

# Zemljišnoknjižni referenti – odgovornost za rokove, ispravnost rješenja i provedbe upisa u zemljišnu knjigu

Pripremila: Valerija Habjanec

Nedovoljna zakonska i podzakonska regulativa rokova vezana uz bitne faze zemljišnoknjižnog (dalje u tekstu: ZK) postupka - donošenje rješenja, provedba upisa, otprema, dostava, kao i nedovoljno jasna regulativa odgovornosti ovlaštenih ZK referenata, kao sudskih-državnih službenika (koji često rješavaju o osnovnim pravima i obvezama građana, obzirom da su mnogi upisi u zemljišne knjige konstitutivnog karaktera) ne pridonosi ubrzanju ZK postupka. Ipak, neki su rokovi propisani, iako bez izričito propisanih sankcija za njihovo nepoštivanje. Odredbe o rokovima, ispravnosti rješenja i provedbi upisa nalazimo u: Zakonu o zemljišnim knjigama (Narodne novine, broj od 91/1996 do 60/2013 - dalje u tekstu: ZK) i Pravilniku o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (Narodne novine, broj 81/1997 do 55/2013 - dalje u tekstu: Poslovnik). Odgovornost ovlaštenih ZK referenata propisuju: Zakon o državnim službenicima (Narodne novine, broj 92/2005 do 38/2013), Etički kodeks državnih službenika (Narodne novine, broj 40/2011 i 13/2012 - dalje u tekstu: Etički kodeks), Zakon o radu (Narodne novine, broj 93/2014), Zakon o obveznim odnosima (Narodne novine, br. 35/05 i 41/08).

## Rokovi za donošenje rješenja

Rokovi za donošenje rješenja iz Poslovnika:

- rješenje o urednom ZK podnesku donosi se u roku od 30 dana od dana kad je taj podnesak stigao ZK sudu (čl. 68.a.)
- ako drugostupanjski sud ukine rješenje suda prvoga stupnja, taj sud mora donijeti novo rješenje u roku od 30 dana od dana primitka spisa (čl. 68.d), s time da o žalbi protiv rješenja drugostupanjski sud mora odlučiti u roku od 30 dana od dana kad mu stigne spis suda prvoga stupnja sa žalbom (čl. 68.c). Napominjemo da niti ZK niti Poslovnik ne navode rok za odlučivanje o prigovoru (pravo na prigovor propisuje čl.123.a);
- smatra se da je sud donio rješenje u propisanom roku ako ga unutar toga roka ( 30 dana od dana zaprimanja urednog podneska) otpremi stranci odnosno, u slučaju iz članka 68.d Poslovnika, sudu prvoga stupnja (čl. 68.e)

## Rokovi za provedbu upisa donijetih rješenja

Rokovi za provedbu upisa donijetih rješenja nisu određeni niti ZK niti ZK Poslovnikom. Iako iz prirode stvari proizlazi da bi se provedba upisa trebala izvršiti odmah po donošenju rješenja, kod opsežnijih upisa, npr. parcelacije zemljišta, etažiranje zgrada, brisanje zajedničkih hipoteka, događa se da se upis neopravdano dugo čeka.

## Rokovi za otpremu/dostavu rješenja

Rok za otpremu nije dovoljno određen ZK niti Poslovnikom. ZK u članku 120. st. 2. propisuje da se rješenje o upisu dostavlja nakon njegove provedbe. Npropisivanje roka otpreme rješenja može se smatrati manjkom zakonske regulative, jer se u praksi događa da rješenje mjesecima „stoji“ u ZK odjelu, pa se time dostava odugovlači. Odredbe o rokovima vezane uz dostavu - st. 5. čl. 120.: „*Smatra se da je dostava obavljena protekom roka od 30 dana od dana dostave pismena iz stavka 4. ovog članka*“ (slučajevi kad se osobe na koje se pismeno odnosi, ne zateknu na adresi iz prijedloga) i st. 9. čl. 120.: „*Smatrat će se da je dostava obavljena istekom 30 dana od dana stavljanja pismena na oglasnu ploču suda*“, s time da se pismeno stavlja na oglasnu ploču suda u slučajevima propisanim u st. 7. (slučaj kada je primatelj nepoznat ili odselio i u st.8. (slučaj kada je primatelj umro, a ne postoji obavijest o nasljednicima). Važno je napomenuti da je neophodno da dostava bude izvršena u što kraćem roku, jer se provedba upisa vrši prije pravomoćnosti rješenja, pa naknadna pojava aktivne plombe prigovora ili žalbe sigurno ne pridonosi povjerenju u zemljišne knjige. Nadu u ubrzanje dostave svakako daju odredbe st. 10. i st. 11. koje reguliraju podnošenje prijedloga elektroničkim putem, te dostavu pismena predlagatelju elektroničkom poštom.

## Pogreške u rješenjima i upisima u zemljišne knjige

Odredbe o pogreškama u ZK rješenjima ne postoje niti u ZK niti u ZK Poslovniku, tako da je strankama na raspolaganju jedino prigovor/žalba, a kako se podredno na ZK postupak kao izvanparnični postupak, sukladno članku 91. ZK-a, primjenjuju odredbe parničnog postupka, svakako treba posegnuti za odredbom člankom 342. Zakona o parničnom postupku o ispravljanju presude.

Pogrešni upisi - ZK ni u jednom momentu ne radi razliku glede razloga/odgovornosti subjekata zbog kojih je nastao pogrešan upis, da li je odgovornost na strankama ili na ZK sudu. Zbog dugotrajnosti postupaka ispravka, ZK bi trebao posebno regulirati postupak ispravka za slučaj da je za pogrešan upis odgovoran ZK sud. ZK Poslovnik u čl. 88. ponavlja odredbe ZK o ispravljanju, bez daljnje razrade. ZK sadrži slijedeće o ispravnosti upisa i ispravicima:

- Upis u zemljišnu knjigu može se provesti samo po nalogu koji je ZK sud izdao u rješenju i ne drukčije nego prema sadržaju toga naloga (st. 1.čl.112.ZK).
- Ako se po stanju zemljišne knjige pokaže da se neki nalog ne može provesti, ZK sud će po službenoj dužnosti ispraviti rješenje o upisu (st. 2.čl.112.ZK).
- Tekst upisan u zemljišnoj knjizi ne smije se naknadno mijenjati niti učiniti nečitljivim (st. 1.čl.116.ZK).
- Ukoliko se pogriješi pri upisu, potrebno je razlikovati: a) pogreška se opazila za vrijeme upisa, prije zaključenja upisa - pogreška će se ispraviti na kraju upisa izričitim navođenjem koji se dio teksta ispravlja i kojim riječima, a takvo će se ispravljanje provesti bez posebnoga rješenja ZK suda; b) pogreška se opazila nakon provedenog upisa – može se ispraviti samo na temelju rješenja ZK suda o ispravku, donesenoga na temelju sporazuma svih zainteresiranih osoba u postupku pred ZK sudom. Ako ne dođe do sporazuma, ZK sud će odbiti prijedlog za ispravak, a stranke će uputiti će na parnicu i odrediti rok od 30 dana za podnošenje tužbe za ispravak. Eventualo, pogreška u upisu koja se opazi nakon provedenoga upisa može se ispraviti po službenoj dužnosti, bez vođenja postupka za ispravak, ako takav ispravak ne bi dovodio u pitanje već stečena prava,

niti bi dovodio u opasnost osobe koje postupaju s povjerenjem u zemljišne knjige (čl. 118. ZZK).

- Ispravak upisa ima pravni učinak od momenta kad je zahtjevan prvi upis koji je ispravljen.

### Odgovornost zemljišnoknjižnih referenata

Zakon o sudovima (Narodne novine, broj 28/2013) u čl. 108. st. 2. propisuje da se obveze i odgovornosti iz rada te odgovornost za povrede službene dužnosti ovlaštenih ZK referenata uređuju propisima o državnim službenicima i općim propisima o radu. Nadalje, čl. 2. Zakon o državnim službenicima propisuje da se odredbe toga zakona primjenjuju na državne službenike i u pravosudnim tijelima. U navedenom zakonu, odgovornost za povrede službene dužnosti, regulirana je u 10. dijelu, od čl. 96. - 115., a ubuhvaća u bitnom: čl. 96. odgovornost za povrede; čl. 98. lake povrede službene dužnosti, čl. 99. teške povrede službene dužnosti, čl. 100.-109. odredbe o nadležnim tijelima i postupku, čl. 110.- 111. vrste kazni, određivanje i izvršenje, čl. 112.-115. udaljenje iz službe. Odrebe o odgovornosti za štetu su u 11. dijelu, čl. 116.-123.

Etički kodeks od čl. 18.-23., te čl. 27. propisuje postupak zaprimanja pritužbi i postupanja po pritužbama na ponašanje državnog službenika.

Zakon o radu se može podredno primijeniti, uglavnom kao nadopuna pojedinih odredbi Zakona o državnim službenicima, npr. čl. 107.- 111. koji govore o naknadi štete, čl. 112.-126. i 130. o otkazivanju ugovora o radu, čl. 131.-139. o odlučivanju o pravima i obvezama iz radnog odnosa.

Zakon o obveznim odnosima u dijelu odredbi o naknadi štete, osobito čl. 1061.- 1062., o odgovornosti poslodavca i pravne osobe za štetu koju prouzroči njezino tijelo.