može se pozvati geodetski vještak radi identifikacije nekretnine, što se u praksi pokazalo korisnim, jer suci ne raspolažu stručnim znanjem da bi mogli utvrditi odgovara li pokazana katastarska čestica oznaci u zemljišnoj knjizi, odnosno kopiji katastarskog plana.⁴²

Na raspravi za ispravak sud će dati priliku nazočnima da obrazlože svoje pravodobno podnesene prijave i prigovore, da se očituju na tuđe, te da u prilog svojim tvrdnjama ponude dokaze koje bi na toj raspravi bilo moguće odmah izvesti. Također, omogućit će nazočnima da se na raspravi za ispravak sporazumiju o svim prijavama i prigovorima, a takve sporazume će unijeti u zapisnik. Također, na raspravi za ispravak sud će izvesti dokaze koje smatra potrebnima.⁴³

37 Članak 215. ZZK

38 Članak 216. stavak 1. ZZK

39 Op. cit. bilj. 5, str. 392.

40 Članak 216. stavak 2. i 3. ZZK

41 Članak 200. ZZK

42 Op. cit., bilj. 5. str. 392.

43 Članak 201. ZZK

Dakle, sud na raspravi za ispravak ne raspravlja o nepravodobnim prijavama i prigovorima, osim ako se o njima nazočni ne sporazumiju, u suprotnom će iste odbaciti. U praksi se pokazalo korisnim i saslušavanje svjedoka koji na licu mjesta daju sudu informacije o pokazanoj nekretnini, koja je predmet postupka.

6. 3. *Donošenje odluke*

Kao što je već ranije navedeno, sud može odluku donijeti bez održavanja rasprave za ispravak.⁴⁴ Kada održava raspravu za ispravak, sud će istu zaključiti kada ocijeni da su sva pitanja dovoljno raspravljena te će donijeti i proglasiti svoju odluku. Rješenje u pojedinačnom ispravnom postupku sud u pravilu donosi na raspravi za ispravak, a najkasnije u roku od osam dana od dana održavanja rasprave za ispravak⁴⁵.

U svojoj odluci sud može potpuno ili djelomično usvojiti, odbiti ili odbaciti prijedlog/prijavu predlagatelja, kao i prijavu i prigovore podnositelja, te će u toj odluci dopustiti te upise i naložiti zemljišnoknjižnom odjelu provedbu tih upisa. Protiv ove odluke stranke ne mogu uložiti žalbu, ali ih ne sprječava da svoja prava ostvaruju u parnici pred sudom ili u postupku pred drugim nadležnim tijelom⁴⁶, te ih je sud dužan na isto uputiti u svojoj odluci. Ukoliko tužbu za ispravak strane podnesu u roku od 30 dana od dostave rješenja donesenog u ispravnom postupku, sud će, kad mu bude dokazano da je tužba podnesena, zabilježbu prijedloga, odnosno prijave ili prigovora zamijeniti zabilježbom spora.

7. ZAKLJUČAK

Pojedinačni ispravni postupak je kroz godine zauzeo značajno mjesto kada se radi o sređivanju nesređenog zemljišnoknjižnog prava. Ne samo što je jeftiniji od parničnog postupka, već zakonodavac svakim izmjenama i dopunama doprinosi i da se ovaj postupak ubrza. Tako je i zadnjom novelom ZZK iz 2022. godine, koja se u bitnom dijelu odnosi na elektroničku komunikaciju stranaka sa sudom u zemljišnoknjižnim predmetima, zakonodavac želio ubrzati postupke i smanjiti troškove. Iako je elektronička komunikacija sa sudom, u redovnim postupcima olakšala i ubrzala postupak, u posebnim zemljišnoknjižnim postupcima, a u koje spada i pojedinačni ispravni postupak, u praksi su se pojavili problemi.

Pojedinačni ispravni postupak, kao takav, je približniji parničnom postupku, jer se u istom u većini slučajeva provodi rasprava, izvode se dokazi i sl. Određivanjem javnih bilježnika i odvjetnika jedinim ovlaštenicima za podnošenje podnesaka u svim, pa tako i posebnim zemljišnoknjižnim predmetima, fizičkim osobama, koji nemaju punomoćnika, je otežano podnošenje posebnih podnesaka, kojih u pojedinačnim ispravnim postupcima ima, za razliku od redovnih postupaka, koji se temelje na ispravama na kojima potpis mora biti ovjeren od strane javnog bilježnika i osim prijedloga, u pravilu, stranke ne dostavljaju nikakve druge podneske.

Digitalizacija pravosuđa, pa tako i zemljišnoknjižnih postupaka je svakako dobrodošla, te će se zasigurno u budućnosti unaprjeđivati sustav komunikacije sa sudom elektroničkim putem, kako bi se otklonili problemi nastali u praksi, a sve u svrhu kvalitetnijeg i bržeg rješavanja zemljišnoknjižnih postupaka, što bi doprinijelo i poboljšavanju funkcioniranja tržišta nekretnina, a samim time i sigurnosti u prometu nekretnina.

⁴⁴ Supra, potpoglavlje 6. 1.

⁴⁵ Članak 216. stavak 4. ZZK

⁴⁶ Članak 202. ZZK

Također, ZIDZZK/22, zakonodavac je promijenio pravni lijek protiv rješenja kojim se odbija ili odbacuje prijedlog za pokretanjem i otvaranjem pojedinačnog ispravnog postupka, te je kao pravni lijek uveo žalbu o kojoj odlučuje drugostupanjski sud. Navedeno će zasigurno dovesti do ujednačavanja sudske praske na razini cijele države.

LITERATURA:

1. Damir Kontrec, Ana-Marija Končić, Franjo Končić, *Vodič za rješavanje imovinskopravnih odnosa na nekretninama u Republici Hrvatskoj u provedbi projekata EU*, Zagreb, travanj 2014., str. 59.
2. Z. Bulka, Pojedinačni ispravni postupak u svjetlu novog Zakona o zemljišnim knjigama, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 41, br. 1. str. 384.
3. Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine“, broj 63/2019. i 128/2022.)
4. Zakon i izmjenama i dopunama zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine“, broj 128/2022.)
5. Zemljišnoknjižni poslovnik („Narodne novine“, broj 81/1997., 109/2002., 123/2002., 14/2005. i 60/2010.)

ABSTRACT

CORRECT PROCEDURE IN THE LIGHT OF DIGITALIZATION OF LAND BOOKS

After a little less than four years since the Law on Land Registers of 2019 became valid, the legislator passed the Law on Amendments to the Law on Land Registers, which was published in the Official Gazette in November 2, 2022, and became valid on November 10, 2022. Certain provisions of the aforementioned law became valid on February 10, 2023. The biggest change in Law on Amendments to the Law on Land Registers refers to the submission of a proposal for registration in the Land Register, which is from then submitted only electronically, through notaries and lawyers as mandatory users of electronical communication with the court, through the Joint Information System. The changes refer to special land registry procedures, thus also to the Individual Corrective Procedure. Also, one of the most important novelty that an appeal can be filed against the negative decision for proposal of opening an individual correct procedure. All these amendments should make it easier for the parties to register their rights on real estate and at the same time increase the efficiency and economy of the courts. The aim of the work is to show the procedure for conducting individual correct procedures and the impact of digitization of the judiciary on the procedure itself.

Keywords: Land Register, land registry procedures, the individual correction procedure, digitization