

# Vrste upisa u zemljišne knjige

---

**Habeić, Dora**

**Undergraduate thesis / Završni rad**

**2024**

*Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj:* **Josip Juraj Strossmayer University of Osijek, Faculty of Tourism and Rural Development in Pozega / Sveučilište Josipa Jurja Strossmayera u Osijeku, Fakultet turizma i ruralnog razvoja u Požegi**

*Permanent link / Trajna poveznica:* <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:277:854668>

*Rights / Prava:* [In copyright](#)/[Zaštićeno autorskim pravom.](#)

*Download date / Datum preuzimanja:* **2025-01-23**



*Repository / Repozitorij:*

[FTRR Repository - Repository of Faculty Tourism and Rural Development Pozega](#)



**SVEUČILIŠTE JOSIPA JURJA STROSSMAYERA U OSIJEKU  
FAKULTET TURIZMA I RURALNOG RAZVOJA U POŽEGI**



**STUDENT: DORA HABIĆ, JMBAG: 0253053165**

**Vrste upisa u zemljišne knjige**

***ZAVRŠNI RAD***

Požega, 2024. godine

**SVEUČILIŠTE JOSIPA JURJA STROSSMAYERA U OSIJEKU  
FAKULTET TURIZMA I RURALNOG RAZVOJA U POŽEGI**

STRUČNI PRIJEDIPLOMSKI STUDIJ UPRAVNI STUDIJ

## **Vrste upisa u zemljišne knjige**

### ***ZAVRŠNI RAD***

IZ KOLEGIJA ZEMLJIŠNO KNJIŽNO UPRAVNO PRAVO

MENTOR: Jasmina Mladenović, dipl.iur.

STUDENT: Dora Habeić

JMBAG studenta: 0253053165

Požega, 2024. godine

## SAŽETAK

Zemljišne knjige su javne knjige u koje se upisuju podaci o pravnom stanju nekretnina mjerodavnom za pravni promet. Zemljišna knjiga se sastoji od glavne knjige i zbirke isprava. Nadalje, zemljišnoknjižni upisi provode se samo u glavnoj knjizi. Kad je zakonom određeno da je za stjecanje, prenošenje, ograničenje i ukidanje prava nužan upis u zemljišnu knjigu, ta se pretpostavka ispunjava samo upisom u glavnu knjigu. Završni rad ima četiri poglavlja. Navedena poglavlja se nadovezuju jedan na drugi te su međusobno povezani. Drugo poglavlje ovog završnog rada analizira zemljišne knjige, pojam i vrste zemljišnoknjižnih upisa općenito te uknjižbu, predbilježbu te zabilježbu. Treće poglavlje ovog završnog rada analizira uknjižbu, predbilježbu te zabilježbu u sudskoj praksi. Zaključak predstavlja konačno poglavlje u ovom završnom radu. U zaključku su se istaknule spoznaje cjelokupnog rada do kojeg se došlo kroz analiziranje odgovarajuće literature.

Ključne riječi: zemljišne knjige, zemljišnoknjižni upisi, uknjižba, predbilježba, zabilježba

## ABSTRACT

Land registers are public registers in which information about the legal status of real estate relevant for legal transactions is entered. The land register consists of a ledger and a collection of documents. Furthermore, land registry entries are carried out only in the main book. When the law stipulates that an entry in the land register is necessary for the acquisition, transfer, limitation and cancellation of rights, this assumption is fulfilled only by entry in the main register. The final thesis has four chapters. The above-mentioned chapters build on each other and are interconnected. The second chapter of this final paper analyzes land registers, the concept and types of land register entries in general, and registration, pre-registration and recording. The third chapter of this final thesis analyzes registration, pre-registration and recording in judicial practice. The conclusion represents the final chapter in this final paper. In the conclusion, the knowledge of the entire work, which was reached through analyzing the relevant literature, was highlighted.

Keywords: land registers, land register entries, registration, pre-registration, note

## SADRŽAJ

1. UVOD .....	1
2. PREGLED LITERATURE .....	2
2.1. O zemljišnim knjigama.....	2
2.2. Pojam i vrste zemljišnoknjižnih upisa općenito .....	3
2.3. Uknjižba - pojam, predmet, pretpostavke.....	4
2.4. Predbilježba - pojam, pretpostavke, opravdanje.....	5
2.5. Zabilježba - pojam, pretpostavke, vrste .....	9
3. RAZRADA .....	18
3.1. Uknjižba u sudskoj praksi.....	18
3.2. Predbilježba u sudskoj praksi .....	18
3.3. Zabilježba u sudskoj praksi .....	19
4. ZAKLJUČAK .....	20
5. LITERATURA .....	21
6. POPIS PRILOGA .....	23
7. PRILOZI .....	24

## 1. UVOD

Predmet ovog završnog rada su upisi u zemljišne knjige u hrvatskom pravnom poretku. Zakon koji regulira navedenu problematiku naziva se Zakon o zemljišnim knjigama koji je doživio značajne promjene 2019. i 2020. godine te je uveo brojne novine u zemljišnoknjižno pravo općenito, a dio tih novina povezan je i s upisima u zemljišne knjige.

Zemljišne knjige kao takve služe za upis svih postojećih pravnih činjenica, prava na nekretninama i osobnih odnosa nositelja knjižnih prava. U zemljišnoknjižnom pravu je vrlo važno znati na koji način se određeno knjižno pravo stječe, ograničava, ukida ili prenosi na drugu osobu. Također, svaki upis u zemljišne knjige proizvodi određene pravne učinke bez kojih kao takav ne može biti mjerodavan.

Slijedom toga, u daljnjim poglavljima moći će se vidjeti pod kojim uvjetima se ostvaruju pravni učinci uknjižbe, pod kojim uvjetima predbilježbe, a pod kojim uvjetima zabilježbe. Za zemljišnoknjižne su upise važne i isprave na temelju kojih se upisi mogu dopuštati.

Zakon o zemljišnim knjigama vrlo jasno propisuje što one moraju sadržavati kako upisi ne bi bili nedopušteni.

Cilj ovog završnog rada je objasniti pojmove koji su važni za razumijevanje zemljišnoknjižnih upisa kao što su zemljišna knjiga, glavna knjiga, prijedlog za upis i isprave. Potom će se detaljno objasniti pojedine vrste upisa, a to su uknjižba, predbilježba i zabilježba, kao i pretpostavke koje se moraju ispuniti za svaki od navedenih upisa. Pri tome je važno razlikovati koje pravne činjenice se evidentiraju kojom vrstom upisa.

Analiza odabranih sudskih presuda, kroz objašnjenje svake pojedine vrste upisa, doprinosi praktičnim saznanjima u vezi obrađene problematike ovog završnog rada.

## 2. PREGLED LITERATURE

Literatura o zemljišnoknjižnim upisima u hrvatskom pravnom sustavu je malobrojna i uglavnom pokriva razdoblje prije 2019. godine kad je donesen novi Zakon o zemljišnim knjigama.

Starija literatura će biti korištena u onom dijelu koji je ostao nepromijenjen u odnosu na novi Zakon, dok je novijom literaturom obuhvaćen novi Zakon i njegove najnovije izmjene i dopune iz 2022. godine.

### 2.1. O zemljišnim knjigama

„Zemljišne knjige su javne knjige u koje se upisuju podaci o pravnom stanju nekretnina mjerodavnom za pravni promet. Zemljišna knjiga sastoji se od glavne knjige i zbirke isprava“ (Ministarstvo pravosuđa i uprave, 2024, URL). Zemljišne knjige na području današnje Republike Hrvatske imaju vrlo dugu tradiciju koja seže u drugu polovicu 19. stoljeća. U proteklih 130 do 140 godina zemljišne knjige kao javne knjige nadležne za pravni promet nekretnina su bile izložene mnogim usponima i padovima. Ono što se posebno ističe, u negativnom kontekstu je razdoblje socijalizma (razdoblje nakon Drugog svjetskog rata do 1990. godine) kada su zemljišne knjige bile zanemarene zbog postojanja društvenog vlasništva (Kontrec, 2010).

Zemljišne knjige uspostavljene su na području današnje Republike Hrvatske u drugoj polovici 19. stoljeća. Pravni akt za ustrojstvo zemljišnih knjiga bio je Zemljišnoknjižni red iz 1855. godine. U sljedećih 25 do 30 godina zemljišne knjige su ustrojene prema austrijskom modelu za najveći dio današnje Republike Hrvatske (Kontrec, 2010).

Samostalnošću Republike Hrvatske i donošenjem prvog Ustava Republike Hrvatske vlasništvo je ponovno postalo ustavno pravo koje se štiti pred Ustavnim sudom Republike Hrvatske. Članak 48. stavak 1. Ustava propisuje da se jamči pravo vlasništva, zatim stavak 2. propisuje da vlasništvo obvezuje i da su nositelji prava, kao i korisnici toga prava, dužni pridonositi općem dobru. Člankom 3. propisano je da strana osoba može steći pravo vlasništva pod uvjetima određenim zakonom, a stavkom 4. jamči se nasljedno pravo. S druge strane, razvilo se tržišno gospodarstvo, a time i mehanizmi osiguranja potraživanja, posebice hipoteka. Sve je to rezultiralo jačanjem značaja zemljišnih knjiga.

Sustav registriranja nekretnina i prava na njima na području Republike Hrvatske utemeljen je na dva registra, riječ je o zemljišnim knjigama te katastru. Pritom se katastar koristi za

opisivanje nekretnina dok je pak zemljišna knjiga nadležna kod prava na nekretninama (Uređena zemlja, 2024).

## 2.2. Pojam i vrste zemljišnoknjižnih upisa općenito

„Zemljišnoknjižni upisi provode se u redovitom ili posebnom zemljišnoknjižnom postupku“ (Zakon o zemljišnim knjigama, NN 63/19, 128/22, 155/23, članak 98.).

Nadalje, da bi zemljišnoknjižni upisi bili valjani, moraju biti provedeni isključivo u glavnoj knjizi. Ako je temeljem Zakona za stjecanje, prenošenje, ograničenje i ukidanje prava nužan upis u zemljišnu knjigu, ta se pretpostavka ispunjava samo upisom u glavnu knjigu. Pravo upisa u zemljišnu knjigu može se steći i temeljem odluke suda, drugog tijela, nasljeđivanjem ili na temelju zakona. U tom slučaju ishodenje upisa stečenog prava u glavnu knjigu prema odredbama Zakona je u ovlasti stjecatelja. (Zakon o zemljišnim knjigama, NN 63/19, 128/22, 155/23, članak 15.).

Bitno je naglasiti kako se u glavnu knjigu upisuje bitni sadržaj prava za koje je spomenutim ili drugim zakonom određeno da mogu biti predmet zemljišnoknjižnoga upisa (u daljnjem tekstu: knjižna prava). Ako se bitni sadržaj knjižnog prava ne može ukratko izraziti, u glavnoj će se knjizi pozvati na točno označena mjesta u ispravama na kojima se temelji upis, i to s učinkom kao da su upisana u samoj glavnoj knjizi.

Prijedlog za upis treba sadržavati (Zakon o zemljišnim knjigama, NN 63/19, 128/22, 155/23, članak 109.):

- oznaku zemljišnoknjižnog suda kojemu se prijedlog podnosi,
- ime i prezime, adresu i osobni identifikacijski broj osobe u čiju se korist treba provesti upis,
- ime i prezime, adresu i osobni identifikacijski broj osobe protiv koje se upis provodi,
- ime i prezime, adresu i osobni identifikacijski broj osoba koje će trebati obavijestiti o rješenju,
- broj zemljišnoknjižnoga uloška,
- ime katastarske općine i oznaku čestica upisanih u zemljišnoknjižni uložak u kojem bi se upis trebao provesti.

„Prijedlog za upis koji bi imao značenje uknjižbe ili predbilježbe ovlaštena je staviti osoba koja predloženim upisom stječe, mijenja ili gubi knjižno pravo. Prijedlog za upis koji bi imao značenje zabilježbe ovlaštena je staviti osoba koja ima pravni interes za provedbu te zabilježbe



ili je za to ovlaštena posebnim propisom“ (Zakon o zemljišnim knjigama, NN 63/19, 128/22, 155/23, članak 103.).

„Upisi u zemljišnu knjigu dopustit će se samo na temelju isprava sastavljenih u obliku propisanom za njihovu valjanost. Za upis knjižnoga prava, njegove promjene, ograničenja ili prestanak mora iz isprave biti vidljiv pravni temelj“ (Zakon o zemljišnim knjigama, NN 63/19, 128/22, 155/23, članak 48.).

Nadalje, svi upisi u zemljišne knjige dopuštaju se na temelju isprava koje ne sadrže očite nedostatke zbog kojih bi se sumnjalo u njihovu vjerodostojnost. Ako se isprave pak sastoje od više listova ti listovi moraju biti tako spojeni da nije moguće umetanje dodatnih listova. Naposljetku se odluka o prijedlogu za upis provodi u obliku rješenja nakon što se provjeri prijedlog za upis priloži te zemljišnoknjižna stanja. U rješenju se navodi je li prijedlog zadovoljio uvjete za upis te dopušta li se prijedlog ili odbija (Zakon o zemljišnim knjigama, NN 63/19, 128/22, 155/23, članak 49.).

### 2.3. Uknjižba - pojam, predmet, pretpostavke

Uknjižba se može definirati kao upis kojim se knjižna prava mogu stjecati, prenositi, ograničavati ili prestajati bez posebnog naknadnog opravdanja (Zakon o zemljišnim knjigama, NN 63/19, 128/22, 155/23, članak 34., stavak 1.).

U zemljišnu knjigu upisuju se samo pravo vlasništva i ostala stvarna prava na zemljištima, zatim:

- pravo nazadkupa,
- prvokupa,
- najma,
- zakupa,
- koncesije,
- ostala prava na zemljištima za koja je to posebnim zakonom dopušteno (Zakon o zemljišnim knjigama, NN 63/19, 128/22, 155/23, članak 35., stavak 1.).

Bitno je naglasiti kako se ograničenja, oročenja i uvjetovanja prava upisuju u zemljišne knjige korištenjem zabilježbe ograničenja, roka ili uvjeta kojima je pravo podvrgnuto, ako zakonom nije drukčije određeno.

„Pravni učinci upisa u zemljišne knjige nastupaju jedino kad su za upis određenog knjižnog prava bile ispunjene sve pretpostavke određene pravilima koja uređuju pretpostavke za

stjecanje, promjenu ili prestanak određenog prava na nekretninama te kada su za provedbu bile ispunjene sve pretpostavke određene zemljišnoknjižnim pravom. Dakle, da bi određeni upis u zemljišne knjige bio istinit, valjan i u skladu sa stvarnim stanjem na nekretninama, potrebno je da navedene pretpostavke budu u cijelosti ispunjene“ (Kontrec, Bulka, 2016: 6).

Slijedom navedenog razlikuju se materijalne i procesne pretpostavke za upis u zemljišne knjige. Materijalne pretpostavke su knjižni prednik i tabularna isprava, a procesne pretpostavke su podnošenje prijedloga za upis, isprava, dozvola suda odnosno donošenje rješenja o knjižnom upisu, provedba samog upisa u zemljišnim knjigama te pravomoćnost rješenja o upisu.

„Privatne isprave na temelju kojih se dopušta uknjižba trebaju, uza sve ono što je propisano ovim Zakonom ili posebnim zakonom, sadržavati i:

- a) točnu oznaku zemljišta ili prava glede koje se uknjižba zahtjeva
- b) izričitu izjavu onoga čije se pravo ograničava, opterećuje, ukida ili prenosi na drugu osobu da pristaje na uknjižbu. Ta se izjava može dati i u posebnoj izjavi, ali u takvim slučajevima isprava mora sadržavati sve ono što se zahtjeva za uknjižbu“ (Zakon o zemljišnim knjigama, NN 63/19, 128/22, 155/23, članak 59.).

„Javne isprave na temelju kojih se može dopustiti uknjižba jesu:

- a) isprave koje su o pravnim poslovima sastavili nadležno tijelo ili javni bilježnik u granicama svoje ovlasti i u propisanom obliku, ako sadrže sve što se zahtjeva i za uknjižbu na temelju privatnih isprava
- b) odluke suda ili drugoga nadležnog tijela odnosno pred njima sklopljene nagodbe koje se prema propisima o ovrsi smatraju ovršnim ispravama ili koje se prema propisima o upravnom postupku smatraju izvršnim rješenjima prikladnim za upis prava u zemljišnu knjigu, ako sadrže točnu oznaku zemljišta ili prava na koje se odnosi upis“ (Zakon o zemljišnim knjigama, NN 63/19, 128/22, 155/23, članak 60.).

#### 2.4. Predbilježba - pojam, pretpostavke, opravdanje

„Ako isprava na temelju koje se zahtjeva upis ne odgovara svim posebnim pretpostavkama za uknjižbu, ali ispunjava opće pretpostavke za zemljišnoknjižni upis, na temelju te isprave dopustit će se predbilježba, ako ju je moguće provesti“ (Zakon o zemljišnim knjigama, NN 63/19, 128/22, 155/23, članak 61.). Bitno je istaknuti, ako je pristanak za uknjižbu dan uvjetno ili oročeno, dopušta se predbilježba.

Kada je riječ o predbilježbi na temelju javnih isprava one na temelju kojih se može dopustiti predbilježba su (Zakon o zemljišnim knjigama, NN 63/19, 128/22, 155/23, članak 64.):

- „neovršne pravomoćne domaće sudske odluke kojima se stvarno pravo bezuvjetno utvrđuje ili dosuđuje ili se bezuvjetno odbija
- odluke domaćih sudova odnosno s njima izjednačenih odluka drugih tijela vlasti kojima se predbilježba određuje kao mjera osiguranja,
- ostale javne isprave određene posebnim zakonom.

„Ako se uknjižba predlaže na temelju privatnih isprava potpisanih po opunomoćeniku, istinitost potpisa opunomoćenika mora biti ovjerena“ (Zakon o zemljišnim knjigama, NN 63/19, 128/22, 155/23, članak 58.).

Predbilježba može djelovati dok ne bude opravdana ili izbrisana. Opravdanjem se predbilježbe pretvaraju u uknjižbe, s učinkom od trenutka kad je prijedlog za predbilježbu bio podnesen.

Sukladno Zakonu o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22, 155/23, članak 66.) predbilježba se opravdava:

- „na temelju isprave prikladne za uknjižbu, kojom se otklanja nedostatak zbog kojeg nije bila dopuštena uknjižba,
- na temelju potvrde o ovršnosti odluke suda ili drugoga tijela vlasti,
- na temelju pravomoćne presude kojom je predbilježba opravdana,
- javnom ili javno ovjеровljenom ispravom kojom se dokazuje da je ostvaren uvjet kojim je bio uvjetovan pristanak za uknjižbu odnosno da je istekao rok“.

Slijedom navedenog predbilježbe provedene na temelju privatne ili javne isprave o pravnom poslu provedene su na temelju isprave prikladne za uknjižbu, kojom se otklanja nedostatak zbog kojeg nije bila dopuštena uknjižba. Kod predbilježbe koja je odlukom suda ili drugog nadležnog tijela određena kao mjera osiguranja primjenjuju se pravila posebnog propisa kojim se uređuje predbilježba kao mjera osiguranja.

Ako je pristanak za uknjižbu dan uvjetno ili oročeno, dopustit će se predbilježba. Pristanak za uknjižbu osoba čije se pravo ograničava, opterećuje, ukida ili koja to pravo prenosi na drugu osobu može dati na dva načina, a to su: uvjetno ili oročeno i to izričito izjavom u ispravi. (Zakon o zemljišnim knjigama, NN 63/19, 128/22, 155/23, članak 59.). Predbilježba djeluje dok ne bude opravdana ili izbrisana. Opravdanjem se predbilježba pretvara u uknjižbu, s

učinkom od trenutka kad je prijedlog za predbilježbu bio podnesen (Zakon o zemljišnim knjigama, NN 63/19, 128/22, 155/23, članak 65.).

Ako zemljišnoknjižni sud odluči da je predbilježba opravdana, na prijedlog stranke zabilježit će opravdanje predbilježbe. Sud će odbiti predbilježbu prava koje se zahtjeva na temelju iste isprave temeljem koje je predbilježba bila upisana, ali je izbrisana pravomoćnošću odluke kojom je utvrđeno da tužitelju ne pripada predbilježeno pravo, ako predbilježba nije opravdana ili se osoba u čiju je korist predbilježba bila dopuštena odrekla predbilježenoga prava. Ako se dopusti nova predbilježba, na prijedlog će se izbrisati (Zakon o zemljišnim knjigama, NN 63/19, 128/22, 155/23, članak 70.).

Ako je predbilježba izbrisana samo zato što tužba za opravdanje nije bila podnesena na vrijeme, ipak se može zahtijevati nova predbilježba, ali će ta predbilježba proizvoditi pravni učinak tek od trenutka podnošenja novoga prijedloga. Opravdanjem predbilježbe ona se pretvara u uknjižbu i to u opsegu u kojemu je opravdana, s pravnim učincima koji djeluju *ex tunc*. To znači da pravni učinci opravdanja predbilježbe djeluju od trenutka kad je provedena predbilježba, što zapravo znači da pravni učinci uknjižbe, kad je predbilježba opravdana, djeluju od trenutka kada je provedena predbilježba knjižnog prava. Takvi učinci opravdanja predbilježbe imaju utjecaj i na upise provedene nakon predbilježbe.

Ova posljedica je osobito značajna za rad zemljišnoknjižnog suda. Naime, od provedbe predbilježbe pa do njezinog opravdanja ili brisanja nastaje specifična pravna situacija u kojoj knjižnim pravom, na koje se odnosi predbilježba, mogu raspolagati i knjižni prednik protiv kojeg je provedena predbilježba i nositelj knjižnog prava. Protiv obje osobe će se u zemljišnoj knjizi moći provoditi daljnji upisi samo što će pravni učinci tih upisa ovisiti o opravdanju, odnosno izostanku opravdanja predbilježbe. Bude li predbilježba opravdana, s upisom opravdanja po službenoj dužnosti će se izbrisati svi oni upisi koji su protiv uknjiženoga vlasnika bili dopušteni nakon trenutka kad je stigao prijedlog na temelju kojega je pravo vlasništva predbilježeno (Zakon o zemljišnim knjigama – NN 63/19, 128/22, 155/23, članak 67.).

Zemljišnoknjižni sud je, dakle, dobio obvezu, s upisom opravdanja predbilježbe utvrditi sva raspolaganja uknjiženog vlasnika učinjena nakon predbilježbe, i brisati ih po službenoj dužnosti. Uknjiženi vlasnik protiv kojeg je provedena predbilježba njezinim opravdanjem prestao je biti nositelj knjižnog prava unatrag, od trenutka kada je predbilježba predložena, pa je logična posljedica brisanje svih upisa temeljem raspolaganja koja je on poduzeo nakon upisa predbilježbe, s obzirom na to da su i njegova raspolaganja izgubila svoje pravne učinke s istim trenutkom.

Pravni učinci izostanka opravdanja predbilježbe sastoje se u brisanju predbilježbe koja nije opravdana. Brisanjem predbilježbe nastaje pravno stanje kao da predbilježba nije nikada niti bila provedena, tj. kao da nije ni došlo do predbilježbe promjene, prijenosa, ograničenja ili prestanka knjižnog prava.

Postoje razni načini očitovanja pravnih učinaka izostanka opravdanja predbilježbe. Mogu se sastojati u stjecanju, gubitku, prijenosu ili ograničavanju prava pod uvjetom naknadnog opravdanja. Pravni učinci koji se stječu predbilježbom i uknjižbom bez iznimke su uvjetovani naknadnim opravdanjem budući da neki od uvjeta nisu bili ispunjeni u trenutku kad je prijedlog za upis bio podnesen (Josipović, 2001: 196). Rezervacija prava na nekretninu jednom riječju se može nazvati predbilježbom. Temeljem predbilježbe potencijalni vlasnici prije izvršavanja upisa u zemljišnu knjigu imaju mogućnost rezerviranja prava na određenoj nekretnini. Dakle, radi se o prioritetu koji ima predbilježena osoba u odnosu na osobe koje bi možda mogle postati potencijalni vlasnici nekretnine. Isto tako, predbilježbom je omogućeno suzbijanje raspolaganja nekretninom.

Izostankom opravdanja predbilježbe otvara se mogućnost brisanja predbilježbe koja nije opravdana. Brisanjem predbilježbe, pak, nastaje pravna situacija kao da predbilježba nikada nije ni bila upisana. Dakle, upis brisanja predbilježbe, isto kao i upis opravdanja predbilježbe, imaju za posljedicu djelovanje *ex tunc*, što znači od trenutka kada je bio predložen upis predbilježbe (Zakon o zemljišnim knjigama, NN 63/19, 128/22, 155/23, članak 67.).

Stoga brisanjem predbilježbe prestaju pravni učinci predbilježbe i to od trenutka kad je bila provedena. Ako je predbilježeni vlasnik raspolagao svojim pravom nakon upisa predbilježbe, pa predbilježba ne bude opravdana, odnosno bude brisana, istodobno s brisanjem predbilježbe zemljišnoknjižni sud će po službenoj dužnosti, izbrisati sve upise koji su provedeni i proizlaze iz brisanog upisa predbilježbe (Zakon o zemljišnim knjigama, NN 63/19, 128/22, 155/23, članak 67.).

Dakle, na isti način kao i u slučaju opravdanja predbilježbe, zemljišnoknjižni sud u slučaju brisanja predbilježbe, po službenoj dužnosti ispituje upise u zemljišnoj knjizi učinjene nakon upisa predbilježbe, te u ovom slučaju sva raspolaganja predbilježenog vlasnika učinjena nakon upisa predbilježbe briše. U oba slučaja za zemljišnoknjižni sud nastaje službena dužnost ispitati upise učinjene nakon upisa predbilježbe, te odgovarajuće upise brisati, što nalaže pojačan oprez u njihovom radu.

Brisanje predbilježbe koja nije opravdana može zahtijevati osoba protiv koje je predbilježba bila dopuštena, dakle knjižni prednik (Zakon o zemljišnim knjigama, NN 63/19, 128/22, 155/23, članak 67.). Zemljišnoknjižni sud će odbiti prijedlog za brisanje predbilježbe ako je iz

spisa vidljivo da je tužba za opravdanje predbilježbe na vrijeme podnesena ili ako rok za opravdanje i dalje teče.

Rok za podnošenje tužbe radi opravdanja predbilježbe određen je u čl. 62. st. 1. Zakona, a to je 15 dana od dana dostave rješenja o upisu predbilježbe, a može se i produžiti na zahtjev osobe u čiju korist je predbilježba dopuštena, ako za to postoji opravdan razlog odlukom zemljišnoknjižnog suda (Zakon o zemljišnim knjigama, NN 63/19, 128/22, 155/23, članak 62.).

Stoga je zemljišnoknjižni sud dužan utvrditi teče li još uvijek rok za opravdanje predbilježbe. Ako iz spisa nije vidljivo je li u roku podnesena tužba za opravdanje predbilježbe, zemljišnoknjižni će sud pozvati osobu u čiju je korist provedena predbilježba na posebno ročište kako bi dokazala je li podnijela tužbu radi opravdanja predbilježbe. Smatrat će se da je tužba pravodobno podnesena i nakon isteka roka, ako je podnesena prije podnošenja prijedloga za brisanje predbilježbe ili bar isti dan kad je prijedlog pristignuo zemljišnoknjižnom sudu.

Zemljišnoknjižni sud ne može uskratiti pravo predbilježenog vlasnika na brisanje neopravdane predbilježbe samo zato jer nema relevantnih podataka u spisu, osobito zato što uknjiženi vlasnik nema načina dokazati nepodnošenje tužbe za opravdanje u roku.

Ukoliko osoba u čiju korist je predbilježba upisana ipak podnese tužbu za opravdanje u roku, a pravomoćnom sudskom odlukom bude utvrđeno da tužitelju ne pripada predbilježeno pravo, da predbilježba nije opravdana ili da se osoba u čiju je korist predbilježba upisana odrekla tog prava, po službenoj dužnosti će se odbiti svaka daljnja predbilježba toga prava, temeljem iste isprave (Zakon o zemljišnim knjigama, NN 63/19, 128/22, 155/23, članak 65.). Ako se predbilježba temeljem ponovljenog prijedloga ipak dopusti, ona će se izbrisati onog trenutka kad druga strana podnese dokaz da je predbilježba već jednom izbrisana. Ako se radi o predbilježbi brisanja nekog prava, mogu biti dopušteni daljnji upisi glede toga prava, ali će njihova pravna sudbina ovisiti o tome hoće li predbilježba brisanja biti opravdana ili ne. Ako ta predbilježba bude opravdana, onda će se po službenoj dužnosti brisati svi upisi koji su glede brisanog prava bili dopušteni.

## 2.5. Zabilježba - pojam, pretpostavke, vrste

„Institut zabilježbe u zemljišnoknjižnom pravu ima iznimnu važnost i zbog pravnih učinaka zabilježbe i zbog publiciteta koji se ostvaruje zabilježbom. Zabilježba je jedan od zemljišnoknjižnih upisa kojim se ne upisuju u zemljišnu knjigu knjižna prava, pravo vlasništva i druga stvarna prava, odnosno obveza prava koja se upisuju u zemljišnu knjigu, već se

zabilježbom u zemljišnu knjigu upisuju relevantne okolnosti – osobni odnosi i pravne činjenice koje su bitne za pravni promet nekretnina i njegovu sigurnost“ (Kontrec, 2020: 401).

Nadalje, „propisano je da se zabilježbe osobnih odnosa predviđene zakonom, kao i brisanje takvih zabilježbi provode na prijedlog sudionika, njihovih zakonskih zastupnika, nadležnih sudova ili drugih nadležnih tijela, a na temelju isprava kojima se dokazuje osobni odnos, odnosno čija se zabilježba, odnosno prestanak zahtjeva. Za pravni promet nekretnina važno je znati može li vlasnik slobodno raspolagati nekretninom ili postoje neka ograničenja koja ga u tome sprječavaju, primjerice maloljetnost, skrbništvo, je li nad pravnom osobom otvoren stečaj ili postupak likvidacije“ (Kontrec, 2020: 401).

Pravni učinci kod zabilježbe osobnih odnosa sastoje se od publiciranja, činjenja vanjski vidljivim prema svim trećim osobama osobnog odnosa nositelja knjižnog prava mjerodavnog za raspolaganje knjižnim pravom (Josipović, 2001: 209). Zabilježba osobnih odnosa ima isključivo publicitetni karakter, a temeljna je pretpostavka da bi se određeni osobni odnos uopće zabilježio u tome da je nastanak osobnog odnosa utvrdilo nadležno tijelo.

Zabilježbom se u zemljišne knjige upisuju osobni odnosi nositelja knjižnih prava i pravne činjenice mjerodavne za pravni promet nekretnina.

Zabilježbe pravnih činjenica po Zakonu o zemljišnim knjigama su:

- zabilježba prvenstvenog reda,
- zabilježba otkaza hipotekarne tražbine i tužbe,
- zabilježba spora,
- zabilježba tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji,
- zabilježba imenovanja, opoziva ili promjene upravitelja,
- zabilježba odbijanja ovrhe,
- zabilježba dosude (Šago, 2019: 381).

„Zabilježba prvenstvenog reda je jedna od zabilježbi koja je regulirana odredbama Zakona o zemljišnim knjigama. Cilj navedene zabilježbe je zaštita interesa kupaca, odnosno stjecatelja nekretnina da će moći knjižiti svoje pravo vlasništva na nekretnini bez straha od eventualne prevare prodavatelja/otuđitelja nekretnine“ (Galić, 2023).

Naime, u praksi se često znalo događati da prodavatelji prijeverno postupaju te dva puta otuđuju nekretninu različitim kupcima. Kako Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima u članku 125. predviđa da u takvoj situaciji pravo vlasništva stječe osoba koja je prva predala prijedlog za uknjižbu (ako su ispunjene i druge pretpostavke o dopuštenosti upisa), tada onaj koji je prijedlog za uknjižbu predao kasnije, ne može više formalno postati vlasnikom (Zakon

o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17, članak 125.).

Zabilježbom prvenstvenog reda osigurava se ovlaštenicima da se prilikom uknjižbe ili predbilježbe u redu prvenstva ispituju pretpostavke za dopuštenost upisa u trenutku u kojem je zabilježen prvenstveni red te da se upisi koji su dopušteni nakon toga, na prijedlog stranke mogu brisati. Stoga, upis na svakome suvlasniku njegova prvenstvenog reda ne umanjuje učinke ove zabilježbe (Simić-Rukavina, 2023).

Samo jedna stranka može zatražiti upis samo jednog prava, a prilikom naknadnog upisa u prvenstvenom redu sud može u tekstualnom dijelu navesti da je riječ o upisu u odnosu na određeni suvlasnički dio u tom redu prvenstva, a u odnosu na drugi u drugom redu prvenstva. Prilikom upisa vlasništva moguće je upisati na svaki suvlasnički dio vlasništvo u prvenstvenom redu, a potom spojiti suvlasničke dijelove jer se upis prvenstvenog reda vidi u povijesnom prikazu (Simić-Rukavina, 2023).

Prijedlog za upis zabilježbe prvenstvenog reda ne može podnijeti više osoba zajednički, niti jedna osoba istim prijedlogom ne može zahtijevati i upis zabilježbe namjeravanog otuđenja i upis zabilježbe namjeravanog osnivanja založnog prava (Zakon o zemljišnim knjigama, NN 63/19, 128/22, 155/23, članak 77.).

Zabilježba prvenstvenoga reda založnog prava za osiguranje tražbine može se osnovati uz naznaku najvišega iznosa do kojega bi tim založnim pravom bila osigurana tražbina. Zabilježba prvenstvenog reda može se upisati i za druga stvarna prava, s naznakom vrste stvarnog prava za koju se zahtjeva zabilježba (Simić-Rukavina, 2023). Neka od prava koja bi se mogla upisati, bila bi, primjerice, osnivanje prava građenja kada bi zabilježba glasila: „Zabilježava se prvenstveno pravo namjeravanog osnivanja prava građenja“.

Zabilježba prvenstvenog reda briše se:

- odlukom kojom se dopušta upis u prvenstvenom redu zabilježbe,
- odlukom kojom se udovoljava prijedlogu stranke za brisanje zabilježbe prvenstvenog reda,
- po službenoj dužnosti ako se prijedlog za upis ne podnese u zakonom propisanom roku ili ako do kraja toga roka ne bude iscrpljen iznos glede kojega je bila provedena zabilježba prvenstvenoga reda.

„Ako se zabilježba briše prije isteka roka na temelju prijedloga stranke, valja primijeniti odredbe članka 80. Zakona o zemljišnim knjigama. Naime, u članku 82. stavak 2. Zakona o zemljišnim knjigama za brisanje zabilježbe prije isteka roka nisu propisana pravila kao u članku 80. Zakona o zemljišnim knjigama kada se traži upis u prvenstvenom redu, ali kako se i u tom slučaju prijedlog mora podnijeti u elektroničkom obliku, a stranka mora podnijeti uz prijedlog



za brisanje i otprijava rješenja kojom je upis zabilježbe prvenstvenog reda dopušten, postupanje je moguće jedino na način iz članka 80. Zakona o zemljišnim knjigama. U ovom slučaju, javni bilježnik također je dužan zabilježiti potvrdu da je upis proveden u prvenstvenom redu, odnosno da je zabilježba brisana“ (Simić-Rukavina, 2023).

Zabilježba otkaza hipotekarne tražbine i zabilježba hipotekarne tužbe su zabilježbe koje se vrlo rijetko pojavljuju u sudskoj praksi. Predviđeno je da će se zabilježba otkaza hipotekarne tražbine dopustiti rješenjem na prijedlog vjerovnika koji je otkaz dao svom dužniku upisanom kao vlasnik opterećene nekretnine, ako je taj otkaz dan u obliku javne isprave.

Zabilježba hipotekarne tužbe dopustit će se rješenjem na prijedlog vjerovnika koji je podignuo hipotekarnu tužbu protiv osobe upisane kao vlasnik opterećene nekretnine, ako je dokazano da je sudu podnesena hipotekarna tužba. Osim zemljišnoknjižnog suda, ovu zabilježbu može dopustiti i drugi sud (Kontrec, 2020: 407).

U sudskoj se praksi najčešće pojavljuje zabilježba spora, bilo da tu zabilježbu određuje zemljišnoknjižni sud, bilo da ju određuje drugi sud pred kojim se vodi postupak o kojem ovise knjižna prava.

„Zabilježbu imenovanja zajedničkog upravitelja može zahtijevati svaki suvlasnik, odnosno zajednički vlasnik na temelju ovršne sudske odluke o imenovanju zajedničkog upravitelja. Isto tako zabilježba upravitelja dopustit će se i na zahtjev vjerovnika u čiju je korist osnovana hipoteka na plodovima, a na temelju isprave kojom su se dužnik i vjerovnik sporazumjeli da se upravljanje umjesto vjerovniku, radi namirenja tražbine iz plodova, prepušta određenoj osobi kao upravitelju“ (Kontrec, 2020: 416). Isto tako zabilježba prisilne uprave i upravitelja dopustit će se na temelju ovršne odluke kojom je uspostavljena, a na prijedlog zainteresirane osobe. Učinak je ove zabilježbe da se dopuštena prisilna uprava može provesti protiv svakoga koji poslije stekne nekretninu (Kontrec, 2020: 416).

„Učinak zabilježbe odbijanja, odnosno odbacivanja ovrhe je u tome da ako se povodom žalbe preinači odluka prvostupanjskog suda na način da je prijedlog za ovrhu na nekretnini radi naplate tražbine za koju nije bila upisana hipoteka usvojen, da tada ta tražbina, koja nije bila osigurana hipotekom, ima ono mjesto u prvenstvenom redu koje joj je osigurano zabilježbom“ (Kontrec, 2020: 415). Dakle, učinak je ove zabilježbe u osiguravanju prvenstvenog reda u naplati tražbine za koju nije upisana hipoteka.

„U rješenju o dosudi sud će odrediti da će se nekretnina dosuditi i kupcima koji su ponudili nižu cijenu, redom prema veličini cijene koju su ponudili, ako kupci koji su ponudili veću cijenu ne polože kupovninu u roku koji im je određen ili koji će im biti određen. Obveza je ovršnog suda donijeti posebno rješenje o dosudi svakom sljedećem kupcu koji je ispunio

uvjete da mu se nekretnina dosudi, u kojem će odrediti rok za polaganje kupovnine. Ovršni će sud pritom biti dužan najprije oglasiti nevažećom dosudu kupcu koji je ponudio višu cijenu“ (Kontrec, 2020: 416).

Zakon o zemljišnim knjigama propisuje i niz drugih zabilježbi u zemljišnoknjižnom postupku. Strojevi i slični uređaji koji bi inače bili dio neke nekretnine ne smatraju se njezinim dijelom nego samostalnim stvarima ako se s pristankom vlasnika nekretnine zabilježi u zemljišnoj knjizi da su oni vlasništvo druge osobe (Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17, članak 9.). Učinak te zabilježbe traje dok ona ne bude izbrisana, s time da taj učinak i bez brisanja prestaje protekom pet godina od upisa, ali tijekom tog roka zastaje za vrijeme stečajnoga i ovršnoga postupka.

„Zabilježba zabrane otuđenja ili opterećenja nekretnine kao privremene mjere osiguranja donesene rješenjem suda upisuje se u teretovnicu na temelju sudske odluke, a po dostavi te odluke zemljišnoknjižnom sudu od drugog suda ili po prijedlogu stranke. Upis ove zabilježbe određene rješenjem civilnog suda ne sprječava da dužnik i dalje raspoláže nekretninom, a njezin je učinak da vjerovnik može kada se ispune pretpostavke tražiti ovrhu na toj nekretnini i protiv svakog kasnijeg stjecatelja nakon njezina upisa“ (Šago, 2019: 392). Ako je upisana zabilježba određena kao privremena mjera osiguranja nenovčane tražbine, sva raspolaganja dužnika čine se uvjetnim ovisno o uspjehu predlagatelja osiguranja u sporu koji se vodi glede te nekretnine ili prava na njoj.

Ako više osoba ima neku stvar u svome vlasništvu tako da svakoj pripada po dio tog prava vlasništva, računski određen razmjerom prema cijelom pravu vlasništva te stvari, svi su oni suvlasnici te stvari, a dijelovi prava vlasništva koji im pripadaju njihovi su suvlasnički dijelovi (Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17, članak 36.). Međutim, svaki suvlasnik ima na raspolaganju način kojim može razriješiti prethodno opisane probleme koji se mogu pojaviti, a radi se o razvrgnuću suvlasništva.

Suvlasnik ima pravo na razvrgnuće suvlasništva, ako je moguće i dopušteno; to mu pravo ne zastarijeva. Pravo na razvrgnuće svaki suvlasnik može zahtijevati u bilo koje doba, osim kada bi to bilo na štetu ostalih, a u određenim slučajevima, može se tražiti bez obzira na štetu koju trpe ostali suvlasnici, ako se, s obzirom na okolnosti, ne bi moglo razumno očekivati da će se prilike uskoro tako izmijeniti da razvrgnuće ne bi bilo na štetu drugih suvlasnika. Suvlasnik može zahtijevati da se razvrgnuće provede u potpunosti ili samo djelomično, u pogledu suvlasnika i u pogledu stvari odnosno prava glede kojih se suvlasništvo razvrgava.

Suvlasnik se ne može unaprijed odreći prava na razvrgnuće. Postoji mogućnost da se pravo na razvrgnuće ograniči odredbama ugovora, međutim, takav ugovor o ograničenju prava na razvrgnuće ne veže nasljednike, osim ako je ograničenje prava na razvrgnuće zabilježeno u zemljišnim knjigama jer u tom slučaju ograničenje veže svakoga (Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17, članak 56.). Razvrgnuće ne može biti na štetu prava trećih osoba tj. prava suvlasnika koji nisu sudjelovali u razvrgnuću.

Doprinosi za zajedničku pričuvu radi pokrivanja troškova održavanja i poboljšavanja nekretnine te za otplaćivanje zajma za pokrivanje tih troškova snose svi suvlasnici razmjerno svojim suvlasničkim dijelovima, ako nije drukčije određeno.

Suvlasnici mogu odrediti drukčiji ključ raspodjele troškova i doprinosa zajedničkoj pričuvi:

- „odlukom većine suvlasničkih dijelova, kad je riječ o troškovima za održavanje onih uređaja nekretnine koji nisu u podjednakom omjeru korisni svim suvlasnicima, kao što su troškovi za dizalo, centralno grijanje i drugo, ako takvu odluku opravdavaju različite mogućnosti pojedinih suvlasnika da te uređaje rabe i nemogućnost utvrđivanja stvarnoga potroška svakoga pojedinoga suvlasnika,
- suglasnom odlukom svih suvlasnika, u pisanom obliku, glede svih ostalih troškova za održavanje i poboljšavanje nekretnine te doprinosa zajedničkoj pričuvi“ (Strnišćak, 2024).

Zabilježba otkaza hipotekarne tražbine i hipotekarne tužbe su zabilježbe koje se vrlo rijetko pojavljuju u sudskoj praksi.

Posljedica je tih zabilježbi da otkaz ili tužba djeluju i protiv svakoga kasnijeg vlasnika založene nekretnine, pa će se ovrha namirenjem moći neposredno provesti bez obzira na to tko je u međuvremenu postao vlasnik opterećene nekretnine (Zakon o zemljišnim knjigama, NN 63/19, 128/22, 155/23, članak 84.).

„U slučaju brisanja hipoteke može vlasnik istodobno ishoditi da se u zemljišnoj knjizi zabilježi da je za upis nove hipoteke do visine izbrisane pridržan prvenstveni red za vrijeme od tri godine od odobrenja te zabilježbe. Promijeni li se vlasništvo, taj pridržaj djeluje i u korist novoga vlasnika, ali u slučaju prisilne javne dražbe te nekretnine ovaj se pridržaj ne uzima u obzir, ako nije iskorišten prije zabilježbe rješenja kojim je dopuštena ovrha na toj nekretnini radi naplate nečije novčane tražbine“ (Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17, članak 348.). Vlasnik nekretnine može zahtijevati da se u prvenstvenom redu i do visine hipoteke kojom je nekretnina opterećena upiše hipoteka za novu

tražbinu, ali s ograničenjem da će nova hipoteka imati pravni učinak jedino ako se brisanje stare hipoteke uknjiži u roku od godine dana od odobrenja upisa nove.

Ako se u roku ne zatraži brisanje stare hipoteke ili ono ne bude dopušteno, prestat će nova hipoteka čim protekne rok te će se ona brisati po službenoj dužnosti, zajedno sa svim upisima koji se na nju odnose. Brisanje stare hipoteke ovlašten je tražiti ne samo hipotekarni dužnik nego i vjerovnik u čiju je korist upisana nova hipoteka.

Ovom zabilježbom osigurava se prvenstveni red za upise koji u trenutku podnošenja prijedloga za zabilježbu prvenstvenog reda još nisu ostvareni ili ne postoje sve pretpostavke za uknjižbu ili predbilježbu tih prava, ali kada se upis tih prava zatraži u prvenstvenom redu koji je zabilježbom prvenstvenog reda osiguran, njihov će se prvenstveni red ravnati prema času kad je zemljišnoknjižnom sudu stigao prijedlog za zabilježbu prvenstvenog reda (Simić-Rukavina, 2023). Zabilježbom se stvara prvenstveni red od trenutka kad je zemljišnoknjižni sud zaprimio prijedlog za upis zabilježbe prvenstvenog reda.

Zemljišne knjige imaju važnu ulogu u stjecanju prava na nekretninama koja se osnivaju u postupku ovrhe ili osiguranja na nekretninama, za publiciranje različitih stvarnih i obveznih prava i pravnih činjenica važnih za pravno stanje nekretnine na kojoj se vodi postupak ovrhe ili osiguranja.

„Zabilježba ovrhe prva je od zabilježbi koje se vežu uz ovršni postupak. Ovrha na nekretnini provodi se zabilježbom ovrhe u zemljišnoj knjizi, utvrđenjem njene vrijednosti, njenom prodajom te namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom nekretnine. Dakle, zabilježba ovrhe na nekretnini u ovršnom postupku je sredstvo ovrhe“ (Šago, 2019: 383). Nadalje, bitan sastavni dio rješenja o ovrsi na nekretnini je određivanje zabilježbe ovrhe.

„Učinak zabilježbe ovrhe je da ovrhovoditelj time stječe pravo da svoju tražbinu namiri iz nekretnine (vrijednosti nekretnine koja se prodaje u ovršnom postupku - pravo na namirenje) i ako bi treća osoba kasnije stekla vlasništvo te nekretnine“ (Šago, 2019: 383). Nakon zabilježbe ovrhe nije dopušten upis promjene prava vlasništva niti kojega drugog stvarnog prava utemeljenog na raspoložbi ovršenika, bez obzira na to kad je ta raspoložba poduzeta.

„Rješenjem o osiguranju sud će odrediti uknjižbu hipoteke i zabilježbu ovršivosti i naložiti da se hipoteka i zabilježba ovršivosti upišu s onim prvenstvenim redom od dana ovrhovoditeljeva stjecanja prava na namirenje, dakle s danom zabilježbe ovrhe. Zabilježba ovršivosti tražbine osigurane hipotekom upisuje se u teretovnicu po službenoj dužnosti u postupku osiguranja pri prisilnom osnivanju založnog prava na nekretnini, istodobno s uknjižbom hipoteke kao mjerom osiguranja zasnovanom u postupku osiguranja za novčanu tražbinu za koju postoji ovršna isprava, ili na prijedlog vjerovnika čija je tražbina postala ovršna

ako je za tu tražbinu već ranije na osnovi ugovora stekao hipoteku ili ako je već ranije kao prethodna mjera osiguranja predbilježena hipoteka“ (Pezo, 2011: 86).

Zabilježbe se mogu odrediti kad je to predviđeno spomenutim ili drugim Zakonom. Jedna od takvih zabilježbi je i zabilježba zabrane otuđenja i opterećenja nekretnine, određena Ovršnim zakonom.

Nadalje, zabilježbom zabrane otuđenja i opterećenja nekretnine provodi se privremena mjera osiguranja novčane ili nenovčane tražbine. Njome se čini vidljivim da je u postupku osiguranja donesena privremena mjera osiguranja novčane ili nenovčane tražbine zabranom dužniku (protivniku osiguranja) da otuđi ili optereti svoju nekretninu.

„Cilj ove privremene mjere jest sprečavanje dužnika da raspolaganjem svojom nekretninom onemogući vjerovnika (predlagatelja osiguranja) da ostvari svoju tražbinu. Zabilježbom ove privremene mjere osigurava se vjerovnik u slučaju da dužnik, unatoč zabrani, raspolaže svojom nekretninom u korist trećih osoba“ (IUS-INFO, 2024). Naime, zabilježba zabrane otuđenja i opterećenja nije smetnja da dužnik i dalje raspolaže svojom nekretninom. Njezini pravni učinci sastoje se samo u osiguranju vjerovnika da bez obzira na ta raspolaganja dužnika može, kada za to budu postojale pretpostavke, tražiti ovrhu na nekretninama na koje se odnosi zabilježba.

„S obzirom na to da je člankom 581. Zakona o obveznim odnosima propisano da je, ako je predmet ugovora o doživotnom uzdržavanju nekretnina, davatelj uzdržavanja ovlašten zatražiti zabilježbu toga ugovora u zemljišnu knjigu, postavlja se pitanje je li to moguće i u slučaju dosmrtnog uzdržavanja, budući da izričite zakonske ovlasti za to, kao u slučaju doživotnog uzdržavanja, nema“ (IUS-INFO, 2024, URL). Dakle, za razliku od zabilježbe ugovora o doživotnom uzdržavanju, nije dopušteno u zemljišne knjige upisati zabilježbu ugovora o dosmrtnom uzdržavanju.

„Zakonom o izvlaštenju i određivanju naknade propisana je obveza nadležnog tijela koje vodi postupak da od zemljišnoknjižnog odjela zatraži upis zabilježbe pokrenutog postupka izvlaštenja u zemljišnim knjigama“ (IUS-INFO, 2024, URL). Nakon što korisnik izvlaštenja podnese uredan prijedlog za izvlaštenje, nadležno tijelo u roku od osam dana od dana zaprimanja urednog prijedloga za izvlaštenje, dostavit će prijedlog nadležnom zemljišnoknjižnom sudu (onaj sud kod kojeg se vode zemljišne knjige u kojima je upisana nekretnina za koju je pokrenut postupak izvlaštenja) za upis zabilježbe postupka izvlaštenja.

Uz prijedlog za zabilježbu postupka izvlaštenja, nadležno tijelo dužno je sudu dostaviti i prijedlog korisnika izvlaštenja kojim isti traži pokretanje postupka izvlaštenja s potvrdom nadležnog tijela iz kojeg je razvidno kada je prijedlog zaprimljen.

„U svrhu afirmacije načela potpunosti i istinitosti podataka u zemljišnim knjigama i načela povjerenja u zemljišne knjige, uvedeno je stavljanje zabilježbe u zemljišnim knjigama akta na temelju kojega se građevina smije rabiti i (oborive) predmnjeve da se građevina koja je upisana bez takve zabilježbe smatra građevinom izgrađenom bez akta na temelju kojega se može pristupiti građenju, i bez akta za uporabu, s tim da se odgovarajućim aktom za građenje, odnosno za uporabu, ako je to u pravnom prometu ili kakvom postupku potrebno, može dokazati suprotno“ (Simić-Rukavina, 2023).

Istovremeno, Zakonom o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama zabranjeno je otuđivanje nezakonito izgrađenih zgrada i zemljišta na kojima su izgrađene takve zgrade te je zabranjeno provođenje u zemljišnim knjigama ugovora o otuđenju takvih zgrada i/ili zemljišta (Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama. NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19, članak 5.).

Odluku o tome ima li neka nekretnina svojstvo kulturnog dobra donosi rješenjem Ministarstvo nadležno za kulturu. To rješenje dostavlja se nadležnom sudu radi zabilježbe svojstva kulturnoga dobra na nekretninama (Ministarstvo kulture i medija Republike Hrvatske, 2024, URL). Predmetna zabilježba izuzetno je važna i to iz razloga što kod takvih nekretnina postoji poseban režim kupoprodaje. Vlasnik nekretnine koja ima svojstvo kulturnog dobra obvezan je nekretninu najprije istodobno ponuditi Republici Hrvatskoj, županiji, Gradu Zagrebu, gradu ili općini na čijem se području kulturno dobro nalazi navodeći cijenu i druge uvjete kupoprodaje.

### 3. RAZRADA

U ovom poglavlju bit će obrađeni primjeri uknjižbe, predbilježbe i zabilježbe u sudskoj praksi odnosno sudske presude Županijskog suda u Varaždinu. Tijekom pisanja su se koristile sljedeće metode: povijesna metoda, metoda deskripcije, komparativna metoda, induktivna metoda, deduktivna metoda, metoda analiziranja i metoda sintetiziranja.

#### 3.1. Uknjižba u sudskoj praksi

Predmet presude Županijskog suda u Varaždinu (prilog 1.) je upis prava vlasništva daroprimatelja na darovanoj nekretnini nakon smrti darovateljice. Iz navedenog proizlazi kako se radi o pravnom poslu za slučaj smrti. Ugovor o darovanju također se može definirati i kao dvostrani pravni posao.

Kako je poznato da je sklapanje ugovora o darovanju jedan od pravnih temelja za stjecanje prava vlasništva na nekretnini tako se može ovakav ugovor povezati s uknjižbom kojom se između ostalog određeno knjižno pravo prenosi na drugu osobu.

Nadalje, da bi se ugovor o darovanju nakon smrti darovatelja/ice mogao ispuniti mora biti sastavljen u obliku javnobilježničkog akta ili ovjеровljene isprave što u konkretnom slučaju nije zadovoljeno pa stoga niti uknjižba kao takva ne može biti dopuštena.

Može se zaključiti kako za provedbu upisa prava vlasništva nisu ispunjene sve pretpostavke te na temelju toga sud nije mogao dopustiti zatraženi upis na darovanoj nekretnini.

Budući da je darovateljica ovlastila daroprimatelja ishoditi uknjižbu vlasništva nakon njezine smrti, a daroprimatelj to nije učinio, žalba koju je podnio se ne može smatrati osnovanom.

#### 3.2. Predbilježba u sudskoj praksi

Predmet presude Županijskog suda u Varaždinu (prilog 2.) je upis predbilježbe prava prvokupa na suvlasničkoj nekretnini.

Nadalje, da bi se predbilježba mogla dopustiti isprava na temelju koje se zahtjeva upis mora ispunjavati opće pretpostavke za upis iako ne odgovara svim posebnim pretpostavkama za uknjižbu.

Budući da se pravom prvokupa kupac obvezuje obavijestiti prodavatelja o namjeravanoj prodaji stvari određenoj osobi, kao i o uvjetima te prodaje te mu ponuditi da kupi stvar za istu cijenu, a u konkretnom slučaju predlagatelj nije s upisanom suvlasnicom sklopio kupoprodajni

ugovor s pravom prvokupa već je to učinio s njezinim nasljednicima, sud nije mogao dopustiti upis predbilježbe prava prvokupa.

Kako ispravom nije dokazano da je u trenutku podnošenja prijedloga za upis postojalo pravo i volja stranaka da se to pravo upiše prijedlog predlagatelja za upis se smatra neosnovanim te je sud bio dužan odbiti njegovu žalbu.

### 3.3. Zabilježba u sudskoj praksi

Predmet presude Županijskog suda u Varaždinu (prilog 3.) je upis promjene izgrađenosti nekretnine u zemljišnoj knjizi.

Kako je poznato da uz evidentiranje nekretnine u zemljišnoj knjizi ide zabilježba koja između ostalog može biti pozitivna ili negativna, u konkretnom slučaju radi se o negativnoj zabilježbi.

Nadalje, negativnom zabilježbom se evidentira da za zgradu nije priložena uporabna dozvola što znači da je predlagateljica dužna ishoditi uporabnu dozvolu za nekretninu koja je upisana u zemljišnu knjigu.

Budući da je u konkretnom slučaju rješenje o izvedenom stanju priloženo za pomoćnu zgradu koja se navedenim rješenjem ozakonjuje te koja nije biti upisana u zemljišnu knjigu, sud ne može dopustiti promjenu negativne zabilježbe u pozitivnu.

Kako se promjena izgrađenosti nekretnine u zemljišnoj knjizi može upisati samo temeljem prijavnog lista nadležnog ureda za katastar što predlagateljica u konkretnom slučaju nije učinila, rješenje o izvedenom stanju nekretnine koja nije upisana u zemljišnu knjigu ne može se smatrati ispravom koja će zamijeniti negativnu zabilježbu, stoga je sud dužan žalbu predlagateljice odbiti kao neosnovanu.



#### 4. ZAKLJUČAK

Pojmovno određenje zemljišnih knjiga vrlo je važno za ovaj rad. One predstavljaju javne knjige u koje se upisuju podaci o pravnom stanju nekretnina te se sastoje se od glavne knjige i zbirke isprava. Tijekom godina zemljišne knjige su sve više dobivale na značaju, a najviše razvojem tržišnog gospodarstva u Republici Hrvatskoj.

Svaka pravna i fizička osoba ima pravo upisati svoju nekretninu u zemljišne knjige. U hrvatskom pravnom sustavu postoje tri zemljišnoknjižna upisa, a to su: uknjižba, predbilježba i zabilježba. Kako bi navedeni zemljišnoknjižni upisi bili valjani, moraju biti provedeni isključivo u glavnoj knjizi.

Za stjecanje, prenošenje, ograničavanje i prestajanje knjižnih prava važan je prvi od navedenih zemljišnoknjižnih upisa – uknjižba. Njome se ne postiže uvjet naknadnog opravdanja. Drugi zemljišnoknjižni upis - predbilježba, za razliku od uknjižbe sadrži uvjet naknadnog opravdanja. Kako bi se ona mogla izvršiti vrlo je važno poštivanje pravila prioriteta predbilježene osobe u odnosu na osobu za koju postoji mogućnost da bi mogla postati budući vlasnik nekretnine.

U pravnom prometu nekretnina moraju biti poznate relevantne okolnosti odnosno osobni odnosi i pravne činjenice koje se ostvaruju trećim od navedenih zemljišnoknjižnih upisa – zabilježbom. Neke od njezinih vrsta koje su spomenute u ovom radu su: zabilježba prvenstvenog reda, zabilježba otkaza hipotekarne tražbine i tužbe, zabilježba spora, zabilježba odbijanja ovrhe i dr.

Kako zemljišnoknjižno upravno pravo nije samo teorijske prirode, postoje brojni primjeri sudske prakse u hrvatskom pravnom sustavu. Tako se najčešće vode redoviti zemljišnoknjižni postupci, a iznimno se provode i posebni zemljišnoknjižni postupci kojima se smatraju osnivanje, obnova i dopuna zemljišnih knjiga, pojedinačno preoblikovanje zemljišnih knjiga, pojedinačni ispravni postupci te povezivanje zemljišne knjige i knjige položenih ugovora.

## 5. LITERATURA

1. Galić, F. (2023) Zabilježba prvenstvenog reda - zaštita stjecatelja. URL: <https://onnipo.dashofer.hr/onb/33/zabiljezba-prvenstvenog-reda-zastita-stjecatelja-uniqueidmRRWSbk196E4DjKFq6pChFhkoB-pPbIRpv1I7Nbn58FrJfTGJxQrnQ/> [pristup: 03.03.2024.]
2. IUS-INFO. URL: <https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2017GzZkB141A3>, <https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2021VzGzZkB796A2>, <https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2017GzZkB186A2> [pristup: 03.03.2024.]
3. Josipović, T. (2001) *Zemljišnoknjižno pravo*. Zagreb: Sveučilište u Zagrebu
4. Kontrec, D., Bulka, Z. (2016) *Aktualna pitanja zemljišnoknjižnog prava – edukacija za zemljišnoknjižne referente - priručnik za polaznike/ice*. Zagreb: Pravosudna akademija
5. Kontrec, D. (2020) Zabilježbe prema novom Zakonu o zemljišnim knjigama. U: Rittossa, D., ur. *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, Vol. 41., No. 1., str. 401-422.
6. Kontrec, D. (2010) „Land registration system of the Republic of Croatia. URL: <https://www.elra.eu/land-registration-system-of-the-republic-of-croatia/> [pristup: 03.03.2024.]
7. Ministarstvo kulture i medija Republike Hrvatske. URL: <https://min-kulture.gov.hr/o-ministarstvu/djelokrug/647> [pristup: 03.03.2024.]
8. Pezo, I. (2011) *Upisi u zemljišnu knjigu, vrste upisa, pravni temelj, učinci, prateći propisi*. Zagreb: Novi informator
9. Pezo, V. (2007) *Pravni leksikon*. Zagreb: Leksikografski zavod Miroslav Krleža
10. Simić-Rukavina, A. (2023) Zabilježba prvenstvenog reda nakon novele Zakona o zemljišnim knjigama. URL: <https://informator.hr/strucni-clanci/zabiljezba-prvenstvenog-reda-nakon-novele-zakona-o-zemljisnim-knjigama> [pristup: 03.03.2024.]
11. Odvjetnik Strnišćak. URL: <https://www.odvjetnik-strniscak.hr/strucni-clanci/suvlasnici-nekretnine/> [03.03.2024.]
12. Šago, D. (2019). Zabilježbe pravnih činjenica u ovršnom zakonu. U: Rittossa, D., ur. *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, Vol. 40., No. 1, str. 381-398
13. Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama. NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19
14. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17
15. Zakon o zemljišnim knjigama. NN 63/19, 128/22, 155/23

16. Uređena zemlja. URL: <http://www.uredjenazemlja.hr/default.aspx?id=36> [pristup: 03.03.2024.]

## 6. POPIS PRILOGA

Prilog 1. Presuda Županijskog suda u Varaždinu GŽ ZK 141/2017-3

Prilog 2. Presuda Županijskog suda u Varaždinu GŽ ZK 796/2021-2

Prilog 3. Presuda Županijskog suda u Varaždinu GŽ ZK 186/2017-2

## 7. PRILOZI

### Prilog 1. Presuda Županijskog suda u Varaždinu GŽ ZK 141/2017-3

Odluka:

#### GŽ Zk 141/2017-3

##### Zbirni podatci

Broj odluke: GŽ Zk 141/2017-3

Datum odluke: 03.09.2018

Vrsta odluke: Rješenje

[Poveznica do dokumenta na portalu IUS-INFO](#)

##### Tekst

Republika Hrvatska  
Županijski sud u Varaždinu  
Varaždin, Braće Radić 2

Poslovni broj: 24 Gž Zk-141/17-3

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Županijski sud u Varaždinu po sutkinji N. K., kao sucu pojedincu, u zemljišnoknjižnom predmetu predlagatelja B. K., OIB: B1, iz A1, kojeg zastupaju punomoćnici M. M. i B. M., odvjetnici Zajedničkog odvjetničkog ureda u Rijeci, radi uknjižbe prava vlasništva, odlučujući o žalbi predlagatelja izjavljenoj protiv rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu, poslovni broj Z-37892/16, Ozn Z-25618/16 od 27. listopada 2016., dana 3. rujna 2018.

riješio je

Žalba predlagatelja odbija se kao neosnovana te se potvrđuje rješenje Općinskog građanskog suda u Zagrebu, poslovni broj Z-37892/16, Ozn Z-25618/16 od 27. listopada 2016.

Nalaže se brisanje zabilježbe žalbe podnesene protiv rješenja prvostupanijskog suda zaprimljene pod brojem Z-3274/17 u z.k.ul. B2 k.o. Grad Zagreb.

Obrazloženje

Pobijanim rješenjem zemljišnoknjižnog suca odbijen je prigovor predlagatelja i potvrđeno rješenje ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta istog suda broj Z-25618/16 od 10. kolovoza 2016. te određeno brisanje plombe prigovora pod poslovnim brojem Z-37892/16 u z.k.ul. B2 k.o. Grad Zagreb.

Navedeno rješenje pravodobno uloženom žalbom pobija predlagatelj zbog pogrešne primjene materijalnog prava s prijedlogom da se isto preinači na način da se dopusti predloženi upis.

Žalba nije osnovana.

Prvostupanijski sud odbio je prijedlog predlagatelja za uknjižbu prava vlasništva temeljem Ugovora o darovanju sklopljenog između darovateljice P. Z. i predlagatelja kao daroprimatelja od 10. listopada 2010. s obrazloženjem da predmetni ugovor nije sastavljen u obliku propisanom za njegovu valjanost u smislu odredbe čl. 43.st.1. Zakona o zemljišnim knjigama (NN. 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 126/10. - Odluka US RH, 55/13., 60/13. i 108/17., dalje: ZZK) u svezi s čl. 491. Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08, 125/11 i 78/15 dalje

ZOO) koji propisuje da ugovor o darovanju koji se ima ispuniti tek poslije smrti darovatelja mora biti sastavljen u obliku javnobilježničkog akta ili ovjerovljene (solemnizirane) isprave pa kako iz čl. 6. Ugovora proizlazi da je darovateljica ovlastila predlagatelja ishoditi uknjižbu vlasništva na darovanoj nekretnini tek nakon njezine smrti, ocijenjeno je da postoji zapreka zatraženog upisa u smislu odredbe čl. 108. st. 1. ZZK.

Predlagatelj u žalbi navodi da je predmetni ugovor o darovanju ispunjen za života darovateljice, jer mu je darovana nekretnina predana u suposjed te je istu kompletno uredio i za istu plaća sve režijske troškove što znači da je isključena primjena odredbe čl. 491. ZOO-a te je za zemljišnoknjižnu provedbu dovoljan samo ovjereni potpis darovateljice.

Prema odredbi čl. 108. st. 1. ZZK-a zemljišnoknjižni sud će, nakon što je pregledao prijedlog za upis i priloge, dopustiti upis ako iz zemljišne knjige nije vidljivo da bi glede predmeta upisa postojala zapreka tom upisu, nema osnove za sumnju u to jesu li osobe protiv kojih se zahtijeva upis sposobne raspolagati predmetom na koji se upis odnosi, utemeljenost prijedloga proizlazi iz sadržaja podnesenih isprava i isprave imaju potreban oblik.

Prema odredbi čl. 43. st. 1. ZZK-a upisi u zemljišnu knjigu dopustit će se samo na temelju isprava sastavljenih u obliku propisanom za njihovu valjanost, dok je čl. 491. ZOO-a izričito propisano da ugovor o darovanju koji se ima ispuniti tek poslije smrti darovatelja mora biti sastavljen u obliku javnobilježničkog akta ili ovjerovljene (solemnizirane) privatne isprave).

Člankom 6. Ugovora o darovanju od 10. listopada 2010. darovateljica je ovlastila daroprimatelja (predlagatelja) ishoditi upis prava vlasništva na darovanoj nekretnini nakon njezine smrti što sa stanovišta primjene zemljišnoknjižnog prava znači da je za provedbu upisa potrebna forma propisana čl. 491. ZOO-a koja u konkretnom slučaju nije zadovoljena pa nedostatak propisane forme predstavlja zapreku zatraženog upisa u smislu odredbe čl. 108. st. 1. ZZK-a.

Kako je na utvrđeno činjenično stanje odbijanjem prijedloga prvostupanjski sud pravilno primijenio materijalno pravo i jer prilikom donošenja pobijanog rješenja nije počinjena bilo koja od bitnih povreda postupka na koje se pazi po službenoj dužnosti temeljem čl. 365. st. 2. u svezi sa čl. 381. Zakona o parničnom postupku (NN.53/91; 91/92; 112/99; 88/01; 117/03, 88/05; 2/07-odluka US RH; 84/08; 96/08-odluka US RH; 123/08-ispravak; 57/11; 148/11-pročišćeni tekst; 25/13; 89/14 - odluka US RH) valjalo je temeljem čl. 128. st. 3. ZZK-a žalbu odbiti kao neosnovnu i ujedno naložiti brisanje zabilježbe žalbe.

U Varaždinu 3. rujna 2018.

Sutkinja  
Nada Krnjak v.r.

Izvor: IUS-INFO, URL

Odluka:

**Gž Zk 796/2021-2**

**Zbirni podatci**

**Broj odluke:** Gž Zk 796/2021-2  
**Datum odluke:** 04.10.2021  
**Vrsta odluke:** Rješenje  
**Vrsta predmeta:** Građanski - drugostupanjski  
[Poveznica do dokumenta na portalu IUS-INFO](#)

**Tekst**

Poslovni broj: 26 Gž Zk-796/2021-2

Republika Hrvatska  
Županijski sud u Varaždinu  
Varaždin, Braće Radić 2

Poslovni broj: 26 Gž Zk-796/2021-2

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E

R J E Š E N J E

Županijski sud u Varaždinu po sutkinji Sanji Bađun kao sucu pojedincu, u zemljišnoknjižnom predmetu predlagatelja M. I. d.o.o., OIB: ..., B., kojeg zastupa punomoćnik A. P., odvjetnik u P., protiv protustranke B. A., udv. A., rođ. M., V., S. radi predbilježbe prava prvokupa, odlučujući o žalbi predlagatelja izjavljene protiv rješenja Općinskog suda u Puli-Pola broj Z-10196/2021 od 19. srpnja 2021., dana 4. listopada 2021.

r i j e š i o j e

I. Odbija se žalba predlagatelja i potvrđuje rješenje Općinskog suda u Puli-Pola broj Z-10196/2021 od 19. srpnja 2021.

II. Nalaže se brisanje zabilježbe žalbe upisane pod brojem Z-13909/2021 u zk. ul. 5277 k.o. L.

Obrazloženje

1. Pobijanim rješenjem pod toč. I. izreke odbijen je prigovor predlagatelja te je potvrđeno rješenje broj Z-8338/2021 od 18. svibnja 2021., dok je pod toč. II. izreke naložen upis zabilježbe odbijenog prigovora u zk. ul. 5277 k.o. L.

2. Navedeno rješenje, pravodobno izjavljenom žalbom, pobija predlagatelj zbog bitne povrede odredaba postupka, pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava, predlažući drugostupanjskom sudu ukinuti rješenje i predmet vratiti prvostupanjskom sudu na ponovno odlučivanje.

3. Žalbe predlagatelja nije osnovana.



4. Iz obrazloženja prvostupanjskog rješenja proizlazi da je rješenjem broj Z-8338/21 od 18. svibnja 2021. odbijen prijedlog predlagatelja za uknjižbu prava prvokupa na 1/3 suvlasničkog dijela kčbr. 349/5 upisane u zk. ul. 5277 k.o. L. na B. A. koja je zatražena na temelju dviju neovjerenih izvjava. Prigovor u kojem predlagatelj navodi da je upisana suvlasnica B. A. umrla (što je navedeno u prijedlogu), da se iza nje vodi ostavinski postupak pod broj O-1233/2017 koji je trenutno u prekidu, te da su se njezini nasljednici G. B., pok. A. O.: ..., V., i V. B. pok. A., OIB: ..., L., na koje je imovina trenutkom smrti ostaviteljice B. A. prešla po sili zakona, izjavama obvezali 1/3 dijela nekretnine prodati predlagatelju ovisno kako će o tome biti riješeno u ostavinskom postupku broj O-1233/17, pod istim uvjetima kao što je prodano predlagatelju preostalih 2/3 dijela predmetne nekretnine na kojima je upisan kao suvlasnik u predmetima Z-3492/2018 i Z-11422/2018, prvostupanjski sud je ocijenio neosnovanim. Pozivajući se na čl. 59. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine broj 63/19., u daljnjem tekstu: ZZK) koji propisuje što treba sadržavati privatna isprava na temelju koje se dopušta uknjižba, na čl. 57. st. 1. ZZK-a koji propisuje da će se dopustiti uknjižba na temelju privatne isprave na kojoj je istinitost potpisa ovjerovljena na način propisan posebnim zakonom, kao i na čl. 61. st. 1. ZZK-a koji propisuje da ako isprava na temelju koje se zahtijeva upis ne odgovara svim posebnim pretpostavkama za uknjižbu (članci 57., 58., 59. i 60. ovoga Zakona), ali ispunjava opće pretpostavke za zemljišnoknjižni upis (članci 48. i 49. ovoga Zakona), na temelju te isprave dopustit će se predbilježba, ako ju je moguće provesti, te povezujući navedene odredbe s prijedlogom predlagatelja uz koji su priložene neovjerene izvjava G. B. od 30. ožujka 2018. i V. B. od 30. siječnja 2018., u kojima navode da će zavisno o ostavinskom postupku iza upisane A. B. prodati predlagatelju naslijeđeni dio od 1/3 idealnog dijela kčbr. 349/5, prvostupanjski sud zaključuje da izvjava G. B. i V. B. ne predstavljaju isprave propisane čl. 61. st. 1. u vezi čl. 57. st. 1. ZZK-a, obzirom isprave na temelju kojih se predlaže predbilježba „prava vlasništva“ moraju biti na propisani način ovjerene.

5. U žalbi predlagatelj navodi da je u prijedlogu naznačio da je upisana suvlasnica A. B. umrla i da se pred istim sudom iza nje vodi ostavinski postupak pod brojem O-1233/2017 koji je u prekidu, kao i da su jedini njezini nasljednici G. B. i V. B.. Prvostupanjski sud nije uzeo u obzir da je u trenutku smrti imovina A. B. po sili zakona prešla na njezine nasljednike temeljem čl. 129. Zakona o nasljeđivanju (Narodne novine broj 48/03., 163/03., 35/05., 127/13., 33/15.), ukazujući s tim u vezi na brojnu praksu drugostupanjskih sudova kojom se potvrđuje stajalište predlagatelja da ostavina umrle osobe po sili zakona prelazi na nasljednike u trenutku smrti ostavitelja, te da je predlagatelj od nasljednika upisane suvlasnice ishodio izvjava da će mu prodati suvlasnički dio pod istim uvjetima kao što su mu prodana 2/3 dijela nekretnine na kojima se upisao u predmetu Z-3492/2018 i Z-11422/2018, slijedom čega smatra da su ispunjeni uvjeti za upis predbilježbe prava prvokupa, dok bi ovjerene izvjava dostavio prilikom upisa prava prvokupa.

6. U ocjeni dopustivosti upisa prvostupanjski sud je pogrešno primijenio materijalno pravo, međutim i pravilnom primjenom materijalnog prava prijedlog za upis predbilježbe prava prvokupa nije osnovan.

7. Prema čl. 63. ZZK-a predbilježba prava nazadkupa, prvokupa, najma i zakupa dopustit će se samo kad je ispravom dokazano i postojanje prava i volja stranaka da se to pravo upiše. Dakle, da bi se dopustila predbilježba prava prvokupa predlagatelj je dužan ispravom dokazati postojanje tog prava (prvokupa) kao i ovlaštenje da to pravo upiše.

8. Pravo prvokupa je obvezno pravo iz čl. 449. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine broj 35/05., 41/08., 125/11., 78/15., 29/18., u daljnjem tekstu: ZOO) kojim je propisano da se ugovornom odredbom o pravu prvokupa obvezuje kupac izvijestiti prodavatelja o namjeravanoj prodaji stvari određenoj osobi, a i o uvjetima te prodaje, i ponuditi mu da on stvar kupi za istu cijenu. Dakle, pravo prvokupa ugovara se između stranaka kupoprodaje s pravom prvokupa na način da se kupac obvezuje izvijestiti prodavatelja o namjeravanoj prodaji stvari određenoj osobi, o uvjetima te prodaje i ponuditi mu da on stvar kupi za istu cijenu.

8.1. U konkretnom slučaju predlagatelj je priložio izvjava kojima nasljednici upisane pok. B. A. izražavaju namjeru prodati predlagatelju 1/3 suvlasničkog dijela nekretnine po okončanju ostavinskog postupka pod istim uvjetima kao što su mu prodali preostalih 2/3 dijela nekretnine. Navedene izvjava nisu dokaz da je predlagatelj stekao pravo prvokupa na način kako to propisuje čl. 449. ZOO-a jer između predlagatelja i upisane suvlasnice nije sklopljen kupoprodajni ugovor s pravom prvokupa, kojim bi se upisana suvlasnica (kao kupac) obvezala izvijestiti predlagatelja (kao prodavatelja) o prodaji i ponuditi mu da on nekretninu kupi pod istim uvjetima, iz čega slijedi zaključak da nije ispunjena pretpostavka za dopustivost upisa predbilježbe iz čl. 63. ZZK-a koji izričito propisuje da će se predbilježba prava prvokupa dopustiti



samo kada je ispravom dokazano i postojanje prava (i volja stranaka da se to pravo upiše), pa iz tog razloga i primjenom navedenog materijalnog prava prijedlog predlagatelja nije osnovan.

9. Kako je stoga i pravilnom primjenom materijalnog prava valjalo odbiti prijedlog za upis, a da prvostupanjski sud nije počinio niti jednu od bitnih povreda odredaba parničnog/zemljišnoknjižnog postupka na koje ovaj sud pazi po službenoj dužnosti primjenom čl. 365. st. 2. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine broj 53/91., 91/92., 112/99., 88/01., 117/03., 88/05., 2/07., 84/08., 96/08., 123/08., 57/11., 148/11., 25/13., 89/14., 70/19.), u vezi čl. 99. st. 2. ZZK-a, to je ovaj sud odbio žalbu i primjenom čl. 149. st. 3. ZZK-a potvrdio prvostupanjsko rješenje i naložio brisanje zabilježbe žalbe.

U Varaždinu, 4. listopada 2021.

Sutkinja  
Sanja Bađun, v.r.

Izvor: IUS-INFO, URL

Odluka:

**Gž Zk 186/2017-2**

**Zbirni podatci**

Broj odluke: Gž Zk 186/2017-2

Datum odluke: 27.03.2018

Vrsta odluke: Rješenje

[Poveznica do dokumenta na portalu IUS-INFO](#)

**Tekst**

Republika Hrvatska  
Županijski sud u Varaždinu  
Varaždin, Braće Radić 2

Broj: 27 Gž Zk-186/2017-2

U IME REPUBLIKE HRVATSKE

RJEŠENJE

Županijski sud u Varaždinu po sutkinji A. Š., kao sucu pojedincu, u zemljišnoknjižnom predmetu predlagateljice M. R., OIB: B1 iz A1, radi brisanja zabilježbe, povodom žalbe predlagateljice izjavljene protiv rješenja Općinskog suda u Splitu, Stalne službe u Trogiru od 24. ožujka 2017. poslovni broj Z-1089/2017 (Z-28373/16), 27. ožujka 2018.

riješio je

Odbija se žalba predlagateljice kao neosnovana te se potvrđuje rješenje Općinskog suda u Splitu, Stalne službe u Trogiru poslovni broj Z-1089/2017 (Z-28373/16) od 24. ožujka 2017.

Nalaže se brisanje zabilježbe žalbe predlagateljice upisane u zk.ul.br. 4404 k.o. Trogir pod brojem Z-13979/17 od 18. travnja 2017.

Obrazloženje

Pobijanim rješenjem u točki I. izreke odbijen je prigovor predlagateljice kao neosnovan te je potvrđeno rješenje zemljišnoknjižnog referenta istog suda broj Z-28373/2016 od 9. studenoga 2016., u točki II. izreke naloženo je brisanje zabilježbe prikazanja prigovora u Z.U. 4404 k.o. A2 pod poslovnim brojem Z-34581/16, dok je u točki III. izreke naložena zabilježba odbijanja prigovora predlagateljice na nekretninama upisanim u Z.U. 4404 k.o. A2 pod poslovnim brojem Z-1089/17 do pravomoćnog okončanja postupka povodom žalbe.

Navedeno rješenje pravodobnom i dopuštenom žalbom pobija predlagateljica zbog svih žalbenih razloga predviđenih odredbom čl. 353. st. 1. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj: 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07 - Odluka USRH, 84/08, 96/08 - Odluka USRH, 123/08 - ispravak, 57/11, 148/11 - pročišćeni tekst, 25/13 i 89/14 - Odluka USRH - dalje u tekstu: ZPP), a koja se odredba primjenjuje u zemljišnoknjižnim predmetima temeljem čl. 91. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj: 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04 107/07, 152/08, 126/10, 55/13 i 60/13 - ispravak - dalje: ZZK), predlažući drugostupanjskom sudu da pobijano rješenje preinači, predredno ukine i predmet vrati prvostupanjskom sudu na ponovno odlučivanje.

Žalba predlagateljice nije osnovana.

Ispitujući pobijano rješenje kao i postupak koji je prethodio njegovom donošenju, po ocjeni ovog suda, prvostupanjski sud nije počinio niti jednu bitnu povredu odredaba parničnog postupku, a na koje ovaj sud, temeljem odredbe čl. 365. st. 2. ZPP-a u svezi čl. 91. st. 1. ZZK-a, pazi po službenoj dužnosti.

Prvostupanjski sud u obrazloženju navodi da je rješenjem ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta Općinskog suda u Splitu, Stalne službe u Trogiru poslovni broj Z-28373/16 od 9. studenoga 2016. odbijen prijedlog predlagateljice za brisanje zabilježbe na nekretninama označenim kao čestica zgrade 1430 i čestica zemljišta 264/176, sve Z.U. 4404 k.o. A2, a temeljem čl. 43. i čl. 108. st. 1. ZZK-a. Prigovor predlagateljice na navedeno rješenje zemljišnoknjižnog referenta, prvostupanjski sud je ocijenio neosnovanim primjenom odredbe čl. 43., 55. i 10. ZZK-a, prihvaćajući pravilnim utvrđenja zemljišnoknjižnog referenta da predlagateljica prijedlogom traži brisanje zabilježbe temeljem priloženog Rješenja o izvedenom stanju Agencije za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada Klasa: UP/I-361-03/15-01/7603, Urbroj: 403-02-4-2/0222-16-17 od 7. svibnja 2016., kojim je ozakonjena završena, poluugrađena, manje zahtjevna zgrada, stambene namjene, nepravilnog tlocrta, vanjske veličine zgrade prema priloženoj snimci izvedenog stanja, GBP-a 168,79 m<sup>2</sup>, višestrešnog krova, broj etaža: tri - suteran, prizemlje i kat (Su+P+K), u zgradi se nalazi: tri stambene jedinice, izgrađena na čkbr. 264/176, zgr. 1430 k.o. A2, završena poluugrađena pomoćna zgrada, ljetna kuhinja u funkciji osnovne zgrade, nepravilnog tlocrta, vanjske tlocrtno dužine i širine 4,70 m+4,40 m, visine 2,45 m, ukupne visini 3,30 m, tlocrtno površine 16,67 m<sup>2</sup>, trostrešnog krova, broja etaža: jedna - prizemlje (P), izgrađena na čkbr. 264/176., ali da iz sadržaja istog ne proizlazi da se predmetno rješenje odnosi na građevinu upisanu u zemljišnu knjigu kao čkbr. 1430 kuća površine 112 m<sup>2</sup> na čestici zemljišta 264/176 dvor 140 m<sup>2</sup>, obzirom da se razlikuje tlocrtna površina kuće navedene u rješenju o izvedenom stanju od one upisane u zemljišnoj knjizi, dok pomoćna zgrada koja se ozakonjuje rješenjem o izvedenom stanju nije niti upisana u zemljišnoj knjizi.

Prvostupanjski sud, a imajući u vidu da iz sadržaja priloženog rješenja o izvedenom stanu ne proizlazi da se isto odnosi na građevinu upisanu u zemljišnoj knjizi i da građevina na koju se odnosi rješenje o izvedenom stanju nije upisana u zemljišnu knjigu te činjenicu da se temeljem samog rješenja o izvedenom stanju ne može mijenjati izgrađenost nekretnine u zemljišnoj knjizi i upisivati ozakonjena građevina, već se isto upisuje temeljem prijavnog lista nadležnog ureda za katastar, ocjenjujući pravilnom primjenu materijalnog prava zemljišnoknjižnog referenta, odbio je prigovor predlagateljice temeljem čl. 123.a. ZZK-a i potvrdio pobijano rješenje, naložio brisanje prikazanja prigovora i zabilježbu odbijanja prigovora.

Predlagateljica u žalbi sadržajno ponavlja iste razloge kao i u prigovoru, ističući da ne traži promjenu izgrađenosti nekretnine niti upisivanje ozakonjenja nekretnine već samo brisanje zabilježbe da se kod upisa čestice zgrade 1430 nije priložila uporabna dozvola, prilažući upravni akt - pravomoćno i ovršno rješenje o izvedenom stanju, koji ju zamjenjuje, ističući da je u zemljišnim knjigama upisana kao vlasnica nekretnina upisanih u zk.ul.br. 4404 k.o. A2, pozivajući se na odredbe Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama kojima je omogućeno brisanje "negativne zabilježbe" temeljem rješenja o izvedenom stanju.

Odredbom čl. 35. Zakona o postupanju sa nezakonito izgrađenim zgradama ("Narodne novine" broj 86/12., 143/13., dalje: ZPNIZ) u stavku 1. propisano je da katastarski ured evidentira završenu zgradu, odnosno njezin završeni dio u katastarskom operatu sukladno posebnom propisu kojim se uređuje katastar ako je za tu zgradu, odnosno njezin dio doneseno rješenje o izvedenom stanju, a stavkom 3. istog članka propisano je da katastarski ured, zajedno s dokumentima propisanim posebnim propisima za upis zgrade u zemljišnu knjigu, po službenoj dužnosti dostavlja nadležnom sudu rješenje o izvedenom stanju. Odredom čl. 36. ZPNIZ-a propisano je da nadležni sud prilikom upisa zgrade ili njezinog rekonstruiranog dijela u zemljišnu knjigu po službenoj dužnosti u posjedovnici zemljišne knjige stavlja zabilježbu da je priloženo rješenje o izvedenom stanju uz navođenje naziva i oznake tog akta.

Dakle, prvostupanjski sud je pravilno utvrdio da se rješenje o izvedenom stanju odnosno promjena izgrađenosti nekretnine u zemljišnoj knjizi i upis ozakonjene građevine može upisati samo temeljem prijavnog lista nadležnog ureda za katastar, a kako je to i propisano odredbom čl. 35. ZPNIZ, a nadležni sud će sukladno čl. 36. ZPNIZ, prilikom upisa zgrade i promjene izgrađenosti nekretnine, po službenoj dužnosti u posjedovnici zemljišne knjige staviti zabilježbu da je priloženo rješenje o izvedenom stanju, a koja zabilježba će zamijeniti "negativnu" zabilježbu, slijedom čega priloženo

rješenje o izvedenom stanju ne predstavlja ispravu temeljem koje bi se moglo udovoljiti prijedlogu predlagateljice u smislu odredbe čl. 10., 43. i 55. ZZK-a, te ovakvu primjenu materijalnog prava prihvaća i ovaj sud, zbog čega temeljem odredbe čl. 375. st. 5. ZPP-a u svezi čl. 91. st. 1. ZZK-a neće posebno obrazlagati svoju odluku pogotovo iz razloga što navodi žalbe predlagateljice ni na koji način ne dovode u pitanje pravilnost i zakonitost prvostupanjske odluke.

Slijedom navedenog valjalo je primjenom čl. 128. st. 3. ZZK-a žalbu predlagateljice odbiti kao neosnovanu te potvrditi pobijano rješenje i naložiti brisanje zabilježbe žalbe.

Varaždin, 27. ožujka 2018.

Sutkinja  
Amalija Švegović v.r.

Izvor: IUS-INFO, URL

**IZJAVA O AUTORSTVU RADA**

Ja, DOBRA HABELIC, pod punom moralnom, materijalnom i kaznenom odgovornošću, izjavljujem da sam isključivi autor završnog/diplomskog rada pod naslovom:

VRSTE UPISA U ZEMLJIŠNE KNJIGE

te da u navedenom radu nisu na nedozvoljen način korišteni dijelovi tuđih radova.

U Požegi, 01.09.2024.

Potpis studenta

DOBRA HABELIC