

## **PRAVNI LIJEKOVI U ZEMLJIŠNOKNJIŽNOM POSTUPKU (STANJE U REPUBLICI HRVATSKOJ I KOMPARATIVNI PRIKAZ STANJA U REPUBLICI SLOVENIJI, REPUBLICI MAKEDONIJI I FEDERACIJI BOSNI I HERCEGOVINI)**

Damir Kontrec, mag. iur., sudac  
Vrhovni sud Republike Hrvatske

UDK: 343.155:349.41  
Ur.: 28. siječnja 2014.  
Pr.: 20. veljače 2014.  
Stručni rad

### **Sažetak**

*Pravni lijekovi u sudskom postupku služe nezadovoljnoj stranci da traži promjenu ili ukidanje odluke za koju smatra da je nezakonita odnosno nepravilna. Novela Zakona o zemljišnim knjigama iz 2013. godine uvela je prigovor kao redovni pravni lijek u zemljišnoknjižnom postupku, koji stranke imaju pravo izjaviti protiv prvostupanjske odluke povodom prijedloga za upis. U radu se izlažu i novine glede žalbe koja se sada može izjaviti protiv rješenja zemljišnoknjižnog suda povodom prigovora, kao i zauzeta shvaćanja glede izjavljivanja revizije u zemljišnoknjižnom postupku. Također se komparativno prikazuju pravni lijekovi u zemljišnoknjižnom postupku u Sloveniji, Makedoniji i Federaciji Bosni i Hercegovini.*

**Ključne riječi:** *pravni lijekovi, redovni i izvanredni, prigovor, žalba, zabilježba prigovora odnosno žalbe, izvanredna revizija, razlozi za izjavljivanje prigovora, odnosno žalbe u zemljišnoknjižnom postupku.*

### **1. UVODNE NAPOMENE**

Kada se govori o zemljišnoknjižnom postupku, tada treba imati na umu da je u Republici Hrvatskoj zemljišnoknjižni postupak sudski, izvanparnični postupak, koji se odvija pred općinskim sudovima – zemljišnoknjižnim sudovima. No, i viši sudovi mogu odlučivati u postupku po pravnim lijekovima i to drugostupanjski sudovi povodom žalbe, te Vrhovni sud Republike Hrvatske povodom izvanrednog pravnog lijeka, tzv. izvanredne revizije. Ako je povrijeđeno neko ustavno pravo u zemljišnoknjižnom postupku može odlučivati i odlučuje i Ustavni sud Republike Hrvatske.

Prema statističkim podacima Ministarstva pravosuđa od kolovoza 2004. godine, kada je započela reforma zemljišnoknjižnog sustava u Republici Hrvatskoj, pa do studenoga 2013. godine ukupno je zaprimljeno 4.628.172 zemljišnoknjižna predmeta,

odnosno u radu je pred zemljišnoknjižnim sudovima ukupno bilo 4.959.196 predmeta, te je u istom razdoblju izdano ukupno 14.756.775 zemljišnoknjižnih izvadaka.<sup>1</sup> Tako veliki broj predmeta za sobom povlači i određeni broj predmeta u kojima je izjavljen pravni lijek. Prema podacima nadležnoga ministarstva u zemljišnoknjižnim postupcima godišnje se izjavljuje oko 7000 žalbi<sup>2</sup>, pri čemu bi broj žalbi bio i veći, no često stranka koja nije zadovoljna odlukom zemljišnoknjižnog suda ne izjavljuje žalbu, već umjesto toga ponovno podnosi prijedlog za upis, kojem priloži ono što u prethodnom nije učinila ili ispravi nedostatak zbog kojeg joj je u ranijoj etapi postupka prijedlog za upis odbačen ili odbijen.

Ako se promatra ukupan broj predmeta koji je zaprimljen pred svim sudovima u Republici Hrvatskoj u 2012. godini od 1.658.004 predmeta, zemljišnoknjižni predmeti u tomu predstavljaju gotovo 30%, točnije u 2012. godini zaprimljeno je ukupno 476.543 novih zemljišnoknjižnih predmeta.<sup>3</sup>

U radu se govori o ulozi pravnih lijekova u sudskom postupku, kao novine glede pravnih lijekova u zemljišnoknjižnom postupku, odnosno dostave pismena u zemljišnoknjižnom postupku, koje je donio Zakon o izmjenama i dopuna Zakona o zemljišnim knjigama iz 2013. godine.<sup>4</sup>

Isto tako prikazat ćemo i praksu Ustavnog suda Republike Hrvatske koja se odnosi na materiju pravnih lijekova u zemljišnoknjižnom postupku, kao i komparativni prikaz uređenja pravnih lijekova u zemljišnoknjižnom postupku u Sloveniji, Makedoniji i Federaciji Bosni i Hercegovini.

## **2. OPĆENITO O PRAVNIM LIJEKOVIMA**

Pravni lijek je procesna (parnična) radnja stranke u postupku ili druge osobe koja je sa strankom izjednačena koju ona poduzima da bi u tom konkretnom sudskom postupku polučila preinačenje ili ukidanje neke pogrešne sudske odluke, te da bi se istovremeno ta pogrešna odluka zamijenila nekom drugom.

Odluka može biti pogrešna iz dva osnovna razloga. Prvi je jer je sud pogrešno ili nepotpuno utvrdio činjenično stanje na koje treba primijeniti materijalno pravo. Drugi razlog je kada je sud potpuno i pravilno utvrdio činjenično stanje, ali je na takvo činjenično stanje pogrešno primijenio materijalno pravo, dakle konkretnu pravnu normu.

1 [www.e-izvadak.pravosudje.hr/](http://www.e-izvadak.pravosudje.hr/)

2 Obrazloženje uz Konačni prijedlog Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama iz 2013. godine – [www.sabor.hr](http://www.sabor.hr)

3 Statističko izvješće Ministarstva pravosuđa za 2012. godinu ([www.mprh.hr/uprava-zao-organizaciju-pravosudje-statisticka-istr](http://www.mprh.hr/uprava-zao-organizaciju-pravosudje-statisticka-istr)).

Iz istog izvješća vidljivo je da je u 2010. godini zaprimljeno ukupno 480.096 novih zemljišnoknjižnih predmeta, u 2011. godini 473.774. U isto vrijeme u 2010. godini riješeno je ukupno 506.113 predmeta, u 2011. 485.421 predmet te u 2012. 479.810 predmeta. Zanimljiv je i trend smanjivanja broja neriješenih predmeta, pa je tako na kraju 2010. bio 69.131 neriješen predmet, 2011. godine 57.484 predmeta, te na kraju 2012. 54.928 predmeta, s time da je trend smanjivanja broja neriješenih predmeta nastavljen i u 2013. godini, a u vrijeme pisanja ovog rada ti podatci još nisu bili javno dostupni.

4 Narodne novine br. 55/13, 60/13 – ispravak, dalje ZID ZZK.

U ovim slučajevima pogrešna je samo odluka koju je sud donio, odnosno izreka odluke, pa teorija ovu pogrešku još naziva i pogreškom u suđenju.<sup>5</sup>

Osim što odluka suda može biti pogrešna jer činjenično stanje nije pravilno utvrđeno ili jer nije pravilno primijenjena pravna norma, ona može biti pogrešna jer je sud u postupku donošenja odluke počinio povredu pravila postupka i to onih koje je zakonodavac propisao kao jamstvo da će se postupak voditi pravilno i nepristrano ili općenito govoreći kao jamstvo pravne sigurnosti i jednakosti svih pred zakonom. Cilj je procesnih pravila gledano pojedinačno na svako pojedino pravilo i u njihovoj ukupnosti osigurati za sve koji se pojave pred sudom ista, unaprijed postavljena pravila, čije dosljedno poštovanje vodi zakonitoj odluci. U ovom slučaju radi se o pogreškama u postupku.<sup>6</sup>

Pravna teorija<sup>7</sup> i procesni zakoni, pravne lijekove dijele prije svega na redovne i izvanredne pravne lijekove. Redovni pravni lijekovi su oni pravni lijekovi koji se ulažu protiv nepravomoćnih sudskih odluka, dok su izvanredni pravni lijekovi oni koji se podnose protiv pravomoćnih sudskih odluka.

Pravni lijekovi se mogu definirati i s obzirom na sud koji donosi odluku o pravnom lijeku. S obzirom na taj kriterij pravni lijekovi se dijele na devolutivne i remonstrativne pravne lijekove. Remonstrativan pravni lijek je onaj o kojem odlučuje isti sud koji je i donio odluku koja se napada žalbom. Devolutivan pravni lijek je onaj, kada sud koji je donio odluku, prenosi odlučivanje o osnovanosti pravnoga lijeka na neposredno viši sud.

Po donošenju odluke suda, uloženi pravni lijek može imati i učinke glede prisilne provedbe odluke. S obzirom na ovo djelovanje pravne lijekove dijelimo na suspenzivne i nesuspenzivne. Suspenzivan pravni lijek je onaj koji sprječava izvršenje odluke, odnosno koji sprječava daljnje radnje u postupku sve dok se ne donese odluka o pravilnosti odluke koja se napada žalbom. Nesuspenzivan pravni lijek je onaj čijim se ulaganjem ne sprječava izvršenje odnosno nastavak postupka.

Pravni lijekovi mogu se podijeliti i s obzirom na to propisuju li pravila postupka obvezu suda da omogući suprotnoj strani da se očituje o navodima pravnog lijeka. Tako pravne lijekove možemo podijeliti na jednostrane i dvostrane pravne lijekove. Jednostrani pravni lijek je onaj o kojem sud donosi odluku isključivo na temelju podataka koje sadrži taj pravni lijek, dakle na temelju informacija i argumenata samo one stranke koja je podnijela pravni lijek ne tražeći da se o tom očituje druga suprotstavljena stranka u postupku. Kod dvostranoga pravnog lijeka sud je dužan omogućiti drugoj stranci u postupku očitovati se na navode pravnoga lijeka.

No, neovisno gore navedenim podjelama, da bi pravni lijek mogao za stranku koja ga podnosi prouzročiti željene učinke, promjenu postojeće sudske odluke, pravni lijek mora biti dopušten, mora biti pravodobno podnesen, mora ga podnijeti ovlaštena osoba, mora imati propisani minimalni sadržaj i podnositelj pravnog lijeka mora za podnošenje istog imati pravni interes.

5 *Error in iudicando.*

6 *Error in procedendo.*

7 Siniša Triva, Mihajlo Dika, *Građansko parnično procesno pravo*, Narodne novine, Zagreb, 2004.

Sve gore navedeno vrijedi i za zemljišnoknjižni postupak kao jedan od sudskih izvanparničnih postupaka.

### **3. NOVINE U DOSTAVI U ZEMLJIŠNOKNJIŽNOM POSTUPKU**

ZID ZZK iz 2013. godine donio je značajne novine u području dostave u zemljišnoknjižnom postupku.<sup>8</sup> Može se slobodno reći da se time u značajnoj mjeri odstupa od pravila dostave koja su propisana pravilima parničnog postupka. Neki kritičari novih rješenja smatraju da su određena rješenja protuustavna, da će u praksi izazivati puno problema, no činjenica je da se u zemljišnoknjižnim predmetima veliki broj dostava vraća sudu kao neuspješno izvršene, kao neuredne, adresati su nepoznati i tomu slično. Razlozi za to su prije svega u činjenici da se adrese u zemljišnoj knjizi nisu ažurirale, odnosno točnije rečeno adrese su upisane onako kako su one bile navedene u prijedlogu za upis (ili nekoj ispravi) i to od vremena kada je izvršen zadnji upis.

Ostaje za vidjeti kako će se nova rješenja primjenjivati u praksi i koji će se problemi javiti, no čini nam se potrebnim ukazati na odredbu čl. 122. Zakona o zemljišnim knjigama<sup>9</sup> prema kojoj činjenica da dostava nije uredno ili nije uopće izvršena ne daje prava osporavati valjanost knjižnog upisa. Onaj koji iz knjižnog upisa za sebe izvodi prava ili oslobođenja od obveze nije dužan dokazivati da je dostava izvršena. Upravo ova odredba relativizira vrijednost dostave u zemljišnoknjižnom postupku, s obzirom na posljedicu koja proizlazi iz rješenja zemljišnoknjižnog suda povodom podnesenog prijedloga, a to je izvršeni upis.

Glede same Novele ZZK-a u pogledu pravila o dostavi valja posebno istaknuti sljedeće.

Rješenje koje je doneseno u zemljišnoknjižnom postupku dostavlja se prije svega predlagatelju ili njegovom punomoćniku, ali također i svim drugim osobama na čijoj se nekretnini stječe knjižno pravo i čija se knjižna prava prenose, ili opterećuju, ograničavaju, ili ukidaju, kao i osobi protiv koje je provedena zabilježba. To znači da zemljišnoknjižni sud rješenje mora dostaviti svim osobama koje su navedene u čl. 120. st. 1. ZZK-a i to bez iznimke u svakom slučaju kada se mijenja stanje nekoga knjižnog prava u zemljišnim knjigama na temelju rješenja koje se dostavlja. Drugim riječima kada zemljišnoknjižni sud udovoljava prijedlogu predlagatelja i mijenja zemljišnoknjižno stanje u korist predlagatelja, a na štetu nekih drugih ranijih ovlaštenika knjižnih prava čija se prava prenose, opterećuju, ograničavaju ili ukidaju tada takvo rješenje mora dostaviti i tim osobama. *Argumentum a contrario* kada se ne udovoljava prijedlogu predlagatelja, jer se odbija predloženi upis pa se zbog toga takvim rješenjem ne mijenjaju, ne opterećuju, ne ukidaju i neograničavanu nečija knjižna prava slijedi da se takvo rješenje mora dostaviti samo predlagatelju.

8 Vidi opširnije, Đuro Sessa, Dostava i uređenje pravnih lijekova prema Noveli Zakona o zemljišnim knjigama, u V. Bilić, A. M. Končić, D. Kontrec, B. Mičević, N. Radišić, Đ. Sessa, Zakon o zemljišnim knjigama – Konačni prijedlog Novele iz 2013., Novi informator, Zagreb, 2013.

9 Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04 i 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, dalje ZZK.

Odredbom čl. 120. st. 2. ZZK-a propisano je da se rješenje o upisu dostavlja nakon što je provedeno ili kako zakon kaže „nakon njegove provedbe“. Ovaj stavak noveliranog čl. 120. ZZK-a nije izmijenjen. Zakonodavac se nije odlučio za izmjenu ovog članka, iako se može dogoditi da se knjižni prijenos dalje izvrši, iako rješenje o upisu u korist knjižnog prednika nije postalo pravomoćno. Možda bi bilo korisno da se u budućnosti razmisli o tomu da se propiše zabilježba da rješenje o upisu nije pravomoćno, ili nešto slično, kako bi svi kojih se to tiče mogli znati da upis koji je izvršen u korist knjižnog prednika nije (još) pravomoćan.

Glede adrese dostave prema odredbi čl. 120. st. 3. ZZK-a rješenje u zemljišnoknjižnom postupku dostavlja se osobama iz stavka 1. istoga članka (predlagatelju ili njegovom punomoćniku, osobi na čijoj se nekretnini stječe knjižno pravo i čija se knjižna prava prenose, opterećuju, ograničavaju ili ukidaju, osobi protiv koje je provedena zabilježba) na adresu navedenu u prijedlogu za upis.

Takva odredba utječe na to što sve treba sadržavati prijedlog za upis. Za razliku od ranijeg rješenja, prema odredbi čl. 99. ZZK-a prijedlog za upis mora sadržavati, pored ostalog što slijedi iz stavka 1. tog članka, ime, prezime, adresu i osobni identifikacijski broj:

- 1) osobe u čiju korist treba provesti upis,
- 2) osobe protiv koje se provodi upis,
- 3) osobe koje treba obavijestiti o rješenju.

Time su, ako se gleda u ukupnosti odredba noveliranog čl. 120. st. 2. i čl. 99. st. 1. ZZK-a, zaštićena prava stranaka glede pitanja dostave jer je predlagatelj taj koji, da bi mu prijedlog bio procesno dopušten, mora u njemu navesti sve podatke koji su potrebni da bi se dostava uredno obavila. Ovo mora biti bitna obveza predlagatelja jer se na taj način jamče prava svih o čijim se pravima odlučuje u zemljišnoknjižnom postupku. S druge strane ako neki od podataka predlagatelj ne može saznati, tada to mora navesti na samom prijedlogu i time upozoriti sud da nema sva saznanja o podacima koji se od njega zahtijevaju.

Novom odredbom st. 4. čl. 120. ZZK-a predlaže se da kad se osoba iz st. 1. istog članka ne zatekne na adresi iz prijedloga, da će dostavljač tada ostaviti pismeno kod punoljetne osobe zatečene na adresi ili u poštanski sandučić ili pretinac, a u tom slučaju se mora naznačiti dan i način dostave. Time se odstupa od pravila parničnog postupka. U tom slučaju se smatra da je dostava obavljena protekom roka od 30 dana od dana dostave pismena iz st. 4. tog članka. To bi zapravo značilo da dostavljač može već pri prvoj dostavi pismeno ostaviti kod punoljetne osobe zatečene na adresi dostave koja ne mora biti u srodstvu s adresatom pismena, ili da se odmah dostava izvrši u poštanski sandučić ili pretinac.

Dalje je propisano u st. 6. istog članka, da ako dostavljač pri pokušaju dostave sazna da postoje razlozi zbog kojih pismeno uopće nije moguće uručiti naslovljenoj osobi, npr. nepoznat, odselio, umro i sl., on tada mora vratiti pismeno sudu uz naznaku razloga zbog kojih ga nije moguće dostaviti.

Prema st. 7. istoga članka ako je pismeno vraćeno s naznakom nepoznat ili odselio, sud će pribaviti podatak iz evidencije Ministarstva unutarnjih poslova (MUP) o adresi primatelja i pismeno dostaviti na tu adresu. Ako MUP obavijesti sud da ne

raspoláže adresom primatelja, tada će se pismeno dostaviti na oglasnu ploču suda (pismeno će se objaviti na oglasnoj ploči suda).

U st. 8. propisan je postupak ako se pismeno vrati s naznakom da je primatelj pismena umro. U tom slučaju zemljišnoknjižni sud će u roku od 60 dana od takvog saznanja, ako nije primio obavijest o nasljednicima, pismeno objaviti na oglasnoj ploči suda, jer će se smatrati da je dostava obavljena istekom 30 dana od dana stavljanja pismena na oglasnu ploču suda.

U st. 10. do 12. čl. 120. ZZK-a propisana je mogućnost elektroničke dostave, pri čemu je za takvu vrstu dostave potrebno uspostaviti elektroničku oglasnu ploču.<sup>10</sup>

Na dostavu se odnose još dva članka i to čl. 16. i 17. ZID ZZK-a iz 2013. godine. Tako se prema novom čl. 120. a ZZK-a uvodi mogućnost da predlagatelj naznači punomoćnika za dostavu pismena, pri čemu je to obvezatno ako je predlagatelj u inozemstvu, a nema punomoćnika u Republici Hrvatskoj. Zemljišnoknjižni sud je ovlašten odbaciti prijedlog za upis ako bi prijedlog bio podnesen, a predlagatelj nije naznačio punomoćnika za primanje pismena u Republici Hrvatskoj.<sup>11</sup>

Novim čl. 120. b ZZK-a propisuje se da se dostava pismena sudu elektroničkim putem smatra izvršenom u trenutku kad je prijedlog evidentiran na poslužitelju primatelja i kada se na mjestu gdje bi se u zemljišnoknjižnom ulošku trebao provesti upis učini vidljivim vrijeme primitka podneska (plomba). Navedeni članak govori samo o tomu kada se smatra izvršena dostava sudu, a ne i kada je sud vršio dostavu pismena stranci elektroničkim putem.<sup>12</sup>

Došlo je i do izmjene čl. 121. ZZK-a. Promijenjen je st. 1. na način da je određeno da se rješenje kojim se dopušta potpuno ili djelomično brisanje upisa, dostavlja svim osobama koje imaju uknjižena ili predbilježena prava na onom pravu čije se potpuno ili djelomično brisanje dopušta. Brisani je dosadašnji st. 3. čl. 121. ZZK-a, a promijenjen je dosadašnji st. 6. koji je sada postao st. 5. na način da se o rješenju zemljišnoknjižnog suda nužnom na postupanje tijela nadležnog za katastar, to tijelo obavještava po službenoj dužnosti.

Bitno je naglasiti da uredna dostava pismena u zemljišnoknjižnom postupku je pretpostavka da bi stranka u tom postupku mogla izjaviti pravni lijek, redovni ili izvanredni.

10 Do trenutku pisanja ovoga rada u Republici Hrvatskoj još uvijek nije ustrojena oglasna ploča za elektroničku dostavu, niti za potrebe parničnog, niti za potrebe zemljišnoknjižnog postupka.

11 Upitna je ustavnost navedene odredbe s obzirom na odluku Ustavnog suda Republike Hrvatske br. U-III-1/2009 od 3. studenog 2010. kojom je ocijenjeno da je povrijeđeno pravo na pristup sudu stranci u upravnom postupku ako je odbačen prijedlog za pokretanje upravnog postupka strancu koji nije imenovao punomoćnika za primanje pismena u Republici Hrvatskoj.

12 Glede pitanja elektroničke komunikacije stranaka i suda bit će potrebno donijeti podzakonske akte kojima će se detaljno regulirati elektronički pravni promet.



## **4. PRAVNI LIJEKOVI PREMA ZAKONU O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA<sup>13</sup>**

### **4.1. Prigovor protiv rješenja o prijedlogu za upis i žalba protiv rješenja o prigovoru**

Prema novom uređenju pravnih lijekova u zemljišnoknjižnom postupku<sup>14</sup> se predviđa postojanja dva redovna pravna lijeka – prigovor i žalba. Prema odredbi čl. 19. i 20. ZID ZZK-a prigovor je dopušten protiv svake prvostupanjske odluke, neovisno o tomu je li odluku donio ovlašteni zemljišnoknjižni referent, odnosno sudski savjetnik ili zemljišnoknjižni sudac. Prigovor je ujedno remonstrativni pravni lijek, jer o njemu odlučuje isti sud koji je odluku donio. Žalba postaje isključivo devolutivni pravni lijek, budući da o žalbi uvijek odlučuje sud drugoga stupnja, odnosno kako to navodi žalbeni sud, s tim da su oba prava lijeka nesuspendivna.

Kako je rečeno prigovor je dopušten protiv svake prvostupanjske odluke, pa se postavlja pitanje tko ima pravo izjaviti prigovor, odnosno žalbu. Prema odredbi novog čl. 123. st. 1. ZZK-a protiv rješenja u zemljišnoknjižnom postupku strankama su dopušteni prigovor i žalba, što znači da bi stranke u postupku bile ovlaštene podnijeti pravne lijekove, s time da prema st. 2. osobe kojima se dostavlja rješenje samo radi obavijesti ne smatraju se strankama prema st. 1. To znači da kada sud dostavlja neko rješenje nadležnom katastarskom uredu, da tada katastarski ured nema svojstvo stranke u postupku.

Rok za izjavljivanje prigovora odnosno žalbe je 15 dana od dana dostave odluke. Prigovor i žalba dostavljaju se na odgovor protivnoj strani, što znači da su oba pravna lijeka dvostrana.

Vezano uz razloge zbog kojih se može izjaviti prigovor odnosno žalba, prema odredbi čl. 123. st. 3. ZZK-a u prigovoru i žalbi se ne mogu iznositi nove činjenice niti prilagati nove isprave, osim u slučajevima iz čl. 109. st. 1. ZZK-a, kada se dostavljaju nužni prilozi. Bitno je da sud, bilo prvostupanjski, bilo drugostupanjski, bilo revizijski, odlučuje uvijek na temelju činjeničnog i pravnog stanja, stanja zemljišne knjige kakvo je bilo u trenutku kada je zemljišnoknjižni prijedlog stigao zemljišnoknjižnom sudu.

Zbog različitih tumačenja u praksi u čl. 123. novom st. 6. ZZK-a određeno je da kada zemljišnoknjižni sud provodi upis naložen odlukom povodom prigovora ili žalbe, da tada zemljišnoknjižni sud ne donosi o tomu posebno provedbeno rješenje,

13 O pravnim lijekovima u zemljišnoknjižnom postupku prije Novele ZZK iz 2013. vidi opširnije:  
- Nikola Gavella, Tatjana Josipović, Igor Gliha, Vlado Belaj, Zlatan Stipković, *Stvarno pravo*, 1. svezak, Narodne novine, Zagreb, 2007.;  
- Mladen Žuvela, Bruno Ružička, *Zakon o zemljišnim knjigama i Zemljišnoknjižni poslovnik*, Zagreb, Organizator, 2007.;  
- Tatjana Josipović, *Komentar Zakona o zemljišnim knjigama*, Informator, Zagreb, 1998.,  
- Tatjana Josipović, *Zemljišnoknjižno pravo*, Informator, Zagreb, 2001.

14 Vidi opširnije, Damir Kontrec, *Novo uređenje pravnih lijekova (prema Zakonu o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama iz 2013. godine)*, u: J. Jug, A. M. Končić, D. Kontrec, B. Mičević, N. Radišić, Đ. Sessa, *Novela Zakona o zemljišnim knjigama – novine u pravnom okviru zemljišnoknjižnog sustava*, Inženjerski biro, Zagreb, 2013.

već izravno provodi takve odluke. U praksi je dolazilo do apsurdnih situacija da nakon što je drugostupanjski sud preinačio odluku prvostupanjskog suda, da je tada zemljišnoknjižni sud donosio provedbeno rješenje na koje su se stranke ponovno mogle žaliti, iako je odluka već bila pravomoćna.

Propisano je isto tako da kad uspostavlja zemljišnoknjižno stanje povodom odluke o prigovoru ili žalbi, da će tada zemljišnoknjižni sud po službenoj dužnosti izbrisati upis i donijeti posebno zemljišnoknjižno rješenje o brisanju upisa koji su provedeni nakon zabilježbe prigovora odnosno žalbe, a koji su izvedeni iz pobijanog upisa. Protiv takvog rješenja dopuštena je žalba o kojoj odlučuje drugostupanjski (žalbeni) sud.

#### **4.2. Postupak povodom prigovora**

Ako je rješenje donio ovlaštenu zemljišnoknjižni referent ili sudski savjetnik, tada o prigovoru odlučuje zemljišnoknjižni sudac.

Ako zemljišnoknjižni sudac ocijeni da je prigovor utemeljen, tada može svojim rješenjem:

- preinačiti rješenje o odbijanju prijedloga za upis, dopustiti predloženi upis, naložiti njegovu provedbu i brisanje zabilježbe odbijenog prijedloga,
- preinačiti rješenje o odbacivanju prijedloga za upis, dopustiti predloženi upis, naložiti njegovu provedbu i brisanje zabilježbe odbačenog prijedloga,
- preinačiti rješenje kojim je dopušten upis, odbaciti prijedlog za upis, naložiti uspostavu zemljišnoknjižnog stanja kakvo je bilo prije dopuštenog upisa i naložiti upis zabilježbe odbačenog prijedloga,
- ukinuti rješenje o upisu kojim je dopušten upis, vratiti na ponovni postupak, narediti uspostavu ranijeg zemljišnoknjižnog stanja i ponovni upis svih plombi, ako se utvrdi da je u prvom stupnju povrijeđeno pravilo o prvenstvenom redu,
- ukinuti rješenje kojim je odbijen ili odbačen prijedlog za upis, vratiti ga na ponovni postupak, narediti brisanje zabilježbe odbijenog odnosno odbačenog prijedloga, i ponovni upis svih plombi, ako se utvrdi da je u prvom stupnju povrijeđeno pravilo o prvenstvenom redu.

Ako je ovlaštenu zemljišnoknjižni referent odbacio ili odbio prijedlog, a zemljišnoknjižni sudac ocijeni da je prigovor osnovan jer je bilo mjesta primjeni odredbe čl. 109. st. 7. ZZK-a, pozvat će stranku da dostavi ispravu i dopuni prijedlog. Ako stranka to učini, tada će odlučiti o prijedlogu, a ako se u roku ne dostavi ono što je traženo, tada će odbiti prigovor i potvrditi prvostupanjsku odluku.

Ako zemljišnoknjižni sudac ocijeni da prigovor nije utemeljen, odbit će ga rješenjem i potvrditi rješenje ovlaštenoga zemljišnoknjižnog referenta ili sudskog savjetnika, te će se zabilježba odbijenog ili odbačenog prijedloga izbrisati po službenoj dužnosti kad se okonča postupak povodom žalbe.

Protiv rješenja zemljišnoknjižnog suca, osim u slučajevima iz čl. 123. a st. 3. toč. f) i g) ZZK-a dopuštena je žalba drugostupanjskom sudu.

Prigovor protiv prvostupanjskog rješenja dopušten je i ako je rješenje o upisu



donio zemljišnoknjižni sudac. U tom slučaju o prigovoru odlučuje isti sudac koji je donio prvostupanjsko rješenje ili drugi sudac istog prvostupanjskog suda, te isti može svoje rješenje povodom prigovora preinačiti, ukinuti i ponovno odlučiti o predmetu. Protiv takve odluke povodom prigovora uvijek je dopuštena žalba drugostupanjskom sudu.

### **4.3. Postupak povodom žalbe**

Novelom ZZK-a iz 2013. godine detaljno je propisano koje odluke povodom žalbe može donijeti sud drugoga stupnja. Tako je u čl. 23. ZID ZZK-a promijenjen čl. 128. ZZK-a, pa sada sud drugoga stupnja može, ako ocijeni da je žalba osnovana, svojim rješenjem:

- preinačiti rješenje zemljišnoknjižnog suca o prigovoru, dopustiti zahtijevani upis, te odrediti brisanje zabilježbe odbijenog ili odbačenog prijedloga,
- preinačiti rješenje zemljišnoknjižnog suca o prigovoru, odbiti ili odbaciti prijedlog, naložiti brisanje provedenog upisa i uspostavu ranijeg zemljišnoknjižnog stanja te brisanje zabilježbe žalbe,
- ukinuti rješenje zemljišnoknjižnog suca o prigovoru i odbaciti prigovor te naložiti uspostavu ranijeg zemljišnoknjižnog stanja i brisanje zabilježbe žalbe odnosno odbijenog prijedloga,
- ukinuti oba nižestupanjska rješenja i odbaciti prijedlog, te naložiti uspostavu ranijeg zemljišnoknjižnog stanja i brisanje zabilježbe žalbe,
- ukinuti rješenje o odbacivanju prijedloga za upis i predmet vratiti na ponovni postupak, naložiti uspostavu ranijeg zemljišnoknjižnog stanja, ponovni upis svih plombi, te brisanje zabilježbe odbačenog prijedloga,
- ukinuti oba nižestupanjska rješenja i predmet vratiti na ponovni postupak ako utvrdi da je povrijeđeno pravilo o prvenstvenom redu odlučivanja, te istodobno odrediti uspostavu ranijeg zemljišnoknjižnog stanja i brisanje zabilježbe žalbe, odnosno odbijenog prijedloga te ponovni upis plombi.

Ako ocijeni da žalba nije osnovana, tada će sud drugoga stupnja odbiti žalbu, potvrditi rješenje zemljišnoknjižnog suca, naložiti brisanje zabilježbe žalbe ili zabilježbe odbijenog ili odbačenoga prijedloga.

Na povredu prvenstvenog reda upisa žalbeni sud pazi po službenoj dužnosti. Bitno je isto tako naglasiti da u zemljišnoknjižnim predmetima, budući da se odlučuje rješenjem, uvijek odlučuje sudac pojedinac drugostupanjskog suda, a što nije uvijek dobro sa stajališta ujednačene sudske prakse.

### **4.4. Zabilježba prigovora i žalbe i zabilježba rješenja o odbacivanju prigovora ili žalbe**

Noveliran je i čl. 126. ZZK-a. Ponajprije valja naglasiti da odredba st. 1. nije izmijenjena pa je i dalje ostala neizmijenjena odredba da će se rješenje o odbacivanju žalbe zabilježiti po službenoj dužnosti. No, izmijenjen je st. 2. pa tako više nije potrebno odrediti brisanje zabilježbe rješenja suda prvog stupnja o odbacivanju

žalbe, jer će se sada zabilježba o odbacivanju žalbe ili prigovora brisati po službenoj dužnosti i to kada to rješenje o odbačaju postane pravomoćno. Određene probleme u praksi mogla bi izazvati činjenica da st. 2. govori o brisanju zabilježbe rješenja o odbacivanju prigovora ili žalbe, a st. 1. (koji nije mijenjan) govori samo o zabilježbi rješenja o odbacivanju žalbe, ali ne i prigovora. No čini nam se da odredbu treba tumačiti da se st. 1. odnosi na oba redovna pravna lijeka.

Ujedno je dodan novi st. 3. u istom članku kojim je određeno da rješenje o brisanju zabilježbe žalbe ili prigovora nije rješenje protiv kojeg je žalba dopuštena. I navedena je odredba posljedica problema u praksi, jer kako nije bilo određeno da protiv rješenja o brisanju zabilježbe žalbe nije dopuštena posebna žalba, neki su sudovi dopuštali takvu žalbu.

Dosadašnjom odredbom čl. 127. ZZK-a bilo je određeno da će se žalba, kao jedini pravni lijek, zabilježiti po službenoj dužnosti, ali će se *ex officio* brisati po službenoj dužnosti ako će žalba biti odbijena. Stavkom 2. dosadašnje odredbe bilo je određeno da kada sud drugog stupnja usvoji žalbu protiv rješenja o upisu (tj. kada je upis određen) naložit će da se upis briše, da se uspostavi ranije zemljišnoknjižno stanje i da se briše zabilježba žalbe.

Noveliranim člankom 127. ZZK-a prigovor ili žalba protiv rješenja o upisu zabilježiti će se po službenoj dužnosti. Te će se te zabilježbe izbrisati po službenoj dužnosti ako prigovor ili žalba budu odbijeni, pa je razvidno da se u biti radi o istom rješenju koje je sada nešto jasnije postavljeno i prilagođeno uvođenju novoga pravnog lijeka. Protiv rješenja o zabilježbi prigovora ili žalbe posebna žalba nije dopuštena.

#### **4.5. Prigovor protiv rješenja o besteretnom otpisu**

Posebna vrsta pravnoga lijeka u zemljišnoknjižnom postupku je prigovor protiv rješenja o besteretnom otpisu. Besteretni otpis dijela zemljišnoknjižnog tijela male vrijednosti otpis je kojim se bez prijenosa tereta otpisuje dio zemljišnoknjižnog tijela koji ne prelazi stoti dio površine neprekinutoga dijela zemljišnoknjižnog tijela, a njegovim otpisivanjem ne umanjuje se znatno vrijednost zemljišta koja ostaje u zemljišnoknjižnom tijelu iz kojeg se provodi otpis (čl. 155. st. 1. ZZK). U slučaju besteretnog otpisa dosadašnji tereti prestaju teretiti dio koji je otpis.

Pretpostavke za postupak besteretnog otpisa male vrijednosti su da dio koji se otpisuje ne prelazi stoti dio površine neprekinutog dijela zemljišnoknjižnog tijela, te da se otpisom ne smanjuje vrijednost, kao i da u zadnjih pet godina nije bio proveden upis po pravilima o besteretnom otpisu dijelova male vrijednosti (čl. 155. st. 1. i 2. ZZK).

Rješenje o besteretnom otpisu dostavlja se svim nositeljima knjižnih prava na zemljišnoknjižnom tijelu iz kojega je besteretno otpisan dio s uputom da u roku od trideset dana mogu prigovoriti da je besteretnim otpisom smanjena vrijednost zemljišta preko mjere koja se može smatrati neznatno. Dakle, u ovakvim situacijama nije predviđena žalba kao pravni lijek, već prigovor, i to samo da je besteretnim otpisom smanjena vrijednost zemljišta preko mjere koja se može smatrati neznatnom.

Prigovor se zabilježuje u zemljišnoknjižnom ulošku kojem je pripisan dio male

vrijednosti odnosno u zemljišnoknjižnom ulošku koji je za njega otvoren, zbog toga da upisi provedeni nakon prigovora ne bi spriječili uspostavu ranijega zemljišnoknjižnog stanja, ako bi se udovoljilo prigovoru (čl. 157. st. 2. ZZK). Prije svega valja naglasiti da o prigovoru mora odlučiti zemljišnoknjižni sudac, no prije toga sudac će nastojati postići sporazum između podnositelja prigovora i ostalih sudionika u postupku. Tek ako ne bi došlo do sporazuma, o prigovoru će zemljišnoknjižni sudac odlučiti rješenjem. Ako bi sudac prihvatio prigovor, tada će se nakon pravomoćnosti takvog rješenja, što znači da je protiv takvog rješenja dopuštena posebna žalba, u zemljišnoj knjizi će se nakon pravomoćnosti rješenja po službenoj dužnosti uspostaviti prijašnje stanje.

## **5. REVIZIJA U ZEMLJIŠNOKNJIŽNOM POSTUPKU**

Ranije je u zemljišnoknjižnom postupku bilo moguće izjaviti zahtjev za zaštitu zakonitosti, no nakon ukidanja toga pravnog lijeka u Zakonu o parničnom postupku<sup>15</sup>, došlo je do izmjene čl. 123. ZZK-a.<sup>16</sup>

Prema odredbi čl. 285. st. 1. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o parničnom postupku iz 2003.<sup>17</sup> u sudskim postupcima u kojima se odgovarajuće primjenjuju odredbe Zakona o parničnom postupku zahtjev za zaštitu zakonitosti ne može se izjaviti ako je postupak pred prvostupanjskim sudom okončan nakon stupanja na snagu tog Zakona. Prema st. 2. istoga članka u postupcima iz st. 1. može se podnijeti revizija iz čl. 382. st. 2. ZPP-a. Kako se u zemljišnoknjižnom postupku na odgovarajući način primjenjuju odredbe ZPP-a, pristalice toga shvaćanja smatrali su da je u zemljišnoknjižnom postupku moguće uvijek podnijeti reviziju iz čl. 382. st. 2. ZPP-a, dakle izvanrednu reviziju.

Drukčija shvaćanja polaze od odredbe čl. 399. st. 2. sada važećeg ZPP-a prema kojima revizija mora biti propisana posebnim zakonom, a ako je propisana posebnim zakonom, da se tada radi o reviziji iz čl. 382. st. 2. ZPP-a. Kako revizija kao izvanredni pravni lijek nije propisana odredbama ZZK-a, prema takvom shvaćanju ne bi trebala biti dopuštena.

Navedene dvojbe riješene su pravnim shvaćanjem Vrhovnog suda Republike Hrvatske zauzetog na sjednici Građanskog odjela 5. prosinca 2013. godine prema kojem je u zemljišnoknjižnom postupku dopuštena revizija iz čl. 382. st. 2. ZPP-a, dakle izvanredna revizija.

U praksi se još uvijek nailazi na veliki broj izvanrednih revizija koje nisu sastavljene na zakonom propisani način. Prije svega, da bi se izvanredna revizija mogla meritorno razmatrati, tada je potrebno da revident postavi određeno materijalnopravno ili postupovnopravno pitanje o kojem ovisi odluka u konkretnom slučaju, a koje je bitno za osiguranje jedinstvene primjene prava i ravnopravnosti svih u njegovoj primjeni. U samoj reviziji mora se određeno postaviti pitanje, moraju

15 Narodne novine, br. 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 57/11, 148/11, 25/13, 28/13, dalje: ZPP.

16 Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama, Narodne novine, br. 104/04.

17 Narodne novine, br. 117/03.

se navesti propisi ili drugi važeći izvori prava koji se odnose na njega, te moraju biti navedeni razlozi zbog kojih podnositelj smatra da je ono važno za osiguranje jedinstvene primjene prava i ravnopravnosti svih u njegovoj primjeni (primjerice navesti različitu praksu drugostupanjskih sudova, ukazati da je drugostupanjskom odlukom odstupljeno od shvaćanja revizijskog suda ili shvaćanja Ustavnog suda itd.). Vrlo su česti propusti da revidenti ukazuju na pogrešnu primjenu materijalnog prava ili na počinjene bitne povrede odredaba parničnog postupka, a da ne postavljaju određeno materijalnopravno ili postupovnopravno pitanje, pa im je zbog toga revizija odbačena.

## **6. POSTOJI LI POTREBA ZA OSNIVANJE VISOKOGA ZEMLJIŠNOKNJIŽNOG SUDA**

ZID ZZK iz 2013. godine donosi određene promjene u ustrojstvu rada u zemljišnoknjižnim odjelima sudova, a koje su vezane uz proces racionalizacije, odnosno smanjivanja broja općinskih sudova i njihova spajanja. U čl. 1. ZID ZZK-a se tako mijenja dosadašnji čl. 5. ZZK-a. Prema novom uređenju zemljišne knjige vodi općinski sud kao zemljišnoknjižni sud prvoga stupnja, s time da se u zemljišnoknjižnom sudu može osnovati jedan ili više odjela koji obavljaju poslove vođenja zemljišnih knjiga. Također je propisano da zemljišnoknjižnim odjelom rukovodi predsjednik odjela i voditelj odjela (dakle više ne voditelj zemljišne knjige), koji je određen godišnjim rasporedom poslova. U svakom se odjelu vodi poseban elektronički upisnik, a zakonom se može propisati da poslove zemljišnoknjižnog suda obavlja jedan ili više općinskih sudova.

Možda najznačajniju promjenu predstavlja uvođenje Visokog zemljišnoknjižnog suda, koji bi trebao odlučivati o žalbama protiv odluka o kojima odlučuje sud prvoga stupnja, u postupcima brisovne tužbe, tužbe za ispravak, tužbe za ispravak pogriješnog upisa i tužbe za opravdanje predbilježbe. Iz čl. 83. ZID ZZK-a vidljivo je da će se predmeti županijskih sudova ustupiti Visokom zemljišnoknjižnom sudu danom početka njegova rada.

Ne sporimo da je ideja o Visokom zemljišnoknjižnom sudu zanimljiva, ali nam se čini da se uvođenjem ovoga suda krenulo brzopleto, ne razmotrivši sve pokazatelje i argumente za i protiv. Prema podacima predlagatelja u zemljišnim knjigama godišnje imamo oko 7 000 žalbi, od čega bi na sud drugoga stupnja trebalo doći otprilike polovica od tog broja ili manje, pogotovo nakon što je promijenjen sustav redovnih pravnih lijekova i nakon što je uveden prigovor kao pravni lijek protiv prvostupanjske odluke. Možda se ovo pitanje moglo riješiti da se na jednom županijskom sudu osnuje poseban odjel koji će se baviti ovom granom ili da se odrede dva županijska suda koji će odlučivati u ovim predmetima, posebice s obzirom na specifičnosti u zemljišnim knjigama koje postoje, primjerice, na području Dalmacije, te razlike koje postoje u središnjoj i sjevernoj Hrvatskoj. S druge strane opravdano se može postaviti pitanje zbog čega ne postoji Visoki radni sud, Visoki ovršni sud, Visoki odštetni sud, koji imaju više predmeta u praksi nego li zemljišnoknjižni.

S druge strane postavlja se pitanje što ako stranka u istoj tužbi podnese,

primjerice brisovnu tužbu, ali i zahtjev za naknadu štete protiv istog tuženika ili neki drugi obveznopravni zahtjev. Znači li to da će se u tom slučaju predmeti po pojedinim osnovama razdvajati ili ne. Ostavljanjem nadležnosti na drugostupanjskim sudovima, neovisno o tomu kako će se ti sudovi zvati, daje se mogućnost Vrhovnom sudu da ispunjava svoju zakonom predviđenu ulogu, a to je da ujednačava sudsku praksu i na ovom području.

No, Ministarstvo pravosuđa ponovno kreće u „reformu“ odnosno racionalizaciju mreže prvostupanjskih sudova kako bi smanjio broj općinskih sudova, a time i zemljišnoknjižnih sudova, s time da sudovi koji bi se morali spojiti u veće sudove u sjedištu drugostupanjskog suda bi postali stalne službe tih sudova. No, u materijalu koji je trenutno u javnoj raspravi nigdje se ne govori o Visokom zemljišnoknjižnom sudu, pa je potpuno nejasan pravac kojim će zakonodavac krenuti u budućnost.<sup>18</sup>

## **7. USTAVNO PRAVO NA ŽALBU U ZEMLJIŠNOKNJIŽNOM POSTUPKU I PRAKSA USTAVNOG SUDA REPUBLIKE HRVATSKE**

Ustav Republike Hrvatske<sup>19</sup> u čl. 18. pravo na žalbu određuje kao ustavno pravo. Naime, jamči se pravo na žalbu protiv pojedinačnih pravnih akata donesenih u prvostupanjskom postupku pred sudom ili drugim ovlaštenim tijekom. Pravo na žalbu pri tomu može biti iznimno isključeno u slučajevima određenim zakonom, ako je osigurana druga pravna zaštita.

Iz ovakve odredbe Ustava jasno proizlazi da je pravo na žalbu ustavno pravo i da to vrijedi i za zemljišnoknjižni postupak.

Ustavni sud Republike Hrvatske u više je svojih odluka odlučivao o tomu je li došlo do povrede ustavnog prava na žalbu u zemljišnoknjižnom postupku, ali i o ocjeni ustavnosti odredbi ZZK-a koje se neposredno ili posredno odnose na pravo na izjavljivanje žalbe u zemljišnoknjižnom postupku.

Tako Ustavni sud Republike Hrvatske nije prihvatio prijedloge podnositelja za pokretanje postupka za ocjenu suglasnosti s Ustavom čl. 120. i čl. 122. ZZK-a. U svojim odlukama U-I-1572/2006, U-I-3796/2007 od 19. svibnja 2010., te odluci U-I-1413/2011 od 19. veljače 2013. godine.<sup>20</sup>

Naime, odredba čl. 120. određuje kome se rješenje u zemljišnoknjižnom postupku dostavlja, odnosno da se rješenje o upisu dostavlja tek nakon provedbe, a odredba čl. 122. ZZK-a određuje da činjenica da dostava nije uredno ili nije uopće izvršena ne daje pravo osporavati valjanost knjižnog upisa. Onaj koji iz knjižnog upisa za sebe izvodi prava ili oslobođenje od obveze nije dužan dokazivati da je dostava izvršena. Podnositelji prijedloga za ocjenu ustavnosti su smatrali da je tim odredbama povrijeđeno pravo stranaka na izjavljivanje žalbe, koja se ne otklanja niti mogućnošću podnošenja brisovne tužbe u smislu odredbe čl. 129. ZZK-a.

Ustavni sud je ocijenio da navedene odredbe nisu protuustavne, te je pri tom

18 Prezentacija reorganizacije pravosudnog sustava, [www.mprh.hr](http://www.mprh.hr).

19 Narodne novine, br. 56/90, 135/97, 8/98, 113/00, 124/00, 28/01, 41/01, 55/01, 76/10, 85/10, dalje Ustav.

20 Sudska praksa Ustavnog suda Republike Hrvatske, [www.usud.hr](http://www.usud.hr).

izrazio sljedeće shvaćanje:

„7. Zemljišnoknjižni postupak je strogo formalan postupak u kojem je nastupanje pravnih učinaka zemljišnoknjižnog upisa uvjetovano ispunjenjem određenih pretpostavki. Za dozvolu i provedbu zemljišnoknjižnog upisa, te za nastupanje pravnih učinaka tog upisa moraju se ispuniti određene opće i posebne pretpostavke upisa. U opće pretpostavke upisa spadaju one koje moraju biti ispunjene za provedbu svakog zemljišnoknjižnog upisa, neovisno o tome što je predmet upisa i koja se vrsta upisa provodi (uknjižba, predbilježba ili zabilježba). Opće pretpostavke upisa dijele se na materijalne (utvrđenje postojanja knjižnog prednika i tabularne isprave) i postupovne pretpostavke upisa.

Stoga je za provedbu zemljišnoknjižnog upisa potrebno zemljišnoknjižnom sudu, uz prijedlog za upis, priložiti ili predočiti tabularnu ispravu – ispravu odgovarajućeg oblika i sadržaja koja je prikladna za provedbu određenog zemljišnoknjižnog upisa. Prilaganje isprave na temelju koje se zahtijeva upis nužna je pretpostavka za odlučivanje o dopuštenosti i provedivosti zemljišnoknjižnog upisa.

Zemljišnoknjižni sud o osnovanosti prijedloga za upis odlučuje isključivo na temelju uvida u zemljišne knjige, prijedloga za upis te njegove priloge tj. isprave na temelju kojih se upis zahtijeva.

Zemljišnoknjižni sud o prijedlogu za upis odlučuje po pravilima izvanparničnog postupka bez rasprave, saslušanja stranaka i bez izvođenja nekih drugih dokaza. Za sve što je zemljišnoknjižni sud dužan ispitati pri odlučivanju o upisu mjerodavno je ono što je sadržano u zemljišnoj knjizi, prijedlogu i njegovim priložima. Za utvrđenje nekih od podataka mjerodavnih za donošenje odluke o upisu jedini je izvor upravo tabularna isprava. Bez tabularne isprave zemljišnoknjižni sud ne bi ni mogao odlučivati o prijedlogu za upis, jer ne bi mogao utvrditi sve okolnosti odlučne za donošenje odluke o osnovanosti prijedloga za upis.

7.1. Osporenim člancima 120. i 122. ZZK-a uređen je način dostave rješenja donesenih u zemljišnoknjižnom postupku. Međutim, polazeći od navoda predlagatelja u kojima, između ostalog, ističe da je člankom 120. stavkom 2. ZZK-a povrijeđeno pravo stranaka da pravodobno izjave žalbu, i tako zaštite svoja knjižna prava, Ustavni sud utvrđuje da je ocjenu osnovanosti navoda predlagatelja potrebno sagledati i u kontekstu odredbi ZZK-a kojima su propisani pravni lijekovi.

Pravni lijekovi uređeni su člancima 123. do 128. ZZK-a. Tako je člankom 123. stavkom 1. ZZK-a propisano da je protiv rješenja donesenih u zemljišnoknjižnom postupku dopuštena žalba kao redovni pravni lijek. Žalba je dopuštena protiv svakog rješenja donesenog u zemljišnoknjižnom postupku, osim kad je izričito određeno da žalba nije dopuštena.

Žalbom se pobijaju netočna, nezakonita, nedopuštena rješenja donesena u zemljišnoknjižnom postupku. Navodi se da je pobijano rješenje nepravilno, jer je s obzirom na zemljišnoknjižno stanje, prijedlog, njegove priloge i ostale spise dopušten upis za koji nisu bile ispunjene sve materijalne i postupovne pretpostavke određene odredbama zemljišnoknjižnog prava.

Stoga će žalba biti osnovana kad se, s obzirom na zemljišnoknjižno stanje, prijedlog za upis te priložene isprave, dopustio i proveo upis za koji nisu bile ispunjene



sve materijalne i postupovne pretpostavke određene zemljišnoknjižnim pravom odnosno kad je odbijen prijedlog za upis, iako su za njegovu provedbu bile ispunjene sve pretpostavke određene pravilima zemljišnoknjižnog prava.

Člankom 124. stavkom 1. ZZK-a propisano je da žalba protiv rješenja o upisu ne odgađa provedbu upisa, dok je člankom 120. stavkom 2. ZZK-a propisano da se rješenje o upisu dostavlja tek nakon njegove provedbe.

Međutim, u odnosu na navode predlagatelja, to ne znači da je time zainteresiranim osobama onemogućeno da pravodobno podnesu žalbu. Žalba je, kao što je već rečeno, redovni pravni lijek i u pravilu je dopuštena. Prema tome, sama činjenica da se žalba dostavlja strankama nakon provedbe upisa odnosno da žalba ne odgađa provedbu upisa ne znači da su zainteresirane osobe uskraćene u pravu na njezino podnošenje. Pravna osnova stjecanja zemljišnoknjižnog prava nije (pravomoćno) rješenje o upisu. Ono ima karakter provedbenog rješenja kojim se dopušta upis zbog toga što je drugom ispravom, kao tabularnom ispravom, stjecatelj stekao valjani naslov za upis prava vlasništva ili nekog drugog stvarnog prava. Prema tome, pravomoćnost rješenja o upisu nije od utjecaja na valjanost isprave (privatne ili javne) na temelju koje je upis dopušten.

Svrha žalbe u zemljišnoknjižnom postupku jest otkloniti posljedice pogrešno provedenog upisa (u žalbi se, između ostaloga, može tvrditi da su pri upisu povrijeđena pravila o ispravama na osnovi kojih je proveden upis).

Upravo stoga, ukoliko drugostupanjski sud utvrdi da je žalba protiv rješenja o upisu osnovana, jer je prvostupanjski sud dopustio upis za čiju provedbu nisu bile ispunjene sve pretpostavke, taj sud će donijeti rješenje kojim usvaja žalbu i preinačuje prvostupanjsko rješenje na način da se odbija prijedlog za upis i nalaže uspostava zemljišnoknjižnog stanja kakvo je bilo prije provedbe upisa. Proizlazi, dakle, da se postupak vraća u stanje kakvo je bilo prije provedbe tog upisa. Stoga samom činjenicom da žalba ne odgađa provedbu upisa, za predlagatelja i druge zainteresirane osobe ne mogu nastati (neotklonjive) štetne posljedice.

U pogledu navoda predlagatelja, o mogućnosti izjavljivanja žalbe neovisno o tome je li dostava rješenja o upisu izvršena, Ustavni sud ističe da je člankom 120. stavkom 1. ZZK-a propisano da se rješenje u zemljišnoknjižnom postupku dostavlja predlagatelju, odnosno njegovom punomoćniku i osobama na čijoj se nekretnini stječe knjižno pravo i čija se knjižna prava prenose, opterećuju, ograničavaju ili ukidaju kao i osobi protiv koje je provedena zabilježba. Dakle, dostavlja se svim osobama čija bi prava upisom mogla biti povrijeđena.

Međutim, polazeći od značaja zemljišnih knjiga kao javnih isprava te činjenicu da se upis provodi prije dostave, i neovisno o dostavi rješenja o upisu predlagatelju upisa i drugim osobama iz članka 120. stavka 1. ZZK-a, osporenim člankom ZZK-a propisano je da sama činjenica što dostava nekoj od navedenih osoba nije obavljena ili je neuredno obavljena ne utječe na valjanost upisa. Slijedom navedenog, osoba koja iz provedenog upisa izvodi neko pravo ili oslobođenje od obveze nije dužna dokazivati da je dostava uredno obavljena.

Prema tome, ta osoba ima pravo na podnošenje žalbe, neovisno o tome je li joj uopće odnosno je li joj dostava uredno izvršena. Stoga se, suprotno navodima

*predlagatelja, tim osobama kao zainteresiranim osobama, omogućuje, a ne uskraćuje pravo na žalbu, ne čineći je pri tome ovisnom o prethodnoj dostavi rješenja o upisu.*

*Slijedom navedenog, Ustavni sud utvrđuje neosnovanim navode predlagatelja o nesuglasnosti članaka 120. i 122. ZZK-a s člankom 18. stavkom 1. Ustava.*<sup>21</sup>

Zbog niza pojedinačnih ustavnih tužbi Ustavni sud je zauzeo stajalište o tomu je li u pojedinačnom slučaju došlo do povrede ustavnog prava na žalbu u zemljišnoknjižnom postupku.

Tako je zaključio da su u zemljišnoknjižnom postupku žalbu ovlaštene izjaviti (pored stanaka u tom postupku) i osobe na čija se knjižna prava odnosi upis, kao i osobe čija su prava povrijeđena upisom. Kako je u tom predmetu Republika Hrvatska smatrala da su joj prvostupanjskim rješenjem povrijeđena njezina knjižna prava, imala je pravo izjaviti žalbu protiv prvostupanjskog rješenja.<sup>22</sup>

Ako je drugostupanjski sud odgovorio na sve žalbene navode, te dao jasne razloge zbog kojih je odbijena žalba podnositelja, nije povrijeđeno ustavno pravo na žalbu.<sup>23</sup>

S druge pak strane Ustavni sud je ocijenio da je došlo do povrede ustavnog prava na žalbu kada drugostupanjski sud o žalbi podnositeljice nakon ponovljene dostave rješenja u zemljišnoknjižnom postupku nije uopće odlučio, bilo postupovno, bilo meritorno.<sup>24</sup>

Ustavno pravo na žalbu u zemljišnoknjižnom postupku nije povrijeđeno ako je drugostupanjski sud odbacio žalbu podnositeljice kao nepravovremenu.<sup>25</sup> No, ocijenjeno je da je povrijeđeno ustavno pravo na žalbu ako je podnositeljica žalbu u zemljišnoknjižnom postupku izjavila u roku koji joj je sud dao u pouci o pravnom lijeku, neovisno o tomu što je ta pouka bila pogriješna. Ocijenjeno je da pogriješna pouka o pravu na žalbu, navedena u rješenju suda prvog stupnja, ide na štetu zajamčenih ustavnih prava podnositeljice, jer je postupanjem po toj uputi podnositeljici zapriječen pristup sudu, a time i njezino ustavno pravo da se nadležni sud očituje o njezinim žalbenim navodima.<sup>26</sup>

21 Rješenje Ustavnog suda u predmetu U-I-1572/2006, U-I-3796/2007 od 19. svibnja 2010., [www.usud.hr](http://www.usud.hr).

22 Odluka Ustavnog suda U-III-1190/2004 od 16. svibnja 2007., [www.usud.hr](http://www.usud.hr).

23 Odluka Ustavnog suda br. U-III-1042/2006 od 28. siječnja 2009., [www.usud.hr](http://www.usud.hr).

24 Odluka Ustavnog suda br. U-III-1629/2013 od 30. listopada 2013., [www.usud.hr](http://www.usud.hr).

25 Odluka Ustavnog suda br. U-III-1969/2006 od 2. travnja 2008., [www.usud.hr](http://www.usud.hr).

26 Odluka Ustavnog suda br. U-III-2808/2007. od 13. veljače 2008., [www.usud.hr](http://www.usud.hr).

## **8. PRAVNI LIJEKOVI U ZEMLJIŠNOKNJIŽNOM POSTUPKU U REPUBLICI SLOVENIJI, FEDERACIJI BOSNI I HERCEGOVINI I REPUBLICI MAKEDONIJI**

### **8.1. Republika Slovenija**

S obzirom na ZID ZZK-a koji je donio značajne novine glede pravnih lijekova u zemljišnoknjižnom postupku u Republici Hrvatskoj, čini nam se zanimljivim vidjeti kakva je situacija u nekim drugim zemljama.

Zakon o zemljiški knjizi Republike Slovenije<sup>27</sup> regulira materiju pravnih lijekova u zemljišnoknjižnom postupku. I u Sloveniji je zemljišnoknjižni postupak sudski postupak, pri čemu posebno valja naglasiti da je za vođenje zemljišnih knjiga u elektroničkom obliku nadležan Vrhovni sud Republike Slovenije.

Prema odredbi čl. 157. ZZK-a Republike Slovenija protiv rješenja o upisu koje je donio zemljišnoknjižni sudski pomoćnik, stranke imaju pravo uložiti prigovor u roku od osam dana od dostave rješenja o upisu. O tomu prigovoru uvijek odlučuje prema odredbi čl. 158. istog zakona zemljišnoknjižni sudac, koji može:

1. odbaciti prigovor kao nedopušten odnosno nepravovremen,
2. odbiti prigovor kao neosnovan i potvrditi pobijano rješenje o upisu,
3. ako je prigovor uložen protiv rješenja kojim je dopušten upis, prihvatiti prigovor i preinačiti rješenje o upisu tako da se odbije prijedlog za upis, odnosno da se odluči da upis nije dopušten,
4. ako je prigovor uložen protiv rješenja kojim je odbijen prijedlog za upis, ili je odlučeno da upis nije dopušten, preinačiti pobijano rješenje tako da se dopusti traženi upis.

Kao redovni pravni lijek određena je žalba protiv rješenja zemljišnoknjižnog suca. Ako je rješenje o upisu donio zemljišnoknjižni sudac, odnosno ako se radi o rješenju donesenom povodom prigovora, stranke imaju pravo uložiti žalbu u roku od 15 dana od dana primitka prijepisa rješenja prvostupanjskog suda (čl. 159.).

Stranke odnosno tijela na čiji je prijedlog odlučivao zemljišnoknjižni sud ne mogu u žalbi iznositi nove činjenice i nove dokaze. To se odnosi i na druge sudionike postupka, ako im je bio uručen zemljišnoknjižni prijedlog ili im je drukčije bilo omogućeno da se izjasne o prijedlogu za upis, odnosno o upisu koji zemljišnoknjižni sud provodi po službenoj dužnosti (čl. 160.).

O žalbi odlučuje sud drugoga stupnja (čl. 161.), pri čemu drugostupanjski sud odlučuje samo o pravovremeno podnesenim žalbama. Izrijeком je propisano koje odluke sud drugoga stupnja može donijeti povodom žalbe. Tako drugostupanjski sud može:

1. odbaciti žalbu kao nepravovremenu ili nedopuštenu, ako to nije učinio sud prvoga stupnja,
2. odbiti žalbu kao neosnovanu i potvrditi prvostupanjsko rješenje,
3. ako je žalba uložena protiv rješenja kojim je dopušten upis ili protiv rješenja povodom prigovora, prihvatiti žalbu i preinačiti pobijano rješenje tako da se

<sup>27</sup> Uradni list Republike Slovenije, br. 58/03, 37/08, 45/08, 28/09, 25/11.

- odbije prijedlog za upis ili odluči da upis nije dopušten,
4. ako je žalba uložena protiv rješenja kojim je odbijen prijedlog za upis ili je bilo odlučeno da upis nije dopušten, prihvatiti žalbu i preinačiti pobijano rješenje na način da dopusti upis,
  5. prihvatiti žalbu i ukinuti pobijano rješenje zemljišnoknjižnog suca ili rješenje zemljišnoknjižnog sudskog pomoćnika, te predmet vratiti zemljišnoknjižnom sucu na ponovno odlučivanje.
- Slovenski ZZK nema odredbi o izvanrednim pravnim lijekovima, iz čega se može zaključiti da izvanredni pravni lijek u zemljišnoknjižnom postupku nije dopušten. Osim toga i prema odredbi čl. 34. Zakona o nepravdnem postupku Republike Slovenije<sup>28</sup> u izvanparničnim postupcima revizija nije dopuštena, osim ako zakon što drugo ne određuje.

## 8.2. Federacija Bosna i Hercegovina

Zakon o zemljišnim knjigama Federacije Bosne i Hercegovine<sup>29</sup> također uređuje da je zemljišnoknjižni postupak sudski postupak. Za donošenje rješenja povodom prijedloga za upis u zemljišnoknjižnom postupku nadležan je zemljišnoknjižni referent. U čl. 14. st. 4. Zakona propisano je da su zemljišnoknjižni referenti i zemljišnoknjižni suci nadležni za vršenje upisa u zemljišnu knjigu, te da oni odluke u vezi s upisom u zemljišnu knjigu donose samostalno u skladu s ovim zakonom i drugim propisima.

Pri odlučivanju zemljišnoknjižni referent može udovoljiti prijedlogu za upis, odnosno odbiti ga u cijelosti ili djelomično. Rješenje o odbijanju prijedloga za upis zemljišnoknjižni referent donosi:

- 1) ako se zemljišnoknjižno tijelo ne nalazi u zemljišnoknjižnom području zemljišnoknjižnog ureda u kojem referent radi,
- 2) ako osoba koja traži upis nije ovlaštena isti zahtijevati,
- 3) ako pravna osnova nije vidljiva iz predloženih dokumenata,
- 4) ako postoji neka druga smetnja koja sprječava traženi upis.

U čl. 76. Zakona izričito je propisano da se protiv odluke ili radnje zemljišnoknjižnoga referenta, pod čime se misli na radnje vezane uz uspostavu zemljišne knjige, može podnijeti žalba u roku od 15 dana od dana primitka prijepisa odluke, odnosno saznanja za radnju koja je predmet žalbe. Kod toga se žalba može podnijeti pisanim putem ili kod zemljišnoknjižnog ureda, a o žalbi odlučuje nadležni sud u skladu s pravilima propisanim Zakonom o parničnom postupku.<sup>30</sup>

U čl. 237. ZPP-a Federacije Bosne i Hercegovine propisano je da izuzetno Vrhovni sud Federacije može dopustiti reviziju u svim predmetima, ako ocijeni da bi odlučivanje po reviziji bilo bitno za primjenu prava u drugim slučajevima. No, stajalište Vrhovnog suda Federacije je da revizija u zemljišnoknjižnom postupku nije dopuštena jer nije predviđena kao izvanredni pravni lijek Zakonom o zemljišnim knjigama Federacije Bosne i Hercegovine.<sup>31</sup>

28 Uradni list Republike Slovenije, br. 30/86, 20/88, 87/02, 131/03.

29 Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine, br. 58/02, 19/03, 54/04.

30 Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine, br. 53/03, 73/05, 19/06.

31 Shvaćanje izraženo u odluci Vrhovnog suda Federacije Bosne i Hercegovine br. 070-0-Rev-08-

### 8.3. Republika Makedonija

Za razliku od pravnih sustava Republike Hrvatske, Slovenije i Federacije Bosne i Hercegovine, zemljišnoknjižni postupak u Republici Makedoniji nije sudski postupak. Naime, u Makedoniji zemljišna knjiga i katastar spojeni su u jednu evidenciju koju vodi Agencija za katastar nekretnina, državna agencija koja je odgovorna za svoj rad Vladi Republike Makedonije (čl. 6. Zakona o katastru nekretnina<sup>32</sup>).

Prije donošenja novog Zakona o katastru nekretnina 2013. godine u Republici Makedoniji na snazi je bio raniji Zakon o katastru nekretnina iz 2008. godine. Prema tom Zakonu vršen je sustavni upis nekretnina i vlasnika u novu evidenciju – katastar nekretnina na osnovi ugovora, rješenja, pravomoćnih sudskih odluka i dr. Pri uspostavi nove evidencije Agencija za katastar nekretnina donosila je rješenje u upravnom postupku, te je nezadovoljna stranka ima pravo podnijeti žalbu drugostupanjskoj komisiji Vlade. Ako stranka nije bila zadovoljna odlukom drugostupanjskog tijela, tada je imala pravo podnijeti tužbu Upravnom sudu Republike Makedonije.

Od travnja 2013. godine u Republici Makedoniji uspostavljen je katastar nekretnina i u postupku održavanja, pa stranke koje upisuju svoju imovinu u katastar nekretnina, na svoj zahtjev i trošak, od Agencije za katastar nekretnina dobivaju potvrdu o izvršenom upisu, odnosno potvrdu da im je zahtjev odbijen jer za upis nisu bili ispunjeni uvjeti. Pravo je nezadovoljne stranke da u roku od 15 dana od primitka potvrde na izvršeni ili odbijeni upis izravno podnese tužbu Upravnom sudu Republike Makedonije (čl. 237. Zakona).

## 9. ZAKLJUČNE NAPOMENE

Iz navedenog se može zaključiti da je pravo na izjavljivanje žalbe i u zemljišnoknjižnom postupku izuzetno značajno, kako bi se eventualno nepravilno, odnosno nezakonito rješenje moglo ispraviti. Novim rješenjima u Republici Hrvatskoj kojima je uveden prigovor protiv prvostupanjskog rješenja o upisu, dana je mogućnost da se, kada za to postoje zakonom predviđeni uvjeti, prvostupanjsko rješenje izmijeni već na prvom stupnju, te da se drugostupanjski sudovi ne opterećuju jednostavnim žalbenim predmetima, primjerice u kojima se stranka žali na zabilježbu ovrhe ili neku drugu zabilježbu koju je odredio drugi sud ili nadležno tijelo u granicama svojih ovlasti.

Nova organizacija pravnih lijekova morala bi dovesti do ujednačavanja postupanja već na razini prvostupanjskih sudova, pri čemu će u tom dijelu veliku ulogu imati zemljišnoknjižni suci koji će se ovom granom građanskoga prava morati ozbiljno, a ne samo usput baviti.

S druge strane izvanrednom revizijom Vrhovni sud Republike Hrvatske moći će ispunjavati svoju Ustavom predviđenu ulogu najvišeg suda u Republici Hrvatskoj.

001170 od 15. siječnja 2009. godine, <http://www.ccbh.ba>.

32 Služben vesnik Republike Makedonije, br. 55/2013. Na internetskoj stranici Agencije za katastar nekretnina dostupan je navedeni zakon na makedonskom i engleskom jeziku (*Law on Real Estate Cadastre*).

Upravo iz tih razloga ne vidimo potrebu za ustrojavanje Visokog zemljišnoknjižnog suda, posebice s obzirom na broj predmeta koji bi se pred takvim sudom mogao objektivno naći u budućnosti.

Kada se govori o pravu na žalbu u zemljišnoknjižnom postupku, tada valja imati na umu da je pravo na žalbu ustavno pravo, te da to vrijedi i za zemljišnoknjižni postupak. Stoga je u tom dijelu važna i praksa Ustavnog suda Republike Hrvatske.



## Summary

### **LEGAL REMEDIES IN THE LAND REGISTRATION PROCEDURE**

#### **(The Situation in The Republic of Croatia and a Comparative Overview of the Situation in the Republic of Slovenia, Macedonia and Federation of Bosnia-Herzegovina)**

Legal remedies in the court procedures allow the dissatisfied party to seek modification or rescission of the decision he/she considers illegal or irregular. The amendments of the Land Registration Act of 2013 introduced complaint as a regular legal remedy in the land registration procedure that the parties are entitled to file against a first-instance decision on the registration application. The paper discusses also the amendments with regards to the appeal that can now be filed against a decision of a land registration court with regards to the complaint as well as the positions taken with regards to filing for a revision in the land registration procedure. Furthermore, it gives a comparative overview of the legal remedies in the land registration procedure in Slovenia, Macedonia and the Federation of Bosnia-Herzegovina.

**Key words:** *legal remedies, regular and extraordinary complaint, appeal, recordation of the complaint or appeal, extraordinary revision, reasons for filing a complaint or appeal in the land registration procedure.*

## Zusammenfassung

### **RECHTSMITTEL IM GRUNDBUCHVERFAHREN**

#### **(die Situation in der Republik Kroatien und komparative Darstellung der Situation in der Republik Slowenien, Republik Mazedonien und in der Föderation Bosnien und Herzegowina)**

Rechtsmittel im Gerichtsverfahren dienen der unzufriedenen Partei, eine Veränderung oder Aufhebung der Entscheidung, welche ihrer Meinung nach rechtswidrig beziehungsweise regelwidrig ist, zu fordern. Die Novellierung des Gesetzes über Grundbücher aus dem Jahr 2013 hat den Einspruch als ordentliches Rechtsmittel im Grundbuchverfahren eingeführt, welchen die Parteien gegen die erstinstanzliche Entscheidung über den Eintragungsvorschlag einlegen können. Die Arbeit stellt auch die Neuigkeiten bezüglich der Berufung dar, welche jetzt gegen den Beschluss des Grundbuchgerichts über den Einspruch eingelegt werden kann, sowie auch die Auffassungen bezüglich der Revisionseinlegung im Grundbuchverfahren.

Rechtsmittel in Grundbuchverfahren in Slowenien, Mazedonien und in der Föderation Bosnien und Herzegowina werden auch komparativ dargestellt.

**Schlüsselwörter:** *Rechtsmittel, ordentliche und außerordentliche, Einspruch, Berufung, Vermerk des Einspruchs und der Berufung, außerordentliche Revision, Gründe für Einlegung des Einspruchs und der Berufung im Grundbuchverfahren.*

Riassunto

**I MEZZI DI IMPUGNAZIONE  
NEL PROCEDIMENTO TAVOLARE  
(lo stato dei fatti nella Repubblica di Croazia ed uno sguardo  
comparatistico alla situazione nella Repubblica di Slovenia,  
nella Repubblica di Macedonia e nella Federazione della Bosnia  
ed Erzegovina)**

I mezzi d'impugnazione nel procedimento giudiziale servono alla parte insoddisfatta per ottenere la modifica oppure l'eliminazione della decisione che ritenga contraria alla legge ovvero ingiusta. Con la riforma della legge sui libri fondiari del 2013 è stata introdotta l'eccezione quale mezzo d'impugnazione ordinario nel procedimento tavolare. Le parti hanno diritto a sollevare l'eccezione che si riferisca alla decisione di primo grado in occasione della richiesta d'iscrizione. Nel lavoro si espongono altresì le novità che riguardano il ricorso che ora si può presentare contro il provvedimento del tribunale tavolare in occasione dell'eccezione, come pure l'orientamento adottato in materia di dichiarazione del riesame del procedimento tavolare. Da ultimo s'illustrano in chiave comparata i mezzi di impugnazione nel procedimento tavolare in Slovenia, Macedonia e Bosnia ed Erzegovina.

**Parole chiave:** *mezzi d'impugnazione, ordinari e straordinari, eccezione, ricorso, annotazione dell'eccezione ovvero del ricorso, riesame straordinario, ragioni per la dichiarazione dell'eccezione ovvero del ricorso nel procedimento tavolare.*