

Dr. sc. Jadranko Jug
Vrhovni sud Republike Hrvatske
Trg Nikole Šubića Zrinskog 3
sudac

Zaštita povjerenja u zemljišne knjige u normativi i sudskoj praksi

Načelo zaštite povjerenja u zemljišne knjige u hrvatski pravni sustav je u potpunosti uvedeno stupanjem na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i Zakona o zemljišnim knjigama. Međutim, istovremeno je propisana i odgoda primjene tog načela u potpunosti, a zatim djelomično i za određene nekretnine, a koja odgoda je u potpunosti tek ove godine, odnosno protekom dvadeset godina od stupanja na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i Zakona o zemljišnim knjigama, u cijelosti prestala važiti. Sudska praksa je kroz cijelo to razdoblje „lutala“ od neprimjene tog načela pa do djelomične i potpune primjene, a dobrim dijelom zbog ustavnosudske prakse koju su sudovi bili dužni poštovati. Načelo zaštite povjerenja u zemljišne knjige je jedno od najznačajnijih načela stvarnog i zemljišnoknjižnog prava koje je od izuzetnog značaja za pravnu sigurnost kod pravnog prometa nekretninama. U radu se prvenstveno daje prikaz historijata pravne normative u svezi ovog načela te prikaz sudske prakse, posebno Vrhovnog suda Republike Hrvatske kao najvišeg tijela sudbene vlasti, te se istovremeno ukazuje na sve dvojbe koje su postojale ili još uvijek postoje u svezi te problematike, sve sa svrhom njihovog otklanjanja i konačne primjene načela zaštite povjerenja u zemljišne knjige u potpunosti. Uvodno se navode osnovna obilježja načela povjerenja u zemljišne knjige te se daje prikaz pozitivnogpravnog uređenja tog pravnog instituta.

Ključne riječi: *načelo zaštite povjerenja u istinitost zemljišnih knjiga, načelo zaštite povjerenja u potpunost zemljišnih knjiga, dobra vjera, poštenje stjecatelja, višestruko otuđenje nekretnina,*

1. Uvod

Zemljišne knjige su javni registar o pravnom stanju nekretnina na području Republike Hrvatske (dalje RH) mjerodavnom za pravni promet, ako za neka zemljišta nije što posebno određeno.¹ Zemljišne knjige stoga moraju omogućiti jednostavan, brz i siguran pravni promet prava, koja se na temelju zakona upisuju na nekretninama.² Kao osnovne funkcije zemljišne knjige mogle bi se navesti publicitetna funkcija te zaštita povjerenja u pravni promet nekretnina. Publicitetna funkcija zemljišnih knjiga čini vidljivim i dostupnim javnosti stanje glede upisanih nekretnina, slijedom čega postoji neoboriva predmnjeva da je svakome poznat sadržaj zemljišnoknjižnih upisa. S publicitetnom funkcijom zemljišnih knjiga usko je povezana funkcija zaštite povjerenja u zemljišne knjige koja se temelji na predmnjevi o istinitosti i potpunosti zemljišne knjige, slijedom čega zemljišne knjige uživaju javnu vjeru i imaju dokaznu snagu javnih isprava.³ Obzirom na predmnjevu da zemljišna knjiga istinito i potpuno odražava činjenično i pravno stanje nekretnine, načelo zaštite povjerenja u zemljišne knjige podrazumijeva pravnu zaštitu svakog valjanog stjecanja stvarnog prava osobe koja je postupala u dobroj vjeri pouzdavajući se da je ono što je u zemljišnoj knjizi upisano istinito i potpuno.⁴

Načelo povjerenja u zemljišne knjige je pravni institut na kojem je sazdano zemljišnoknjižno pravo, ali isto tako i stvarno pravo, posebno pravo vlasništva.⁵ Zaštita povjerenja u zemljišne knjige ima ishodište i u najvišim vrednotama ustavnog poretka RH koje se odnose na nepovredivost vlasništva,⁶ ali isto tako na pravnu sigurnost u pravnom

¹ V. čl. 1. Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine“, broj 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13 i 60/13 – dalje ZZK).

²Tako i Jelčić, O.; Odgoda povjerenja u zemljišne knjige i pravni učinci odgode, Aktualnosti u pravnom režimu nekretnina, novi propisi i javno-privatno partnerstvo, Novi informator, Zagreb, 2007., str. 18.

³ V. čl. 8. st. 1. ZZK-a.

⁴ V. čl. 8. st. 3. – 5. ZZK-a i čl. 122. – 125. te čl. 127. st. 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14 – dalje ZV).

⁵ Tako i Crnić, J. i Končić, A. M.; povjerenje u zemljišne knjige, Novine u propisima, posebni pravni režimi, problemi iz prakse, Novi informator, Zagreb, 2006., str. 177.

⁶ Ibid. V. čl. 3. i 48. Ustava RH („Narodne novine“, broj 56/90, 135/97, 8/98, 113/00, 124/00, 28/01, 41/01, 55/01, 76/10, 85/10 i 5/14).

prometu. U hrvatskom pravnom sustavu pravni institut povjerenja u zemljišne knjige možemo promatrati od razdoblja primjene Općeg građanskog zakonika (dalje OGZ),⁷ razdoblja primjene Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima (dalje ZOVO),⁸ pa do primjene ZV-a kada je povjerenje u zemljišne knjige uvedeno u normativni sustav RH u potpunosti, ali uz kontinuirane odgode i djelomične primjene sve do 1. siječnja 2017. godine. Obzirom da se stjecanje, promjena, pravni učinci i prestanak stvarnih prava prosuđuju prema pravilima koja su se primjenjivala u trenutku nastanka tih pravnih odnosa,⁹ tako se i načelo povjerenja u zemljišne knjige primjenjuje ili ne primjenjuje ovisno o razdoblju nastanka pravnih odnosa.

U cijelom razdoblju (ne)primjene povjerenja u zemljišne knjige sudska praksa je zauzimala pravna stajališta koja su prvenstveno ovisila o vremenskom razdoblju nastanka pravnog odnosa i primjene tada važećeg zakona. Pri tome je sudska praksa tumačila pitanje dobre vjere i poštenja stjecatelja stvarnih i knjižnih prava, primjene načela *nemo plus iuris ad allium transferere potest quam ipsae habet* u odnosu na povjerenje u zemljišne knjige, na koja stjecanja stvarnih prava se odnosi odgoda povjerenja u zemljišne knjige te primjenjuje li se zaštita povjerenja u zemljišne knjige i kod ništetnih pravnih poslova. Kod toga je na sudsku praksu sudova u velikoj mjeri utjecala i ustavnosudska praksa u svezi ove problematike, a koju su sudovi bili dužni poštovati i primjenjivati.¹⁰

Cilj i svrha rada je prikaz pravne normative u svezi načela zaštite povjerenja u zemljišne knjige od primjene OGZ-a pa do danas, posebno odgode povjerenja u zemljišne knjige od stupanja na snagu ZV-a, uz prikaz sudske prakse, posebno Vrhovnog suda RH (daje VSRH), kroz cijelo to razdoblje. Pri tome će se posebno analizirati sve dvojbe koje su postojale ili još uvijek postoje u svezi tumačenja pravne regulative i primjene u praksi načela zaštite povjerenja u zemljišne knjige kao jednog od osnovnih načela stvarnog i zemljišnoknjižnog prava.

2. Općenito o povjerenju u zemljišne knjige

⁷ Opći austrijski građanski zakonik proglašen je 1. lipnja 1811. godine u Beču pod nazivom *Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch für die deutschen Erbländer* – ABGB (Opći građanski zakonik za njemačke nasljedne teritorije).

⁸ „Službeni list SFRJ“, broj 6/80 i 36/90.

⁹ V. čl. 388. st. 2. ZV-a.

¹⁰ V. čl. 77. st. 2. Ustavnog zakona o Ustavnom sudu RH („Narodne novine“, broj 99/99, 29/02 i 49/02).

Zaštita povjerenja u zemljišne knjige temelji se na predmnjevi da zemljišna knjiga istinito i potpuno odražava činjenično i pravno stanje nekretnina.¹¹ Ta se predmnjeva odražava u pozitivnom i negativnom smjeru, odnosno da ono što je upisano u zemljišnu knjigu postoji i da ono što nije upisano u zemljišnu knjigu ne postoji.¹² Obzirom na načelo javnosti prema kojem svatko može izvršiti uvid u zemljišnu knjigu,¹³ nitko se ne može pozivati na činjenicu da mu nije poznato stanje zemljišnih knjiga, odnosno eventualni propust uvida u stanje zemljišne knjige pogađa onog tko je propustio izvršiti uvid u zemljišne knjige. Navedene predmnjeve o potpunosti i istinitosti zemljišnoknjižnog stanja su oborive te se zemljišnoknjižno stanje uvijek može uskladiti s izvanknjižnim i faktičnim stanjem na način da se upišu neupisana prava ili isprave neistiniti upisi.¹⁴ Tako primjerice nositelji prava na nekretninama koja su stečena temeljem zakona, nasljeđivanjem ili odlukom suda ili drugog tijela vlasti mogu zahtijevati upis stečenih prava u zemljišne knjige, odnosno brisanje i ispravljanje nevaljalih upisa.¹⁵ Usklađenje faktičnog i zemljišnoknjižnog stanja neće biti moguće jedino u odnosu na poštenog stjecatelja koji je postupao s povjerenjem u zemljišne knjige i ako su nastupili pravni učinci zaštite povjerenja.¹⁶ Povjerenje u zemljišne knjige može se podijeliti na povjerenje u potpunost zemljišnih knjiga i na povjerenje u istinitost zemljišnih knjiga.

2.1. Povjerenje u potpunost zemljišnih knjiga

¹¹ V. čl. 122. st. 1. ZV i čl. 8. st. 2. ZZK.

¹² Tako i Josipović, T.; Komentar Zakona o zemljišnim knjigama, Informator, Zagreb, 1998., str. 8. Međutim, predmnjeva o potpunosti zemljišnoknjižnog stanja ne odnosi se na ona prava na nekretninama koja temeljem zakona djeluju apsolutno i bez upisa u zemljišnu knjigu (npr. javnopravni stvarni tereti – čl. 266. ZV-a i zakonsko založno pravo – čl. 314. ZV-a).

¹³ V. čl. 7. st. 1. ZZK-a.

¹⁴ O tome v. Žuvela, M.; Zaštita povjerenja u pravnom prometu nekretnina – stjecanje stvarnih prava na temelju povjerenja zemljišne knjige, Pravo u gospodarstvu, godina 46., broj 6, Zagreb, 2007., str. 78.

¹⁵ V. čl. 127. st. 1., 128. st. 2., 130. st. 1., 223. st. 4., 228. st. 2., 265. st. 2., 289. st. 2., 290. st. 1. 311. st. 3., 312. st. 4. i 314. st. 2. ZV-a.

¹⁶ V. čl. 122. – 125. ZV-a i čl. 8. ZZK-a. Zaštita povjerenja u zemljišne knjige navodi se i u čl. 127. st. 2., 130. st. 2. i 264. ZV-a. Pravni učinci zaštite povjerenja u istinitost zemljišnih knjiga nastupaju protekom rokova za brisovnu tužbu iz čl. 129. ZZK-a, dok pravni učinci zaštite povjerenja u potpunost zemljišnih knjiga nastupaju odmah po stjecanju.

Predmnjeva o potpunosti zemljišnih knjiga znači da je u zemljišnoj knjizi upisano sve glede određene nekretnine i da ništa drugo izvanknjižno ne postoji, a što bi imalo utjecaj na knjižna prava nositelja.¹⁷ Predmnjeva o potpunosti zemljišnih knjiga podrazumijeva da zemljišna knjiga potpuno odražava činjenično i pravno stanje nekog zemljišta iako to stanje nije potpuno jer nisu upisana sva prava i pravne činjenice, a upisuju se u zemljišnu knjigu.¹⁸ Predmnjeva o potpunosti zemljišnih knjiga s jedne strane podrazumijeva da su sva prava, tereti, ograničenja,¹⁹ pravne činjenice i osobni odnosi na određenoj nekretnini upisani u zemljišnu knjigu, odnosno s druge strane da ono što u zemljišnoj knjizi nije upisano niti ne postoji.²⁰ Stoga zaštita povjerenja u potpunost zemljišnih knjiga znači da je poštenu stjecatelj knjižnog prava isto stekao neopterećeno teretima i tuđim pravima koji nisu bili upisani u zemljišne knjige u trenutku kad je zatražio upis svojega prava, niti je bilo vidljivo da je zatražen njihov upis, osim ako je zakonom drukčije određeno.²¹ Ako je iz zemljišne knjige vidljivo da je zatražen upis (stavljena plomba), stjecatelj neće biti zaštićen povjerenjem u potpunost zemljišnih knjiga jer bez obzira što nije došlo do upisa nekog prava na nekretnini isti je zatražen i prema načelu prvenstva ako zadovoljava sve opće i posebne materijalne i postupovne pretpostavke za upis, doći će do provedbe upisa tog prava.²² Direktna posljedica primjene povjerenja u potpunost zemljišnih knjiga je da onog trenutka kad je poštenu stjecatelj podnio prijedlog za uknjižbu svog prava prestaju sva neuknjižena prava, odnosno njihovi nositelji ih gube.

2.2. Povjerenje u istinitost zemljišne knjige

¹⁷ Kontrec, D.; Načelo zaštite povjerenja u zemljišne knjige – odgoda povjerenja kroz sudsku praksu, *Pravo u gospodarstvu*, godina 55., broj 5., Zagreb, 2016., str. 879.

¹⁸ Žuvela, *op. cit.* str. 81.

¹⁹ To se ne odnosi na ona prava koja postoje temeljem zakona i ne trebaju se upisati u zemljišne knjige da bi imali apsolutni učinak. O tome v. *supra* bilj. 12.

²⁰ Jelčić, *op. cit.* str. 22.

²¹ V. čl. 124. st. 1. ZV-a i čl. 8. st. 4. ZZK-a. Zakonodavac poštenog stjecatelja određuje kao onog koji nije znao niti je obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati da ono što je upisano u zemljišne knjige nije potpuno. Pitanje poštenja ili dobre vjere stjecatelja knjižnih prava je faktično pitanje koje se procjenjuje u svakom konkretnom slučaju obzirom na sve okolnosti konkretnog slučaja i o čemu postoji opsežna sudska praksa (v. npr odluke VSRH broj Rev-684/00 od 17. srpnja 2003., broj II Rev-170/00 i Gzz-65/00 od 30. rujna 2004., broj Rev-1648/97 od 10. listopada 2000. i broj Rev-2009/11 od 19. kolovoza 2014.). Zaštita povjerenja u potpunost zemljišnih knjiga isključena je u svim onim slučajevima u kojima je zakonom propisano da se prava na nekretnini stječu bez upisa u zemljišnu knjigu i djeluju apsolutno.

²² V. čl. 98. st. 1. ZZK-a

Povjerenje u istinitost zemljišne knjige znači da je ono što je upisano u zemljišne knjige istinito i točno.²³ Do neistinitog upisa može doći kad je netko upisan kao nositelj stvarnog prava, a zapravo to nije, ili je nečiji istiniti upis naknadno postao neistinit jer je netko to pravo stekao izvanknjižno pa je dotadašnje pravo prestalo, ali je nadalje ostalo upisano u zemljišnoj knjizi, sada kao neistinito.²⁴ Pravni poredak predmnjeva da je ono što je upisano u zemljišnoj knjizi i istinito, odnosno da su upisani nositelji stvarnih prava ujedno i stvarni nositelji tih prava, a što ne mora odgovarati u stvarnosti.²⁵ Time se štiti povjerenje u pravni promet, ali se otvara mogućnost da neistiniti (prividni) nositelj stvarnih prava istima raspolaže i time dovodi treće osobe u opasnost da steknu neko pravo koje faktički ne postoji. Upravo iz tog razloga je zakonodavac pod određenim pretpostavkama osigurao zaštitu trećim osobama koje su s neistinitim nositeljem stvarnih prava zaključile pravni posao pouzdajući se u zemljišnoknjižno stanje.

Pravni učinci povjerenja u istinitost zemljišnih knjiga nastupaju kad se zemljišnoknjižno stanje razlikuje od izvanknjižnog zbog toga što je u zemljišnoj knjizi nevaljanim, neistinitim upisom kao nositelj knjižnog prava upisana osoba koja nije stvarni, izvanknjižni nositelj tog prava ili kojim je knjižno pravo upisano sa sadržajem, opsegom ili prvenstvenim redom koji se razlikuju od njegovog stvarnog, izvanknjižnog sadržaja, opsega ili prvenstvenog reda.²⁶ Stoga zakonodavac pruža zaštitu trećim osobama koje su u dobroj vjeri zaključile pravni posao s neistinitim vlasnikom, pouzdajući se u stanje i istinitost

²³ Kontrec, *op. cit.* str. 879.

²⁴ Žuvela, *op. cit.* str. 84. Do neistinitog upisa stvarnog prava u zemljišne knjige može doći kada su nedostajale opće ili posebne pretpostavke za takav upis, ali je do njega ipak došlo (npr. kupac nekretnine se uknjiži kao vlasnik nekretnine iako mu prodavatelj nije izdao *clausulu intabulandi*). Takav upis je od samog početka neistinit, dok do naknadnog nastanka neistinitog upisa dolazi kad je netko stekao stvarno pravo izvanknjižno, ali ga nije upisao u zemljišnu knjigu, slijedom čega je postojeći upis postaje neistinit (npr. stjecanje stvarnog prava dosjelošću, nasljeđivanjem ili općenito temeljem zakona bez da se izvrši upis u zemljišne knjige).

²⁵ V. čl. 8. st. 2. ZZK-a i čl. 122. st. 1. ZV-a.

²⁶ Gavella, N., Josipović, T., Gliha, I., Belaj, V. i Stipković, Z.; *Stvarno pravo*, svezak 1, Narodne novine d.d., Zagreb, 2007., str. 291. – 292.

zemljišne knjige.²⁷ Međutim, za razliku od povjerenja u potpunost zemljišne knjige gdje pravni učinci nastupaju odmah po izvršenom upisu, kod povjerenja u istinitost zemljišne knjige pravni učinci zaštite povjerenja odgođeni su do isteka rokova za brisovnu tužbu.²⁸

2.2.1. Brisovna tužba

Brisovna tužba je stvarnopravna tužba čiji je zahtjev usmjeren na utvrđenje nevaljanosti već izvršenog upisa i uspostavu ranijeg zemljišnoknjižnog stanja.²⁹ Brisovnom tužbom nositelj knjižnog prava koje je povrijeđeno uknjižbom u korist neke osobe ovlašten je radi zaštite svoga prava zahtijevati brisanje svake uknjižbe koja ga vrijeđa i uspostavu prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja sve dok ne nastupe činjenice na temelju kojih bi mu povrijeđeno pravo i tako trebalo prestati.³⁰ Dakle, pravomoćnom presudom koja je donesena povodom brisovne tužbe uklanjaju se pravni učinci neistinitog upisa u zemljišnu knjigu. Aktivno legitimirana osoba za podnošenje brisovne tužbe je samo bivši nositelj knjižnog prava, odnosno osoba koja je prije uknjižbe neistinitog upisa bila upisana kao nositelj knjižnog prava, dok je pasivno legitimirana osoba koja je upisana kao neistiniti nositelj knjižnog prava kao i svaka treća osoba u čiju bi korist neposredni stjecatelj raspolagao nevaljano upisanim knjižnim pravom.³¹ Stoga se brisovnom tužbom ne može štititi izvanknjižno pravo, odnosno brisovnu tužbu ne može podnijeti osoba koja nije bila upisana kao nositelj knjižnog prava.³² Također se brisovna tužba može podnijeti samo ako je

²⁷ V. čl. 8. st. 5. ZZZK-a i čl. 123. ZV-a.

²⁸ V. čl. 123. st. 2. ZV-a te čl. 8. st. 5. i čl. 129. ZZZK-a. Stoga su pretpostavke stjecanja stvarnih prava na temelju povjerenja u istinitost zemljišnih knjiga da upisani nositelj stvarnih prava nije ujedno i stvarni nositelj tih prava, da je stjecatelj pošten, da je pravni posao sklopljen između upisanog ali neistinitog nositelja stvarnog prava i poštenog stjecatelja valjan, da je poštenu stjecatelj svoje pravo upisao u zemljišne knjige i da je prošao rok u kojem je stvarni izvanknjižni vlasnik mogao zahtijevati brisanje neistinitog upisa.

²⁹ O brisovnoj tužbi v. više u Kontrec, D.; Tužbe zemljišnoknjižnog prava, Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, Godišnjak 14, Organizator d.o.o.

³⁰ V. čl. 129. ZZZK-a.

³¹ Ako je neposredni stjecatelj raspolagao neistinitim knjižnim pravom tada su pasivno legitimirani i neposredni stjecatelj i treća osoba koja svoje pravo izvodi iz prava neposrednog stjecatelja, a oni tada imaju status jedinstvenog suparničara.

³² Tako npr. i u odlukama VSRH broj Rev-1430/00 od 23. srpnja 2003., broj Rev-2832/99 od 26. veljače 2003. i broj Rev-792/95 od 21. ožujka 2001.

uknjižbom, a ne i nekom drugom vrstom zemljišnoknjižnog upisa povrijeđeno knjižno pravo.³³

Rokovi u kojima nositelj povrijeđenog knjižnog prava može podnijeti brisovnu tužbu ovise o tome je li se tužba podnosi protiv neposrednog stjecatelja (prvog neistinitog stjecatelja i eventualno njegovih univerzalnih sukcesora) ili treće osobe (njegovog singularnog sukcesora).³⁴ U odnosu na prvog neposrednog stjecatelja knjižnog prava i njegove univerzalne sukcesore nema roka za podnošenje brisovne tužbe te je to pravo jedino ograničeno nastupom okolnosti temeljem kojih bi i tako knjižno pravo prestalo. U odnosu na treće osobe koje su knjižno pravo stekle od osobe koja je bila neistiniti nositelj knjižnog prava, rokovi za podnošenje brisove tužbe ovise o tome je li takav stjecatelj bio pošten kod stjecanja, odnosno je li znao ili je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati da upisana osoba od koje je stekao knjižno pravo nije i stvarni nositelj tog prava. U slučaju da treća osoba nije bila poštena kod stjecanja knjižnog prava ne može se pozivati na zaštitu povjerenja u istinitost zemljišne knjige te u odnosu na nju vrijede ista pravila kao i za neposrednog stjecatelja, odnosno nema rokova za brisovnu tužbu. Kod stjecanja knjižnog prava poštene treće osobe od upisanog neistinitog nositelja knjižnog prava, podnošenje brisovne tužbe ograničeno je rokovima nakon proteka kojih nastupaju učinci zaštite povjerenja u zemljišne knjige.³⁵ Stoga tek protekom rokova za podnošenje brisovne tužbe nastupaju svi pravni učinci zaštite povjerenja u istinitost zemljišne knjige u odnosu na poštenog trećeg stjecatelja koji je stekao knjižno pravo postupajući s povjerenjem u istinitost zemljišne knjige.

³³ To proizlazi iz odredbe čl. 122. st. 1. ZZK-a gdje se izrijekom ovlast za brisovnu tužbu daje nositelju knjižnog prava koje je povrijeđeno uknjižbom, a ne i u slučaju predbilježbe ili zabilježbe.

³⁴ V. čl. 129. st. 2. ZZK-a.

³⁵ Do ne primjene zaštite povjerenja u istinitost zemljišnih knjiga neće doći kada je nositelju povrijeđenog knjižnog prava dostavljeno rješenje na temelju kojeg je provedena nevaljana uknjižba i ako je oštećeni nositelj knjižnog prava u roku za žalbu zatražio zabilježbu da je upis nevaljan te je u daljnjem roku od šezdeset dana, računajući od dana isteka roka za žalbu, podnio brisovnu tužbu. Isto tako do ne primjene zaštite povjerenja u istinitost zemljišnih knjiga neće doći kada nositelju povrijeđenog knjižnog prava nije bilo dostavljeno rješenje na temelju kojeg je provedena nevaljana uknjižba, a oštećeni nositelj knjižnog prava je brisovnu tužbu podnio u roku od tri godine od dana kada je proveden nevaljani upis, odnosno od dana kada je podnesen prijedlog za provedbu nevaljane uknjižbe.

2.3. Dobra vjera

Osnovna pretpostavka za primjenu načela zaštite povjerenja u zemljišne knjige je da je stjecatelj postupao u dobroj vjeri. U pozitivnopravnoj normativi postupanje u dobroj vjeri s povjerenjem u zemljišne knjige određeno je na način da je to u slučaju kad stjecatelj u trenutku sklapanja pravnog posla i u trenutku kad je zahtijevao upis knjižnog prava, nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati da ono što je upisano u zemljišne knjige nije potpuno ili da je različito od izvanknjižnog stanja.³⁶ Dakle, za stjecanje knjižnih prava temeljem povjerenja u zemljišnu knjigu dobra vjera stjecatelja mora postojati kako u vrijeme sklapanja pravnog posla tako i u trenutku podnošenja prijedloga za upis knjižnog prava.³⁷ Pri tome se nedostatak dobre vjere ne može predbaciti nikome samo iz razloga što nije istraživao izvanknjižno stanje,³⁸ a postojanje dobre vjere se pretpostavlja, odnosno onaj tko tvrdi suprotno dužan je to dokazati. Već je navedeno da se pitanje dobre vjere procjenjuje u svakom konkretnom slučaju obzirom na konkretne okolnosti,³⁹ a u tom smislu su posebno bitna pravna stajališta i tumačenja u sudskim odlukama.⁴⁰

2.4. Zaštita povjerenja kod višestrukog otuđenja iste nekretnine

ZV određuje da kad je više osoba sklopilo s otuđivateljem pravne poslove radi stjecanja vlasništva iste nekretnine, vlasništvo će steći ona osoba koja je u dobroj vjeri prva zatražila upis u zemljišnu knjigu, ako su ispunjene i sve ostale pretpostavke za stjecanje vlasništva.⁴¹ Zakonodavac je kod višestrukog stjecanja iste nekretnine uvažio

³⁶ V. čl. 122. st. 1. i 2. ZV-a i čl. 8. st. 3. ZZK.

³⁷ Tako u slučaju saznanja da knjižni prednik nije valjani nositelj prava nakon podnošenja zahtjeva za uknjižbu, a prije provedbe uknjižbe, ne sprečava stjecanje prava, odnosno u takvom slučaju se ne smatra da stjecatelj nije bio u dobroj vjeri.

³⁸ V. čl. 122. st. 3. ZV-a i čl. 8. st. 3. ZZK-a. To pravilo vrijedi od donošenja ZV-a i ZZK-a, dok je u vrijeme primjene ZOVO-a stjecatelj morao istraživati da bi bio u dobroj vjeri

³⁹ V. *supra* bilj. 21.

⁴⁰ Tako je npr. zauzeto stajalište da poznavanje upisa u katastru koji je različit od zemljišnoknjižnog stanja samo po sebi ne dovodi u pitanje postojanje dobre vjere (oduka VSRH broj Rev-609/04 d 31. kolovoza 2005.), zatim da za postojanje dobre vjere nije dovoljno izvršiti uvid u zemljišnoknjižni izvadak, već stranka treba provjeriti zemljišnoknjižno stanje uvidom neposredno u zemljišnu knjigu (odluka VSRH broj Rev-734/06 od 14. veljače 2008.).

⁴¹ V. čl. 125. st. 1. ZV-a.

zemljišnoknjižno načelo prvenstva koje znači da se prvenstveni red upisa utvrđuje prema trenutku kad je zemljišnoknjižnom sudu stigao prijedlog za upis.⁴² Međutim, ako se kao vlasnik upisala osoba koja nije postupala u dobroj vjeri jer je u trenutku sklapanja pravnog posla s otuđivateljem znala da je nekretnina drugom već valjano otuđena i predana u samostalni posjed, osoba kojoj je otuđivatelj otuđio nekretninu i predao u samostalan posjed može tužbom zahtijevati brisanje upisa u korist nepoštenog stjecatelja uz istovremenu uknjižbu u svoju korist, i to u roku od tri godine od upisa u odnosu na koji se traži brisanje.⁴³ Stoga su pretpostavke za ovu vrstu posebne brisovne tužbe da je poštenom stjecatelju otuđivatelj predao nekretninu u samostalan posjed, da drugi stjecatelj iste nekretnine nije bio pošten kod stjecanja, da se upisao kao vlasnik nekretnine u zemljišne knjige te da nije proteklo više od tri godine od upisa nepoštenog stjecatelja kao vlasnika u zemljišne knjige.

Nepostupanje u dobroj vjeri kod višestrukog otuđenja nekretnine propisano je znatno uže u odnosu na procjenu postupanja u dobroj vjeri kod povjerenja u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga.⁴⁴ Također se dobra vjera kod višestrukog otuđenja iste nekretnine traži samo u trenutku sklapanja pravnog posla, a ne i u trenutku podnošenja zahtjeva za uknjižbu prava vlasništva. Prekluzivni⁴⁵ rok od tri godine za podnošenje ove posebne brisovne tužbe počinje teći od upisa čuje se brisanje traži, dok kod prave brisovne tužbe taj rok počinje teći od dana kad je uknjižba zatražena.⁴⁶ Aktivno legitimirana osoba za podnošenje brisovne tužbe kod višestrukog otuđenja iste nekretnine je osoba koja nije nikada imala sporno knjižno pravo, dok je kod prave brisovne tužbe aktivno legitimirana za tužbu upravo osoba kojoj je

⁴² V. čl. 45. ZZK-a.

⁴³ V. čl. 125. st. 2. ZZK-a.

⁴⁴ Ovdje se traži da je stjecatelj koji se upisao u zemljišne knjige znao da je nekretnina prije nego što je njemu otuđena već otuđena i predana u posjed drugome, dok se kod primjene povjerenja u istinitost i potpunost zemljišne knjige traži da je stjecatelj znao ili da je obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati da nekretnina ne pripada otuđivatelju.

⁴⁵ U praksi je sporno radi li se o prekluzivnom ili zastarnom roku, odnosno da li je rok od tri godine za podnošenje ove posebne brisovne tužbe postupovne ili materijalnopravne naravi. U odluci VSRH broj Rev-516/06 od 8. lipnja 2006. zauzeto je stajalište da se radi o zastarnom roku, odnosno da se radi o materijalno pravnom roku.

⁴⁶ Obzirom da od podnošenja prijedloga za upis pa do upisa u zemljišne knjige može proteći dosta vremena, rok od tri godine za tužbu radi brisanja upisa kod višestrukog otuđenja u naravi može biti znatno duži od roka u kojem se može tražiti brisanje upisa po odredbi čl. 123. st. 2. ZV-a

povrijeđeno knjižno pravo. Stoga je ova posebna vrsta brisovne tužbe sličnija tužbi predmnjevanog vlasnika, ali je vremenski ograničena.⁴⁷

3. Povijesni prikaz pravne regulative instituta povjerenja u zemljišne knjige

ZV određuje da se stjecanje, promjena, pravni učinci i prestanak stvarnih prava do stupanja na snagu ZV-a prosuđuju prema pravilima koja su se primjenjivala u trenutku stjecanja, promjene i prestanka prava i njihovih učinaka.⁴⁸ Stoga je za primjenu pravnog instituta povjerenja u zemljišne knjige bitno poznavanje propisa koji su bili na snazi u trenutku nastanka određenog pravnog odnosa ili pravnog posla. U svezi primjene načela zaštite povjerenja u zemljišne knjige možemo razlikovati tri osnovna razdoblja. Prvo razdoblje odnosi se na vrijeme primjene OGZ-a kao pravnih pravila⁴⁹ do 31. kolovoza 1980. godine, drugo razdoblje odnosi se na razdoblje primjene ZOVO-a od 1. rujna 1980. do 31. prosinca 1996. godine te razdoblje primjene ZV-a nakon 1. siječnja 1997. godine. Unutar razdoblja primjene ZV-a i ZZK-a posebno se može izvršiti podjela na razdoblja odgode povjerenja u zemljišne knjige s različitim pravnim učincima te odgode.

3.1. Razdoblje primjene OGZ-a

OGZ nije poznavao zaštitu povjerenja u zemljišne knjige te je izrijekom imao odredbu koja je onemogućavala da bilo tko prenese na drugoga više prava nego ih sam ima (*Nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*).⁵⁰ OGZ je propisivao da se prijenos prava vlasništva temeljem pravnog posla mora upisati u zemljišnu knjigu,⁵¹ ali je sudska praksa zauzela pravno stajalište da se vlasništvo nekretnine temeljem pravnog posla može steći i bez upisa u zemljišne knjige ako je ugovor u cijelosti izvršen.⁵² OGZ je također poznavao višestruko otuđenje nekretnina, ali kod toga nije propisivao zaštitu povjerenja u zemljišne

⁴⁷ Žuvela, *op. cit.* str. 95.

⁴⁸ V. čl. 388. st. 2. ZV-a.

⁴⁹ OGZ se primjenjuje kao pravna pravila temeljem Zakona o načinu primjene pravnih propisa donesenih prije 6. travnja 1941. godine („Narodne novine“, broj 73/91).

⁵⁰ „*Tko steće vlasnost kakve stvari, zadobiva time i prava koja su skopčana s njom. Ali ne može predati prava, koja su ograničena na osobu prodavaoca. Uopće, nitko ne može drugomu ustupiti više prava, nego sam ima.*“ (§ 442. OGZ-a).

⁵¹ V. § 431. OGZ-a.

⁵² V odluku VSRH broj Rev-2064/13 od 25. veljače 2014.

knjige i postupanje u dobroj vjeri.⁵³ Kod višestrukog otuđenja iste nekretnine OGZ je propisivao „*da stvar pripada onoj osobi koja je prva zaiskala uknjižbu*“.⁵⁴ Stoga je bilo potpuno nebitno da li je osoba koja je prva ishodila uknjižbu ujedno i bila u dobroj vjeri. Međutim, sudska praksa je korigirala odredbu § 440. OGZ-a. kod višestrukog stjecanja iste nekretnine na način da je uvedena primjena načela savjesnosti i poštenja i načela zabrane zloupotrebe prava.⁵⁵

3.2. Razdoblje primjene ZOVO-a

Prema ZOVO-u (isto kao prema OGZ-u) nije bilo mogućnosti stjecanja nekretnine od nevlasnika, što znači da nije bilo povjerenja u potpunost i istinitost zemljišne knjige u današnjem smislu.⁵⁶ ZOVO je propisivao da se pravo vlasništva na nekretnini temeljem pravnog posla stječe upisom u javnu knjigu ili na drugi odgovarajući način određen zakonom.⁵⁷ To je ujedno bila i jedina odredba koja je spominjala stjecanje prava vlasništva nekretnina temeljem pravnog posla, a ZOVO nije sadržavao nikakve odredbe koje bi upućivale na načelo zaštite povjerenja u zemljišne knjige. Sudska praksa je u vrijeme primjene ZOVO-a uvela zaštitu povjerenja u zemljišne knjige, ali uz uvjet da je stjecatelj bio u dobroj vjeri, s time da se takvim stjecateljem smatrao samo onaj koji je pored zemljišnoknjižnog stanja provjerio i faktično stanje u naravi.⁵⁸ Dakle, u razdoblju primjene ZOVO-a zapreke primjeni načela povjerenja u zemljišne knjige bile su u tome što se nije priznavalo stjecanje nekretnine od nevlasnika te se za eventualnu primjenu povjerenja u zemljišne knjige tražilo istraživanje i faktičnog stanja na terenu glede nekretnine. U odnosu na višestruko otuđenje nekretnina primjenjivala su se već usvojena stajališta sudske prakse iz razdoblja primjene OGZ-a u svezi primjene načela savjesnosti i poštenja te zabrane zloupotrebe prava.⁵⁹

⁵³ V. § 440. OGZ-a.

⁵⁴ Ibid

⁵⁵ V. odluku VSRH broj Rev-655/01 od 11. rujna 2001. u kojoj je zauzeto stajalište „*da kod višestrukog otuđenja nekretnine o jačem pravu sud odlučuje primjenom načela morala, savjesnosti i poštenja te načela zabrane zloupotrebe prava*“.

⁵⁶ V. npr. odluku VSRH broj Rev-59/00 od 16. rujna 2003.

⁵⁷ V. čl. 33. ZOVO-a.

⁵⁸ V. odluku VSRH broj Rev-148/83 od 23. veljače 1983.

⁵⁹ Na temelju takve sudske prakse doneseni su zaključci građanskih odjela najviših sudova bivše države 28. i 29. svibnja 1986. godine koji su glasili: „*I. Kad je više osoba zaključilo posebne pravne poslove radi stjecanja*

3.3. Razdoblje primjene ZV-a i ZZK-a

Stupanjem na snagu ZV-a i ZZK-a 1. siječnja 1997. godine u hrvatski pravni sustav trebalo je biti uvedeno povjerenje u zemljišne knjige u punom opsegu i bez ograničenja koja su vrijedila u razdoblju ZOVO-a ili OGZ-a. Normativno gledano to je načelno i učinjeno, ali je zakonodavac odmah propisao odgodu zaštite povjerenja u zemljišne knjige, a koja odgoda se djelomično produživala sve do 1. siječnja ove godine.⁶⁰ Pored odgode zaštite povjerenja u zemljišne knjige sudska praksa je u dvadeset godina primjene ZV-a i ZZK-a mijenjala svoja stajališta u svezi primjene tog instituta što se najviše očitovalo u odnosu načela zaštite povjerenja u zemljišne knjige i načela da nitko na drugoga ne može prenijeti više prava nego što sam ima, i to posebno kod raspolaganja bračnom stečevinom jednog od bračnih drugova.⁶¹ Donošenjem ZV-a i ZZK-a te njihovim stupanjem na snagu jasno je propisana zaštita povjerenja u zemljišne knjige prema kojoj je poštenu (u dobroj vjeri) stjecatelj nekretnine koji se pouzdao u stanje zemljišne knjige bio zaštićen, i to u odnosu na potpunost zemljišne knjige odmah po izvršenom upisu, a kod povjerenja u istinitost zemljišnih knjiga protekom rokova za brisovnu tužbu.⁶² Međutim, zakonodavac je odmah po donošenju ZV-a i ZZK-a odgodio primjenu načela zaštite povjerenja u zemljišne knjige

4. Odgoda zaštite povjerenja u zemljišne knjige prema ZV-u i ZZK-u

prava vlasništva na istoj nekretnini, o jačem pravu sud odlučuje primjenom načela morala samoupravnog društva, savjesnosti i poštenja i načela zabrane zloupotrebe prava. Kad su svi kupci savjesni, a ni jednom od njih nekretnina nije predana u posjed niti je ishodio upis prava vlasništva u zemljišnu knjigu odnosno drugu javnu knjigu, jaču pravnu osnovu ima kupac koji je ishodio upis u zemljišnu, odnosno drugu javnu knjigu, a ako ni jedan od njih nije ishodio upis u zemljišnu, odnosno drugu javnu knjigu, jači je u pravu kupac kome je nekretnina predana u posjed. Prijašnji savjesni kupac ima jaču pravnu osnovu u odnosu na kasnijeg nesavjesnog kupca. To je i u slučaju kada je prodavalac nekretnine predao posjed kasnijem nesavjesnom kupcu ili je nesavjesni kupac ishodio upis u zemljišnu knjigu, odnosno drugu javnu knjigu. 2. U sporu radi utvrđenja jače pravne osnove, pasivno su legitimirani prodavalac i ostali kupci iste nekretnine kao jedinstveni suparničari.“

⁶⁰ O odgodi primjene načela zaštite povjerenja u zemljišne knjige u ZV-u i ZZK-u v. *infra* pogl. 4.

⁶¹ O tome više v. Kačer, H.; (Izvan)bračna stečevina i zemljišne knjige – Neka pitanja i dvojbe, Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu, godina 55., broj 3 – 4, Zagreb, 2005., str. 1037. – 1074.

⁶² V. *supra* pogl. 2.

Od stupanja na snagu ZV-a zaštita povjerenja u zemljišne knjige odgađana je u pet navrata⁶³ te je zadnja odgoda istekla 1. siječnja 2017. godine. S druge strane odgoda zaštite povjerenja u zemljišne knjige prema ZZK-u izvršena je u dva navrata⁶⁴ te je istekla je 1. siječnja 2007. godine. Odgode zaštite povjerenja u zemljišne knjige u ZV-u odnosile su se samo na nekretnine koje su na dan stupanja na snagu ZV-a bile upisane kao društveno vlasništvo, dok su se odgode prema ZZK-u odnosile na sve nekretnine. *Ratio* svih ovih odgoda zaštite povjerenja u zemljišne knjige bila je neusklađenost zemljišnoknjiginog stanja nekretnina s faktičkim izvanknjižnim stanjem nekretnina. To se posebno odnosilo na nekretnine u bivšem društvenom vlasništvu u odnosu na koje je izvršena pretvorba društvenog vlasništva, a koja pretvorba je vršena temeljem velikog broja zakona i drugih propisa, a upravo je na taj način RH postala *ex lege* vlasnik velikog broja nekretnina. Pri svakoj novoj odgodi zaštite povjerenja u zemljišne knjige zakonodavac je odgodu obrazlagao „*kako unatoč kontinuiranom napretku u sređivanju zemljišnoknjižnog stanja sa stvarnim pravnim stanjem nekretnina, taj proces još nije dovršen te se očekuje njegov dovršetak u sljedećem razdoblju za koji se propisuje odgoda*“.⁶⁵ Također se od strane zakonodavca naglašavalo „*da je uknjižba prava vlasništva RH, općih i javnih dobara od velikog strateškog značenja za državu, i ujedno temeljna pretpostavka da bi se mogli zaštititi najvredniji resursi (obale, otoci, vode, nacionalni parkovi, parkovi prirode, šume, poljoprivredno zemljište) i realizirati strateški projekti od interesa za gospodarski razvitak države*“.⁶⁶ S jedne strane može se razumjeti da RH nije uspjela izvršiti uknjižbu i usklađenje faktičnog i zemljišnoknjižnog stanja u odnosu na veliki broj nekretnina koje je stekla *ex lege* nakon pretvorbe društvenog vlasništva, ali je s druge strane kroz dvadeset godina od donošenja ZV-a i ZZK-a u pravnom sustavu RH vladao dualizam i nejednakost u primjeni jednog od temeljnih načela stvarnog i zemljišnoknjiginog prava, a što je dovodilo do pravne nesigurnosti u pravnom prometu nekretninama.

4.1. Odgode prema ZV-u

⁶³ Prva odgoda u ZV-u propisana je odmah po donošenju ZV-a, druga u Zakonu o izmjeni i dopuni ZV-a („Narodne novine“, broj 114/01 – dalje ZIDZV/01), treća u Zakonu o izmjenama i dopunama ZV-a („Narodne novine“, broj 141/06 – dalje ZIDZV/06, četvrta u Zakonu o izmjeni i dopuni ZV-a („Narodne novine“, broj 153/09 – dalje ZIDZV/09) i zadnja u Zakonu o izmjeni ZV-a („Narodne novine“, broj 152/14 – dalje ZIZV/14).

⁶⁴ Prva odgoda u ZZK-u propisan je odmah po donošenju ZZK-a, a druga u Zakonu o izmjenama i dopunama ZZK-a („Narodne novine“, broj 114/01 – dalje ZIDZZK/01).

⁶⁵ V. npr. obrazloženje konačnog prijedloga ZIZV-a.

⁶⁶ *Ibid.*

U prijelaznim i završnim odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima⁶⁷, odmah po njegovom donošenju, zakonodavac je propisao odgodu zaštite povjerenja u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga za određene nekretnine.⁶⁸ Odgoda se odnosila na nekretnine koje su na dan stupanja na snagu ZV/96 (1. siječnja 1997. godine) bile upisane u zemljišnoj knjizi kao društveno vlasništvo, odnosno na kojima do tog dana nije bilo brisano društveno vlasništvo. Rok prve odgode bio je sljedećih pet godina od stupanja na snagu ZV/96, dakle do 1. siječnja 2002. godine. Stoga su pretpostavke neprimjene načela zaštite povjerenja u zemljišne knjige prema ZV/96 bile da je na nekretnini na dan 1. siječnja 1997. godine u zemljišnim knjigama bilo upisano društveno vlasništvo i da je do stjecanja takve nekretnine došlo u razdoblju od pet godina nakon stupanja na snagu ZV/96.⁶⁹ Kod toga je nebitno je li nakon 1. siječnja 1997. došlo do upisa prava vlasništva na takvim nekretninama i nakon toga do daljnjeg otuđenja, jer je za neprimjenu načela povjerenja u zemljišne knjige jedino bitno da je nekretnina na dan 1. siječnja 1997. godine bila upisana kao društveno vlasništvo.

Obzirom da niti do 1. siječnja 2002. godine nije došlo do zadovoljavajućeg usklađenja faktičnog i zemljišnoknjižnog stanja, zakonodavac je čl. 2. ZIDZV/01 produžio rok odgode zaštite povjerenja u zemljišne knjige u odnosu na istu vrstu nekretnina za sljedećih pet godina ili do 1. siječnja 2007.⁷⁰ Nakon toga je uslijedila treća odgoda u ZIDZV/06 te je ponovno izmijenjen čl. 388. st. 5. ZV-a na način da je za istu vrstu nekretnina produžena odgoda zaštite povjerenja u zemljišne knjige za daljnje tri godine do 1. siječnja 2010. godine. U ZIDZV/06 zakonodavac je pokušao suziti odgodu zaštite povjerenja u zemljišne knjige prema čl. 388. st. 5. ZV-a te je čl. 3. ZIDZV/06 dodao novi st. 6. u čl. 388. ZV-a koji je od odgode zaštite povjerenja u zemljišne knjige prema čl. 388. st. 5. ZV-a izuzeo nekretnine u katastarskim općinama za koje je otvorena EOP zemljišna knjiga, kao i na nekretninama koje su prema posebnim odredbama ZZK-a unesene u bazu zemljišnoknjižnih podataka.⁷¹ Razmatranje EOP

⁶⁷ „Narodne novine“, broj 91/96 – dalje ZV/96.

⁶⁸ V. čl. 388. st. 5. ZV/96.

⁶⁹ O odgodi povjerenja u zemljišne knjige prema ZV/96 u tom prvom razdoblju v. npr. odluku VSRH Rev-330/08 od 7. prosinca 2011.

⁷⁰ U svezi odgode zaštite povjerenja u zemljišne knjige u tom razdoblju v. odluku VSRH broj Rev-2745/13 od 15. studenog 2016.

⁷¹ EOP zemljišnu knjigu definirao je tada važeći čl. 163. st. 1. ZZK-a, a bazu zemljišnih podataka tadašnji čl. 6. st. 2. ZZK-a.

zemljišne knjige i baze zemljišnoknjižnih podataka prelazilo bi cilj i svrhu ovoga rada, ali se teoretičari i praktičari slažu da je zakonodavac iznimkom od odgode povjerenja u zemljišne knjige iz čl. 388. st. 6. ZV-a obuhvatio samo one nekretnine u zemljišnim knjigama koje su osnovane, obnovljene, dopunjene ili preoblikovane sukladno odredbama čl. 179. – 209. ZZK-a.⁷² Stoga navedena iznimka od neprimjene načela zaštite povjerenja u zemljišne knjige u praksi nije imala gotovo nikakav utjecaj.

Četvrta odgoda uslijedila je u čl. 2. ZIDZV/09 te je odgoda zaštite povjerenja u zemljišne knjige za nekretnine koje su na dan stupanja na snagu ZV/96 bile u zemljišnim knjigama upisane kao društveno vlasništvo produžena za daljnjih pet godina, odnosno do 1. siječnja 2015. godine. Zadnja odgoda za tu određenu vrstu nekretnina uslijedila je u ZIZV/14 te je produžena do 1. siječnja 2017. godine, a nakon isteka te odgode nije došlo do novog produženja odgode povjerenja u zemljišne knjige te je od 1. siječnja 2017. prestao dualitet i nejednakost u primjeni načela zaštite povjerenja u zemljišne knjige.

4.2. Odgode prema ZZK-u

Prilikom donošenja Zakona o zemljišnim knjigama⁷³ u prijelaznim i završnim odredbama također je propisana svojevrsna odgoda povjerenja u zemljišne knjige.⁷⁴ Tako je u čl. 224. st. 1. ZZK/96 navedeno da rokovi od tri godine za podnošenje brisovne tužbe iz čl. 123. ZV/96 i čl. 129. ZZK/96 teku od dana stupanja na snagu ZZK/96. Tom odredbom zapravo nije propisana odgoda primjene povjerenja u istinitost zemljišnih knjiga, već je naglašeno da nema retroaktivne primjene roka za brisovnu tužbu. Naime, tek su ZV/96 i ZZK/96 uveli u hrvatski pravni sustav institut zaštite povjerenja u zemljišne knjige, pa tako i u istinitost zemljišnih knjiga, slijedom čega je i rok za brisovnu tužbu jedino i mogao početi teći od stupanja na snagu tih zakona. U čl. 224. st. 2. ZZK/96 propisano je da su izvanknjižni

⁷² V. npr. Crnić i Končić, *op. cit.*, str. 105 i Crnić, J. i Končić, A.M.; Povjerenje u zemljišne knjige nakon 1. siječnja 2007., *Odvjetnik*, godina 80 (2007.), br. 3. – 4., str. 35. O EOP zemljišnoj knjizi i bazi zemljišnoknjižnih podataka v. više u Josipović, T.; *Novine u zemljišnoknjižnom pravu, Nekretnine u pravnom prometu*, Inženjerski biro d.d., Zagreb, 2002., str. 55, Čohilj, B.; *Pravni status digitalizacije zemljišnih knjiga (razvoj sustava BZP), nekretnine u pravnom prometu*, Inženjerski biro d.d., Zagreb, 2005., str.223. i Kontrec, D.; *Preoblikovanje zemljišne knjige, Osnivanje, obnavljanje, dopunjavanje i preoblikovanje zemljišne knjige*, Novi informator, Zagreb, 2005, str. 139.

⁷³ „Narodne novine“, broj 91/96 – dalje ZZK/96.

⁷⁴ V. čl. 224. st. 1. i 2. ZZK/96.

nositelji stvarnih prava dužni u roku od pet godina od stupanja na snagu ZZK/96 pokrenuti postupak za upis stvarnih prava glede nekretnina i svih promjena na njima u zemljišnu knjigu. Tom odredbom ZZK/96 je odgođena primjena povjerenja u potpunost zemljišnih knjiga do 1. siječnja 2002. godine i odnosila se na sve nekretnine. U čl. 224. st. 3. ZZK/96 posebno je bilo propisano da je nadležno državno pravobraniteljstvo dužno u roku od 5 godina od dana stupanja na snagu ZZK/96 pokrenuti postupke za upis stvarnih prava na nekretninama kojih je nositelj RH, javnih dobara i općih dobara, čime je posebno naglašena odgoda povjerenja u potpunost zemljišnih knjiga u odnosu na nekretnine kojih je izvanknjižni vlasnik ili nositelj stvarnih prava bila RH.⁷⁵

U ZIDZZK/01 produžen je rok odgode povjerenja u potpunost zemljišnih knjiga za daljnjih pet godina, odnosno do 1. siječnja 2007. godine.⁷⁶ Međutim, ZIDZZK/01 nije produžavao rok iz čl. 224. st. 1. ZZK/96 za podnošenje brisovne tužbe, što znači da je u odnosu na nekretnine koje su na dan stupanja na snagu ZV/96 bile upisane u zemljišnim knjigama kao vlasništvo određene fizičke ili pravne osobe povjerenje u istinitost zemljišne knjige nastupilo u punom opsegu već 1. siječnja 2000. godine. Kod primjene odredbe čl. 224. st. 2. ZZK-a zastupala su se pravna stajališta da se radi o isključivo pozivu na usklađenje faktičkog i zemljišnoknjižnog stanja bez ikakvog utjecaja na povjerenje u zemljišne knjige,⁷⁷ ali i stajališta da se odgoda povjerenja u potpunost zemljišnih knjiga u smislu čl. 224. st. 2. odnosi samo na stjecanja stvarnih prava prije 1. siječnja 1997. godine.⁷⁸ Međutim, obzirom da istekom druge odgode povjerenja u potpunost zemljišnih knjiga nije došlo do novog produženja, može se zaključiti da je od 1. siječnja 2007. godine za sve nekretnine koje su na

⁷⁵ To i nije bilo potrebno propisivati jer se odredba čl. 224. st. 2. ZZK/96 odnosila na sve izvanknjižne nositelje stvarnih prava, pa tako i na RH. Jedino u odnosu na opća dobra o kojima skrbi RH (v. čl. 10. st. 1. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama – „Narodne novine“, broj 158/03, 141/06, 38/09 i 56/16 – dalje ZPDML) može se govoriti da nisu „pokrivena“ odredbom čl. 224. st. 2. ZZK/96.

⁷⁶ V. čl. 2. ZIDZZK/01 kojim su izmijenjeni st. 2. i 3. čl. 224. ZZK/96. na način da je propisano da su izvanknjižni nositelji stvarnih prava dužni do 1. siječnja 2007. pokrenuti postupak za upis stvarnih prava glede nekretnina i svih promjena na njima u zemljišnu knjigu, kao i da je nadležno općinsko državno odvjetništvo dužno do 1. siječnja 2007. pokrenuti postupke za upis stvarnih prava na nekretninama kojih je nositelj RH.

⁷⁷ Takvo stajalište izrazio je sudac Ustavnog suda RH Aldo Radolović u izdvojenom mišljenju u predmetu, broj U-III-821/2007 od 18. lipnja 2008.

⁷⁸ V. Ivančić, V.; Povjerenje u zemljišne knjige nakon odluke Ustavnog suda broj U-III-1719/2014 od 10. prosinca 2015. godine: mogu li založni vjerovnici napokon „mirno spavati“, Pravo i porezi: časopis za pravnu i ekonomsku teoriju i praksu, godina 25., broj 6. – 7., Zagreb, 2016., str. 56.

dan 1. siječnja 1997. godine kao dana stupanja na snagu ZV/96 bile u zemljišnim knjigama upisane kao vlasništvo određene osobe nastupila primjena načela zaštite povjerenja u zemljišne knjige u punom opsegu i sukladno odredbama čl. 122. – 124. ZV-a i čl. 8. ZZK-a.

5. Načelo povjerenja u zemljišne knjige u drugim zakonima

Načelo povjerenja u zemljišne knjige prvenstveno je regulirano u ZV-u i ZZK-u, ali u hrvatskom pravnom sustavu načelo povjerenja u zemljišne knjige prisutno je i u drugim zakonima. Tako primjerice Stečajni zakon⁷⁹ i Obiteljski zakon⁸⁰ spominju povjerenje u zemljišne knjige u svezi s reguliranjem određenih prava u odnosu na nekretnine. Tako SZ određuje da su raspolaganja nekretninama prijašnjih osoba ovlaštenih za zastupanje dužnika po zakonu nakon otvaranja stečajnog postupka bez pravnog učinka, ali iznimka je ako vrijede pravila o zaštiti povjerenja u zemljišne knjige.⁸¹ Nadalje, SZ određuje da nakon otvaranja stečajnog postupka ne mogu se valjano stjecati prava na dijelovima imovine (nekretninama) koja ulazi u stečajnu masu, osim ako se stjecanje temelji na raspolaganju dužnika ili ovrsi ili osiguranju u korist stečajnog vjerovnika, s time da se to ne odnosi na slučajeve gdje se primjenjuje načelo povjerenja u zemljišne knjige.⁸² Isto tako SZ u svezi razlučnih prava određuje ako razlučna prava i drugi tereti nisu upisani u zemljišne knjige, kupac preuzima nekretnine s razlučnim pravom i teretima, između ostalog i ako to nije u protivnosti s pravilima o zaštiti povjerenja u zemljišne knjige.⁸³ OBZ propisuje da je za obavljanje izvanrednih poslova, pa tako i na nekretninama, potrebno zajedničko poduzimanje poslova ili pisana suglasnost drugog bračnog druga s ovjerom potpisa kod javnog bilježnika,⁸⁴ ali ujedno propisuje da u slučaju nepostojanja te suglasnosti to ne utječe na prava i obveze poštene treće osobe.⁸⁵ Iz navedenih primjera u dva posebna zakona vidljivo je da se povjerenje u zemljišne knjige propisuje i u zakonima koji uopće ne reguliraju stvarnopravne odnose, a što ukazuje na raširenost primjene ovog pravnog instituta.

⁷⁹ „Narodne novine“, broj 71/15 i 104/17 – dalje SZ.

⁸⁰ „Narodne novine“, broj 103/15 – dalje OBZ.

⁸¹ V. čl. 161. SZ-a.

⁸² V. čl. 171. SZ.

⁸³ V. čl. 240. st. 2. SZ-a.

⁸⁴ V. čl. 37. st. 2. OBZ-a. Izvanredni poslovi na nekretninama su između ostalog, otuđenje nekretnine, osnivanje stvarnih i osobnih služnosti, stvarnog tereta ili prava građenja, osnivanje hipoteke i sl.

⁸⁵ V. čl. 37. st. 3. OBZ-a.

6. Zaštita povjerenja u zemljišne knjige i bračna stečevina u sudskoj praksi

U sudskoj praksi u razdoblju primjene ZV-a i ZZK-a najviše dvojbi u tumačenju i primjeni načela povjerenja u zemljišne knjige izazvali su sporovi u svezi raspolaganja nekretninom jednog od bračnih drugova bez suglasnosti drugog bračnog druga, a u situaciji kad je nekretnina bila upisana u zemljišnim knjigama samo na bračnog druga koji je raspolagao nekretninom. U takvim slučajevima drugi bračni drug se pozivao na ništetnost takvih ugovora u cijelosti ili djelomično te na načelo „*nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*“ te je osporavao pravo poštenog stjecatelja na upis stečenog stvarnog prava u zemljišne knjige primjenom načela zaštite povjerenja u zemljišne knjige.⁸⁶ Sudska praksa i ustavnosudska praksa u svezi te dvojbe u primjeni načela povjerenja u zemljišne knjige donosila je odluke u rasponu od davanja apsolutne prednosti pravu bračnog druga, preko relativiziranja načela povjerenja u zemljišne knjige pa do davanja prednosti poštenom stjecatelju.⁸⁷

⁸⁶ To se najčešće odnosilo na stjecanje založnog prava (hipoteke) banaka kod ugovora o kreditu gdje je samo jedan bračni drug bio upisan kao vlasnik nekretnine, i kojom je samostalno raspolagao zasnivajući založno pravo u svrhu osiguranja kredita kojeg je također samostalno podigao. Nakon što je bračni drug koji je sklopio ugovor o kreditu prestao izvršavati svoje obveze po kreditu, banke su pokretale ovršne postupke radi prodaje nekretnine na kojoj je zasnovana hipoteka, a drugi bračni drug je tada stavljao prigovor treće osobe u ovršnom postupku, nakon čega je bio upućivan u parnicu protiv svog bračnog druga i banke radi utvrđenja nedopuštenosti ovrhe (v. čl. 59. – 61. Ovršnog zakona – „Narodne novine“, broj 112/12, 25/13, 93/14, 55/16 i 73/17 – dalje OZ).

⁸⁷ O tome v. više Zrilić, Z.; Zaštita povjerenja u zemljišne knjige – kako funkcionira u praksi, Hrvatska pravna revija, godina 3., broj 10., Zagreb, 2003., str. 26. – 32., Giunio, M. A.; Jesu li načela: povjerenja u ZK – stanje i „*nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*“ – u sukobu?, Pravo u gospodarstvu: časopis za gospodarsko – pravnu teoriju i praksu, godina 46., broj 6., Zagreb, 2007., str. 513. – 522., Radolović, A.; Načelo povjerenja (pouzdanja) u zemljišnu knjigu i raspolaganje bračnom stečevinom : kritički prikaz i analiza recentne prakse u RH i Republici Sloveniji, Hrvatska pravna revija, godina 5., broj 5. Zagreb, 2005., str. 61. – 66., Giunio, M. A.; Javni apel Ustavnom sudu RH, Vrhovnom sudu RH, Ministarstvu pravosuđa RH: predmet apela: uzdrmano povjerenje u zemljišne knjige – u vezi s bračnom (i izjednačenom izvanbračnom) stečevinom, Hrvatska pravna revija, godina 6., broj 11., Zagreb, 2006, str. 1. – 3., Crnić, J. i Končić, A. M.; Utjecaj propisa o bračnoj stečevini te učincima izvanbračne zajednice na povjerenje u zemljišne knjige, Informator, godina 54., broj 5487. – 5488., Zagreb, 2006., str. 1. – 8., Giunio, M. A.; Povjerenje u zemljišne knjige i bračna stečevina, Pravo u gospodarstvu: časopis za gospodarsko – pravnu teoriju i praksu, godina 54., broj 4., Zagreb, 2006., str. 107. – 129.,

Bračnom (tako i izvanbračnom) imovinom u vrijeme važenja Zakona o braku i porodičnim odnosima⁸⁸ moglo se raspolagati samo sporazumno, iz čega se izvodilo da su raspolaganja samo jednog bračnog druga bez suglasnosti drugoga ništetni pravni poslovi.⁸⁹ Pri tome je bilo određeno da je imovina koju su bračni drugovi stekli radom za vrijeme trajanja bračne zajednice, ili potječe iz te imovine, njihova zajednička imovina.⁹⁰ OBZ kao i raniji obiteljski zakoni propisivali su neoborivu predmnjevu da su bračni drugovi suvlasnici bračne imovine na jednake dijelove.⁹¹ Kod takve zakonske regulative sudska praksa je ponekad u odnosu na raspolaganje nekretninama koje su činile bračnu stečevinu prema ZBPO, prednost davala činjenici da je raspolaganje zajedničkom imovinom ništetno te nije primjenjivano načelo zaštite povjerenja u zemljišne knjige u odnosu na treću poštenu osobu iako je do stjecanja došlo nakon stupanja na snagu ZV-a i ZZK-a.⁹² Pri tome se nije ulazilo niti u pitanje da li je na snazi odgoda povjerenja u zemljišne knjige ili ne. U drugim odlukama se za stjecanja poštene treće osobe prava na nekretnini koja je bračna stečevina prema ZBPO-u pozivalo na odgodu povjerenja u zemljišne knjige prema odredbi čl. 224. st. 2. ZZK-a.⁹³ Radilo se o stjecanjima koja su bila do 1. siječnja 2002. godine i gdje se VSRH pozivao na stajalište Ustavnog suda RH u odluci U-III-821/2007 od 18. lipnja 2008. godine.⁹⁴

Nakon navedene sudske prakse došlo je do promjene stajališta Ustavnog suda RH u svezi stjecanja stvarnih prava na nekretninama koje su bračna stečevina prema ZBPO-u što je Ustavni sud RH izrazio u odluci broj U-III-103/2008. od 14. lipnja 2008. godine. U toj odluci je Ustavni sud RH u odnosu na stjecanje založnog prava (hipoteke) u vrijeme važenja ZOVO-

⁸⁸ „Narodne novine“, broj 45/89 i 59/90 – dalje ZBPO.

⁸⁹ V. čl. 283. ZBPO-a.

⁹⁰ V. čl. 277. ZBPO.

⁹¹ V. čl. 36. st. 3. OBZ-a i čl. 253. st. 1. Obiteljskog zakona („Narodne novine“, broj 162/98 – dalje OBZ/98) i čl. 249. st. 1. Obiteljskog zakona („Narodne novine“, broj 116/03, 17/04, 136/04, 107/07 i 61/11 – dalje OBZ/03).

⁹² V. npr. odluku VSRH broj Rev-49/08 od 29 travnja 2008. U toj odluci je navedeno: „*Na načelo zaštite povjerenja u zemljišne knjige propisano odredbom čl. 102. i 123. ZV-a drugotuženik bi se mogao pozivati samo ako je uknjižba fiducijarnog vlasništva izvršena na temelju valjanog pravnog posla. To međutim nije slučaj kada je taj pravni posao ništav, kao što je to u konkretnom slučaju*“.

⁹³ V. odluku VSRH broj Rev-8/07 od 21 siječnja 2009.

⁹⁴ U toj odluci Ustavnog suda RH zauzeto je stajalište da je nakon stupanja na snagu ZZK-a povjerenje u zemljišne knjige bilo odgođeno do 1. siječnja 2002. godine i to kako u potpunost tako i u istinitost zemljišnih knjiga. U svezi te odluke sudac Ustavnog suda RH Aldo Radolović napisao je izdvojeno mišljenje gdje se usprotivio takvom stajalištu smatrajući da je odredbom čl. 224. st. 2. ZZK-a upućen samo poziv faktičnim nositeljima prava na nekretninama za usklađenje faktičnog i zemljišnoknjižnog stanja.

a izrazio pravno shvaćanje „*da će se u svakom pojedinačnom slučaju, uzimajući u obzir osobite okolnosti svakoga konkretnog slučaja, valjanost pravnog posla morati procjenjivati ovisno o ponašanju, savjesnosti i dobroj vjeri svih sudionika određenog pravnog posla, uključujući bračnog druga koji (eventualno) nije bio sudionik tog odnosa*“. Ustavni sud RH je takvom odlukom vjerojatno želio pružiti zaštitu poštenim založnim vjerovnicima, a uskratiti pravnu zaštitu nepoštenim izvanknjižnim vlasnicima u odnosu na njihovo pravo iz čl. 224. st. 2. ZZK-a.⁹⁵ Naime, u pravnoj teoriji je izraženo stajalište da čl. 224. st. 2. ZZK-a predstavlja uvjetnu odgodu povjerenja u potpunost zemljišnih knjiga ako su nositelji izvanknjižnih prava pokrenuli postupak do 1. siječnja 2007. godine radi zaštite svojih izvanknjižnih prava stečenih prije 1. siječnja 1997. godine,⁹⁶ pa se time dodatno ograničuje doseg tog prava primjenom kriterija zlouporabe, odnosno savjesnosti u korištenju tim pravom.⁹⁷ Ustavni sud RH je odlukom broj U-III-103/2008. od 14. lipnja 2008. godine, u odnosu između načela da nitko ne može na drugoga prenijeti više prava nego što sam ima i načela zaštite povjerenja u zemljišne knjige, uveo i opće načelo savjesnosti poštenja u pravnom prometu kao opće načelo prava. U odluci U-III-103/2008. od 14. lipnja 2008. godine Ustavni sud RH polazio je i od odredbi ZV-a o zajedničkom vlasništvu i raspolaganju nekretninama u zajedničkom vlasništvu.⁹⁸

Iako u odluci Ustavnog suda broj U-III-103/2008. od 14. lipnja 2008. godine nije jasno primjenjuje li se novouvedeni kriterij na stjecanja založnog prava prije 1. siječnja 1997. godine ili i na stjecanja do 1. siječnja 2007. godine,⁹⁹ VSRH je u svojim odlukama nakon toga

⁹⁵ Tako i Ivančić, *op. cit.*, str. 56.

⁹⁶ V. Josipović, T i Ernst, H.; Uloga zemljišnih knjiga u pravnom prometu bračnom stečevinom, *Liber amicorum in honorem Jadranko Crnić*, Novi informator, Zagreb, 2009., str. 572. – 575.

⁹⁷ Josipović i Ernst, *op. cit.*, str. 585.

⁹⁸ Čl. 57. ZV-a propisuje da kad je stvar na temelju zakona u zajedničkom vlasništvu dvaju ili više zajedničara, nema utjecaja na to činjenica da je u zemljišnim knjigama ili bilo gdje drugdje prikazana kao vlasništvo samo nekoga od njih, osim prema trećim osobama čije se povjerenje u prometu štiti. Odredbom čl. 61 ZV-a propisano je da zajedničkim stvarima raspolaze zajedničari zajednički, a pojedini od njih može stvarju raspolagati samo na temelju ovlasti koju su mu za to dali svi ostali te iznimno od toga, a radi zaštite povjerenja u pravnom prometu, treća će osoba moći, na temelju pravnoga posla koji nije sklopljen sa svim zajedničarima, steći pravo vlasništva na nekretninama pod pretpostavkama pod kojima se štiti povjerenje u zemljišne knjige ako vlasništvo nije bilo upisano u zemljišnim knjigama kao zajedničko.

⁹⁹ To iz razloga što su u predmetu Ustavnog suda broj U-III-103/2008. dav založna prava bila zasnovana prije 1. siječnja 1997. godine, a jedno iza toga.

poštovao i primjenjivao stajalište Ustavnog suda RH.¹⁰⁰ Međutim, VSRH je u odluci VSRH broj Rev-1867/12 od 29. listopada 2013. godine „*otišao i korak dalje*“ te je zauzeo stajalište „*da u situaciji kada su dva sudionika navedenog pravnog odnosa savjesna, odnosno kada je jedan od njih treća osoba - stjecatelj u dobroj vjeri, a druga je bračni drug koji nije bio sudionik pravnog posla (koji je za posljedicu imao opterećenje hipotekom i njegovog suvlasničkog dijela nekretnine), polazeći od svrhe i značaja odredbi o zaštiti povjerenja u zemljišne knjige (članak 122. ZV-a), prednost u zaštiti stečenog prava ima treća savjesna osoba koja se poziva na načelo zaštite povjerenja u zemljišne knjige. Stoga je to pravilo i onda kada je bračni drug bio savjestan i nije znao za raspolaganja drugog bračnog druga, odnosno kada su stjecatelj i takav bračni drug istodobno bili u dobroj vjeri*“. Na taj način je definitivno VSRH kod raspolaganja bračnom stečevinom od strane jednog bračnog druga prednost dao poštenom trećem stjecatelju.¹⁰¹

7. Ostala sudska praksa u svezi zaštite povjerenja u zemljišne knjige

Ako izuzmemo sudsku praksu u svezi primjene načela zaštite povjerenja u zemljišne knjige kod raspolaganja nekretninama koje čine bračnu stečevinu, sudovi su se najviše bavili pitanjem dobre vjere i pitanjem poštenog stjecatelja nekretnine koji ispunjava pretpostavke za primjenu zaštite povjerenja u zemljišne knjige. To se odnosi na stjecanje prava vlasništva i drugih stvarnih prava te na povjerenje u zemljišne knjige pri višestrukotom otuđenju iste nekretnine. VSRH je u svojim odlukama zauzeo određena pravna shvaćanja u odnosu na postupanje u dobroj vjeri koja su pravna shvaćanja primjenjiva i *pro futuro*. Tako je zaključeno „*da nije postupanje u dobroj vjeri ako stjecatelj prilikom stjecanja nekretnine nije neposredno razgledao nekretninu prije kupnje, niti je znao gdje se nalazi, a niti mu je nekretnina predana u posjed*“.¹⁰² Također je ocijenjeno „*da se ne može pozvati na povjerenje u istinitost zemljišnoknjižnog stanja ugovorna strana koja nije sama provjerila zemljišnoknjižno stanje, pouzdavajući se u izvadak iz zemljišnih knjiga koji je predočila suprotna strana*“.¹⁰³ Kod založnog prava i povjerenja u zemljišne knjige zauzeto je shvaćanje

¹⁰⁰ V. npr. odluke VSRH broj Rev-42/13 od 13. ožujka 2013., broj Rev-2555/11 od 20. ožujka 2012., broj Rev-1319/12 od 4. veljače 2014., broj Rev-233/13 od 13. prosinca 2016., broj Rev-1780/11 od 15. rujna 2015., broj Rev-447/15 od 16. prosinca 2015. i broj Rev-177/11 od 10. listopada 2013.

¹⁰¹ Tako i u odluci broj Rev-1592/11 od 27. travnja 2016.

¹⁰² *Ibid.*

¹⁰³ V. odluku VSRH broj Rev-734/2006 od 14. veljače 2008.

„da se ne može pozvati na načelo povjerenja u zemljišne knjige (u svezi sa stjecanjem prava zaloga) onaj koji je znao ili mogao znati da stanje u zemljišnim knjigama ne odgovara stvarnom stanju“. Isto tako je zauzeto stajalište „da se smatra da tuženik nije znao da stan koji je predmet kupoprodajnog ugovora je opterećen potraživanjem, ako u trenutku uknjižbe prava vlasništva tuženike na predmetnom stanu, predbilježba prava zaloga nije bila upisana u zemljišnoj knjizi“. Općenito se može zaključiti da je pitanje dobre vjere ili poštenog stjecatelja nekretnine temeljem povjerenja u zemljišnu knjigu pitanje činjenica u svakom konkretnom postupku.¹⁰⁴

8. Zaključak

Načelo zaštite povjerenja u zemljišne knjige, kao jedno od temeljnih načela stvarnog i zemljišnoknjižnog prava, u hrvatski pravni sustav uvedeno je stupanjem na snagu ZV-a i ZZK-a 1. siječnja 1997. godine. Međutim, istodobno je uvedena odgoda tog načela koja je u potpunosti prestala 1. siječnja 2017., nakon čega se povjerenje u zemljišne knjige primjenjuje u potpunosti i sukladno odredbama ZV-a i ZZK-a. Odgoda povjerenja u zemljišne knjige određena čl. 388. st. 5. ZV-a odnosila se na sve nekretnine koje su na dan stupanja na snagu ZV-a bile upisane u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo i nakon četiri produženja istekla je 1. siječnja ove godine. Dakle, točno na dvadesetu godišnjicu ZV-a i ZZK-a ukinut je dualizam u primjeni ovog načela u hrvatskom pravnom sustavu. ZZK-a je u čl. 224. st. 2. propisao svojevrsnu odgodu povjerenja u potpunost zemljišnih knjiga koja se odnosila na sve nekretnine i koja je nakon jednog produženja prestala važiti 1. siječnja 2007.

Sudska praksa, a isto tako i ustavnosudska praksa, u proteklom razdoblju od dvadeset godina u svezi primjene načela povjerenja u zemljišne knjige donosila je odluke u rasponu od davanja apsolutne prednosti načelu *Nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet* i ništenosti pravnih poslova, preko relativiziranja načela povjerenja u zemljišne knjige pa do davanja prednosti poštenom stjecatelju. To je najviše bilo izraženo u svezi raspolaganja nekretninom jednog od bračnih drugova bez suglasnosti drugog bračnog druga, a u situaciji kad je nekretnina bila upisana u zemljišnim knjigama samo na bračnog druga koji je raspolagao nekretninom. Posebno je važna recentna sudska praksa VSRH koja definitivno daje prednost poštenom stjecatelju stvarnih prava na nekretnini nasuprot pravu bračnog druga

¹⁰⁴ V. odluku VSRH broj Rev-60/2010 od 15. prosinca 2011.

koji nije svoje pravo upisao u zemljišnu knjigu., i to bez obzira na njegovo poštenje ili odgodu povjerenja u potpunost zemljišnih knjiga. Stoga se može zaključiti da je u hrvatski pravni sustav konačno implementirano načelo zaštite povjerenja u zemljišne knjige, i to kako u normativi tako i u sudskoj praksi.

K R A T I C E

OBZ	=	Obiteljski zakon („Narodne novine“, broj 103/15)
OBZ/98	=	Obiteljski zakon („Narodne novine“, broj 162/98)
OBZ/03	=	Obiteljski zakon („Narodne novine“, broj 116/03, 17/04, 136/04, 107/07 i 61/11)
OGZ	=	Opći građanski zakonik za njemačke nasljedne teritorije
OZ	=	Ovršni zakon („Narodne novine“, broj 112/12, 25/13, 93/14, 55/16 i 73/17)
pogl.	=	poglavlje
RH	=	Republika Hrvatska
st.	=	stavak
str.	=	stranica
SZ	=	Stечајni zakon („Narodne novine“, broj 71/15 i 104/17)
Ustav RH	=	Ustav Republike Hrvatske
v.	=	vidjeti
VSRH	=	Vrhovni sud Republike Hrvatske
ZBPO	=	Zakon o braku i porodičnim odnosima („Narodne novine“, broj 45/89 i 59/90)
ZIDZV/01	=	Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj 114/01)
ZIDZV/06	=	Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj 141/06)
ZIDZV/09	=	Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj 153/09)
ZIDZZK	=	Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine“, broj 114/01)
ZIZV	=	Zakon o izmjenama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj 152/14)
ZOVO	=	Zakon o osnovnim vlasničkopravnim odnosima („Službeni list SFRJ“, broj 6/80 i 36/90)
ZPDML	=	Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“, broj 158/03, 141/06, 38/09 i 56/16)
ZV	=	Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14)
ZV/96	=	Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj 91/96)
ZZK	=	Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine“, broj 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13 i 60/13)
ZZK/96	=	Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine“, broj 91/96)

LITERATURA

1. **Borić, Ž.;** O načelu povjerenja u zemljišne knjige. U: Pravo i porezi : časopis za pravnu i ekonomsku teoriju i praksu (Zagreb), god. 17(2008), br. 4, str. 29-36.
2. **Crnić, J. Končić, A. M.;** Povjerenje u zemljišne knjige nakon 1. siječnja 2007. U: Odvjetnik : glasilo, časopis Hrvatske odvjetničke komore (Zagreb), god. 80(2007), br. 3-4, str. 32-36.
3. **Crnić, J. Končić, A. M.;** Sukob zakona i/ili vaganje prava ; Povjerenje u zemljišne knjige : što je preostalo od odgode povjerenja. U: Hrvatska pravna revija (Zagreb), god. 7(2007), br. 4, str. 95-107.
4. **Crnić, J. Končić, A. M.;** Povjerenje u zemljišne knjige. U: Nekretnine : novine u propisima, posebni pravni režimi, problemi iz prakse / Dragan Bolanča... [et al.], Zagreb : Novi informator, 2006., str. 175-198.
5. **Crnić, J. Končić, A. M.;** Utjecaj propisa o bračnoj stečevini te učincima izvanbračne zajednice na povjerenje u zemljišne knjige. U: Informator : instruktivno-informativni list za ekonomska i pravna pitanja (Zagreb), god. 54(2006), br. 5487-5488 (7. i 11. X. 2006.), str. 1-8(male stranice).
6. **Gavella, N., Josipović, T., Gliha, I., Belaj, V. i Stipković, Z.;** Stvarno pravo, svezak 1, Narodne novine d.d., Zagreb, 2007.,
7. **Giunio, M. A.;** Povjerenje u zemljišne knjige i bračna stečevina. U: Pravo u gospodarstvu : časopis za gospodarsko-pravnu teoriju i praksu (Zagreb), god. 45(2006), br. 4, str. 107-129
8. **Giunio, M. A.;** Javni apel Ustavnom sudu RH, Vrhovnom sudu RH, Ministarstvu pravosuđa RH : predmet apela: Uzdrmano povjerenje u zemljišne knjige - u vezi s bračnom (i izjednačenom izvanbračnom) stečevinom. U: Hrvatska pravna revija (Zagreb), god. 6(2006), br. 11, str. 1-3.
9. **Giunio, M. A.;** Jesu li načela: povjerenja u ZK-stanje i "nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet" - u sukobu? U: Pravo u gospodarstvu : časopis za gospodarsko-pravnu teoriju i praksu (Zagreb), god. 46(2007), br. 6, str. 513-522.
10. **Giunio, M. A.;** Ustavnosudska derogacija povjerenja u zemljišne knjige - ozbiljno upozorenje na derogaciju ustavne uloge Vrhovnog suda. U: Liber amicorum in honorem Jadranko Crnić : (1928.-2008.) [urednici Hrvoje KAČER, Hrvoje MOMČINOVIĆ, Mladen ŽUVELA], Zagreb : Novi infomator, 2009., str. 593-634.
11. **Golub, A.;** Stjecanje prava vlasništva nekretnina s povjerenjem u zemljišne knjige - (1. dio). U: Informator : instruktivno-informativni list za ekonomska i pravna pitanja (Zagreb), god. 60(2012), br. 6065, str. 8-10.; - (2.dio). U: Informator : instruktivno-informativni list za ekonomska i pravna pitanja (Zagreb), god. 60(2012), br. 6066, str. 13-14.
12. **Ivančić, V.;** Povjerenje u zemljišne knjige nakon odluke Ustavnog suda br. U-III-1719/2014 od 10. prosinca 2015. godine : mogu li založni vjerovnici napokon „mirno spavati“. U: Pravo i porezi : časopis za pravnu i ekonomsku teoriju i praksu (Zagreb), god. 25(2016), br. 6-7, str. 54-61.
13. **Jelčić, O.;** Odgoda povjerenja u zemljišne knjige i pravni učinci odgode. U: Zemljišne knjige i odgoda povjerenja : aktualnosti u pravnom režimu nekretnina, novi propisi, javno-privatno partnerstvo [urednici Biljana BARJAKTAR, Jerko SLOVINIĆ], Zagreb : Novi informator, 2007., str. 15-39.

14. **Josipović, T.;** Odgoda zaštite povjerenja u pravnom prometu nekretninama do 1.1.2007. U: Pravo i porezi : časopis za pravnu i ekonomsku teoriju i praksu (Zagreb), god. 11(2002), br. 11, str. 7-10.
15. **Kačer, H.;** (Izvan)bračna stečevina i zemljišne knjige – neka pitanja i dvojbe. U: Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu (Zagreb), god. 55(2005), br. 3-4, str. 1037-1074.
16. **Kontrec, D;** Načelo zaštite povjerenja u zemljišne knjige - odgoda povjerenja kroz sudsku praksu. U: Pravo u gospodarstvu : časopis za gospodarsko-pravnu teoriju i praksu (Zagreb), god. 55(2016) br. 5, str. 875-904.
17. **Matuško Antić, L.J.;** Zaštita povjerenja u potpunosti i istinitost zemljišnih knjiga. U: Pravo i porezi : časopis za pravnu i ekonomsku teoriju i praksu (Zagreb), god. 16(2007),br. 5, str. 34-36.
18. **Radolović, A.;** Načelo povjerenja (pouzdanja) u zemljišnu knjigu i raspolaganje bračnom stečevinom : kritički prikaz i analiza recentne prakse u Republici Hrvatskoj i Republici Sloveniji. U: Hrvatska pravna revija (Zagreb), god. 5(2005), br. 5, str. 61-66.
19. **Zrilić, Z.;** Zaštita povjerenja u zemljišne knjige : kako funkcionira u praksi. U: Hrvatska pravna revija (Zagreb), god. 3(2003), br. 10, str. 26-32.
20. **Žuvela, M;** Zaštita povjerenja u pravnom prometu u nekretninama : stjecanje stvarnih prava na temelju povjerenja u zemljišne knjige. U: Pravo u gospodarstvu : časopis za gospodarsko-pravnu teoriju i praksu (Zagreb), god. 46(2007), br. 6, str. 75-112.