

Što kad poslovni prostor nije upisan u gruntovnicu?



Kako upisati poslovni prostor u gruntovnicu, ako cijela zgrada nije etažirana ili uopće upisana u gruntovnicu, tumači naš gost savjetnik

◆ Vanja Vargec

Poznato je da postoji velik broj obrtnika koji nemaju riješeno pitanje vlasništva svog poslovnog prostora. Najčešći razlog za takvu nejasnu situaciju je objektivne prirode, tj. zbog toga što cijela zgrada nema upisane »etažne dijelove tj. konkretne prostore« ili sama zgrada nije uopće upisana u gruntovnicu.

Novom praksom zagrebačke gruntovnice, a na sreću takvih vlasnika, po svemu sudeći je riješen problem. Naime, sada se dopušta da i poslovni prostor (kao nekad stanovi) može biti gruntovno upisan na način da se ugovor o kupoprodaji položi u tzv. »knjigu položenih ugovora«. Takav upis vlasništva ima značaj knjižnog vlasništva. Tim upisom se dobiva vlasnički list i prostor se može na banci hipotekarno opteretiti ili prodati kupcu koji će ga kupiti na kredit.

Pravilnikom o ustrojavanju i vođenju knjige položenih ugovora uređen je postupak polaganja ugovora o kupoprodaji stana, na temelju Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (NN 27/91). Pravilnik se primjenjuje prilikom ustrojavanja i vođenja knjige položenih ugovora, u slučajevima kada nekretnina nije upisana u zemljišne knjige, u slučajevima u kojima je stan stečen prema kojoj drugoj pravnoj osnovi, kao i u slučaju kad se stan otuđuje trećoj osobi.

Knjiga položenih ugovora

Zakonom o zemljišnim knjigama (dalje: ZZK) koji je donesen 1996. godine te stupio na snagu 1. siječnja 1997. godine, to jest nakon citiranog Pravilnika, cjelovito je uređen zemljišnoknjižni sustav Republike Hrvatske, a isti ne poznaje knjigu položenih ugovora u obliku u kojem je ona uređena predmetnim Pravilnikom.

Na temelju ZZK donesen je i Pravilnik o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (Zemljišnoknjižni poslovnik) (dalje: Poslovnik) koji u prijelaznim odredbama (čl. 149-155.) uređuje povezivanje knjige položenih ugovora i zemljišne knjige. Čl. 149. st. 1. Poslovnika određeno je da od njegovog stupanja na snagu knjiga položenih ugovora osnovana na temelju predmetnog Pravilnika predstavlja dio zemljišne knjige koja se vodi za katastarsku općinu za koju se vodi knjiga položenih ugovora. Podulošci knjige položenih ugovora su podulošci zemljišnoknjižnog uloška u kojem je upisano zemljište na kojem je izgrađena zgrada, glede čijih su posebnih dijelova osnovani podulošci u knjizi položenih ugovora (čl. 149. st. 2. Poslovnika).

Povezivanje knjige položenih ugovora i zemljišne knjige uređeno je pravilima Poslovnika, tako da se ukine knjiga položenih ugovora kao zasebna evidencija o stanovima, te da ona postane sastavni dio zemljišne knjige, a sve s obzirom na činjenicu da je knjiga položenih ugovora osnovana kao privremena evidencija o stanovima koja je svoju funkciju imala u vrijeme nesređenog zemljišnoknjižnog stanja radi omogućavanja upisa vlasništva stanova otkupljenih na temelju Zakona o prodaji stanova, na kojima postoji stanarsko pravo kao prijelaznog režima od stanarskog prava do vlasništva posebnog dijela nekretnine.

Kako je u međuvremenu došlo do promjene koncepcije etažnog vlasništva uređene Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96), kao i do koncepcije upisa tog vlasništva u zemljišnu knjigu, predmetni Pravilnik postao je neusklađen s tim kasnijim propisima.

Sastavni dio zemljišne knjige

Ti su propisi, međutim, uzimajući u obzir da je prestala i funkcija zbog kojeg je knjiga položenih ugovora i prvobitno osnovana, predvidjeli preuređenje funkcije knjige položenih ugovora i njezino preoblikovanje u sastavni dio zemljišne knjige.

Stvarno stanje stvari u zemljišnim knjigama, posebice u Gradu Zagrebu potpuno je drugačije i još uvijek se uvelike zbog velikog broja ne samo neupisanih zgrada, već i neupisanih zemljišnoknjižnih čestica na

kojima su iste sagrađene, stanovi upisuju u knjige položenih ugovora. Međutim, ovdje se postavlja pitanje, što se dešava sa poslovnim prostorima koji se nalaze u zgradama, odnosno nekretninama koje nisu upisane u zemljišne knjige, a imajući u vidu da poslovni prostori nisu regulirani Pravilnikom. Gdje se one mogu upisati ukoliko ne postoji konsenzus suvlasnika oko etažiranja zgrada i upisa vlasništva poslovnog prostora kao posebnog dijela nekretnine?

Do sada se poslovni prostori nisu mogli upisivati u knjige položenih ugovora, međutim, razmatrajući praksu zemljišnoknjižnog odjela Općinskog građanskog suda u Zagrebu, vidljivo je kako je postupno počela praksa uvođenja i upisivanja poslovnih prostora u knjige položenih ugovora. Razlozi dopuštanja takvih upisa crpe se isključivo u ostvarivanju osnovnih načela zemljišnoknjižnog prava koja su ustrojena radi zaštite države i građana, a riječ je o načelu povjerenja u zemljišne knjige, načelu potpunosti zemljišnih knjiga, načelu određenosti i načelu preglednosti zemljišnih knjiga.

Iako se takvim upisima ide suprotno nekim drugim načelima zemljišnoknjižnog prava, oni se smatraju pozitivnima i konstruktivnima bez dosadašnjih primjedbi stranaka zemljišnoknjižnih postupaka.

Čišćenje zemljišnih knjiga

Ipak, potrebno je napomenuti da zemljišnoknjižni sud puno rigoroznije ocjenjuje isprave koje se prilažu kod upisa poslovnog prostora, nego kod upisa stana te nisu dopuštene dispozicije poput tabularnih izjava bez izričitog opisa poslovnog prostora, neovjerenih isprava ili nejasnoća vezanih uz pravni slijed stjecatelja vlasničkih ovlaštenja.

Dakle, sudovi ipak kreću sa postupnim »čišćenjem« zemljišnoknjižnog stanja i u pogledu poslovnih prostora, a sve u svrhu ostvarenja Ustavom i zakonom propisane zaštite građana kod realizacije svojih stvarno-pravnih ovlasti, unatoč vidljivom propustu zakonodavca.

SAVJETNICI HOK-a ODGOVARAJU NA VAŠA PITANJA Svakog radnog dana, od 08.00 do 15.00 sati

• Sanja Želinski Matunec, šefica Savjetodavne službe sanja.zelinski-matunec@hok.hr	Tel: 01/48 06 605 (Zagreb)
• Alan Vajda, savjetnik za pravna pitanja alan.vajda@hok.hr	Tel: 01/48 06 660 (Zagreb)
• Ingrid Dinka Floigl, savjetnica za pravna pitanja ingrid.floigl@hok.hr	Tel: 022/311 715 (Šibenik)
• Anđelko Vojvoda, savjetnik za tehničko-tehnološki razvoj obrta andjelko.vojvoda@hok.hr	Tel: 01/48 06 661 (Zagreb)
• Neven Završki, savjetnik za poslovanje u obrtu neven.zavrski@hok.hr	Tel: 01/48 06 663 (Zagreb)
• Božidar Zoričić, savjetnik za poslovanje u obrtu bozidar.zoricic@hok.hr	Tel: 022/311 716 (Šibenik)
• Ivica Kostović, savjetnik za poljoprivredu u obrtu ivica.kostovic@hok.hr	Tel: 023/311 079 (Zadar)
• Lenko Ugrinić, savjetnik za turizam i ugostiteljstvo lenko.ugrinic@hok.hr	Tel: 023/311 079 (Zadar)
• Ljubica Kangrga, savjetnik za financiranje obrtništva ljubica.kangrga@hok.hr	Tel: 01/48 06 649 (Zagreb)

SAVJETODAVNA SLUŽBA HRVATSKE OBRTNičKE KOMORE
Fax: 01 / 48 06 675 E-mail: savjetodavna-sluzba@hok.hr
www.hok.hr