

RAZVOJ UREĐENJA POJEDINAČNOG ISPRAVNOG POSTUPKA U HRVATSKOM ZEMLJIŠNOKNJIŽNOM PRAVU I IZAZOVI NJEGOVE PRIMJENE U SUDSKOJ PRAKSI*

Pregledni znanstveni rad

UDK 347.235.11(497.5)

349.418(497.5)

Primljeno: 30. studenog 2019.

Barbara Bilić**

Pojedinačni ispravni postupak poseban je zemljišnoknjižni postupak kojim se ispravljaju upisi u jednom ili više zemljišnoknjižnih uložaka na prijedlog osobe koja za to ima pravni interes. Izvorno je bio zamišljen kao izniman postupak koji se u hrvatskom pravu trebao zadržati dok se zemljišne knjige u cijelosti ne ažuriraju i usklade. Kako je prepoznat kao brz i jednostavan način usklađivanja knjižnog i izvanknjižnog stanja, tako je i zakonskim izmjenama prijašnjeg Zakona o zemljišnim knjigama uređen detaljnije, ali i slobodnije nego prije. Tako je od iznimnog postao uobičajeni postupak hrvatskog zemljišnoknjižnog prava, a u istom ga smjeru uređuje i novi Zakon o zemljišnim knjigama. Slobodnije uređenje tog postupka otvara pitanja zaštite nositelja prava na nekretnini prije provedenog ispravka, kao i pitanje uređivanja u izvanparničnom postupku materije koja bi trebala biti uređena u parničnom postupku.

Ključne riječi: pojedinačni ispravni postupak, zemljišne knjige, usklađivanje zemljišnoknjižnog i izvanknjižnog stanja, zaštita nositelja prava na nekretnini, parnični postupak

1. UVOD

Pojedinačni ispravni postupak poseban je zemljišnoknjižni postupak kojim se ispravljaju upisi u jednom ili više zemljišnoknjižnih uložaka. Pokreće se na prijedlog osobe koja svoje pravo ne može upisati u zemljišnu knjigu na uobičajeni način, ali može učiniti vjerojatnim da joj pripada neko pravo na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižnom ulošku koji se ispravlja. Pojedinačni ispravni postupak uređen je Zakonom o zemljišnim knjigama,¹ a podredno i Pravilnikom o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova.²

Pojedinačni ispravni postupak u hrvatsko je pravo uveden prvim Zakonom o zemljišnim knjigama.³ Od kako je ZZK/96 donesen, mijenjan je i dopunjavan nekoliko puta. Kroz te se

* Rad je izrađen u svrhu diplomskog rada na Katedri za građanskog pravo Pravnog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu pod mentorstvom prof. dr. sc. Tatjane Josipović

** Barbara Bilić, mag. iur., odvjetnička vježbenica u Tokić Ivić Sverak odvjetničko društvo d.o.o.

¹ Narodne novine br. 63/19, dalje u tekstu: ZZK.

² Narodne novine br. 81/97, 109/02, 123/02, 153/02, 14/05, 60/10, 55/13, dalje u tekstu: Zemljišnoknjižni poslovnik.

³ Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17, dalje u tekstu: ZZK/96.

promjene može pratiti stanje hrvatskog zemljišnoknjižnog prava kroz godine, koje se nije razvijalo onom brzinom koja je prvotno bila predviđena. Očituje se to i na primjeru pojedinačnog ispravnog postupka. Naime uvođenjem pojedinačnog ispravnog postupka u naše moderno zemljišnoknjižno pravo zakonodavac je htio postići što brže usklađivanje zemljišnoknjižnog s izvanknjižnim stanjem. Dakle prvotna je ideja bila da pojedinačni ispravni postupak ostane u uporabi onoliko dugo koliko bude trajalo to usklađivanje.

Kako se usklađivanje nije provodilo brzinom koja je bila predviđena, i danas je jedan od najvećih problema našeg zemljišnoknjižnog prava ostala upravo neusklađenost zemljišnoknjižnog s izvanknjižnim stanjem. Utoliko je pojedinačni ispravni postupak, umjesto da ga se postupno izbacuje iz primjene, prepoznat u praksi kao korisno i jednostavno sredstvo za usklađivanje zemljišnih knjiga sa stvarnim stanjem. Vidljivo je to i u promjenama ZZK/96, i to onima iz 2013. i 2017. godine, koje su pojedinačni ispravni postupak bitno izmijenile, s ciljem da on bude još dostupniji i da se usklađivanje zemljišnih knjiga njime može još i lakše provoditi. Izmjene pojedinačnog ispravnog postupka u istom je smjeru donio i novi ZZK, koji je na snagu stupio 6. srpnja 2019. godine.

Iako se korisnost pojedinačnog ispravnog postupka ne bi trebala dovoditi u pitanje, ono na što bi svakako trebalo obratiti pozornost jesu već spomenute značajne izmjene u uređenju tog postupka. Postavlja se pitanje je li u pojednostavnjivanju pojedinačnog ispravnog postupka zakonodavac otišao predaleko, i to tako da sada, olakšavajući taj postupak za možebitne nositelje prava na nekretnini, zapravo ugrožava prava onih osoba čija su prava već upisana u zemljišnu knjigu na nekretnini na kojoj bi se trebao provesti pojedinačni ispravni postupak. Također, postavlja se pitanje je li takvim pojednostavnjivanjem postupka omogućeno da se određeni predmeti, za čije bi rješavanje trebao biti nadležan parnični sud, sada rješavaju u izvanparničnom postupku. Cilj je ovog rada prikazati razlike u odnosu na prvotno i današnje uređenje pojedinačnog ispravnog postupka i analizirati relevantnu sudsku praksu. Time će se dati odgovor na pitanje u kojem bi smjeru trebalo ići daljnje uređenje pojedinačnog ispravnog postupka, uzimajući u obzir ranije navedene dileme.

2. RAZVOJ POJEDINAČNOG ISPRAVNOG POSTUPKA DO IZMJENA I DOPUNA ZZK/96 2013. GODINE

Pojedinačni ispravni postupak uveden je u moderno hrvatsko zemljišnoknjižno pravo donošenjem ZZK/96. Taj je Zakon, zajedno sa Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima⁴ i Zemljišnoknjižnim poslovníkom, bio glavni izvor zemljišnoknjižnog prava u Republici Hrvatskoj.⁵ ZZK/96 nedavno je zamijenio novi ZZK.

⁴ Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17, dalje u tekstu: ZV.

⁵ V. više: Gavella, N.; Josipović, T.; Gliha, I.; Belaj, V.; Stipković, Z., *Stvarno pravo, svezak 1*, Narodne novine, Zagreb, 2007, str. 281.

ZZK/96 i ZV činili su temelj reforme hrvatskog zemljišnoknjižnog sustava koja je bila nužna s obzirom na posljedice prijašnjeg socijalističkog uređenja na području Hrvatske i postojanja nekretnina u društvenom vlasništvu.⁶ Veliku ulogu u planiranoj reformi imao je i sam zemljišnoknjižni postupak, koji je novim zakonodavstvom uređen s ciljem što jednostavnijeg i bržeg ažuriranja zemljišnih knjiga. Tako su „na potpuno drukčiji, moderniji način uređeni postupci osnivanja, ispravljanja, obnavljanja i dopunjavanja zemljišnih knjiga, a prvi je put izričito uređen i pojedinačni ispravni postupak.“⁷ „Osnovni razlog uvođenja pojedinačnog ispravnog postupka bila je potreba da se uredi postupak u kojem bi se na što je moguće brži, ali ujedno i maksimalno pravno siguran način, uskladilo zemljišnoknjižno stanje sa stvarnim pravnim i faktičnim stanjem nekretnine.“⁸

2.1. ZAKONSKO UREĐENJE POJEDINAČNOG ISPRAVNOG POSTUPKA PO ZZK/96

Sve do izmjena i dopuna ZZK/96 iz 2013. godine pojedinačni ispravni postupak bio je uređen samo u jednom članku ZZK, a u ostalome pravilima o ispravnom postupku i pravilima Zemljišnoknjižnog poslovnika.

2.1.1. Opravdani razlog za pokretanje pojedinačnog ispravnog postupka

Prije svega, prijašnji članak 200. stavak 1. ZZK/96 određivao je da se pojedinačni ispravni postupak može voditi samo onda kad glede određenog zemljišnoknjižnog uložka za to postoji opravdani razlog. Definicija opravdanog razloga mogla se pronaći u Zemljišnoknjižnom poslovniku. On je uređivao da opravdani razlog za vođenje pojedinačnog ispravnog postupka postoji kad je javnom ili javnoovjеровljenom ispravom učinjeno vjerojatnim da nekoj osobi pripada pravo koje nije u njezinu korist upisano i radi čijeg bi upisa trebalo ispraviti određene zemljišnoknjižne upise, a radi se o pravu koje bi inače moglo biti predmet zemljišnoknjižnog upisa.⁹

Pri dokazivanju opravdanog razloga dovoljno je bilo da se postojanje prava učini vjerojatnim kako bi se postupak pokrenuo. To znači da sud ne mora sa sigurnošću utvrditi da opravdani razlog postoji, već je dovoljno da dođe do uvjerenja da je vjerojatnije da određena činjenica postoji nego da ne postoji.¹⁰ Pritom je osoba koja ima pravni interes prijedlogu kojim predlaže pokretanje pojedinačnog ispravnog postupka trebala priložiti i neku od javnih ili javnoovjеровljenih isprava kojima će dokazati postojanje opravdanog razloga. Kao primjere takvih isprava Zemljišnoknjižni poslovnik navodio je isprave o prijenosu ili osnivanju knjižnih prava u korist podnositelja prijedloga koje ne ispunjavaju sve pretpostavke za valjanost tabularne isprave, izvatke iz katastra zemljišta o posjedniku

⁶ Tako i: Josipović, T., *Zemljišnoknjižno pravo – bitne novosti*, Pravo u gospodarstvu, vol. 36, br. 6, 1997, str. 935-960.

⁷ Josipović T., *op. cit.* u bilj. 6, str. 937.

⁸ Josipović T., *op. cit.* u bilj. 6, str. 956.

⁹ Članak 108. stavak 2. Zemljišnoknjižnog poslovnika.

¹⁰ V. Crnić, J.; Končić, A.; Kontrec D., *Osnivanje, obnavljanje, dopunjavanje i preoblikovanje zemljišne knjige*, Novi informator, Zagreb, 2005, str. 114.

nekretnine, javnoovjerovljene izjave zemljišnoknjižnog vlasnika ili njegovih nasljednika kojima se potvrđuje pravo predlagatelja i sl.¹¹

2.1.2. Primjena pravila ispravnog postupka u pojedinačnom ispravnom postupku

Nakon što je sud donio rješenje o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka, u drugom dijelu postupka on je trebao odlučiti treba li određeni zemljišnoknjižni uložak ispraviti ili ne. U tom su se pogledu primjenjivale, kako je bilo određeno člankom 200. stavkom 2. ZZK/96, na odgovarajući način odredbe o ispravnom postupku.¹²

Prije svega, jednako kao kod ispravnog postupka, kad se otvarao pojedinačni ispravni postupak, zemljišnoknjižni sud imao je obvezu javnim oglasom objaviti glede kojeg je zemljišnoknjižnog uložka i na čiji prijedlog otvoren postupak, a u tom oglasu moralo je stajati i kakav se upis pojedinačnim ispravnim postupkom traži. Istim su se oglasom pozivale sve osobe koje se protive da se zemljišnoknjižni uložak na predloženi način ispravi, ili koje smatraju da bi u zemljišnoknjižni uložak trebalo upisati nešto što nije predloženo, ili da bi trebalo izmijeniti ili ispraviti neki upis, da stave zemljišnoknjižnom sudu svoje prijave prijedloga za upis, odnosno svoje prigovore u roku koji nije smio biti kraći od 30 dana ni dulji od 6 mjeseci.¹³

Prema pravilima Zemljišnoknjižnog poslovnika kojima se uređuje pojedinačni ispravni postupak oglas se, osim u Narodnim novinama i na oglasnoj ploči suda, na trošak predlagatelja objavljivao i u sredstvima javnog priopćavanja te drugim načinima djelotvornog obavještanja (npr. u lokalnim novinama, na lokalnoj radiopostaji, na oglasnoj ploči općine, grada i sl.).¹⁴

Vezano za dostavu rješenja o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka ono se, zajedno s primjerkom prijedloga za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka i primjerkom oglasa, osobno i bez odgađanja dostavljalo svim osobama u čiju su korist u zemljišnoknjižnom ulošku glede kojega se provodi pojedinačni ispravni postupak provedeni zemljišnoknjižni upisi.¹⁵ Pritom su se u zemljišnoknjižnom postupku primjenjivala pravila o osobnoj dostavi u parničnom postupku.¹⁶

Rješenje se dostavljalo isključivo radi bolje obavijesti. Činjenica da je dostava neuredno ili da nije uopće provedena nije davala prava samo zbog toga osporavati valjanost upisa provedenih u ispravnom postupku.¹⁷ Rok za podnošenje prijave ili prigovora i u odnosu

¹¹ Članak 109. stavak 4. Zemljišnoknjižnog poslovnika.

¹² O ispravnom postupku v. više: Josipović, T., Zemljišnoknjižno pravo, Informator, Zagreb, 2001, str. 334–346.

¹³ Članak 111. stavak 1. Zemljišnoknjižnog poslovnika.

¹⁴ Članak 111. stavak 3. Zemljišnoknjižnog poslovnika.

¹⁵ Članak 112. stavak 1. Zemljišnoknjižnog poslovnika.

¹⁶ Članci 140. i 141. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine br. 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 96/08, 84/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 28/13, 89/14, dalje u tekstu: ZPP).

¹⁷ Članak 112. stavak 3. Zemljišnoknjižnog poslovnika.

na osobe kojima je rješenje osobno dostavljeno tekao je od dana određenog javnim oglasom, na što se u rješenju izričito upozoravalo.¹⁸

Prema ZZK/96 na raspravu za ispravak pozivale su se kako osobno tako i oglasom na oglasnoj ploči suda sve osobe koje su podnijele svoje prijave i prigovore, osobe protiv čijih su upisa te prijave i prigovori podneseni, kao i osobe za koje prema sadržaju zemljišnih knjiga proizlazi da bi mogle imati pravni interes.¹⁹ Nenazočnost pozvanih osoba nije odgađala održavanje rasprave za ispravak niti je značila da je nenazočna osoba povukla svoju prijavu ili prigovor, a niti da priznaje tuđe prijave ili prigovore.²⁰ Međutim radi zaštite nenazočnih osoba sud je, ne odgađajući raspravu, postavljao privremenoga zastupnika, koji je u njihovo ime i o njihovu trošku sudjelovao u raspravi za ispravak i kojem je bila dostavljena odluka.²¹

Zemljišnoknjižni sud i prema prijašnjem i prema trenutnom uređenju provodi raspravu za ispravak i donosi odluku po pravilima izvanparničnog postupka.²² Podredno se na zemljišnoknjižni postupak primjenjuju pravila parničnog postupka.²³ ZZK/96 određivao je da se na raspravi za ispravak raspravljaju podnesene prijave i prigovori.²⁴ Sud je na raspravi za ispravak prema prijašnjem uređenju postupao kao da se radi o „određenoj vrsti sumarnog postupka koja omogućuje da se o svim prijavama i prigovorima odluči na jednom ročištu, te da se na raspravi za ispravak što je moguće brže, jednostavnije, a ujedno u dovoljnoj mjeri pravno sigurno, odluči o prijavama i prigovorima. Cilj takvog postupanja bio je da se ispravni postupak što prije okonča, kako bi zemljišna knjiga što je prije moguće počela ostvarivati sve svoje funkcije, posebno glede zaštite povjerenja.“²⁵

Na raspravi za ispravak zemljišnoknjižni sud davao je priliku nazočnima da obrazlože svoje pravodobno podnesene prijave i prigovore, da se očituju na tuđe te da u prilog svojih tvrdnji ponude dokaze koje bi na toj raspravi bilo moguće odmah izvesti.²⁶ Izvodili su se i dokazi za koje zemljišnoknjižni sud smatra da su potrebni.²⁷ Takvi su dokazi primjerice uvid u podnesene isprave, saslušanje stranaka, eventualno prisutnih svjedoka. S druge strane nije bilo predviđeno da se provode uviđaji na terenu, određuju vještačenja i drugi dokazi jer bi oni odugovlačili postupak.²⁸

O prijavama i prigovorima o kojima je postignut sporazum nazočnih na raspravi sud je odlučivao u skladu s tim sporazumom ako je on dopušten i moguće ga je provesti,²⁹ a o

¹⁸ Članak 112. stavak 4. Zemljišnoknjižnog poslovnika.

¹⁹ Članak 192. stavak 1. ZZK/96.

²⁰ Članak 192. stavak 3. ZZK/96.

²¹ Članak 192. stavak 4. ZZK/96.

²² Članak 191. stavak 4. ZZK/96.

²³ Članak 91. stavak 1. ZZK/96.

²⁴ Članak 191. stavak 1. ZZK/96.

²⁵ Josipović, T., *Komentar Zakona o zemljišnim knjigama*, Informator, Zagreb, 1998, str. 312.

²⁶ Članak 193. stavak 1. ZZK/96.

²⁷ Članak 193. stavak 3. ZZK/96.

²⁸ Tako: Josipović, T., *op. cit.* u bilj. 25, str. 312.

²⁹ Članak 195. stavak 2. ZZK/96.

prijavama i prigovorima glede upisa u vlastovnicu i teretovnicu o kojima nazočni nisu postigli sporazum zemljišnoknjižni je sud odlučivao po pravičnoj ocjeni.³⁰ Ne postoje posebna pravila o odlučivanju prema pravičnoj ocjeni niti je ona definirana propisima, tako da se sudu prepuštalo da utvrdi što bi bila pravična odluka ovisno o okolnostima konkretnog predmeta.

Na odluku suda nakon provedene rasprave za ispravak nije moguće, ni po prijašnjem, a ni po trenutnom uređenju, uložiti žalbu, nego nezadovoljna stranka svoje pravo može ostvarivati jedino u parnici tužbom za ispravak. ZZK/96 u članku 197. stavku 1. određivao je da su za pokretanje parnice ili drugog postupka pred nadležnim tijelom tužbom za ispravak ovlaštene osobe čijim prijavama ili prigovorima zemljišnoknjižni sud nije u cijelosti ili djelomično udovoljio u ispravnom postupku, odnosno osobe čiji je upis ili prvenstveni red upisa odlukom donesenom u ispravnom postupku zemljišnoknjižni sud naredio izmijeniti, nadopuniti ili izbrisati. Tužba za ispravak na isti je način uređena i danas.

Na kraju valja spomenuti da je novi ZZK/96 modernizirao postupke osnivanja, obnavljanja, dopunjavanja i preoblikovanja zemljišnih knjiga. Posljedično, člankom 200. stavkom 3. bilo je određeno da se pojedinačni ispravni postupak ne može voditi glede zemljišnoknjižnih uložaka u zemljišnim knjigama koje su na osnovi ZZK/96 osnovane, obnovljene, dopunjene ili preoblikovane, a s obzirom na to da se kao dio svih tih postupaka obvezno provodio ispravni postupak. Zbog toga, nakon osnivanja, dopune, obnove, preoblikovanja zemljišne knjige nisu više postojali opravdani razlozi da se glede određenog zemljišnoknjižnog uložka vodi pojedinačni ispravni postupak.³¹

2.2. OD IZNIMNOG DO UOBIČAJENOG POSTUPKA – PUT PREMA IZMJENAMA 2013. GODINE

Kako je iz gore iznesenog zakonskog uređenja vidljivo, zakonodavčeva namjera pri uvođenju pojedinačnog ispravnog postupka u hrvatsko zemljišnoknjižno pravo nije bila da se taj postupak široko primjenjuje.³² To potvrđuje već i sama činjenica da je čitav postupak bio uređen samo jednim člankom ZZK/96, dok je u ostalome bio uređen Zemljišnoknjižnim poslovníkom kao podzakonskim aktom. Radilo se zapravo o postupku koji je trebao doprinijeti bržem usklađivanju zemljišnoknjižnog stanja sa stvarnim pravnim i faktičnim stanjem nekretnine, ali onda kad se zemljišnoknjižno i izvanknjižno stanje nisu mogli uskladiti na drugi način.

Iako je bilo potrebno neko vrijeme da ga prihvate, postupno je sve više sudova u svoja postupanja u zemljišnoknjižnim odjelima uvodilo pojedinačni ispravni postupak.³³ S

³⁰ Članak 195. stavak 3. ZZK/96.

³¹ Tako i: Josipović, T., *op. cit.* u bilj. 25, str. 324.

³² Tako i: Žuvela, M., *Vlasničkopravni odnosi – Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima – Zakon o zemljišnim knjigama*, Organizator, Zagreb, 2014, str. 1314.

³³ Tako: Crnić, J.; Končić, A.; Kontrec D., *op. cit.* u bilj. 10, str. 138.

vremenom je on prepoznat kao brz i jednostavan postupak za usklađivanje zemljišnoknjižnog s izvanknjižnim pravnim stanjem nekretnine. Istovremeno, prema svom prvotnom uređenju, on je bio i dovoljno siguran za sve sudionike u postupku.³⁴

Ideja je zakonodavca bila da pojedinačni ispravni postupak ostane u uporabi onoliko dugo koliko je potrebno da se zemljišne knjige ažuriraju i usklade. U okviru reforme zemljišnoknjižnog prava, započete 1997. godine, kad su na snagu stupili ZV i ZZK/96, određeni su kratki rokovi za usklađivanje zemljišnoknjižnog sa stvarnim pravnim stanjem nekretnina. Međutim kad su se novi zakoni počeli primjenjivati, uočeno je da se reforma ipak neće moći provesti u tako kratkim rokovima.³⁵ Primjer toga vidljiv je u kontinuiranoj odgodi djelovanja zaštite povjerenja u potpunost zemljišnih knjiga.

Kako su i nakon proteka prvotno postavljenih rokova od pet godina zemljišne knjige ostale neusklađene s izvanknjižnim stanjem, ne čudi da se, umjesto da pojedinačni ispravni postupak iščezava iz primjene, sve više poticalo na njegovu primjenu. Tako se isticalo da bi se, zbog očito široko rasprostranjenoga neažurnoga stanja zemljišnih knjiga, „trebalo pojedinačni ispravni postupak što češće rabiti, jer isti može biti vrlo korisno i učinkovito sredstvo za pojedinačno usklađenje zemljišnoga i katastarskog stanja nekretnina u Republici Hrvatskoj.“³⁶

Osim svega navedenog dio struke uočio je da se prema do tad prihvaćenoj sudskoj praksi problemi koji se pojavljuju zbog neažurnosti hrvatskih zemljišnih knjiga često rješavaju u parničnom postupku, koji za to, prema nekim stajalištima, nije predviđen.³⁷ Tako se, nakon što se uočila praktičnost pojedinačnog ispravnog postupka, njemu dala prednost pred parnicom u rješavanju neusklađenosti zemljišnoknjižnog i izvanknjižnog stanja.³⁸

Sve su navedene okolnosti i uočene prednosti pojedinačnog ispravnog postupka od izvorno zamišljenog iznimnog postupka učinile postupak koji je za ažuriranje zemljišnih knjiga postao standardan. Stoga je zakonodavac u daljnjim izmjenama ZZK/96 odlučio pojedinačni ispravni postupak dodatno pojednostavniti i učiniti ga još dostupnijim.

³⁴ Tako i: Josipović, T., *op. cit.* u bilj. 12, str. 347.

³⁵ Tako: Josipović, T., *Izmjene Zakona o zemljišnim knjigama – put ili stranputica reforme zemljišnih knjiga?*, Godišnjak Tribine Pravnog fakulteta u Zagrebu i Kluba pravnika Grada Zagreba, 2004, str. 176–200.

³⁶ Žuvela, M., *op. cit.* u bilj. 32, str. 1314.

³⁷ O tome Zrilić, Z., *Pojedinačno ažuriranje zemljišnoknjižnog stanja – parnica ili pojedinačni ispravni postupak (kritički osvrt na sudsku praksu)*, Pravo i porezi, br. 3, 2005, str. 79–87.

³⁸ Za usporedbu pojedinačnog ispravnog postupka i parničnog postupka v. *infra*.

3. NOVO UREĐENJE POJEDINAČNOG ISPRAVNOG POSTUPKA

3.1. PROMJENE U UREĐENJU POJEDINAČNOG ISPRAVNOG POSTUPKA 2013. GODINE

Pojedinačni ispravni postupak značajno je promijenjen izmjenama ZZK/96 iz 2013. godine (dalje u tekstu: ZZK/13). U ZZK/13, umjesto, kao do tada, u jednom članku (članak 200. ZZK/96), pojedinačni ispravni postupak uređen je u ukupno osam članaka (članci 200. do 200.f ZZK/13). Radi se o materiji koja je do tada bila uređena uglavnom samo Zemljišnoknjižnim poslovníkom, a sad je prebačena i u zakonski tekst. Pritom valja uočiti da je tekst Zemljišnoknjižnog poslovníka ostao isti kao i prije promjena iz 2013. godine, a što se tiče uređenja pojedinačnog ispravnog postupka. Tako zapravo podzakonski akt nije bio usklađen, što ostaje slučaj do danas, sa zakonskim uređenjem postupka.

Najveća se promjena u uređenju pojedinačnog ispravnog postupka u ZZK/13 očituje u tome što je opravdani razlog za njegovo pokretanje definiran kao situacija u kojoj postoji „neka“ isprava kojom je učinjeno vjerojatnim da nekoj osobi pripada pravo koje nije u njezinu korist upisano i radi čijeg bi upisa trebalo ispraviti određene zemljišnoknjižne upise.³⁹ Navedenu odredbu tumači se tako da opravdani razlog zapravo uvijek postoji onda kada je očito da postoji nesuglasje zemljišnoknjižnog stanja sa stvarnim stanjem.⁴⁰ To nesuglasje predlagatelj mora dokazati, a to može učiniti i ispravom koja nije javna ili javno ovjerovljena.⁴¹ Kako je gore objašnjeno, ranije se opravdani razlog dokazivao takvom, dakle javnom ili javno ovjerovljenom, ispravom.

Primjere isprava koje se prilažu prijedlogu za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka, odnosno iz kojih proizlazi opravdanost pokretanja pojedinačnog ispravnog postupka, sada nabraja i sam ZZK/13.⁴² Ti su primjeri isprava inače jednaki primjerima ranije navedenima samo u Zemljišnoknjižnom poslovníku, dok su po novom uređenju ti isti primjeri uneseni i u zakonski tekst.

Valja uočiti da je odredba u Zemljišnoknjižnom poslovníku koja je vezana uz opravdani razlog, odnosno članak 108. stavak 2. Zemljišnoknjižnog poslovníka, ostala identična. Ona i dalje propisuje nužnost javne ili javnoovjerovljene isprave prilikom dokazivanja opravdanog razloga za vođenje pojedinačnog ispravnog postupka.

Također, velika promjena u ZZK/13 jest brisanje odredbe prijašnjeg članka 200. stavka 3. ZZK/96, koja je određivala da se pojedinačni ispravni postupak ne može voditi glede zemljišnoknjižnih uložaka u zemljišnim knjigama koje su na osnovi ZZK/96 osnovane, obnovljene, dopunjene ili preoblikovane. Dakle od novele iz 2013. godine dozvoljeno je

³⁹ Članak 200. stavak 3. ZZK/13.

⁴⁰ Tako: Kontrec, D., *Novine u zemljišnoknjižnom pravu prema konačnom prijedlogu novele Zakona o zemljišnim knjigama 2013.*, Pravo u gospodarstvu, 2013, br. 3, str. 589–615.

⁴¹ *Ibid.*

⁴² Članak 200.a stavak 5. ZZK/13.

voditi pojedinačni ispravni postupak u svakoj zemljišnoj knjizi, pa i u onoj koja je osnovana, obnovljena, dopunjena ili preoblikovana po pravilima ZZK.⁴³

Vežano uz sam prijedlog za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka, i njegov je sadržaj od 2013. godine uređen i samim ZZK/13. Značajna izmjena u odnosu na uređenje kakvo je ranije bilo prema Zemljišnoknjižnom poslovniku jest da se u prijedlogu za otvaranje sada moraju navesti činjenice na kojima se prijedlog temelji, primjerice temelj stjecanja, povijest stjecanja i slično.⁴⁴ Osim toga i zabilježba je sada uređena u samom zakonskom tekstu, a ne više samo Zemljišnoknjižnim poslovnikom.

Možda najveće promjene novela 2013. godine donosi u vezi s dostavom rješenja o otvaranju pojedinačnog postupka. Naime ono se prema članku 200.e ZZK/13 dostavlja podnositelju prijedloga, osobama iz čijeg se upisa nedvojbeno zaključuje da bi dostava bila moguća te osobama koje su upise u zemljišnu knjigu zahtijevale nakon zabilježbe o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka. Iako se krug osoba kojima se dostavlja rješenje o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka čini širim, valja obratiti pozornost na to da se od ZZK/13 dostava više ne provodi kao osobna dostava, i to općenito u zemljišnoknjižnom postupku. Odredbe ZPP-a o osobnoj dostavi prestaju se primjenjivati s obzirom na to da je sada dostava u zemljišnoknjižnom postupku uređena u ZZK/13,⁴⁵ koji je ovdje *lex specialis*.

Još je važnije naglasiti da stranka koja stavlja prijedlog za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka u prijedlogu mora naznačiti samo ime i prezime, adresu i osobni identifikacijski broj osobe u čiju se korist traži ispravak upisa u zemljišnoj knjizi, ali ne mora navoditi osobe niti podatke o osobama protiv kojih se traži ispravak upisa (protustranke).⁴⁶ Istovremeno u odredbama o dostavi rješenja o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka, kako je već citirano iz članka 200.e, dostava se obavlja, osim predlagatelju, i osobama iz čijeg se upisa nedvojbeno zaključuje da bi dostava bila moguća. Iz te se odredbe da zaključiti da se rješenje ne mora dostavljati svim osobama čija su prava upisana u zemljišnu knjigu ako sud procijeni da dostava neće biti moguća (npr. u situacijama u kojima je adresa protustranke nepoznata). Dakle ostavljeno je sudu da prosudi kojim bi se osobama, na temelju trenutnog stanja u zemljišnoj knjizi, dostava mogla uredno izvršiti.

Na kraju važna promjena uvedena novelom iz 2013. godine jest to da u ZZK/13 više ne postoji odredba o postavljanju privremenog zastupnika radi zaštite nenazočnih osoba.

⁴³ Tako i: Kontrec, D., *op. cit.* u bilj. 40, str. 608.

⁴⁴ Članak 200.a stavak 2. ZZK/13.

⁴⁵ V. članak 120. ZZK/13.

⁴⁶ Članak 200.a stavak 3. ZZK/13.

3.2. POJEDINAČNI ISPRAVNI POSTUPAK PREMA NOVOM ZZK (2019)

Od izmjena i dopuna ZZK/96 iz 2013. godine provedena je još jedna novela, a to je ona iz 2017. godine. Ona je donijela samo jednu izmjenu vezanu uz pojedinačni ispravni postupak, a ona se tiče članka 200.d, koji uređuje objavu javnog oglasa o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka.

Prema stavku 3. tog članka 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. Dakle u odnosu na prijašnje uređenje napušta se obvezna objava javnog oglasa u službenom glasilu Republike Hrvatske, odnosno u Narodnim novinama.

Od srpnja 2019. godine na snazi je novi ZZK. Nakon provedenog javnog savjetovanja krajem 2018. godine⁴⁷ Prijedlog Zakona o zemljišnim knjigama⁴⁸ (dalje u tekstu: Prijedlog ZZK) ušao je i u zakonodavnu proceduru pred Hrvatskim saborom, koja je završila izglasavanjem novog ZZK 14. lipnja 2019. godine. Zakonodavac se u novom ZZK koncentrira na to da se zemljišnoknjižni postupak, pa time i pojedinačni ispravni postupak, pojednostavni i ubrza.⁴⁹

U uvodnom tekstu Prijedloga ZZK, u kojem se ocjenjuje trenutno stanje zemljišnih knjiga, istaknuta su osnovna pitanja koja se novim zakonskim tekstom trebaju regulirati, a u što je uključen i pojedinačni ispravni postupak. Tako je jedna od ideja i znatno pojednostavnjeno postupanje u pojedinačnom ispravnom postupku, za koji se u praksi pokazalo da je dugotrajan. Novi ZZK propisuje i rokove za postupanje, čime bi se utjecalo na duljinu trajanja samog postupka.⁵⁰

Kad se uspoređuje dosadašnje uređenje pojedinačnog ispravnog postupka s rješenjima novog ZZK, valja uočiti nekoliko važnih izmjena. Prije svega sudu je sada, kako je već istaknuto, dan rok za donošenje rješenja o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka, i to od 30 dana od dana urednog zaprimanja prijedloga.⁵¹ Ako pojedinačnom ispravnom postupku prethode plombe ranijeg reda prvenstva, rješenje o otvaranju donijet će se u roku od 30 dana od dana brisanja zadnje plombe koja je prethodila prijedlogu.⁵²

Člankom 200. stavkom 1. ZZK uređeno je tko se poziva na raspravu za ispravak. Tako je uređeno da će se na raspravu za ispravak pozvati osobe koje su podnijele svoje prijave i prigovore, osobe protiv čijih su upisa te prijave i prigovori podneseni, a sud može na raspravu pozvati i osobe za koje prema sadržaju zemljišnih knjiga proizlazi da bi mogle

⁴⁷V.: Savjetovanje o Nacrtu prijedloga Zakona o zemljišnim knjigama, <https://esavjetovanja.gov.hr/ECon/MainScreen?entityId=9639> (22. veljače 2019.).

⁴⁸V. Prijedlog Zakona o zemljišnim knjigama, https://www.sabor.hr/sites/default/files/uploads/sabor/2019-03-15/151602/PZ_603.pdf (4. travnja 2019.).

⁴⁹V. Prijedlog ZZK, *op. cit.* u bilj. 48, str. 1.

⁵⁰V. Prijedlog ZZK, *op. cit.* u bilj. 48, str. 2.

⁵¹Članak 210. stavak 4. ZZK.

⁵²Članak 210. stavak 5. ZZK.

imati pravni interes. Kad se uspoređuje to uređenje s dosadašnjim, valja uočiti da sud po trenutnom uređenju mora sve navedene osobe pozivati na raspravu za ispravak, dok je novim ZZK ostavljeno u dispoziciji suda da odluči hoće li ili ne na raspravu za ispravak pozivati osobe za koje proizlazi da bi mogle imati pravni interes.

Vezano uz dostavu rješenja o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka člankom 212. stavkom 1. ZZK uređeno je da se ono dostavlja podnositelju prijedloga, osobama iz čijeg se upisa nedvojbeno zaključuje da bi dostava bila moguća te osobama koje su upise u zemljišnu knjigu zahtijevale nakon zabilježbe otvaranja pojedinačnog ispravnog postupka.

Najveća promjena koju je uvelo novo zakonsko uređenje jest to da sud može donijeti odluku u pojedinačnom ispravnom postupku i bez provođenja rasprave za ispravak, i to onda kad nisu zaprimljene prijave i prigovori, a stanje spisa i zemljišne knjige upućuju na opravdanost prijedloga.⁵³ Ako se rasprava za ispravak održava, što će biti u slučaju da su zaprimljene prijave i prigovori, ili onda ako sud smatra da je potrebno održati raspravu, ona se mora održati u roku od 60 dana od dana proteka zadnjeg dana roka za podnošenje prijave i prigovora.⁵⁴ Odluka će se u pravilu donijeti na raspravi za ispravak, a najkasnije u roku od osam dana od održavanja rasprave.⁵⁵

4. IZAZOVI PROVEDBE POJEDINAČNOG ISPRAVNOG POSTUPKA U SUDSKOJ PRAKSI

Sudska je praksa u vezi s pojedinačnim ispravnim postupkom raznolika, ali bi se iz već analiziranog zakonskog uređenja, kao i iz sudskih odluka, dala izdvojiti tri problema. Prije svega postavlja se pitanje što je točno opravdani razlog za pokretanje pojedinačnog ispravnog postupka, a što sudovi često različito ocjenjuju. Zatim se kao dilema pojavljuje pitanje zaštite protustranaka u pojedinačnom ispravnom postupku. Na kraju postoji i problem razgraničavanja onoga što se treba riješiti u pojedinačnom ispravnom postupku i onoga što je ipak namijenjeno rješavanju u parnici.

4.1. OPRAVDANI RAZLOG ZA POKRETANJE POJEDINAČNOG ISPRAVNOG POSTUPKA

Kako je već objašnjeno, pojedinačni ispravni postupak pokreće se onda kada sud utvrdi da za to postoji opravdani razlog, a koji se dokazuje ispravama, čemu se u sudskoj praksi često različito pristupa. Tako u jednom od primjera sud odbija predlagateljicu koja je prijedlogu za otvaranje postupka priložila ugovor o dosmrtnom uzdržavanju kao pravni temelj iz kojeg proizlazi njezino pravo vlasništva. Kako je u tom ugovoru zabunom naznačeno da će na predlagateljicu prijeći pravo vlasništva na stanu na prvom katu desno, a radilo se zapravo o stanu na prvom katu lijevo, predlagateljica nije mogla upisati svoje

⁵³ Članak 215. stavak 1. ZZK.

⁵⁴ Članak 216. stavak 1. ZZK.

⁵⁵ Članak 216. stavak 4. ZZK.

pravo vlasništva na stanu lijevo klasičnom uknjižbom, a istovremeno, po rješenju prvostupanjskog suda, ni pojedinačnim ispravnim postupkom. Drugostupanjski je sud po žalbi ocijenio kako je predlagateljica dokazala postojanje opravdanog razloga, i to ne samo jer je prijedlogu priložila ugovor o dosmrtnom uzdržavanju, nego i zato što iz ostale priložene dokumentacije proizlazi da se u tom ugovoru radi o očitij omašci vezanoj uz položaj stana.⁵⁶

U drugom je primjeru s druge strane sud prihvatio provođenje pojedinačnog ispravnog postupka i upisao predlagatelja kao vlasnika u zemljišne knjige temeljem rješenja o eksproprijaciji iz 1973. godine. Protustranka u tom postupku po donošenju rješenja tužbom za ispravak tražila je brisanje takva upisa provedenog nakon pojedinačnog ispravnog postupka jer se radilo o rješenju za koje je bilo propisano da se njegovo izvršenje mora tražiti u roku od 5 godina od kako je postalo izvršno, a u razdoblju dok je taj rok od 5 godina tekao nije postojao interes da se izvrši faktički i stvarni zahvat na predmetnoj nekretnini.⁵⁷

Također, problem u sudskoj praksi predstavlja i to što, unatoč noveli iz 2013. godine, koja uvodi da se opravdani razlog može dokazati „nekom“, dakle bilo kakvom, pa i privatnom ispravom, neki sudovi još uvijek za dokazivanje opravdanog razloga traže javnu ili javnoovjerovljenu ispravu, kako je to bilo uređeno prije novele iz 2013. godine.⁵⁸ To i ne čudi, jer „osim što je termin 'neka isprava' nomotehnički upitno rješenje, jer je neprihvatljivo široko sa stajališta razborite primjene navedene zakonske odredbe u praksi,“⁵⁹ valja uočiti i to da je zakonodavac previdio da se ovdje ipak radi o zemljišnoknjižnom postupku. Naime „u praksi je zemljišnoknjižnih sudova poznato da su isprave, koje zbog strogo formalnog zemljišnoknjižnog postupka nisu ispunjavale uvjet za upis u zemljišnu knjigu, mogle biti prihvaćene kao jedan od dokaza u pojedinačnom ispravnom postupku, ali nikada kao jedini dokaz.“⁶⁰

Osim različitog pristupa sudova definiranju opravdanog razloga problem često rade sami predlagatelji, koji pokušavaju pokrenuti pojedinačni ispravni postupak, a da sudu uz prijedlog ne prilože nikakvu ispravu, ili prilože isprave iz kojih nije moguće dokazati, pa ni do razine vjerojatnosti, da postoji opravdani razlog za vođenje postupka.⁶¹

⁵⁶ Rješenje Županijskog suda u Varaždinu, Gž Zk 217/2017, od 24. listopada 2018. godine, objavljeno na: <http://www.iusinfo.hr> (5. ožujka 2019.).

⁵⁷ Rješenje Županijskog suda u Varaždinu, Gž-2826/15, od 24. rujna 2015. godine, objavljeno na: <https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba806a6977&q=> (20. veljače 2019.).

⁵⁸ V. npr. Rješenje Županijskog suda u Velikoj Gorici, Gž Zk-166/2018, od 8. studenog 2018. godine, objavljeno na: <https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba808fc0c2&q=> (20. veljače 2019.).

⁵⁹ Borić, Ž., *Pojedinačni ispravni postupak*, Pravo u gospodarstvu, br. 5, 2013, str. 953–964.

⁶⁰ Kontrec, D., *op. cit.* u bilj. 40, str. 608.

⁶¹ V. primjerice: Rješenje Županijskog suda u Varaždinu, Gž Zk 293/2018, od 12. prosinca 2018. godine, objavljeno na: <http://www.iusinfo.hr> (5. ožujka 2019.).

4.2. ZAŠTITA NOSITELJA PRAVA NA NEKRETNINAMA U POJEDINAČNOM ISPRAVNOM POSTUPKU

Uz predlagatelja procesni položaj stranke imat će i osobe protiv čijih se upisa podnosi prijava u pojedinačnom ispravnom postupku. Slijedom navedenog, povodom promjena kojima je cilj učiniti postupak dostupnijim onima koji ga pokreću, postavlja se pitanje šteti li se ikako pravima onih čija su prava već upisana u zemljišnoj knjizi, a prije provođenja pojedinačnog ispravnog postupka, dakle protustrankama.

Prije svega postavlja se pitanje na koji su način nositelji prava upisanih u zemljišnoknjižnom ulošku prije provođenja pojedinačnog ispravnog postupka obaviješteni o otvaranju samog postupka. To se, između ostalog, čini javnim oglasom koji sud po službenoj dužnosti mora objaviti bez odgađanja, a nakon otvaranja postupka rješenjem. Međutim trenutno uređenje kojim se nositeljima prava na nekretnini daje do znanja da je otvoren pojedinačni ispravni postupak na zemljišnoknjižnom ulošku na kojem su upisana njihova prava jest takvo da se javni oglas o otvaranju postupka objavljuje na e-Oglasnoj ploči, oglasnoj ploči suda, nadležnog ureda za katastar, jedinice lokalne samouprave ili na drugi odgovarajući način.⁶² Dakle trenutnim uređenjem nema objave javnog oglasa u Narodnim novinama, nego na jednom od predloženih mjesta.

Iako je i učinkovitost objave u Narodnim novinama već bila upitna, sad se, kad se oglas ne objavljuje ni u Narodnim novinama, još i više postavlja pitanje hoće li uistinu do nositelja prava na nekretninama, ali i do svih trećih osoba, doći obavijest o provođenju pojedinačnog ispravnog postupka. Teško je vjerovati da svi nositelji prava na nekretnini koja je predmet postupka redovito provjeravaju primjerice e-Oglasnu ploču sudova ili koju od drugih stranica na kojima se objavljuje javni oglas. Jedina prednost napuštanja obvezne objave javnog oglasa u Narodnim novinama mogli bi biti mogući manji troškovi objave za predlagatelja, koji te troškove snosi i po prijašnjem i po trenutnom uređenju. Naime primjeri iz sudske prakse pokazuju da će sud odbiti prijedlog za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka ako predlagatelj ne plati predujam za troškove objave javnog oglasa.⁶³

Drugi način na koji se obavještava o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka jest dostava rješenja o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka. Osim što je novelom ZZK/96 iz 2013. godine osobna dostava u zemljišnoknjižnom postupku napuštena, dostava je specifično uređena i kod pojedinačnog ispravnog postupka. Jednako je uređenje i trenutnim, novim ZZK, vidljivo u izričitoj odredbi da nije potrebno navesti osobe protiv kojih se traži ispravak upisa.⁶⁴ Razlog tome leži u praksi sudova, koji su

⁶² Članak 194. stavak 1. ZZK.

⁶³ V. npr. Rješenje Županijskog suda u Bjelovaru, Gž-2909/14, od 7. svibnja 2015. godine, objavljeno na: www.ingbiro.com/ (26. veljače 2019.).

⁶⁴ Članak 209. stavak 3. ZZK.

odbijali prijedloge za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka, jer protustranke nisu naznačene u prijedlogu⁶⁵ ili su u prijedlogu kao protustranke naznačene mrtve osobe.⁶⁶

S obzirom na to da predlagatelj nema obvezu naznačiti podatke o protustranci, sud se koristi adresama upisanima u zemljišnoj knjizi kako bi obavio dostavu rješenja o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka, što može uzrokovati probleme u smislu neuredne dostave, pogotovo stoga što su često adrese u zemljišnim knjigama različite od onih na kojima nositelj prava uistinu ima prebivalište ili boravište, ili su adrese upisane u zemljišnim knjigama nepotpune.

I novi ZZK uređuje dostavu rješenja o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka jednako kao i prijašnji, i to tako da se, prema članku 212. stavku 1. ZZK, ono dostavlja podnositelju prijedloga, osobama iz čijeg se upisa nedvojbeno zaključuje da bi im dostava bila moguća te osobama koje su upise u zemljišnu knjigu zahtijevale nakon zabilježbe o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka. Osim što je dostava sada obična, a ne osobna, sudu je ostavljeno da prosudi, s obzirom na stanje u zemljišnoknjižnom ulošku, kojim je nositeljima prava na zemljišnoknjižnom ulošku koji će se ispravljati dostava moguća. Tako, ako se radi o nepotpunoj adresi u zemljišnoj knjizi, postoji opcija da sud odustane od dostave rješenja o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka tom nositelju prava na predmetnoj nekretnini, što mu ZZK i dopušta.

Sve to zajedno dovodi do mogućnosti da se na nekom zemljišnoknjižnom ulošku provodi pojedinačni ispravni postupak, a da nositelj prava na predmetnoj nekretnini to uopće ne zna. Iako to možda nije čest slučaj, zbog takva slobodnijeg uređenja pojedinačnog ispravnog postupka ispostavlja se da je takvo što moguće, pa je time dovedena u pitanje i sigurnost čitavog postupka. Osim toga valja ponoviti i to da je još 2013. godine napušten institut koji uređuje ZPP, a to je postavljanje privremenog zastupnika. Po prijašnjem uređenju bar je privremeni zastupnik mogao čuvati interese odsutnih na raspravi za ispravak. Tako uređen pojedinačni ispravni postupak otvara mogućnost disponiranja tuđim knjižnim pravom bez znanja, a posljedično i bez pristanka nositelja tog prava, čime se u pitanje dovodi jedno od temeljnih načela zemljišnoknjižnog prava, odnosno načelo privole.⁶⁷

4.3. USKLAĐIVANJE ZEMLJIŠNOKNJIŽNOG STANJA U POJEDINAČNOM ISPRAVNOM POSTUPKU ILI U PARNICI?

Kad su uočene prednosti pojedinačnog ispravnog postupka i kad ga se odlučilo trajno zadržati u hrvatskom zemljišnoknjižnom pravu, počela mu se davati prednost u odnosu

⁶⁵ V. npr. Rješenje Županijskog suda u Dubrovniku, Gž-682/10, od 2. prosinca 2010. godine, objavljeno na: www.ingbiro.com/ (26. veljače 2019.).

⁶⁶ V. npr. Rješenje Županijskog suda u Bjelovaru, Gž-1580/10, od 30. svibnja 2011. godine, objavljeno na: www.ingbiro.com/ (26. veljače 2019.).

⁶⁷ O načelu privole v. više: Gavella, N.; Josipović, T.; Gliha, I.; Belaj, V.; Stipković, Z., *op. cit.* u bilj. 5, str. 293.

na parnični postupak. S druge strane pojedinačni ispravni postupak ipak je izvanparnični postupak, što ga čini uvelike različitim od parničnog postupka.

4.3.1. Usporedba parničnog i pojedinačnog ispravnog postupka

Izvanparnični postupak ponekad se naziva i nespornim postupkom, za razliku od parničnog postupka, koji se naziva spornim postupkom.⁶⁸ Općenito, parnični je postupak „rigorozan, relativno uniforman, snabdjevan jačim procesnim garancijama za pravilno utvrđenje činjenica i zakonitu primjenu prava“.⁶⁹ S druge strane „za pretežan broj izvanparničnih postupaka karakteristična je elastičnost procesnih instituta, pa stoga i veća mogućnost prilagođavanja specifičnim materijama o kojima se odlučuje“.⁷⁰ Razlika parničnog u odnosu na pojedinačni ispravni postupak može se uočiti u ulozi koju ima dostava, mogućnosti poziva strankama da isprave podnesak ako je nerazumljiv ili ne sadrži sve što bi trebao sadržavati,⁷¹ mogućnosti povrata u prijašnje stanje,⁷² činjenici da parnični postupak ima više ročišta, odnosno prethodni postupak i glavnu raspravu, dok je rasprava u izvanparničnom postupku zapravo iznimka.⁷³ Osim toga razlika se očituje i u tome što se kod pojedinačnog ispravnog postupka odluka može donijeti temeljem pravične ocjene suda, dok u parničnom postupku sud mora odlučivati isključivo primjenjujući materijalno pravo.

Razlika je između parnice i pojedinačnog ispravnog postupka i u dokazivanju. Tako su sudu u pojedinačnom ispravnom postupku dana inkvizitorna ovlaštenja. Stoga on može izvoditi dokaze za koje smatra da su potrebni, pa i onda kad ih stranke nisu predložile, ili može slobodno odabrati koje će dokaze izvesti, a koje ne, bez obzira na to što su stranke predložile.⁷⁴ Takvo ovlaštenje suda u pojedinačnom ispravnom postupku služi kako bi sud procijenio koje je dokaze uistinu nužno iznijeti, a s obzirom na to da za to sud raspolaze samo jednom raspravom za ispravak. Usporedbe radi, u parničnom će postupku sud biti ovlašten utvrditi činjenice koje stranke nisu iznijele i izvesti dokaze koje stranke nisu predložile samo ako posumnja da stranke idu za tim da raspolažu zahtjevima kojima ne smiju raspolagati.⁷⁵

Također, moglo bi se reći, iako to nije nigdje izrijekom propisano, da je, za razliku od klasičnog parničnog postupka, pojedinačni ispravni postupak hitan.⁷⁶ Kako brzina u postupanju često „nije podudarna s kvalitetom postupanja i rezultatom postupka, u

⁶⁸ Tako: Triva, S., Dika, M., *Građansko parnično procesno pravo*, Narodne novine, Zagreb, 2004, str. 53.

⁶⁹ Triva, S., Dika, M., *op. cit.* u bilj. 68.

⁷⁰ Triva, S., Dika, M., *op. cit.* u bilj. 68, str. 55.

⁷¹ Članak 109. ZPP-a.

⁷² Članak 117. ZPP-a.

⁷³ Tako: Triva, S., Dika, M., *op. cit.* u bilj. 68, str. 55.

⁷⁴ Tako: Borić, Ž., *op. cit.* u bilj. 59, str. 961.

⁷⁵ Članak 7. stavak 2. ZPP-a.

⁷⁶ Tako: Borić, Ž., *op. cit.* u bilj. 59, str. 961.

izvanparničnom postupku češće su moguće pogreške u suđenju⁷⁷. Zato u takvu postupku ne bi trebalo biti mjesta odlučivanju o potencijalno spornim knjižnim pravima.

Kad se govori o namjeri zakonodavca da propiše uređenje nekog pitanja parničnim ili izvanparničnim putem, valja se vratiti na ono što je bila prvotna ideja pojedinačnog ispravnog postupka, a to je usklađivanje knjižnog i izvanknjižnog stanja onda kad predlagatelj ne raspolaže ispravom koja zadovoljava stroge uvjete da bude tabularna isprava,⁷⁸ odnosno onda kad se temeljem takve isprave ne može provesti klasična uknjižba da bi se stanje u zemljišnoj knjizi uskladilo sa stvarnim stanjem. Karakter rasprave za ispravak u pojedinačnom ispravnom postupku nesporan je. U trenutku kad bi, i ako bi, kroz provođenje pojedinačnog ispravnog postupka „bio detektiran objektivno postojeći spor među strankama, taj bi postupak trebalo prekinuti, a stranke bi trebalo uputiti na parnicu“.⁷⁹

Pa ipak, ako nema elemenata spora, pojedinačni ispravni postupak u svojoj fleksibilnosti može biti izrazito koristan za ujednačavanje knjižnog i izvanknjižnog stanja. S obzirom na to da je sumarniji i fleksibilniji od parnice, pojedinačni ispravni postupak može biti i brže okončan. Za stranke je on jednostavniji i zbog toga što se protustranke i njihove adrese, koje su predlagateljima uglavnom nepoznate, ne moraju naznačivati u prijedlogu za otvaranje postupka. Iako u pojedinačnom ispravnom postupku ne postoji klasičan pravni lijek, odnosno žalba na odluku zemljišnoknjižnog suda na rješenje doneseno na raspravi za ispravak, ipak postoji opcija tužbe za ispravak, kojom se u parničnom postupku može odlučivati o knjižnim pravima koja su bila predmet ispravka u pojedinačnom ispravnom postupku.

Slijedom svega navedenog pojedinačni ispravni postupak može u određenim situacijama biti dobro rješenje za usklađivanje zemljišnoknjižnog i izvanknjižnog stanja. Ipak, trebalo bi uzeti u obzir prikazana obilježja parničnog i izvanparničnog postupka kad se razmatra u kojem bi se od ta dva postupka trebala urediti pitanja knjižnih prava. O tome se često dvojili i u sudskoj praksi, što pokazuju brojne odluke sudova.

4.3.2. Usklađivanje zemljišnoknjižnog stanja u pojedinačnom ispravnom postupku ili u parnici – primjeri iz sudske prakse

Dok je iz ranijeg prikaza jasno da među parničnim i pojedinačnim ispravnim postupkom postoje brojne razlike, valja uočiti i to da se u suštini ta dva postupka često dodiruju. U parničnom je postupku tako cilj utvrditi da nečije pravo vlasništva ili drugo stvarno pravo postoji ili ne postoji. U pojedinačnom ispravnom postupku cilj je ispraviti pogrešno zemljišnoknjižno stanje. Međutim ako se deklaratornom presudom utvrdi da na nekretnini postoji primjerice tužiteljevo pravo vlasništva, to će rezultirati, ili bi barem

⁷⁷ Borić, Ž., *op. cit.* u bilj. 59, str. 962.

⁷⁸ Članci 48. i 49. ZZK.

⁷⁹ Borić, Ž., *op. cit.* u bilj. 59, str. 960.

trebalo rezultirati, i njegovom uknjižbom u zemljišnu knjigu. S druge strane da bi se u pojedinačnom ispravnom postupku ispravili pogrešni upisi, treba utvrditi da knjižna prava koja se upisuju ili brišu na zemljišnoknjižnom ulošku koji se ispravlja postoje ili ne postoje.

Da takva sličnost buni i stranke i sudove, pokazuje niz primjera iz sudske prakse. Brojne su situacije u kojima stranke pokušavaju, bilo namjerno bilo slučajno, zaobići parnični postupak, pa onda traže od zemljišnoknjižnog suda otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka o onim stvarima koje su po svojoj pravnoj prirodi sporne. Čest je primjer toga dosjelost.⁸⁰ Da bi se utvrdilo da je netko stekao nekakvo stvarno pravo dosjelošću, valja prvo ocijeniti kvalitetu posjeda stvari, odnosno utvrditi da je izvršavan sadržaj kakva drugog stvarnog prava (npr. služnosti), a onda treba utvrditi i vremenski period u kojem se to odvijalo. Zato se i većina sudova slaže da je za to od pojedinačnog ispravnog primjereniji parnični postupak.

Među primjerima u kojima prvostupanjski sud odbija prijedlog za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka, a kojim se prijedlozima zapravo traži utvrđivanje dosjelosti, ističe se primjer u kojem je predlagateljica tvrdila da je zajedno sa svojim prednicima u posjedu nekretnine za koju je predložila otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka, i to dulje od 40 godina, te da joj taj posjed nitko nikada nije ni osporavao.⁸¹ Također, u jednom od primjera predlagatelj nije priložio nikakve isprave temeljem kojih bi dokazao postojanje opravdanog razloga za vođenje pojedinačnog ispravnog postupka, već tvrdi da se nekretnina nalazi u njegovu posjedu i posjedu njegovih prednika već više od 80 godina i da oni nikad nisu smetani u korištenju i posjedovanju predmetne nekretnine.⁸²

Da je pojedinačni ispravni postupak lako, zbog materije o kojoj se u njemu odlučuje, zamijeniti ili poistovjetiti s parnicom, pokazuje i problem koji se javlja u sudskoj praksi prvostupanjskih sudova. Često je naime da oni odbacuju prijedloge za otvaranje pojedinačnih ispravnih postupaka onda kad je o utvrđivanju prava vlasništva na nekretnini upisanoj na zemljišnoknjižnom ulošku koji se želi ispraviti već vođena parnica ili je parnica u tijeku. Tako je zanimljiv primjer u kojem je prvostupanjski sud odbacio prijedlog za vođenje pojedinačnog ispravnog postupka jer je protustranka izjavila prigovor litispendencije. Naime predlagatelj je ispravama kojima je htio dokazati postojanje opravdanog razloga priložio i pravomoćnu presudu kojom je parnični sud odbio tužbeni zahtjev tužitelja za utvrđenjem prava vlasništva temeljem građenja na nekretnini koja bi trebala biti predmet pojedinačnog ispravnog postupka.⁸³ U drugom je primjeru prvostupanjski sud također zauzeo stav da se radi o dvostrukoj litispendenciji jer je predlagateljica podnijela prijedlog za pojedinačni ispravni postupak, dok se

⁸⁰ O dosjelosti više: Gavella, N.; Josipović, T.; Gliha, I.; Belaj, V.; Stipković, Z., *op. cit.* u bilj. 5, str. 556.

⁸¹ Rješenje Županijskog suda u Velikoj Gorici, Gž Zk-100/2018, od 10. travnja 2018. godine, objavljeno na: <https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba808549bc&q=> (20. veljače 2019.).

⁸² Rješenje Županijskog suda u Splitu, Gž Zk-234/16, od 19. rujna 2016. godine, objavljeno na: <https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba806b5fd1&q=> (20. veljače 2019.).

⁸³ Rješenje Županijskog suda u Splitu, Gž Zk-391/2017, od 5. ožujka 2018. godine, objavljeno na: <https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba8084be07&q=> (20. veljače 2019.).

usporedno, vezano uz istu nekretninu, vodila parnica radi utvrđenja prava vlasništva u korist predlagateljice, a u toj su parnici bili predloženi isti dokazi kao i u prijedlogu za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka.⁸⁴

Greška u oba primjera očituje se u tome što su prvostupanjski sudovi ispravno uočili da oko prava vlasništva postoji spor, što znači da se o njemu odlučuje samo u parnici, ali su svoju odluku o neprovođenju pojedinačnog ispravnog postupka opravdali dvostrukom litispendencijom. Litispendencija znači, doslovce, da parnica teče. Ona predstavlja trostrani odnos između suda, tužitelja i tuženika, pa se kao takva odnosi samo na parnicu, ne i na izvanparnični postupak. Ono što sudove navodi na pogrešan zaključak jest činjenica da pojedinačni ispravni postupak, sad kad mu stranke pristupaju kao redovnom postupku, po predmetima u kojima bi se trebao voditi sve više nalikuje parnici.

Na kraju posebno je zanimljiv primjer u kojem je prvostupanjski sud odlučio prekinuti pojedinačni ispravni postupak dok se ne donese odluka u parnici. Naime predlagatelji pojedinačnog ispravnog postupka, prema mišljenju prvostupanjskog suda, učinili su vjerojatnim opravdani razlog za vođenje tog postupka, i to temeljem ugovora o doživotnom uzdržavanju. Međutim po otvaranju tog postupka prvostupanjski sud zastao je s postupkom jer je saznao da se o pitanju ništetnosti istog tog ugovora o doživotnom uzdržavanju vodi parnični postupak. Prvostupanjski sud odredio je da pitanje ništetnosti ugovora o doživotnom uzdržavanju predstavlja prethodno pitanje za pojedinačni ispravni postupak. Međutim drugostupanjski sud odlučuje da se radi o nepravilnoj primjeni odredbi ZPP-a i da pojedinačni ispravni postupak treba provesti neovisno o parničnom postupku koji se paralelno vodi.⁸⁵

Iako nijedna odredba ZZK ne priječi zemljišnoknjižni sud da prekine postupak po pravilima ZPP-a, upitno je koliko je u skladu sa sumarnim karakterom pojedinačnog ispravnog postupka da taj sud zastane s postupkom dok se ne odluči o parnici o valjanosti ugovora. S druge strane postavlja se i pitanje koliko je odluka drugostupanjskog suda ispravna s obzirom na to da potiče vođenje pojedinačnog ispravnog postupka temeljem isprave, konkretno ugovora o doživotnom uzdržavanju, za koji se naknadno u parnici može utvrditi da je ništetan. S obzirom na to da ništetnost djeluje *ex tunc*, moguće je da se opravdani razlog u pojedinačnom ispravnom postupku dokaže ispravom za koju će se naknadno utvrditi da je ništetna. Kako su posljedice ništetnosti to da ništetan pravni posao ne proizvodi pravne učinke te se s takvim pravnim poslom postupa kao da nije ni sklopljen, to dovodi do situacije da je u tom slučaju pojedinačni ispravni postupak proveden na temelju nepostojeće isprave.

⁸⁴ Rješenje Županijskog suda u Rijeci, Gž Zk-8/2016, od 13. travnja 2018. godine, objavljeno na: <https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba8085629c&q=> (20. veljače 2019.).

⁸⁵ Rješenje Županijskog suda u Zagrebu, Gž-5955/12, od 12. studenog 2013. godine. Citirano prema: Sessa, Đ., *Nova sudska praksa u pojedinačnom ispravnom postupku*, u: *Novi propisi u području nekretnina i recentna sudska praksa*, Zagreb, 2016, str. 17-45.

5. ZAKLJUČAK

Opisani razvoj pojedinačnog ispravnog postupka pokazuje da je taj postupak uveden u hrvatsko zemljišnoknjižno pravo kao dio zemljišnoknjižne reforme, i to kao iznimno sredstvo kojim će se urediti zemljišnoknjižni uložak, ali samo u situacijama kad takvo uređenje nije moguće na druge načine, npr. uobičajenim zemljišnoknjižnim upisom. Kako se usklađivanje knjižnog i izvanknjižnog stanja nije provodilo onom brzinom koja je za to bila predviđena, a pojedinačni ispravni postupak prepoznat je kao brz i jednostavan način za rješavanje tog problema, zakonodavac je izmjenama starog ZZK/96 iz 2013. i 2017. godine taj postupak od iznimnog uredio kao uobičajeni postupak zemljišnoknjižnog prava. Još je slobodnije taj postupak uređen novim ZZK.

Ne može se osporavati da je pojedinačni ispravni postupak koristan. Niz je situacija u kojima služi jednostavnijem usklađivanju zemljišnih knjiga sa stvarnim stanjem, a uz to je u mnogočemu slobodniji od parnice i dopušta predlagatelju da pokrene postupak onda kad parnicu ne bi ni mogao pokrenuti.

Međutim da bi se pojedinačni ispravni postupak učinilo što pristupačnijim, zakonodavac je odlučio napustiti neke institute koje je, prema onom prvotnom uređenju, pojedinačni ispravni postupak imao. Tako se, vjerojatno zbog ekonomičnosti postupka, napušta institut privremenog zastupnika, dostava od osobne postaje običnom, sudu se u dispoziciju daje da odluči hoće li svima upisanima u zemljišnoknjižni uložak koji se ispravlja dostaviti rješenje o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka, a novelom 2017. godine napuštena je i objava javnog oglasa o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka u Narodnim novinama.

Koliko god da su navedene promjene razumljive kad ih se promatra s aspekta ekonomičnosti postupka, ipak bi se pri izmjenama ZZK trebalo voditi računa i o tome da postupak bude siguran za sve sudionike. On je trenutno izrazito povoljno uređen za predlagatelje otvaranja postupka, ali upitno je njegovo uređenje u odnosu na protustranke, kao i u odnosu na treće osobe. Tako je moguće da osoba koja je nositelj prava na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak na kojem se provodi pojedinačni ispravni postupak uopće ne zna da se postupak vodi, što u pitanje dovodi načelo privole kao jedno od temeljnih načela zemljišnoknjižnog prava.

Trenutno je uređenje dostave rješenja o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka preslobodno, ponajprije zato jer sudu u dispoziciju stavlja da prosudi je li dostava osobi upisanoj u zemljišnu knjigu nedvojbeno moguća. Zbog takve se odredbe može dogoditi da je sud u pojedinim situacijama preširoko tumači i izbjegava dostavu kad god mu to predstavlja problem. Zato bi se takvo uređenje dostave trebalo napustiti ili bi se umjesto toga trebalo odrediti u kojim točno situacijama sud od dostave smije odustati iako je u suštini teško da takve situacije postoje.

Također, bilo bi dobro postrožiti uređenje objave javnog oglasa o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka jer ipak od njegove objave teče rok za stavljanje prigovora i prijava u postupku. Javni oglas trebao bi imati funkciju obavještanja svih, pa i onih koji možda uopće neće sudjelovati u postupku, da se pojedini zemljišnoknjižni uložak ispravlja. Svrha je toga da, nakon provedenog postupka, zemljišnoknjižni uložak uistinu u cijelosti odgovara stvarnom stanju. S te bi strane trebalo misliti na to da oglas bude dostupan na više mjesta i na taj način osigurati da on ispuni svoju svrhu. Stoga bi svakako trebalo vratiti obvezu objave oglasa u Narodnim novinama.

Uz izmjene samog procesa najznačajnija je izmjena 2013. godine u tome što je dopušteno vođenje pojedinačnog ispravnog postupka temeljem „neke“, dakle bilo kakve, pa i privatne, isprave, dok je do te novele opravdani razlog za vođenje postupka bilo moguće dokazati samo javnom ili javnoovjеровljenom ispravom. Također, pojedinačni ispravni postupak sada je moguće pokrenuti i za zemljišne knjige koje su po ZZK već osnovane, obnovljene, dopunjene ili preoblikovane, iz čega se može zaključiti da zakonodavac ni sam nije siguran da nakon osnivanja, obnove, dopune ili preoblikovanja zemljišnih knjiga neće biti potrebe za naknadnim ispravicima.

Jednako tako, može se zaključiti da odredba o tome da se pojedinačni ispravni postupak može pokretati „nekom“, dakle bilo kakvom, pa i privatnom ispravom otvara širok spektar isprava koje dolaze u obzir. Stoga ona kao takva, zajedno s ranije objašnjenim izmjenama koje se tiču samog procesa, na predlagatelje utječe na način da, kako je to vidljivo iz primjera u sudskoj praksi, često žele pokretati pojedinačni ispravni postupak čak bez ijedne isprave. Vezano uz to, treba razmisliti nije li već samo nepostojanje neke javne ili javnoovjеровljene isprave kojom je moguće dokazati neusklađenost knjižnog i izvanknjižnog stanja pokazatelj da je za utvrđivanje knjižnog prava ipak nužan parnični, a ne izvanparnični postupak.

Osim toga analiza sudske prakse pokazuje da slobodnije uređenje pojedinačnog ispravnog postupka ohrabruje stranke na to da predlažu njegovo otvaranje ne samo kad se radi o usklađivanju zemljišnoknjižnog i izvanknjižnog stanja nego i onda kad bi u izvanparničnom postupku trebalo uređivati materiju koja po svojoj prirodi više pripada u nadležnost parničnog suda. Da bi se navedeno spriječilo, bilo bi dobro vratiti se prijašnjem uređenju, prema kojem se opravdani razlog dokazivao javnom ili javnoovjеровljenom ispravom. Termin „neka isprava“ čini se nepreciznim i preširokim što se interpretacije tiče. Uz navedeno, primjerično navedene isprave koje dolaze u obzir kao isprave kojima se dokazuje opravdani razlog bilo bi dobro izbrisati iz zakonske odredbe, jer se čini kako za sudove takvi primjeri nemaju puno koristi u ujednačavanju prakse, a predlagatelje zbunjuju i potiču na predlaganje otvaranja postupka onda kad za to nisu ispunjene potrebne pretpostavke.

U pojedinačnom ispravnom postupku ne bi trebalo biti sporno postoji li nečije pravo na nekretnini ili ne, nego bi se trebalo moći dokazati postojanje opravdanog razloga, odnosno nesklada zemljišnoknjižnog i izvanknjižnog stanja. To treba biti vjerojatno već u prvoj fazi

postupka, prilikom odlučivanja o njegovu otvaranju, a poslije i potvrđeno i ispravljeno raspravom za ispravak. Zemljišnoknjižni sud trebao bi, čim uoči elemente spora, prepustiti odlučivanje parničnom sudu. Pritom spor ne znači nužno neslaganje između stranke i protustranke oko ispravka nekog prava na nekretnini, nego i odlučivanje primjerice o stjecanju prava dosjelošću. Treba uzeti u obzir da se kod pojedinačnog ispravnog postupka ipak radi o izvanparničnom postupku, a i na neki način skraćenom, sumarnom postupku, što se posebice odnosi na dokazivanje. Zato, pravne sigurnosti radi, ne bi bilo dobro o pitanjima kao što je dosjelost odlučivati u takvu postupku. U situaciji u kojoj treba utvrditi kvalitetu izvršavanja nekog stvarnog prava i vremenski period u kojem je izvršavano potrebni su procesni mehanizmi koje izvanparnični proces nema.

U analizi sudske prakse važno je uočiti i čest problem prvostupanjskih sudova koji odbijaju otvoriti pojedinačni ispravni postupak jer je o toj materiji već vođen parnični postupak ili je on u tijeku. Iz toga što sudovi radi prigovora dvostruke litispendencije odbijaju voditi pojedinačni ispravni postupak jasno je da im je i samima postalo problematično razgraničiti što točno treba biti riješeno u parnici, a što u pojedinačnom ispravnom postupku, a to pogotovo otkako je potonji iz iznimnog postupka za ažuriranje zemljišnih knjiga prerastao u redovan postupak, ponekad pogrešno korišten i u svrhe samog utvrđivanja prava vlasništva.

Također, nejasne su odluke drugostupanjskih sudova koji potiču vođenje pojedinačnog ispravnog postupka dok traje parnica o utvrđenju prava vlasništva na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak koji bi se trebao ispravljati. Pogotovo je nejasno zašto bi se vodio pojedinačni ispravni postupak dok traje postupak utvrđivanja ništetnosti isprave na kojoj se temelji, kao u obrađenom primjeru iz prakse. Uostalom, nameće se zaključak da je činjenica da o nečem teče spor dovoljan pokazatelj da nema razloga za vođenje pojedinačnog ispravnog postupka jer su prava koja bi se u tom postupku trebala upisati vrlo vjerojatno sporna.

Sve je navedeno zadržano i u novom ZZK, koji je tek stupio na snagu. Zakonodavac je pri izradi tog ZZK kao nedostatak dosadašnjeg uređenja pojedinačnog ispravnog postupka uočio isključivo to da taj postupak predugo traje. Iako uvođenje rokova u pojedinačni ispravni postupak može biti korisno, možda bi bilo dobro da je zakonodavac prije donošenja ZZK postavio pitanje zašto je taj postupak uopće postao spor. Najveću promjenu novo uređenje donosi u vezi s mogućnošću da sud u pojedinačnom ispravnom postupku odluči bez provođenja rasprave za ispravak. To će sud moći onda kad u pojedinačnom ispravnom postupku nema podnesenih prijava ili prigovora. Osim što je rasprava za ispravak važan dio pojedinačnog ispravnog postupka, koji nikako ne bi trebalo zaobilaziti, ovdje se čini kako zakonodavac propušta uočiti da se već i sam prijedlog za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka smatra prijavom, odnosno prigovorom nakon što se postupak otvori.

Na kraju ono što zakonodavac propušta uočiti kao problem jest činjenica ponajprije vidljiva iz sudske prakse, a to je da zbog sve slobodnijeg uređenja pojedinačnog ispravnog

postupka taj postupak postaje teško razlikovati od parnica radi utvrđenja prava vlasništva. Valja ga koristiti radi onog čemu je po svojoj pravnoj prirodi namijenjen: za rješavanje u izvanparničnom, a ne parničnom postupku, a istovremeno izbjegavati rješavanje onoga čemu trebaju procesni mehanizmi parnice u pojedinačnom ispravnom postupku. To bi se moglo razgraničiti nešto strožim uređenjem pojedinačnog ispravnog postupka ili barem njegova pokretanja.

Kako bi se spriječilo da se pojedinačni ispravni postupak vodi onda kad bi se zapravo trebao voditi parnični postupak, bilo bi korisno u jednoj ili više zakonskih odredbi točno definirati situacije u kojima se pojedinačni ispravni postupak ne smije pokretati. Moglo bi se odrediti da opravdani razlog ne postoji onda kad, vezano uz knjižno pravo upisano na predmetni zemljišnoknjižni uložak, postoji kakav spor, odnosno parnični postupak u tijeku. Tako se prvostupanjski sudovi neće morati pozivati na dvostruku litispendenciju s obzirom na to da o njoj nije riječ, nego na preciznu odredbu ZZK koja će im u takvim situacijama omogućiti da odbiju prijedlog za otvaranje postupka. Isto tako, moglo bi se izričito zabraniti predlaganje pojedinačnog ispravnog postupka onda kad se radi o knjižnim pravima o kojima se kvalitetno može odlučivati jedino u parničnom postupku, kao što je primjerice dosjelost. Dakle dovoljno bi bilo tek jednim člankom zakona precizirati što je točno opravdani razlog, odnosno što on nije, i tako spriječiti pokušaje zaobilaženja parnice i zatrpavanja zemljišnoknjižnih sudova neutemeljenim prijedlozima.

Strože uređenje postupka može se činiti kao kočenje napretka, ali pojedinačni ispravni postupak trebalo bi vratiti njegovoj izvornoj namjeni kako bi imao što više koristi u usklađivanju knjižnog i izvanknjižnog stanja. U suprotnom, popravljajući zemljišnoknjižno stanje površno ili u pogrešnom postupku, a još k tome zanemarujući prava nositelja prava na nekretnini, ne može se na ispravan način uskladiti zemljišnoknjižno sa stvarnim pravnim i faktičkim stanjem nekretnine, što bi ipak trebao biti krajnji cilj.

THE DEVELOPMENT OF AN INDIVIDUAL CORRECTION PROCEDURE REGULATION IN CROATIAN LAND REGISTRY LAW AND THE CHALLENGES OF ITS APPLICATION IN COURT PRACTICE

The individual correction procedure is a land registry procedure that corrects recordings in the land register in one or more land registry records. It starts with the proposal of a person who has a legal interest to start the individual correction procedure. This procedure originally needed to be an exceptional procedure to be kept in Croatian land registry law until land registers were fully updated and aligned. However, it was recognised as a quick and easy way of aligning the land registry records with the actual condition of real estate, which led to changes in Croatian land registry law in 2013 and 2017. These changes arranged the individual correction procedure in more detail, but also more freely compared to the original arrangement of this procedure. This is how the individual correction procedure became the standard procedure of Croatian land registry law. The latest regulation arranges the individual correction procedure even more freely. However, this free arrangement opens up issues of protection of the right holder registered in the land registry before the correction has been made through an individual correction procedure. It can also happen that the matter that should be regulated in litigation is now being regulated in a non-contentious procedure.

Keywords: individual correction procedure, land registry, alignment of land registry with the actual condition of real estate, the protection of the right holder, litigation

Barbara Bilić, LLM, lawyer trainee in Tokić Ivić Sverak law firm LLC