

Predbilježba

Kovačić, Valerija

Undergraduate thesis / Završni rad

2024

Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj: **University of Zagreb, Faculty of Law / Sveučilište u Zagrebu, Pravni fakultet**

Permanent link / Trajna poveznica: <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:199:194435>

Rights / Prava: [In copyright](#)/[Zaštićeno autorskim pravom.](#)

Download date / Datum preuzimanja: **2025-03-12**



Repository / Repozitorij:

[Repository Faculty of Law University of Zagreb](#)



REPUBLIKA HRVATSKA
SVEUČILIŠTE U ZAGREBU
PRAVNI FAKULTET

Student:

Valerija Kovačić

ZAVRŠNI RAD

Predbilježba

Kolegij:

UVOD U GRAĐANSKO PRAVO

Mentor:

prof. dr. sc. Ivana Kanceljak

Zagreb, 2024.

Sažetak rada:

Ovaj rad objašnjava predbilježbu kao jedan od upisa knjižnih prava u zemljišnu knjigu. Uz to, objašnjava koje se materijalne i postupovne pretpostavke moraju ispuniti za provedbu zemljišnoknjižnog upisa te koji su učinci upisa predbilježbe u zemljišne knjige. Rad se fokusira i na isprave na temelju kojih se predbilježba može upisati u zemljišnu knjigu. Posebno su objašnjeni učinci opravdanja predbilježbe i izostanka opravdanja predbilježbe.

Rad sadrži i primjere prakse sudova o postupanju po prigovoru i žalbi na upis predbilježbe i izostanak upisa predbilježbe.

Summary:

This paper explains preliminary registration as one of the land registry rights entries. It also outlines the material and procedural requirements that must be met for the implementation of land registry entries, as well as the effects of preliminary registration in the land registry. The paper focuses on the documents based on which preliminary registration can be recorded in the land registry. It specifically explains the effects of justifying the preliminary registration and consequences of failing to justify it.

Additionally, the paper includes examples of court practice regarding objections and appeals against preliminary registration entries and the omission of such entries.

Izjava o izvornosti

Ja, Valerija Kovačić pod punom moralnom, materijalnom i kaznenom odgovornošću, izjavljujem da sam isključivi autor završnog rada te da u radu nisu na nedozvoljeni način (bez pravilnog citiranja) korišteni dijelovi tuđih radova te da se prilikom izrade rada nisam koristila drugim izvorima do onih navedenih u radu.

Valerija Kovačić, v.r.

SADRŽAJ

1. UVOD	6
2. POJAM I PREDMET PREDBILJEŽBE	7
3. USPOREDBA PREDBILJEŽBE SA DRUGIM VRSTAMA ZEMLJIŠNOKNJIŽNIH UPISA	9
4. MATERIJALNE I POSTUPOVNE PRETPOSTAVKE ZA UPIS	10
5. PREDBILJEŽBE NA TEMELJU PRIVATNIH ISPRAVA	11
5.1. Privatne isprave	11
5.2. Opravdanje predbilježbe na temelju privatne isprave ili javne isprave o pravnom poslu	14
6. PREDBILJEŽBA NA TEMELJU JAVNIH ISPRAVA	16
6.1. Javne isprave	16
6.2. Opravdanje predbilježbe upisane temeljem javne isprave	17
7. PRAVNO DJELOVANJE OPRAVDANJA PREDBILJEŽBE	17
8. PRAVNO DJELOVANJE IZOSTANKA OPRAVDANJA PREDBILJEŽBE	18
9. ODLUČIVANJE O UPISU PREDBILJEŽBE U ZEMLJIŠNU KNJIGU	19
10. PRAVNI LIJEKOVI	21
12. ZAKLJUČAK	22
13. LITERATURA	23

1. UVOD

Građani u ostvarivanju svojih knjižnih prava, odnosno prava koja za svoj objekt imaju nekretnine upisane u zemljišnim knjigama moraju poštivati načelo stvarnosti koje određuje što je predmet upisa u zemljišne knjige. Zakonom o zemljišnim knjigama (dalje u tekstu:ZZK)¹ propisano je da su zemljišne knjige javne knjige koje se vode o pravnom stanju nekretnina mjerodavnom za pravni promet.

Koje su funkcije zemljišne knjige i za što su bitne, te što je zemljišnoknjižno pravo objašnjeno je u knjizi Gavella, N., Josipović T., Gliha, I., Belaj, V., Stipković, Z., *Stvarno pravo*, Svezak 1., Narodne novine, 2007., str. 279-283² u kojoj definiraju zemljišne knjige kao poseban sustav publiciranja prava na nekretninama i kao posebnu vrstu evidencija nekretnina koje imaju u pravnom poretku Republike Hrvatske nekoliko važnih funkcija. Osnove su publicitetna funkcija i zaštita povjerenja u pravnom prometu nekretnina. U odnosu na poštene stjecatelje koji su stekli prava na nekretninama pouzdajući se u sadržaj zemljišnih knjiga, odnosno u njihovu publicitetnu funkciju, podaci u zemljišnim knjigama smatraju se točnim, istinitim i potpunim. Nadalje, dijele zemljišnoknjižno pravo na zemljišno knjižno pravo u objektivnom smislu, kao skup pravnih pravila koja uređuju upisivanje nekretnina i prava na njima u zemljišne knjige, te pravne odnose među ljudima koji nastaju upisivanjem nekretnina i prava na njima u zemljišne knjige i zemljišnoknjižno pravo u subjektivnom smislu, kao skup ovlaštenja koja pripadaju subjektima u pravnim odnosima, glede nekretnina upisanih u zemljišne knjige, koji nastaju upisivanjem nekretnina i prava na njima u zemljišne knjige po pravilima zemljišnoknjižnog prava u objektivnom smislu. Posebno objašnjavaju podjelu pravila zemljišnoknjižnog prava u objektivnom smislu na materijalno pravno zemljišnoknjižno pravo i postupovno (procesno, formalno) zemljišnoknjižno pravo. Materijalno zemljišnoknjižno pravo je skup pravnih pravila o materijalno pravnim pretpostavkama i učincima publiciranja, upisivanja nekretnina i prava na njima u zemljišne knjige. Postupovno (procesno, formalno) zemljišnoknjižno pravo čine pravila o postupku u zemljišnoknjižnim stvarima, pravila o tome kako se zahtijevaju, naređuju i provode razni upisi u zemljišne knjige, kao i pravila koja uređuju organizaciju, sastav, osnivanje, vođenje i obnavljanje zemljišnih knjiga.

¹ Čl. 3. st. 1. Zakon o zemljišnim knjigama, Narodne novine, br. 63/19, 128/22, 155/23, 127/24.

² Gavella, N., Josipović, T., Gliha, I., Belaj, V., Stipković, Z., *Stvarno pravo*, Svezak 1., Narodne novine, 2007., str. 282-283.

Vrste zemljišnoknjišnog upisa su: uknjižba, predbilježba, zabilježba i upis učiniti vidljivim. U ovom radu će se objasniti što je predbilježba i što može biti predmet predbilježbe, usporediti je sa drugim vrstama zemljišnoknjišnog upisa, koje su materijalne i postupovne pretpostavke upisa, na temelju kojih se isprava predbilježba može upisati u zemljišne knjige uz primjere sudske prakse, koji su pravni učinci opravdanja predbilježbe i izostanka opravdanja predbilježbe, o odlučivanju o upisu predbilježbe u zemljišnu knjigu, te koji su pravni lijekovi dopušteni u zemljišnoknjižnom postupku.

2. POJAM I PREDMET PREDBILJEŽBE

ZZK definira predbilježbu kao upis kojim se knjižna prava stječu, prenose, ograničuju ili prestaju samo pod uvjetom naknadnog opravdanja.³ Predbilježba je prema tome uvjetan upis, što znači da se mora naknadno opravdati.

Predbilježba se provodi kad u času podnošenja prijedloga za upis nisu bile ispunjene sve posebne pretpostavke koje mora ispunjavati tabularna isprava za upis uknjižbe, ali su ispunjene barem opće pretpostavke potrebne za svaki zemljišnoknjižni upis ili je clausula intabulandi dana pod uvjetom ili rokom.

Predmet predbilježbe isti je kao i predmet uknjižbe. Predbilježbom se pod uvjetom naknadnog opravdanja upisuju stvarna prava: pravo vlasništva, služnosti, stvarni tereti, pravo građenja i založno pravo, a od obveznih prava: pravo nazadkupa, prvokupa, najma, zakupa i koncesije, te ostala prava na zemljištima kad je to posebnim zakonom dopušteno.

Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima⁴ (dalje u tekstu: ZV) je uređeno stjecanje vlasništva nekretnina predbilježbom u čl. 121. u kojem propisuje da će stjecanje vlasništva predbilježbom biti stečeno pod uvjetom naknadnog opravdanja na način i u rokovima određenim ZZK-om,⁵ a koji propisuje da će vlasništvo ograničeno rokom čijim će istekom vlasništvo prijeći na stjecatelja, odnosno uvjetom čijim bi se ispunjenjem vlasništvo trebalo upisati, upisuje u korist stjecatelja kao predbilježba, koji će postati vlasnik istekom roka ili ispunjenjem uvjeta s tim da se pri upisu navodi rok ili uvjet.

Služnost je definirana u čl. 174. st. 1. ZV-a⁶ kao ograničeno stvarno pravo na nečijoj stvari koje ovlašćuje svog nositelja da se na određeni način služi tom stvari (poslužna stvar) ma čija ona

³ Čl. 34. st. 3. ZZK-a.

⁴ Čl. 121. st. 1.-5. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Narodne novine, br. 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, 152/14, 81/15, 94/17.

⁵ Čl. 36. st. 4. i 5. ZZK-a.

⁶ Čl. 174. st. 1. ZV-a.

bila, a njezin svagdašnji vlasnik je dužan to trpjeti ili pak zbog toga glede nje nešto propuštati. Stvarni teret daje svomu korisniku stvarno pravo na nekretnini koju opterećuje ovlašćujući ga da mu se na teret njezine vrijednosti ponavljano daju stvari ili čine radnje koje su sadržaj tog stvarnog tereta, a kako je definirano u čl. 246. ZV-a.⁷ ZZK propisuje da se kod upisa služnosti i stvarnih tereta sadržaj i opseg prava moraju što detaljnije upisati, ali nije potrebno navesti njihovu novčanu vrijednost te ako se izvršavanje služnosti ograničuje na određene prostorne granice, one moraju točno odrediti, a ako se osniva pravo služnosti ili stvarni teret uz ograničenje rokom ili uvjetom, to se zabilježuje zajedno s upisom tog prava.⁸ Ako se stvarna služnost upisuje u uložak poslužne nekretnine, to će se, kao i svaka promjena tog upisa, po službenoj dužnosti istodobno zabilježiti i u posjedovnici povlasne nekretnine.

Pravo građenja je definirano čl. 280. ZV-a⁹ kao ograničeno stvarno pravo na nečijem zemljištu koje ovlašćuje svog nositelja da na površini tog zemljišta ili ispod nje ima vlastitu zgradu, a svagdašnji vlasnik tog zemljišta dužan je to trpjeti. ZZK propisuje da se pravo građenja upisuje kao posebno zemljišnoknjižno tijelo u posjedovnici novoga zemljišnoknjižnog uloška, koji se radi toga osniva, uz naznaku broja zemljišnoknjižnog uloška u kojem je upisano zemljište koje opterećuje.¹⁰ U vlastovnicu novoga uloška se upisuje nositelj prava građenja. Pravo građenja će se upisati i kao teret zemljišta koje opterećuje, uz naznaku broja zemljišnoknjižnog uloška u kojem je upisano pravo građenja.

Založno pravo je definirano u čl. 297. st. 1. ZV-a¹¹ kao ograničeno stvarno pravo na određenoj stvari (zalogu) koje ovlašćuje svog nositelja (založnog vjerovnika) da određenu tražbinu, ne bude li mu o dospijeću ispunjena, namiri iz vrijednosti te stvari, ma čija ona bila, a njezin svagdašnji vlasnik (založni dužnik) dužan je to trpjeti. ZZK propisuje da se založno pravo upisuje kao teret cijeloga zemljišnoknjižnog tijela ili kao teret idealnog dijela nekoga suvlasnika, a ne može se upisati kao teret pojedinih sastavnih dijelova zemljišnoknjižnog tijela.¹²

Temeljem čl. 43. ZZK propisano je da se pravo nazadkupa, prvokupa, najma, zakupa i koncesije dopušta samo kad je ispravom dokazano i postojanje prava i volja stranaka da se to pravo upiše.

⁷ Čl. 246. ZV-a.

⁸ Čl. 37. ZZK-a.

⁹ Čl. 280. ZV-a.

¹⁰ Čl. 38. ZZK-a.

¹¹ Čl. 297. st. 1. ZV-a.

¹² Čl. 39. ZZK-a.

3. USPOREDBA PREDBILJEŽBE SA DRUGIM VRSTAMA ZEMLJIŠNOKNJIŽNIH UPISA

„Uknjižba je zemljišnoknjižni upis kojim se knjižna prava stječu, prenose ili prestaju bez posebnog naknadnog opravdanja.“¹³ „Predbilježba, isto kao i uknjižba, može biti pozitivna ili negativna ovisno o tome da li se pod uvjetom naknadnog opravdanja njome stječu, mijenjaju ili ograničavaju knjižna prava (pozitivna predbilježba) ili ona prestaju (negativna predbilježba).“¹⁴

Za razliku od predbilježbe i uknjižbe kao vrstama upisa u zemljišne knjige, zabilježba je upis kojim se čine vidljivim mjerodavne okolnosti za koje je zakonom određeno da ih se može zabilježiti u zemljišnim knjigama, a osnivati se mogu pravni učinci kad je to predviđeno zakonom.¹⁵ Postoje zabilježbe osobnih odnosa, zabilježbe prvenstvenog reda, zabilježbe otkaza i hipotekarne tužbe, zabilježbe spora, zabilježbe pokretanja postupka, zabilježbe tužbe radi pobijanja dužnikovih radnji, zabilježbe izvanrednog pravnog lijeka, zabilježbe imenovanja i opoziva upravitelja, zabilježbe odbijanja odnosno odbacivanja ovrhe, zabilježbe dosude. Iz navedenoga proizlazi da se zabilježbom publiciraju određeni osobni odnosi nositelja knjižnih prava i ograničenja koja su važna za pravni promet nekretnina, za upravljanje i raspolaganje nekretninama i knjižnim pravima. Zabilježbom se upisuju i različite pravne činjenice koje ukazuju na posebni pravni status određene nekretnine ili nekog knjižnog prava ili kojima se osnivaju određeni pravni učinci važni za raspolaganje knjižnim pravima, njihovo ostvarivanje ili zaštitu. Upis predbilježbe ne sprječava daljne upise te i knjižni prednik protiv kojeg je predbilježba provedena i predbilježeni nositelj knjižnog prava će moći raspolagati svojim pravom i protiv obojice će se moći provoditi daljni upisi izvedeni iz upisa provedenih u njihovu korist, tako je i kod zabilježbe čiji je cilj učiniti vidljivim okolnosti i određene pravne učinke mjerodavne za prosudbu pravnog stanja nekretnine i mogućnosti raspolaganja knjižnim pravima i njihovim prvenstvenim redom, a da se pritom ni na koji način ne ograniči ili zaustavi pravni promet nekretninom ili knjižnim pravom na koji se odnosi zabilježba, osim upisa zabilježbe ovrhe za koju Ovršni zakon (dalje u tekstu: OZ),¹⁶ jasno određuje da nakon upisa zabilježbe ovrhe nije dopušten upis promjene prava vlasništva niti kojeg drugog stvarnog prava utemeljen na raspoložbi ovršenika, bez obzira na to kad je ta raspoložba poduzeta.

¹³ Čl. 34. st. 2. ZZK-a.

¹⁴ Gavella, N., *op. cit.* u bilj. 2, str. 310.

¹⁵ Čl. 34. st. 4. ZZK-a.

¹⁶ Čl. 84. st. 3. Ovršnog zakona, Narodne novine, br. 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22, 06/24.

4. MATERIJALNE I POSTUPOVNE PRETPOSTAVKE ZA UPIS

Pretpostavke za upis su materijalne pretpostavke: knjižni prednik i tabularna isprava, te postupovne pretpostavke: stavljanje zahtjeva za upis, podnošenje isprava, dozvola suda, provedba upisa i pravomoćnost rješenja o upisu.

ZZK¹⁷ propisuje da su po načelu knjižnog prednika upisi u zemljišnu knjigu dopušteni samo protiv osobe koja je u času podnošenja prijedloga za upis već upisana u zemljišnoj knjizi kao nositelj knjižnog prava glede kojeg se upis zahtijeva ili koja bude barem istodobno uknjižena ili predbilježena kao nositelj tog knjižnog prava. Od tog načela ZZK¹⁸ određuje i neke iznimke kad je moguće zahtijevati upis iako pravo nije stečeno neposredno od knjižnog prednika. Npr. kad je knjižno pravo preneseno izvanknjižno na više osoba uzastopno, posljednji stjecatelj može zahtijevati da se upis provede neposredno na njega, a bez upisivanja međustjecatelja. Upis će se dopustiti jedino ako posljednji stjecatelj može dokazati ispravama podobnim za upis neprekinuti niz izvanknjižnih stjecanja od knjižnog prednika do sebe. Kod nasljeđivanja, ako nasljeđivatelj otuđi pravo koje je s ostavitelja nasljeđivanjem prešlo na njega, stjecatelju će se dopustiti upis prava neposredno iza ostavitelja. I u tom će se slučaju upis dopustiti jedino ako stjecatelj ispravama podobnim za upis dokaže neprekinuti slijed prijenosa prava od ostavitelja kao knjižnog prednika do sebe. Posebna je iznimka predviđena i za slučaj brisanja hipoteke glede koje je došlo do izvanknjižnih prijenosa hipotekarne tražbine, a u kojem slučaju dužnik može zahtijevati brisanje hipoteke protiv upisanog hipotekarnog vjerovnika i bez prethodnog upisa izvanknjižnih prijenosa hipotekarne tražbine u korist prijašnjih hipotekarnih vjerovnika. ZZK¹⁹ predviđa i posebnu iznimku od načela knjižnog prednika u slučajevima kad zbog smrti knjižnog prednika knjižno pravo prijeđe na nasljednike. Nasljednikovi vjerovnici mogu tada ishoditi osiguranje svoje tražbine prema utvrđenom nasljedniku i bez prethodnog upisa nasljednika.

„Da bi se dopustio i proveo upis u zemljišnu knjigu, zemljišnoknjižnom se sudu uz prijedlog za upis mora priložiti ili predočiti isprava odgovarajućeg oblika i sadržaja koja je podobna da se na temelju nje provede upis u zemljišnu knjigu – tabularna isprava.“²⁰ Tabularna isprava može biti javna isprava ili privatna isprava, a da bi ona bila podobna da se na temelju nje provede upis, mora ispunjavati određene pretpostavke – opće pretpostavke valjanosti tabularne

¹⁷ Čl. 45. ZZK-a.

¹⁸ Čl. 46. ZZK-a.

¹⁹ Čl. 47. st. 1. ZZK-a.

²⁰ Gavella, N., *op. cit.* u bilj. 2, str. 306.

isprave, a to su da isprava mora biti sastavljena u propisanom obliku za njezinu valjanost i da u ispravi na osnove koje se provodi upis (uknjižba ili predbilježba) knjižnog prava, njegove promjene, ograničenja ili prestanka mora za to biti vidljiv pravni temelj i da ne smije imati očitih nedostataka koji dovode u sumnju njezinu vjerodostojnost (ne smije biti nejasnih mjesta, precrtavanja i brisanja, ako se sastoji od više listova, oni moraju biti tako spojedni da se ne može umetnuti ni jedan list), u ispravi moraju biti navedene osobe protiv kojih se i u čiju se korist upis zahtjeva i to na način da ne postoji opasnost da ih se zamijeni s drugima, te moraju biti navedeni mjesto, dan, mjesec i godina gdje i kad je sastavljena.

Materijalna pretpostavka za provedbu svih vrsta zemljišnoknjižnih upisa i to neovisno o tome zahtijeva li se upis na temelju javne ili privatne isprave je podnošenje tabularne isprave koja ispunjava navedene opće pretpostavke valjanosti. „Uknjižba i predbilježba mogu se dopustiti samo na temelju javnih isprava koje ispunjavaju sve opće pretpostavke valjanosti tabularne isprave, pri čemu ZZK izričito propisuje na temelju kojih se javnih isprava može provesti uknjižba, a na osnovi kojih predbilježba. Opće pretpostavke za valjanost tabularne isprave mora ispunjavati i svaka privatna isprava na temelju koje se zahtijeva uknjižba ili predbilježba. Privatna isprava mora, pored toga, ispunjavati i još neke dodatne, posebne pretpostavke za uknjižbu.“²¹

5. PREDBILJEŽBE NA TEMELJU PRIVATNIH ISPRAVA

5.1. Privatne isprave

U knjizi Josipović, T., *Zemljišnoknjižno pravo*, Informator, Zagreb, 2001., str. 199-200²² objašnjeno je koje su to opće pretpostavke valjanosti tabularne isprave za zemljišnoknjižni upis koje moraju ispunjavati isprave kad se predbilježba zahtijeva na temelju privatne isprave o pravnim poslovima i javne isprave o pravnim poslovima koje su sastavili za to nadležno tijelo ili javni bilježnik u granicama svojih ovlasti u propisanom obliku. Na temelju privatne isprave o pravnom poslu dopustiti će se predbilježba kad: u ispravi nije navedena točna oznaka zemljišta ili prava glede kojega se zahtjeva upis,²³ kao npr. kad u ispravi nije naveden broj katastarske čestice, ali iz se iz isprave može vidjeti na koji se zemljišnoknjižni uložak odnosi, zatim u slučajevima kad u ispravi, a ni u posebnoj ispravi nema izričite izjave onoga čije se

²¹ Gavella, N., *op. cit.* u bilj. 2, str. 306-307.

²² Josipović, T., *Zemljišnoknjižno pravo*, Informator, Zagreb, 2001., str. 199-200.

²³ Čl. 59. st. 1. ZZK-a.

pravo ograničava, opterećuje, ukida ili prenosi na drugu osobu da pristaje na uknjižbu,²⁴ zatim kad istinitost potpisa osobe čije se pravo upisom ograničuje, opterećuje, ukida ili prenosi na drugu osobu nije ovjerena na način propisan posebnim zakonom,²⁵ ili kad je opća ili generična punomoć na temelju koje opunomoćitelj zahtijeva uknjižbu izdana prije više od godine dana od trenutka sastavljanja isprave,²⁶ te u slučaju kad istinitost potpisa opunomoćitelja na punomoći temeljem koje je opunomoćenik popisao ispravu temeljem koje se protiv opunomoćitelja zahtijeva uknjižba nije ovjerena na način propisan posebnim zakonom.²⁷

Primjer u kojem sud nije dopustio uknjižbu nego predbilježbu zbog nedostatka ovjere potpisa pronalazimo u odluci Županijskog suda u Velikoj Gorici:

„Međutim, budući da privatna isprava dostavljena uz prijedlog – očitovanje Z. d.d. od 5. srpnja 2016. – ne sadrži odgovarajuću ovjeru potpisa opunomoćenika koji su istu potpisali, na što ukazuje Vrhovni sud Republike Hrvatske u rješenju Rev-372/2019-2 od 20. veljače 2024., to u konkretnom slučaju, nije ispunjena posebna pretpostavka iz čl. 52. st. 1. i 3. ZZK za dopuštanje uknjižbe. No, kako su ispunjene opće pretpostavke za navedeni zemljišnoknjižni upis, na temelju navedene isprave trebalo je dopustiti predbilježbu prijenosa prava zalogu, u skladu s čl. 56. st. 1. ZZK (čl. 394.a ZPP, koji se u ovom slučaju primjenjuje na temelju čl. 107. st. 5. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o parničnom postupku, „Narodne novine“ broj 80/22). Dopuštenu predbilježbu predlagatelj će moći opravdati podnošenjem prijedloga radi opravdanja predbilježbe, na temelju očitovanja Z. d.d. Zagreb koje će sadržavati odgovarajuću ovjeru potpisa.“²⁸

Sljedeći slučaj u kojem privatna isprava ne ispunjava posebni uvjet za uknjižbu je kad je klauzula intabulandi dana uvjetno ili oročeno²⁹ premda tabularna isprava ispunjava sve opće i posebne pretpostavke za uknjižbu, ne može se provesti uknjižba sve dok se ne ispuni uvjet odnosno dok ne istekne rok pod kojim je dan pristanak za uknjižbu, da bi se u takvom slučaju sačuvao prvenstveni red za knjižno pravo koje je predmet raspolaganja u ispravi, dopustit će se predbilježba, koja će se opravdati kad se ispuni uvjet odnosno kad istekne rok, takav primjer možemo vidjeti u odluci Županijskog suda u Varaždinu:

„Uvidom u prvostupanjski spis ovaj sud utvrdio je da su uz prijedlog za uknjižbu priloženi primjerak Sudske nagodbe, potvrda o plaćenju sudskoj pristojbi i preslika osobne iskaznice

²⁴ Čl. 59. st. 1. ZZK-a.

²⁵ Čl. 57. st. 1. ZZK-a.

²⁶ Čl. 58. st. 2. ZZK-a.

²⁷ Čl. 58. st. 3. ZZK-a.

²⁸ Županijski sud u Velikoj Gorici, Gž Zk-35/2024-6 od 29. svibnja 2024.

²⁹ Čl. 59. st. 2. ZZK-a.

predlagatelja. Nije priložena potvrda o isplati preostalih 5.000,00 kn već je ista priložena tek uz prigovor protiv rješenja ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta pa utoliko žalbeni navodi o priloženoj potvrdi nisu osnovani.

Obzirom da ovaj sud u žalbenom postupku primjenom čl. 365. st. 2. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine broj: 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07 – odluka US RH, 84/08, 96/08 – odlika US RH, 123/08 – ispravak, 57/11, 148/11 – pročišćeni tekst, 25/13 i 89/14 – odluka US RH, 70/19 – dalje: ZPP), u svezi sa čl. 99. st. 2. ZZK pazi na pravilnost primjene materijalnog prava potrebno je ukazati na odredbu čl. 110. st. 2. ZZK prema kojoj prijedlog za uknjižbu sadrži u sebi prešutno i prijedlog za predbilježbu, ako je podnositelj nije izrijekom isključio te na odredbu čl. 61. st. 1. ZZK koja propisuje da ako isprava na temelju koje se zahtijeva upis ne odgovara svim posebnim pretpostavkama za uknjižbu (čl. 57., 58., 59. i 60. ovoga Zakona), ali ispunjava opće pretpostavke za zemljišnoknjižni upis (čl. 48. i 49. ovoga Zakona) na temelju te isprave dopustit će se predbilježba, ako ju je moguće provesti, dok je st. 2. istoga članka propisano da ako je pristanak za uknjižbu dan uvjetno ili oročeno, dopustit će se predbilježba.³⁰

Iz navedenog rješenja proizlazi da sud neće odbiti prijedlog za upis prava vlasništva u slučaju kad je pristanak za uknjižbu dan uvjetno, odnosno u ovom slučaju nedostaje potvrda o isplaćenju kupoprodajnoj cijeni, već će takvom prijedlogu djelomično udovoljiti tako da će sud naložiti upis predbilježbe prava vlasništva. Predbilježbom će steći prvenstveni red upisa u odnosu na kasnije upise.

Poseban je i slučaj u kojem privatna isprava ne ispunjava posebne pretpostavke za uknjižbu je kad je hipotekarni dug položen sudu, jer se vjerovnik ne može odmah isplatiti ili kad je treća osoba polaganjem u sud isplatila dug umjesto dužnika pa joj je vjerovnik dužan ustupiti tražbinu³¹ (u slučajevima kad je vjerovnik u zakašnjenu, kad je nepoznat, kad je neizvjesno tko je vjerovnik i gdje se nalazi, kad je poslovno nesposoban, a nema zastupnika ili kad treća osoba ima pravni interes da obveza bude ispunjena), tada se dok vjerovnik ne pristane na brisanje hipoteke odnosno na prijenos hipotekarne tražbine i upis hipoteke u korist treće osobe na koju je prešla hipotekarna tražbina ne može provesti uknjižba brisanja hipoteke odnosno prijenosa hipoteke, već će se na temelju isprave kojom se dokazuje da je iznos položen sudu provesti predbilježba. ZZK ne određuje izričito koji sadržaj mora imati privatna tabularna isprava da bi se na temelju nje provela predbilježba. Izričito je propisan sadržaj tabularne isprave za upis

³⁰ Županijski sud u Varaždinu, Gž Zk-1027/2021-3 od 7. lipnja 2022.

³¹ Čl. 62. st. 2. ZZK-a.

samo o ispravi na temelju koje se može dopustiti predbilježba založnog prava, te o ispravi na temelju koje se predbilježuje obvezno pravo. U ispravi na temelju koje se dopušta predbilježba založnog prava moraju biti dovoljno određeni i ispravom dokazani i tražbina i pravna osnova založnog prava. U ispravi na temelju koje se upisuje neko obvezno pravo dopustit će se samo kad je ispravom dokazano i postojanje prava i volja stranaka da se to pravo upiše. Kod upisa predbilježbe obveznih prava takva odredba proizlazi iz činjenice da su obvezna prava stečena suglasnošću stranaka, ali za njihov upis je potrebno da stranke izraze svoju volju da se određeno obvezno pravo upiše u zemljišnu knjigu i da time postane apsolutno. Takva suglasnost ne mora biti u strogoj formi kao klauzula intabulandi niti potpis mora biti ovjeren, već da iz isprave proizlazi da to obvezno pravo već postoji odnosno da je već osnovano i da postoji volja stranaka da se ono upiše u zemljišne knjige.³²

5.2. Opravdanje predbilježbe na temelju privatne isprave ili javne isprave o pravnom poslu

Predbilježba provedena na temelju privatne isprave ili javne isprave o pravnom poslu koju je sastavilo za to nadležno tijelo ili javni bilježnik može se opravdati na dva načina:

Prvi način je da se opravda ispravom prikladnom za uknjižbu kojom se otkanja nedostatak zbog kojeg nije bila dopuštena uknjižba. Sadržaj i oblik isprave ovisit će o tome koji je nedostatak bio u ispravi zbog kojeg se nije mogla provesti uknjižba. Tako će se npr. nedostatak ovjere potpisa nadomjestiti naknadnom ovjerom potpisa na izvorniku isprave, nedostatak točne oznake zemljišta ili knjižnog prava otklonit će se sastavljanjem nove isprave koja sadrži točne podatke ili dopunjavanjem prvotne isprave u skladu s općim pravilima o naknadnim dodacima već sastavljenih isprava o pravnim poslovima. Nedostatak pristanka za uknjižbu nadomjestit će se sastavljanjem posebne isprave koja sadrži tu izjavu.³³ Kad je pristanak za uknjižbu dan uvjetno ili oročeno, predbilježba će se opravdati dokazivanjem da je ispunjen uvjet kojim je bio uvjetovan pristanak za uknjižbu ili protekao rok, npr. ako se dopušta uknjižba isplatom kupoprodajne cijene u cijelosti, mora se izraditi javna ili javnoovjerovljena isprava u kojoj prodavatelj daje izjavu da je kupoprodajnu cijenu primio u cijelosti. Isprava kojom se opravdava predbilježba mora biti prikladna za uknjižbu što znači da mora ispunjavati sve opće i posebne pretpostavke koje se zahtijevaju za valjanost tabularne isprave za uknjižbu.

³² Josipović, T., *op. cit.* u bilj. 23, str. 200-201.

³³ Josipović, T., *op. cit.* u bilj. 23, str. 201-202.

Drugi način je da se predbilježba opravda pravomoćnom presudom kojom je predbilježba opravdana donesenom u sudskom parničnom postupku pokrenutom tužbom radi opravdanja predbilježbe. Predbilježba se opravdava presudom kad knjižni prednik nije voljan dobrovoljno izdati ispravu prikladnu za uknjižbu kojom bi se opravdala predbilježba ili iz bilo kojeg razloga nije moguće predbilježbu opravdati naknadnim prilaganjem isprave prikladne za uknjižbu. Tužba radi opravdanja predbilježbe podnosi se u roku od 15 dana od dostave rješenja kojim je predbilježba dopuštena, a podnosi ju osoba u čiju je korist predbilježba upisana, s time da taj rok zemljišnoknjižni sud može na zahtjev iz opravdanih razloga produžiti. Za podizanje tužbe radi opravdanja predbilježbe aktivno je legitimirana osoba u čiju je korist provedena predbilježba, a pasivno je legitimiran njezin knjižni prednik odnosno osoba protiv koje je dopuštena predbilježba. Opravdanje predbilježbe u sudskom postupku sastoji se u sudskom utvrđivanju da je predbilježba opravdana jer postoji valjani pravni temelj stjecanja knjižnog prava koje je predbilježeno.³⁴ „U parnici radi opravdanja predbilježbe na tužitelju leži teret dokaza pravnog temelja stjecanja knjižnog prava, a glede predbilježenog založnog prava teret dokaza da postoji valjana tražbina u određenom opsegu te pravni temelj stjecanja založnog prava.“³⁵

U postupku utvrđivanja da li je predbilježba opravdana, tuženik može tužitelju staviti sve prigovore protiv postojanja knjižnog prava, pa i ako protiv rješenja kojim je predbilježba bila dopuštena nije podnio žalbu ili je podnio žalbu, ali je bila odbijena. Usvoji li sud tuženi zahtjev za opravdanje predbilježbe, utvrdit će presudom da je određena predbilježba opravdana, te će na temelju te presude, a na zahtjev predbilježenog stjecatelja knjižnog prava, zemljišnoknjižni sud u zemljišnoj knjizi zabilježiti da je predbilježba opravdana, odnosno opravdanjem će predbilježbu pretvoriti u uknjižbu, s učinkom od časa kad je prijedlog za predbilježbu bio podnesen, a što je određeno čl. 65. i čl. 67.st. 2. ZZK.

Iz primjera odluke Županijskog suda u Varaždinu možemo zaključiti da se i u tužbenom zahtjevu kod tužbe za opravdanje predbilježbe, da bi se tužbenom zahtjevu moglo udovoljiti, moraju pravilno postaviti tužbeni zahtjevi, odnosno kao i kod isprave za upis, moraju biti točno navedene nekretnine i suvlasnički dijelovi na koje se tužbeni zahtjev za opravdanje predbilježbe odnosi:

„Iz dokumentacije priložene u spis, a što ističu i tuženici u žalbi, proizlazi da je temeljem ugovora o kupoprodaji od 20. studenoga 2017. na nekretnini upisanoj u zk.ul.br. 529 k.o. A5,

³⁴ Josipović, T., *op. cit.* u bilj. 23, str. 2022.

³⁵ Čl. 67. st. 2. ZZK-a

etažnom vlasništvu (E-1 i E-2) na suvlasničkim dijelovima tuženika (svakog u ¼ suvlasničkog dijela etaže) pod brojem Z-15797/2018 dana 30. srpnja 2018. upisana predbilježba prava vlasništva tužitelja, dok iz činjeničkih navoda tužbe proizlazi da je tužitelj istu podnio kako bi ishodio ispravu kojom će otkloniti nedostatke tabularne isprave zbog koje mu je odbijena uknjižba prava vlasništva.

Dakle, tužba sadržajno upućuje na tužbu radi opravdanja predbilježbe propisane odredbom čl. 62. ZZK. Predbilježba je vrsta zemljišnoknjižnog upisa kada isprava na temelju koje se upis vrši ima određene nedostatke, a kada se ti nedostaci otklone, tada se predbilježba opravdava i vrši se uknjižba navedenog stvarnog prava. Stoga je opravdanje predbilježbe pravni akt kojim se otklanja nedostatak radi kojeg nije bila dopuštena uknjižba mora biti prikladna za uknjižbu i podobna za eventualnu provedbu ovrhe ukoliko protivna strana dobrovoljno ne postupi po odluci suda.

Pravilno postavljen tužbeni zahtjev je osnovna pretpostavka da bi se o njemu moglo odlučivati, pa je stoga i u ovom konkretnom slučaju zahtjev morao biti tako određen da može poslužiti kao ovršna isprava i kao isprava prikladna za uknjižbu (čl. 61. toč. a. ZZK), što znači da izreka presude mora sadržavati točnu oznaku zemljišta sa točnim opisom posebnih dijelova nekretnine i točno naznačenim suvlasničkim dijelovima tuženika.

Zahtjevu tužitelja „nalaže se tuženicama da u roku od 15 dana tužitelju izdaju tabularnu ispravu podobnu za upis prava na suvlasničkom dijelu tužitelja na nekretnini i to: - 5491/10000 pripadajućeg idealnog dijela nekretnine...“, kada u njemu nije jasno na čijem bi suvlasničkom dijelu trebalo opravdati predbilježbu (kraj činjenice da je predbilježba vlasništva tužitelja upisana na ¼ suvlasničkih dijelovima etaža tuženika), ne može se dati značaj podobnog za opravdanje predbilježbe.“³⁶

6. PREDBILJEŽBA NA TEMELJU JAVNIH ISPRAVA

6.1. Javne isprave

U čl. 64. ZZK³⁷ propisano je da javne isprave na temelju kojih se može dopustiti predbilježba mogu biti: neovršne pravomoćne domaće sudske odluke kojima se stvano pravo bezuvjetno utvrđuje ili dosuđuje ili se bezuvjetno odbija i odluke domaćih sudova odnosno s njima

³⁶ Županijski sud u Varaždinu, Gž-1303/2020-2 od 21. siječnja 2021.

³⁷ Čl. 64. ZZK-a.

izjednačenih odluka drugih tijela vlasti kojima se predbilježba određuje kao mjera osiguranja te ostale javne isprave određene posebnim zakonom.

6.2. Opravdanje predbilježbe upisane temeljem javne isprave

Predbilježba provedena na temelju javnih isprava opravdava se potvrdom o ovršnosti odluke suda ili drugog tijela vlasti na temelju koje je predbilježba bila dopuštena, temeljm čl. 66. st. 1. b) ZZK.³⁸ Potvrdu o ovršnosti izdaje sud odnosno tijelo koje je odlučivalo u prvom stupnju. Za opravdanje predbilježbe potrebno je zemljišnoknjižnom sudu dostaviti javnu ispravu na koju je stavljena potvrda o ovršnosti odnosno javnu ispravu koja ima sve one kvalitete koje mora imati javna isprava na osnovi koje se provodi uknjižba.

7. PRAVNO DJELOVANJE OPRAVDANJA PREDBILJEŽBE

Predbilježbom knjižno pravo pod uvjetom naknadnog opravdanja stječe mjesto u prvenstvenom redu. Kad se predbilježba opravda, smatrat će se da predbilježeno knjižno pravo ima ono mjesto u prvenstvenom redu koje je stekao u času podnošenja prijedloga za upis predbilježbe, jer se smatra da se već od tog časa predbilježba pretvorila u uknjižbu. Zbog toga će prava upisana nakon predbilježenog prava imati kasniji prvenstveni red u odnosu na predbilježeno pravo čiji je upis naknadno opravdan.

U razdoblju od provedbe predbilježbe, pa do njezina opravdanja ili brisanja nastaje specifična pravna situacija glede raspolaganja knjižnim pravom na koji se odnosi predbilježba. S obzirom na to da se predbilježbom knjižno pravo stječe, prenosi, ograničava ili prestaje pod uvjetom naknadnog opravdanja, njezinom provedbom je i gubitak ili ograničenje prava knjižnog prednika samo uvjetno. Npr. kad je provedena predbilježba prijenosa vlasništva, nakon njezine provedbe postojat će dva ovlaštenika glede tog prava, knjižni prednik i stjecatelj čije je stjecanje vlasništva samo predbilježeno, a nakon provedene predbilježbe prijenosa hipotekarne tražbine postojat će glede istog založnog prava hipotekarni vjerovnik čiji je prestanak založnog prava samo predbilježen i novi hipotekarni vjerovnik u čiju je korist založno pravo samo predbilježeno. I knjižni prednik protiv koga je provedena predbilježba i predbilježeni nositelj knjižnog prava moći će raspolagati svojim pravom i protiv obojice će se moći provoditi daljni upisi izvedeni iz upisa provedenih u njihovu korist, ali će pravni učinci tih daljnjih upisa ovisiti

³⁸ Čl. 66. st. 1. b) ZZK-a.

o sudbini upisane predbilježbe odnosno da li će biti opravdana ili ne. Konačno će pravo knjižnog prednika prestati, biti preneseno ili ograničeno tek opravdanjem predbilježbe, s time da će se smatrati da je pravo prestalo, preneseno ili ograničeno već od časa upisa predbilježbe. Upis da je predbilježba opravdana provodi se na zahtjev bilo koje od stranaka, a na temelju isprave kojom se opravdava predbilježba. Opravdanje predbilježbe u zemljsnoj se knjizi upisuje zabilježbom da je predbilježba opravdana. Opravdanje predbilježbe djeluje i na upise koji su provedeni nakon upisa predbilježbe. Pravni učinci opravdanja predbilježbe djeluju unatrag od časa kad je zahtijevan upis predbilježbe, pa tako i na upise provedene nakon upisa predbilježbe. Kad se predbilježba opravdava zemljišnoknjižni će sud sve istodobno s upisom opravdanja predbilježbe, po službenoj dužnosti izbrisati sve upise koji su bili dopušteni protiv knjižnog prednika protiv kojeg je bila provedena predbilježba. Iste učinke ima i opravdanje predbilježbe kojom je neko pravo izbrisano. Prilikom zabilježbe opravdanja predbilježbe sud će po službenoj dužnosti izbrisati sve kasnije upise koji proizlaze iz izbrisanog prava. Ovakvo djelovanje opravdanja predbilježbe na raspolaganju knjižnog prednika protiv kojeg je provedena predbilježba posljedica je pravila da se opravdanjem predbilježba pretvara u uknjižbu već od časa kad je zahtijevan upis predbilježbe. Sva raspolaganja kojima je knjižni prednik protiv kojeg je bila provedena predbilježba raspolagao knjižnim pravom na koga se odnosila predbilježba bila su uvjetna i ovisila su o tome hoće li predbilježba biti opravdana ili ne.

8. PRAVNO DJELOVANJE IZOSTANKA OPRAVDANJA PREDBILJEŽBE

Pravno djelovanje izostanka opravdanja predbilježbe znači njeno brisanje jer nije opravdana. „Brisanjem predbilježbe nastaje pravno stanje kao da predbilježba nije nikada ni bila provedena, kao da nije ni došlo do predbilježene promjene, prijenosa, ograničenja ili prestanka knjižnog prava. Upis brisanja predbilježbe, kao i upis opravdanja predbilježbe, djeluje unatrag od časa kad je zahtijevan upis predbilježbe. Zbog toga svi pravni učinci koje je imala predbilježba do svog brisanja prestaju i to unatrag od časa kad je bila provedena.“³⁹ ZZK⁴⁰ propisuje da brisanje predbilježbe koja nije opravdana može zahtijevati vlasnik zemljišta ili nositelja knjižnog prava, a koji mogu tužbom zahtijevati da se utvrdi nepostojanje predbilježbenog prava, a u slučaju pozitivne odluke suda da se zabilježbom te odluke spriječi

³⁹ Josipović, T., *op. cit.* u bilj. 23, str. 204.

⁴⁰ Čl. 71. st. 3. ZZK-a.

ponovno dopuštenje predbilježbe. „Brisanje predbilježbe može se zahtijevati kad tužba za opravdanje predbilježbe nije pravodobno podnesena u roku, kad je tužba radi opravdanja predbilježbe pravomoćno odbijena, kad je ukinuto rješenje o određivanju predbilježbe kao mjere osiguranja i dr.“⁴¹ ZZK⁴² također propisuje što u slučaju kad je predbilježba izbrisana samo zato što tužba za opravdanje nije bila podnesena na vrijeme, te određuje da se može zahtijevati nova predbilježba, ali će ta predbilježba proizvoditi pravni učinak tek od trenutka podnošenja novoga prijedloga. Kako tužba radi opravdanja predbilježbe nije podnesena, o opravdanosti predbilježbe nije se ni odlučivalo u sudskom parničnom postupku, pa se ne primjenjuju ni pravila o presuđenoj stvari. „Sud će odbiti predbilježbu prava koje se zahtijeva na temelju iste isprave na temelju koje je predbilježba bila upisana, ali je izbrisana na temelju pravomoćne odluke kojom je utvrđeno da tužitelju ne pripada predbilježeno pravo ili predbilježba nije opravdana ili se osoba u čiju je korist predbilježba bila dopuštena odrekla predbilježenog prava, ako se protivno tome dopusti nova predbilježba, na zahtjev će se izbrisati.“⁴³ Zemljišnoknjižni sud će dopustiti brisanje predbilježbe na temelju isprave o odreknuću predbilježenog knjižnog prava koja ispunjava sve opće i posebne pretpostavke propisane ZZK-om, a istovremeno će se po službenoj dužnosti brisati i svi upisi koji su dopušteni u svezi s tom predbilježbom.

9. ODLUČIVANJE O UPISU PREDBILJEŽBE U ZEMLJIŠNU KNJIGU

Kod sklapanja pravnog posla na temelju privatne isprave i javne isprave o pravnim poslovima koje su sastavili nadležno tijelo ili javni bilježnik u granicama svojih ovlasti i u propisanom obliku možemo zaključiti da je volja stranaka upis predbilježbe samo u slučaju kad je pristanak za uknjižbu dan uvjetno ili oročeno i u slučaju kad je hipotekarni dug položen u sudu jer se vjerovniku ne može odmah isplatiti ili kad je treća osoba polaganjem u sud isplatila dug umjesto dužnika pa joj je vjerovnik dužan ustupiti tražbinu. U slučaju kad je pristanak za uknjižbu dan uvjetno ili oročeno, pretpostavlja se da je stranka upoznata sa činjenicom da uknjižba nije moguća do ispunjenja uvjeta ili proteka roka, međutim da bi se u takvom slučaju sačuvalo prvenstveni red za knjižno pravo koje je predmet raspolaganja u ispravi, stranka može zatražiti upis predbilježbe. Na primjer, ako stranka kao kupac nije u mogućnosti isplatiti prodavatelja, odnosno knjižnog prednika odmah, ali će ga isplatiti u dogovorenom roku i

⁴¹ Josipović, T., *op. cit.* u bilj. 23. str. 204.

⁴² Čl. 70. st. 1. i 2. ZZK-a.

⁴³ Čl. 70. st. 1. i 2. ZZK-a.

dogovorenom iznosu, predati će zemljišnoknjižnom sudu takvu ispravu sa zahtjevom za upis predbilježbe koju će opravdati kada se za to ispune uvjeti. U slučaju kada se prijenos hipotekarne tražbine i upis hipoteke u korist treće osobe na koju je prešla hipotekarna tražbina ne može provesti jer je hipotekarni dug položen sudu iz razloga što se vjerovniku ne može odmah isplatiti ili kad je treća osoba isplatila dug umjesto dužnika pa joj je vjerovnik dužan ustupiti tražbinu, sve do njegova pristanka na brisanje hipoteke odnosno na prijenos hipotekarne tražbine i upis hipoteke na treću osobu, može na temelju isprave kojom se dokazuje da je iznos položen sudu provesti predbilježba. Upisi se provode na temelju rješenja zemljišnoknjižnog suda na temelju rješenja kojim se upis određuje i nalaže njegova provedba u zemljišnoj knjizi. Po ZZK-u⁴⁴ sud će, nakon što je pregledao prijedlog za upis i priloge, dopustiti upis ako iz zemljišne knjige nije vidljivo da bi glede predmeta upisa postojala zapreka tom upisu, nema osnove za sumnju u to jesu li osobe protiv kojih se zahtijeva upis sposobne raspolagati predmetom na koji se upis odnosi, niti u to je li osoba koja je prijedlog podnijela za to ovlaštena, utemeljenost prijedloga proizlazi iz sadržaja podnesenih isprava i isprave imaju potreban oblik.

U slučajevima kad stranka u prijedlogu za upis zahtijeva uknjižbu na temelju isprave koja ne udovoljava nekoj od posebnih pretpostavki za uknjižbu, npr. omaškom je izostavljena točna oznaka zemljišta ili prava glede kojeg se zahtijeva upis, ali se iz isprave može razabrati glede kojeg se zemljišnoknjižnog uložka upis zahtijeva, kada u ispravi, niti u posebnoj ispravi za upis knjižni prednik nije izričito i bezuvjetno pristao na upis pa nedostaje bezuvjetna klauzula intabulandi, ako istinitost potpisa osobe čije se pravo ograničuje, opterećuje, ukida ili prenosi na drugu osobu nije ovjerena na način propisan posebnim zakonom, ako istinitost potpisa opunomoćenika na ispravi temeljem koje se protiv oponomoćenika zahtijeva upis nije ovjerena na način propisan posebnim zakonom, kad je opća ili generična punomoć na temelju koje opunomoćitelj potpisao ispravu na temelju koje se protiv opunomoćitelja zahtijeva uknjižba izdana prije više od godine dana od časa podnošenja prijedloga za upis ili kad istinitost potpisa opunomoćitelja na punomoći temeljem koje se protiv opunomoćitelja zahtijeva uknjižba nije ovjerena na način propisan posebnim zakonom, tada će zemljišnoknjižni sud djelomično udovoljiti prijedlogu⁴⁵ jer se smatra da prijedlog za uknjižbu prešutno sadrži i prijedlog za predbilježbu ako je prodnositelj nije izrijekom isključio.⁴⁶ U takvom rješenju, u kojem zemljišnoknjižni sud odbije prijedlog djelomično, mora navesti razloge odbijanja. Stranka će

⁴⁴ Čl. 117. st. 1. ZZK-a.

⁴⁵ Čl. 118. st. 3. ZZK-a.

⁴⁶ Čl. 110. st. 2. ZZK-a.

u tom slučaju kada primi rješenje zemljišnoknjižnog suda u obrazloženju moći vidjeti koje nedostatke ima njegova isprava te će naknadno zemljišnoknjižnom sudu moći dostaviti ispravu prikladnu za uknjižbu, a prvom ispravom je zadržao red prvenstva za sjecanje, promjenu, ograničenje ili prestanak predbilježenog knjižnog prava.

10. PRAVNI LIJEKOVI

Ukoliko je stranka nezadovoljna rješenjem koje je donio zemljišnoknjižni sud strankama su dopušteni pravni lijekovi prigovor i žalba, a osobe kojima se rješenje dostavlja samo radi obavijesti ne smatraju se strankama u postupku. Podneseni prigovor i žalba ne odgađaju provedbu upisa. ZZK⁴⁷ propisuje da se u prigovoru i žalbi ne mogu iznositi nove činjenice niti prilagati nove isprave, osim u slučaju opisanom u čl. 118. st. 7. ZZK-a, a u kojem slučaju sud može pozvati predlagatelja nepotpunog prijedloga da dostavi isprave koje ne predstavljaju tabularne isprave, ako je nedostatak takvih priloga jedina zapreka da se udovolji prijedlogu za upis. Rok za podnošenje prigovora i žalbe je 15 dana od dana dostave rješenja. Prije odlučivanja o prigovoru i žalbi, prigovor i žalba dostavljaju se protivnoj stranki na odgovor. Kad provodi upis naložen rješenjem povodom prigovora i žalbe, zemljišnoknjižni sud ne donosi posebno rješenje, nego neposredno provodi odluku. Kad uspostavlja zemljišnoknjižno stanje povodom rješenja o prigovoru i žalbi, zemljišnoknjižni sud će po službenoj dužosti izbrisati pobijani upis i donijeti posebno rješenje o brisanju upisa koji su provedeni nakon zabilježbe prigovora odnosno žalbe, a koji su izvedeni iz pobijanog upisa. Protiv tog rješenja dopuštena je žalba o kojoj odlučuje žalbeni sud.

⁴⁷ Čl. 143. st. 3.-7. ZZK-a.

12. ZAKLJUČAK

Smisao predbilježbe kao zemljišnoknjižnog upisa stvarnih prava na nekretninama je stjecanje prvenstvenog reda za predbilježeno knjižno pravo glede kojeg se ne može provesti uknjižba. Predbilježbom knjižno pravo pod uvjetom naknadnog opravdanja sječe određeno mjesto u prvenstvenom redu u odnosu na ostala upisana prava.

Za provedbu predbilježbe moraju se ispuniti sve materijalne i postupovne pretpostavke upisa kao i za provedbu svakog zemljišnoknjižnog upisa. Materijalne pretpostavke su knjižni prednik i tabularna isprava. Postupovne pretpostavke su stavljanje zahtjeva za upis, podnošenje isprava, dozvola suda, provedba upisa i pravomoćnost rješenja o upisu. Isprave na temelju kojih se može dopustiti predbilježba mogu biti privatne isprave o pravnim poslovima i javne isprave koje su o pravnim poslovima u granicama svojih ovlasti i u propisanom obliku sastavili nadležno tijelo ili javni bilježnik i javne isprave (neovršne pravomoćne domaće sudske odluke kojima se stvarno pravo bezuvjetno utvrđuje ili dosuđuje ili se bezuvjetno odbija, odluke domaćih sudova odnosno s njima izjednačenih odluka drugih tijela vlasti kojima se predbilježba određuje kao mjera osiguranja i ostale javne isprave određene posebnim zakonom).

Predbilježba se opravdanjem na temelju valjane isprave pretvara u uknjižbu djelujući u natrag od kad je predbilježba bila provedena. Opravdanje predbilježbe djeluje i na upise koji su provedeni nakon upisa predbilježbe. Kod izostanka opravdanja predbilježbe nastaje pravno stanje kao da predbilježba nije bila nikada niti upisana, zbog toga svi pravni učinci koje je predbilježba imala do brisanja prestaju i to od trenutka kad je bila upisana.

Stvarna su prava apsolutna, ona djeluju prema svima, pa je prijeko potrebno da svima zainteresiranima bude publicirano da u pogledu određene stvari postoji nečije stvarno pravo. To omogućuje da se poštuju tuđa prava. Zato je predbilježba kao zemljišnoknjižni upis važna da se publicira ono stvarno pravo koje se želi uknjižiti pod uvjetom naknadnog opravdanja.

13. LITERATURA

Gavella, N.; Josipović T.; Gliha, I.; Belaj, V., Stipković, Z., *Stvarno pravo, Svezak 1.*, Narodne novine, Zagreb 2007.

Josipović, T., *Priručnik za pravnu edukaciju iz zemljišnoknjižnog prava*, Narodne novine, Zagreb, 2005.

Josipović, T., *Zemljišnoknjižno pravo*, Informator, Zagreb, 2001.

Klarić, P.; Vedriš, M., *Građansko pravo*, Narodne novine, Zagreb, 2014.

Kontrec, D., *Tužbe zemljišnoknjižnog prava*, Informator, Zagreb, 2008.

Zakon o zemljišnim knjigama, Narodne Novine, br. 63/19, 128/22, 155/23

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Narodne novine, br. 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, 152/14, 81/15, 94/17

Ovršni zakon, Narodne novine, br. 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22, 06/24

Bulka, Z., *Tužba radi opravdanja predbilježbe*, *Pravo u gospodarstvu*, Zagreb, 2015. str. 517-531.

Kačer, H., *Jedan problem u zemljišnoknjižnoj praksi ili kako opravdati predbilježbu*, *Hrvatska pravna revija*, Zagreb, 2008., str. 27-31.

Kovačević-Turac, A., *Opravdanje predbilježbe*, Informator, Zagreb, 2009., str. 5-6.
www.iusinfo.hr/sudska-praksa