

Vlasništvo 'Najkritičniji' stariji stanovi i oni koji su imali veći broj vlasnika u kraćem razdoblju

Zašto ne treba vjerovati izvorniku ovjerenog zemljišnoknjižnog izvataka

TOMISLAV TADIĆ
redakcija@poslovní.hr

U većim se gradovima može dogoditi i da dosadašnji vlasnik nekretnine sazna da je izgubio vlasništvo čak i 5 mjeseci nakon provedbe rješenja o uknjižbi, a za koje vrijeme ta nekretnina može biti u praksi prenesena i dva do tri puta

Zemljišnoknjižni izvatak, u praksi često nazivan gruntnovica, vlasnički list, zk izvatak ili izvatak iz knjige položenih ugovora predstavlja javnu ispravu kojom se dokazuje vlasništvo nad nekretninom.

No, treba li uistinu vjerovati zemljišnoknjižnom izvratku kakav koriste banke pri odobravanju kredita, odnosno građani prilikom kupnje nekretnina.

Rješenje o uknjižbi

Zagrebački odvjetnik Vanja Vargec, iz odvjetničkog ureda Ljubenko i partneri, kaže za Poslovni dnevnik da se po važećem Zakonu o zemljišnim knjigama u njih ne upisuju pravomoćna rješenja kojima se dopušta uknjižba prava vlasništva, već se provedba upisa obavlja prije samoga slanja rješenja strankama postupka, odnosno nakon samog donošenja odluke suca ili ovlaštenog referenta kojim se udovoljava zahtjevu predlagatelja.

"U Zemljišnoknjižnom poslovniku stoji da će se rješenja po podnescima predati prije izrade voditelju radi upisivanja u urudžbeni brojevnik i provedbe naloženih upisa", kaže Vargec i dodaje da tu nastaje problem jer rješenje prvo ide na provedbu (rješenje o uknjižbi), a tek potom se izrađuje pisani otpisak istog rješenja i otprema strankama.

"To znači da osoba koja je moguće na nezakonit način stekla određenu nekretninu, već trenutkom donošenja rješenja suda kojim se udovoljava njegovu zahtjevu ima tzv. čisti zemljišnoknjižni izvatak", upozorava Vanja Vargec. Osoba kojoj je njezino zemljišnoknjižno pravo povrijeđeno upisom prava "nepoštenog stjecatelja" može reagirati tek po poretku otprilike mjesec do dva dana od dana stvarne provedbe rješenja u zemljišnim knjigama.

Naime, nakon provedbe samog rješenja kojim se dopušta uknjižba prava vlasništva, rješenje ide u pisarnicu radi izrade otpisaka rješenja o uknjižbi što, ovisno o hitnosti predmeta, može potrajati čak do tri mjeseca, te se tek potom to rješenje otprema strankama. U većim gradovima, poput Zagreba, može se dogoditi da dosadašnji vlasnik nekretnine sazna da



Vanja Vargec

IAJ JANA TADIĆ



ZBOG DRUŠTVENO OPRAVDANIH RAZLOGA GUBI SE VLASNIŠTVO

je izgubio vlasništvo čak i pet mjeseci nakon provedbe rješenja o uknjižbi, što je u praksi dovoljno vrijeme da nekretnina može biti prenesena (prodana) i dva do tri puta na neke druge osobe.

"Svi takvi potencijalni kasniji vlasnici suočit će se s postupkom oštećenog radi utvrđivanja pravnih poslova ništavnim, što u konačnici može rezultirati umanjnjem vrijednosti takvih nekretnina, nemogućnošću daljnje prodaje, a u najgorem scenariju i potencijalnim gubitkom sudskoga spora", tvrdi Vargec.

Sudska savjetnica Općinskoga građanskoga suda u Zagrebu na zemljišnoknjižnom odjelu, Jasna Golubić, ukazuje i na mogućnost oduzimanja vlasništva na temelju zakona, kao što je slučaj, na primjer, kod Zakona o šumama, Zakona o izvlaštenju i Zakona o poljoprivrednom zemljištu.

"Postoji i zakonska regulativa koja oduzima određenoj osobi fiktivno upisanu kao vlasnik, odnosno korisnik određene nekretnine u zemljišnim knjigama i o tome posto-

ji zemljišnoknjižni izvatak, vlasništvo iz razloga društveno opravdanih ciljeva", kaže Jasna Golubić. Sudska savjetnica Općinskoga građanskoga suda u Zagrebu na zemljišnoknjižnom odjelu pojašnjava pak kako se ta pravna mogućnost ponajviše odnosi na Zakon o šumama i Zakon o poljoprivrednom zemljištu koji mogu zemljana dobra utvrditi kao područje od posebnog interesa za državu, tj. Republiku Hrvatsku.

To praktično znači da ako je na nekoj zemljišnoj čestici upisano društveno vlasništvo s pravom korištenja za korist određene pravne ili fizike osobe, a ne vlasništvo određenog šumoposjednika ili druge ovlaštene osobe, nikako ne postoje zakonske garancije da će upravo ta osoba s pravom korištenja biti i kasniji vlasnik, a time i prijenos nekretnine biti pravno valjan.

Izvornik kao putokaz

Ako se radi o nekretninama velike materijalne vrijednosti, za koje je bilo više interesenata, izvornik zemljišnoknjižnog izvataka trebao bi, objašnjava odvjetnik Vanja Vargec, služiti tek

činjenice

Izvlaštenje

Kod važećeg Zakona o izvlaštenju imamo definiranu pravnu situaciju da nije jasno određen vremenski rok u kojem osoba čiji su prednici nekad davno bili vlasnici određene nekretnine može tražiti poništavanje pravnog akta kojim im je ta nekretnina oduzeta odnosno iz koje su deposedirani uz pravdu naknadu, i time tražiti povrat nekretnine.

Povrat nekretnine

Takav zahtjev za poništavanjem akta kojim je nekretnina oduzeta zapravo nema veze s tzv. denacionalizacijom, a budući da pruža pravo na povrat nekretnine, a ne samo naknadu od države, zapravo je znatno "opasniji" po današnje vlasnike ili potencijalne vlasnike koji mogu unatoč "čistom" zemljišnoknjižnom izvratku ostati bez svoje nekretnine.

Izvornik

Izvornik ovjerenoga zemljišnoknjižnog izvataka, odnosno vlasničkog lista, nije jedini i neosporni dokaz o stanju vlasništva nekretnine. On je, kaže odvjetnik Vargec, samo smjernica i putokaz novom vlasniku o tome kakvo je zemljišnoknjižno stanje uz obvezu da izvrši odgovarajuće provjere u povijesnom zemljišnoknjižnom izvratku. Također treba provjeravati i u zbirci isprava svakog pojedinog zemljišnoknjižnog upisa.

kao putokaz za daljnju provjeru stanja vlasništva. U praksi to znači da bi daljnju provjeru stanja vlasništva trebalo povjeriti stručnoj osobi koja se bavi samo prometom nekretnina (agencije) nego i zemljišnoknjižnim pravom. Sama provjera trenutnog stanja vlasništva trebala bi se prvenstveno odnositi na prijenose po prijašnjim vlasnicima. Velike firme uglavnom vrše takve provjere prilikom kupnje nekretnina, ali problem je s fizičkim osobama koje to ne rade.

Odvjetnik Vanja Vargec napominje da su "najkritičniji" stariji stanovi i oni koji su imali veći broj vlasnika u kraćem periodu. Cijela stvar je prema Zakonu o zemljišnim knjigama legalna, no stručnjaci smatraju da bi se malim pomacima u tom zakonu stvari uvelike mogle popraviti. U prvom redu tu se misli na to da se čvršće i sigurnije strogo propisanim zakonskim odredbama definira sam upis vlasništva u zemljišne knjige; odnosno da se neprijeporno utvrdi je li u konkretnom slučaju upis vlasništva pravomoćan ili je nepravomoćan.