

mr.sc. Jadranko Jug^{*}

PRIMJENA NAČELA ZAKONITOSTI I NAČELA POVJERENJA U ZEMLJIŠNE KNJIGE KOD UPISA PRAVA NA POMORSKOM DOBRU

1. UVOD

Pomorsko dobro je opće dobro od interesa za Republiku Hrvatsku i ima njezinu osobitu zaštitu, a upotrebljava se ili koristi pod uvjetima i na način propisan Zakonom o pomorskom dobru i morskim lukama¹ (NN 158/03 – u daljnjem tekstu: ZPDML). Obzirom da se na pomorskom dobru ne može stjecati pravo vlasništva niti druga stvarna prava,² vidljivo je da je pomorsko dobro u nevlasničkom režimu i da je izuzeto od mogućnosti biti objektom stvarnih prava.³ Ustav Republike Hrvatske, između ostalog, određuje da su more, morska obala i otoci stvari od interesa za Republiku Hrvatsku i imaju njezinu osobitu zaštitu.⁴

Pomorsko dobro je stoga temeljem Ustava Republike Hrvatske i pozitivnih propisa svrstano u dobra i nekretnine koje imaju izuzetnu važnost za sve građane, ali i državu u cjelini. Veliki broj nekretnina koje čine pomorsko dobro nalaze se unutar nekog od zakonom zaštićenog područja,⁵ a Republika Hrvatska ima 1.185 otoka koji su dijelom, a neki manji u cijelosti, pomorsko dobro.

S druge strane, svjedoci smo ogromnih devastacija na pomorskom dobru koje se sastoje od faktičkih zahvata na pomorskom dobru,⁶ ali isto tako i pravnih raspolaganja suprotno propisima, iako se radi o nekretninama koje su izvan prometa. Kod raspolaganja nekretninama suprotno ZPDML od izuzetnog je značaja evidencija pomorskog dobra, ali i postupanje zemljišnoknjižnih sudova kada pomorsko dobro nije upisano kao takvo u zemljišne knjige. Opće je poznato da u Republici Hrvatskoj zemljišnoknjižno stanje nije usklađeno s faktičnim, pa tako niti većina nekretnina koje su pomorsko dobro nisu upisane u tom pravnom statusu u zemljišne knjige. Takvo stanje postoji desetljećima, a uzroci su mnogobrojni.⁷ Zaštita, raspolaganje i upravljanje

^{*} zamjenik Glavnog državnog odvjetnika RH

¹ Definicija iz čl. 3. st. 1. ZPDML

² V. čl. 5. st. 2. ZPDML

³ V. čl. 3. st. 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00 i 114/01 – dalje u tekstu: ZV)

⁴ V. čl. 52. st. 1. Ustava Republike Hrvatske (NN 44/01 – proć. tekst)

⁵ npr. nacionalni parkovi, parkovi prirode, strogi rezervati, posebni rezervati, itd.

⁶ npr. nasipavanje mora, građenje na pomorskom dobru, itd.

⁷ npr. u prošlom sustavu u cijelosti je bio marginaliziran upis stvarnih prava u zemljišne knjige, pa tako i pomorskog dobra. Nedostatak novca je daljnji razlog neupisa pomorskog dobra u zemljišne knjige, a također i nedorečenost propisa je jedan od uzroka neupisa pomorskog dobra u zemljišne knjige.

pomorskim dobrom bilo bi znatno olakšano ukoliko bi se pomorsko dobro upisalo u zemljišne knjige, jer bi tada nastupili svi pozitivni efekti i pravni učinci takvog upisa.

Smatramo da zemljišnoknjižni sudovi u primjeni Zakona o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 73/00, 114/01 i 100/04 – u daljnjem tekstu: ZZK) te ZV i ZPDML u predmetima povodom prijedloga za upis stvarnih prava na nekretninama koje su u cijelosti ili djelom pomorsko dobro mogu znatno doprinijeti zaštiti pomorskog dobra, odnosno otklanjanju raspolaganja suprotno propisima. Primjenom načela zemljišnoknjižnog prava, posebno načela zakonitosti, te odredbi ZZK i ZPDML zemljišnoknjižni sudovi u svom radu mogu u određenim slučajevima utvrditi takva raspolaganja, odbiti zahtijevani upis, a s druge strane omogućavanjem sudjelovanja Republike Hrvatske u takvom postupku, omogućuju kasniju uknjižbu pomorskog dobra u zemljišne knjige.

Smatramo da u odnosu na stranke koje bi predlagale upis određenih stvarnih prava na nekretninama koje su u cijelosti ili djelom pomorsko dobro ne može doći do primjene načela zaštite povjerenja u zemljišne knjige, ako bi se ta stvarna prava stjecala na nekretnini koja je upisana u režimu vlasništva, a radi se o pomorskom dobru.

Svrha i cilj ovoga rada je ukazati na značaj načela zakonitosti i načela povjerenja u zemljišne knjige, kao načela zemljišnoknjižnog prava i čijom primjenom kod provedbe postupaka upisa prava u zemljišne knjige na nekretninama koje su u cijelosti ili djelom nedvojbeno pomorsko dobro se postiže zaštita pomorskog dobra.

2. PRAVNI OSNOV NASTANKA POMORSKOG DOBRA

Pomorsko dobro određeno je prvenstveno kao morska voda i teritorijalno more, njihovo dno i podzemlje, te dio kopna koji je po svojoj prirodi namijenjen općoj uporabi ili je proglašen takvim, kao i sve što je s tim dijelom kopna trajno spojeno na površini ili ispod nje.⁸

Kao dio kopna u smislu članka 3. stavak 2. ZPDML smatra se morska obala, luke, nasipi, sprudovi, hridi, grebeni, plaže, ušća rijeka koje se izlijevaju u more, kanali spojeni s morem, te u moru i morskom podzemlju živa i neživa prirodna bogatstva.⁹

Obzirom na ovakvo određenje pomorskog dobra u ZPDML vidljivo je da kao nedvojbeno pomorsko dobro možemo temeljem samog zakona odrediti vodu u moru, morsko dno i podzemlje. U odnosu na formulaciju da je pomorsko dobro i dio kopna koji je namijenjen općoj uporabi ili je proglašen takvim, odmah se nameće pitanje koji je to dio kopna, odnosno gdje je granica pomorskog dobra. Obzirom da ZPDML određuje da se kao dio kopna u smislu članka 3. ZPDML smatraju luke, nasipi, sprudovi, hridi, grebeni, plaže, kao i pojas morske obale širok najmanje 6,00 m od crte srednjih viših visokih voda, mišljenja smo da za sve nekretnine tako određene se može uzeti da je pomorsko dobro kao takvo nastalo ex lege i koje je u potpunosti određeno.

⁸ V. čl. 3. st. 2. ZPDML

⁹ V. čl. 3. st. 3. ZPDML

U odnosu na nekretnine koje su temeljem ZPDML pomorsko dobro, ali se sama granica treba utvrditi, potrebno je provesti postupak utvrđenja granica pomorskog dobra.¹⁰ Mišljenja smo da se i kod takvih nekretnina radi o stjecanju statusa pomorskog dobra ex lege u kombinaciji s odlukom nadležnog državnog tijela koja je deklaratorne naravi i odnosi se samo na definiranje granice, a ne i na osnivanje pomorskog dobra.

U svakom slučaju smatramo da je pomorsko dobro kao takvo određeno i proglašeno zakonom, a sam postupak određivanja granice ne dovodi u sumnju takav pravni osnov nastanka statusa pomorskog dobra. Ukoliko je određena nekretnina u zemljišnim knjigama upisana kao vlasništvo određene osobe, a prema odredbama ZPDML može se u cijelosti ili dijelom utvrditi da se radi o pomorskom dobru, tada je ex lege došlo do prestanka prava vlasništva cijele ili dijela takve nekretnine i stavljanja izvan prometa u statusu općeg dobra.¹¹ Upis u zemljišne knjige nije konstitutivnog značaja za stjecanje statusa pomorskog dobra, a pitanje naknade prema propisima o izvlaštenju po nama je ovisno o tome da li se radi o valjanom pravnom osnovu stjecanja takve nekretnine.¹²

3. FUNKCIJA ZEMLJIŠNE KNJIGE I NAČELA ZEMLJIŠNOKNJIŽNOG PRAVA

Zemljišne knjige su javne knjige u koje se upisuju podaci o pravnom stanju nekretnina mjerodavnom za pravni promet.¹³ Zemljišne knjige imaju nekoliko važnih funkcija, a osnovne su publicitetna funkcija i zaštita povjerenja u pravni promet nekretnina.

Publicitetna funkcija čini vidljivim i dostupnim javnosti stanje glede upisanih nekretnina. Iz publicitetne funkcije zemljišnih knjiga proizlazi funkcija zaštite povjerenja u pravni promet nekretnina, a što znači da osoba koja nije znala niti je morala znati da se zemljišnoknjižno stanje razlikuje od stvarnog pravnog stanja nekretnine iz nekog razloga koji nije bio vidljiv iz

¹⁰ V. čl. 14. i čl. 47. ZPDML

¹¹ Odredba čl. 33. st. 2. ZV predviđa mogućnost oduzimanja temeljem zakona nekoj stvari sposobnost da bude objekt prava vlasništva, što za dotadašnjeg vlasnika takvih stvari proizvodi jednake pravne učinke kao da je glede tih stvari provedeno potpuno izvlaštenje. Također, odredba čl. 170. ZV određuje da pravo vlasništva prestaje zakonskom odredbom po kojoj stvar koja je bila predmetom prava vlasništva više to ne može biti, u kojem slučaju za dotadašnje vlasništvo nastupaju pravni učinci kao da je glede stvari provedeno potpuno izvlaštenje. Smatramo da je upravo temeljem te zakonske odredbe utvrđen prelazak iz vlasničkog u nevlasnički režim. To naravno, ako se ne bi radilo da je već po ranijim propisima koji su regulirali status pomorskog dobra, takva nekretnina postala pomorsko dobro. V. Pomorski zakonik (NN 17/94, 74/94 i 43/96) i Zakona o pomorskom i vodnom dobru, lukama i pristaništima (NN 19/74).

¹² U prijelaznim i završnim odredbama ZPDML u čl. 118. zakonodavac je pokušao razriješiti problematiku „valjanog načina stjecanja stvarnih prava na pomorskom dobru“. Tako u čl. 118. st. 1. ZPDML prebacuje teret dokaza na upisane vlasnike ili nositelje stvarnih prava da dokazuju svoj valjani način stjecanja, s time da uopće nije jasno što se podrazumijeva i od kada pod valjanim načinom stjecanja stvarnih prava na pomorskom dobru. Također je potpuno neprihvatljiva odredba čl. 118. st. 2. ZPDML gdje se navodi da će nadležni državni odvjetnik podnijeti direktno prijedlog zemljišnoknjižnom sudu radi brisanja upisa prava vlasništva ili drugog stvarnog prava na pomorskom dobru, a koje stvarno pravo je nevaljano stečeno te upisati pomorsko dobro. Naime, postavlja se pitanje od kada je neka nekretnina pomorsko dobro obzirom na ranije propise koji su određivali pomorsko dobro, i od kada se mogu upisi prava vlasništva ili kojeg drugog stvarnog prava na pomorskom dobru smatrati pravno valjanim ili nevaljanim. U tom smislu smatramo da se je zakonodavac trebao potpuno jasno o tome odrediti, a što očigledno nije učinjeno.

¹³ V. čl. 1. ZZK

zemljišnih knjiga, biti će pravno zaštićena ako dođe do usklađenja zemljišnoknjižnog sa stvarnim pravnim stanjem.

Zemljišne knjige važne su i za određivanje odnosa između prava koje postoje na istoj nekretnini i redoslijeda njihovih ostvarivanja, a upisom u zemljišnu knjigu stječu se stvarna prava na nekretninama temeljem pravnog posla. Cjelokupni zemljišnoknjižni postupak temelji se na načelima zemljišnoknjižnog prava koja načela su od izuzetnog značaja i u odnosu na uknjižbu i zaštitu pomorskog dobra.

Za pomorsko dobro upis u zemljišne knjige nije modus stjecanja statusa pomorskog dobra, ali zbog publicitetne funkcije zemljišnih knjiga te kasnije zaštite, raspolaganja i upravljanja pomorskim dobrom od izuzetne je važnosti. Načelo zakonitosti posebno je bitno kod postupanja zemljišnoknjižnih sudova u slučajevima kada se traži upis stvarnog prava na nekretnini za koju se može zaključiti iz same zemljišne knjige da se radi o pomorskom dobru, ali je takva nekretnina upisana u režimu vlasništva. S druge strane, načelo povjerenja u zemljišne knjige bitno je kod eventualno provedenih upisa na opisani način i kada se to načelo po nama ne bi moglo primjenjivati.

Ostala načela zemljišnoknjižnog prava su načelo upisa, načelo knjižnog prednika, načelo javnosti, načelo prvenstva, načelo privole, načelo potpunosti, načelo preglednosti i načelo određenosti.

Načelo upisa u bitnom određuje koji su pravni učinci upisa za stjecanje, prestanak, promjenu i ograničenje prava na nekretninama.

Načelo knjižnog prednika znači da su 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 u odnosu na kojeg se upis zahtijeva.¹⁴ U odnosu na to načelo smatramo da odredba članka 120. ZZK ipak ostavlja mogućnost barem za dostavu rješenja i osobama koje imaju određena prava u odnosu na nekretninu koja je predmet raspolaganja, a ista nisu još upisana u zemljišnu knjigu.

Načelo javnosti znači da su zemljišne knjige javne, odnosno da je njihov sadržaj svima dostupan, a uvid u njih svima slobodan.¹⁵ U materijalnom smislu načelo javnosti određuje da zemljišne knjige uživaju javnu vjeru i da je njihov sadržaj potpuno istinit.

Načelom prvenstva određuju se pravni učinci upisa prema drugim upisima, ovisno o vremenskom redoslijedu kojim su upisi provedeni, a načelo privole određuje da se upisi u zemljišne knjige mogu provoditi samo uz obostranu privolu osobe koja upisom stječe pravo i osobe čije se pravo upisom ograničava, prenosi ili ukida.

Načelo potpunosti zemljišne knjige pruža prikaz cjelokupnog pravnog stanja glede određene nekretnine, dok načelo određenosti zahtijeva da svaki upis u zemljišne knjige bude samostalno i potpuno određena pravna cjelina.

¹⁴ V. čl. 41. ZZK

¹⁵ V. čl. 7. st. 1. ZZK

Načelo preglednosti određuje da zemljišne knjige moraju biti uređene tako da se iz njih može lako i brzo saznati cjelokupno pravno stanje upisanih nekretnina.

Sva navedena načela zemljišnoknjižnih prava su prisutna kod upisa nekretnina pa tako i u odnosu na upise samog pomorskog dobra ili upisa na nekretninama koje su pomorsko dobro, ali kao takvo još nisu evidentirane u zemljišnim knjigama. Međutim, smatramo da su načelo zakonitosti u postupanju zemljišnoknjižnog suda i načelo povjerenja u zemljišne knjige kod postupanja stranaka od posebnog značaja i interesa za zaštitu pomorskog dobra.

4. NAČELO ZAKONITOSTI KOD UPISA PRAVA U ZEMLJIŠNE KNJIGE

Zemljišnoknjižni sud dužan je po službenoj dužnosti utvrditi postoje li sve zakonske pretpostavke za upis u zemljišnu knjigu. Ukoliko neka od tih pretpostavki nije ispunjena, zemljišnoknjižni sud odbiti će prijedlog za upis.

Općenito sud mora utvrditi četiri pretpostavke:

- a) da li je iz zemljišne knjige vidljivo da u odnosu na predmet upisa postoji zapreka tom upisu, odnosno da li postoje neke prepreke upisu obzirom na zemljišnoknjižno stanje,¹⁶
- b) da li su osobe protiv kojih se zahtjeva upis sposobne raspolagati predmetima na koji se upis odnosi, odnosno je li prijedlog podnijela ovlaštena osoba,¹⁷
- c) proizlazi li osnovanost prijedloga iz sadržaja podnesenih isprava,¹⁸
- d) imaju li isprave oblik koji se zahtijeva za provedbu zatraženog upisa.¹⁹

Sve navedene pretpostavke moraju biti ispunjene kumulativno da bi načelo zakonitosti bilo u cijelosti ispunjeno. O postojanju tih pretpostavki zemljišnoknjižni sud odlučuje isključivo ispitivanjem prijedloga za upis i priloga uz prijedlog.²⁰ O prijedlogu za upis sud u pravilu odlučuje bez rasprave i saslušanja stranaka,²¹ a za utvrđenje postoje li pretpostavke za upis mjerodavan je trenutak kada je prijedlog za upis stavljen zemljišnoknjižnom sudu.²²

4.1. Primjena načela zakonitosti kod upisa prava na pomorskom dobru

Iznijeli smo stajalište da je pravni osnov stjecanja pomorskog dobra zakon, i to odredbe članka 3.-5. ZPDML u svezi s odredbom članka 33. st. 2. i članka 170. ZV. Međutim, pomorsko dobro

¹⁶ V. čl. 108. st. 1. toč. 1. ZZK

¹⁷ V. čl. 108. st. 1. toč. 2. ZZK

¹⁸ V. čl. 108. st. 1. toč. 3. ZZK

¹⁹ V. čl. 108. st. 1. toč. 4. ZZK

²⁰ V. čl. 108. st. 1. ZZK

²¹ V. čl. 92. ZZK

²² V. čl. 107. st. 1. ZZK

osnovano temeljem zakona u pravilu kao takvo nije upisano u zemljišne knjige, a niti su određene granice pomorskog dobra gdje je to potrebno utvrditi.

U naravi postoji također niz nekretnina koje su u cijelosti ili dijelom pomorsko dobro, a u zemljišnim knjigama su upisane u režimu vlasništva. Takvim nekretninama vrlo često se raspolaže, a što je u suprotnosti s člankom 5. stavkom 2. ZPDML. Također je kod određenog broja takvih nekretnina iz samog upisa i oznake čestice te kulture, vidljivo da se radi ili može raditi o pomorskom dobru.²³

Ukoliko zemljišnoknjižni sudovi zaprime prijedlog za prijenos prava vlasništva ili upis nekog drugog stvarnog prava na nekretnini u odnosu na koju je vidljivo da se radi u cijelosti ili u dijelu o pomorskom dobru, trebali bi po načelu zakonitosti odbiti zahtijevani upis, a primjenom članka 108. ZZK.

Naime, u takvim slučajevima iz same zemljišne knjige je vidljivo da postoji zapreka udovoljenju upisa jer je došlo do ex lege promjene pravnog statusa nekretnine temeljem ZPDML i ZV. Također je nedvojbeno da osoba protiv koje se zahtjeva upis ne može raspolagati nekretninom na koju se upis odnosi, a ukupno gledajući utemeljenost prijedloga ne proizlazi iz sadržaja podnesenih isprava.

Primjenom načela zakonitosti sud bi u svim takvim slučajevima spriječio postupanje suprotno članku 5. stavak 2. ZPDML i ujedno spriječio daljnje devastiranje bilo fizičke, bilo pravne naravi pomorskog dobra. U svojem rješenju o odbijanju prijedloga trebalo bi iznijeti kao razlog odbijanja da se u cijelosti ili u dijelu radi o pomorskom dobru ili da se mora odrediti granica pomorskog dobra. Ukoliko sud ne bi postupao na takav način kada je iz same zemljišne knjige vidljivo da se radi o plaži, obali, sprudu, nasipu ili činjenici da je najmanje 6,00 m od crte mora na toj nekretnini pomorsko dobro, postupao bi suprotno ZZK i ZPDML i načelu zakonitosti kao jednom od načela zemljišnoknjižnog prava.

Također smatramo da u svim takvim slučajevima Republika Hrvatska ima položaj stranke u zemljišnoknjižnom postupku, a primjenom odredbe članka 120. ZZK u svezi članka 3. stavak 3. ZV i članka 3. stavak 1. te članka 10. stavak 1. ZPDML. U članku 3. stavak 3. ZV određeno je da o općim dobrima vodi brigu, njima upravlja i za to odgovara Republika Hrvatska, ako posebnim zakonom nije drugačije određeno. ZPDML određuje u članku 3. stavak 1. da je pomorsko dobro opće dobro od interesa za Republiku Hrvatsku i ima njezinu osobitu zaštitu. U članku 10. stavak 1. ZPDML određeno je da pomorskim dobrom upravlja, vodi brigu o zaštiti i odgovara Republika Hrvatska neposredno ili putem jedinica područne ili lokalne samouprave. Iz navedenih odredbi potpuno jasno proizlazi ovlast Republike Hrvatske za vođenje skrbi i brige o pomorskom dobru.

Zemljišnoknjižni sud u smislu članka 120. stavak 1. ZZK dostavlja rješenje predlagatelju i osobama na čijoj nekretnini se stječe knjižno pravo i čija se knjižna prava prenose, opterećuju ili ograničavaju. U opisanom slučaju radi se o pomorskom dobru te bi Republika Hrvatska trebala biti sudionik takvog postupka, jer upravlja i vodi brigu o pomorskom dobru. Načelo knjižnog prednika u smislu članka 40. ZZK određuje da se upisi u zemljišne knjige dopuštaju samo protiv osobe koja je u času podnošenja prijedloga za upis u zemljišnoj knjizi upisana kao vlasnik

²³ Radi se o upisima gdje je u posjedovnici oznaka da se radi o plaži, obali, nasipu i sl. i gdje je potpuno jasno da se radi o pomorskom dobru

zemljišta ili nositelj prava glede kojeg se upis zahtjeva. Stoga bi u smislu članka 40. u svezi članka 120. stavak 1. ZZK nadležni zemljišnoknjižni sud dostavljao rješenje o upisu samo stranci koja je upisana u zemljišne knjige i na čijoj se nekretnini stječe knjižno pravo ili se isto prenosi, opterećuje ili ograničava.

U tom pogledu postoji praksa Ustavnog suda Republike Hrvatske koji priznaje položaj stranke Republici Hrvatskoj kod stjecanja prava vlasništva temeljem zakona, pa smo mišljenja da se može u potpunosti primijeniti analogija na pomorsko dobro.²⁴ Dakle, naše je mišljenje da odredbu članka 120. stavak 1. ZZK treba tumačiti na način da se Republici Hrvatskoj priznaje status stranke i kad se radi o upisima prava na pomorskom dobru, iako pomorsko dobro kao takvo nije upisano u zemljišne knjige.

Kada bi zemljišnoknjižni sudovi prihvatili i glede dostave rješenja ovakvo stajalište omogućili bi Republici Hrvatskoj da utvrdi nekretnine koje su pomorsko dobro i da provede uknjižbu i zaštitu takvi nekretnina.

Kod primjene načela zakonitosti od strane zemljišnoknjižnih sudova neće biti uvijek moguće utvrditi da se radi o pomorskom dobru iz razloga što to neće biti vidljivo iz same zemljišne knjige. Ukoliko je nekretnina koja se prostire do samog mora upisana kao pašnjak, neplodno, oranica ili sl., zemljišnoknjižni sud neće moći utvrditi da se radi ili bi se moglo raditi o pomorskom dobru. U takvim slučajevima teško je očekivati da bi zemljišnoknjižni sud primjenom načela zakonitosti te svih ostalih načela zemljišnoknjižnog prava mogao identificirati da se radi o pomorskom dobru. Kod takvih upisa u zemljišnu knjigu bitno je provesti uknjižbu pomorskog dobra i na taj način učiniti vidljivim pravni status pomorskog dobra kao općeg dobra.

5. NAČELO POVJERENJA KOD UPISA PRAVA U ZEMLJIŠNE KNJIGE

Načelom povjerenja štite se poštene treće osobe koje su postupale s povjerenjem u potpunost i istinitost zemljišnoknjižnog stanja. U pravnom prometu nekretnina načelo povjerenja dolazi do izražaja kada se zemljišnoknjižno stanje razlikuje od izvanknjižnog pravnog stanja nekretnine zbog toga što neko pravo uopće nije upisano u zemljišne knjige ili zbog toga što su provedeni upisi nevaljali.

²⁴ Interesantna je odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske broj U-III-1031/97, kojom je usvojena ustavna tužba Republike Hrvatske povodom rješenja Županijskog suda u Varaždinu, broj GŽ-125/97-2 od 18. veljače 1997.g., kojim rješenjem je odbačena žalba Republike Hrvatske protiv rješenja Općinskog suda u Novom Marofu, broj Z-1307/96 od 12. prosinca 1996.g.. Tim rješenjem dozvoljen je otpis određenih nekretnina iz dosadašnjeg z.k.ul. u novi z.k.ul. te otpis s imena dosadašnjih korisnika tih nekretnina na ime i za korist Poljoprivredne zadruge «Sloga» i dozvoljena uknjižba prava vlasništva na određenim nekretninama do sada upisanim kao društveno vlasništvo s pravom korištenja Poljoprivredne zadruge «S.O.J.» u Varaždinskim Toplicama. Ustavni sud je zauzeo stajalište da je u konkretnom slučaju zatražen upis pretvorbe društvenog vlasništva u pravo vlasništva na poljoprivrednom zemljištu. Kako je, u skladu s odredbama Zakona o poljoprivrednom zemljištu, na poljoprivrednom zemljištu u društvenom vlasništvu na teritoriju Republike Hrvatske nositelj vlasničkih prava postala Republika Hrvatska, a u svezi s čl. 120. ZZK, kojim je propisana obveza dostave rješenja zemljišno-knjižnog suda kojim odlučuje o prijedlogu za upis i osobama na čijoj nekretnini se stječe knjižno pravo, pa je po mišljenju Ustavnog suda Republike Hrvatske potrebno Republici Hrvatskoj priznati status stranke u svakom onom postupku gdje je riječ o pretvorbi poljoprivrednog zemljišta u društveno vlasništvo.

Ukoliko u zemljišne knjige nisu upisana izvanknjižno stečena prava na toj nekretnini, upisi u zemljišnoj knjizi biti će nepotpuni.

Ukoliko u zemljišne knjige kao nositelj zemljišnoknjižnog prava nije upisana osoba koja je to pravo izvanknjižno stekla, upis u zemljišne knjige biti će neistinit.

U navedenim slučajevima dolazi do različitog zemljišnoknjižnog stanja u odnosu na izvanknjižno faktično stanje. Posljedice koje proizlaze iz te različitosti mogu biti dalekosežne za izvanknjižnog i stvarnog stjecatelja.

Različiti su razlozi zbog čega u Republici Hrvatskoj postoji velika razlika između faktičnog, katastarskog i zemljišnoknjižnog stanja.

Jedan od najčešće spominjanih razloga je da je u doba društvenog vlasništva bilo potpuno marginalizirana potreba upisa stvarnih prava u zemljišne knjige. Nadalje, kao jedan od razloga nesređenosti zemljišnoknjižnog stanja navodi se da je u doba progresivnog poreza na promet nekretnina uvjet za uknjižbu prava vlasništva bio plaćen porez na promet, a što se masovno izbjegavalo. Upis objekta u zemljišne knjige također se uvjetovao posjedovanjem uporabne dozvole, a koju se moglo pribaviti tek potpunim završetkom objekta, što je bilo vrlo rijedak slučaj. Nesačinjavanje etažnih elaborata kod vlasništva posebnih dijelova zgrade onemogućavao je uknjižbu posebnih dijelova zgrade, itd.. Smatramo vrlo bitnim da se upisi u zemljišne knjige ne uvjetuju ispunjenjem drugih pretpostavki koji bi se određivali u posebnim zakonima. Na taj način bi se ponovno samo otežavalo usklađivanje faktičnog sa zemljišno-knjižnim stanjem.

Stvarna prava na temelju zaštite povjerenja u zemljišne knjige pod određenim uvjetima biti će zaštićena u tom stjecanju bez obzira što je zemljišnoknjižno stanje u vrijeme njihovog stjecanja bilo neistinito i nepotpuno.

5.1. Stjecanje na temelju zaštite povjerenja u istinitost

Pošteni stjecatelj postaje nositelj stvarnog prava na nekretnini i kad njegov prednik to nije bio, odnosno postaje nositelj knjižnog prava s onim sadržajem, opsegom i redom prvenstva kako je to upisano u zemljišnoj knjizi i kad to ne odgovara stvarnom stanju.

Takav poštteni stjecatelj na temelju zaštite povjerenja u istinitost stječe stvarno pravo neovisno o pravu prednika.²⁵

Pravni učinci zaštite povjerenja u zemljišne knjige nastupaju tek protekom rokova u kojima se u odnosu na poštenog stjecatelja tužbom za brisanje može zahtijevati brisanje neistinitog upisa i uspostavljanje prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja.²⁶

Rokovi unutar kojih se protiv poštenog stjecatelja može s uspjehom podnijeti tužba za brisanje prednikovog upisa različiti su ovisno o tome da li je osobi čije je knjižno pravo povrijeđeno nevaljalom uknjižbom bilo dostavljano rješenje o uknjižbi ili ne.

²⁵ Tu se radi o izuzetku od osnovnog načela stjecanja prava, a to je da nitko ne može prenijeti više prava nego što ih sam ima

²⁶ V. čl. 129. st. 2. ZZK

Ako joj je bilo dostavljeno rješenje o nositelju knjižnog prava čije je pravo povrijeđeno nevaljalom uknjižbom, ona ima mogućnost u roku za žalbu zatražiti zabilježbu da je uknjižba sporna te u daljnjem roku od 60 dana od isteka tog roka podnijeti tužbu za brisanje protiv poštenog stjecatelja.²⁷

Ukoliko nositelju knjižnog prava nije bilo dostavljeno rješenje u korist prednika, protiv poštenog stjecatelja se tužba za brisanje može podnijeti ako nisu protekle 3 godine otkad je zatražena uknjižba u korist prednika.²⁸

5.2. Stjecanje na temelju zaštite povjerenja u potpunost

U odnosu na poštenog stjecatelja postoji neoboriva presumpcija da je zemljišnoknjižno stanje potpuno, a što znači da na određenoj nekretnini postoje samo prava, tereti, ograničenja, pravne činjenice i osobni odnosi koji su u trenutku kada je zatražen upis bili već upisani u zemljišnu knjigu, odnosno za koji je zatražen njihov upis.²⁹

Pošteni stjecatelj koji je postupao s povjerenjem u potpunost zemljišno-knjižnog stanja, a ono je bilo nepotpuno, stječe knjižno pravo neopterećeno pravima koja nisu bila upisana u zemljišne knjige u času kada je zatražio upis.³⁰

Pošteni stjecatelj stječe nekretnine s onim pravnim stanjem koje je bilo vidljivo iz zemljišne knjige u času kada je zahtijevao svoj upis, dok s druge strane eventualno neupisana prava njihovi nositelji gube i ne mogu ih više suprotstavljati poštenom stjecatelju.

Jedina mogućnost suprotstavljanja neupisanih prava, tereta i ograničenja u odnosu na poštenog stjecatelja postoji kada je određeno na temelju zakona da ta prava, tereti ili ograničenja djeluju apsolutno bez upisa u zemljišne knjige.³¹

Bitna razlika pravnog učinka zaštite povjerenja u istinitost u odnosu na zaštitu povjerenja u potpunost sastoji se u tome da je u prvom slučaju pravni učinak odgođen rokovima za brisovnu tužbu, dok u drugom slučaju nastupa odmah prilikom upisa.

5.3. Pretpostavke za zaštitu povjerenja u zemljišne knjige

Pretpostavke za primjenu zaštite povjerenja u zemljišne knjige za poštene stjecatelje istovrsne su bilo da se radi o zaštiti povjerenja u istinitost ili potpunost zemljišnih knjiga.

Četiri su pretpostavke da bi moglo doći do primjene zaštite povjerenja u zemljišne knjige:

²⁷ V. čl. 123. st. 2. ZV i čl. 129. st. 2. ZZK

²⁸ V. čl. 123. st. 2. ZV i čl. 129. st. 2. toč. 2. ZZK

²⁹ V. čl. 122. st. 1. ZV i čl. 8. st. 4. ZZK

³⁰ V. čl. 124. st. 1. ZV i čl. 8. st. 4. ZZK

³¹ V. čl. 124. st. 2. ZV

1. zemljišno-knjižno stanje mora biti nepotpuno ili neistinito
2. stjecatelj mora biti pošten i u dobroj vjeri
3. pravni posao mora biti valjan
4. mora se provesti upis stjecanja knjižnog prava.

5.3.1. *Nepotpuno ili neistinito zemljišnoknjižno stanje*

Da bi moglo doći do primjene zaštite povjerenja mora prvotno doći do toga da postoji nesklad između zemljišnoknjižnog i faktičnog izvanknjižnog stanja nekretnine. Ukoliko nisu upisana izvanknjižno stečena prava na toj nekretnini, upis u zemljišnoj knjizi biti će nepotpun, a ukoliko u zemljišne knjige nije upisana osoba koja je to pravo izvanknjižno stekla, upis u zemljišnu knjigu biti će neistinit.

5.3.2. *Stjecatelj mora biti pošten i postupati u dobroj vjeri*

Druga pretpostavka odnosi se na činjenicu da stjecatelj nije znao i nije mogao znati da je zemljišnoknjižno stanje neistinito ili nepotpuno. Poštenje stjecatelja se predmnijeva te je teret dokaza na onome tko tvrdi suprotno.

Dobra vjera stjecatelja može se odnositi samo na nepoznavanje izvanknjižnog stanja jer je neoboriva presumpcija da je zemljišnoknjižno stanje svima poznato i da se nitko ne može pozivati da nije mogao znati za ono što je u zemljišne knjige upisano.

Stjecatelj je nepošten ako je znao za neslaganje zemljišno-knjižnog stanja i izvanknjižnog stanja ili kad mu je ono ostalo nepoznato zbog nepažnje. On je nepošten ako je kod stjecanja propustio redovitu i uobičajenu pažnju koja se očekuje kod takvog postupanja.

Bitno je da se nedostatak dobre vjere ne može nikome predbaciti samo iz razloga što nije istraživao izvanknjižno stanje.³²

5.3.3. *Pravni posao mora biti valjan*

Pošteni stjecatelj mora stvarno pravo na nekretnini steći na temelju pravnog posla koji ispunjava sve pretpostavke valjanosti koje su nužne da bi taj pravni posao bio valjana pravna osnova za derivatno stjecanje stvarnog prava na nekretnini.³³

5.3.4. *Upis stjecanja knjižnog prava*

Zadnja pretpostavka da bi moglo doći do primjene povjerenja u zemljišne knjige sastoji se u tome da se mora provesti valjani upis stjecanja nakon što su ispunjene materijalne i procesne pretpostavke za takav upis sukladno zemljišnoknjižnom pravu. Takav upis mora predstavljati valjani način stjecanja stvarnih prava na temelju pravnog posla.

³² V. čl. 122. st. 2. ZV i čl. 8. st. 3. ZZK

³³ V. čl. 115. st. 3., čl. 219. st. 4. i čl. 261. st. 1. i 2. ZV

5.4. Primjena načela povjerenja kod upisa prava na pomorskom dobru

Naveli smo da postoje četiri pretpostavke za primjenu načela povjerenja u zemljišne knjige. Postavlja se pitanje da li se na strani osobe koja bi stjecala nekretninu koja je u cijelosti ili dijelom pomorsko dobro, a to nije evidentirano u zemljišne knjige, može primjenjivati načelo zaštite povjerenja.

Valjanost pravnog posla je jedna od pretpostavki za primjenu načela povjerenja u zemljišne knjige. U svim slučajevima raspolaganja nekretninom koja je pomorsko dobro postupalo bi se suprotno odredbi članka 5. stavak 2. ZPDML, pa bi se radilo o ništavom pravnom poslu u smislu odredbe članka 103. Zakona o obveznim odnosima (NN 53/91, 73/91, 111/93, 107/95, 91/96). Mišljenja smo da bi se svaki pravni posao kojim bi se raspolagalo pomorskim dobrom mogao utvrditi ništavim, pa bi proizlazilo da se niti jedna osoba ne bi mogla pozivati na načelo povjerenja u zemljišne knjige ukoliko se radilo o prometu nekretninama koje su pomorsko dobro. Takva osoba ne bi imala valjan pravni posao temeljem kojeg bi mogla steći bilo koje stvarno pravo na takvoj nekretnini. Raspolaganje upisanog nositelja prava vlasništva na nekretnini koja je ex lege postala pomorsko dobro je raspolaganje nekretninom koja je izvan prometa i takvi pravni poslovi su ništavi. Nitko se ne bi mogao pozivati na zaštitu povjerenja u zemljišne knjige, ukoliko se radi o nekretnini koja je izvan pravnog prometa i u statusu općeg dobra.

Također u svim onim slučajevima gdje je iz same zemljišne knjige bilo vidljivo da je nekretnina u cijelosti ili dijelom pomorsko dobro nedostaje pretpostavka za zaštitu povjerenja u zemljišne knjige koja se odnosi na dobru vjeru i poštenje stjecatelja. Iznijeli smo da su vrlo česti slučajevi kada je u listu „A“ ili posjedovnici naveden naziv i kultura čestice kao obala, plaža, sprud i sl.. U svim takvim slučajevima neće biti ispunjena pretpostavka da je stjecatelj takve nekretnine pošten i u dobroj vjeri.

Kod takvih stjecatelja ne može se uzeti da nisu znali ili nisu mogli znati da je zemljišnoknjižno stanje neistinito ili nepotpuno. Smatramo, nadalje, da takvi stjecatelji nisu u dobroj vjeri jer im činjenica postojanja pomorskog dobra kao izvanknjižnog stanja nije mogla ostati nepoznata. Stjecatelj takve nekretnine iz same oznake i kulture nekretnine mogao je saznati za neslaganje zemljišnoknjižnog i izvanknjižnog stanja. Kod tog je vrlo bitna činjenica da se nikome ne može predbacivati da nije u dobroj vjeri iz razloga što nije istraživao izvanknjižno stanje, jer u ovim slučajevima neslaganje izvanknjižnog i knjižnog stanja proizlazi iz uvida u same zemljišne knjige koje su javne knjige i gdje nitko ne može reći da mu stanje u zemljišnim knjigama nije poznato. Na strani takvih stjecatelja ne postoji pretpostavka iz članka 8. stavak 3. ZZK za zaštitu povjerenja u zemljišne knjige.

Ukupno gledajući možemo istaći da se načelo zaštite povjerenja u zemljišne knjige ne može primjenjivati kod upisa stvarnih prava na pomorskom dobru jer se prije svega radi o stvari koja je izvan prometa.

6. ZAKLJUČAK

Pomorsko dobro je opće dobro od interesa za Republiku Hrvatsku, ali je izloženo izuzetno velikom broju devastacija. U pravilu nije upisano u zemljišne knjige, na koji način je znatno

otežana zaštita, raspolaganje i upravljanje pomorskim dobrom jer nedostaje publicitetna funkcija koju pruža upis u zemljišne knjige.

Zemljišnoknjižni sudovi bi dosljednom primjenom načela zakonitosti kod zahtijevanih upisa na pomorskom dobru mogli u znatnijoj mjeri zaštititi pomorsko dobro ukoliko je iz same zemljišne knjige vidljiva oznaka i kultura koja nedvojbeno ukazuje na pomorsko dobro. Dostavom rješenja u takvim zemljišnoknjižnim postupcima Republici Hrvatskoj, koja skrbi i štiti pomorsko dobro, omogućila bi se bolja zaštita i kasnija uknjižba pomorskog dobra u zemljišne knjige, što bi značilo usklađenje faktičnog i zemljišnoknjižnog stanja.

Nitko se ne može pozivati na povjerenje u zemljišne knjige ako se radi o prijenosu stvarnih prava na nekretninama koje su pomorsko dobro. Smatramo da u svim takvim slučajevima se radi o izostanku pretpostavke valjanog pravnog posla, a vrlo često i o nedostatku dobre vjere, ukoliko je iz same zemljišne knjige moglo biti vidljivo da se radi o pomorskom dobru.

U cilju efikasnije zaštite, raspolaganja i upravljanja pomorskim dobrom prije svega potrebno je izvršiti sustavnu uknjižbu pomorskog dobra, ali dosljednom primjenom načela zakonitosti od strane zemljišnoknjižnih sudova i načela povjerenja u zemljišne knjige, kao načela zemljišnoknjižnog prava, moguće je znatno efikasnije vršiti zaštitu pomorskog dobra do potpunog upisa pomorskog dobra u zemljišne knjige.