

## PRAVNI UČINCI UPISA PRAVA U ZEMLJIŠNE KNJIGE

### 1. UVOD

U Republici Hrvatskoj evidencija koja je mjerodavna za pravni promet nekretnina vodi se putem zemljišnih knjiga (gruntovnica), ako za neka zemljišta nije što posebno određeno.<sup>1</sup>

U zemljišne knjige se prije svega upisuju stvarna prava na zemljištima, a i druga prava i druge činjenice važne za promet kada je to zakonom određeno.<sup>2</sup>

Predmet uknjižbe<sup>3</sup> i predbilježbe<sup>4</sup> su pravo vlasništva i druga stvarna prava te obveznopravni odnosi i prava iz članka 31. stavak 1. ZZK te ostala prava na nekretninama za koja je to posebnim zakonom dopušteno.

Predmet zabilježbe<sup>5</sup> može biti potreba da se učine vidljivim osobni odnosi, a naročito ograničenja glede upravljanja imovinom kao i drugi odnosi i činjenice određeni zakonom, te da se osnuju pravni učinci koje zabilježba proizvodi po odredbama ZZK ili drugih zakona.<sup>6</sup>

Upisi prava u zemljišnu knjigu proizvode određene pravne učinke koji su vezani za stjecanje, promjenu i prestanak stvarnih prava kao i za zaštitu stvarnih prava. Pravni učinci upisa prava u zemljišnu knjigu prije svega su vezani za mogućnosti raspolaganja nekretninom. U svakodnevnom životu primjerice mogućnost sklapanja ugovora o kreditu uz zasnivanje hipoteke ili fiducijarnog prijenosa prava vlasništva u svrhu osiguranja povrata kredita mogući su samo ako je nekretnina upisana u zemljišne knjige, a davatelj osiguranja kao vlasnik.

Zaštita povjerenja u pravni promet nekretnina te publiciranje stvarnih prava na nekretninama, kao i određenih obveznopravnih odnosa, činjenica i prava, moguće je jedino ukoliko je izvršen upis tih prava u zemljišne knjige.

---

\* Zamjenik Glavnog državnog odvjetnika Republike Hrvatske

1 Vidjeti čl. 1. Zakona o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 73/00, 114/01 i 100/04) – u daljnjem tekstu: ZZK

2 Vidjeti čl. 31. ZZK gdje su navedeni određeni obveznopravni odnosi koji se upisuju u zemljišnu knjigu kao što su najam, zakup, kaucija, pravo prvokupa i nazadkupa

3 Vidjeti čl. 30. st. 2. ZZK

4 Vidjeti čl. 30. st. 3. ZZK

5 Vidjeti čl. 30. st. 4. ZZK

6 Vidjeti čl. 39. st. 1. i st. 2. ZZK u kojem se pobliže navodi maloljetnost, skrbništvo, produženje roditeljskog prava, otvaranje stečaja kao osobni odnosi i ograničenja upravljanja imovinom te određeni pravni učinci koje zabilježba proizvodi kao što su zabilježba prvenstvenog reda, otpisa zemljišta, spora, prisilne dražbe, zabrane otuđenja, itd.

Sređivanje zemljišnih knjiga, usklađivanje faktičnog i katastarskog stanja sa zemljišnoknjižnim stanjem i učinkovitiji rad gruntovnica prioritet su u reformi pravosuđa i pretpostavka učinkovitijeg funkcioniranja gospodarstva kao i državne uprave. Pravni učinci upisa prava u zemljišnu knjigu od izuzetne su važnosti za građane i pravne osobe, uključujući državu, jer im omogućuju zaštitu, ostvarenje, promjenu i prestanak stvarnih prava, te publiciranje i zaštitu povjerenja u pravnom prometu. Pravne učinke upisa prava u zemljišnu knjigu možemo najšire gledano podijeliti na konstitutivnu funkciju te publicitetnu funkciju upisa prava.

## **2. KONSTITUTIVNA FUNKCIJA UPISA**

### **2.1. Upis u zemljišnu knjigu kao pretpostavka stjecanja stvarnih prava**

U hrvatskom stvarnopravnom poretku stvarna prava na temelju pravnog posla stječu se po tradicijskom načelu, što znači da su pretpostavke za stjecanje stvarnog prava osim odgovarajućeg prava prednika i valjan pravni osnov stjecanja (titulus), te zakonom određeni način stjecanja (modus). U skladu s navedenim način stjecanja stvarnih prava na nekretninama temeljem pravnog posla jest upis stvarnog prava u korist stjecatelja u zemljišnu knjigu.<sup>7</sup>

Upis stvarnog prava za korist stjecatelja konstitutivan je za stjecanje stvarnog prava i odgovara predaji u posjed kad se na temelju pravnog posla stječe pokretnina.<sup>8</sup>

Ukoliko kod stjecanja stvarnih prava na nekretninama temeljem pravnog posla ne dođe do upisa u zemljišne knjige kao valjanog načina stjecanja, stjecatelj nije postao nositelj stvarnog prava.

Izostanak upisa može biti iz više razloga. Moguće je da stjecatelj jednostavno ne stavi prijedlog za uknjižbu iako raspolaže valjanom ispravom za upis. Ukoliko ne raspolaže valjanom ispravom na temelju koje bi trebao staviti prijedlog za uknjižbu, ili ista nije podobna za dozvolu uknjižbe iz nekog formalnog ili materijalnog razloga, stjecatelj će biti onemogućen u upisu stjecanja stvarnog prava. U takvim slučajevima vrlo često stjecatelji pribjegavaju tužbama protiv upisanih nositelja stvarnih prava i postavljanju obveznopravnih zahtjeva na izdavanje tabularne isprave, gdje presuda zamjenjuje u cijelosti ispravu podobnu za uknjižbu stvarnog prava u zemljišne knjige. Na taj način se bezrazložno opterećuju sudovi, osim u slučajevima kada zaista nije moguće više ishoditi valjanu tabularnu ispravu.

---

7 Vidjeti čl. 119.-120., 263., 288. i 309. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00 i 114/01) – u daljnjem tekstu: ZV

8 Vidjeti čl. 116. ZV

## **2.2. Upis u zemljišnu knjigu kao pretpostavka promjene ili prestanka stvarnog prava**

Osim stjecanja stvarnih prava na temelju pravnog posla, upis u zemljišnu knjigu pretpostavka je promjene ili prestanka stvarnih prava kad se ona mijenjaju ili prestaju na temelju pravnog posla.<sup>9</sup> Bez obzira da li se radi o stjecanju prava vlasništva, stvarnih tereta, prava građenja ili prava zaloga ili dolazi do promjene i prestanka tih prava na temelju pravnog posla, ZV predviđa upis u zemljišnu knjigu kao modus stjecanja, promjene ili prestanka tih prava.

Upis u zemljišnu knjigu kao pretpostavka prestanka stvarnog prava može biti konstitutivan i u slučaju da se ne radi o pravnom poslu već je to izričito određeno zakonom. To se odnosi na sve slučajeve kada zakon izričito određuje da stvarno pravo koje je prestalo odreknućem, istekom roka, ispunjenjem uvjeta, ukinućem, neizvršavanjem i sl. prestaje tek kad se izbriše iz zemljišne knjige.<sup>10</sup> To naravno vrijedi samo ukoliko je stvarno pravo bilo upisano u zemljišnu knjigu.

## **2.3. Valjanost upisa kao pretpostavka za konstitutivnu funkciju upisa**

Ukoliko kod stjecanja, promjene ili prestanka stvarnih prava na temelju pravnog posla nije ispunjenja koja od materijalnih<sup>11</sup> ili procesnih<sup>12</sup> pretpostavki za valjanost, ne dolazi do stjecanja stvarnog prava u korist upisanog stjecatelja (isto kod promjene ili prestanka stvarnog prava). Prije svega isprava na temelju koje se traži upis mora biti sastavljena u propisanom obliku i s propisanim sadržajem, a upis se može odobriti samo u odnosu na knjižnog prednika.

U odnosu na osobu u čiju je korist proveden neistinit upis djelovati će samo pravni učinci koje upis proizvodi s obzirom na svoju publicitetnu funkciju. Upis će biti neistinit pa knjižni prednik protiv kojeg je upis proveden moći će se štititi tužbom za brisanje upisa.<sup>13</sup>

## **2.4. Upis u zemljišnu knjigu kao pretpostavka raspolaganja knjižnim pravom**

U slučaju stvarnopravnih promjena koje su nastale na nekretninama temeljem odluke suda ili druge nadležne vlasti ex lege ili naslijeđivanjem upis u zemljišnu knjigu nije

---

9 Vidjeti čl. 119. st. 2., 220. st. 4., 263. st. 4., 288. st. 5. i 309. st. 4. ZV

10 Vidjeti čl. 172. st. 2. i 3., 239. st. 4., 240. st. 3., 241. st. 5., 242. st. 5., 274. st. 5., 275. st. 2., 276. st. 3., 279. st. 2., 292. st. 2., 293., 294. st. 4., 344. st. 5., 345. st. 1., 347., 351. st. 2., 352. i 353. st. 2. ZV

11 Vidjeti čl. 40.-44. ZZK

12 Vidjeti čl. 95.-128. ZZK

13 Vidjeti čl. 129. ZZK

materijalna pretpostavka stjecanja stvarnih prava. Međutim, da bi takva stjecanja bila podobna za daljnje raspolaganje nekretninom temeljem pravnog posla, potrebno je izvršiti upis izvanknjižno stečenog prava.

To se može učiniti jedino ako je prednik sadašnjeg nositelja izvanknjižnog prava upisan u zemljišnu knjiga obzirom na načelo knjižnog prednika. Upisom izvanknjižno stečenog stvarnog prava u zemljišne knjige dobiva se mogućnost publiciteta i zaštita povjerenja u potpunost i istinitost upisa u zemljišnu knjigu.

Upisi izvanknjižnog stvarnog prava u zemljišne knjige vrlo su važni i u slučaju stjecanja treće osobe koja se može pozvati, ukoliko je poštenu stjecatelj, da joj nije bilo poznato niti da joj je moglo biti poznato da neko pravo postoji u odnosu na tu nekretninu.

Upis u zemljišnu knjigu kao pretpostavka daljnjeg raspolaganja posebno se odnosi na stjecanja nekretnina temeljem zakona Republike Hrvatske, a u odnosu na kasnija raspolaganja prodajom, zakupom, davanjem koncesije i sl.. Naime, kod stjecanja prava vlasništva ex lege vrlo često se javlja problem nedorečenosti zakonskih formulacija temeljem kojih se treba zatražiti upis u zemljišnu knjigu, kao i dokazivanje tih zakonskih pretpostavki.

Zemljišnoknjižni sud u postupku uknjižbe treba utvrditi sve zakonske pretpostavke za stjecanje stvarnog prava temeljem zakona. Primjerice, kod stjecanja prava vlasništva poljoprivrednog zemljišta koje je bilo u društvenom vlasništvu, treba prije svega utvrditi da se radi o poljoprivrednom zemljištu te iza toga da se radi o nekretnini koja je bila na određeni datum u društvenom vlasništvu. Prva činjenica može se utvrditi na temelju potvrde nadležnih upravnih tijela o vrsti zemljišta, a druga činjenica vidljiva je iz samog upisa u zemljišnoj knjizi.<sup>14</sup>

## **2.5. Polaganje isprave u sud kao način stjecanja stvarnih prava**

Ukoliko u zemljišnoj knjizi nije uopće upisano zemljište u odnosu na koje je došlo do promjene stvarnih prava temeljem pravnog posla, tada način stjecanja zamjenjuje

---

14 Interesantna je odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske broj U-III-1031/97, kojom je usvojena ustavna tužba Republike Hrvatske povodom rješenja Županijskog suda u Varaždinu, broj Gž-125/97-2 od 18. veljače 1997.g., kojim rješenjem je odbačena žalba Republike Hrvatske protiv rješenja Općinskog suda u Novom Marofu, broj Z-1307/96 od 12. prosinca 1996.g.. Tim rješenjem dozvoljen je otpis određenih nekretnina iz dosadašnjeg z.k.ul. u novi z.k.ul. te otpis s imena dosadašnjih korisnika tih nekretnina na ime i za korist Poljoprivredne zadruge «Sloga» i dozvoljena uknjižba prava vlasništva na određenim nekretninama do sada upisanim kao društveno vlasništvo s pravom korištenja Poljoprivredne zadruge «S.O.J.» u Varaždinskim Toplicama. Ustavni sud je zauzeo stajalište da je u konkretnom slučaju zatražen upis pretvorbe društvenog vlasništva u pravo vlasništva na poljoprivrednom zemljištu. Kako je, u skladu s odredbama Zakona o poljoprivrednom zemljištu, na poljoprivrednom zemljištu u društvenom vlasništvu na teritoriju Republike Hrvatske nositelj vlasničkih prava postala Republika Hrvatska, a u svezi s čl. 120. ZZK, kojim je propisana obveza dostave rješenja zemljišno-knjižnog suda kojim odlučuje o prijedlogu za upis i osobama na čijoj nekretnini se stječe knjižno pravo, pa je po mišljenju Ustavnog suda Republike Hrvatske potrebno Republici Hrvatskoj priznati status stranke u svakom onom postupku gdje je riječ o pretvorbi poljoprivrednog zemljišta u društvenom vlasništvu.

umjesto upisa polaganje isprave u sud. Ukoliko ta isprava sadržava sve pretpostavke koje se zahtijevaju za valjanost tabularne isprave za uknjižbu, polaganje će imati značaj uknjižbe.<sup>15</sup>

U Republici Hrvatskoj još uvijek ne postoje zemljišne knjige za neke katastarske općine pa je polaganje isprave u sud kao način stjecanja stvarnih prava jedina mogućnost.<sup>16</sup> U takvim slučajevima potrebno je pristupiti osnivanju zemljišne knjige.<sup>17</sup> Odluku o osnivanju zemljišne knjige donosi ministar pravosuđa, a osniva je po službenoj dužnosti sud prvog stupnja na čijem je području katastarska općina za koju se zemljišna knjiga osniva.

### **3. PUBLICITETNA FUNKCIJA UPISA**

#### **3.1. Zemljišnoknjižno stanje kao vanjski odraz pravnog stanja nekretnine**

Upisom stvarnih prava u zemljišne knjige nastaje jedno od osnovnih načela zemljišno-knjižnog prava, a to je načelo javnosti. Takvim upisima stvarna prava na nekretninama se čine vidljivima svima i djeluju u odnosu na sve osobe. Pravni učinak publiciranja promjena glede stvarnih prava ostvaruje se upisom takve promjene u zemljišne knjige.

Iz publicitetne funkcije proizlazi oboriva presumpcija da je osoba upisana kao nositelj knjižnog prava zaista stvarni nositelj tih prava. Direktna pravna posljedica takve presumpcije ogleda se u činjenici da onaj tko je upisan kao nositelj knjižnog prava ne treba ni na koji drugi način dokazivati da je nositelj tog prava, osim činjenicom da je upisan kao nositelj tog prava u zemljišne knjige. Onaj tko tvrdi suprotno dužan je to dokazati i na njemu leži teret dokaza.

Nadalje, onaj tko je nositelj stvarnog prava upisanog u zemljišnoj knjizi ovlašten je raspolagati tim pravom.

Na publicitetnoj funkciji upisa temelji se i zaštita povjerenja poštenih trećih osoba koje su postupale s povjerenjem u potpunost i istinitost<sup>18</sup> zemljišnoknjižnog stanja.

Zemljišnoknjižno stanje se smatra potpunim na način da se uzima kako su u zemljišnoj knjizi upisana sva prava koja postoje na određenoj nekretnini, odnosno da na toj nekretnini ne postoje prava koja nisu upisana.

Zemljišnoknjižno stanje se smatra istinitim kada se uzima da postoje upisana knjižna prava upravo u korist osobe koja je u zemljišnoj knjizi upisana kao njihov nositelj.

---

15 Vidjeti čl. 120. st. 4., 121. st. 5., 220. st. 3., 263. st. 3., 288. st. 4. i 309. st. 3. ZV

16 Primjerice na području Općinskog suda Velika Gorica ne postoje zemljišne knjige za dvije katastarske općine, za područje k.o. Udbina u Lici također ne postoje zemljišne knjige

17 Vidjeti čl. 179.-197. ZZK

18 Vidjeti čl. 8. st. 2. ZZK

Presumpcije o istinitosti i potpunosti su oborive te je moguće dokazivati suprotno od onog upisanog u zemljišne knjige,<sup>19</sup> ali samo ukoliko u odnosu na poštenog stjecatelja nisu nastupili pravni učinici publicitetne funkcije, a to je načelo zaštite povjerenja.

### **3.2. Zaštita povjerenja u pravni promet nekretnina**

#### **3.2.1. Odnos zemljišnoknjižnog i izvanknjižnog pravnog stanja nekretnine**

Ukoliko u zemljišne knjige nisu upisana izvanknjižno stečena prava na toj nekretnini, upisi u zemljišnoj knjizi biti će nepotpuni.

Ukoliko u zemljišne knjige kao nositelj zemljišnoknjižnog prava nije upisana osoba koja je to pravo izvanknjižno stekla, upis u zemljišne knjige biti će neistinit.

U navedenim slučajevima dolazi do različitog zemljišnoknjižnog stanja u odnosu na izvanknjižno faktično stanje. Posljedice koje proizlaze iz te različitosti mogu biti dalekosežne za izvanknjižnog i stvarnog stjecatelja.

Različiti su razlozi zbog čega u Republici Hrvatskoj postoji velika razlika između faktičnog, katastarskog i zemljišnoknjižnog stanja.

Jedan od najčešće spominjanih razloga je da je u doba društvenog vlasništva bilo potpuno marginalizirana potreba upisa stvarnih prava u zemljišne knjige. Nadalje, kao jedan od razloga nesređenosti zemljišnoknjižnog stanja navodi se da je u doba progresivnog poreza na promet nekretnina uvjet za uknjižbu prava vlasništva bio plaćen porez na promet, a što se masovno izbjegavalo. Upis objekta u zemljišne knjige također se uvjetovao posjedovanjem uporabne dozvole, a koju se moglo pribaviti tek potpunim završetkom objekta, što je bilo vrlo rijedak slučaj. Nesačinjavanje etažnih elaborata kod vlasništva posebnih dijelova zgrade onemogućavao je uknjižbu posebnih dijelova zgrade, itd.. Smatramo vrlo bitnim da se upisi u zemljišne knjige ne uvjetuju ispunjenjem drugih pretpostavki koji bi se određivali u posebnim zakonima. Na taj način bi se ponovno samo otežavalo usklađivanje faktičnog sa zemljišno-knjižnim stanjem.

Stvarna prava na temelju zaštite povjerenja u zemljišne knjige pod određenim uvjetima biti će zaštićena u tom stjecanju bez obzira što je zemljišnoknjižno stanje u vrijeme njihovog stjecanja bilo neistinito i nepotpuno.

#### **3.2.2. Stjecanje na temelju zaštite povjerenja u istinitost**

Pošteni stjecatelj postaje nositelj stvarnog prava na nekretnini i kad njegov prednik to nije bio, odnosno postaje nositelj knjižnog prava s onim sadržajem, opsegom i redom prvenstva kako je to upisano u zemljišnoj knjizi i kad to ne odgovara stvarnom stanju.

---

19 Vidjeti čl. 129. ZZZK, 127. st. 1., 128. st. 2., 130. st. 1. ZV

Takav poštenu stjecatelj na temelju zaštite povjerenja u istinitost stječe stvarno pravo neovisno o pravu prednika.<sup>20</sup>

Pravni učinci zaštite povjerenja u zemljišne knjige nastupaju tek protekom rokova u kojima se u odnosu na poštenog stjecatelja tužbom za brisanje može zahtijevati brisanje neistinitog upisa i uspostavljanje prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja.<sup>21</sup>

Rokovi unutar kojih se protiv poštenog stjecatelja može s uspjehom podnijeti tužba za brisanje prednikovog upisa različiti su ovisno o tome da li je osobi čije je knjižno pravo povrijeđeno nevaljalom uknjižbom bilo dostavljano rješenje o uknjižbi ili ne.

Ako joj je bilo dostavljeno rješenje o nositelju knjižnog prava čije je pravo povrijeđeno nevaljalom uknjižbom, ona ima mogućnost u roku za žalbu zatražiti zabilježbu da je uknjižba sporna te u daljnjem roku od 60 dana od isteka tog roka podnijeti tužbu za brisanje protiv poštenog stjecatelja.<sup>22</sup>

Ukoliko nositelju knjižnog prava nije bilo dostavljeno rješenje u korist prednika, protiv poštenog stjecatelja se tužba za brisanje može podnijeti ako nisu protekle 3 godine otkad je zatražena uknjižba u korist prednika.<sup>23</sup>

### ***3.2.3. Stjecanje na temelju zaštite povjerenja u potpunost***

U odnosu na poštenog stjecatelja postoji neoboriva presumpcija da je zemljišnoknjižno stanje potpuno, a što znači da na određenoj nekretnini postoje samo prava, tereti, ograničenja, pravne činjenice i osobni odnosi koji su u trenutku kada je zatražen upis bili već upisani u zemljišnu knjigu, odnosno za koji je zatražen njihov upis.<sup>24</sup>

Pošteni stjecatelj koji je postupao s povjerenjem u potpunost zemljišnoknjižnog stanja, a ono je bilo nepotpuno, stječe knjižno pravo neopterećeno pravima koja nisu bila upisana u zemljišne knjige u času kada je zatražio upis.<sup>25</sup>

Pošteni stjecatelj stječe nekretnine s onim pravnim stanjem koje je bilo vidljivo iz zemljišne knjige u času kada je zahtijevao svoj upis, dok s druge strane eventualno neupisana prava njihovi nositelji gube i ne mogu ih više suprotstavljati poštenom stjecatelju.

Jedina mogućnost suprotstavljanja neupisanih prava, tereta i ograničenja u odnosu na poštenog stjecatelja postoji kada je određeno na temelju zakona da ta prava, tereti ili ograničenja djeluju apsolutno bez upisa u zemljišne knjige.<sup>26</sup>

---

20 Tu se radi o izuzetku od osnovnog načela stjecanja prava, a to je da nitko ne može prenijeti više prava nego što ih sam ima

21 Vidjeti čl. 129. st. 2. ZZK

22 Vidjeti čl. 123. st. 2. ZV i čl. 129. st. 2. ZZK

23 Vidjeti čl. 123. st. 2. ZV i čl. 129. st. 2. toč. 2. ZZK

24 Vidjeti čl. 122. st. 1. ZV i čl. 8. st. 4. ZZK

25 Vidjeti čl. 124. st. 1. ZV i čl. 8. st. 4. ZZK

26 Vidjeti čl. 124. st. 2. ZV

Bitna razlika pravnog učinka zaštite povjerenja u istinitost u odnosu na zaštitu povjerenja u potpunost sastoji se u tome da je u prvom slučaju pravni učinak odgođen rokovima za brisovnu tužbu, dok u drugom slučaju nastupa odmah prilikom upisa.

### **3.2.4. *Pretpostavke za zaštitu povjerenja u zemljišne knjige***

Pretpostavke za primjenu zaštite povjerenja u zemljišne knjige za poštene stjecatelje istovrsne su bilo da se radi o zaštiti povjerenja u istinitost ili potpunost zemljišnih knjiga.

Četiri su pretpostavke da bi moglo doći do primjene zaštite povjerenja u zemljišne knjige:

1. zemljišno-knjižno stanje mora biti nepotpuno ili neistinito
2. stjecatelj mora biti pošten i u dobroj vjeri
3. pravni posao mora biti valjan
4. mora se provesti upis stjecanja knjižnog prava.

#### **3.2.4.1. *Nepotpuno ili neistinito zemljišnoknjižno stanje***

Da bi moglo doći do primjene zaštite povjerenja mora prvotno doći do toga da postoji nesklad između zemljišnoknjižnog i faktičnog izvanknjižnog stanja nekretnine. Ukoliko nisu upisana izvanknjižno stečena prava na toj nekretnini, upis u zemljišnoj knjizi biti će nepotpun, a ukoliko u zemljišne knjige nije upisana osoba koja je to pravo izvanknjižno stekala, upis u zemljišnu knjigu biti će neistinit.

#### **3.2.4.2. *Stjecatelj mora biti pošten i postupati u dobroj vjeri***

Druga pretpostavka odnosi se na činjenicu da stjecatelj nije znao i nije mogao znati da je zemljišnoknjižno stanje neistinito ili nepotpuno. Poštenje stjecatelja se predmnijeva te je teret dokaza na onome tko tvrdi suprotno.

Dobra vjera stjecatelja može se odnositi samo na nepoznavanje izvanknjižnog stanja jer je neoboriva presumpcija da je zemljišnoknjižno stanje svima poznato i da se nitko ne može pozivati da nije mogao znati za ono što je u zemljišne knjige upisano.

Stjecatelj je nepošten ako je znao za neslaganje zemljišno-knjižnog stanja i izvanknjižnog stanja ili kad mu je ono ostalo nepoznato zbog nepažnje. On je nepošten ako je kod stjecanja propustio redovitu i uobičajenu pažnju koja se očekuje kod takvog postupanja.



Bitno je da se nedostatak dobre vjere ne može nikome predbaciti samo iz razloga što nije istraživao izvanknjižno stanje.<sup>27</sup>

### **3.2.4.3. Pravni posao mora biti valjan**

Pošteni stjecatelj mora stvarno pravo na nekretnini steći na temelju pravnog posla koji ispunjava sve pretpostavke valjanosti koje su nužne da bi taj pravni posao bio valjana pravna osnova za derivatno stjecanje stvarnog prava na nekretnini.<sup>28</sup>

### **3.2.4.4. Upis stjecanja knjižnog prava**

Zadnja pretpostavka da bi moglo doći do primjene povjerenja u zemljišne knjige sastoji se u tome da se mora provesti valjani upis stjecanja nakon što su ispunjene materijalne i procesne pretpostavke za takav upis sukladno zemljišnoknjižnom pravu. Takav upis mora predstavljati valjani način stjecanja stvarnih prava na temelju pravnog posla.

### **3.2.5. Izuzetak od primjene zaštite povjerenja u zemljišne knjige**

Zaštita povjerenja u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga ima do daljnjeg izuzetak u pogledu određenih nekretnina.<sup>29</sup>

Iznimka se odnosi na nekretnine na kojima je bilo upisano društveno vlasništvo, a nije brisano prije stupanja na snagu ZV-a.<sup>30</sup>

Radi se o svim nekretninama koje su na dan 1. siječnja 1997.g. bile upisane u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo, bez obzira na nositelje prava korištenja. Rok do kojeg je prolongirana primjena zaštite povjerenja u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga donošenjem ZV-a bio je određen na 5 godina od stupanja na snagu tog Zakona, ali je izmjenom i dopunom ZV-a produžen do 1. siječnja 2007.g..

Takva odredba ZV-a unesena je prije svega u interesu Republike Hrvatske koja je temeljem niza posebnih zakona<sup>31</sup> stekla u vlasništvo nekretnine koje su bile upisane kao društveno vlasništvo. Republika Hrvatska je stekla pravo vlasništva tih nekretnina po samom

---

27 Vidjeti čl. 122. st. 2. ZV i 8. st. 3. ZZK

28 Vidjeti čl. 115. st. 3., 219. st. 4. i 261. st. 1. i 2. ZV

29 Vidjeti čl. 388. st. 5. ZV

30 ZV je stupio na snagu 1. siječnja 1997.g., a što je određeno u čl. 396. ZV

31 Primjerice temeljem Zakona o poljoprivrednom zemljištu (NN 66/01, 87/02), Zakona o šumama (NN 52/90, 5/91, 9/91, 61/91, 26/93, 76/93, 76/99, 8/00, 13/02), Zakona o zaštiti prirode (NN 162/03, 30/04), Zakona o udrugama (NN 88/01, 11/02), Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (NN 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02), Zakona o vodama (NN 107/95) i dr.

zakonu i na njih bi se odnosila odredba članka 130. stavak 2. ZV-a gdje se stjecanje temeljem zakona ne može suprotstaviti pravu onog koji je postupajući s povjerenjem u zemljišne knjige u dobroj vjeri upisao svoje pravo na nekretnini dok još pravo koje je bilo stečeno na temelju zakona nije bilo upisano.

Najveći problem nekretnina koje je Republika Hrvatska stekla ex lege u vlasništvo odnosi se na poljoprivredno zemljište. Naime, stupanjem na snagu Zakona o poljoprivrednom zemljištu koji je stupio na snagu 23. srpnja 1991. godine, Republika Hrvatska postala je vlasnik cjelokupnog poljoprivrednog zemljišta u društvenom vlasništvu. Radilo se o velikom broju nekretnina koje su uglavnom bile upisane u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo s pravom korištenja određene pravne osobe. U proteklom razdoblju takve vršio se upis prava vlasništva takvih nekretnina na Republiku Hrvatsku, ali je s druge strane dio takvih nekretnina procijenjivan u masi društvenog kapitala kod pretvorbe, dolazilo je do prodaje takvih nekretnina u stečajnim postupcima, dolazilo je do opterećivanja založnim pravom takvih nekretnina.

Izuzetak od primjene zaštite povjerenja u zemljišne knjige odnosi se samo na one nekretnine koje su bile upisane kao društveno vlasništvo na dan 1. srpnja 1997.g., a ne odnosi se na nekretnine koje su na opisani način prije 1. srpnja 1997.g. upisane u vlasništvo drugih fizičkih ili pravnih osoba i u odnosu na koje ne bi vrijedio izuzetak od zaštite povjerenja u zemljišne knjige.

#### **4. ZAKLJUČAK**

U proteklom razdoblju nakon 1990. godine svjedoci smo stvaranja novog pravnog sustava pa tako i stvarnopravnog sustava. Pretvorba društvenog vlasništva, denacionalizacija, prodaja stanova na kojima postoji stanarsko pravo, inteviziranje prometa nekretninama i stana ulaganja, samo su neki od procesa koji su direktno vezani za pravne učinke upisa prava na nekretninama u zemljišne knjige.

Pravni učinci upisa prava u zemljišne knjige koji se odnose na konstitutivnu funkciju omogućuju stjecanje stvarnih prava kao i promjenu i prestanak temeljem pravnog posla. Raspolaganje knjižnim pravima moguće je samo ukoliko su ista upisana u zemljišnu knjigu obzirom na konstitutivnu funkciju upisa prava temeljem pravnog posla.

Publicitetna funkcija upisa prava u zemljišne knjige čini vidljivim stvarna prava na nekretninama. Presumpcija potpunosti i istinitosti upisanih prava te teret dokaza na onome tko tvrdi suprotno temeljni su učinci publicitetne funkcije.

Na kraju, zaštita povjerenja u pravni promet nekretninama štiti treće poštene stjecatelje kod stjecanja nekretnina.

Učinci upisa prava u zemljišne knjige u svom punom opsegu prije svega ukazuju na značaj potrebe sređenog zemljišnoknjižnog stanja u potpunosti usklađenog s faktičnim stanjem kao preduvjeta za pravni promet nekretninama te daljnji razvoj gospodarstva i države u cjelini.