

NEUSKLAĐENOSTI U REGISTARSKIM STVARIMA (ODABRANA PITANJA)

Dr. sc. Gabrijela Mihelčić, docentica
Pravni fakultet Sveučilišta u Rijeci
Dr. sc. Jakob Nakić, zamjenik županijske
državne odvjetnice u Rijeci, naslovni docent
Pravni fakultet Sveučilišta u Rijeci

UDK: 347.961
Ur.: 26. siječnja 2017.
Pr: 6. veljače 2017.
Stručni rad

Sažetak

Autori u radu analiziraju određena pitanja neusklađenosti u registarskom pravu. Radi se o slučajevima u kojima je narušena konzistencija sustava uspostavljenog načelima materijalnog registarskog prava. U radu su naglašena pitanja koja se tiču: konkurencije javnih upisnika, posebno u vezi s konstitutivnim upisima; posebnih rješenja o prvenstvenom redu; zakonodavnih intervencija kojima se mijenja stvarnopravni režim nekretnine i dr. Ukazuje se na otvorena pitanja i na konkretnim primjerima pokazuje složenost promatrane materije. U tom se smislu provedena analiza može se pokazati korisnom zakonodavcu za unificiranje registarskih pravila.

Ključne riječi: *registarsko pravo, javni upisnici, registarska pravila, konkurencija javnih upisnika, ekstabulacija upisa.*

1. UVOD

U našem pravnom sustavu postoji niz javnih upisnika (javnih evidencija ili javnih registara).¹ Osnovani su s različitim zadaćama, a temeljne su sustavno vođenje (evidentiranje, popisivanja) mjerodavnih (relevantnih) podataka i njihovo publiciranje (činjenje vidljivim prema vani).² I što se tiče ustroja javnih upisnika može se reći da

1 U nekim varijantama moguće je da je javnost upisnika sužena (ograničena), pa, čak, i isključena. Nerijetko se traži plaćanje određene naknade. Vidi, npr. čl. 3. Pravilnika o naknadama za upise u upisnik, Narodne novine (dalje u tekstu: NN) br. 77/06 (dalje u tekstu: PNUU) koji kaže da: "(...) podatke iz Upisnika (misli se na Upisnik sudskih i javnobilježničkih osiguranja tražbina vjerovnika na pokretnim stvarima i pravima, dalje u tekstu: Upisnik SJBO ili USJBO) može, uz naknadu, dobiti svatko (u daljnjem tekstu: tražitelj) neposredno u Službi upisa." Vidi za javnost i Pravilnik o uvjetima korištenja i o naknadi za korištenje podataka preko elektroničkih medija sadržanih u upisnicima i drugim evidencijama službe upisa, NN, br. 77/06, dalje u tekstu: PUKNKPEMSUDESU.

2 Ponekad izgleda kako javni upisnici "niču kao gljive poslije kiše." U kojoj se mjeri (javno) evidentiraju najrazličitiji podatci pokazuje postojanje, npr. Upisnika dobavljača božićnih drvaca (dalje u tekstu: UDBD) koji je uređen Pravilnikom o Upisniku dobavljača božićnih drvaca, NN, br. 27/15 (dalje u tekstu: PUDBD) ili Registra "Ne zovi" (dalje u tekstu: RNZ) koji

je zakonodavac upotrijebio više kriterija, pa postoje upisnici koji se vode za određene vrste stvari ili prava ili pravnih činjenica. Ponekada se za neke stvari ili prava predviđa da ih se upisuju u više upisnika, a takve situacije postoje i kada se radi o upisima pravnih činjenica.³ Na takav način dolazi do raspršivanja podataka o nekoj vrsti stvari ili prava što, nužno, ne mora biti loše. Međutim, mogu se pojaviti i neželjene posljedice dođe li do neusklađenosti upisa.⁴ Takve su pojave tim problematičnije kada se radi o upisima kojima se ostvaruju konstitutivni učinci po osnivanje kakvog prava.⁵

Jedan o kriterija kako se mogu podijeliti javni upisnici u vezi je s karakterom pravnih učinaka koji se polučuju upisima. Zanimaju nas slučajevi kada se upisima ostvaruju privatnopravni (imovinskopravni) učinci (i takvi javni upisnici). Oni se, u pravilu, vode za određenu (pod)vrstu stvari (pokretnih i nepokretnih) i subjektivnih imovinskih prava.

Javni upisnici uređeni su pravilima iz različitih pravnih izvora. Primjetno je da su ta pravila često s različitih razina i da ih puno dolazi iz podzakonskih propisa.⁶ Pojedina su registarska pravila ona u užem smislu i kreirana su upravo za javne upisnike (njihov ustroj, organizaciju, funkcioniranje, i sl.). Međutim, brojna su i ona kojim nije primarna zadaća baviti se registarskim pitanjima, ali su za njih važna (registarska pravila u širem smislu).

Pravna teorija kreirala je načela koja su zajednička većini javnih upisnika i pod nazivima zajednička načela materijalnog i postupovnog registarskog prava promatrana su njihova obilježja.⁷ Namjeravamo vidjeti postoje li u registarskim pravilima kakva rješenja koja, osim što su drukčija, ne slijede načela materijalnoga registarskog

je uređen Pravilnikom o Registru "Ne zovi," NN, br. 47/16 (dalje u tekstu: PRNZ).

- 3 Jedan od novijih javnih upisnika je Registar izvlaštenih nekretnina (dalje u tekstu: RIN). Ustrojen je na temelju čl. 44. st. 1. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade, NN, br. 74/14 (dalje u tekstu: ZION), a uređen je Pravilnikom o sadržaju i načinu vođenja registra izvlaštenih nekretnina, NN, br. 17/16 (dalje u tekstu: PSNVRIN).
- 4 U ovom kontekstu može biti zanimljivo vidjeti suživot (u prethodnoj bilješci spomenutog) RIN-a i tzv. Zajedničkog informacijskog sustava zemljišne knjige i katastra (dalje u tekstu: ZIS) koji je, kako se navodi, ovog trenutka: "(...) u punom produkcijskom radu na području cijele Republike Hrvatske (dalje u tekstu: RH)." <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/index.jsp>, stranica posjećena 30. prosinca 2016.
- 5 Nekom se upisima ostvaruju konstitutivni učinci po osnivanje (stjecanje) prava. S druge strane, nizom upisa polučuju se samo deklaratorni učinci ili se, tek, čine vidljivim. Određeni upisnici uopće nisu u službi ostvarivanja privatnopravnih učinaka.
- 6 Vidljivo je u puno slučajeva da zakonska pravila samo ovlaš uređuju registarska pitanja, a da se zakonodavac odlučio urediti ih podzakonskim pravilima, npr. radi li se o upisima u tzv. registre intelektualnog vlasništva, Registar zadužnica i bjanko zadužnica (dalje u tekstu: RZBZ) i sl. Nerijetko, podzakonska pravila ne slijede zakonska pravila ili su, čak, s njima u koliziji, što je posebno problematično kada ne postoje izvorna registarska pravila, već se odgovarajuće primjenjuju pravila koja je, uvjetno, moguće smatrati takvim općima pravilima.
- 7 JOSIPOVIĆ, T., *Zajednička načela registarskog materijalnog prava*, u: DIKA, M., ERNST, H., JELČIĆ, O., JOSIPOVIĆ, T., LISIČAR, H., MARIN, J., MARKOVIĆ, N., MATANOVAC, R., RAČKI MARINKOVIĆ, A., RADIŠIĆ, N., ROIĆ, M., (opća redakcija: JOSIPOVIĆ, T.), *Hrvatsko registarsko pravo - registri pravnih osoba, nekretnina, pokretnina i prava* (dalje u tekstu: DIKA, M., *et al.*, *Hrvatsko registarsko pravo*), Narodne novine, Zagreb., 2006., str. 1.-28. DIKA, M., *Zajednička načela registarskog postupovnog prava - sumarni pregled*, u: DIKA, M., *et al.*, *Hrvatsko registarsko pravo*, str. 29.-39.

prava.⁸ Ponukalo nas je za to više razloga.⁹ Neki idu na adresu zakonodavac i tiču se normativnog uređenja kao, npr. kada postoje proturječna, nejasna ili nepotpuna pravila ili kada ih uopće nema.¹⁰ Ima i slučajeva kada se u praksi, relativno jasna, zakonska ili podzakonska rješenja neodgovarajuće tumače.

U radu nisu analizirana rješenja koja bi imala veze sa strukturom i funkcioniranjem javnih upisnika, povredama prouzročenima nezakonitim ili nepravilnim radom tijela koja vode javne upisnike kao niti s odgovornosti za tako prouzročenu štetu.¹¹

2. MOGUĆE DVOJBE U (ODABRANIM) REGISTARSKIM PITANJIMA

2.1. Općenito

Postoje određena rješenja koja se mogu negativno odraziti na zahtjev da javni upisnici daju istinitu i potpunu vanjsku sliku (npr. o nekoj stvari ili pravu). Tako ima slučajeva da se određeni upis može provesti u više upisnika, pa se postavlja pitanje je li neko pravo osnovano upisom u jedan ili drugi javni upisnik. Neke posebne situacije pojavljuju se u vezi s prvenstvenim redom. U pojedinim upisnicima ne slijedi se pravilo o vremenskom prvenstvu (“prvi u vremenu jači u pravu”), a dvojbe postoje i kod postupanja s istodobno zaprimljenim prijedlozima za upis prava koja se međusobno isključuju. Registarska pravila za pojedine upisnike vrlo detaljno uređuju određena pitanja, ponekada, čak, predviđajući «suvišna» rješenja. S druge strane, ima primjera da nedostaju temeljna pravila o upisima u neke javne upisnike.

Posebno poglavlje je ono koje polazi od neizravnih utjecaja na registarska pravila u užem smislu koja zakonodavac provodi preko promjena učinjenih u pravilima koja

8 Nomenklatura i naziv prema: JOSIPOVIĆ, T. *Ibidem*.

9 Npr. dulje vrijeme je zakonodavac upis prava vlasništva u zemljišnu knjigu uvjetovao plaćanjem dužnih poreznih tražbina. Takvo uređenje napušteno je nakon što je odlukom Ustavnog suda (dalje u tekstu: US) ukinut čl. 22. starog Zakona o porezu na promet nekretnina, NN, br. 53/90, 59/90, 61/91, 26/93 i 95/95 (dalje u tekstu: sZPPN). US, U-I-28/93 od 17. travnja 1996., NN, br. 32/96.

10 U pojedinim slučajevima, točnije kada se radi o zemljišnoj knjizi, pojedina su registarska pitanja vrlo detaljno uređena. Vidi, npr. da je donesen Pravilnik o tehničkim i drugim uvjetima elektroničkog poslovanja u zemljišnim knjigama, NN, br. 119/15 (dalje u tekstu: PTDUEPZM) u čijem čl. 3. stoji da se “(...) primjenjuje u postupcima izdavanja verificiranih zemljišnoknjižnih izvadaka elektroničkim putem na zahtjev stranke putem ovlaštenog korisnika.” Njegovi su ovlašteni korisnici: javni bilježnik, odvjetnik i pravna osoba koja ima javne ovlasti (čl. 4. PTDUEPZM). Međutim, takvo detaljno uređenje nije vidljivo u drugim javnim upisnicima, pa je zemljišna knjiga, zapravo, iznimka.

11 Vidi kod: BUKOVAC, M., ŽUNIĆ KOVAČEVIĆ, N., Problem temelja odgovornosti države za štetu prouzročenu nezakonitim i nepravilnim radom njezinih tijela, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, 32(1), 2011, str. 271.-293. ERNST, H., MIHELČIĆ, G., Odštetnopravna zaštita zbog neodgovarajuće usluge privatnopravnih registara u hrvatskom pravu, u: Uslužno pravo: [zbornik referata sa Međunarodnog naučnog skupa održanog 10. maja 2013. godine na Pravnom fakultetu u Kragujevcu u organizaciji Instituta za pravne i društvene nauke Pravnog fakulteta Univerziteta u Kragujevcu] / urednik Miodrag Mićović, Kragujevac: Pravni fakultet Univerziteta, Institut za pravne i društvene nauke, 2013., str. [915]-948.

se tiču javnih upisnika u širem smislu. Jednostavnije rečeno, promjenama u pravnom režimu stvari ili prava koje se upisuje u javni upisnik mijenja se i sudbina upisa određenih prava na njima, a, ponekada i njih samih. Ilustrativne su promjene koje su se dogodile u pogledu založenog pripatka nekretnine, “proglašenjem” nekretnine zajedničkim vlasništvom, i sl.

2.2. Problematika konkurencija javnih upisnika

2.2.1. Upis u određeni javni upisnik kao pretpostavka osnivanja prava

Najčešće se javni upisnici vode za određenu (pod)vrstu stvari ili subjektivnih imovinskih prava. Takav je slučaj kod nekretnina, većine pokretnih stvari i subjektivnih imovinskih prava. Postoje, npr. javni upisnici nekretnina, brodova,¹² zrakoplova,¹³ motornih vozila,¹⁴ žigova, patenata, i sl. Upisnik SJBO uređen je prema drugom kriteriju i u njega se upisuju prava i mjere na pokretnim stvarima i subjektivnim imovinskim pravima, ako se “(...) ne upisuju u koju drugu javnu knjigu.”¹⁵

Dakle, u USJBO određene pokretnine i prava dopijevaju tek kada se optereće pravom ili mjerom koja se ne upisuje u drugi javni upisnik, pa u njega ne bi trebalo upisivati opterećenja na pokretninama ili pravima za koja je predviđeno da se upisuju u kakav drugi javni upisnik. Ako bi se, pak, iz bilo kojeg razloga to činilo,¹⁶ za očekivati

- 12 Prema čl. 6. Pravilnika o načinu vođenja i podacima koji se unose u upisnike pomorskih objekata, vođenju postupka EOP upisa, obrascima te nadležnosti lučkih kapetanija za upis, NN, br. 124/15 (dalje u tekstu: PNVPUPO) za pomorske objekte vode se: Upisnik trgovačkih brodova (dalje u tekstu: UTB), Upisnik ribarskih brodova (dalje u tekstu: URB), Upisnik javnih brodova (dalje u tekstu: UJB), Upisnik jahti (dalje u tekstu: UJ), Upisnik plutajućih objekata (dalje u tekstu: UPO), Upisnik nepomičnih odobalnih objekata (dalje u tekstu: UNOO), Upisnik brodova u gradnji (dalje u tekstu: UBG), Upisnik jahti u gradnji (dalje u tekstu: UJG), Upisnik plutajućih objekata u gradnji (dalje u tekstu: UPOG) i Upisnik nepomičnih odobalnih objekata u gradnji (dalje u tekstu: UNOOG).
- 13 Čl. 2. st. 1. Pravilnika o sadržaju i načinu vođenja Hrvatskog registra civilnih zrakoplova, NN, br. 137/12 (dalje u tekstu: PNSVHRCZ) određeno je da se u Hrvatski registar civilnih zrakoplova (dalje u tekstu: HRCZ) upisuju: avioni, helikopteri, žiropteri, jedrilice, mahokrilci, slobodni baloni, vezani baloni i zračni brodovi.
- 14 Čl. 20. st. 1. Pravilnika o registraciji i označavanju vozila, NN, br. 151/08, 89/10, 104/10, 83/13, 52/15 i 45/16 (dalje u tekstu: PROV) predviđeno je da “(...) Evidencija o registriranim vozilima (dalje u tekstu: ERV) koja se vodi na Informacijskom sustavu Ministarstva unutarnjih poslova (dalje u tekstu: MUP) sadrži podatke o: nadležnom tijelu, registarskoj oznaci, prometnoj dozvoli, osiguranju, vlasniku i korisniku te tehničkom pregledu vozila i tehničkim podacima vozila.” Prema čl. 1. PROV, vozila su: motorna, priključna i *oldtimer* vozila.
- 15 Čl. 6. Zakona o Upisniku sudskih i javnobilježničkih osiguranja tražbina vjerovnika na pokretnim stvarima i pravima, NN, br. 121/05 (dalje u tekstu: ZU).
- 16 Zanimljiv je čl. 6. Pravilnika o obliku i sadržaju upisnika te unutarnjem ustrojstvu i radu službe upisa, NN, br. 77/06 (dalje u tekstu: POSUUURSU) koji (drukčije od ZU-a) kaže da se u “(...) USJBO upisuju prava i mjere utvrđeni sudskim i javnobilježničkim osiguranjima i propisani čl. 6. ZU,” a “(...) ne upisuju: dionice na računu nematerijaliziranih vrijednosnih papira (...), zrakoplovi (...), pomorski brodovi (...), plutajući i nepomični odobalni objekti (...), jahte i brodice (...), brodovi unutarnje plovidbe (...).” Zato se “(...) upisuju u USJBO: vozila (...) i patenti (...).”

bi bilo da se takvom upisu neće pridodavati konstitutivno značenje. Međutim, postoje slučajevi konkurencije upisa između matičnog javnog upisnika (koji se vodi za neku pokretninu ili pravo), a u koji se upisuju prava i mjere iz čl. 6. ZU, s jedne strane i u sam USJBO, s druge.¹⁷ Tako, kada se radi o osnivanju (stjecanju) sudskog i javnobilježničkog založnog prava na temelju sporazuma stranaka na žigu¹⁸ postoji različita relevantna stajališta po pitanju osniva li se ono upisom u RŽ ili u USJBO. Dika smatra da se sudsko i javnobilježničko založno pravo na temelju sporazuma stranaka na žigu osniva upisom u RŽ,¹⁹ dok Matanovac Vučković i Ernst argumentiraju drukčije stajalište.²⁰

Povodom upisa navedene podvrste založnog prava u neke druge registre intelektualnog vlasništva, kreiran je zaključak da se ono ne osniva kada se upiše u matični javni upisnik intelektualnog vlasništva (da takav upis nije konstitutivan).

17 Dio ove problematike čine i slučajevi kada se predviđaju različita uređenja o tomu kako se osniva (stječe) neko pravo, a u vezi s tim o kojoj se podvrsti tog prava radi, tako da se, npr. na pokretnoj stvari to pravo osniva (konstitutivnim) upisom u različite javne upisnike. Školski primjer je sudbina založnog prava na motornom vozilu. Sudsko i javnobilježničko založno pravo na temelju sporazuma stranaka na motornom se vozilu osniva upisom u USJBO, a sudsko prisilno založno pravo u ovrši na motornom vozilu upisom u ERV. Vidi čl. 161. Ovršnog zakona, NN, br. 112/12, 25/13 i 93/14, dalje u tekstu: OZ, i čl. 20. st. 5. PROV. ERNST, H., Hrvatski upisnik oporuka i drugi javni registri privatnog prava, u: DIKA, M., *et al.*, Hrvatsko registarsko pravo, str. 260. *et seq.*

18 Prema, čl. 6. st. 1. toč. 1. i 2. ZU, u USJBO se upisuje "(...) založno pravo na pokretnini, pravu, dionici, udjelu i poslovnom udjelu u trgovačkom društvu koje se, u skladu sa zakonom, stječe ovrhom ili osiguranjem" te "(...) založno pravo na ukupnosti stvari koje pripadaju protivniku osiguranja, odnosno dužniku ili ukupnosti stvari tih osoba koje se nalaze u ili na određenom prostoru, čiji se sadržaj može mijenjati." Zakon o žigu, NN, br. 173/03, 54/05, 76/07, 30/09 i 49/11 (dalje u tekstu: ZoŽ) u čl. 40. st. 2. i 3. ZoŽ određuje da se založno pravo "(...) upisuje u Registar žigova (dalje u tekstu RŽ) na zahtjev založnog vjerovnika ili založnog dužnika" i "(...) objavljuje u službenom glasilu državnog zavoda za intelektualno vlasništvo (dalje u tekstu: DZIV)," a "(...) učinke prema trećim stranama ima nakon upisa u registar." (Vidi da, prema čl. 40. st. 1. i 2. Zakona o oznakama zemljopisnog podrijetla i oznakama izvornosti proizvoda i usluga, NN, br. 173/03, 186/03, 54/05, 76/07 i 49/11 (dalje u tekstu: ZOZPOIPU) "(...) oznaka zemljopisnog podrijetla ili oznaka izvornosti ne može biti predmet ugovora o (...) zalogu" i ograničenje prema kojem "(...) ako je (oznaka podrijetla ili izvornosti) predmet prijavljenog ili registriranog žiga, da se takav se žig ne može prenositi, ustupati, davati u zalog i slično.") U čl. 16. st. 1. toč. 30. Pravilnika o žigu, NN, br. 117/07, 66/11 i 125/13 (dalje u tekstu: PŽ) predviđa se da se u RŽ, između ostalog, upisuju: "(...) podaci o promjenama na žigu ili prijavi (prijenos prava, licencija, zalog, ovrha (...) i drugi podaci bitni za pravni status žiga." Kako se upis promjene provodi uređuju čl. 19. do 21. PŽ, no ne kažu ništa o pravnim učincima upisa.

19 DIKA, M., *Gradansko ovršno pravo*, I. knjiga, Opće gradansko ovršno pravo, Narodne novine, Zagreb, 2007., str. 762.

20 MATANOVAC VUČKOVIĆ, R., ERNST, H., *Ovrha na žigu - kako premostiti podnormiranost?*, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, v. 34., br. 1., 2013., str. 199.

Primjerice, radi li se o patentu.²¹ Dika²² smatra da je upis sudskog i javnobilježničkog založnog prava na temelju sporazuma stranaka na patentu u (matični) javni upisnik (RP-a) samo u službi publiciranja njegova osnivanja (deklaracije), dakle bez konstitutivnog značaja.²³ Prema Diki, isto vrijedi i za osnivanju dobrovoljnog sudskog i javnobilježničkog založnog prava na industrijskom dizajnu i topografiji poluvodičkih proizvoda.²⁴

2.2.2. Postojanje više javnih upisnika za istorodne objekte upisa

U nekim se slučajevima predviđa da se određena vrsta prava upisuje u više javnih upisnika koji su, u biti, svi matični javni upisnici (tog prava) s tim da je jedan među njima opći javni upisnik, a drugi su posebni javni upisnici. Primjer su javni upisnici koncesija, jer postoji opći javni upisnik koncesija, a to je Registar koncesija (dalje u tekstu: RK)²⁵ i veći broj posebnih javnih upisnika koncesija.²⁶ Mogu se razlikovati

- 21 U čl. 62.a st. 2. Zakona o patentu, NN, br. 173/03, 87/05, 54/05, 76/07, 30/09, 128/10, 49/11 i 76/13 (dalje u tekstu: ZoP) predviđen je upis založnog prava na patentu u Registar patenata (dalje u tekstu: RP) po “(...) zahtjevu založnog vjerovnika ili založnog dužnika” i određeno da “(...) osnivanje ima učinak prema trećima od datuma upisa u registar.” (Prema čl. 62.a st. 4. ZoP, odgovarajuće se primjenjuje i na “(...) osnivanje založnog prava na pravu iz prijave patenta, konsenzualnog patenta i svjedodžbe o dodatnoj zaštiti,” te, sukladno čl. 108.k ZoP, na “(...) europske prijave patenata i europske patente s učinkom na području RH-a.”) Pravilnik o patentu, NN, br. 117/07, 3/11, 66/11, 145/12 i 85/13 (dalje u tekstu: PoP) koji uređuje čak četiri javna upisnika: spomenuti RP, Registar prijava patenata (dalje u tekstu: RPP) te Registar zahtjeva za izdavanje svjedodžbi i Registar svjedodžbi o dodatnoj zaštiti (dalje u tekstu: RZIS i RSDZ) jednako kao i kod žiga predviđa upisivanje podataka o promjenama uključivo onima koje se tiču zaloga. (Vidi čl. 26.a st. 2. toč. 18. ZoP; čl. 16. toč. 19. ZoP te čl. 42. st. 3. ZOP.)
- 22 DIKA, M., *op. cit.*, str. 761.-762. Vidi i kod Matanovac Vučković i Ernst. MATANOVAC VUČKOVIĆ, R., ERNST, H., *op. cit.*, str. 200.
- 23 U prilog zaključku o deklaratornim pravnim učincima upisa založnog prava u RP-a svakako govori čl. 6. POSUUURSU. Ipak, potrebno je primijetiti da se u njemu poziva na Pravilnik o patentu, NN, br. 72/04 (dalje u tekstu: sPP) u kojem je korisno vidjeti odredbe o RP (čl. 24. do 27. sPP) i o RPP (čl. 15. i 16. sPP) te o upisu promjene (čl. 32. sPP) koji više nije na snazi.
- 24 Dika se poziva na pravilo čl. 40. Zakona o industrijskom dizajnu, NN, br. 173/03, 54/05, 76/07, 30/09 i 49/11 (dalje u tekstu: ZID). DIKA, M., *op. cit.*, str. 762. Suštinski su (uređenja) jednaka uređenju patenta i žiga, a takva su i podzakonska pravila koja se tiču zaloga industrijskog dizajna (vidi Pravilnik o industrijskom dizajnu NN, br. 72/04, 117/07, 66/11 i 125/13 (dalje u tekstu: PID) koji uređuje dva registra: Registar prijava industrijskoga dizajna (dalje u tekstu: RPID) i Registar industrijskoga dizajna (dalje u tekstu: RID) i, jednako, u čl. 18. PID, predviđa upis promjene, zalaganja) kao i iz onih o zalogu topografije poluvodičkih proizvoda. Stajalište temelji na odgovarajućoj primjeni pravila o industrijskom dizajnu. DIKA, M., *op. cit.*, str. 762.-763. Vidi čl. 23. Zakona o zaštiti topografija poluvodičkih proizvoda, NN, br. 173/03, 76/07, 30/09 i 49/11 (dalje u tekstu: ZZTPP).
- 25 RK je uređen Pravilnikom o Registru koncesija, NN, br. 26/13 (dalje u tekstu: PRK). U njega se upisuju koncesije nabrojane *infra* u bilješki 26., a još i mnoge druge. RK je dostupan na <http://regkon.fina.hr/RegistarKoncesija.web/index.html>, stranica posjećena 27. prosinca 2016.
- 26 Postoji tako, npr.: Upisnik koncesija na pomorskom dobru (dalje u tekstu: UKNPD) koji je uređen Pravilnikom o Upisniku koncesija na pomorskom dobru, NN, 176/04 (dalje u tekstu: PUKPD), Upisnik koncesija na kulturnom dobru (dalje u tekstu: UKKD) koji je uređen Pravilnikom o upisniku koncesija na kulturnom dobru, NN, 77/15 (dalje u tekstu: PUKKD),

prema tomu imaju li upisi koji se u njima provode konstitutivno značenje. Kada je, npr. riječ o založnom pravu na koncesiji na pomorskom dobru u teoriji se podcrtava pravilo o tome da se "(...) založno pravo na koncesiji stječe upisom u upisnik koncesija,"²⁷ kao potencijalno nejasno pravilo u kojem nije perfektualizirana vrsta javnog upisnika.²⁸ Upisi koncesija u neke javne upisnike koncesija imaju zadaću, s druge strane, samo publicirati (deklarirati) činjenicu da postoji koncesija. Ima i takvih (upisnika koncesija) koji su, kolokvijalno rečeno, samo popisi koncesija (u kojima se upisi obavljaju radi obavijesti, npr. UKKD-u).

Postoje razlozi smatrati kako bi bilo svrsishodnije i ekonomičnije, voditi koncesije sa svim mjerodavnim podacima u jedinstvenom javnom upisniku koncesija (alternativa bi bila bolja povezanost postojećih registara). Napose, jer se u praksi može primijetiti da se u javne upisnike koncesija upisuje *nešto* što ne bi trebalo upisati²⁹ ili da se povodom (nepravilnih) upisa kreiraju kakvi odnosi koja nisu trebali nastati.³⁰

2.3. Posebna rješenja o prvenstvenom redu

Načelno se može tvrditi da je u registarskim pravilima emancipirano pravilo o tomu kako se prvenstveni red ravna prema vremenskom prvenstvu (prednost ima prije zatraženi upis odnosno upis predložen ranije predanim prijedlogom za upis).³¹ Ipak,

-
- Upisnik rudarske koncesije (dalje u tekstu: URK) koji je uređen Pravilnikom o jedinstvenom informacijskom sustavu mineralnih sirovina i registrima, NN, br. 142/13 (dalje u tekstu: PJISMSR), i dr.
- 27 Npr. vidi čl. 34. st. 2. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama, NN, br. 158/03, 100/04, 141/06, 38/09, 123/11 i 56/16 (dalje u tekstu: ZPDML). U prilog konstitutivnosti upisa u UKPD govori postojanje registarskih pravila podzakonske naravi. Vidi čl. 10. st. 1. PUKPD.
- 28 Vidi kod TASIĆ, Z., Založno pravo na koncesiji na pomorskom dobru, Poredbeno pomorsko pravo, god. 48(2009), 163, str. 193.-201., STANKOVIĆ, G., Raspolaganje koncesijom na pomorskom dobru: prijenos, potkoncesija, zalaganje, Zbornik radova - Znanstveni skup Pomorsko dobro u fokusu znanosti i pragme, Rijeka, 2005., str. 37.-53., Vidi odluku US, U-I-4445/08 od 4. listopada 2011., <https://sljeme.usud.hr/usud/praksaw.nsf/Ustav/C12570D30061CE54C125791F0042302C?OpenDocument>, stranica posjećena 16. siječnja 2017.
- 29 Vidi, npr. da je u RK kao davatelj koncesije za zauzetu površinu odobrenog istražnog prostora upisan Ured državne uprave u Primorsko-goranskoj županiji. Dostupno na: <http://servisi.fina.hr/regkconc/trazi.do>, stranica posjećena 30. prosinca 2016. Takva se koncesija ne predviđa u Zakonu o rudarstvu, NN, br. 56/13 i 14/14 (dalje u tekstu: ZR), a nije bila predviđena niti u starom Zakonu o rudarstvu, NN, br. 75/09 (dalje u tekstu: sZR).
- 30 Tako su u RK-a kojeg vodi Ministarstvo financija (dalje u tekstu: MF) vidljivi upisi koncesija za istraživanje mineralnih sirovina temeljem koje nadležna upravna tijela duže pravnu ili fizičku osobu, a zapravo, je u pitanju naknada za istraživanje mineralnih sirovina koju je dužan plaćati nositelj odobrenja. Vidi Uredbu o novčanoj naknadi za istraživanje mineralnih sirovina, NN, br. 40/11 (dalje u tekstu: UNNIMS). Eksploataciju mineralnih sirovina uređuje Uredba o novčanoj naknadi za koncesiju za eksploataciju mineralnih sirovina, NN, br. 31/14 (dalje u tekstu: UNNKEMS).
- 31 U nekim upisnicima predviđena je mogućnost raspolaganja prvenstvenim redom. Vidi čl. 46.-51. Zakona o zemljišnim knjigama, NN, br. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13 i 60/13 (dalje u tekstu: ZZK), čl. 267.-272. Pomorskog zakonika, NN, br. 181/04, 76/07, 146/08, 61/11, 56/13 i 26/15 (dalje u tekstu: PZ), i sl.

ne mogu se izbjeći dva posebna rješenja koja relativiziraju ovo pravilo, a odnose se na uređenje trenutka predaje prijedlog za upis (pa time i prvenstvenog reda koji se time uspostavlja) i konkurencije više istodobno pristiglih prijedloga za upis međusobno isključujućih prava.

Primjerice, trenutak predaje prijedloga za upis u zemljišnu knjigu najčešće je vezan uz zahtjev predaje ovlaštenom ili drugom službeniku,³² a konkurencija istodobno pristiglih³³ međusobno isključujućih prijedloga za upis (kakvog prava)³⁴ rješava se osiguravanjem istog prvenstvenog reda tim pravima³⁵ i odluka o njihovu osnivanju prepušta se nadležnom tijelu (parničnom sudu).³⁶ Za razliku od ovih pravila koja ne diraju u vremenski kriterij uređenja prvenstvenog reda, iznimke postoje u pravilima iz ZU-a.

Načelno, i ova pravila sam trenutak predaje prijedloga za upis uvjetuju predajom,³⁷ ali je, ipak, manje odstupanje od pravila o vremenskom prioritetu učinjeno predviđanjem jednog posebnog rješenja.³⁸ Značajnija iznimka postoji kada se radi o pravilima koja rješavaju konkurenciju istodobno pristiglih prijedloga za upis koji se međusobno isključuju (odnosno koji se tiču međusobno isključujućih prava). Takvim prijedlozima nije osiguran isti prvenstveni red niti je omogućeno daljnje odlučivanje (o tomu je li i koje je pravo osnovano), već se prednost³⁹ daje prijedlozima za upis određene vrste prava ili mjere.⁴⁰ Primjena ovih pravila onemogućuje, *pro futuro*, da se

32 Vidi čl. 45. st. 1. ZZK i čl. 54. st. 1. Pravilnika o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (Zemljišnoknjižni poslovnik), NN, br. 81/97, 109/02, 153/02, 123/02, 14/05, 60/10, 60/10 i 55/13 (dalje u tekstu: ZP). Osobito vidi čl. 54. st. 2. ZP s pravilima o mjerodavnom vremenu prijema. Još vidi i čl. 13. st. 4. ZU i čl. 31. st. 1. POSUUURSU.

33 Npr., prema čl. 55. st. 2. ZP takvi su oni "(...) koji su istodobno predani prijamnoj pisarnici, kao i oni (...) koje zemljišnoknjižnom službeniku određenom za primitak (...) u vrijeme otvaranja prijamne pisarnice predaju drugi sudski službenici."

34 Ako je istodobno podneseno više prijedloga ili prijava za upis konkurirajućih prava koji se međusobno ne isključuju sva upisana prava imaju isto mjesto prvenstva osim ako je posebnim zakonom za takve prijedloge ili prijave nešto drugo određeno. Vidi npr. čl. 129. ZZK i čl. 79. ZP, čl. 348. PZ, čl. 34. ZU, i sl.

35 Vidi čl. 45. st. 2. ZZK. U upisniku brodova konkurencija prijedloga za upis prava koja se međusobno isključuju, rješava se primjenom čl. 266. st. 2. PZ koji određuje da "(...) upisi obavljani na temelju prijedloga koji su stigli u isto vrijeme imaju isti prvenstveni red, ako drugim zakonom nije drukčije određeno."

36 Vidi čl. 115. ZZK. U literaturi je upozoreno na nepravilno postupanje kada se, iako su dva ili više podnesaka (za istu nekretninu) stigla istovremeno, npr. u vreći s poštom, raniji prvenstveni red osigurava onom "(...) koji je prvi izvađen iz vreće s poštom." RUŽIČKA, B., *Istodobno zaprimljeni zemljišnoknjižni predmeti*, Novi Informativ, br. 5756 i 5757, str. 6.

37 Vidi čl. 13. st. 4. ZU.

38 Prema njemu, poštanske pošiljke "(...) smatraju se istodobno pristigle, ako su odjednom preuzete od pošte," čl. 13. st. 5. ZU.

39 Zanimljivo je da Zakon (ZU) odbija govoriti o davanju prednosti već se služi predmnijevom o ranije pristiglom prijedlogu. Izravnije termin prednost koriste podzakonska pravila. Npr. vidi čl. 31. st. 2. POSUUURSU.

40 Vidi čl. 17. st. 3. ZU, za prednost zabrane otuđenja ili opterećenja pred dobrovoljnim založnim pravom. Također, čl. 18. st. 3. ZU, za prednost založnog prava (neovisno je li riječ o dobrovoljnom sudskom i javnobilježničkom založnom pravu ili sudskom prisilnom založnom

određeno pravo uopće osnuju. Kao, npr. u slučaju konkurencije osiguranja prijenosom prava vlasništva na stvari i prijenosom prava i sudskog i javnobilježničkog založnog prava na temelju sporazuma stranaka koji se rješava u korist založnog prava ili konkuriraju li istodobno zaprimljeni prijedlozi za upisi (više takvih prijedloga) osiguranja prijenosom prava vlasništva na stvari i prijenosom prava.⁴¹ Uzgred se spominje i kolizija zakonskih i podzakonskih registarski pravila ZU-a u odnosu na potonje pitanje.⁴²

2.4. Utjecaj izmjena stvarnopravnog režima

Zemljišna knjiga trebala bi istinito i potpuno odražavati pravno stanje nekretnina (barem kada nema mjesta primjeni pravila o odgodi povjerenja). Moguće je da se donošenjem i izmjenama propisa mijenja pravno stanje nekretnine tako da se pojave ograničenja ili uvedu novi režimi i da oni postoje, pa i ako “nisu vidljivi” iz javnog upisnika.

2.4.1. Uvođenje zajedničkog vlasništva za određene nekretnine

U jednoj varijanti može se raditi o takvoj izmjeni propisa kojom se određene nekretnine podvrgavaju režimu zajedničkog vlasništva.⁴³ Primjerice, kada su se 2013. novelirala zemljišnoknjižna pravila,⁴⁴ propisano je da će se na nekim nekretninama

pravu) pred prijenosom prava vlasništva radi osiguranja na stvarima i prijenosu prava (dionica, udjela i poslovnih udjela), kao i čl. 18. st. 4. ZU, za prednost zabrane otuđenja ili opterećenja pred prijenosom prava vlasništva radi osiguranja na stvarima i prijenosu prava (dionica, udjela i poslovnih udjela). Vidi još vidi čl. 32. POSUUURSU.

41 Određeno je da se u slučaju radi li se o prijedlozima za upis iste vrste prava (prijenosa ili zadržanja prava vlasništva stvari ili prijenosa prava, dionice, udjela ili poslovnog udjela) koji međusobno konkuriraju svi odbacuju (čl. 13. st. 3. ZU). Iz nejasnog razloga podzakonska pravila predviđaju jednako postupanje (odbačaj prijedloga) i u slučaju kada se radi o istodobno pristiglim prijedlozima za upis založnog prava (čl. 32. st. 4. u vezi st. 2. POSUUURSU).

42 Npr., za razliku od *supra* (u bilješci 40.) prikazanog zakonskog rješenja, podzakonskim pravilima predviđena su drukčija postupanja. Svakako da ih, kao i uvijek, treba prosuđivati ovisno o usklađenosti sa zakonskim pravilima, no, ipak je za spomenuti kako u čl. 32. st. 1. i 2. POSUUURSU (istina, konfuzno već i na podzakonskoj razini) konkurenciju više prijedloga za upis založnog prava odnosno takvih prijedloga za upis zabrane otuđenja ili opterećenja rješava prema vremenu kada su pristigli (čl. 32. st. 1. ali. 1. POSUUURSU). Ali, već u sljedećoj rečenici određuju da će se “(...) kod primitka tih prijedloga na svakom od njih i u bilješci o primitku uputiti na drugi prijedlog koji je stigao istodobno,” čl. 32. st. 1. ali. 2. POSUUURSU.

43 Vidi čl. 57. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, NN, br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14 i 81/15 - pročišćeni tekst (dalje u tekstu: ZV). Za nasljedničku zajednicu, vidi čl. 141. Zakona o nasljeđivanju, NN, br. 48/03, 163/03, 35/05, 127/13 i 33/15 - pročišćeni tekst (dalje u tekstu: ZN), za zajedničku pričuvu etažnih vlasnika, čl. 90. ZV, za imovinu ortaštva, čl. 637.-660. Zakona o obveznim odnosima, NN, br. 35/05, 41/08, 125/11 i 78/15 (dalje u tekstu: ZOO), za imovinu osnivača predružstva, čl. 6. st. 2. Zakona o trgovačkim društvima, NN, br. 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13 i 110/15 (dalje u tekstu: ZTD).

44 Vidi čl. 84. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama, NN, br. 55/13,

“(…) dopustiti (...) upis zajedničkog vlasništva RH-a i pravnog sljednika dotadašnjeg nositelja prava upravljanja odnosno korištenja i raspolaganja.”⁴⁵ Drugim riječima, propisom je uspostavljeno zajedničko vlasništvo tih osoba na određenim nekretninama. Projekcija takve izmjene, ako se, npr. pogleda iz perspektive osiguranja tražbine udjelom zajedničara značajno se razlikuje od situacije kada je nekretnina u suvlasništvu, a predmet raspolaganja suvlasnički dio.⁴⁶ Jednak slučaj je i s prisilnim namirenjem vjerovnika zajedničara iz udjela u zajedničkoj stvari. Naime, udjel zajedničara u zajedničkoj stvari ne može biti predmet osiguranja tražbine, pa je osiguranje tražbine udjelom zajedničara moguće tek kada se odredi veličina udjela i zajedničarstvo pretvori u suvlasništvo. Iako je, u nekim nijansama, situacija povodom prisilnog namirenja iz udjela zajedničara malo drukčija, ni njega (namirenje) nije moguće provesti dok se ne odredi veličina udjela, a zajedničarstvo pretvori u suvlasništvo, s tim da je vjerovniku dopušteno da to inicira.⁴⁷

2.4.2. Posebni režimi za dijelove nekretnine

Postoje slučajevi kada je zakonodavac svojim intervencijama uspostavio svojevrsni dvostruki režim za dijelove nekretnine. Takvo je uređenje, točnije riječ je o dva uređenja, nastalo nakon što su uvedene posebna pravila (iz ZU) za zalaganje

corrigendum NN, br. 60/13 (dalje u tekstu: ZIDZZK/13). U bitnom, odredba glasi: “Na nekretnini koja je u zemljišnim knjigama upisana kao društveno vlasništvo s upisanim pravom upravljanja, odnosno korištenja i raspolaganja, a na dan 24. srpnja 1991. se nalazila dijelom unutar, a dijelom izvan granica građevinskog područja, dopustit će se (...) upis zajedničkog vlasništva RH-a i pravnog sljednika dotadašnjeg nositelja prava upravljanja, odnosno korištenja i raspolaganja.” Prema st. 2., čl. 84. ZIDZZK/13, jednaka sudbina predviđena je za nekretninu koja “(...) prema uvjerenju Hrvatskih šuma jednim svojim dijelom predstavlja šumu ili šumsko zemljište” odnosno “(...) prema uvjerenju Hrvatskih voda jednim svojim dijelom predstavlja javno vodno dobro,” a “(...) uz zabilježbu da zemljišnoknjižna čestica jednim dijelom predstavlja javno vodno dobro” (st. 3., čl. 84. ZIDZZK/13). Kao i nekretnina koja “(...) jednim svojim dijelom predstavlja željezničku infrastrukturu u vlasništvu RH-a,” a “uz zabilježbu da zemljišnoknjižna čestica jednim dijelom predstavlja željezničku infrastrukturu” (st. 4., čl. 84. ZIDZZK/13).

- 45 Ostavljajući sa strane činjenicu što je pravilo uvedeno 2013. kada je slučajeva kojih se ticalo ostalo vrlo malo pojavilo se i pitanje kohabitacije RH-a i jedinica lokalne samouprave kao zajedničara.
- 46 Dvije su temeljne odrednice zajedničkog vlasništva: da zajedničar ne može raspolagati (prodavati, dati u osiguranje i sl.) svojim udjelom u zajedničkom vlasništvu (iznimno ga je dopušteno prenijeti na drugog zajedničara, vidi čl. 58. st. 1. ZV) te da sve odluke o upravljanju i raspolaganju zajedničkom stvari zajedničari donose sporazumno (vidi čl. 60. i 61. ZV). Zapravo, dok se stvar u zajedničkom vlasništvu ne podjeli zajedničar svoj dio ne može založiti ili ponuditi za drugo osiguranje, a što bi sve mogao suvlasnik da je zakonodavac izabrao takvo uređenje.
- 47 Budući da odgovornost zajedničara za dugove obuhvaća i odgovornost udjelom u zajedničkom vlasništvu (vidi čl. 58. st. 3. ZV), vjerovnik koji je poduzeo prisilno namirenje ima pravo zahtijevati diobu zajedničkog vlasništva u odnosu na udio svoga dužnika (vidi čl. 64. st. 1. ZV), pa neizravno predmet ovrhe može biti i udio zajedničara u zajedničkom vlasništvu nekretnine kada se ono podijeli.

pripadka (perinencije) nekretnine (mobilijarna hipoteka na pripatku nekretnine).⁴⁸ Naime, temeljno je pravilo da je pripadak nekretnine njezin dio i kao takav, načelno, slijedi stvarnopravni režim nekretnine,⁴⁹ osim “(...) nije li zakonom drukčije određeno.”⁵⁰

Postoje posebna pravila (uvedena ZU-om) o tome kako se pripadak nekretnine opterećuje mobilijarnom hipotekom, a nalaze se u čl. 6. st. 2. i 3. ZU. Prema njima, kada se pripadak nekretnine optereti založnim pravom emancipira se u samostalnu stvar.⁵¹ Zakonodavac se nije “zaustavio” na ovome. Učinio je i daljnji korak i u prijelaznim i završnim odredbama ZU-a predvidio kako će od njegova stupanja na snagu nastati jedna nova situacija na založenoj nekretnini. Za razliku od (općeg) pravila prema kojem se hipoteka na nekretnini proteže i na njezine dijelove, sada se za opterećenje pripadaka traži da je u takvom značenju upisan u zemljišnu knjigu. Kaže se: “(...) da bi se u zemljišnoj knjizi upisom hipoteke na nekretnini steklo založno pravo i na pokretnini koja ima značenje pripadka” potrebno je da “(...) pokretnina u zemljišnoj knjizi bude određena i upisana kao pripadak nekretnine.”⁵² U suprotnom, hipoteka se ne proteže na neupisani pripadak.

2.5. Određena pitanja u vezi s prestankom stvarnih prava i privolom za brisanje

2.5.1. Posebni režim pomorskog dobra i brisanje upisanih prava⁵³

Može se dogoditi da određena stvar (nekretnina) nije sposobna biti objekt stvarnih prava odnosno da takva postane. Dođe li do toga da na određenoj nekretnini nije moguće osnivati (stjecati) stvarna prava, a da ona koja su, eventualno, postojala prestaju, javljaju se različita pitanja u vezi s tim prestankom. Ovakav se situacija

48 Moglo bi se reći da je čl. 6. st. 2. i 3. ZU i čl. 39. ZU izazvana i konkurencija sa zemljišnom knjigom.

49 Vidi čl. 5. st. 2. i 3. ZV.

50 Pravila iz čl. 7. st. 5. ZV i čl. 9. st. 4. ZV određuju kada se smatra da su različite pokretne stvari (npr. strojevi i slični uređaji) namijenjene trajno služiti svrsi “(...) nekretnine (...) namijenjenoj poljoprivredi” ili “(...) zgradi (...) namijenjenoj proizvodnji” kao glavnim stvarima. Moguće je, u slučaju iz čl. 9. st. 5. ZV, da se (pripadajuće) pokretnine smatraju samostalnim stvarima «(...) ako se s pristankom vlasnika nekretnine u zemljišnoj knjizi zabilježi da su u vlasništvu druge osobe.” Takva zabilježba ostvaruje učinke “(...) dok ne bude izbrisana, s time da i bez brisanja njezini učinci prestaju protekom pet godina od upisa, ali tijekom roka zastaje za vrijeme stečajnoga i ovršnoga postupka.”

51 To je moguće samo ako za “(...) nekretninu (o čijoj se pertinenciji radi) nije upisana hipoteka ili koje drugo pravo koje obuhvaća i taj pripadak.” Dođe li do upisa založnog prava u USJBO-o takva pokretnina “(...) gubi svojstvo pripadka nekretnine.” Predviđeno je i da će o tomu “ (...) Služba upisa obavijesti zemljišnoknjižni sud.” Vidi čl. 298. st. 2. ZV o tomu da se založnim pravom “(...) ujedno opterećuju i sve pripadnosti zaloga, ako nije što drugo određeno.”

52 Vidi čl. 39. ZU.

53 O slučaju kada nekretnina postane nesposobna biti objekt stvarnih prava moguće je bilo raspravljati u dijelu pod 2.4., ali nam je osobito zanimljivo bilo pitanje ekstabulacije stvarnih prava.

dogodila u vezi s pomorskim dobrom⁵⁴ i daljnjim postojanjem stvarnih prava na pomorskom dobru.⁵⁵

Načelno se, u zemljišnoj knjizi ne evidentiraju opća dobra, ali se evidentira pomorsko dobro. Odnosno, za pomorsko dobo u zemljišnoj se knjizi čini vidljivim da određena nekretnina predstavlja opće dobro (pomorsko dobro).⁵⁶ S obzirom na pitanje postojanja stvarnih prava na općem dobru u teoriji se jasno kaže da su takva prava prestala prestankom sposobnosti stvari da bude objekt stvarnih prava.⁵⁷ No, situacija, nipošto, nije jednoznačna u svjetlu pitanja o brisanju tih prava kao pretpostavci za njihov prestanak i u praksi su vidljivi slučajevi kada su zahtjevi za brisanje upisanih stvarnih prava na pomorskom dobru (založnog prava) odbijeni.⁵⁸

2.5.2. Posebni slučaj brisanja založnog prava iz zemljišne knjige *ex officio*

Registarska prava prestaju kada se izbrišu iz javnog upisnika u koji su upisana.⁵⁹ U ovom smislu iznimka nije niti založno pravo na nekretnini koje prestaje brisanjem iz zemljišne knjige.⁶⁰ U pravilu, brisanje (ekstabluciju) založnog prava iz zemljišne knjige prati privola založnog (hipotekarnog) vjerovnika za brisanje (tzv. brisovno očitovanje). U vezi sa založnim pravu postoji, međutim, jedan poseban slučaj koji Gavella naziva “umrtvljenjem hipotekarne tražbine uslijed neaktiviteta,”⁶¹ a radi se o

54 Prema čl. 5. st. 3. ZPDML, na pomorskom dobru “(...) ne može se stjecati pravo vlasništva ni druga stvarna prava po bilo kojoj osnovi.”

55 Vidi čl. 3. ZPDML.

56 Usp. da su se za važenja Zakona o zemljišnim knjigama Kraljevine Jugoslavije, Službene novine Kraljevine Jugoslavije (dalje u tekstu: SNKJ), br. 146/30 i 281/31 (dalje u tekstu: ZZKKJ) i Zakona o unutrašnjem uređenju, osnivanju i ispravljanju zemljišnih knjiga, SNKJ br. 146/30 (dalje u tekstu: ZUUIZK) u zemljišnu knjigu, po službenoj dužnosti, unosila sva zemljišta, osim onih koja su bila predmet upisa u posebne knjige željeznica i javnih kanala ili u rudničke knjige. Također, javna su se dobra (a takvo je bilo i javno pomorsko dobro) upisivala u zemljišnu knjigu samo po prijedlogu javne vlasti ili onoga kome je pripada kakvo pravo na njemu koje se moglo upisati u zemljišnu knjigu. Za ZZKKJ, http://www.harmonius.org/sr/pravni-izvori/jugoistocna-evropa/privatno-pravo/srbija/Zakon_o_zemljisnim_knjigama.pdf, stranica posjećena 30. prosinca 2016., za ZUUIZK, http://demo.paragraf.rs/demo/combined/Old/t/2005_03/t03_0114.htm, stranica posjećena 30. prosinca 2016.

57 “(...) Oduzme li zakonska norma toj stvari sposobnost da bude objektom stvarnih prava (stavi je izvan prometa), ostat će time bez svojeg objekta sva stvarna prava koja su do tada postojala glede te stvari. Kako stvarna prava ne mogu postojati bez objekta, ona će time prestati egzistirati, što znači da će njihovi dotadašnji nositelji ostati bez njih (stavljanjem stvari izvan prometa jedan je od načina prestanka prava vlasništva; a dakako i drugih stvarnih prava).” GAVELLA, N., JOSIPOVIĆ, T., GLIHA, I., BELAJ, V., STIPKOVIĆ, Z., *Stvarno pravo*, Svezak I. (dalje u tekstu: GAVELLA, N., *et al.*, *Stvarno pravo I.*), Zagreb, Narodne novine, 2007., str. 136. i 137.

58 Vidi zk. ul. 3448 k.o. Kostrena Lucija u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/lrexttracts.jsp?action=publicLdbExtract>, stranica posjećena 30. prosinca 2016.

59 Vidi, npr. čl. 495. st. 3. Zakon o tržištu kapitala, NN, br. 88/08, 146/08, 74/09, 54/13, 159/13, 18/15 i 110/15 (dalje u tekstu: ZTK), u kojem se određuje da “(...) založno pravo na nematerijaliziranom vrijednosnom papiru prestaje u trenutku njegovog brisanja.”

60 Prema čl. 347. st. 1. ZV, “(...) hipoteka prestaje brisanjem iz zemljišne knjige.”

61 GAVELLA, N., JOSIPOVIĆ, T., GLIHA, I., BELAJ, V., STIPKOVIĆ, Z., *Stvarno pravo*, Svezak II. (dalje u tekstu: GAVELLA, N., *et al.*, *Stvarno pravo II.*), Zagreb, Narodne novine,

brisanju hipoteke (koja je osiguravala takvu tražbinu) u amortizacijskom postupku.⁶²

Za tzv. amortizaciju hipoteka traže se određene pretpostavke, koje, međutim, nisu potrebne kada je riječ o jednoj podskupini hipoteka. Od noveliranja zemljišnoknjižnih pravila iz 2007. godine⁶³ predviđeno je da se “(...) iz zemljišne knjige *ex officio* brišu hipoteke upisane do 25. prosinca 1958. godine.”⁶⁴ ⁶⁵ Stipulacija pravila koje predviđa brisanje ovih hipoteka pokazuje da zakonodavac izrijekom predviđa dužnost ekstabulacije od strane suda i po službenoj dužnosti ako ne dođe do brisanje po prijedlogu stranaka (i ne traži se stjecanje pretpostavki koje su inače potrebne za redovnu amortizaciju, vidi čl. 141. st. 1. ZZK). Usporedba, pak, pravila o izvanrednoj amortizaciji (čl. 141. st. 2. ZZK) s onim iz čl. 93. st. 2. ZZK⁶⁶ koje određuje “(...) da će zemljišnoknjižni sud po službenoj dužnosti preporučiti strankama i nadležnom tijelu da zahtijevaju neki upis, ako nađe da bi on bio svrhovit,” pokazuje da je u čl. 141. st. 2. ZZK zakonodavac odustao od zahtjeva svrhovitosti.⁶⁷ U biti, sasvim je dovoljno da zemljišnoknjižni sud uoči postojanje takve hipoteke u zemljišnoj knjizi, pa da je i izbriše. No, zemljišnoknjižni sudovi nerado to čine - po službenoj dužnosti brišu stare hipoteke.⁶⁸

2007., str. 355.

- 62 GAVELLA, N., *et al.*, *Stvarno pravo II.*, str. 355.-357., JOSIPOVIĆ, T., *Zemljišnoknjižno pravo*, Informator, Zagreb, 2001., str. 324.-325.
- 63 Vidi čl. 3. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama, NN, br. 107/07 (dalje u tekstu: ZIDZZK/07).
- 64 Bilo je prilike da stranke same zatraže brisanje hipoteka, npr. čl. 50. Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta, Službeni list FNRJ (dalje u tekstu: Sl. list), br. 52/58 (dalje u tekstu: ZNNZGZ) propisivao je da “(...) hipoteke i drugi stvari tereti, osim stvarnih služnosti, upisani na nekretninama koje su ovim zakonom nacionalizirane, gube pravnu važnost i imaju se brisati iz zemljišnih knjiga i drugih javnih knjiga u kojima se upisuje vlasništvo na nekretninama,” s tim da “(...) brisanje (...) vrši se po prijedlogu organa uprave općinskog narodnog odbora nadležnog za poslove financija, a na osnovu pravomoćnog rješenja o utvrđenju predmeta nacionalizacije.” Riječ je bila o tzv. društvenopolitičkim zajednicama: općinama i tzv. zajednicama općina (one su bile stranke). Vidi kod OPAČIĆ, N., *Društveno-političke zajednice*, Međunarodna štampa-Interpress, Beograd, 1968., str. 69.
- 65 Čl. 141. st. 2. ZZK glasi: “Odredba stavka 1. ovoga članka ne odnosi se na hipoteke upisane do 25. prosinca 1958. Takve hipoteke brisat će se po službenoj dužnosti ili po prijedlogu stranke.”
- 66 Prema čl. 93. st. 1. ZZK “(...) zemljišnoknjižni sud pokreće postupak samo na prijedlog stranaka ili nadležnoga tijela, osim kad je zakonom što drugo određeno.”
- 67 Postoji preporuka da se u tzv. neprepisanom ulošku ili ulošku koji nije verificiran brisanje obavi stavljanjem bilješke u ručno vođenu zemljišnu knjigu. Preporuka Ministarstva pravosuđa, Uprave za građansko pravo, Sektor za zemljišnoknjižno pravo, Klasa: 932-01/07-01/294, Ur. broj: 514-03-01-02/3-07-1, studeni 2007., Vidi kod ANTONIĆ, LJ., BARJAKTAR, B., KONČIĆ A. M., *Nekretnine i zemljišne knjige*, Izbor sudskih odluka i mišljenja ministarstava, Novi Informator, Zagreb, 2009., str. 181.
- 68 U praksi nije osobito teško naći takve upise. Vidi npr. egzistirajući upis hipoteke u zk.ul. 401k.o. Markuševac u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu prema kojem proizlazi da je predmet “(...) primljen: 15. listopada 1938., 6477/Dn (...) 13,200.00 DIN (...) Na temelju jamčevinskog očitovanja od 12. listopada 1938., i odobrenja, uknjižuje se pravo zaloga za sigurnost blagajničke jamčevine u iznosu od trinaestisućaidvjesto dinara spp., za korist: UPRAVNA OPĆINA SESVETE (...) Zabilježuje se da se glavna hipoteka nalazi u ulošku br. 9 ove općine.” <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/lretracts.jsp?action=publicLdbExtract>, stranica posjećena 30. prosinca 2016.

2.5.3. *Brisanje stvarnih prava iz USJBO-a*

U *supra* navedenim slučajevima pokazana je potreba da se iz javnog upisnika izbrišu upisana prava kako bi ona prestala. Pravila o tomu sadržana su u više registarskih odredbi koje uređuju različite javne upisnike, a za očekivati bi bilo da ih zakonodavac nije “zaboravio” ni kada je riječ o pravilima ZU-a. Međutim, nije tako, pa je u teoriji⁶⁹ upozoreno da u ZU-u, jednostavno, nije predviđeno da je “(...) pretpostavka prestanka prava upisanih u USJBO-u njihovo brisanje (ekstablucija).”⁷⁰

2.6. *Određene neusklađenosti koje se tiču određenosti upisa*

2.6.1. *(Pod)normiranosti pravila o određenosti upisa*

2.6.1.1. *Upis založnog prava na brodu*

Za primjer podnormiranosti pravila o određenosti upisa mogu se uzeti pravila koja uređuju upis založnog prava (hipoteke) na brodu po pitanju njezina opsega. Pogleda li se, naime, jasno pravilo iz čl. 36. ZZK koje pitanje opsega hipoteke rješava u slučaju založnog prava na nekretnini,⁷¹ primjetno je da se ne može povući paralela s uređenjem tog pitanja kada je riječ o brodu kao predmetu osiguranja založnim pravom. Javni upisnici koji se tiču brodova i drugih plovila (tzv. pomorskih objekata)⁷² odnosno registarska pravila koja uređuju upise u te upisnike,⁷³ jednostavno ne uređuju

69 GAVELLA, N., *et al.*, *Stvarno pravo II.*, str. 551.

70 Istina, u čl. 36. ZU uređuje se brisanje upisa (predviđa se kako se i tko pokreće postupak za brisanje i koje su njegove pretpostavke), ali nema temeljnog pravila o prestanku upisanog prava ekstablucijom koje bi odgovaralo, npr. čl. 347. st. 1. ZV ili čl. 495. st. 3. ZTK.

71 Ova se odredba može uzeti kao primjer jasne zakonske odredbe. Međutim, u praksi je moguće vidjeti i ovakve upise: “(...) Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava (...) i Dodatka (...) uknjižuje se založno pravo u iznosu od 14.761.904,76 EUR, s ugovorenom kamatnom stopom u visini referentna kamata 3 mjesečni EURIBOR uvećan za kamatnu maržu 5,00 postotnih poena godišnje, te prema ostalim uvjetima iz Sporazuma i Dodatka (...) za korist (...)” ili “(...) “Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu (...) uknjižuje se založno pravo u iznosu od 100.000,00 EUR u kunsnoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju (...) na dan dospijeća, s redovnom kamatom po stopi u visini tromjesečnog EURIBOR-a uvećanog za 4,25 p.p., minimalno 7,75% godišnje, promjenjiva u skladu s aktima Vjerovnika, s kamatom po dospijeću u visini zakonske zatezne kamate određene za odnose iz trgovačkih ugovora, a koja je promjenjiva u skladu s propisima i trenutno iznosi 17% godišnje, odnosno u visini redovne kamate ukoliko ista bude viša od zakonske zatezne kamate, naknadama, te drugim uvjetima utvrđenih Ugovorom i Sporazumom za korist (...)” Cit. prema: NAKIĆ J., RUŽIČKA B., Što je to kauciona hipoteka? (uz primjer iz sudske prakse), *Zbornik radova Veleučilišta u Šibeniku*, (1-2/2015), str. 133.

72 Za ove upisnike, vidi bilješku 12.

73 Prema odredbi čl. 208. PZ, “(...) brod i brod u gradnji i jahta i jahta u gradnji jesu pokretne stvari.” Za brod kao nekretninu u ovršnom postupku, vidi čl. 841. st. 5. i 6. PZ. Vidi i odluku Vrhovnog suda (dalje u tekstu: VS) Gzz-154/01 od 24. travnja 2002., <https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionPdf?id=090216ba80278e22>, stranica posjećena 30. prosinca 2016. Valja imati na umu da se, npr. pomorske privilegije (čl. 241.-252. PZ) ne upisuju u upisnike plovniha objekata (čl. 214. st. 2. PZ), a i da PZ-e predviđa još neke iznimke (vidi čl. 215. PZ). Usp. npr.

(nemaju pravilo) kojim bi bio uređen opsega (hipotekarnog) osiguranja⁷⁴ po uzoru na zemljišnoknjižna pravila.⁷⁵

U ovom kontekstu potrebno je imati u vidu da se u praksi, a kada je riječ o tzv. sporednim tražbinama smatra da čl. 36. st. 1. i 2. ZZK treba razumjeti na način da se "(...) založno pravo u vezi sporednog potraživanja s naslova kamata stječe ako je upisano u zemljišne knjige."⁷⁶ Ekvivalent takvom tumačenju u vezi s osiguranjem sporednih tražbina na založenom brodu upućuje na pitanje imaju li upisi hipoteke na nekretnini i na brodu isti režim kada je riječ o opsegu osiguranja. Moguće je smatrati da nemaju, ako čl. 36. st. 1. i 2. ZZK nije moguće odgovarajuće primijeniti za upis založnog prava na brodu odnosno, da imaju, ako se zaključi da je takva primjena moguća.⁷⁷

2.6.1.2. Upis založnog prava na temelju prethodne mjere u USJBO-o

Kada je riječ o jednoj podvrsti založnog prava - prisilnom sudskom založnom pravu na temelju prethodne mjere na pokretnoj stvari (i određenim pravima) postoji zanimljiv slučaj nastao kao posljedica promjena zakonskog uređenja. Pravila ZU-a koja se s obzirom na upis u USJBO mogu smatrati registarskim pravilima u užem smislu sadrže rješenje drukčije od onog iz ovršnih pravila koja bi po istom pitanju, ipak, bila registarska pravila u širem smislu. Ta su pravila, međutim, novija. Tako ZU (starijim pravilima) određuju da založno pravo stečeno osiguranjem bez suglasnosti protivnika osiguranja smatra stečenim na način i u vrijeme utvrđeno odredbama OZ-a, a problem je u tomu što se poziva na derogirani OZ-e⁷⁸ i stara ovršna pravila kada se

čl. 247. Stečajnog zakona, NN, br. 71/15 (dalje u tekstu: SZ), a osobito njegov st. 8., čl. 247. SZ koji kaže: "(...) stavci 1.-7. ovoga članka na odgovarajući se način primjenjuju na prodaju brodova, brodova u gradnji, zrakoplova i drugih prava upisanih u javne knjige."

74 Usp., npr. pravila PNVPUPO-a.

75 Kao što sličnog pravila nema ni u PZ-u niti je upućeno odgovarajuće primijeniti čl. 36. ZZK. Vidi da se u čl. 214. PZ, određuje da se "(...) pravo vlasništva i druga stvarna prava na brodu, jahti ili brodicu mogu steći, prenijeti, ograničiti i ukinuti jedino upisom u odgovarajući upisnik ili očevidnik."

76 VS smatra kako su "(...) sudovi (...) pogrešno primijenili čl. 36. st. 1. i 2. ZZK kada su usvojili pravno stajalište da je podnositelj (...) u vezi tog potraživanja stekao založno pravo, iako ono nije upisano u zemljišnim knjigama (...) u konkretnom sporazumu (...) nije određen najviši iznos glavnice koji bi sadržavao i troškove kredita, jer je u toj ispravi navedena samo glavnica (...) pa je stoga nedopuštena ovrha na spornom stanu, a radi podnositeljevog namirenja s naslova kamata i troškova kredita (...)" zbog čega su "sudovi (...) pogrešno primijenili materijalno pravo i povrijedili čl. 122. ZV, jer je tužitelj u dobroj vjeri postupao s povjerenjem u zemljišne knjige i čl. 8. st. 4. ZZK, pa je stoga stekao nekretnine, tj. stan neopterećen spornim teretima". VS, Gzz-229/01-2 od 28. ožujka 2002., cit. prema: US, U-III-1569/02 od 27. listopada 2005., <https://sljeme.usud.hr/usud/praksaw.nsf/Praksa/C1256A25004A262AC12570AB002DC1D8?OpenDocument>, stranica posjećena 26. prosinca 2016. U obrazloženju odluke US kaže: "Pravna stajališta navedena u osporenoj presudi VS-a zasnivaju se na pravilnoj primjeni mjerodavnog materijalnog prava i na ustavnopravno prihvatljivom tumačenju tog prava."

77 Ne treba zaboraviti da se u postupku upisa plovniha objekata uz odredbe PZ-a primjenjuju odredbe Zakona o općem upravnom postupku, NN, br. 47/09 (dalje u tekstu: ZOUP).

78 Vidi čl. 16. st. 1. ZU.

kao radnja osiguranja kojom se stječe založno pravo predviđala pljenidba. Sada je kao radnja osiguranja predviđen upis prisilnog založnog prava (na pokretnini) u USJBO-o i taj bi upis trebao ostvariti konstitutivne učinke za nastanak ove podvrste založnog prava.⁷⁹ Stoga bi, prije nego li se uskladi čl. 16. ZU s novim ovršnim pravilima, neusklađenost koja iz njega proizlazi trebalo tumačiti u naznačenom smislu.

2.6.1.3. (Pre)normiranosti upisa u zemljišnu knjigu

Primjer tzv. pozitivne zabilježbe⁸⁰ dobar je za ilustraciju kako je zemljišnu knjigu moguće opteretiti upisima⁸¹ koji (nužno) nisu u službi njezine preglednosti.⁸² Institut je uveden u vrijeme kada se pokušalo riješiti problem tzv. bespravne gradnje, a (navodno) “(...) u svrhu afirmacije načela potpunosti i istinitosti (...) i načela

79 Vidi čl. 335, st. 1. toč. 2. u vezi s čl. 300. OZ.

80 Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji, NN, br. 90/11 (dalje u tekstu: ZIDZPUG/11) i Zakonom o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, NN, br. 86/12 i 143/13 (dalje u tekstu: ZPNIZ) naloženo je katastarskim uredima da zemljišnoknjižnom sudu dostave akte o građenju odnosno rješenja o izvedenom stanju, a (ujedno) zemljišnoknjižnim sudovima da upišu zabilježbe kako bi se učinile vidljivim sljedeće okolnosti: zakonitost i uporabljivost zgrada upisanih u zemljišne knjige prema odredbama propisa koji su uređivali tu materiju do stupanja na snagu ZID ZPUG/11, kao i zgrada koje se upisuju *po* izmijenjenim odredbama Zakona o prostornom uređenju i gradnji NN, br. 76/07., 38/09. i 55/11, 90/11, 50/12, 55/12, 80/13 i 78/15 (dalje u tekstu: ZPUG), odnosno zakonitost i uporabljivost onih zgrada koje će tek biti upisane po odredbama ZPNIZ-a. Čl. 268.a ZPUG (uveden ZIDZPUG/11) propisivao je da: “(...) nadležni sud prilikom upisa građevine u zemljišnu knjigu po službenoj dužnosti u posjedovnici zemljišne knjige stavlja zabilježbu da je priložen akt za uporabu građevine koja se upisuje uz navođenje naziva i oznake tog akta, odnosno uz navođenje oznake potvrde nadležnoga upravnog tijela da se za uporabu građevine ne izdaje akt za uporabu,” čl. 268.a st. 1. ZPUG te da, “(...) građevina upisana u zemljišnoj knjizi bez zabilježbe iz stavka 1. ovoga članka smatra se građevinom izgrađenom bez akta na temelju kojega se može pristupiti građenju građevine i bez akta za uporabu iste, a tko tvrdi suprotno, treba to dokazati” čl. 268.a st. 2. ZPUG.

81 “(...) Odredbe članka 268.a stavka 2. Zakona o prostornom uređenju i gradnji znače da je prilikom prometa zgrade za koju u zemljišnoj knjizi nije stavljena zabilježba o aktu za uporabu u svrhu uknjižbe prava vlasništva na temelju kupoprodajnog ugovora potrebno dokazati da je zgrada zakonita, a što se prema Zakonu o prostornom uređenju i gradnji dokazuje predočenjem građevinske dozvole, drugog akta na temelju kojega je zgrada izgrađena, akta za uporabu zgrade, odnosno pozivanjem na odredbu zakona kojom je zgrada izgrađena bez akta za građenje izjednačena sa zgradom izgrađenom na temelju zakona.” Vidi Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Klasa: 360-01/11-01-01/218, Urbroj: 531-01-11-1. od 28. rujna 2011., <http://www.iusinfo.hr/DailyContent/Topical.aspx?id=11112>, stranica posjećena 30. prosinca 2016.

82 Zakon o gradnji, NN, br. 153/13 (dalje: ZG), u čl. 149. ZG određuje: “(...) nadležni sud prilikom upisa građevine u zemljišnu knjigu po službenoj dužnosti u posjedovnici zemljišne knjige stavlja zabilježbu da je za evidentiranje građevine u katastru priložena uporabna dozvola, navodi tijelo graditeljstva koje je dozvolu izdalo te njezinu klasu, urudžbeni broj i datum izdavanja,” čl. 149. st. 1. ZG te da «(...) stavljanjem zabilježbe iz stavka 1. ovoga članka nadležni sud istodobno po službenoj dužnosti briše zabilježbu iz zemljišne knjige da građevinska i/ili uporabna dozvola nije priložena, ako takva zabilježba postoji,” čl. 149. st. 2. ZG kao i da “(...) upis zabilježbe iz stavka 1. ovoga članka je dokaz o evidentiranju isprave, a ne o zakonitosti i uporabljivosti građevine,” čl. 149. st. 3. ZG. Vidi i čl. 174. ZG.

povjerenja.”⁸³ Međutim, čini se da ni sam zakonodavac nije bio dovoljno uvjeren da su takvi upisi nužni (i opravdani), budući da je odredbe o potrebi prilaganja dozvole za građenje i uporabne dozvole višekratno mijenjao.⁸⁴

Još je jedna zabilježba pokazala svoje naličje - tzv. zabilježba pokretanja postupka pred sudom ili upravnim tijelom.⁸⁵ U teoriji je, polazeći od toga da je praksa vrlo restriktivno tumačila mogućnost upisa zabilježbe spora, pokazan niz slučajeva kada bi takvu zabilježbu bilo moguće upisati u postupcima ovrhe⁸⁶ i osiguranja.⁸⁷ Pitanje je radi li se o stvarnoj potrebi za takvom zabilježbom čiji su pravni učinci vrlo slični onima koji se ostvaruju zabilježbom spora.⁸⁸

83 U Prijedlogu ZIDZPUG/11 iz lipnja 2011. godine navedeno je: “(...) odredbama ovih članka u svrhu afirmacije načela potpunosti i istinitosti podataka u zemljišnim knjigama i načela povjerenja u zemljišne knjige uvodi se stavljanje zabilježbe u zemljišnim knjigama akta na temelju kojega se građevina smije rabiti i (oboriva) predmnijeva da se građevina koja je upisana bez takve zabilježbe smatra građevinom izgrađenom bez akta na temelju kojega se može pristupiti građenju, s time da se s odgovarajućim aktom za uporabu, ako je to u pravnom prometu ili kakvom postupku potrebno, može dokazati suprotno.” <https://vlada.gov.hr/UserDocsImages//Sjednice/Arhiva//133%20-%201.2.pdf>, stranica posjećena 30. prosinca 2016.

84 Vidi kod RUŽIČKA, B., *Zemljišna knjiga »pravna» i »bespravna» iz/gradnja*, Novi Informator, br. 5278, str. 7. KONČIĆ, A. M., *Zabilježba akta za uporabu i promet nekretnina*, Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji i Zakon o postupanju sa nezakonito izgrađenim zgradama, Narodne novine broj 90/11, Hrvatska gospodarska komora, Šesnaesti forum poslovanja nekretninama, <http://www.agenti.hr/sadrzaj/info-agent/strukovni-forumi/forum-16/16-forum-Zabiljazba-akta-za-uporabu-i-promet-nekretnina.pdf>, stranica posjećena 30. prosinca 2016.

85 Uvedena je s ZIDZZK/13. Prema čl. 84.a st. 1. ZZK, “(...) zemljišnoknjižni sud, a na temelju podneska kojim je pokrenut postupak i potvrde da je podnesak predan sudu ili upravnom tijelu, dopustiti će zabilježbu pokretanja postupka ako se u tom postupku može odrediti upis i pod pretpostavkom da u odnosu na taj postupak (činjenicu njegova vođenja) nije dopušteno odrediti zabilježbu spora.”

86 Tako, npr. zabilježba pokretanja postupka za proglašenje ovrhe na nekretnini nedopuštenom, zabilježba pokretanja postupka ovrhe na nekretnini (pokretanje tzv. “obične ovrhe,” pokretanje ovrhe kada je upisano dobrovoljno sudsko ili javnobilježničko založno pravo na temelju sporazuma stranaka, pokretanje ovrhe na nekretnini temeljem vjerodostojne isprave), zabilježba stupanja u već pokrenuti ovršni postupak na nekretnini (pristupanja ovrsi), zabilježba pokretanja postupka ovrhe na tražbini da se preda nekretnina, zabilježba pokretanja postupka ovrhe diobom nekretnine, i sl. MIHELČIĆ, G., *Zabilježba pokretanja postupka pred sudom ili upravnom tijelom (I. i II.)*, *Pravo i porezi*, 2013.-2014., br. 12.-1., str. 40. *et seq.*

87 Tako, npr. zabilježba pokretanja postupka osiguranja prisilnim osnivanjem založnoga prava na nekretnini, zabilježba pokretanja postupka sudskog osiguranje 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 privremenom mjerom, i sl. MIHELČIĆ, G., *Ibidem.*

88 Prema čl. 84.a st. 2. ZZK, “(...) 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 zemljišnoknjižnom sudu.”

2.7. Raspršenost registarskih pravila

Postoji puno slučajeva kada je za odgovor na neko pitanje koje se tiče i registarskog uređenja potrebno izvršiti uvid u više javnih upisnika i konzultirati više registarskih pravila.⁸⁹ Npr. za odgovor na naizgled jednostavno pitanje: tko može biti davatelj kredita (pored svih drugih pitanja koja nisu predmet ove analize) potrebno je “pregledati” brojna registarska (i druga) pravila (i same upisnike).⁹⁰ S druge strane, u nekim se javnim upisnicima, iako upisi u njih nemaju konstitutivni značaj za osnivanje prava,⁹¹ previdjelo upise određenih pravnih činjenica koje mogu utjecati na raspolaganje kakvim pravima.⁹²

89 Npr. zabilježbe temeljno uređuju pravila ZZK-a, ali i brojni drugi propisi. Ostavljajući sa strane druge zabilježbe, kada se radi o onima u postupku ovrhe na nekretnini, zabilježbu ovrhe predviđa čl. 84. OZ, zabilježbu odbijanja ovrhe i zabilježbu dosude predviđaju, pak, čl. 88. i 89. ZZK, i sl.

90 Tako Zakon o sudskom registru, NN, 1/95, 57/96, 1/98, 30/99, 45/99, 54/05, 40/07, 91/10, 90/11, 148/13, 93/14 i 110/15 (dalje u tekstu: ZSR) u čl. 6. ZSR određuje koji se subjekti upisuju u Sudski registar (dalje u tekstu: SR), a, zatim u čl. 21. do 38.a ZSR koji se njihovi podaci upisuju u SR. Između ostalog, u čl. 34. ZSR predviđeno je da se “(...) za banku i druge kreditne institucije upisuju podaci propisani za dioničko društvo i ostali podaci predviđeni posebnim propisima.” Pravilo o tomu koje se podatke o dioničkom društvu upisuju u SR-a predviđa čl. 31. ZSR. On se veže na čl. 24. ZSR koji propisuje one podatke koje treba upisati za svakog subjekta koji se upisuje u SR-a. Propisi koji uređuje kreditne institucije je Zakon o kreditnim institucijama, NN, 159/13, 19/15 i 102/15 (dalje u tekstu: ZKI). U njemu je određeno da odobrenje za rad kreditnoj instituciji kako bi radila “(...) kao banka, štedna banka ili stambena štedionica” daje Hrvatska narodna banka (dalje u tekstu: HNB). Takvo odobrenje, uz iznimku iz čl. 60. st. 5. ZKI, pretpostavka je za upis kreditne institucije u SR-a (čl. 60. st. 1. i 4. ZKI). HNB-e vodi svojevrsni upisnik kreditnih institucija kojima je izdala odobrenje za rad tzv. Popis kreditnih institucija. Takav popis sa stanjem 31. prosinca 2015. objavljen je u Biltenu o bankama br. 29. od 24. kolovoza 2016 koji izdaje HNB i u čijem Prilogu I. je objavljen i popis grupa kreditnih institucija. Bilten o bankama br. 29., HNB, ISSN 1334-0115 (online), <http://www.hnb.hr/documents/20182/950978/hbilten-o-bankama-29.pdf/f037d986-a62d-402a-bb32-9794e88a1a51>, stranica posjećena 14. prosinca 2016.

91 Npr., SR nije takav javni upisnik upisima u koji se stječu stvarna prava (ili osiguranja), pa nema ni govora o kakvim pravnim učincima koji bi se njih ticali. Za ulogu i načela SR-a kod: MARKOVIĆ, N., Sudski registar, u: DIKA, M., *et al.*, Hrvatsko registarsko pravo, str. 205.-206.

92 Nije li zanimljivo, primjerice da čl. 353. st. 1. ZKI predviđa kako će se «(...) uvođenje reorganizacijske mjere (...) u drugoj državi članici, upisat (...) u Republici Hrvatskoj (...) u sudski (...) registar,» kao što će i “(...) ako je likvidacijski, odnosno stečajni postupak otvoren u Republici Hrvatskoj kao matičnoj državi (...) predložiti upis otvaranja likvidacijskog, odnosno stečajnog postupka u svim državama članicama domaćinima” (čl. 353. st. 2. ZKI), ali ne kaže što s upisom reorganizacijske mjere uvedene u RH-a.

3. ZAKLJUČAK

U sustavu javnih upisnika koje je moguće smatrati tzv. upisnicima privatnoga prava postoji više situacija koje se odražavaju na međusobnu usklađenost tih upisnika. U jednoj se varijanti može raditi o problematičnim pojavama unutar pojedinih javnih upisnika, a u drugoj kada te pojave postoje u odnosima između dva ili više javnih upisnika. Posebno je problematična posljedica neusklađenosti, neovisno je li riječ o konkurenciji javnih upisnika istorodnih ili različitih predmeta (objekata upisa), ona koja se odražava na upise s konstitutivnim učincima.

Ima registarskih pravila koja su, uređujući prvenstveni reda upisa u javne upisnike, odstupila od pravila o vremenskom prvenstvu (npr. kada se nejasnim kriterijima uređuje primitak prijedloga za upis ili kada se privilegira upis određenog prava predložen istodobno s upisom drugog prava koje ne uživa takav položaj).

Primjetno je i da zakonodavac izmjenama i dopunama registarskih pravila u širem smislu mijenja (dotadašnje) pravno stanja objekta upisa, ponekad i ograničavajući vlasničkopravne ovlasti, a što u nekim slučajevima nije vidljivo iz javnih upisnika. Posebno poglavlje predstavljaju problemi koji se pojavljuju u vezi s brisanjem (registarskih, knjižnih) prava iz javnih upisnika.

Određeni problemi postoje i u vezi s hijerarhijom registarskih pravila, pa se ponekad može “imati osjećaj” da se propituju temeljna pravila o odnosu između općih i posebnih (posebnijih) registarskih pravila ili onih zakonske ili podzakonske naravi (npr. da “posebno pravilo derogira opće” ili da “novije pravilo derogira ono starije” i sl.). Takve pojave su osobito složene kada vode dodatnom raslojavanju (ionako značajno usitnjenog) registarskog sustava.

Njegovoj usklađenosti ne doprinose ni pojave podnormiranosti pojedinih uređenja (npr. u vezi s određenosti upisa hipoteke na brodu) ili prenormiranosti (kao u vezi s nekim zabilježbama) i sl. Postoji više pitanja koja u nekim javnim upisnicima nisu uređena ili su uređena tek djelomično (npr. kada nisu uređene pretpostavke upisa ili sl.). S druge strane, predviđeni su “suvišni” upisi. Kao problem ocjenjeni su i slučajevi raspršenosti registarskih pravila.

Jasno da registarska pravila u užem smislu moraju voditi računa o posebnostima upisa i značajkama objekata upisa u “svojim” javnim upisnicima. Nije nelogično, stoga, da postoje posebna rješenja i u njima predviđene iznimke. No, ne bi trebala negativno utjecati na načela, a čine li to, koristilo bi određena rješenja preispitati i drukčije urediti.

LITERATURA

1. ANTONIĆ, LJ., BARJAKTAR, B., KONČIĆ A. M., *Nekretnine i zemljišne knjige, Izbor sudskih odluka i mišljenja ministarstava, Novi Informator, Zagreb, 2009.*
2. BUKOVAC, M., ŽUNIĆ KOVAČEVIĆ, N., *Problem temelja odgovornosti države za štetu prouzročenu nezakonitim i nepravilnim radom njezinih tijela, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, 32(1), 2011.*
3. DIKA, M., ERNST, H., JELČIĆ, O., JOSIPOVIĆ, T., LISIČAR, H., MARIN, J., MARKOVIĆ, N., MATANOVAC, R., RAČKI MARINKOVIĆ, A., RADIŠIĆ, N., ROIĆ, M., (opća redakcija: JOSIPOVIĆ, T.), *Hrvatsko registarsko pravo - registri*

- pravnih osoba, nekretnina, pokretnina i prava Narodne novine, Zagreb., 2006.
4. DIKA, M., Građansko ovršno pravo, I. knjiga, Opće građansko ovršno pravo, Narodne novine, Zagreb, 2007.
 5. DIKA, M., Zajednička načela registarskog postupovnog prava - sumarni pregled, u: DIKA, M., *et al.*, Hrvatsko registarsko pravo
 6. ERNST, H., Hrvatski upisnik oporuka i drugi javni registri privatnog prava, u: DIKA, M., *et al.*, Hrvatsko registarsko pravo.
 7. ERNST, H., MIHELČIĆ, G., Odštetnopravna zaštita zbog neodgovarajuće usluge privatnopravnih registara u hrvatskom pravu, u: Uslužno pravo: [zbornik referata sa Međunarodnog naučnog skupa održanog 10. maja 2013. godine na Pravnom fakultetu u Kragujevcu u organizaciji Instituta za pravne i društvene nauke Pravnog fakulteta Univerziteta u Kragujevcu] / urednik Miodrag Mićović, Kragujevac: Pravni fakultet Univerziteta, Institut za pravne i društvene nauke, 2013.
 8. GAVELLA, N., JOSIPOVIĆ, T., GLIHA, I., BELAJ, V., STIPKOVIĆ, Z., Stvarno pravo, Svezak I., Zagreb, Narodne novine, 2007.
 9. GAVELLA, N., JOSIPOVIĆ, T., GLIHA, I., BELAJ, V., STIPKOVIĆ, Z., Stvarno pravo, Svezak II., Zagreb, Narodne novine, 2007.
 10. JOSIPOVIĆ, T., Zajednička načela registarskog materijalnog prava, u: DIKA, M., *et al.*, Hrvatsko registarsko pravo - registri pravnih osoba, nekretnina, pokretnina i prava Narodne novine, Zagreb., 2006.
 11. JOSIPOVIĆ, T., Zemljišnoknjižno pravo, Informator, Zagreb, 2001.
 12. KONČIĆ, A. M., Zabilježba akta za uporabu i promet nekretnina, Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji i Zakon o postupanju sa nezakonito izgrađenim zgradama, Narodne novine, broj 90/11, Hrvatska gospodarska komora, Šesnaesti forum poslovanja nekretninama, <http://www.agenti.hr/sadrzaj/info-agent/strukovni-forumi/forum-16/16-forum-Zabilježba-akta-za-uporabu-i-promet-nekretnina.pdf>
 13. KONČIĆ, A. M., Zabilježba akta za uporabu i promet nekretnina, Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji i Zakon o postupanju sa nezakonito izgrađenim zgradama, Narodne novine broj 90/11, Hrvatska gospodarska komora, Šesnaesti forum poslovanja nekretninama, <http://www.agenti.hr/sadrzaj/info-agent/strukovni-forumi/forum-16/16-forum-Zabilježba-akta-za-uporabu-i-promet-nekretnina.pdf>
 14. MARKOVIĆ, N., Sudski registar, u: DIKA, M., *et al.*, Hrvatsko registarsko pravo pravo - registri pravnih osoba, nekretnina, pokretnina i prava Narodne novine, Zagreb., 2006.
 15. MATANOVAC VUČKOVIĆ, R., ERNST, H., Ovrha na žigu - kako premostiti podnormiranost?, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, v. 34., br. 1., 2013., str. 199.
 16. MIHELČIĆ, G., Zabilježba pokretanja postupka pred sudom ili upravnim tijelom (I. i II.), Pravo i porezi, 2013.-2014., br. 12.-1.
 17. NAKIĆ J., RUŽIČKA B., Što je to kauciona hipoteka? (uz primjer iz sudske prakse), Zbornik radova Veleučilišta u Šibeniku, 1-2/2015.
 18. OPAČIĆ, N., Društveno-političke zajednice, Međunarodna štampa-Interpress, Beograd, 1968.
 19. RUŽIČKA, B., Istodobno zaprimljeni zemljišnoknjižni predmeti, Novi Informator, br. 5756 i 5757.
 20. RUŽIČKA, B., Zemljišna knjiga »pravna» i »bespravna» iz/gradnja, Novi Informator, br. 5278.
 21. STANKOVIĆ, G., Raspolaganje koncesijom na pomorskom dobru: prijenos, potkoncesija, zalaganje, Zbornik radova - Znanstveni skup Pomorsko dobro u fokusu znanosti i pragme, Rijeka, 2005.

22. TASIĆ, Z., Založno pravo na koncesiji na pomorskom dobru, Poredbeno pomorsko pravo, god. 48(2009), 163.

PRAVNI IZVORI:

1. Ovršni zakon, NN, br. 112/12, 25/13 i 93/14
2. Pomorski zakonik, NN, br. 181/04, 76/07, 146/08, 61/11, 56/13 i 26/15
3. Pravilnik o industrijskom dizajnu NN, br. 72/04, 117/07, 66/11 i 125/13
4. Pravilnik o jedinstvenom informacijskom sustavu mineralnih sirovina i registrima, NN, br. 142/13
5. Pravilnik o načinu vođenja i podacima koji se unose u upisnike pomorskih objekata, vođenju postupka EOP upisa, obrascima te nadležnosti lučkih kapetanija za upis, NN, br. 124/15
6. Pravilnik o naknadama za upise u upisnik, NN, br. 77/06
7. Pravilnik o obliku i sadržaju upisnika te unutarnjem ustrojstvu i radu službe upisa, NN, br. 77/06
8. Pravilnik o patentu, NN, br. 117/07, 3/11, 66/11, 145/12 i 85/13
9. Pravilnik o patentu, NN, br. 72/04
10. Pravilnik o registraciji i označavanju vozila, NN, br. 151/08, 89/10, 104/10, 83/13, 52/15 i 45/16
11. Pravilnik o Registru "Ne zovi," NN, br. 47/16
12. Pravilnik o Registru koncesija, NN, 26/13
13. Pravilnik o sadržaju i načinu vođenja Hrvatskog registra civilnih zrakoplova, NN, br. 137/12
14. Pravilnik o sadržaju i načinu vođenja registra izvlaštenih nekretnina, NN, br. 17/16
15. Pravilnik o tehničkim i drugim uvjetima elektroničkog poslovanja u zemljišnim knjigama, NN, br. 119/15
16. Pravilnik o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (Zemljišnoknjižni poslovnik), NN, br. 81/97, 109/02, 153/02, 123/02, 14/05, 60/10, 60/10 i 55/13
17. Pravilnik o Upisniku dobavljača božićnih drvaca, NN, br. 27/15
18. Pravilnik o upisniku koncesija na kulturnom dobru, NN, br. 77/15
19. Pravilnik o Upisniku koncesija na pomorskom dobru, NN, br. 176/04
20. Pravilnik o uvjetima korištenja i o naknadi za korištenje podataka preko elektroničkih medija sadržanih u upisnicima i drugim evidencijama službe upisa, NN, br. 77/06
21. Pravilnik o žigu, NN, br. 117/07, 66/11 i 125/13
22. Stečajni zakon, NN, br. 71/15
23. Uredba o novčanoj naknadi za istraživanje mineralnih sirovina, NN, br. 40/11
24. Uredba o novčanoj naknadi za koncesiju za eksploataciju mineralnih sirovina, NN, br. 31/14
25. Zakon o gradnji, NN, br. 153/13
26. Zakon o industrijskom dizajnu, N, br. 173/03, 54/05, 76/07, 30/09 i 49/11
27. Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji, NN, br. 90/11
28. Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama, NN, br. 107/07
29. Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade, NN, br. 74/14
30. Zakon o kreditnim institucijama, NN 159/13, 19/15 i 102/15
31. Zakon o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta, Sl. list FNR, J br. 52/58
32. Zakon o nasljeđivanju, NN, br. 48/03, 163/03, 35/05, 127/13 i 33/15-pročišćeni tekst
33. Zakon o obveznim odnosima, NN, br. 35/05, 41/08, 125/11 i 78/15
34. Zakon o općem upravnom postupku, NN, br. 47/09
35. Zakon o oznakama zemljopisnog podrijetla i oznakama izvornosti proizvoda i usluga,

- NN, br. 173/03, 186/03, 54/05, 76/07 i 49/11
36. Zakon o patentu, NN, br. 173/03, 87/05, 54/05, 76/07, 30/09, 128/10, 49/11 i 76/13
 37. Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama, NN, br. 158/03, 100/04, 141/06, 38/09, 123/11 i 56/16
 38. Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, NN, br. 86/12 i 143/13
 39. Zakon o prostornom uređenju i gradnji NN, br. 76/07., 38/09. i 55/11, 90/11, 50/12, 55/12, 80/13 i 78/15
 40. Zakon o rudarstvu, NN, br. 56/13 i 14/14
 41. Zakon o sudskom registru, NN, 1/95, 57/96, 1/98, 30/99, 45/99, 54/05, 40/07, 91/10, 90/11, 148/13, 93/14 i 110/15
 42. Zakon o trgovačkim društvima, NN, br. 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13 i 110/15
 43. Zakon o tržištu kapitala, NN, br. 88/08, 146/08, 74/09, 54/13, 159/13, 18/15 i 110/15
 44. Zakon o Upisniku sudskih i javnobilježničkih osiguranja tražbina vjerovnika na pokretnim stvarima i pravima, NN, br. 121/05
 45. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, NN, br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14 i 81/15 - pročišćeni tekst
 46. Zakon o zaštiti topografija poluvodičkih proizvoda, NN br. 173/03, 76/07, 30/09 i 49/11
 47. Zakon o zemljišnim knjigama, NN, br. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13 i 60/13
 48. Zakon o žigu, NN, br. 173/03, 54/05, 76/07, 30/09 i 49/11
 49. Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama, NN, br. 55/13, corrigendum NN br. 60/13
 50. Zakon o porezu na promet nekretnina, NN, br. 53/90, 59/90, 61/91, 26/93 i 95/95
 51. Zakon o unutrašnjem uređenju, osnivanju i ispravljanju zemljišnih knjiga, SNKJ, br. 146/30
 52. Zakon o zemljišnim knjigama, SNKJ, br. 146/30 i 281/31
 53. Zakon o rudarstvu, NN, br. 75/09

SUDSKA PRAKSA:

1. US, U-I-28/93 od 17. travnja 1996., NN, br. 32/96.
2. US, U-I-4445/08 od 4. listopada 2011., <https://sljeme.usud.hr/usud/praksaw.nsf/Ustav/C12570D30061CE54C125791F0042302C?OpenDocument>
3. US, U-III-1569/02 od 27. listopada 2005., <https://sljeme.usud.hr/usud/praksaw.nsf/Praksa/C1256A25004A262AC12570AB002DC1D8?OpenDocument>
4. VS, Gzz-154/01 od 24. travnja 2002., <https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionPdf?id=090216ba80278e22>,
5. VS, Gzz-229/01-2 od 28. ožujka 2002., u: US, U-III-1569/02 od 27. listopada 2005., <https://sljeme.usud.hr/usud/praksaw.nsf/Praksa/C1256A25004A262AC12570AB002DC1D8?OpenDocument>

Summary

**DISCREPANCIES IN REGISTRATION MATTERS
(SELECTED ISSUES)**

In this paper, the authors analyse specific issues of non-compliance in the registration law, namely, the cases where there is a disruption of consistency in the system established by the principles of substantive registration rights. Specific issues pointed out in the paper are the competition of public registers (particularly in relation with the constituent registration); special solutions in the order of priority; legislative interventions that change the property law regime of real estates; and other. This paper indicates debatable questions and demonstrates, on concrete examples, the complexity of the discussed matter. In this sense, the conducted analysis may prove useful to the legislator for the unification of the registration rules.

Keywords: *Registration law, public registers, registration rules, competition of public registers, discharge of entry.*

Zusammenfassung

**ABWEICHUNGEN IN REGISTER-ANGELEGENHEITEN
(AUSGEWÄHLTE FRAGEN)**

Die Autoren analysieren spezifische Fragen der Abweichungen im Registerrecht. Dies sind Fälle, in denen die Konsistenz des Systems, das anhand der etablierten Prinzipien des materiellen Registerrechts, verletzt wurde. Im Artikel werden die folgenden Fragen bearbeitet: Konkurrenz der öffentlichen Register, insbesondere im Zusammenhang mit Bestandteil-Eintragungen; Sonderlösungen anhand Prioritätsreihenfolgen; legislative Maßnahmen, die das Sachenrecht Regime von Immobilien ändern; und andere. Es wird auf noch offene Fragen und konkrete Beispiele verwiesen, welche die Komplexität in diesem Zusammenhang widerspiegeln. Diese Analyse kann dem Gesetzgeber in Fragen der Vereinheitlichung der Registrierungsregeln.

Schlüsselwörter: *Registerrecht, öffentliche Eintragungen, Registrierungsregeln, Konkurrenz der öffentlichen Register, Extabulation.*

Riassunto

DIFFORMITÀ NELLE QUESTIONI PUBBLICITARIE (TEMI SCELTI)

Gli autori nel lavoro trattano di alcune questioni di difformità nel diritto pubblicitario. Si tratta di casi in cui in cui risulta compromessa la consistenza del sistema fondato sui principi del diritto pubblicitario sostanziale. Nel lavoro sono evidenziate le questioni che riguardano: la concorrenza dei registri pubblici, con particolare riferimento alle iscrizioni di carattere costitutivo; le soluzioni speciali circa l'ordine di iscrizione; gli interventi legislativi che si riflettono sul regime giuridico reale degli immobili ed altro. Si osservano le questioni aperte e, mediante esempi pratici, si segnala la complessità delle questioni. In tale senso l'analisi condotta può risultare utile al legislatore al fine di uniformare le regola pubblicitarie.

***Parole chiave:** diritto pubblicitario, registri pubblici, regole pubblicitarie, concorrenza dei registri pubblici, estavolazione.*