

VANJA VARGEC, odvjetnik u Zagrebu

Zaštita povjerenja u zemljišne knjige

SADRŽAJ

1. Načelo povjerenja u zemljišne knjige - povijesni aspekt	2
2. Djelovanje načela povjerenja u zemljišne knjige	2
3. Sudska praksa	4
3.1. Negiranje načela zaštite povjerenja u zemljišne knjige	4
3.2. Relativiziranje načela zaštite povjerenja u zemljišne knjige	4
4. Odgođena primjena načela zaštite povjerenja u zemljišne knjige	8
5. Zaključno	8

Ovim člankom skrenut ćemo pozornost na problematiku zaštite povjerenja u zemljišne knjige, kao jednim od osnovnih načela na kojem počiva sustav zemljišnih knjiga. Ukratko izlažemo pravila koja su u tom smislu vrijedila prije stupanja na snagu *Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima* (Nar. nov., br. 91/96, 68/98, 137/99 - Odluka USRH, 22/00 - Odluka USRH, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14 i 81/15 - proč. tekst - u nastavku teksta: ZV) te sadašnje pozitivne odredbe toga Zakona, kao i sudsku praksu, koje analiziramo nešto detaljnije.

1. Načelo povjerenja u zemljišne knjige – povijesni aspekt

Može se sasvim osnovano ustvrditi da je načelo povjerenja u zemljišne knjige ono načelo koje izražava osnovnu društvenu praktičnu i životnu funkciju zemljišnih knjiga - da svatko može pretpostaviti da je njihov sadržaj istinit te da se može pouzdati da će pravni poredak tu pretpostavku na odgovarajući način zaštititi. O tome govori i članak 122. ZV-a.¹

Positivne zakonske definicije načela povjerenja u zemljišne knjige u naš su pravni sustav uvedene tek stupanjem na snagu ZV-a i Zakona o zemljišnim knjigama² (1. siječnja 1997.). Bivši Zakon o osnovnim vlasničkopravnim odnosima³ nije sadržavao sličnu definiciju kao ni bivši Zakon o zemljišnim knjigama iz 1930. godine⁴ čije su se odredbe primjenjivale kao pravna pravila. Tek je u pravnom pravilu iz paragrafa 1500. Austrijskog građanskog zakonika⁵ bilo propisano da »pravo koje je stečeno dosjelošću ili zastarom, ne može biti na štetu onome, koji je, oslanjajući se na javne knjige pribavio sebi kakvu stvar ili pravo još prije nego je bilo to pravo uknjiženo.«

2. Djelovanje načela povjerenja u zemljišne knjige

Navedeni članci ZV-a i ZZK općenito postavljaju i definiraju načelo zaštite povjerenja u ze-

mljišne knjige, s tim da se u drugim zakonskim odredbama njegovo djelovanje preciznije propisuje.⁶

Dakle, tim zakonskim odredbama jasno je postavljeno i definirano načelo povjerenja u zemljišne knjige koje štiti osobu koja sudjeluje u pravnom prometu nekretnina *bona fide*, uzdajući se u sadržaj zemljišnih knjiga. Uklapanje sadržaja načela povjerenja u zemljišne knjige u opća načela građanskog prava ne ide bez određenih teškoća i pravnih nedoumica. Naime, jedno od osnovnih pravnih načela građanskog prava jest da nitko na drugog ne može prenijeti više prava nego što ih sam ima. Tako će prema redovitom tijeku stvari vlasnik nekretnine kupcu prodati svoje vlasništvo i kupac će na temelju kupoprodajnog ugovora vlasništvo uknjižiti u zemljišnoj knjizi i na takav način steći vlasništvo. Međutim, što kupcu može prodati prodavatelj koji je upisan u zemljišne knjige kao vlasnik, ali to doista nije, a kupac djeluje *bona fide*, pouzdajući se u sadržaj zemljišne knjige? Svaka-ko ne pravo vlasništva, koje nema. U takvom se slučaju, stoga, i ne radi o ugovornom stjecanju vlasništva već o specifičnom stjecanju vlasništva na temelju zakona, koje proizlazi iz zakonskog oživotvorenja načela povjerenja u zemljišne knjige. Dakle, vlasništvo nije stečeno na temelju pravnog posla već je **stečeno ispunjavanjem zakonskih uvjeta nužnih za djelovanje načela povjerenja u zemljišne knjige. Tih zakonskih uvjeta ima nekoliko:**

a) Nesuglasje između zemljišnoknjižnog upisa stvarnog stanja vlasništva

U zemljišnoj knjizi postoji upis vlasništva osobe s kojom kupac (ili koji drugi stjecatelj) zaključuje kupoprodajni (ili bilo koji drugi) ugovor. Takav je upis pogrešan jer stvarni, izvanknjižni, vlasnik nije prodavatelj već neka treća osoba, koja svoje pravo vlasništva iz nekog razloga nije upisala u zemljišnu knjigu.

Dakako, pravila koja štite povjerenje u zemljišne knjige nisu ograničena samo na takve situacije jer isto načelo vrijedi, primjerice, i za neuknjižena

¹ Članak 122. ZV-a propisuje:

»(1) Smatra se da zemljišna knjiga istinito i potpuno odražava činjenično i pravno stanje nekretnine, pa tko je u dobroj vjeri postupao s povjerenjem u zemljišne knjige, ne znajući da ono što je u njih upisano nije potpuno ili da je različito od izvanknjižnoga stanja, uživa glede toga stjecanja zaštitu prema odredbama zakona.

(2) Stjecatelj je bio u dobroj vjeri ako u trenutku sklapanja posla, a ni u trenutku kad je zahtijevao upis, nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati u to da stvar pripada otuđivatelju.

(3) Nedostatak dobre vjere ne može se predbaciti nikome samo iz razloga što nije istraživao izvanknjižno stanje.

Gotovo istovjetnu definiciju načela povjerenja u zemljišne knjige propisuje i čl. 8. st. 2. i 3. Zakona o zemljišnim knjigama (Nar. nov., br. 91/96, 68/98 i 137/99 - u nastavku: ZZK):

(2) Smatra se da zemljišna knjiga istinito i potpuno odražava činjenično i pravno stanje zemljišta.

(3) Stjecatelj koji je u dobroj vjeri postupao s povjerenjem u zemljišne knjige, pravno je zaštićen, ako nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati da ono što je upisano nije potpuno ili da je različito od izvanknjižnoga stanja. Nedostatak dobre vjere ne može se prigovoriti nikome samo iz razloga što nije istraživao izvanknjižno stanje.«

² Članak 8. Zakona o zemljišnim knjigama (Nar. nov., br. 91/96, 68/98, 137/99 - Odluka USRH, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10 - Odluka USRH, 55/13 i 60/13 - ispr. - u nastavku teksta: ZZK).

³ Sl. l., br. 6/80 i 36/90, Nar. nov., br. 53/91.

⁴ Sl. nov., br. 146-LIII - u nastavku teksta: ZZK 1930.

⁵ Objavljen carskim patentom od 1. 6. 1811. Stupio na snagu 1. 1. 1812. u austrijskim sjevernim zemljama, a u razdoblju od 1812. do 1853. njegova primjena postupno se proširila i na teritorij današnje Republike Hrvatske.

⁶ Primjerice:

Članak 123. st. 1. ZV-a propisuje: »Stjecatelj upisom stječe nekretninu kao od njezina vlasnika, ako je, postupajući s povjerenjem u zemljišnu knjigu, u dobroj vjeri stekao od osobe koja je bila upisana kao vlasnik te nekretnine premda to nije bila, i ako mu upis ne bude izbrisan zbog nevaljanosti.«

Članak 124. st. 1. ZV-a propisuje: »Stjecatelj koji je, postupajući s povjerenjem u zemljišne knjige, u dobroj vjeri stekao pravo vlasništva neke nekretnine, stekao je tu nekretninu kao da na njoj ne postoje tuđa prava, tereti ni ograničenja koja u tom trenutku nisu bila upisana, niti je iz zemljišnih knjiga bilo vidljivo da je tražen njihov upis.«

Članak 8. st. 5. ZZK-a propisuje: »Osoba koja je u dobroj vjeri upisala knjižno pravo postupajući s povjerenjem u zemljišne knjige uživa zaštitu svoga povjerenja utoliko što joj nitko neće moći osporavati valjanost njezina stjecanja zbog nevaljanosti prednika upisa nakon što proteknu rokovi u kojima bi se po ovom Zakonu mogla podnijeti tužba radi brisanja uknjižbe njezina prednika.«

prava služnosti pa će stjecatelj koji je, postupajući s povjerenjem u zemljišne knjige, u dobroj vjeri stekao pravo vlasništva neke nekretnine, steći istu nekretninu kao da na njoj ne postoje služnosti koje u tom trenutku nisu bile upisane, niti je iz zemljišnih knjiga bilo vidljivo da je zatražen njihov upis (čl. 221. u svezi s čl. 124. ZV-a).

b) *Pravni posao*

U praksi je najčešća situacija da se radi o kupoprodajnom ugovoru putem kojeg kupac namjerava steći vlasništvo na određenoj nekretnini. Međutim, pravila o povjerenju u zemljišne knjige primjenjuju se i u slučaju bilo kojeg drugog ugovora čiji je predmet nekretnina evidentirana u zemljišnoj knjizi. Tako se, primjerice, može raditi o darovnom ugovoru, ugovoru o doživotnom uzdržavanju i slično.

c) *Dobra vjera na strani kupca*

Zaštita povjerenja u zemljišne knjige nije apsolutna, već ima dva vrlo ozbiljna ograničenja. Jedno od njih je da kupac mora postupati u dobroj vjeri, a daljnje je da se pored svega upis njegova vlasništva može izbrisati putem brisovne tužbe u određenom zakonskom roku.

Kakva je pravna definicija dobre vjere koja se primjenjuje u slučajevima zaštite povjerenja u zemljišne knjige?

Članak 122. st. 2. ZV-a propisuje da se stjecateljem u dobroj vjeri smatra ona osoba koja nije znala niti je s obzirom na okolnosti imala dovoljno razloga posumnjati u to da stvar pripada otuđivaatelju.

Vrlo slično dobru vjeru definira i članak 8. st. 3. ZZK-a, prema kojem je u dobroj vjeri onaj stjecatelj koji nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati da ono što je upisano nije potpuno ili da je različito od izvanknjižnoga stanja.

Dakle, postojanje dobre vjere cijenit će se od slučaja do slučaja, zavisno od konkretnih okolnosti. Sud će biti taj koji će utvrđeni činjenični supstrat u nekom sporu uklopiti u navedenu pravnu definiciju te prosuditi je li stjecatelj ispunio propisani standard dobre vjere i ima li pravo na zaštitu s osnove povjerenja u zemljišne knjige. Upravo zbog velike raznolikosti takvih životnih situacija i sporova, zakonodavac je pružio jednu vrlo uopćenu i sveobuhvatnu definiciju tako da zapravo najveću važnost ima tumačenje te definicije koju će sudovi morati primjenjivati u određenim sporovima.

Sličan standard dobre vjere sudska praksa poznavala je i prije stupanja na snagu ZV-a i ZZK-a.⁷

Međutim, odredba članka 122. st. 3. ZV-a vrlo značajno, dodatno kvalitativno afirmira načelo zaštite povjerenja u zemljišne knjige jer ta odredba propisuje **da se nedostatak dobre vjere ne**

može predbaciti nikome samo zato što nije istinito istraživao izvanknjižno stanje. Suglasno tome propisuje i članak 8. st. 3. ZZK-a (2. rečenica). Prethodno je sudska praksa zauzimala suprotno stajalište.⁸

Dakle, odgovarajući upis u zemljišnoj knjizi za stjecatelja u dobroj vjeri bit će dovoljan da se on bez daljnjih provjeravanja u njega pouzda i na temelju toga saznanja sudjeluje u pravnim poslovima.

Drugim riječima, **ako stranka u parničnom postupku dokaže da se u dobroj vjeri pouzda u sadržaj zemljišne knjige, ta joj se dobra vjera ne može dovesti u pitanje tvrdnjom da nije istraživala izvanknjižno stanje odnosno neke okolnosti iz kojih bi možda mogla zaključiti da zemljišnoknjižno stanje nije odgovarajuće.**

Radi se o vrlo značajnoj zakonskoj regulaciji jer njom pravni sustav svakom *bona fide* stjecatelju jamči zaštitu njegova povjerenja u zemljišne knjige. Dakle, iako načelno sadržaj zemljišne knjige predstavlja samo oborivu presumpciju glede prava koja su u nju upisana, on će poštenom stjecatelju predstavljati konačno i neoborivo jamstvo stjecanja prava vlasništva u smislu da će on biti siguran u stjecanje prava, primjerice, vlasništva, čak i ako se poslije ispostavi da prodavatelj nije bio stvarni vlasnik.

Vrlo je velika razlika između toga vrlo jasnog zakonskog pravila i prethodne sudske prakse iz koje je slijedilo da je upis u zemljišnoj knjizi samo jedna od okolnosti na koju je kupac trebao paziti, a iz koje bi on trebao izvoditi zaključke glede (ne)sumnjivosti vlasništva na strani prodavatelja. Kupac bi, naime, bio dužan provjeriti ne samo zemljišnoknjižno stanje već i »faktično stanje na terenu«, ma što to konkretno značilo, jer je jasno da vrlo često posjednici nisu vlasnici i da s tim u svezi u životu mogu postojati bezbrojne različite i specifične situacije.

Nametanje takvih teškoća kupcima je moguće, ali tada valja postaviti pitanje - čemu onda uopće

⁷ *Primjerice: »Nisu u pravu tuženi ako se pozivaju na stjecanje spornih nekretnina povjerenjem u zemljišne knjige. Jedno od načela zemljišnoknjižnog prava, na kojima je zasnovan čitav Institut gruntovnice, jest i načelo povjerenja u zemljišne knjige. Po tom načelu svaki onaj koji postupuje pošteno može sa sigurnošću uzeti da ono što je upisano u zemljišnoj knjizi stvarno postoji (pozitivna strana) a ono što nije upisano da u stvarnosti ne postoji (negativna strana). Međutim, načelo povjerenja ne odnosi se samo na poznavanje zemljišnoknjižnog stanja nego i na nepoznavanje vanknjižnog stanja. Na povjerenje u zemljišne knjige može se pozvati samo onaj koji nije znao, a nije ni morao znati da se vanknjižno stanje ne slaže sa knjižnim.« (VSH, Gž-516/73 od 28. 2. 1973., VSH, Gzz-32/73 od 14. 6. 1973.)*

⁸ *»Na načelo povjerenja u zemljišne knjige može se pozvati samo bona fide stjecatelj nekretnina, a savjesnim stjecateljem ne može se smatrati onaj koji nije pored zemljišnoknjižnog stanja provjerio i faktično stanje na terenu.« (VSH, Gž-3151/73 od 31. 10. 1974.)*

zemljišne knjige. Između ostaloga, i u takvim pristupima zemljišnim knjigama valja tražiti razloge njihovu sadašnjem vrlo neurednom stanju jer je njihova važnost u razdoblju afirmacije društvenog vlasništva bila minorizirana.

Zakonodavac je stoga eksplicitnim zakonskim odredbama u ZV-u i ZZK-u s punim pravom tu uveo reda te do kraja afirmirao načelo povjerenja u zemljišne knjige.

Prema članku 122. st. 2. ZV-a, stjecatelj je bio u dobroj vjeri ako u trenutku sklapanja posla, a i u trenutku kad je zahtijevao opis, nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati u to da stvar pripada otuđivatelju.

3. Sudska praksa

Kako je već spomenuto, prijašnji pravni sustav nije tada važećim propisima definirao sadržaj načela povjerenja u zemljišne knjige, a ono je i u sudskoj praksi imalo »drugorazrednu« važnost. Razlog tome je općepoznata činjenica da je u sustavu društvenog vlasništva minorizirana važnost i samih zemljišnih knjiga, koje su kroz dugi niz godina zanemarivane i zapuštane.

3.1. Negiranje načela zaštite povjerenja u zemljišne knjige

U starijoj sudskoj praksi nalazimo pravnih mišljenja koja uopće negiraju zaštitu s osnove povjerenja u sadržaj zemljišnih knjiga:

»Kupnjom nekretnina od ne vlasnika pa makar on bio upisan u zemljišne knjige kao vlasnik, ne steće se vlasništvo prema vlasniku tih nekretnina.« (VSJ, Rev-2736/65 od 24. 8. 1966., VSH, Gž-1409/65 od 3. kolovoza 1965.)

Vrlo je značajno primijetiti da je pri primjeni načela zaštite povjerenja u zemljišne knjige isključivo bitan subjektivan odnos stjecatelja prema sadržaju zemljišne knjige, odnosno bitno je da se on u dobroj vjeri pouzdao u taj sadržaj, a uopće nije bitno što se taj sadržaj ne podudara sa stvarnim, izvanknjižnim stanjem.

Naime, jasno je da upisi u zemljišnim knjigama ne predstavljaju apsolutan i neoboriv dokaz vlasništva i da je u tom smislu u vlasničkim parnicama njihova važnost samo relativna i podložna dokazivanju u smislu da je vlasnik ona stranka koja u zemljišnoj knjizi nije upisana kao vlasnik. Međutim, pogrešno je, pozivajući se na to pravilo, poništavati funkciju načela zaštite povjerenja u zemljišne knjige jer ono upravo predstavlja izuzetak od već spomenutog općeg građansko-pravnog načela da nitko na drugoga ne može prenijeti pravo koje nema. Svakako je moguće ukinuti svaku zakonsku zaštitu načela povjerenja u zemljišne knjige, ali bi se tada neizbježno postavilo pitanje i smisla postojanja zemljišnih knjiga.

Negiranje djelovanja načela zaštite povjerenja u sadržaj zemljišnih knjiga iskazano je i u sudskoj odluci Vrhovnog suda RH iz početka 1990-ih godina:

»Pozivanjem na načelo povjerenja u zemljišne knjige ne može se steći vlasništvo nekretnine od ne vlasnika. Načelo povjerenja u javne knjige znači presumpciju da je ono što je u tim knjigama upisano istinito, pa stoga onaj koji tvrdi suprotno, mora to i dokazati. To istovremeno ne znači, dakle, da bi stjecatelj povjerenjem u zemljišne knjige mogao steći vlasništvo nekretnine i u slučaju da njegov prednik nije bio vlasnik, odnosno stjecatelj se u takvom slučaju ne može pozivom na spomenuto načelo smatrati vlasnikom.« (VSH Rev-1231/90 15. travnja 1992.)

Valja ponoviti: posredstvom djelovanja načela povjerenja u zemljišne knjige vlasništvo se i ne steće na temelju pravnog posla već *ex lege* ispunjenjem određenih pretpostavki na strani stjecatelja. Postojanje pravnog posla toga stjecatelja (npr. kupca) s prodavateljem koji zapravo nije vlasnik, iako je kao takav pogrešno upisan u zemljišnim knjigama, samo je jedan od tih uvjeta.

Dakle, ne radi se o derivativnom stjecanju vlasništva jer svakako prodavatelj kupcu ne može prodati pravo koje nema, već o specifičnom originarnom stjecanju prava vlasništva posredstvom djelovanja načela povjerenja u zemljišne knjige. Suprotno tumačenje toga načela, izraženo u citiranoj sudskoj odluci, zapravo bi ga potiralo i činilo besmislenim jer je jasno da bi se uvijek mogla pojaviti treća osoba, stvarni vlasnik u vrijeme sklapanja pravnog posla između stjecatelja i prodavatelja ne vlasnika, i stjecatelju jednostavno osporiti vlasništvo koje svakako nije mogao derivativno steći od ne vlasnika.

3.2. Relativiziranje načela zaštite povjerenja u zemljišne knjige

Kakav utjecaj na primjenu zakonskih pravila o zaštiti povjerenja u zemljišne knjige ima činjenica da je sklopljeni pravni posao ništav na temelju nekih zakonskih odredaba koje sprječavaju ili ograničavaju pravni promet određenim nekretninama, a činjenica da bi se radilo o takvim nekretninama nije publicirana u zemljišnim knjigama?

Pitanje ćemo najbolje ilustrirati praktičnim primjerima.

Primjer br. 1 - Raspolaganje nekretninom (bračnom stečevinom) na kojoj je kao vlasnik upisan samo jedan bračni drug

U praksi su prilično česti slučajevi da je kao vlasnik neke nekretnine u zemljišnoj knjizi upisan samo jedan bračni drug, iako se radi o bračnoj stečevini u njihovu suvlasništvu. Prema bivšem Zakonu o braku i porodičnim odnosima (Nar. nov., br.

51/89 i 59/90 - u nastavku teksta: ZBPO), radilo se o zajedničkoj imovini kojom su bračni drugovi raspolagali sporazumno (čl. 283. st. 1. ZBPO-a), a svojim udjelom u zajedničkoj imovini jedan bračni drug nije mogao samostalno raspolagati (čl. 283. st. 2. ZBPO-a), što znači da bi suprotno raspolaganje bilo ništavo.

Postavlja se pitanje - **koje zakonsko pravilo (pri primjeni ZBPO-a) u takvim slučajevima ima prednost - ono iz ZV-a, koje štiti povjerenje savjesnog stjecatelja u sadržaj zemljišne knjige, ili ono iz ZBPO-a, iz kojeg slijedi da su ništavi pravni poslovi kojima jedan bračni drug raspolaze bračnom stečevinom.** Naime, ZBPO i ZV u jednom su se razdoblju preklapali jer je ZV na snagu stupio 1. siječnja 1997., dok se ZBPO pretao primjenjivati 1. srpnja 1999., kao danom početka primjene Obiteljskog zakona (Nar. nov., br 162/98).

U sljedećoj sudskoj odluci prednost se daje odredbi članka 283. st. 2. ZBPO-a:

»Utemeljeno je zaključiti da je tuženik 1) zaključivši kupoprodajni ugovor s tuženikom 2) dana 8. listopada 1997. godine raspolagao zajedničkom imovinom protivno kogentnoj normi iz odredbe čl. 283. ZBPO, što svakako ima za posljedicu ništavost tog pravnog posla. Po ocjeni ovoga suda, upravo zbog toga što je navedeni pravni posao ništav, tuženik ad. 2) se ne može s uspjehom pozivati na stjecanje prava vlasništva pa ni temeljem povjerenja u zemljišne knjige. Naime, zemljišnoknjižni upis nije samo formalni akt, što dalje znači da on bez valjanih materijalno-pravnih pretpostavki za nastanak, promjenu ili prestanak knjižnog prava, ne može ostvarivati pravne učinke samo zato što je udovoljeno formi. Naprotiv, zemljišnoknjižni upis ima svoj učinak samo onda kada su ispunjene opće i posebne pretpostavke za uknjižbu pobliže propisane u odredbama Zakona o zemljišnim knjigama.

Kako se tuženik ad. 2. u zemljišnu knjigu na predmetnim nekretninama uknjižio na temelju ništavog pravnog posla - kupoprodajnog ugovora od 8. listopada 1997. godine, koji zbog svoje ništavosti ne može proizvoditi nikakve pravne učinke, to ovaj sud nalazi da se na temelju takvog pravnog posla ne može steći pravo vlasništva ni na temelju povjerenja u zemljišne knjige.« (Županijski sud u Zadru, Gž-52/99 od 27. studenoga 2001.)

U novijoj sudskoj praksi Ustavni sud Republike Hrvatske, u Odluci broj U-III/103/2008 od 14. lipnja 2011., određuje kriterije i činjenice koje sudovi trebaju utvrditi za valjano presuđenje u sličnim sporovima, navodeći:

»Naime, nesporno je da je opće načelo prava da nitko ne može na drugoga prenijeti više prava nego što ga sam ima. Međutim, i u tom slučaju prijenos mora biti u skladu s drugim općim načelima prava, u koja svakako spada i načelo savjesnosti i

poštenja u pravnom prometu. Poštovanje ovog načela podrazumijeva **ispitivanje savjesnosti svakog od sudionika određenog pravnog odnosa.** Svako drukčije postupanje protivno je načelima vladavine prava i pravne sigurnosti kao najviših vrednota ustavnog postupka. 10.1. Primjeni li se navedeno stajalište na konkretan slučaj, to znači da se utvrđivanje savjesnosti u pravnom prometu nije moglo ograničiti samo na podnositeljicu (banku, op. a.) (je li postupala s povjerenjem u zemljišne knjige), već i na tužiteljicu (suprugu, op. a.), koja je prema utvrđenjima iz točke 3. ovog obrazloženja od početka znala za raspolaganja svog supruga - sklapanje ugovora o kreditu s podnositeljicom, te zasnivanje hipoteke na cijeloj nekretnini radi osiguranja njegova vraćanja. Ona im se nije protivila jer ih je smatrala 'razumnim', pa posljedično nije ništa poduzimala da ih spriječi niti da zaštiti svoja vlasnička prava. ... Ustavni sud ocjenjuje da je u osobitim okolnostima konkretnog slučaja činjenica savjesnosti ili nesavjesnosti (prethodnog) postupanja tužiteljice bitna za pravilnu primjenu mjerodavnog materijalnog prava odnosno za prosudbu ima li mjesta primjeni načela povjerenja u zemljišne knjige. ... Ustavni sud ovom Odlukom djelomično odstupa od svog dosadašnjeg stajališta o apsolutnoj ništavosti pravnog posla sklopljenog po (samo) jednom bračnom drugu, predmet kojeg je zajednička imovina bračnih drugova, uslijed koje (ništavosti) kod takvih raspolaganja ne vrijedi (derogira se) načelo povjerenja u zemljišne knjige u korist trećih (Odluke broj: U-III-493/2002 od 13. listopada 2004. i U-III-821/2007 od 18. lipnja 2008.) ...«

Prema tom stajalištu Ustavnog suda RH, možemo zaključiti da su oba načela ravnopravna i važna u našem pravnom sustavu. U procjeni koje načelo preteže u konkretnom slučaju, od bitnog je značenja činjenica savjesnosti ili nesavjesnosti sudionika osporenog pravnog posla. Utvrđuje se savjesnost svih triju osoba: stjecatelja nekog prava (hipoteke, vlasništva i dr.) na temelju osporenog pravnog posla, otuđitelja (upisanog supružnika u zemljišnoj knjizi kao samovlasnika nekretnine, koja je zapravo bračna stečevina te suvlasništvo ili zajednička imovina) i otuđiteljeva supružnika.

Drugim riječima:

- ako otuđitelj supružnik nije savjestan, a stjecatelj jest, prednost ima načelo povjerenja u zemljišne knjige

- ako je otuđitelj supružnik savjestan, makar i stjecatelj bio savjestan, prednost ima načelo bračne stečevine

- ako stjecatelj nije savjestan, onda, i prema načelu povjerenja u zemljišne knjige, nema pravo na zaštitu stečenog prava

- otuđitelj je uvijek nesavjestan

- te da stoga u parničnom postupku sud uvijek treba utvrditi savjesnost svih triju osoba.

Unatoč takvoj novijoj sudskoj praksi, smatramo da u sličnim slučajevima prednost valja dati odredbama ZV-a i ZZK-a koje formuliraju načelo zaštite povjerenja u zemljišne knjige. Naime, radi se o specijalnim propisima koji sprječavaju primjenu drugih suprotnih propisa (*lex specialis derogat legi generali*).

Svako suprotno tumačenje ozbiljno bi potkopalo i relativiziralo zaštitu koju zakon pruža savjesnim osobama, koje u pravne odnose stupaju pouzdajući se u sadržaj zemljišnih knjiga.

Njima bi se tako, suprotno članku 122. st. 3. ZV-a, zapravo nametnula obveza »istraživanja« zemljišnoknjižnog stanja kako bi se osigurali da pravni posao slučajno ne bi bio ništav iz nekog razloga koji nije vidljiv iz zemljišne knjige. U konkretnom slučaju, tuženik ad. 2. trebao je nakon »istraživanja« otkriti da je tuženik ad. 1. (bio) u braku s tužiteljicom, da je predmetna nekretnina njihovo zajedničko vlasništvo, bračna imovina stečena za vrijeme trajanja njihove bračne zajednice (čl. 277. ZBPO-a) te nakon toga odustati od sklapanja pravnog posla samo s jednim bračnim drugom. To nije smisao zaštite povjerenja u zemljišne knjige, koju propisuju odredbe ZV-a i ZZK-a.

Također, valja napomenuti da sam Zakon o zemljišnim knjigama propisuje mogućnost zabilježbe osobnih odnosa u zemljišnu knjigu, a kojim se upisuju osobni odnosi nositelja knjižnih prava relevantni za pravni promet nekretnina (čl. 30. st. 4. i čl. 39. al. 1. te čl. 71. ZZK-a).

Valja ukazati i na praksu Županijskog suda u Dubrovniku broj Gž 926/06 od 20. travnja 2006., koja kaže:

»Predlagateljica traži zabilježbu da je predloženi, nositelj knjižnog prava na odnosnoj nekretnini, s njome u braku od 1. rujna 1979. Dakle traži zabilježbu osobnog odnosa.

Zabilježbe osobnih odnosa su zabilježbe kojima su u zemljišnu knjigu upisuju osobni odnosi nositelja knjižnih prava relevantni za pravni promet nekretnina (čl. 30. st. 4. i čl. 39. al. 1. te čl. 71. Zakona o zemljišnim knjigama, u nastavku: ZZK).

Imajući na umu odredbe članka 248. i 249. Obiteljskog zakona, prema kojima je imovina stečena radom za vrijeme trajanja bračne zajednice i koja potječe iz te imovine bračna stečevina, a bračni drugovi su u jednakim dijelovima suvlasnici u bračnoj stečevini ako nisu drukčije ugovorili, te imajući također u vidu načelo zaštite povjerenja u zemljišne knjige koje se sastoji u predmnijevi da zemljišna knjiga potpuno i istinito odražava činjenično i pravno stanje nekretnine (čl. 8. st. 2. ZZK-a i čl. 122. st. 1. Zakona

o vlasništvu i drugim stvarnim pravima) upis osobnog odnosa postojanja braka može biti relevantan u slučaju da treba cijeliti da li je eventualni stjecatelj nekretnine bio u dobroj vjeri, tj. je li u trenutku sklapanja pravnog posla odnosno u trenutku kad je zahtijevao upis imao dovoljnog razloga posumnjati da nekretnina koju pravnim poslom stječe ne pripada isključivo upisanom otudivatelju.«

Smatramo da bi se svaka osoba koja želi ostvariti ili zaštititi neko svoje pravo ili ako smatra da ima na nešto pravo, te pogotovo ako to pravo toj osobi i vrijedi do te mjere da je spremna posegnuti za parnicom, ima obvezu i preventivno iskoristiti svoju zakonsku mogućnost zaštite ili evidencije toga svoga prava kako bi ono bilo vidljivo i trećima.

U tom smislu sudovi uopće ne bi trebali ulaziti u ocjenu savjesnosti bilo koje osobe sudionika pravnog odnosa koji ta »oštećena strana« pobija, već izvršiti jednostavan uvid u povijesni zemljišnoknjižni izvadak, te utvrditi je li osoba koja traži zaštitu svojih prava postupala savjesno i pokušala ih zaštititi ili je tek po nastupu okolnosti koje idu njoj u prilog ili njezinu bračnom drugu, odlučila posegnuti za pravnim sredstvima zaštite svojih prava.

Iz jedne starije sudske odluke razvidno je da se drugi sud u sličnoj situaciji sukoba između načela zaštite povjerenja u zemljišne knjige i načela zaštite bračne stečevine, ipak dvoumio u primjeni načela povjerenja u zemljišne knjige, razmatrajući pri tome pravne pozicije savjesnog kupca i izvan-knjižnog vlasnika:

»Ugovorne stranke bile su K. S., koji je prema stanju upisa u zemljišnoj knjizi važio kao jedini vlasnik nekretnina, i tuženi kao druga ugovorna stranka. Obje stranke potpisale su ugovor. Prema tome, ugovor ispunjava bitnu formu potrebnu po čl. 9. Zakona o prometu zemljišta i zgrada. Na osnovi takvog ugovora izvršen je i prijenos vlasništva na tužene upisom u zemljišne knjige. Ako ranije stanje upisa u zemljišnoj knjizi (prema tome stanju K. S. važio je kao jedini vlasnik) nije odgovaralo pravom stanju stvarnih prava na toj nekretnini, koja je predmet upisa, tj. ako je, suprotno zemljišnoknjižnom stanju, nekretnina pripadala zajednički K. S. i njegovom bračnom drugu, tužiocu (čl. 10. OZB-a), onda sa stanovišta odgovarajućih pravila imovinskog prava mora raspravljati i suditi o tome ima li mjesta vlasničkoj tužbi protiv tuženih, koji su postupali prema stanju zemljišnih knjiga te valjanim pravnim poslom i zakonitim načinom pribavili vlasništvo upisom u zemljišne knjige. Opće je pravilo imovinskog prava da se stvari, koje imaju vlasnika, pribavljaju u vlasništvo, kad se punovažnim pravnim poslom i zakonitim načinom prenesu od vlasnika na drugog i da nitko ne može na drugog prenijeti više prava nego što sam ima. Ali s ovim je u vezi i načelo javnosti i po-

vjerenja u zemljišne knjige, a to načelo primjenjuje se u pravnom poretku FNRJ radi sigurnosti i poštenja u prometu nekretnina.« (SVS, Rev-788/58 od 10. veljače 1959., VSH, Gž-472/58.)

Primjer br. 2 - Kupnja konfiscirane nekretnine

»Nije osnovano pozivanje kupca na sigurnost u prometu i povjerenje u zemljišne knjige, ako kupuju konfisciranu nekretninu - stambenu zgradu - koja je prilikom izvršenja konfiskacije predana i od tada se stalno nalazi pod društvenim upravljanjem, a konfiskacija nije provedena u zemljišnim knjigama. Nasljednici, koristeći tu okolnost, naslijedili su konfisciranu nekretninu, uknjižili pravo vlasništva u zemljišnim knjigama i prodali nekretninu kupcima. Ovakvi pravni poslovi su ništavi.« (VSJ, Gz-63/72 od 12. siječnja 1973.)

Valja napomenuti da iako se radilo o pravnom poslu (prodaji neuknjižene konfiscirane imovine - društvenog vlasništva), koji je prema važećim propisima u to vrijeme bio ništav, primjenom specijalnog pravila o zaštiti povjerenja u zemljišne knjige kupci su stekli vlasništvo (razvidno je da niti tu pitanje njihove dobre vjere nije bilo sporno, čak niti u primjeni »starog« standarda dobre vjere po kojem je kupac bio dužan »istraživati« izvan-knjižno stanje), jer iz sadržaja zemljišne knjige niti »istragom« nisu mogli saznati da bi se radilo o društvenom vlasništvu.

Primjer br. 3 - Zaostali upisi stranih osoba na nacionaliziranim nekretninama

I danas, u 2017. godini, moguće je da jedinica lokalne samouprave podnese zahtjev Uredu državne uprave za pokretanje postupka utvrđenja da su određene nekretnine, na temelju odredbe članka 3. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o nacionalizaciji privatnih privrednih poduzeća (Sl. l. FNRJ, br. 35/48), prešle u društveno vlasništvo danom 28. travnja 1948., te da sada pripadaju jedinici lokalne samouprave.

Navedena odredba glasi:

»Iza člana 7. dodaje se novi članak 7.a koji glasi:

Danom stupanja na snagu ovoga Zakona nacionaliziraju se i prelaze u društveno vlasništvo sve nekretnine koje su u vlasništvu stranih državljana, stranih ustanova, ili stranih privatnih ili javno-pravnih osoba.«

Dakle, strani državljanin koji je upisan u zemljišne knjige prije dana stupanja na snagu navedene odredbe, tj. 28. travnja 1948., te je zbog redovitog držanja vlasništva, ili pak nemarnosti novoga vlasnika da uknjiži svoje vlasništvo ili nekog drugog razloga ostao uknjižen u zemljišnoj knjizi - ima realnu opasnost da mu se vlasništvo oduzme na temelju navedene odredbe, a ugovor s potencijalnim kupcem postane ništavan.

Navedeni primjer ne bi bio toliko zanimljiv da se takvi postupci doista i dandanas ne pokreću,

te vode pred nadležnim tijelima 25 godina nakon izlaska iz režima društvenog vlasništva.

Ostali primjeri

Često se događa da sam Zakon određuje posebnu vlasničku regulaciju pojedinih nekretnina, a koje nisu upisane u zemljišne knjige, te se poštenom stjecatelju nameću obveze ili, pak, gubitak nekretnine radi neusklađenosti zemljišnih knjiga, dok se od osobe koja stječe vlasništvo nekretnine očekuje da poznaje propise, prostorne planove te druge akte i odluke kojima se na specifičan način reguliraju pitanja vezana uz vlasništvo nekretnina koja su od posebnog interesa za samog zakonodavca, to jest državu.

Tako je, primjerice, člankom 25. Zakona o šumama⁹ propisano da Ministarstvo rješenjem o odobrenju šumskogospodarskog plana pojedinu šumu proglašava zaštitnom šumom ili šumom posebne namjene.

Nadalje, člankom 2. Zakona o poljoprivrednom zemljištu¹⁰ propisano je da je poljoprivredno zemljište dobro od interesa za Republiku Hrvatsku i ima njezinu osobitu zaštitu te da nositeljima prava vlasništva na tom zemljištu ne mogu biti strane pravne i fizičke osobe, osim ako međunarodnim ugovorom i posebnim propisom nije drukčije određeno.

Člankom 4. Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije¹¹ određeno je da je turističko zemljište na kojem je dokumentima prostornog uređenja određena ugostiteljsko-turistička namjena i zemljište na kojem su izgrađene građevine turističko-ugostiteljske namjene (kampovi, hoteli i turistička naselja) dobro od interesa Republike Hrvatske i uživa njezinu posebnu zaštitu, a što znači da te nekretnine potpadaju pod poseban pravni režim regulacije i zaštite od strane Republike Hrvatske.

Nadalje, člankom 11. st. 3. Zakona o vodama¹² određeno je da »Javnim vodnim dobrom postaju i one zemljišne čestice iz članka 8. ovoga Zakona koje se izvlaste ili otkupe u korist Republike Hrvatske«. Stavkom 6. istoga članka Zakona propisano je da »Na javnom vodnom dobru ne može neka druga osoba, dosjelošću niti na drugi način, steći pravo vlasništva niti drugo stvarno pravo, osim prava služnosti i prava građenja na način uređen člankom 16. ovoga Zakona.«

⁹ Nar. nov., br. 140/05, 82/06, 129/08, 80/10, 124/10, 25/12, 68/12 - Odluka USRH, 18/13 - vjerodostojno tumačenje, 148/13 - v. čl. 11. Zakona o izmjenama Zakona o poljoprivrednoj savjetodavnoj službi i 94/14.

¹⁰ Nar. nov., br. 39/13, 56/14 - Naputak za primjenu odredbe čl. 74. st. 1. Zakona o poljoprivrednom zemljištu i 48/15.

¹¹ Nar. nov., br. 92/10.

¹² Nar. nov., br. 153/09, 63/11, 130/11, 56/13 i 14/14.

Zakon o cestama¹³ sadržava odredbu članka 36. naslova »Izvlaštenje nekretnina«, dok članci 37.-40. toga Zakona sadržavaju odredbe o vrstama izvlaštenja radi izmještanja infrastrukture izvan cestovnog zemljišta, te izvlaštenja radi izgradnje infrastrukture za potrebe javne ceste izvan cestovnog zemljišta.

Valja napomenuti da u današnje vrijeme postaju vrlo zanimljive sve nekretnine u priobalnom području, a time je nužno i ispitati urednost ucrtanih zona pomorskog dobra. Jasno je da na pomorskom dobru nije moguće stjecanje vlasništva neovisno o možebitno drukčijem stanju u zemljišnim knjigama.

4. Odgođena primjena načela zaštite povjerenja u zemljišne knjige

Važan element glede pitanja načela zaštite povjerenja u zemljišne knjige jest zakonsko reguliranje odgode primjene toga načela iz članka 388. ZV-a.

Rok odgode zaštite povjerenja u potpunost i istinitost zemljišne knjige bio je više puta produljivan. Prvobitan rok, prema osnovnom ZV-u, bio je 1. siječnja 2002., da bi Zakonom o izmjeni i dopuni Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Nar. nov., br. 114/01) bio produljen do 1. siječnja 2007. Rok je Novelom istog Zakona (Nar. nov., br. 141/06) opet produljen do 1. siječnja 2010., a Zakonom o izmjeni i dopuni Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Nar. nov., br. 153/09) produljen je do 1. siječnja 2015., te je Zakonom o izmjeni i dopuni Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Nar. nov., br. 152/14) ta odgoda produljena do 1. siječnja 2017.

Međutim, valja napomenuti da se od 1. siječnja 2007. odgađa načelo povjerenja u zemljišne knjige samo za nekretnine na kojima do 1. siječnja 1997. nije brisano društveno vlasništvo, dok se za sve ostale nekretnine na kojima na dan 1. siječnja 1997. nije bilo upisano društveno vlasništvo, od dana 1. siječnja 2007. primjenjuje načelo zaštite povjerenja u zemljišne knjige.

U roku u kojem se ne primjenjuju pravila o zaštiti povjerenja u istinitost, zemljišnoknjižno stanje zatečeno u trenutku stupanja na snagu ZZK-a (stupio na snagu 1. siječnja 1997.), ne smatra se istinitim.

Što se tiče nekretnina koje su na dan 1. siječnja 1997. bile u društvenom vlasništvu, na temelju članka 388. st. 5. ZV-a u prijelaznom razdoblju ni prema kome, pa ni prema poštenim stjecateljima, ne djeluje neoboriva predmnjeva o istinitosti zemljišnoknjižnog stanja. To znači da niti

jedno stjecanje stvarnog prava na nekretnini do kojeg je došlo do 1. siječnja 2017., ne uživa potpunu zaštitu, neovisno o tome što je stjecatelj bio pošten i što nije znao niti je mogao znati da je zemljišnoknjižno stanje neistinito. Neovisno o tome je li stjecatelj bio pošten ili ne, njegovo je stjecanje moguće osporavati zato što je u korist njegova prednika bio proveden nevaljan upis, jer je do 1. siječnja 2017.¹⁴ bila odgođena zaštita povjerenja u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga.

Nositelji knjižnih prava koji su oštećeni nevaljanim upisom, dok traje odgoda zaštite povjerenja u istinitost, mogu zahtijevati brisanje upisa i uspostavu prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja prema svakom stjecatelju.

U prijelaznom razdoblju ne primjenjuju se pravila Zakona o zemljišnim knjigama koja određuju da se protiv poštenog stjecatelja brisovna tužba može podnijeti samo u određenim rokovima (čl. 129. ZZK-a). Zbog toga svaki stjecatelj koji u roku u kojem je odgođena primjena pravila o zaštiti povjerenja u istinitost stječe pravo na nekretnini, mora uzeti u obzir mogućnost da njegovo pravo zbog nevaljanog upisa njegova prednika može biti izbrisano na zahtjev oštećenog nositelja knjižnog prava, te da ta mogućnost postoji sve dok ne protekne rok u kojem je odgođena zaštita povjerenja u istinitost.

Što se, pak, odgode zaštite povjerenja u potpunost zemljišne knjige tiče, u razdoblju dok traje odgoda povjerenja u potpunost moguće je zahtijevati upis neupisanih prava protiv svakog upisanog stjecatelja knjižnog prava, neovisno o tome je li on glede zemljišnoknjižnog stanja bio pošten ili ne.

5. Zaključno

Očigledno je lutanje sudske prakse i upitno je jesu li sudovi uopće pružali (i pružaju li) učinkovitu zaštitu savjesnim stjecateljima, koji su u dobroj vjeri ulazili u pravne poslove, pouzdajući se u sadržaj zemljišnih knjiga. Pogrešno bi bilo nastaviti put starije sudske prakse, koja je načelo zaštite povjerenja u zemljišne knjige primjenjivala vrlo upitno i ograničeno. ZV i ZZK u svojim odredbama vrlo su jasno okrenuli novu stranicu u tumačenju i praktičnoj primjeni toga načela. Načelo povjerenja u zemljišne knjige jedno je od temeljnih načela vezanih uz zemljišne knjige, ono nositeljima stvarnih prava vezanih uz nekretnine implicitno postavlja dužnost odgovornijeg odnosa prema svojim pravima, a savjesnim trećim osobama pruža zaštitu, sve to radi općenite afirmacije zemljišnih knjiga, koje u svakom civiliziranom društvu imaju izuzetnu važnost.

¹³ Nar. nov., br. 84/11, 22/13, 54/13, 148/13 i 92/14.

¹⁴ Do toga datuma zaštita povjerenja u potpunost i istinitost zemljišnih knjiga nije ponovno odgođena.