

ZABILJEŽBA KAO VRSTA UPISA U ZEMLJIŠNU KNJIGU I NJEZINA NEDOVOLJNA DEFINIRANOST U ZAKONU O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA FEDERACIJE BiH

Sažetak: *U ovome radu autorica prikazuje vrste upisa u zemljišnu knjigu s posebnim naglaskom na zabilježbu nekad i sad. Upozorava se na nedostatke i nedorečenost zakonske regulative Zakona o zemljišnim knjigama Federacije BiH. Pri tom će se analizirati odredbe starog Zakona o zemljišnim knjigama iz 1930. godine i usporedba sa Zakonom o zemljišnim knjigama Republike Hrvatske koji su detaljno normirali pojam i vrste zabilježbe i predbilježbe. Rad je strukturiran u četiri odgovarajuća dijela uz zaključak kojim se rezimiraju rezultati usporedbe Zakona o zemljišnim knjigama. Prvi dio rada temelji se na pretpostavkama za upis u zemljišnu knjigu, drugi dio detaljno razrađuje vrste upisa, a u trećem i četvrtom dijelu uspoređuju se zabilježbe prema zakonskoj regulativi Kraljevine Jugoslavije s pravnim pravilima u Republici Hrvatskoj.*

Analizirane su mogućnosti novoga zakonskog uređenja instituta zabilježbe, propisivanja pretpostavki za upis, te zakonskog određivanja vrsta zabilježbi, kako ne bi dolazilo do stvaranja različitog postupanja od strane zemljišnoknjižnih sudova i stvaranja neujednačene sudske prakse.

Nastojalo se kritički razmotriti nedostatke preciznih zakonskih odredbi vrlo značajne materije, kojem problemu bi i zakonodavac mogao ozbiljnije pristupiti i time doprinijeti izjednačavanju raznolike sudske prakse kao i jačanju sigurnosti u pravnom prometu.

* Svjetlana Tomić, dipl. pravnik; Šefica Zemljišnoknjižnog odjeljenja, Općinskog suda u Čapljini; svjetlana.tomic@pravosudje.ba

Ključne riječi: *upisi u zemljišnu knjigu, pojam zabilježbe, pretpostavke za upis, zabilježba u Kraljevini Jugoslaviji, zabilježba u Republici Hrvatskoj*

Uvod

Zakonom o zemljišnim knjigama Federacije BiH¹ doneseni su novi propisi kojim su se pravila zemljišnoknjižnog prava modernizirala i prilagodila suvremenim potrebama društva. Međutim, donošenjem novoga zakona nije otklonjena neažurnost zemljišne knjige jer je zemljišna knjiga stara preko 120 godina, upisi u zemljišnu knjigu su bili dobrovoljni, ostavinske rasprave nakon umrlih nisu se provodile i brojni drugi razlozi.²

Gruntovni red kao jedinstveni zbornik gruntovnoga prava, donesen je 1855. godine. On je postao pravna osnova za sve kasnije gruntovne propise na području Austro-Ugarske.

U Bosni i Hercegovini preuzet je austro-njemački sustav zemljišnih knjiga koji je ustrojen na temelju Gruntovničkog Zakona iz 1884. godine čija je modernizacija počela Zakonom o zemljišnim knjigama iz 1930. godine.³ Transformacija stvarnog prava u BiH,⁴ nastavljena je Federalnim zakonom o zemljišnim knjigama 2002. godine i Zakonom o stvarnim pravima Federacije BiH iz 2013.,⁵ tako da su opsežnije reforme zemljišnoknjižnog prava započele tek nakon 2000. godine.

Provođenjem procesa sustavnog usklađivanja zemljišne knjige s novim katastarskim premjerom u sklopu projekta Jedinice za registraciju zemljišta, koji se u Bosni i Hercegovini financirao sredstvima iz kredita Svjetske banke, ostvareni su zavidni rezultati u ažuriranju zemljišne knjige. Provedbom aktivnosti na sustavnom usuglašavanju podataka o nekretninama između zemljišne knjige i katastra, utvrđeno je kako je ukupno 1.693.740 vlasnika i suvlasnika uknjižilo svoje nekretnine i prava na njima, dok ukupan broj svih zemljišnoknjižnih uložaka u elektronski vođenoj

¹ *Zakon o zemljišnim knjigama FBiH*, Službene novine Federacije BiH, br. 58/02., 19/03., 54/04. i 32/19. - Presuda Ustavnog suda Federacije BiH br. U-22/16 i 61/22 (dalje u tekstu: ZZK FBiH).

² U zemljišnoj knjizi nisu se provodile sve stvarnopravne promjene na nekretninama pa je nastao nesklad između zemljišnoknjižnog i stvarnog stanja. Vidi u: MUSLIĆ, M., Priručnik o zemljišnoknjižnom poslovanju sa obrascima, Savremena administracija, Beograd, 1972., str. 6; JOSIPOVIĆ, T., Zemljišnoknjižno pravo u doba uključenosti u socijalistički pravni krug, u: GAVELLA, N., *et.al.*, Hrvatsko građanskopravno uređenje i kontinentalnoeuropski pravni krug, Zagreb, 2005., str. 140-156.

³ Više u: ZEČEVIĆ, E., *Zemljišne knjige*, Sarajevo, 2008., str. 3.

⁴ Više u: POVLAKIĆ, M., *Transformacija stvarnog prava u Bosni i Hercegovini*, Pravni fakultet Univerziteta u Sarajevu, 2009., str. 76.

⁵ *Zakon o stvarnim pravima RS*, Službeni glasnik Republike Srpske, br. 124/2008., 3/2009., 58/2009., 95/2011., 60/2015. i 107/2019. (dalje u tekstu: ZSP RS); *Zakon o stvarnim pravima FBiH*, Službene novine Federacije BiH, br. 66/2013., i 100/2013. (dalje u tekstu: ZSP FBiH).

zemljišnoj knjizi Federacije BiH iznosi 2.431.401, od čega je 61,8 % zasnovano na novoj katastarskoj izmjeri, u odnosu na 33,3% koliko je taj omjer iznosio na početku provedbe Projekta.⁶

Zakon o zemljišnim knjigama Federacije BiH, kao i Pravilnik o postupanju u zemljišnoknjižnim stvarima,⁷ nisu na potpun način regulirali materiju zemljišnoknjižnog prava, te u skladu s tim imamo mnoštvo pravnih praznina, posebice glede uknjižbe, predbilježbe i zabilježbe. Uspoređujući pojam uknjižbe, predbilježbe i zabilježbe u Zakonu o zemljišnim knjigama Federacije BiH i Zakonu o zemljišnim knjigama iz 1930. godine⁸ kao i Zakonom o zemljišnim knjigama Republike Hrvatske,⁹ vidljivo je da su na puno detaljniji način bile regulirane vrste upisa u zemljišnu knjigu po starom Zakonu i u Republici Hrvatskoj čemu ćemo posvetiti posebnu pažnju u ovome radu.

1. Pretpostavke za valjanost upisa

Ispunjavanjem svih pretpostavki za upis, određenih pravilima kojima se uređuju pretpostavke za stjecanje, promjenu ili prestanak nekog prava na nekretninama i pretpostavki određenih zemljišnoknjižnim pravom, nastupaju pravni učinci upisa u zemljišne knjige. Stoga, možemo razlikovati materijalne i procesne pretpostavke za upis u zemljišne knjige. Materijalne pretpostavke su knjižni prednik i tabularna izjava, a procesne pretpostavke su podnošenje zahtjeva za upis, podnošenje isprava, donošenje rješenja o knjižnom upisu, provedba upisa u zemljišnim knjigama i pravomoćnost rješenja o upisu,¹⁰ te ćemo se u daljnjem obrazlaganju usredotočiti na najbitnije pretpostavke.

1.1. Knjižni prednik i tabularna izjava

Prema ZZK FBiH upis u zemljišnu knjigu dopušten je samo uz suglasnost osobe koja je u vrijeme podnošenja zahtjeva upisana u zemljišnu knjigu kao nositelj prava vlasništva ili nekog drugog stvarnog prava koje se prenosi, mijenja, ograničava ili briše¹¹ te je samo protiv zemljišnoknjižnog prednika dopušten upis u zemljišnu knjigu.

⁶ Federalna uprava za geodetske poslove Sarajevo (11. 3. 2025.), preuzeto 18. 3. 2025. s <https://www.fgu.com.ba/hr/novosti-pregled/posjet-federalnog-ministra-pravde-federalnoj-geodetskoj-upravi.html>.

⁷ *Pravilnik o postupanju u zemljišnoknjižnim stvarima Federacije BiH*, Službene Novine FBiH, br. 5/03., 10/07. (dalje u tekstu: PPZK FBiH).

⁸ *Zakon o zemljišnim knjigama* od 18. 7. 1930., Službene novine Kraljevine Jugoslavije, br. 146-LIII (dalje u tekstu: ZZK KJ).

⁹ *Zakon o zemljišnim knjigama Republike Hrvatske*, Narodne novine, br. 63/19., 128/22., 155/23., 127/24. (dalje u tekstu: ZZK RH).

¹⁰ KONTREC, D., BULKA, Z., *Aktualna pitanja zemljišnoknjižnog prava*, Zagreb, 2016., str. 6.

¹¹ ZZK FBiH, čl. 41.

Prilikom odlučivanja o prijedlogu za upis mjerodavno je stanje u zemljišnoj knjizi u trenutku kad je prijedlog pristigao u nadležni zemljišnoknjižni ured. Pri tome nadležni zemljišnoknjižni referent ispituje jesu li podneseni potrebni dokumenti u propisanoj formi, jesu li dokumenti (isprave) identični sa stanjem u zemljišnoj knjizi i postoji li suglasnost osobe koja je u vrijeme podnošenja zahtjeva upisana u zemljišnu knjigu kao nositelj prava vlasništva ili nekog drugog stvarnog prava koje se prenosi, mijenja, ograničava ili briše. Ako knjižni prednik nije upisan u zemljišnu knjigu u određeni zemljišnoknjižni uložak, prijedlog za upis će se odbiti. Knjižni prednik mora biti upisan makar u isto vrijeme kad je podnesen prijedlog za novi upis odnosno ako je prije podnesenog prijedloga podnesen i prijedlog za upis osobe koja je knjižni prednik kasnije podnesenom prijedlogu. Iz toga slijedi da nije odlučna činjenica izvršenja upisa u zemljišnu knjigu na koji se odnosi kasniji prijedlog, nego to da odnosno pravo mora prethoditi tom prijedlogu ili da je makar istodobno podnesen zemljišnoknjižnom sudu s ovim drugim prijedlogom.¹²

1.2. Isprave

Podnositelj prijedloga za upis mora također priložiti valjanu ispravu za upis. Isprave mogu biti javne ili privatne. Javna isprava je ona koju je u propisanom obliku izdalo nadležno tijelo ili notar u granicama svoje ovlasti i u propisanom obliku. Privatna isprava je isprava koju su sastavile fizičke i pravne osobe, a njezino izdavanje nije u ovlasti nadležnih tijela ili u javnoj ovlasti pravnih i fizičkih osoba dodijeljenoj zakonom ili propisom. Za privatnu ispravu, u dokaznom smislu, ne vrijedi pretpostavka vjerodostojnosti. Međutim, ako je po zakonu ovjerena, privatna isprava postaje javna.

Javne isprave koje služe kao osnova za uknjižbu jesu pravomoćne odluke sudova ili drugih tijela. Pravomoćne odluke sudova ili drugih tijela mogu biti npr. rješenje o nasljeđivanju,¹³ rješenje o dosudi,¹⁴ rješenje o eksproprijaciji¹⁵ itd.

¹² MUSLIĆ, M., *op. cit.*, str. 54.

¹³ Rješenjem o nasljeđivanju sud utvrđuje tko je ostaviteljevom smrću postao njegov nasljednik i koja su prava time stekle i druge osobe. Nasljednik stupa u pravni položaj ostavitelja njegovom smrću, pa je rješenje o nasljeđivanju deklaratornog karaktera.

¹⁴ Rješenje o dosudi je odluka kojom sud u ovršnom postupku odlučuje tko je stekao pravo vlasništva nekretnine prodane na dražbi u sudskom postupku. Kupac stječe pravo vlasništva nekretnine koja je prodana u ovršnom postupku na temelju pravomoćnog rješenja o dosudi. Pri tome vlasništvo nije stečeno samo pravomoćnošću rješenja o dosudi nego i polaganjem kupovnine. U rješenju o dosudi sud će odrediti da se nakon njegove pravomoćnosti i nakon polaganja kupovnine u zemljišnim knjigama upiše u njegovu korist pravo vlasništva na dosuđenoj nekretnini. Međutim, da bi se izvršio upis prava vlasništva na temelju pravomoćnog rješenja o dosudi potrebno je, u skladu s važećim propisima, platiti porez na promet nekretnina.

¹⁵ Rješenje o eksproprijaciji je odluka koju donosi nadležni općinski/gradski organ kojom se oduzima ili ograničava pravo vlasništva na nekretninama uz naknadu prema tržišnoj vrijednosti nekretnina.

Isprave ne smiju imati nikakvih vidljivih i očitih nedostataka koji umanjuju njihovu ispravnost. U ispravama moraju osobe protiv kojih i u čiju korist se upis zahtijeva biti navedene tako da ne postoji sumnja o njihovu identitetu, moraju se navesti mjesto, dan, mjesec i godina gdje i kada su isprave sastavljene. Na ispravi se ne smije ništa ispravljati, brisati, prekrižiti ili na neki drugi način mijenjati njezin sadržaj jer se na temelju takve isprave ne će dopustiti prijenos prava vlasništva. Isprave moraju imati valjanu pravnu osnovu kada se radi o stjecanju ili preinačenju stvarnih prava¹⁶ te moraju biti priložene u originalu.

Ugovorne strane u privatnim ispravama moraju biti točno označene.¹⁷ U zemljišnu knjigu za fizičke osobe upisuje se ime (prezime, ime, rođeno prezime, ime jednog od roditelja), jedinstveni matični broj građanina i prebivalište vlasnika ili nositelja prava, a za pravne osobe se upisuje naziv i sjedište, kao i uputa na javni registar u kojem se vode ostali podaci o toj pravnoj osobi,¹⁸ tako da i isprave moraju sadržavati navedene podatke. U javnim i privatnim ispravama mora biti točno naznačena nekretnina. Predmet raspolaganja u pravnom prometu mogu biti sve katastarske čestice zajedno, odnosno cijelo zemljišnoknjižno tijelo u cjelini ili neka od katastarskih čestica, dok ostale ne sudjeluju u pravnom prometu i ostaju u istom pravnom statusu.¹⁹ Katastarska čestica označava se brojem, površinom, kulturom, brojem zemljišnoknjižnog uloška i katastarske općine u kojoj je upisana.

U skladu s načelom jedinstva nekretnine objekt pravnog odnosa u pravnom prometu može biti nekretnina kao čestica zemljišne površine, zajedno sa svim onim što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje, ako zakonom nije drugačije određeno.²⁰ Dakle, sve što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje u pravnom je smislu sastavni dio zemljišta i ako zakonom nije drugačije određeno, dijeli njegovu sudbinu.²¹

¹⁶ MUSLIĆ, M., *op. cit.*, str. 57.

¹⁷ Vidi: *Zakon o zemljišnim knjigama* iz 1930. god., § 39. koji navodi da privatne isprave, na osnovi kojih se ima vršiti uknjižba, trebaju sadržavati i točnu oznaku zemljišta ili prava u pogledu kojeg se vrši uknjižba i izričitu izjavu onoga, čije se pravo ograničava, opterećuje, ukida ili na drugu osobu prenosi, da pristaje na uknjižbu.

¹⁸ PPZK FBiH, čl. 21.

¹⁹ KONTREC, D., BULKA, Z., *op. cit.*, str. 9.

²⁰ ZSP FBiH, čl. 6. st. 1.

²¹ Isto predstavlja načelo jedinstva nekretnine, po kojem načelu nekretnina nije samo zemljišna površina nego sastavni dio nekretnine čini i sve ono što je s nekretninom trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje. Tako nekretninu čine i njezini plodovi sve dok se od nje ne odvoje, kada postaju samostalni pravni subjekt. Osim plodova nekretninu čini i njezin prirast, odnosno sve što je na površini zemlje, ispod nje ili iznad nje izgrađeno a namijenjeno je da tamo trajno ostane, sve što je na nekretnini dograđeno, nadograđeno odnosno na neki drugi način s njom trajno spojeno, sve dok se od nje ne odvoji. Nekretninu čine i njezini pripatci - pertinencije, odnosno pokretne stvari koje je njezin vlasnik namijenio da kao sporedne trajno služe glavnoj stvari i koje se prema pravnom shvaćanju u prometu mogu smatrati pripatkom.

Glede ovjere potpisa na domaćim ispravama ranija pravna pravila zemljišnoknjižnog prava određivala su da je dovoljna ovjera potpisa osobe čije se knjižno pravo prenosi, ograničava, mijenja ili prestaje, međutim, Zakon o zemljišnim knjigama FBiH uopće ne regulira materiju ovjere potpisa.

Prema Zakonu o notarima FBiH,²² pravni poslovi koji za svoju pravnu valjanost zahtijevaju notarsku obradu isprava odnose se na:

1. pravne poslove o reguliranju imovinskih odnosa između bračnih partnera, kao i između osoba koje žive u izvanbračnoj životnoj zajednici,
2. raspolaganja imovinom maloljetnih i poslovno nesposobnih osoba,
3. pravne poslove kojima se obećava neka činidba kao dar s tim što se nedostatak notarske forme, u ovom slučaju, nadomješta izvršenjem obećane činidbe,
4. pravne poslove, čiji je predmet prijenos ili stjecanje vlasništva ili drugih stvarnih prava na nekretninama,
5. osnivački akti gospodarskih društava i utvrđivanje njihovih statuta, kao i svaka promjena statuta.

Pravni poslovi, za koje nisu sačinjene notarski obrađene isprave, ništavi su.

Stranke imaju pravo zahtijevati notarsku obradu isprava i za druge pravne poslove. Odredbe ovog članka 73. ZN FBiH vrijede samo toliko dok ne budu zamijenjene posebnom regulativom o obvezi notarske obrade isprava, koje ih izričito u cjelini ili u dijelovima stavlja izvan snage.

Ovakva pravna regulativa bila je sve do podnošenja zahtjeva Potpredsjednika Federacije Bosne i Hercegovine za ocjenu ustavnosti odredbi čl. 29., 34., 35. i 36. Zakona o registraciji poslovnih subjekata u Federaciji Bosne i Hercegovine; čl. 53., 82., 147., 190., 278. i 305. Zakona o stvarnim pravima; čl. 41. i 58. Zakona o zemljišnim knjigama Federacije Bosne i Hercegovine; čl. 70., 128., 130., 131., 136., 147., 163., 167., 176. i 237. Zakona o nasljeđivanju u Federaciji Bosne i Hercegovine; čl. 238. i 258. Obiteljskog zakona Federacije Bosne i Hercegovine i člana 23. Zakona o izvršnom postupku, na osnovu članka IV.C.3.10.(2) a) Ustava Federacije Bosne i Hercegovine.²³ Ustavni sud FBiH je Presudom broj U-22/16 od 6. 3. 2019. utvrdio neustavnost gore pobrojanih članaka Zakona jer je provođenje Zakona o notarima s jedne strane, rezultiralo neprimjerenim sužavanjem načela slobodne dispozicije, koje u privatnopravnoj sferi predstavlja pravnu vrijednost najvišeg ranga, neodvojivu od integriteta pravnog subjekta. S druge strane, ugroženo je pravo na jednakost pred zakonom onih pravnih subjekata koji, usprkos svojim kvalifikacijama, verificiranim znanjima i vještinama, ne mogu više raditi ono što su, kao stručnjaci, ranije mogli, a što se, opet, ne može

²² Zakon o notarima Federacije BiH, Službene Novine Federacije BiH, br. 45/02., čl. 73. (dalje u tekstu: ZN FBiH).

²³ Vidi: Presuda Ustavnog suda FBiH broj U-22/16 od 6. 3. 2019.

odvojiti od njihova profesionalnog integriteta. Time se osporene odredbe dovode u opreku prema ustavnim garancijama uživanja najviše razine međunarodno priznatih prava i sloboda iz članka II.2. i jednakosti pred zakonom iz članka II.2.1.c) Ustava Federacije Bosne i Hercegovine.²⁴

Notarske isprave su sve isprave notara koje on sačini na temelju ZN FBiH, a u okviru svoje nadležnosti.

Notarske isprave su: isprave nastale notarskom obradom, notarske ovjere i notarske potvrde. Notarske isprave su javne isprave i vrijede kod svih tijela vlasti, pravnih osoba i drugih institucija neovisno od kojeg su notara izdane. Notarski obrađene isprave, koje je notar sačinio u granicama svojih službenih ovlaštenja u propisanoj formi, imaju punu pravnu snagu javne isprave o izjavama danim pred notarom, čija ustavnost nije ni cijenjena, zatim odredbu članka 69. koja je vrlo bitna, a čiju ustavnost je cijenio Ustavni sud Federacije i utvrdio da je sukladna Ustavu Federacije Bosne i Hercegovine. Istom odredbom je propisano "da definira osnovu nadležnosti notara, a to je sačinjavanje određenih isprava koje imaju karakter javnih isprava, i da je notar nadležan da poduzima notarsku obradu isprava, izdaje potvrde, kao i da ovjerava potpise, rukopise, prijepise". Iz ove odredbe proizlazi da notari i dalje mogu obavljati poslove notarske obrade isprava kada je to propisano Zakonom.²⁵

Vrhovni sud Federacije Bosne i Hercegovine, rješavajući po zahtjevu za rješavanje spornog pravnog pitanja Općinskog suda u Sarajevu u svojoj odluci broj 70 O Dn 009 610 22 Spp od 8. 12. 2022. izrazio pravni stav da je zbog izostanka donošenja relevantnih propisa (izmjena zakona) po odluci Ustavnog suda broj U 15/10 od 2. 12. 2015. i broj U 22/16 od 6. 3. 2019. i do usuglašavanja zakona od strane Parlamenta FBiH kao uvjet punovažnosti za upis u zemljišne knjige je da potpisi ugovarača na ugovorima o prijenosu prava na nekretninama moraju biti ovjereni bilo od strane notara, bilo od strane suda. Ovo pravno shvaćanje je najpribližnije rješenje koje je bilo prije uvođenja notarske službe, kada je za promet nekretnina bila propisana kvalificirana pismena forma ugovora, a potpisi stranaka morali su biti ovjereni od strane suda.

Zakonom o prometu nepokretnosti,²⁶ u članku 9. stavak 2., koji je prestao vrijediti donošenjem Zakona o stvarnim pravima FBiH, propisano je da ugovor na osnovu koga se prenosi pravo vlasništva na nepokretnosti mora biti sačinjen u pismenom obliku, a potpisi ugovarača ovjereni u nadležnom sudu.

Imajući u vidu izražen stav u odluci Ustavnog suda FBiH broj 22/16, pravno shvaćanje Vrhovnog suda FBiH u odluci broj 70 O Dn 009 610 22 Spp od 8. 12. 2022., kao

²⁴ Vidi: Presuda Ustavnog suda FBiH broj U-22/16 od 6. 3. 2019.

²⁵ Vidi: Presuda Ustavnog suda FBiH broj U-22/16 od 6. 3. 2019. izdvojeno mišljenje sutkinje dr. sc. Kate Senjak u kojem se nije složila sa stajalištem većine sudaca Suda, jer je mišljenja da će donesena odluka izazvati pravnu nesigurnost i pravnu neizvjesnost kod građana na teritoriji Federacije Bosne i Hercegovine kad je u pitanju pravna valjanost isprava koje su do sada sačinjavali notari.

²⁶ *Zakon o prometu nepokretnosti*, Službeni list SR BiH, br. 38/78., 29/80., 4/89., 22/91., 21/92. i 13/94.).

i stav Županijskog suda u Mostaru izražen u rješenjima broj 07 0 Dn 023507 23 Gž od 3. 10. 2023. i broj 07 0 Dn 023440 23 Gž od 3. 1. 2024. proizlazi da do usuglašavanja članka 41. Zakona o zemljišnim knjigama kao uvjet punovažnosti za upis u zemljišne knjige mogu biti i ugovori o prijenosu prava na nekretninama s ovjerenim potpisima od strane suda.

Sudovi u Federaciji BiH vrše upise na temelju notarski obrađenih isprava, notarski ovjerenih isprava kao i isprava ovjerenih u nadležnim općinskim sudovima. Međutim, potrebno je postupanje izvršne i zakonodavne vlasti kako bi se implementirale Odluke Ustavnog suda FBiH i popunile pravne praznine koje stvaraju pravnu nesigurnost.²⁷

2. Vrste upisa

U zemljišnoknjižnom sustavu Bosne i Hercegovine postoje četiri vrste knjižnih upisa, od kojih su tri upisa tradicionalna - uknjižba, predbilježba i zabilježba, dok je upis činjenja vidljivim prema pravnoj teoriji četvrta vrsta zemljišnoknjižnog upisa, iako se tim upisom ne stječu, mijenjaju ili prestaju knjižna prava niti upisuju u zemljišnu knjigu pravne činjenice i odnosi relevantni za pravni promet nekretnina. Kada se govori o upisu činjenja vidljivim, tada se primjerice kod provedbe prijavnog lista nadležnog katastra u A listu (posjedovnici) zemljišnoknjižnog uloška čini vidljivim promjena koja proizlazi iz prijavnog lista, te se tom prilikom ne radi o uknjižbi, predbilježbi ili zabilježbi.

ZZK-om FBiH dane su samo definicije uknjižbe, predbilježbe i zabilježbe²⁸ te se više ni u jednom članku zakona nisu razradile detaljnije, što u praksi stvara probleme, posebice za nove zemljišnoknjižne referente. Zakonom o zemljišnim knjigama iz 1930. godine detaljnije je bila razrađena materija upisa u zemljišnu knjigu, tako da se i danas u praksi oslanja na spomenuti zakon u dijelu koji novi zakon o zemljišnim knjigama nije propisao.

2.1. Uknjižba

Uknjižba je vrsta zemljišnoknjižnog upisa kojim se bezuvjetno stječe, prenosi, ograničava ili briše zemljišnoknjižno pravo bez posebnog opravdanja.²⁹

Uknjižba se naziva intabulacijom kad se knjižno pravo stječe, mijenja ili ograničava (pozitivna uknjižba). Uknjižba se naziva ekstabulacijom kad knjižno pravo prestaje,

²⁷ Vidi: Vlada Federacije BiH, Utvrđeni nacrti novog Zakona o notarskoj službi, kao i izmjena više zakona koji sadrže odredbe o pružanju notarskih usluga (5. 6. 2024.) <https://fbihvlada.gov.ba/bs/utvrdeni-nacrti-novog-zakona-o-notarskoj-sluzbi-kao-i-izmjena-vise-zakona-koji-sadrze-odredbe-o-pruzanju-notarskih-usluga> (20. 3. 2025.)

²⁸ ZZK FBiH, čl. 2.

²⁹ MUSLIĆ, M., *op.cit.*, str. 40.

odnosno kad se briše iz zemljišne knjige (negativna uknjižba). Pravni učinci uknjižbe sastoje se u bezuvjetnom i konačnom stjecanju, prijenosu, ograničenju ili prestanku knjižnih prava u onom opsegu i sadržaju kako su upisana. Pravni učinci uknjižbe nisu ni na koji način i ničim uvjetovani, niti su vremenski ograničeni. Oni nastupaju odmah po njezinoj provedbi upisa, odnosno od trenutka kad je sudu stigao prijedlog za uknjižbu. Od tada nastupaju svi pravni učinci uknjižbe i to u onom opsegu kako je to određeno uknjižbom. Zbog toga se uknjižba ni na koji način ne mora naknadno opravdavati. Pravni učinci uknjižbe sastoje se, ponajprije, u publiciranju, davanju vanjske vidljivosti stvarnim pravima na nekretninama. Uknjižbom se osigurava apsolutno djelovanje knjižnih prava i ostvaruju pretpostavke za njihovo ostvarivanje i zaštitu prema svim trećim osobama.³⁰

Shodno tomu, uknjižba ima pozitivno i negativno djelovanje, tj. stjecanje ili brisanje prava. Predmet uknjižbe mogu biti sva stvarna prava na nekretnini i neka obvezna prava. Podloga za uknjižbu je isprava, bilo privatna ili javna.³¹

U zemljišnu knjigu upisuju se vlasništvo, suvlasništvo i zajedničko vlasništvo, hipoteka i zemljišni dug, sudsko založno pravo, nadzaložno pravo, pravo dugoročnog najma i zakupa, pravo preče kupovine i pravo otkupa, stvarne služnosti, plodouživanje, stvarni tereti, prava korištenja. Svi upisi prava s izuzetkom vlasništva vrše se u zemljišnoknjižni uložak zemljišta koje se opterećuje.

Pravo vlasništva, stvarne služnosti, hipoteka i druga stvarna prava na nekretninama temeljem pravnog posla mogu se steći samo upisom u zemljišne knjige. Prema tome, sklapanjem ugovora o prodaji kupac ne postaje vlasnik nekretnine koja je predmet ugovora, nego tek uknjižbom u zemljišnoj knjizi.³²

Da bi se stvarna prava upisala u zemljišnu knjigu, moraju biti ispunjeni određeni uvjeti za uknjižbu: upis je dopušten samo u odnosu na osobu koja je u zemljišnoj knjizi upisana kao knjižni prednik; za upis je potrebno da postoji punovažna isprava (javna ili privatna), izričita izjava knjižnog prednika kojom pristaje da se na stjecatelja upiše određeno knjižno pravo (*clausula intabulandi*), dokaz o plaćenom porezu na promet nekretnina na način kako to reguliraju propisi o porezu na promet nekretnina.

Ako se traži uknjižba u odnosu na osobu koja do tada nije bila upisana u zemljišnoj knjizi ili nije podnijela zahtjev za upis, zemljišnoknjižni sud će odbiti prijedlog za uknjižbu.³³

³⁰ JOSIPOVIĆ, T., Komentar Zakona o zemljišnim knjigama, Informator, Zagreb, 1998. str. 79.

³¹ O vrstama isprava detaljno smo govorili kod pretpostavki za upis: podnaslov 1.2. Isprave.

³² Više u: ZEČEVIĆ, E., *op. cit.*, str. 113.

³³ To se u skladu s odredbom članka 43. st. 2. točka 4. ZZK FBiH smatra smetnjom koja sprječava uknjižbu.

2.2. Prebilježba

Predbilježba je uvjetni, privremeni upis prava na nekretninama kojim se stjecanje, prijenos, ograničenje ili prestanak prava postiže naknadnim opravdanjem.³⁴ Predbilježba se spominje i u članku 52. ZZK FBiH u kojem je određeno da se upis predbilježbe vrši u zemljišnoj knjizi na mjestu gdje treba izvršiti konačan upis predbilježnog prava.

Predbilježba (*prenotatio*) je upis kojim se uvjetno i privremeno pribavljaju, prenose, ograničavaju ili prestaju zemljišnoknjižna prava. Od uknjižbe se razlikuje po tome što se uknjižbom zemljišnoknjižna prava na nekretninama konačno i bezuvjetno stječu, prenose, ograničavaju ili prestaju, dok se predbilježbom stječu, prenose, ograničavaju ili prestaju uvjetno i privremeno. Uvjet je u tome što je potrebno da se predbilježba opravda, pa je u vezi toga sudbina predbilježnog prava neizvjesna i zavisi od toga hoće li predbilježba biti opravdana. Ako se predbilježeno pravo opravda, to opravdanje će imati retroaktivno djelovanje tako da će se smatrati da je zemljišnoknjižno pravo stečeno, preneseno, ograničeno od trenutka kada je bilo predbilježeno, a ne od trenutka kada je predbilježba opravdana.³⁵ Ako do opravdanja ne dođe, na osnovi zahtjeva briše se predbilježba. Predbilježba je dopuštena ako isprava na osnovi koje se zahtijeva upis ne odgovara svim posebnim pretpostavkama za uknjižbu, ali ispunjava opće pretpostavke za zemljišnoknjižni upis. Prema tome uvjeti za predbilježbu su blaži nego za uknjižbu.^{36 37}

U razdoblju od provedbe predbilježbe pa do njezina opravdanja ili brisanja nastaje specifična pravna situacija glede raspolaganja knjižnim pravom na koje 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. Konačno će pravo

³⁴ ZZK FBiH, čl. 2. st. 3.

³⁵ Opravdanjem se predbilježba pretvara u uknjižbu s učinkom od vremena kada je zahtjev za predbilježbu bio podnesen. Predbilježba se opravdava: na osnovi isprave podobne za uknjižbu, kojom se otklanja nedostatak zbog koga nije bila moguća uknjižba; kada se pribavi potvrda o pravomoćnosti i izvršnosti odluke suda ili drugog tijela vlasti; na osnovi posebne pravomoćne presude kojom je predbilježba opravdana; javnom ispravom kojom se dokazuje da je ostvaren uvjet kojim je bio uslovljen pristanak za uknjižbu, odnosno da je istekao rok (ako je onaj čije se pravo prenosi, ukida, ograničava ili opterećuje pristanak na uknjižbu dao uvjetno ili nakon isteka određenog roka).

³⁶ Tako npr., ako se radi o privatnoj ispravi, ili posebnoj ispravi u kojoj nije sadržana *clausula intabulandi* ili u ispravi nisu označene nekretnine prema zemljišnoknjižnim podacima. Javne isprave na osnovi kojih se može dopustiti predbilježba su nepravomoćne domaće sudske odluke kojima se stvarno pravo utvrđuje, dosuđuje ili odbija, zatim odluke kojima se predbilježba određuje kao mjera osiguranja i ostale javne isprave određene posebnim zakonom.

³⁷ Za upis predbilježbe se moraju ispuniti sve pretpostavke koje se moraju ispuniti za provedbu bilo kojeg zemljišnoknjižnog upisa. Međutim, za razliku od uknjižbe, isprave na temelju kojih se dopušta predbilježba ne moraju udovoljavati nekoj od posebnih pretpostavki valjanosti tabularne isprave za uknjižbu nego je dovoljno da ispunjava sve opće pretpostavke valjanosti tabularne isprave.

knjižnog prednika prestati ili biti ograničeno tek opravdanjem predbilježbe, s time da će se smatrati da je pravo prestalo, tj. ograničeno već od časa upisa predbilježbe, jer opravdanje predbilježbe djeluje *ex tunc*. Ako se predbilježba ne opravda, pravo knjižnog prednika ne će ni prestati, tj. ne će biti ograničeno, niti će se smatrati da je u razdoblju od dozvole predbilježbe pa do njezina brisanja to pravo uopće bilo uvjetovano opravdanjem predbilježbe. Provedba predbilježbe prijenosa, ograničenja ili prestanka već upisanog knjižnog prava ne sprječava knjižnog prednika protiv koga je provedena predbilježba da i dalje raspolaze knjižnim pravom. Nositelj knjižnog prava čije je brisanje samo predbilježeno moći će i dalje raspolagati time, s tim da će pravna sudbina tih raspolaganja ovisiti o tome hoće li predbilježba brisanja biti opravdana ili ne.³⁸

Smisao predbilježbe jest u zadobivanju prvenstvenog reda u vrijeme kada određena osoba nije u mogućnosti pribaviti zemljišnoknjižno pravo uknjižbom jer nije osigurana *clausula intabulandi* ili presuda još nije pravomoćna. Međutim, predbilježno pravo uživa prvenstvo u odnosu na drugu osobu koja je kasnije na istoj nekretnini upisala isto pravo.^{39 40}

Zakonom o zemljišnim knjigama FBiH nije reguliran rok u kojem se predbilježba mora opravdati pa se u praksi događa da predbilježba godinama stoji upisana u zemljišnoj knjizi.

2.3. Zabilježba

Institut zabilježbe u zemljišnoknjižnom pravu ima iznimnu važnost i zbog pravnih učinaka zabilježbe i zbog publiciteta koji se ostvaruje zabilježbom. Zabilježba je jedan od zemljišnoknjižnih upisa kojim se ne upisuju u zemljišnu knjigu knjižna prava, pravo vlasništva i druga stvarna prava, odnosno obvezna prava koja se upisuju u zemljišnu knjigu, nego se zabilježbom u zemljišnu knjigu upisuju relevantne okolnosti - osobni odnosi i pravne činjenice koje su bitne za pravni promet nekretnina i

³⁸ JOSIPOVIĆ, T., *op. cit.*, str. 81.

³⁹ Prema Zakonu o zemljišnim knjigama iz 1930., § 56 određeno je da ako je predbilježba ishodena protiv onoga, koji je uknjižen kao vlasnik zemljišta, onda se mogu, istina, dozvoliti dalji upisi kako protiv uknjiženoga tako i protiv predbilježenoga vlasnika; ali njihovo pravno postojanje zavisi od toga, da li će predbilježba prava vlasništva biti opravdana ili ne. Ako bude predbilježba opravdana, onda će se ujedno s upisom opravdanja po službenoj dužnosti izbrisati svi oni upisi, koji su protiv uknjiženoga vlasnika bili ishodeni poslije trenutka, kad je stigla molba, uslijed koje je predbilježba prava vlasništva bila izvršena. Ako pak bude predbilježba prava vlasništva izbrisana, onda će se po službenoj dužnosti u isto doba izbrisati svi upisi, koji su izvršeni s obzirom na ovu predbilježbu.

⁴⁰ Isti stav je zauzeo i Županijski sud u Mostaru u rješenju broj Dn 024432 24 Gž od 28. 8. 2024. navodeći da su nakon što se dopusti upis predbilježbe prava vlasništva, dozvoljeni daljnji upisi u zemljišne knjige i to protiv uknjiženog ali i predbilježenog vlasnika. Bude li predbilježba opravdana, sud će po službenoj dužnosti brisati sve one upise koji su bili dopušteni protiv uknjiženog vlasnika. Ako pak predbilježba bude brisana, brisat će se i svi oni upisi koji su bili dopušteni u vezi s tom predbilježbom.

njegovu sigurnost.⁴¹ Prema ZZK FBiH zabilježba je upis određenih okolnosti i činjenica koje su od utjecaja na raspolaganje nekretninama. Zabilježba se može odnositi na osobne odnose kao što su maloljetnost, stavljanje pod skrbništvo, produženje roditeljskog prava ali i na druge činjenice kao što su otvaranje stečaja, postojanje spora, postupak eksproprijacije, prvenstveni red, prinudna uprava i dr.⁴²

Pravna je posljedica upisa zabilježbe u zemljišnoj knjizi da se nitko ne može pozivati na nepoznavanje zabilježenih činjenica jer se zabilježbom stavlja na znanje svim trećim osobama njihovo postojanje. Zabilježba se može odnositi i na objekt upisa tako da je svrha zabilježbe da se publiciraju zakonom predviđene činjenice.

U nastavku ćemo prikazati zabilježbe koje su određene ZZK KJ i ZZK RH, kao određene dvojbe i sporna pitanja koja su se javila u praksi zemljišnoknjižnih sudova, zbog nedovoljnog zakonskog uređenja vrsta zabilježbi, načina njihovog određivanja, trajanja i brisanja.

ZZK FBiH spominje zabilježbu u odredbama:

- članka 59. (prijenos ranije upisane zabilježbe u novi uložak u slučaju diobe zemljišnoknjižnog tijela i prijenos zabilježbe u novi uložak kada se od ranije upisana zabilježba odnosila na dio zemljišnoknjižnog tijela),
- članka 60. stav 1. (upis zabilježbe neispravnog upisa zbog greške zemljišnoknjižnog ureda),
- članka 60. stav 2. (upis zabilježbe neispravnog upisa zbog drugih razloga),
- članka 61. stav 1. (upis zabilježbe povodom otklanjanja neispravnog upisa),
- članka 69. stav 3. (zabilježba osporavanja prijavljenog prava i dr. u postupku uspostavljanja novog zemljišnoknjižnog uloška),
- članka 70. (zabilježba protiv podnošenja žalbe u postupku uspostavljanja novog zemljišnoknjižnog uloška) i
- članka 75. (zabilježba zatvaranja zemljišne knjige).⁴³

⁴¹ KONTREC, D., Zabilježbe prema novom Zakonu o zemljišnim knjigama, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol. 41, br. 1, 2020., str. 401.

⁴² ZZK FBiH, čl. 2., st. 4.

⁴³ U praksi se sve češće nastoji proširiti predmet zabilježbe, pa se uzima da po zakonu nisu samo dopuštene one zabilježbe što ih poseban zakon i zakon o zemljišnim knjigama izričito propisuju, nego da su dopuštene i one zabilježbe koje bi po drugim zakonima mogle imati pravnih posljedica glede knjižnih prava. Međutim, ne bi trebalo biti dopušteno široko tumačiti odredbe zakona vezano za upis zabilježbe, nego samo onako kako to jasno zakon određuje, da su dopuštene one zabilježbe koje imaju svrhu osnivanja određenih pravnih učinaka.

3. Zabilježbe po Zakonu o zemljišnim knjigama iz 1930. god.

Zakon razlikuje dvije vrste zabilježbi:

- a) zabilježbe koje evidentiraju osobne odnose u zemljišnoj knjizi upisanih ovlaštenika, kao ograničenje u pogledu upravljanja imovinom, kao i ograničenje djelatne sposobnosti ili svestrano ograničenje prava dispozicije.
- b) zabilježbe koje će, po zakonskim propisima, izazvati određene pravne učinke konstatiranjem raznih pravno-relevantnih okolnosti u pogledu u zemljišnu knjigu upisanih pravnih odnosa, te unapređuju sigurnost pravnoga prometa.

Pravnim pravilima ZZK KJ regulirane su sljedeće zabilježbe:

3.1. Zabilježba osobnih odnosa

Zabilježba osobnih odnosa je zabilježba čiji je cilj vidljivim učiniti osobne odnose, naročito ograničenje u pogledu upravljanja imovinom. Pravna posljedica ove zabilježbe jest da se nitko tko u dotičnom zemljišnoknjižnom ulošku traži upis, ne može pozvati na to da mu ovi odnosi nisu bili poznati, kao i da se osnuju izvjesni pravni učinci, prema zakonu o zemljišnim knjigama ili prema odredbama nekih drugih zakona.

3.2. Zabilježba prvenstvenoga reda

Zabilježba prvenstvenoga reda je dokument kojom je vlasnik nekretnine ovlašten zahtijevati zabilježbu da namjerava svoju nekretninu prodati ili opteretiti i kada hipotekarni vjerovnik želi zabilježiti da namjerava svoju hipoteku prenijeti na drugoga, ili brisati. Ova zabilježba može se dopustiti samo onda ako bi se po stanju zemljišne knjige mogla dopustiti uknjižba onoga prava koje se ima upisati, odnosno brisati. Potpis na prijedlogu za zabilježbu mora biti ovjeren, a rješenje kojim se prijedlogu udovoljava može se izdati samo u jednom otpravku na kojem se potvrđuje da je zabilježba izvršena. Zabilježba prvenstvenog reda gubi učinak po isteku 60 dana od upisa u zemljišnu knjigu, odnosno kod hipoteke u roku od godine dana od njezina upisa. Prijedlog za upis prava ili brisanje, za koje je prvenstveni red zabilježen, podnosi se ujedno s otpravkom rješenja kojim je zabilježba bila dopuštena i to u određenom roku, pa ako se predložena uknjižba dopusti, onda će upis imati zabilježeni prvenstveni red. Ako prijedlog za upis ne bude podnjet u određenom roku, onda će se zabilježba brisati po službenoj dužnosti. Ova zabilježba može se brisati i prije nego što protekne rok ako bude podnesen otpravak rješenja o zabilježbi. Ako se dopusti uknjižba u zabilježenom prvenstvenom redu, onda će se na prijedlog stranke za koju se vršila uknjižba odrediti brisanje suprotnih upisa koji su eventualno bili izvršeni u pogledu dotične nekretnine ili tražbine, poslije podnjetog prijedloga za zabilježbu.

Prvenstveni red sam po sebi nije nikakvo osiguranje kredita jer osigurava samo rang buduće hipoteke, a hipoteka osigurava kredit. Hipoteka se stiče upisom u zemljišnu knjigu, pa je zabilježbu neophodno upisati odmah nakon stvaranja mogućnosti.

3.3. Zabilježba hipotekarne tužbe

Zabilježba hipotekarne tužbe dopušta se na zahtjev vjerovnika, ako je osoba protiv koje je tužba upravljena uknjižena kao vlasnik zemljišta i ako bude dokazano da parnica na osnovi hipotekarne tužbe teče. Ovu zabilježbu može dopustiti i parnični sud, a zabilježba ima za posljedicu da se ovrha na založnoj nekretnini ili knjižnom pravu može voditi protiv svakoga vlasnika te nekretnine odnosno ovlaštenika knjižnog prava.

3.4. Tužba za brisanje i zabilježba spora

Tužba za brisanje⁴⁴ i zabilježba spora je zabilježba koja se dopušta kad netko tko je uknjižbom povrijeđen u svom knjižnom pravu pokrene parnicu za brisanje uknjižbe. Ovu parnicu može pokrenuti osoba čije je pravo povrijeđeno napadnutom uknjižbom kao njegov univerzalni sljednik i osoba koje je na osnovi dosjeloosti stekla pravo vlasništva.⁴⁵ Tužba se pokreće protiv nositelja knjižnog prava ili protiv njegovih pravnih sljednika. U pogledu kasnijih stjecatelja razlikuju se oni koji su postupali pri stjecanju odnosnog knjižnog prava dobroj vjeri i oni koji su pri tom bili zlonamjerni.⁴⁶

Zabilježba spora ima učinak da odluka koja se donese po tužbi, ima potpuno djelovanje prema svima koji su stekli knjižna prava, od trenutka predaje prijedloga za zabilježbu spora zemljišnoknjižnom sudu. Zabilježba spora može se predložiti kako parničnom sudu kada se ova zabilježba predaje u samoj tužbi u kom slučaju zabilježbu i dopušta isti sud, tako i zemljišnoknjižnom sudu (posebnim prijedlogom kod istog suda s potvrdom o predanoj tužbi). Kada se tužba za brisanje uknjižbe podiže protiv onih osoba, u čiju korist je uknjižba koja se pobija izvršena, odnosno kada

⁴⁴ Brisovna se tužba može podići u rokovima u kojima se može ostvarivati osporavanje pravnog osnova upisa, ali se ne može podići ukoliko je savjesna treća osoba pouzdavajući se u zemljišnu knjigu upisala svoje pravo.

⁴⁵ Zabilježba spora se može zahtijevati kad se spor odnosi na valjanost uknjižbe, povrat u prethodno knjižno stanje i utvrđivanje prava vlasništva na nekretninama po osnovi dosjeloosti. Vidi rješenje Županijskog suda u Mostaru, br. Dn 020337 22 Gž 2 od 24. 3. 2022., neobjavljeno (pribavljeno od Općinskog suda u Čapljini Zk. odjeljenja).

⁴⁶ Prema stavu izraženom u sudskoj praksi (presuda Vrhovnog suda Federacije BiH, br. 32 0 P 086723 11 Rev od 5. 4. 2012.) priznanje nevaljanosti ili neistinitosti već izvršenog upisa se može zahtijevati brisovnom tužbom, na koju se primjenjuju pravila zemljišnoknjižnog prava. Shodno tome, brisovnom tužbom se štite samo prava koja su bila uknjižena, pa je za njeno podnošenje legitimirana je osoba čije je zemljišno-knjižno pravo povrijeđeno neosnovanim upisom, koje traži brisanje nevaljanog upisa, odnosno uspostavljanje ranijeg zemljišnoknjižnog stanja.

su u pitanju neposredni odnosi između tužitelja i tuženika (upisane osobe), onda u pogledu rokova za podizanje ove tužbe vrijede građanskopravni propisi o zastari, a ne posebni zemljišnoknjižni propisi.^{47 48}

Zemljišnoknjižni sud će, ako mu protivno nije poznato, odrediti ročište, na kojem osoba u čijem je interesu zabilježen spor treba dokazati da je tužba na vrijeme podignuta, inače će sud dopustiti brisanje zabilježbe. Ako knjižni vlasnik ili vjerovnik na čijoj je nekretnini ili tražbini uknjiženo neko pravo podnese tužbu za njegovo brisanje, zbog toga što je dotično pravo zastarjelo, onda se može dopustiti zabilježba spora. Ova se zabilježba može dopustiti i onda ako se zahtjeva da se neko stvarno pravo dosudi iz razloga dosjelogosti. Ali zabilježba u slučaju tužbe za brisanje zbog zastare ili dosjelogosti nema učinka protiv trećih osoba koje su pouzdavajući se u zemljišnu knjigu ishodila uknjižbu i predbilježbu u dobroj vjeri, prije nego prijedlog za zabilježbu spora stigao sudu.

3.5. Zabilježba dosude

Zabilježba dosude, je zabilježba koja se upisuje kad sud koji je izvršio javnu prodaju (dražbu) nekretnina odredi po službenoj dužnosti da se dosuda prodatog zemljišta zabilježi i u zemljišnoj knjizi. Posljedica ove zabilježbe je u tome da upisi izvršeni poslije te zabilježbe stvaraju prava protiv dosadašnjeg vlasnika (ovršenika) samo ako rješenje o dosudi bude uslijed žalbe ukinuto ili stavljeno van snage. Ako rješenje o javnoj prodaji bude potvrđeno, onda će se na prijedlog stranke brisati svi upisi koji su ishođeni protiv dosadašnjeg vlasnika poslije zabilježbe dosude.⁴⁹

⁴⁷ Ali ako netko želi pobiti uknjižbu upisanu na treće osobe, a o čijoj je dozvoli po propisu obaviješten, taj mora u žalbenom roku protiv rješenja o dozvoli uknjižbe podnijeti prijedlog zemljišnoknjižnom sudu za zabilježbu da je ova uknjižba sporna, te ujedno ili u roku 60 dana od dana kada je rok za žalbu protekao, podnijeti tužbu za brisanje osporavane uknjižbe protiv svih osoba koje su tom uknjižbom stekle neko knjižno pravo ili na istoj uknjižbi zasnivala daljnje uknjižbe ili predbilježbe. Nakon isteka ovih rokova može se protiv trećih osoba, koje su još prije zabilježbe spora na uknjiženom pravu stekle daljnja knjižna prava, donijeti odluka o brisanju osporene uknjižbe, samo ukoliko dotične treće osobe nisu bile u dobroj vjeri, tj. ako su znale za osporene nedostatke uknjižbe koja se pobija. Međutim, ako iz bilo kojeg razloga tužitelj nije obaviješten o dozvoli uknjižbe koju osporava, onda pravo na podizanje tužbe za njeno brisanje, protiv trećih osoba koje su na uknjiženom pravu stekle daljnja knjižna prava u dobroj vjeri, prestaje tek u roku od 3 godine od vremena kada je molba za uknjižbu koja se pobija bila podnesena zemljišnoknjižnom sudu (nastupa fikcija apsolutne točnosti zemljišnih knjiga u odnosu na savjesne stjecatelje zemljišnoknjižnih prava), ali ovaj zastarni rok naspram trećih osoba koje nisu bile u dobroj vjeri ne važi, tj. protiv onih osoba koje su znale ili su morale znati da odnosno stjecanje knjižnog prava nije propisno, može se i poslije ovog trogodišnjeg roka pobijati nepropisna uknjižba. Ako tužitelj od tužbe odustane, ili ako bude pravomoćnom odlukom odbijen ili ako nije podnio tužbu u propisanom roku, onda će se na prijedlog protivne strane odrediti brisanje zabilježbe spora. Ako pak bude osporena uknjižba ukinuta, onda će se na prijedlog tužitelja dozvoliti brisanje osporene uknjižbe kao i odrediti brisanje zabilježbe spora, tako i svih onih uknjižbi i predbilježbi koje su dozvoljene nakon zabilježbe spora, a zasnivaju se na ukinutoj uknjižbi.

⁴⁸ MUSLIĆ, M., *op. cit.*, str. 48-49.

⁴⁹ *Savezni Zakon o ovršnom postupku* iz 1978. godine i *Zakon o ovršnom postupku Federacije BiH* iz 2003. godine više ne predviđaju ovu zabilježbu.

3.6. Zabilježba opravdanja predbilježbe

Zabilježba opravdanja predbilježbe, je zabilježba koja će se izvršiti na prijedlog stranke ako bude riješeno da je predbilježba opravdana. Po službenoj dužnosti će se brisati međuupisi iza opravdane predbilježbe, ukoliko ih je bilo. Ako bude riješeno da predbilježba nije opravdana, zabilježbom će se na prijedlog stranke brisati predbilježba, a također će se po službenoj dužnosti brisati i međuupisi iza neopravdane predbilježbe, ako ih je bilo. Vlasnik upisanih nekretnina na koje se odnosila predbilježba može zahtijevati zabilježbu ovog odbijanja, ako je bila podnesena tužba kojom se zahtijevalo donošenje presude da je predbilježba opravdana, pa sud nakon provedenog postupka donese odluku da predbilježba nije opravdana.

3.7. Zabilježba otpisa zemljišta bez prijenosa tereta

Zabilježba otpisa zemljišta bez prijenosa tereta je zabilježba koja se vrši na prijedlog vlasnika zemljišnoknjižnog tijela, pri čemu zemljišnoknjižni sud poziva knjižne ovlaštenike da u roku od 30 dana od dana dostave poziva prigovore tome otpisivanju bez prijenosa tereta jer će se u protivnom izvršiti otpis bez prijenosa tereta. Podneseni prijedlog za otpis zabilježbit će se u ulošku zemljišnoknjižnog tijela od kojega se ima izvršiti otpis. Posljedica upisa zabilježbe je da kasniji upisi ne sprečavaju otpisivanje. Zabilježba će se izbrisati po službenoj dužnosti ujedno s dozvolom otpisa, a najkasnije dvije godine poslije dopuštene zabilježbe.

3.8. Zabilježba odbijenog prijedloga za upis

Zabilježba odbijenog prijedloga za upis je zabilježba koja se vrši u slučajevima kada se prijedlog za uknjižbu ili predbilježbu ili prijedlog za otpis zemljišta ili za zabilježbu prvenstvenog reda odbija. Ako prijedlog za upis odbije koji drugi sud, onda će taj sud obavijestiti zemljišnoknjižni sud da izvrši zabilježbu odbijenog prijedloga. Ova će se zabilježba po službenoj dužnosti brisati u slučaju da se prvostupanjsko rješenje povodom žalbe poništi. Učinak ove zabilježbe jest taj što odbijeni prijedlog vrijedi kao da i nije bio odbijen. Čim zemljišnoknjižni sud sazna da je rješenje kojim je neki prijedlog odbijen propuštanjem žalbe postalo pravomoćno, po službenoj dužnosti briše zabilježbu odbijenog prijedloga.

3.9. Zabilježba ispravljanja pogrešnog upisa

Zabilježba ispravljanja pogrešnog upisa je zabilježba koja se vrši u slučaju kada se po već dovršenom upisu otkrije greška u provođenju upisa. Kad rješenje o ispravci postane pravomoćno, zabilježba će se po službenoj dužnosti brisati. Ova zabilježba ima za posljedicu to da kasniji upisi ne sprečavaju ispravljanje, a niti se kasniji stjecatelji mogu pravdati da im nije bilo poznato da se radi o pogrešnom upisu.

3.10. Zabilježba zajedničke hipoteke

Zabilježba zajedničke hipoteke je zabilježba koja se vrši kod zajedničkih zaloga zabilježbom u glavnom ulošku u kojem se upućuje na postojanje sporednih hipoteka (zaloga). Isto tako učinit će se i u svakom sporednom ulošku. Djelomično ili potpuno brisanje zajedničke hipoteke mora se zabilježiti u svim sporednim ulošcima. Isto tako zabilježiti će se i pretvaranje sporednog uloška u glavni.

3.11. Zabilježba žalbe

Zabilježba žalbe je zabilježba koja se vrši u svim slučajevima podnošenja žalbe protiv dozvole uknjižbe i predbilježbe. Ova se zabilježba briše u slučaju odbijanja žalbe. Ako se pak u žalbenom postupku udovolji prijedlogu koji je prvostupanjski sud odbio, onda će se odgovarajući upisi izvršiti, i to s prvenstvom podnošenja prvog prijedloga. Zabilježba žalbe kao i njezino brisanje vrši se po službenoj dužnosti.⁵⁰

3.12. Ostale zabilježbe

Osim gore navedenih, prema pravnim pravilima ovršnog postupka, bile su predviđene ove zabilježbe:

- **zabilježba prinudne uprave** je zabilježba koja se vrši po naređenju ovršnog suda. U zabilježbi se označuje ime tražitelja ovrhe i potraživanje koje treba naplatiti. Zabilježba ima učinak da će se dozvoljena prinudna uprava moći provesti protiv svakoga koji kasnije stekne tu nekretninu.

- **zabilježba prinudne javne prodaje (dražbe)** je zabilježba koja se vrši u slučaju ako sud dopusti prinudnu prodaju. Učinak zabilježbe sastoji se u tome što se prinudna javna prodaja u korist tražitelja ovrhe može provesti protiv svakog kasnijeg stjecatelja te nekretnine i što tražitelj ovrhe ima pravo prvenstvenog namirenja svog potraživanja u odnosu na sve osobe koje steknu kasnije neko stvarno pravo ili ishodi prinudnu prodaju na predmetnoj nekretnini.

- **zabilježba privremenih mjera** (privremenih naredbi) zabranom otuđenja i opterećenja nekretnine ili prava upisanih u zemljišnoj knjizi. Ovu zabilježbu određuje parnični ili ovršni sud kao privremenu mjeru radi osiguranja novčanih tražbina ili nenovčanih zahtjeva.^{51 52}

⁵⁰ Danas se podnošenjem žalbe na rješenje zemljišnoknjižnog suda ne vrši zabilježba u elektronski vođenoj zemljišnoj knjizi (e-grunt), nego se predmet reotvara, te se automatski stavlja plomba na nekretninu koja je bila predmet pobijanog upisa do rješavanja po žalbi.

⁵¹ Prema odredbi članka 271. stav 1. točka 1. *Zakona o parničnom postupku Federacije BiH*, Službene novine Federacije BiH, br. 53/03., 73/05., 19/06., 98/15. (dalje u tekstu: ZPP FBiH) radi osiguranja novčanog potraživanja može se odrediti mjera osiguranja zabrane protivniku osiguranja da otuđi, sakrije, optereti ili raspolaze određenom imovinom. Zabrana će se zabilježiti u odgovarajućim registrima, što znači u zemljišnim knjigama, ako se radi o nekretninama.

⁵² Vidi: ZPP FBiH čl. 268-290 (sudske mjere osiguranja).

Pravne posljedice zabilježbe su:

1) radi osiguranja novčanih potraživanja, da se bez obzira na svako pravo upisano poslije zabilježbe može tražiti ovrha na toj nekretnini ili pravu u cilju naplate ovršnog potraživanja.

2) radi osiguranja nenovčanih zahtjeva, da se kakvo pravo može steći samo onda ako zahtjev radi kojega je zabilježba bila dopuštena bude pravomoćno odbijen.

Ova zabilježba ne sprečava daljnje upise, ali pod uvjetom negativnog rješenja spora vezanog za privremenu mjeru. Ako tražitelj privremene mjere dobije spor, onda se upisi koji su uslijedili poslije zabilježbe brišu i uspostavlja se stanje kakvo je bilo u trenutku zabilježbe privremene mjere, a u protivnom se briše zabilježba, dok upisi koji su poslije zabilježbe uslijedili definitivno dobivaju pravnu snagu. U rješenju kojim se dopušta upis nakon zabilježbe privremene mjere, naznačeno je da se upisi dopuštaju pod uvjetom, a u dotičnom ulošku zemljišne knjige treba naknadne upise povezati s upisom privremene mjere. Pravne posljedice zabilježenih privremenih mjera ne odnose se na upise koji se poslije zabilježbe postignu na osnovi pravomoćnih naslova jer privremene naredbe ne mogu sprečavati izvršenje.

Prema tadašnjim pozitivnim propisima bile su predviđene sljedeće zabilježbe pravnih činjenica:

- zabilježba spora, da su nekretnine upisane u zemljišnoj knjizi kao vlasništvo jednog bračnog partnera, zajednički stečena imovina,⁵³
- zabilježba spora, kada se po osnovi nužnog nasljednog dijela traži nekretnina odnosno dio nekretnine koja je u zemljišnoj knjizi upisana kao vlasništvo tuženog,⁵⁴
- zabilježba eksproprijacije,⁵⁵
- zabilježba potraživanja davatelja uzdržavanja za prijenos nekretnine od strane primatelja uzdržavanja iz ugovora o doživotnom uzdržavanju,⁵⁶
- zabilježba stavljanja pod starateljstvo i prestanka starateljstva,⁵⁷
- zabilježba registracije nepokretnih spomenika kulture i brisanje registracije kod nadležnog zavoda za zaštitu spomenika kulture,⁵⁸

⁵³ Vidi: čl. 8, *Osnovnog zakona o braku*, p. t. od 23. 6. 1965. i Rješenje Vrhovnog suda Hrvatske Gž: 728/57 od 30. 4. 1957.

⁵⁴ Vidi: čl. 32. *Zakona o nasljeđivanju*, p. t. od 15. 9. 1965.

⁵⁵ Vidi: čl. 28. *Zakona o eksproprijaciji*, p. t. od 20. 3. 1968.

⁵⁶ Vidi: čl. 123. *Zakona o nasljeđivanju*, p. t. od 15. 9. 1965.

⁵⁷ Vidi: čl. 11. st. 2. *Osnovnog zakona o starateljstvu* od 6. 4. 1965.

⁵⁸ Vidi: čl. 32. *Zakona o zaštiti spomenika kulture* od 5. 8. 1965.

- zabilježba o registraciji nepokretnih zaštićenih objekata prirode i brisanje registracije kod nadležnog zavoda za zaštitu prirode,⁵⁹
- zabilježba otvaranja stečaja,⁶⁰
- zabilježbu o izuzimanju posebnih dijelova zgrade od nacionalizacije,⁶¹ zabilježba prava vlasništva na stanu,⁶² zabilježba o nacionalizaciji jednog dijela zemljišta sa zgradom⁶³ i zabilježba da se raniji vlasnički upisi sada odnose samo na zgradu ili više zgrada,⁶⁴
- zabilježba o odobrenom nadziđivanju.⁶⁵

4. Zabilježbe po Zakonu o zemljišnim knjigama Republike Hrvatske iz 2019. god.

ZZK RH normira zabilježbu na sličan način kao i ZZK KJ tako da u sljedećem tekstu obrađujemo svaku vrstu zabilježbe zasebno.

4.1. Zabilježba osobnih odnosa

Zabilježbe osobnih odnosa predviđene zakonom, kao i brisanje takvih zabilježbi provode se na prijedlog sudionika, njihovih zakonskih zastupnika ili nadležnih sudova ili drugih nadležnih tijela, a na temelju isprava kojima se dokazuje postojanje osobnoga odnosa čija se zabilježba, odnosno čiji se prestanak zahtijeva.⁶⁶ Pravni učinci zabilježbe osobnih odnosa sastoje se u publiciranju, činjenju vanjski vidljivim prema svim trećim osobama osobnog odnosa nositelja knjižnog prava mjerodavnog za raspolaganje knjižnim pravom.⁶⁷

Prema Obiteljskom zakonu Republike Hrvatske⁶⁸ određene su zabilježbe koje se upisuju u zemljišnu knjigu: zabilježba pravomoćne odluke o lišenju i vraćanju prava na roditeljsku skrb, ako dijete ima nekretninu u vlasništvu,⁶⁹ dostava pravomoćnog rješenja o prestanku skrbništva⁷⁰ radi brisanja zabilježbe, zabilježba rješenja o

⁵⁹ Vidi: čl. 56. *Zakona o zaštiti prirode* od 5. 2. 1965.

⁶⁰ Vidi: čl. 72. st. 4. *Zakona o prinudnom poravnanju i stečaju* od 5. 4. 1965.

⁶¹ Vidi: Uputstvo o zemljišnoknjižnim upisima nacionaliziranih najamnih zgrada i građevinskog zemljišta od 9. 12. 1959., toč. 5. (dalje u tekstu: UZKUNNZGZ).

⁶² Vidi: UZKUNNZGZ, toč. 6.

⁶³ Vidi: UZKUNNZGZ, toč. 16.

⁶⁴ Vidi: UZKUNNZGZ, toč. 11.

⁶⁵ Vidi: *Zakon od nadziđivanja*, Službeni list SR BiH, br. 11/60.

⁶⁶ ZZK RH, čl. 76.

⁶⁷ JOSIPOVIĆ, T., *Zemljišnoknjižno pravo*, Zagreb, Informator, 2001.

⁶⁸ *Obiteljski zakon*, Narodne novine, br. 103/15., 98/19. (dalje u tekstu: OZ RH).

⁶⁹ OZ RH, čl. 177.

⁷⁰ OZ RH, čl. 231.

stavljanju pod skrbništvo i o prestanku skrbništva,⁷¹ zabilježba pokretanje postupka imenovanja skrbnika, na nekretninama šticećenika,⁷² zabilježba jedne ili više mjera kojima se osigurava povratak djeteta ili zaprječuje protupravno odvođenje djeteta od strane roditelja koji ima pravo ostvarivati osobne odnose s djetetom, između ostalog i određivanje zabrane otuđenja ili opterećenja imovinskih prava roditelju koji ima pravo ostvarivati osobne odnose s djetetom.⁷³

Stečajni zakon Republike Hrvatske također određuje više zabilježbi i to: zabilježba rješenja o otvaranju stečajnog postupka⁷⁴ i zabilježba rješenja o priznanju strane odluke o otvaranju stečajnog postupka.⁷⁵

4.2. Zabilježba prvenstvenog reda

Vlasnik je ovlašten zahtijevati zabilježbu da namjerava svoje zemljište otuđiti ili osnovati založno pravo kako bi njome osnovao prvenstveni red za ona prava koja će se upisati na temelju tih poslova. Zabilježbom se stvara prvenstveni red od trenutka kad je zemljišnoknjižni sud zaprimio prijedlog za upis. Zabilježba prvenstvenoga reda moguća je i za založno pravo za osiguranje tražbine uz naznaku najvišega iznosa do kojega bi tim založnim pravom bila osigurana. Isprava na temelju koje treba upisati prava koja proizlaze iz otuđenja ili osnivanja založnoga prava može biti sastavljena prije ili poslije podnošenja prijedloga za zabilježbu prvenstvenoga reda.⁷⁶

Dalje ZZK RH određuje da će se zabilježba prvenstvenoga reda dopustiti samo ako bi po stanju zemljišne knjige bila dopuštena uknjižba ili brisanje onoga prava koje se treba upisati odnosno brisati i ako je na prijedlogu za zabilježbu istinitost potpisa ovjerovljena na propisani način, kao i da se odluka kojom se udovoljava prijedlogu za zabilježbu prvenstvenog reda izdaje samo u jednom otpravku na kojem se potvrđuje da je zabilježba izvršena i otprema se isključivo pisanim putem.

Zabilježbe prvenstvenog reda gube učinak istekom roka od godine dana od dana provedbe upisa u zemljišnoj knjizi. U odluci kojom se udovoljava prijedlogu naznačit će se dan kojim završava rok.⁷⁷

Prijedlog za upis ili brisanje prava za koje je prvenstveni red zabilježen mora se, zajedno s otpravkom rješenja kojim je zabilježba bila dopuštena, podnijeti u roku od godine i to od dana provedbe upisa u zemljišnoj knjizi. Kad se na temelju rješenja

⁷¹ OZ RH, čl. 251.

⁷² OZ RH, čl. 254.

⁷³ OZ RH, čl. 419.

⁷⁴ *Stečajni zakon Republike Hrvatske*, Narodne novine, br. 71/15., 104/17.) čl. 131. st. 2. (dalje u tekstu: SZ RH).

⁷⁵ SZ RH, čl. 404. st. 5. i čl. 47. st. 5.

⁷⁶ ZZK RH, čl. 77.

⁷⁷ ZZK RH, čl. 79.

dopusti uknjižba ili predbilježba, upis ima prvenstveni red zabilježbe. Upis koji je proveden na temelju prijedloga zabilježiti će se na onom jednom otpravku koji je pisanim putem dostavljen vlasniku nekretnine, koji će se otpremiti zajedno s rješenjem o upisu. Upis sa zabilježenim prvenstvenim redom može se dopustiti i kad su zemljište ili hipotekarna tražbina preneseni na trećeg ili su opterećeni nakon što je podnesen prijedlog za zabilježbu prvenstvenog reda. Ako se nad vlasnikom zemljišta ili hipotekarnim vjerovnikom pokrene stečajni postupak prije nego što se zaprimi prijedlog, upis za koji je bio zabilježen prvenstveni red dopustit će se samo ako je isprava o poslu već bila sastavljena prije dana otvaranja stečajnog postupka, a dan sastavljanja isprave dokazan je javnom ovjerom.

Odlukom kojom se dopušta upis u prvenstvenom redu zabilježbe briše se zabilježba prvenstvenog reda. Ako se dopusti uknjižba otuđenja zemljišta, hipoteke ili brisanja tražbine u zabilježenom prvenstvenom redu, na prijedlog stranke u čiju je korist dopuštena uknjižba, naredit će se i brisanje onih upisa koji su dopušteni glede ovog zemljišta ili ove tražbine poslije podnošenja prijedloga za zabilježbu. Prijedlog za brisanje upisa mora se podnijeti u roku od 15 dana od dana kad je postalo pravomoćno rješenje kojim je dopuštena uknjižba u zabilježenom prvenstvenom redu.⁷⁸

Ako se prijedlog za upis ne podnese u zakonom propisanom roku ili ako do kraja toga roka ne bude iscrpljen iznos glede kojega je bila provedena zabilježba prvenstvenoga reda, zabilježba gubi učinak i bit će izbrisana po službenoj dužnosti. Prije isteka zakonskog roka brisanje zabilježbe može se dopustiti samo ako se podnese otpravak odluke o dopuštenu zabilježbe. Na tom će se otpravku zabilježiti brisanje i on će se vratiti stranci uz otpravak rješenja o brisanju.⁷⁹

4.3. Zabilježba otkaza i hipotekarne tužbe

Zabilježba otkaza hipotekarne tražbine dopustit će se rješenjem na prijedlog vjerovnika koji je otkaz dao svom dužniku upisanom kao vlasnik opterećene nekretnine, ako je taj otkaz dao u obliku javne isprave. Zabilježba hipotekarne tužbe dopustit će se rješenjem na prijedlog vjerovnika koji je podignuo hipotekarnu tužbu protiv osobe upisane kao vlasnik opterećene nekretnine, ako je dokazano da je sudu podnesena hipotekarna tužba. Zabilježbu hipotekarne tužbe može na prijedlog vjerovnika rješenjem dopustiti i drugi sud.⁸⁰

Posljedica je tih zabilježbi da otkaz ili tužba djeluju i protiv svakoga kasnijeg vlasnika založene nekretnine, pa će se ovrha namirenjem moći neposredno provesti bez obzira na to tko je u međuvremenu postao vlasnik opterećene nekretnine.

⁷⁸ ZK RH, čl. 81.

⁷⁹ ZK RH, čl. 82.

⁸⁰ ZK RH, čl. 83.

Hipotekarna tužba brisat će se ako bude pravomoćno odbijena ili odbačena i to na prijedlog stranke (vlasnika nekretnine). Zabilježba hipotekarne tužbe izbrisat će se po službenoj dužnosti brisanjem hipotekarne tražbine.⁸¹

Treba naglasiti da se ove dvije zabilježbe stvarno rijetko pojavljuju u sudskoj praksi.

4.4. Zabilježba spora

Za razliku od zabilježbe otkaza i hipotekarne tužbe može se reći da je zabilježba spora zabilježba koja se najčešće pojavljuje u sudskoj praksi.

Zabilježba spora je upis kojim se čini vidljivim da se glede knjižnoga prava vodi pred sudom ili drugim nadležnim tijelom postupak čiji bi ishod mogao utjecati na uknjižbu, pripadanje, postojanje, opseg, sadržaj ili opterećenje toga prava. Zabilježba spora ima učinak da pravomoćna odluka donesena povodom tužbe djeluje i protiv onih osoba koje su stekle knjižna prava nakon što je prijedlog za zabilježbu spora zaprimljen kod zemljišnoknjižnog suda. Isto vrijedi i kad je zabilježbom spora učinjeno vidljivim da se vodi postupak pred drugim nadležnim tijelom o čijem ishodu ovisi knjižno pravo. Kad je zabilježeni spor dovršen odlukom po kojoj stranki pripada pravo, dosuđeno pravo dobiva ono mjesto u prvenstvenom redu koje mu je bilo osigurano zabilježbom spora.⁸² Već je iz takvog određenja potpuno jasno da se spor mora voditi oko knjižnog prava, nekog od stvarnih ili obveznih prava koja se upisuju u zemljišnu knjigu, a zabilježba spora se ne bi mogla provesti ako se spor vodi o predmetu zabilježbe (pravnim činjenicama i osobnim odnosima).⁸³

Dalje ZZK RH propisuje da zabilježbu spora može zahtijevati svaka stranka u postupku koji se želi zabilježiti, kao i svaka druga osoba koja je sudionik postupka, a koja ima pravni interes da se takav postupak zabilježi. Zabilježbu spora može riješenjem dopustiti sud koji provodi upis, kao i drugi sud pred kojim se vodi postupak čija se zabilježba zahtijeva.

Zabilježbu spora može dopustiti zemljišnoknjižni sud, u kojem slučaju se stranka treba obratiti s prijedlogom za upis zabilježbe i dokazom da je u tijeku postupak o knjižnom pravu, ali i sud pred koji se vodi postupak, kada se zemljišnoknjižni sud pojavljuje kao sud provedbe takve zabilježbe. Ako se postupak vodi pred drugim nadležnim tijelom, tada svaki sudionik tog postupka koji ima pravni interes može zahtijevati zabilježbu tog postupka, a po službenoj dužnosti zabilježbu spora može odrediti i tijelo pred kojim se vodi postupak.

⁸¹ KONTREC, D., *op. cit.*, str. 407.

⁸² ZZK RH, čl. 86.

⁸³ MARIĆ IVANOVIĆ, R., Zabilježba spora i praksa zemljišnoknjižnih sudova // Godišnjak - Društvo za građanskopravne znanosti i praksu Hrvatske, 2013., str. 449-456.

Nadalje, određeno je da ako nakon provedene zabilježbe tužitelj odustane od tužbe ili je njegov tužbeni zahtjev odbijen ili odbačen pravomoćnom odlukom odnosno ako je prijedlog konačno odbijen ili je obustavljen postupak zbog kojega je zabilježba bila određena, na prijedlog će se odrediti brisanje zabilježbe. Isto vrijedi i kad je zabilježba određena time da će se postupak pokrenuti u određenom roku, a postupak nije pokrenut u tom roku. Ako je postupak zbog kojega je provedena zabilježba dovršen ovršnom odlukom na temelju koje bi bio promijenjen upis glede kojega je zabilježba provedena, ta će se odluka izvršiti tako da će se dopustiti upis promjene na onaj način i u onom opsegu kako je to odlučeno. Istodobno će se narediti brisanje i zabilježbe spora i svih onih upisa koji su zatraženi nakon što je prijedlog za zabilježbu spora stigao zemljišnoknjižnom sudu, ako su u suprotnosti s novim upisom. Brisanje zabilježbe spora može zahtijevati podnositelj prijedloga za zabilježbu spora i prije ispunjenja zakonom predviđenih uvjeta. Prijedlogu će se udovoljiti ako je na prijedlogu za brisanje zabilježbe istinitost potpisa ovjerovljena na propisan način.⁸⁴ Zabilježba spora briše se po službenoj dužnosti nakon isteka roka od deset godina od trenutka kad je bila dopuštena. Ako se prije isteka roka od deset godina dokaže da zabilježeni spor nije pravomoćno, odnosno konačno dovršen, na prijedlog će se obnoviti zabilježba s istim prvenstvenim redom, a rok od deset godina tada će se računati od trenutka njezine obnove. Brisanje zabilježbe spora ne sprječava novu zabilježbu toga spora, ali ta dobiva ono mjesto u prvenstvenom redu koje joj pripada prema trenutku kad bude podnesen prijedlog za novu zabilježbu istoga spora.⁸⁵

4.5. Zabilježba pokretanja postupka

Zabilježba pokretanja postupka je upis kojim se čini vidljivim da je pred sudom ili upravnim tijelom pokrenut postupak u kojem bi se mogao odrediti upis u zemljišne knjige, a za koji se ne može upisati zabilježba spora. Zabilježba će se dopustiti na temelju prijedloga stranke uz koji je priložen dokaz da je postupak pokrenut. Upis zabilježbe može narediti po službenoj dužnosti i drugi sud ili tijelo pred kojim je postupak pokrenut. Zabilježba pokretanja postupka ima učinak da odluka donesena pred drugim sudom ili tijelom povodom pokrenutog postupka djeluje i protiv onih osoba koje su stekle knjižna prava nakon što je prijedlog za zabilježbu pokretanja postupka stigao u zemljišnoknjižni sud. Kad je u postupku na koji se odnosi zabilježba odlučeno o provedbi određenog upisa, taj upis dobiva ono mjesto u prvenstvenom redu koje mu je bilo osigurano zabilježbom pokrenutog postupka.⁸⁶

⁸⁴ ZZK RH, čl. 88.

⁸⁵ ZZK RH, čl. 89.

⁸⁶ ZZK RH, čl. 90.

Tako se u praksi ovaj institut primjenjivao kod zabilježbe pokretanja ovršnih postupaka na nekretnini (zabilježba pokretanja postupka za proglašenje ovrhe na nekretnini nedopuštenom, zabilježba pokretanja ovrhe na nekretnini), kod pokretanja postupaka osiguranja na nekretnini (zabilježba pokretanja postupka osiguranja prisilnim osnivanjem založnoga prava na nekretnini, zabilježba pokretanja postupka sudskog osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnoga prava na temelju sporazuma stranaka, zabilježba pokretanja postupka sudskog osiguranja prijenosom vlasništva na stvari i prijenosom prava, zabilježba pokretanja postupka prethodnom ovrhom, zabilježba pokretanja postupka osiguranja prethodnim mjerama, zabilježba pokretanja postupka osiguranja privremene mjere).⁸⁷

4.6. Zabilježba tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji

Zabilježbu tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji može zahtijevati osoba koja je sukladno propisima o obveznim odnosima ovlaštena pobijati pravnu radnju svoga dužnika može, kad pobija tužbom, zahtijevati zabilježbu te tužbe u zemljišnoknjižne uloške u kojima je radi ostvarenja tužbenoga zahtjeva potreban zemljišnoknjižni upis. Zabilježba tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji ima učinak da pravomoćna presuda donesena povodom tužbe djeluje i protiv svih kasnijih nositelja knjižnoga prava, pa će se ovrha moći neposredno provesti bez obzira na to tko je u međuvremenu postao nositelj knjižnoga prava.

Zabilježba tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji dopustit će se rješenjem na prijedlog vjerovnika koji je tu tužbu podnio, ako je dokazano da je tužba podnesena sudu. Zabilježbu tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji može na prijedlog vjerovnika dopustiti rješenjem i drugi sud. Zabilježba tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji izbrisat će se na prijedlog, ako ta tužba bude pravomoćno odbijena ili odbačena. Na zabilježbu tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji na odgovarajući se način primjenjuju odredbe ZZK RH o brisanju i obnavljanju zabilježbe spora.⁸⁸

4.7. Zabilježba izvanrednog pravnog lijeka

Novina ZZK RH je i uvođenje zabilježbe izvanrednog pravnog lijeka koja do sada nije bila regulirana pravnim pravilima zemljišnoknjižnog prava.

Zabilježba izvanrednog pravnog lijeka je zabilježba kojom se osigurava prvenstveni red za uspostavu zemljišnoknjižnog stanja kakvo je bilo prije uknjižbe, a koja je

⁸⁷ MIHELČIĆ, G., Zabilježba pokretanja postupka pred sudom ili upravnim tijelom I, *Pravo i porezi*, 22 (2013.), 12, str. 3-12.

⁸⁸ ZZK RH, čl. 91. i 92.

provedena na temelju pravomoćne odluke koja se tim izvanrednim pravnim lijekom pobija. Prijedlog za zabilježbu može se podnijeti prije ili nakon podnošenja izvanrednog pravnog lijeka, a u roku za podnošenje prigovora odnosno žalbe protiv zemljišnoknjižnog rješenja koje je doneseno na temelju odluke koja se izvanrednim pravnim lijekom pobija.⁸⁹ Sud će udovoljiti prijedlogu za upis zabilježbe, ako predlagatelj u roku od 30 dana od dana podnošenja prijedloga dostavi dokaz da je podnesen izvanredni pravni lijek, u protivnom će prijedlog odbaciti. Zabilježba izvanrednog pravnog lijeka nije zapreka za provođenje daljnjih zemljišnoknjižnih upisa, te se na zabilježbu izvanrednog pravnog lijeka na odgovarajući se način primjenjuju odredbe koje se odnose na zabilježbu spora.

Kad govorimo o izvanrednom pravnom lijeku bitno je naglasiti da se mora raditi o izvanrednom pravnom lijeku podnesenom protiv odluke donesene pred sudom ili upravnim tijelom, a koja je bila predmet upisa u zemljišnu knjigu.

4.8. Zabilježba imenovanja ili opoziva upravitelja

Zabilježba imenovanja zajedničkoga upravitelja je još jedna zabilježba koja se rijetko pojavljuje u praksi. Zabilježba će se dopustiti na zahtjev bilo kojega suvlasnika odnosno zajedničkoga vlasnika na temelju isprave iz koje proizlazi suglasna volja svih suvlasnika odnosno zajedničkih vlasnika. Zabilježba imenovanja zajedničkoga upravitelja dopustiti će se na zahtjev bilo kojega suvlasnika odnosno zajedničkoga vlasnika na temelju ovršne sudske odluke o postavljanju zajedničkoga upravitelja. Zabilježba upravitelja dopustiti će se na zahtjev vjerovnika u čiju je korist osnovana hipoteka na plodovima, a na temelju isprave kojom su se dužnik i vjerovnik sporazumjeli da se umjesto vjerovniku upravljanje, radi namirenja tražbine iz plodova, prepušta određenoj osobi kao upravitelju.

Zabilježba prisilne uprave i upravitelja dopustiti će se na temelju ovršne odluke kojom je uspostavljena, a na prijedlog zainteresirane osobe. Učinak ove zabilježbe jest da se dopuštena prisilna uprava može provesti protiv svakoga koji poslije stekne nekretninu.⁹⁰

Gore navedene odredbe se na odgovarajući način primjenjuju i na zabilježbu opoziva ili promjene upravitelja te prestanka prisilne uprave.

4.9. Zabilježba odbijanja odnosno odbacivanja ovrhe

Kad sud odbije ili odbaci prijedlog da se odobri ovrha na nekretnini radi naplate tražbine za koju nije bila upisana hipoteka, sud koji je odbio ili odbacio prijedlog

⁸⁹ ZZK RH, čl. 93.

⁹⁰ ZZK RH, čl. 94.

naredit će po službenoj dužnosti zabilježbu odbijenoga odnosno odbačenoga prijedloga.⁹¹

Naime, ovršni sud kada zaprimi prijedlog za ovrhu na nekretnini radi naplate tražbine za koju nije bila upisana hipoteka može odbiti, odnosno odbaciti prijedlog za ovrhu, osim što mu može i udovoljiti i odrediti ovrhu. Ako ovršni sud odbaci ili odbije prijedlog za ovrhu na nekretnini radi naplate tražbine za koju nije bila upisana hipoteka, obveza je ovršnog suda da po službenoj dužnosti naredi zabilježbu odbijenog, odnosno odbačenog prijedloga. Iz toga slijedi da je ovo obveza ovršnog suda koji je odbio, odnosno odbacio prijedlog za ovrhu na nekretnini radi naplate tražbine za koju nije bila upisana hipoteka.⁹²

Učinak zabilježbe obijanja odnosno odbacivanja ovrhe je da ako povodom žalbe ovršni prijedlog bude usvojen, ta tražbina će prilikom namirivanja imati ono mjesto u prvenstvenom redu koje joj je zabilježbom osigurano.

Gore navedena zabilježba izbrisat će se po službenoj dužnosti kad rješenje o odbijanju odnosno odbačaju postane pravomoćno odnosno kad umjesto te zabilježbe bude zabilježeno rješenje o ovrsi s tim prvenstvenim redom.

4.10. Zabilježba dosude

Sud koji u ovršnom postupku donese odluku o dosudi naredit će po službenoj dužnosti da se dosuda zabilježi u zemljišnoj knjizi. Nakon zabilježbe dosude prava će se moći steći daljnjim upisima protiv dosadašnjega vlasnika samo uz uvjet da dosuda izgubi učinak. Kad na temelju pravomoćnog rješenja o dosudi i potvrde ovršnog suda da je kupac položio kupovinu bude upisano pravo u njegovu korist, na prijedlog će se izbrisati svi upisi koji su bili provedeni protiv dotadašnjeg vlasnika nakon zabilježbe dosude, kao i svi daljnji upisi koji su učinjeni s obzirom na njih.⁹³

Ovršni sud jedini ima nadležnost da kad donese rješenje o dosudi naredi da se u zemljišnoj knjizi dosuda zabilježi po službenoj dužnosti.

4.11. Zabilježbe u zemljišnoknjižnom postupku

Osim gore navedenih zabilježbi ZZK RH propisuje i zabilježbu odbijenog ili odbačenog prijedloga,⁹⁴ zabilježbu pokrenutog postupka za ispravak pogrešnog upisa,⁹⁵ zabilježbu odbacivanja prigovora i žalbe, zabilježbu žalbe i zabilježbu revizije u

⁹¹ ZZK RH, čl. 95. st. 1.

⁹² KONTREC, D., *op. cit.*, str. 415.

⁹³ ZZK RH, čl. 96.

⁹⁴ ZZK RH, čl. 120.

⁹⁵ ZZK RH, čl. 135. i 136.

zemljišnoknjižnom postupku,⁹⁶ zabilježbu zajedničke hipoteke,⁹⁷ zabilježbu prijava i prigovora u postupku otvaranja nove zemljišne knjige, odnosno ispravnom postupku,⁹⁸ zabilježbu ispravnog postupka u novoosnovanoj zemljišnoj knjizi,⁹⁹ zabilježbu da je otvoren pojedinačni ispravni postupak¹⁰⁰ itd.

Zaključak

U zemljišnoknjižnom sustavu naše države poznajemo tri vrste knjižnih upisa - uknjižba, predbilježba i zabilježba. Međutim, u praksi se javlja i četvrta vrsta upisa, a to je upis činjenja vidljivim. Ovim upisom se ne stječu, mijenjaju ili prestaju knjižna prava niti upisuju u zemljišnu knjigu pravne činjenice i odnosi relevantni za pravni promet nekretnina. Ali se u zemljišnoknjižnom ulošku čini vidljivim promjena koja proizlazi npr. iz prijavnog lista.

Zabilježbom se ne upisuju knjižna prava, dok se uknjižbom i predbilježbom knjižna prava stječu, mijenjaju ili prestaju bez ili uz potrebu naknadnog opravdanja.

Usporednom analizom zakonodavnih okvira ZZK KJ i ZZK RH naspram ZZK BiH, na prvi pogled je odmah uočljivo koliko su u Federaciji BiH postojećim normativnim rješenjima nedostavno regulirani osnovni pojmovi koji se tiču zabilježbe.

ZZK FBiH u čl. 2. st. 4. određuje da je zabilježba upis određenih okolnosti i činjenica koje su od utjecaja na raspolaganje nekretninama. Zabilježba se može odnositi na osobne odnose kao što su maloljetnost, stavljanje pod starateljstvo, produženje roditeljskog prava ali i na druge činjenice kao što su otvaranje stečaja, postojanje spora, postupak eksproprijacije, prvenstveni red, prinudna uprava i dr.

ZZK FBiH samo spominje zabilježbu u odredbama članka 59. (prijenos ranije upisane zabilježbe u novi uložak u slučaju diobe zemljišnoknjižnog tijela i prijenos zabilježbe u novi uložak kada se od ranije upisana zabilježba odnosila na dio zemljišnoknjižnog tijela), članka 60. stav 1. (upis zabilježbe neispravnog upisa zbog greške zemljišnoknjižnog ureda), članka 60. stav 2. (upis zabilježbe neispravnog upisa zbog drugih razloga), članka 61. stav 1. (upis zabilježbe povodom otklanjanja neispravnog upisa), članka 69. stav 3. (zabilježba osporavanja prijavljenog prava i dr. u postupku uspostavljanja novog zemljišnoknjižnog uloška), članka 70. (zabilježba protiv podnošenja žalbe u postupku uspostavljanja novog zemljišnoknjižnog uloška) i članka 75. (zabilježba zatvaranja zemljišne knjige).

⁹⁶ ZZK RH, čl. 147. i 148.

⁹⁷ ZZK RH, čl. 151.

⁹⁸ ZZK RH, čl. 193. st. 6.

⁹⁹ ZZK RH, čl. 195. st. 3.

¹⁰⁰ ZZK RH, čl. 210. st. 1.

Nedostatak jasnog i detaljnog pozitivno-pravnog određenja zabilježbe u zakonodavstvu je razlog nastojanja da se u ovom radu jasno prikažu temeljna obilježja ovog instituta kakva su detaljno bila regulirana u zakonodavstvu prije donošenje ZZK FBiH i u Republici Hrvatskoj.

Analizirajući pojedinačne vrste zabilježbe, način upisa i brisanja te ih međusobno uspoređujući dolazimo do zaključka da je neophodno izvršiti izmjene ZZK FBiH, odnosno donijeti posve novi Zakon u kojem će se razviti i nadograditi brojni instituti zemljišnoknjižnog prava po uzoru na Republiku Hrvatsku. Time bi se olakšao rad zemljišnoknjižnih referenata jer bi se više išlo prema izjednačavanju sudske prakse i nastavno tome jačanju vladavine prava.

U posljednje vrijeme županijski sudovi su počeli donositi rješenja u kojima se na neki način daje smjer u kojem bi se trebalo ići prilikom upisa zabilježbe i predbilježbe u zemljišnu knjigu, pri tom se oslanjajući i vodeći pravnim rješenjima i praksom Republike Hrvatske.¹⁰¹

Mora se naglasiti da se problematika koja proizlazi iz manjkave i nedovoljno ujednačene pravne regulative zabilježbe i ostalih vrsta upisa tiče svih nas.

Jedan članak ZZK FBiH u kojem se definira samo pojam zabilježbe nije ni približno dovoljan. Stoga pozivamo na cjelovito zakonsko normiranje instituta zabilježbe i predbilježbe, propisivanje pretpostavki za upis, kao i precizno definiranje vrsta zabilježbi, način njihova upisa i brisanja iz zemljišne knjige.

¹⁰¹ Rješenje Županijskog suda u Mostaru broj Dn 025993 24 Gž od 12. 2. 2025. i Dn 024432 24 Gž od 29. 8. 2024., neobjavljeno (pribavljeno od Općinskog suda u Čapljini Zk. odjeljenja).

RECORDING AS A TYPE OF ENTRY IN THE LAND REGISTER AND ITS INSUFFICIENT DEFINITION IN THE LAW ON LAND REGISTERS OF THE FEDERATION OF BiH

Abstract:

In this paper, the author shows the types of entries in the land register with a special emphasis on recording then and now. The shortcomings and vagueness of the legal regulation of the Law on Land Registers of the Federation of Bosnia and Herzegovina will be pointed out. In doing so, the provisions of the old Law on Land Registers from 1930 will be analyzed and compared with the Law on Land Registers of the Republic of Croatia, which regulated in detail the concept and types of registration and pre-registration. The paper is structured in four corresponding parts with a conclusion summarizing the results of the comparison of the Land Registry Act. The first part of the paper is based on the assumptions for registration in the land register, the second part elaborates in detail the types of registration and the third and fourth parts compare the notes according to the legislation of the Kingdom of Yugoslavia with the legal rules in the Republic of Croatia.

The possibilities of a new legal regulation of the institute of recording, prescribing prerequisites for registration, and legally determining the types of recording were analyzed, in order to prevent the creation of different actions by land registry courts and the creation of uneven court practice.

An effort was made to critically consider the shortcomings of precise legal provisions on a very important matter, a problem that the legislator could approach more seriously and thereby contribute to the equalization of diverse court practice as well as strengthening security in legal transactions.

Key words:

entries in the land register, term of entry, prerequisites for entry, entry in the Kingdom of Yugoslavia, entry in the Republic of Croatia