

Damir Kontrec | Ana-Marija Končić | Franjo Končić

# Vodič

za rješavanje imovinskopravnih odnosa  
na nekretninama  
u Republici Hrvatskoj u provedbi  
projekata **EU**



VODIČ ZA RJEŠAVANJE IMOVINSKOPRAVNIH ODNOSA NA NEKRETNINAMA U REPUBLICI HRVATSKOJ U PROVEDBI PROJEKATA EU

Damir Kontrec | Ana-Marija Končić | Franjo Končić

ISBN: 978-953-7672-09-6



9 789537 672096

Zagreb | travanj 2014.

Damir Kontrec ■ Ana-Marija Končić ■ Franjo Končić

**VODIČ ZA RJEŠAVANJE IMOVINSKOPRAVNIH ODNOSA NA NEKRETNINAMA  
U REPUBLICI HRVATSKOJ U PROVEDBI PROJEKATA EU**

**Damir Kontrec**

sudac Vrhovnog suda Republike Hrvatske

**Ana-Marija Končić**

voditeljica Zemljišnoknjižnog odjela Općinskoga suda u Sesvetama

**Franjo Končić**

ovlašteni zemljišnoknjižni referent Zemljišnoknjižnog odjela Općinskoga suda u Sesvetama,  
Stalna služba u Dugom Selu

## **VODIČ ZA RJEŠAVANJE IMOVINSKO PRAVNIH ODNOSA NA NEKRETNINAMA U REPUBLICI HRVATSKOJ U PROVEDBI PROJEKATA EU**

**Izdavač**

REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO POLJOPRIVREDE  
HRVATSKE VODE

**Za izdavača**

Dražen Kurečić, pomoćnik ministra poljoprivrede, Uprava vodnoga gospodarstva  
Mr.sc. Ivica Plišić, generalni direktor Hrvatskih voda

**Uređivački odbor**

Karmen Cerar, Ministarstvo poljoprivrede, Uprava za vodno gospodarstvo  
Mijo Leko, Ministarstvo poljoprivrede, Uprava za vodno gospodarstvo  
Robert Kartelo, Hrvatske vode, Sektor za projekte sufinancirane sredstvima EU

**Naslovna stranica**

XX

**Grafičko oblikovanje**

Milivoj Milić

**Tisak**

INTERGRAFIKA TTŽ d.o.o., Zagreb

**Naklada**

500 primjeraka

CIP zapis dostupan u računalnom katalogu Nacionalne sveučilišne knjižnice Zagreb pod brojem .....

ISBN 978-953-7672-09-6

Zagreb, travanj 2014.

Damir Kontrec ■ Ana-Marija Končić ■ Franjo Končić

# Vodič

za rješavanje imovinskopravnih odnosa  
na nekretninama  
u Republici Hrvatskoj u provedbi  
projekata **EU**

# sadržaj

|   |           |
|---|-----------|
| PREDGOVOR .....   | 7         |
| <b>1. KATASTAR I ZEMLJIŠNE KNJIGE .....</b>   | <b>9</b>  |
| 1.1. Nadležnosti katastra i zemljišne knjige .....  | 9         |
| 1.2. Javne isprave koje izdaju katastar i zemljišnoknjižni sud .....  | 10        |
| 1.3. Kako obaviti uvid u podatke katastra i zemljišnih knjiga .....   | 10        |
| <b>2. ZEMLJIŠNE KNJIGE .....</b>  | <b>11</b> |
| 2.1. Kako se vode zemljišne knjige .....  | 11        |
| <i>Primjer uloška u prijepisu (str. 12)</i>   |           |
| 2.2. Sastav zemljišne knjige .....  | 11        |
| 2.3. Sadržaj z.k. uloška .....  | 13        |
| <i>Primjer zemljišnoknjižnog uloška – neslužbena kopija (str. 15)</i>   |           |
| 2.4. Vrste upisa .....  | 15        |
| 2.5. Predmet upisa u zemljišnu knjigu .....   | 16        |
| 2.6. Zemljišnoknjižni postupak .....  | 19        |
| 2.7. Posebno o prijedlogu za upis .....   | 20        |
| <i>Primjer prijedloga za uknjižbu prava vlasništva (str. 21)</i>  |           |
| 2.8. Tko može podnijeti prijedlog? .....  | 22        |
| 2.9. Tko je ovlašten zastupati stranke u zemljišnoknjižnom postupku? Opunomoćenici .....  | 22        |
| 2.10. Mjerodavno vrijeme prijema – zašto je važno? .....  | 22        |
| 2.11. Odlučivanje o prijedlogu .....  | 23        |
| <i>Primjer rješenja o upisu (str. 24)</i>   |           |
| 2.12. Posebno o ispravama .....   | 25        |
| 2.13. Knjižni prednik kao uvjet za dopuštenje upisa .....   | 25        |
| 2.14. Postupak po pravnim lijekovima .....  | 27        |
| <b>3. PARCELACIJSKI I DRUGI GEODETSKI ELABORATI I NJIHOVA PROVEDBA<br/>U ZEMLJIŠNOJ KNJIZI – POSTUPAK .....</b>                         | <b>28</b> |
| 3.1. Korištenje i uporaba elaborata .....   | 28        |
| 3.2. Razlika između parcelacijskih i drugih geodetskih elaborata .....  | 29        |
| 3.3. Geodetski elaborat za evidentiranje pomorskog ili vodnog dobra .....   | 29        |
| 3.4. Prijavni list kao isprava za upis u zemljišnu knjigu .....   | 29        |
| 3.5. Oblik i izgled prijavnog lista .....   | 30        |
| 3.6. Kopija katastarskog plana .....  | 30        |
| 3.7. Potvrda elaborata .....  | 30        |
| 3.8. Pokretanje postupka pred zemljišnoknjižnim sudom povodom provedbe<br>prijavnih listova po službenoj dužnosti .....                 | 31        |
| 3.9. Svrha uzajamnog obavještanja .....   | 31        |
| 3.10. Prijavni listovi čija provedba ne utječe na knjižna prava i njihova dostava<br>zemljišnoknjižnom sudu po službenoj dužnosti ..... | 32        |
| 3.11. Prijavni listovi čija provedba utječe na knjižna prava i dostava sudu .....   | 32        |
| 3.12. Postupak pred zemljišnoknjižnim sudom .....   | 32        |
| <b>4. OSNIVANJE, OBNOVA I DOPUNA ZEMLJIŠNIH KNJIGA .....</b>  | <b>34</b> |
| <i>Primjer obavijesti Ministarstvu pravosuđa o potrebi obnove zemljišne knjige (str. 36)</i>  |           |
| <i>Primjer odluke ministra pravosuđa o pokretanju postupka obnove (str. 37)</i>   |           |

|  |           |
|--|-----------|
| 4.1. Katastarska izmjera i tehnička reambulacija kao preduvjet zemljišnoknjižnim postupcima .....                                  | 38        |
| 4.2. Prikupljanje podataka .....   | 38        |
| 4.3. Izlaganje podataka elaborata izmjere na javni uvid i sastavljanje uložaka nove zemljišne knjige – istodobnost postupaka ..... | 38        |
| 4.4. Nadležnost za provođenje postupka osnivanja, obnove ili dopune zemljišne knjige .....   | 40        |
| <i>Primjer poziva na postupak izlaganja na javni uvid i sastavljanja zemljišnoknjižnog uložka (str. 41)</i>                        |           |
| 4.5. Postupak sastavljanja uložaka kod osnivanja zemljišne knjige .....  | 40        |
| 4.6. Rasprava za sastavljanje zemljišnoknjižnog uložka .....   | 42        |
| 4.6.1. Sastav posjedovnice .....   | 43        |
| 4.6.2. Sastav vlastovnice i teretovnice .....  | 43        |
| 4.7. Postupak sastavljanja uložaka kod obnove zemljišne knjige .....   | 44        |
| 4.8. Sastavljanje zemljišne knjige kada su podaci katastra i zemljišne knjige istovjetni .....                                     | 44        |
| 4.8.1. Posjedovnica .....  | 44        |
| 4.8.2. Vlastovnica .....   | 44        |
| 4.8.3. Teretovnica .....   | 45        |
| 4.8.4. Podaci koji se ne prenose iz „stare“ zemljišne knjige .....   | 45        |
| 4.9. Sastav uložka kada podaci katastra i zemljišne knjige ne odgovaraju u velikoj mjeri .....                                     | 45        |
| 4.9.1. Posjedovnica .....  | 45        |
| 4.9.2. Vlastovnica i teretovnica .....   | 46        |
| 4.10. Sastav uložka kada podaci katastra i zemljišne knjige djelomično odgovaraju .....  | 46        |
| <i>Primjer obrasca zapisnika o sastavljanju uložka (str. 48)</i>   |           |
| <i>Primjer obavijesti strankama (str. 49)</i>  |           |
| 4.11. Dan otvaranja nove zemljišne knjige .....  | 50        |
| <i>Primjer odluke predsjednika suda o otvaranju zemljišne knjige (str. 51)</i>   |           |
| 4.12. Otvaranje ispravnog postupka .....   | 50        |
| <i>Primjer obrasca oglasa povodom otvaranja nove zemljišne knjige (str. 52)</i>  |           |
| 4.13. Ispravni postupak (rok za ispravak) .....  | 53        |
| <i>Primjer rješenja o zabilježbi prijave/prigovora (str. 54)</i>   |           |
| 4.14. Rasprava za ispravak .....   | 55        |
| 4.14.1. Odluka suda na raspravi za ispravak i provedba upisa .....   | 56        |
| 4.15. Tužba za ispravak .....  | 56        |
| 4.15.1. Tko je legitimiran podnijeti tužbu za ispravak .....   | 57        |
| <i>Primjer rješenja o zabilježbi tužbe za ispravak (str. 58)</i>   |           |
| <b>5. DOPUNA ZEMLJIŠNE KNJIGE .....</b>  | <b>57</b> |
| <b>6. POJEDINAČNI ISPRAVNI POSTUPAK .....</b>  | <b>59</b> |
| 6.1. Kada se može provesti pojedinačni ispravni postupak .....   | 61        |
| 6.1.1. Tko može podnijeti prijedlog za upis .....  | 61        |
| 6.1.2. Sadržaj prijedloga za pojedinačni ispravni postupak .....   | 61        |
| 6.1.3. Isprave kao prilog prijedlogu .....   | 62        |
| <i>Primjer prijedloga za pokretanje i otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka (str. 64)</i>                                      |           |
| <i>Primjer nacрта ispravljenog uložka (str. 65)</i>  |           |
| 6.2. Postupanje s prijedlogom za pokretanje i otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka  | 63        |
| 6.3. Objava javnog oglasa .....  | 63        |
| <i>Primjer oglasa (str. 67)</i>  |           |
| <i>Primjer rješenja o pokretanju i otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka (str. 68)</i>   |           |
| 6.4. Dostava rješenja pokretanju i otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka .....   | 66        |

|  |           |
|--|-----------|
| 6.5. Pravni lijek protiv rješenja o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka .....  | 69        |
| 6.6. Svrha rješenja o zabilježbi pokretanja i otvaranja pojedinačnog ispravnog postupka (čl. 200.b ZZK) .....                    | 69        |
| 6.6.1. Novi učinci upisa zabilježbe .....  | 69        |
| 6.7. Rok za podnošenje prijave i prigovora .....   | 70        |
| 6.8. Prijave i prigovori .....   | 70        |
| 6.9. Poziv na raspravu za ispravak .....   | 70        |
| 6.10. Rasprava .....   | 70        |
| 6.11. Zakašnjele prijave i prigovori .....   | 71        |
| 6.12. Odluka suda na raspravi za ispravak .....  | 71        |
| 6.13. Brisanje zabilježbe o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka .....  | 72        |
| 6.14. Zabilježba tužbe za ispravak (spora) .....   | 72        |
| <b>7. SREĐIVANJE ZEMLJIŠNIH KNJIGA U PARNIČNOM POSTUPKU .....</b>  | <b>73</b> |
| 7.1. Tužba .....   | 73        |
| 7.2. Vrijednost predmeta spora .....   | 73        |
| 7.3. Dostava tužbe tuženiku na odgovor .....   | 74        |
| 7.4. Stadiji parničnog postupka .....  | 74        |
| 7.5. Presuda i pravni lijekovi .....   | 74        |
| 7.6. Kada primjenjivati sređivanje zemljišnih knjiga putem parnice .....   | 75        |
| <b>8. IZVLAŠTENJE .....</b>  | <b>76</b> |
| 8.1. Pretpostavke izvlaštenja .....  | 76        |
| 8.2. Predmet izvlaštenja .....   | 76        |
| 8.3. Svrha izvlaštenja .....   | 76        |
| 8.4. Korisnik izvlaštenja .....  | 77        |
| 8.5. Vrste izvlaštenja .....   | 77        |
| 8.6. Pretpostavka izvlaštenju – utvrđenje interesa Republike Hrvatske .....  | 77        |
| 8.7. Ostale pretpostavke izvlaštenja .....   | 78        |
| 8.8. Zabilježbe prema Zakonu o izvlaštenju .....   | 78        |
| <b>9. JAVNE I NERAZVRSTANE CESTE .....</b>   | <b>80</b> |
| 9.1. Pojam javne ceste .....   | 80        |
| 9.2. Pojam nerazvrstane ceste .....  | 80        |
| 9.3. Upisi u zemljišnu knjigu cesta izgrađenih nakon stupanja na snagu Zakona o cestama .....                                    | 81        |
| 9.4. Druge isprave potrebne za upis .....  | 81        |
| 9.5. Nadležnost za podnošenje prijedloga .....   | 82        |
| 9.6. Akti o razvrstavanju kao pretpostavka upisima .....   | 82        |
| 9.7. Ceste izgrađene prije stupanja na snagu ZC-a koje nisu upisane u zemljišne knjige i/ili katastar .....                      | 83        |
| 9.8. Upis cesta izgrađenih do stupanja na snagu ZC .....   | 83        |
| 9.9. Postupanje zemljišnoknjižnih odjela i katastra .....  | 83        |
| <i>Primjer iz prakse – brisanje vlasnika i upis nerazvrstane ceste u zemljišnu knjigu (str. 85)</i>                              |           |
| 9.10. Objašnjenje Državne geodetske uprave povodom izrade geodetskih elaborata za upis cesta u katastar i zemljišne knjige ..... | 87        |
| 9.11. Upisi po službenoj dužnosti i današnje stanje zemljišnih knjiga .....  | 94        |
| <i>Primjer potvrde o statusu ceste (str. 96)</i>   |           |
| <b>10. ZAKON O STRATEŠKIM INVESTICIJSKIM PROJEKTIMA .....</b>  | <b>97</b> |

# predgovor

---

Poštovani čitatelji,

Vodič za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa na nekretninama u provedbi projekata EU koji je pred vama, namijenjen je prije svega osobama koje su uključene u projekte izgradnje infrastrukture koji se financiraju iz sredstava fondova Europske Unije, ali i svima onima koji na neki način sudjeluju u tim postupcima.

Izgradnja infrastrukture, nezavisno je li riječ o niskogradnji ili pak o građevinama visokogradnje, uvijek je vezana uz imovinskopravne odnose i nekretnine.

Često se zaboravlja da je prva pretpostavka početku svakoga projekta uređeno stanje katastra i zemljišne knjige. Činjenica je da u mnogim krajevima Republike Hrvatske stanje tih dviju evidencija međusobno nije usklađeno, a niti ne odgovara stanju kakvo je u stvarnosti. Dosadašnja iskustva pokazuju da su upravo ti neriješeni i neuređeni odnosi prepreka provedbi projekata, što dovodi u pitanje rokove u kojima je moguće povući sredstva iz europskih fondova i u konačnici samu realizaciju pojedinog projekta.

Namjera je Vodiča približiti i pojasniti postupke koji su mogući instrumenti što bržeg rješavanja imovinskopravnih odnosa ponajprije onima koji rade na europskim projektima, a nisu pravnici, kako bi se upoznali sa osnovama zemljišnoknjižnog i parničnog postupka.

U tu svrhu vodič sadrži kratak pregled koraka svakog postupka, kao i neke primjere obrazaca koji se u tim postupcima koriste.

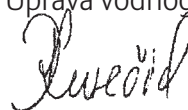
Nadamo se da će Vodič pridonijeti boljem razumijevanju i lakšem snalaženju u ovoj vrlo složenoj materiji.

HRVATSKE VODE



mr. sc. Ivica Plišić, generalni direktor

REPUBLIKA HRVATSKA  
MINISTARSTVO POLJOPRIVREDE  
Uprava vodnoga gospodarstva



Dražan Kurečić, pomoćnik ministra





# 1. KATASTAR I ZEMLJIŠNE KNJIGE

U Republici Hrvatskoj evidencija o nekretninama vodi se u dva sustava : katastru zemljišta ( katastru nekretnina) i zemljišnoj knjizi.

Za poslove katastra nadležna je Državna geodetska uprava (DGU). Te poslove obavlja Središnji državni ured te područni uredi za katastar i geodetske poslove i njihove ispostave. Za područje Grada Zagreba te poslove obavlja Gradski ured za katastar i geodetske poslove. Svi ti uredi se popularno nazivaju uredima za katastar ili samo katastrom.

Postupci koji se provode u katastru temelje se na :

- Zakonu o državnoj izmjeri i katastru nekretnina ( Narodne novine broj 16/07,152/08, i 124/10,) u nastavku: ZDIKN),
- Pravilniku o katastru zemljišta (Narodne novine broj 84/07 i 148/09, u nastavku: PKZ )
- Pravilniku o parcelacijskim i drugim geodetskim elaboratima (Narodne novine broj 86/07,25/09 i 148/09, u nastavku: Pravilnik).

Za vođenje zemljišnih knjiga nadležni su općinski sudovi, odnosno u njima osnovani posebni zemljišnoknjižni odjeli (ZKO) koje još zovemo gruntovnice ili zemljišnici.

Zemljišnoknjižni sud postupa po pravilima :

- Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine broj 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10 i 55 /13, u nastavku: ZZK),
- Pravilnika o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (zemljišnoknjižni poslovnik) - Narodne novine broj 81/97, 109/02, 123/02, 153/02, 14/05 i 60/10, u nastavku: ZP).
- Podredno se u postupku primjenjuje i Zakon o parničnom postupku - Narodne novine“ br. 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 57/11, 148/11 u nastavku: ZPP).

## 1.1. Nadležnosti katastra i zemljišne knjige

Uz ostale poslove koji su propisani čl.1. i čl.18.ZDIK , u odnosu na materiju koja je predmet našeg interesa, katastarski uredi nadležni su za tzv. „tehničke „ podatke o katastarskim česticama - o broju, položaju, obliku, površini i izgrađenosti katastarskih čestica, kao i podatke o međama i drugim granicama, adresi katastarske čestice, načinu uporabe katastarske čestice i njezinih dijelova, površinama dijelova katastarske čestice koji se upotrebljavaju na različiti način kao i o posebnim pravnim režimima koji su uspostavljeni na katastarskoj čestici.

Ti podaci temelj su vođenja zemljišnih knjiga, ali i drugih službenih očevidnika u svezi s prostorom.

Zemljišnoknjižni sudovi, uz podatak o čestici koji im dostavlja katastar, vode i druge podatke o čestici koji su mjerodavni za pravni promet nekretnina.

Prema čl.1. ZZK o pravnom stanju nekretnina vode se zemljišne knjige. U zemljišne knjige upisuju se pravo vlasništva, druga stvarna prava (npr. služnosti, stvarni tereti, pravo građenja, hipoteke – založna prava), neka obvezna prava (zakup, prvokup, nazadkup, najam, koncesija) te određeni odnosi koji su važni za promet nekretnina (npr. malodobnost vlasnika, stečaj, ovrha i slično).

Zbog svega navedenog, važno je razlikovati katastar i zemljišnu knjigu.

Kada je potrebno promijeniti neki od tehničkih podataka o čestici, tada se treba obratiti nadležnom uredu za katastar, koji će provesti odgovarajući upravni postupak i to na temelju dokumenata koje priprema ovlašteni geodetski izvođač. Nakon završenog postupka, katastar će po službenoj dužnosti o učinjenoj promjeni obavijestiti nadležni zemljišnoknjižni sud.

Kada je riječ o nekoj pravnoj promjeni na nekretnini, tada se stranka mora prijedlogom obratiti zemljišnoknjižnom sudu. Uz prijedlog se prilažu odgovarajuće isprave.

## 1.2. Javne isprave koje izdaju katastar i zemljišnoknjižni sud

Katastarski uredi izdaju :

- kopije katastarskih planova,
- prijepise posjedovnih listova,
- različite potvrde i uvjerenja koji se temelje na evidencijama koje katastar vodi u okviru svojih nadležnosti (npr. uvjerenje o povijesti posjeda, uvjerenje da je građevina sagrađena prije 15.02.1968. i slično)

Zemljišno knjižni sud izdaje **izvadak iz zemljišne knjige** (izvadak iz glavne knjige).

Zemljišnoknjižni izvadak je jedini dokaz o vlasništvu ili nekom drugom pravu koje može biti predmetom upisa u zemljišnu knjigu. Izvaci iz zemljišne knjige uživaju javnu vjeru i imaju dokaznu snagu javnih isprava (čl.8.st.1. ZZK).

Uz izvatke, zemljišnoknjižni sudovi izdaju još i preslike ili ispise iz zbirke isprava (čl.7.st.2.ZZK).

## 1.3. Kako obaviti uvid u podatke katastra i zemljišnih knjiga

Katastarski i zemljišnoknjižni podaci su javni i svatko ima pravo, u radnom vremenu ureda, obaviti uvid u njih. Ti podaci su dostupni i na internetskim stranicama. Za katastar to su [www.katastar.hr](http://www.katastar.hr) odnosno za Grad Zagreb [www.zagreb.hr](http://www.zagreb.hr).

Za zemljišne knjige podaci se nalaze na stranici [www.pravosudje.hr](http://www.pravosudje.hr) ([e-izvadak.pravosudje.hr](http://e-izvadak.pravosudje.hr)).

### **Korisno...**

Podaci katastra o nositeljima prava (posjednicima) jedan su od važnih dokaza u postupcima utvrđenja prava vlasništva ! U nadležnom katastarskom uredu zatražite uvjerenje o povijesti posjeda.

### **Važno!**

Za pravni promet nekretnina mjerodavni su samo podaci zemljišnih knjiga. Prije sklapanja pravnog posla provjerite stanje zemljišne knjige. Ukoliko podaci ne odgovaraju stvarnom stanju, potrebno ih je uskladiti.

## 2. ZEMLJIŠNE KNJIGE

### 2.1. Kako se vode zemljišne knjige?

Zemljišne knjige se vode u elektroničkom obliku (čl.6.st1.ZZK). Digitalizacija zemljišnih knjiga znači da su važeći upisi iz ručno vođene zemljišne knjige prepisani u elektronički – digitalni oblik.

Valja napomenuti da je važeći upis svaki onaj koji je u trenutku prijepisa postojao u ručno vođenoj zemljišnoj knjizi, tako da se u elektroničkom obliku nalaze i podaci koji su upisani prilikom prvog osnivanja zemljišnih knjiga, npr. iz 1898. godine, ili su preneseni upisi općenarodne imovine ili društvenog vlasništva, koji ne egzistiraju u pravnom sustavu Republike Hrvatske.

U Republici Hrvatskoj postoji određen broj uložaka ručne zemljišne knjige koji zbog teškog oštećenja uložka nisu prepisani ili su prepisani, ali taj prijepis nije verificiran. Kad je uložak u prijepisu, tada podatke o stanju nekretnine treba provjeriti u nadležnom ZKO. Dakle, ti se uložci, kao iznimka, i dalje vode u ručnom obliku sve do trenutka dok sud po službenoj dužnosti ne provede postupak obnove uložka (čl.199.a ZZK).

*Primjer uložka u prijepisu – ZK br. 1, vidi stranicu 12*

#### **Korisno ...**

**Aktivna plomba** je neki prijedlog za upis koji je primljen kod zemljišnoknjižnog suda, ali još nije riješen.

**Broj zadnjeg dnevnika** označava broj predmeta koji je posljednji proveden u određenom zemljišnoknjižnom ulošku.

### 2.2. Sastav zemljišne knjige

Zemljišna knjiga sastoji se od:

- glavne knjige i
- zbirke isprava.

**Zbirka isprava** je dio zemljišne knjige koji se sastoji od svih isprava na temelju kojih je dopušten upis u zemljišnu knjigu. Kad je prijedlog za upis odbijen ili odbačen, tada se isprave koje su prijedlogu bile priložene, neće stavljati u zbirku isprava, već će se po pravomoćnosti rješenja o odbijanju ili odbacivanju, vratiti predlagatelju.

U zbirku isprava ulažu se izvornici ili ovjereni prijepisi isprava. Zbirka isprava vodi se zajednički za sve glavne knjige jednog zemljišnoknjižnog suda u jednoj kalendarskoj godini. Isprave se ulažu redom

Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija



REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U  
ZAGREBU  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 17.03.2014.

Katastarska općina: **GRAD ZAGREB**

Broj uložka: **24**

Broj zadnjeg dnevnika: **POČETNO STANJE**

Aktivne plombe: Z-9281/1998, Z-16870/1999, Z-6412/2000, Z-16591/2000, Z-11295/2002, Z-10971/2003, Z-10972/2003, Z-10976/2003, Z-17227/2003, Z-19711/2003, Z-28774/2003, Z-17439/2004, Z-29117/2004, Z-35232/2005, Z-13801/2006, Z-29239/2006, Z-32445/2006, Z-40285/2006, Z-55359/2006, Z-58092/2006, Z-65475/2006, Z-19810/2007, Z-19813/2007, Z-21689/2007, Z-21692/2007, Z-21697/2007, Z-21701/2007, Z-21704/2007, Z-24916/2007, Z-26279/2007, Z-26281/2007, Z-59841/2007, Z-62568/2007, Z-64531/2007, Z-66115/2007, Z-69960/2007, Z-70774/2007, Z-72634/2007, Z-72805/2007, Z-73790/2007, Z-78046/2007, Z-78053/2007, Z-78995/2007, Z-1300/2008, Z-3958/2008, Z-4050/2008, Z-11206/2008, Z-17131/2008, Z-18279/2008, Z-18866/2008, Z-22199/2008, Z-25134/2008, Z-36008/2008, Z-41586/2008, Z-60661/2008, Z-61425/2008, Z-61668/2008, Z-64680/2008, Z-69467/2008, Z-69472/2008, Z-71562/2008, Z-72449/2008, Z-72582/2008

**ZK uložak u prijepisu (NIJE VERIFICIRAN!)**

**B**

Vlastovnica

| Redni broj                    | Upisi | Primjedbe |
|-------------------------------|-------|-----------|
| <b>1. UDIO 1/1</b>            |       |           |
| <b>1. OPĆENARODNA IMOVINA</b> |       |           |

**C**

Teretovnica

| Redni broj | Upisi   | Iznos tereta | Primjedbe |
|------------|---|--------------|-----------|
| 1.1.       | <p>Primljeno: 01. listopada 1928., broj: 9116/Z<br/>Odluka od 05. listopada 1928.<br/>Sa prijenosom nekretnina na AI (jedan) t. br. 72-75 iz grunt.ul. br. 6879 ove općine prenosi se ovamo i sljedeće:<br/>Primljeno: 03. listopada 1901., br. 5262/Z<br/>Odluka od 08. listopada 1901.<br/>Na temelju ugovora od 31. srpnja 1901. i nacrtu od 08. svibnja 1901., uknjiženo je pravo služnosti kolima voziti, marvu goniti i pješke hoditi na čest. kat. br. 7680/1 u AI (jedan) za korist vlasnika čest.kat.br. 7678 i 7679 upisanih u ul.br. 6771 ove općine</p> |              |           |
| 2.1.       | <p>Primljeno: 01. listopada 1928., broj: 9116/Z<br/>Odluka od 05. listopada 1928.<br/>Sa prijenosom nekretnina na AI (jedan) t. br. 72-75 iz grunt.ul. br. 6879 ove općine prenosi se ovamo i sljedeće:<br/>Primljeno: 08. travnja 1903. G. 1158/1 - 03<br/>Odluka od 09. travnja 1903.<br/>Na temelju kupoprodajnog ugovora od 07. ožujka 1903., uknjiženo je pravo služnosti kolima voziti, marvu goniti i pješke hoditi na čest.kat.br. 7680/1 u AI (jedan) za korist vlasnika čest.kat.br. 7682</p>   |              |           |
| 3.1.       | <p>Primljeno: 01. listopada 1928., broj: 9116/Z<br/>Odluka od 05. listopada 1928.<br/>Sa prijenosom nekretnina na AI (jedan) t. br. 72-75 iz grunt.ul. br. 6879 ove općine prenosi se ovamo i sljedeće:<br/>Primljeno: 08. travnja 1903. G. 1158/1 - 03<br/>Odluka od 09. travnja 1903.<br/>Na temelju kupoprodajnog ugovora od 23. prosinca 1903. i nacrtu od 23. studenoga 1903., uknjiženo je na čest.kat.br. 7680/1 u AI (jedan) pravo poljske služnosti kolima voziti, marvu goniti i pješke hodati, za korist vlasnika čest.kat.br. 7677</p>                  |              |           |

Primjer uložka u prijepisu – ZK br. 1

prema kojem su primljene (od broja 1 pa nadalje) te bi ih se u kraćem roku po završetku kalendarske godine trebalo uvezati u sveske.

Za sva zemljišta jedne katastarske općine vodi se jedna **glavna knjiga** koja se sastoji od zemljišnoknjižnih uložaka.

U zemljišnoknjižne uloške upisuju se:

1. zemljišnoknjižno tijelo i promjene na njemu;
2. stvarna i druga knjižna prava glede zemljišnoknjižnoga tijela i promjene tih prava;
3. druge činjenice određene zakonom (članak 18. ZZK).

### **Važno!**

Zemljišnoknjižno tijelo je jedan zemljišnoknjižni uložak. Zemljišnoknjižno tijelo može se sastojati od samo jedne čestice, ali i od većeg broja čestica, koje sve moraju imati istu pravnu sudbinu. Dakle, moraju imati istog vlasnika ili suvlasnike i sve čestice moraju biti jednako opterećene. Tako npr. u slučaju da se pokreće postupak izvlaštenja na samo jednoj čestici od više njih koje čine jedno zemljišnoknjižno tijelo, ta čestica će u predmetu provedbe rješenja o upisu pokretanja postupka morati biti **otpisana u novi z.k. uložak**.

Dakle, glavno obilježje z.k.tijela je načelo pravne cjelovitosti. Čl.19.st.4. ZZK propisano je da je z.k.tijelo pravna cjelina čiji se sastav može promijeniti samo zemljišnoknjižnim otpisom ili pripisom katastarskih čestica.

ZZK propisuje da se za svaku zemljišnu knjigu vode potrebni pomoćni popisi – imenik vlasnika i registar čestica. Ti pomoćni popisi u elektroničkom obliku izviru iz podataka glavne zemljišne knjige, dok su se u ručnom obliku ranije doista vodili kao posebni popisi.

## **2.3. Sadržaj z.k. uložka**

Zemljišnoknjižni uložak sastoji se od posjedovnice („A“), vlastovnice („B“) i teretovnice („C“).

U **posjedovnici** se nalaze dva odjeljka: prvi, u koji se upisuje zemljište (sastavni dijelovi z.k.tijela), te drugi odjeljak u koji se upisuju stvarna prava koja postoje u korist zemljišnoknjižnog tijela ili nekog suvlasničkog (idealnog) dijela zemljišnoknjižnog tijela (npr.služnost), sve katastarske promjene koje se odnose na zemljišnoknjižno tijelo (promjene katastarskog broja, naziva, površine, izgrađenosti) i sva javnopravna ograničenja u pravnom prometu zemljišnoknjižnog tijela koja nisu opće naravi.

U posjedovnicu se upisuje i pravo građenja, kao posebno z.k.tijelo.

U vlastovnicu se upisuje pravo vlasništva ili suvlasništva cijelog zemljišnoknjižnog tijela, kao i ona ograničenja kojima je vlasnik osobno podvrgnut glede slobodnog upravljanja ili glede raspolaganja zemljišnoknjižnim tijelom ili suvlasničkim dijelom (članak 23. stavak 1. i 2. ZZK). Uz to u vlastovnici se čine vidljivom zabrana opterećivanja ili otuđivanja, kao i ograničenja raspolaganja zemljišnoknjižnim tijelom ili suvlasničkim dijelom koja se upisuju u teretovnicu, a tiču se svakoga vlasnika. To su na primjer: maloljetnost, starateljstvo, oduzimanje poslovne sposobnosti, stečaj nad pravnom osobom i slično (članak 23. stavak 2. i 3. ZZK).

U vlastovnicu se upisuje nositelj prava građenja.

## Korisno...

Prema čl.14. ZP :

**Stavak (3)** Kad je u zemljišnoj knjizi upisano opće dobro, to će se njegovo svojstvo učiniti vidljivim u vlastovnici, kao i tko vodi brigu, upravlja i odgovara za to dobro, s time da se to neće posebno upisivati ako brigu, upravljanje i odgovornost za opće dobro ima Republika Hrvatska (članak 23. stavak 4. ZZK).

**Stavak (4)** Glede javnih dobara u općoj i u javnoj uporabi pored njihova vlasnika (Republike Hrvatske odnosno jedinice lokalne uprave ili samouprave) naznačit će se u vlastovnici tijelo ili ustanova kojoj je dobro dano na upravljanje odnosno tijelo koje njime neposredno upravlja (članak 23. stavak 5. ZZK).

U **teretovnicu** se upisuju stvarna prava kojima je opterećeno zemljišnoknjižno tijelo ili idealni dio nekog suvlasnika, prava stečena na ovim pravima, pravo nazadkupa, prvokupa, najma i zakupa, ograničenja raspolaganja zemljišnoknjižnim tijelom ili suvlasničkim dijelom kojima je podvrgnut svagdašnji vlasnik opterećenog dobra (članak 25. stavak 1. ZZK). U teretovnicu se upisuju i zabrane otuđenja ili opterećenja, služnosti u korist povlasne nekretnine, zabilježbe ovrhe i slično. U teretovnicu uložka u kojoj se nalazi čestica na kojoj se osniva pravo građenja, upisuje se teret prava građenja.

## Korisno...


Prema čl.15.st.2.ZP: kad je u zemljišnoknjižnom ulošku upisano opće dobro ili javno dobro u vlasništvu Republike Hrvatske ili jedinice lokalne uprave ili samouprave, u teretovnicu će se prema odredbama o upisu zakupa upisati koncesija, ako nije što posebno određeno (članak 25. stavak 2. ZZK).

U nastavku je primjerak uložka u kojem su u listu „A“ upisana zemljišta, u „A -drugi odjeljak“ naznaka da su zemljišta u „A“ uređeno inundacijsko područje, u listu „B“ upisano je Javno vodno dobro u općoj uporabi u vlasništvu Republike Hrvatske, a u listu „C“ zabilježba zabrane otuđenja i opterećenja nekretnina založnim pravom, uz naznaku posljedice ništetnosti pravnih poslova koji bi bili sklopljeni protivno upisanoj zabrani.

**Primjer zemljišnoknjižnog uložka - neslužbena kopija – ZK br 2, vidi stranicu 15**



Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**OPĆINSKI SUD U SESVETAMA**  
**ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUGO**  
**SELO**  
 Stanje na dan: **08.04.2014.**

Katastarska općina: **HRUŠČICA** Broj uložka: **892**  
 Broj zadnjeg dnevnika: **Z-2149/2011**  
 Aktivne plombe:

**ZK uložak je verificiran**

**A**  
 Posjedovnica  
 PRVI ODJELJAK

| Redni broj | Broj zemljišta (kat.čestice) | Oznaka zemljišta    | Površina u     |       |     | Primjedbe           |
|------------|------------------------------|---------------------|----------------|-------|-----|---------------------|
|            |                              |                     | m <sup>2</sup> | jutra | čhv |                     |
| 1.         | 4498                         | LIVADA VRBJE        | 445            |       |     | Pripis iz uložka 69 |
| 2.         | 4501                         | PAŠNJAK VRBJE       | 795            |       |     | Pripis iz uložka 72 |
| 3.         | 4522                         | ORANICA VRBJE       | 1720           |       |     |                     |
| 4.         | 4562                         | ŠUMA VRBJE          | 2470           |       |     | Pripis iz uložka 72 |
| 5.         | 4573                         | LIVADA VRBJE        | 777            |       |     | Pripis iz uložka 69 |
| 6.         | 4574                         | LIVADA VRBJE        | 2620           |       |     | Pripis iz uložka 72 |
| 7.         | 4613                         | ŠUMA I LIVADA VRBJE | 1436           |       |     | Pripis iz uložka 69 |

**DRUGI ODJELJAK**

| Redni broj | Upisi  | Primjedbe |
|------------|--|-----------|
| 1.1.       | Zaprimljeno 23.08.2011. broj Z-1690/11<br>Temeljem čl. 13., a u svezi s čl. 8. Zakona o vodama (NN 153/09) k.č.br. 4522 označena je kao uređeno inundacijsko područje. |           |

**B**  
 Vlastovnica

| Redni broj | Upisi  | Primjedbe |
|------------|--|-----------|
| 2.         | UDIO 1/1   |           |
| 1.         | REPUBLIKA HRVATSKA - JAVNO VODNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI NA UPRAVLJANJU HRVATSKIH VODA<br>OIB: 28921383001 |           |

**C**  
 Teretovnica

| Redni broj | Upisi   | Iznos tereta | Primjedbe  |
|------------|---|--------------|------------|
| 1.1.       | Zaprimljeno 23.08.2011. broj Z-1690/11<br>Temeljem čl. 13., a u svezi s čl. 8. Zakona o vodama (NN 153/09)<br>zabilježena je zabrana otuđenja i opterećenja nekretnina u A založnim pravom, uz naznaku posljedice ništivosti pravnih poslova. |              | ZABILJEŽBA |

**Primjer zemljišnoknjižnog uložka - neslužbena kopija – ZK br. 2**

## 2.4. Vrste upisa

Prema čl.30.st.1. ZZK knjižni upisi su:

- uknjižba
- predbilježba
- zabilježba.

Posebna vrsta je još upis **učiniti vidljivim**. Njime se ne stječu nikakva knjižna prava, ali se tim upisom radi bolje preglednosti i potpunosti zemljišnih knjiga upisuju neke činjenice i okolnosti koje se odnose na knjižna prava, njihove nositelje ili zemljišnoknjižni postupak.

**Uknjižba** je upis kojim se knjižna prava stječu, prenose, ograničuju ili prestaju bez posebnoga naknadnog opravdanja.

**Predbilježba** je upis kojim se knjižna prava stječu, prenose, ograničuju ili prestaju samo pod uvjetom naknadnoga opravdanja i u opsegu u kojemu naknadno budu opravdana.

**Zabilježba** je upis kojim se čine vidljivim mjerodavne okolnosti za koje je zakonom određeno da ih se



može zabilježiti u zemljišnim knjigama. Zabilježbom se mogu osnivati određeni pravni učinci kad je to predviđeno zakonom.

Primjerice, uknjižuje se ili predbilježuje pravo vlasništva, hipoteka ili založno pravo, pravo služnosti, pravo prvokupa, najma, koncesija i slično.

Zabilježuju se, kao što smo već napomenuli, maloljetnost vlasnika, da se vlasnik nalazi pod skrbništvom ili starateljstvom, ovrha, stečaj, da je nekretnina pod zaštitom kao nacionalni park ili da je kulturno dobro i slično. Pojedine zabilježbe propisane su upravo ZZK-om, ali veliki broj zabilježbi određen je u drugim propisima (Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakon o zaštiti prirode, Obiteljski zakon i slično). Zabilježba se ne može dopustiti ako nije propisan nekim zakonom.

**Uknjižba se dopušta** onda kada su ispunjene sve opće i posebne pretpostavke za dopuštenje upisa. Opće pretpostavke određene su člancima 40.ZZK (pravilo knjižnog prednika), 43. i 44. ZZK (oblik isprave) a posebne člancima 52. do 55. ZZK (ovjera potpisa na ispravama, sadržaj privatnih i javnih isprava).

**Predbilježba se dopušta** kada su ispunjene opće pretpostavke za upis, a nije ispunjena neka od posebnih pretpostavki – na primjer, nedostaje uredna ovjera potpisa ili nedostaje dopuštenje za uknjižbu. U tom slučaju će zemljišnoknjižni sud dopustiti predbilježbu, a u upisu će nastavno stajati da će predbilježba biti opravdana kad se taj nedostatak otkloni. Kada stranka otkloni nedostatak, smatrati će se da upis ima značaj uknjižbe od časa kada je dopuštena predbilježba.

## 2.5. Predmet upisa u zemljišnu knjigu

A) U zemljišnu knjigu upisuju se :

- a) Stvarna prava (pravo vlasništva i ostala stvarna prava, služnosti, stvarni tereti, pravo građenja, založno pravo);
- b) Neka obvezna prava ( pravo nazadkupa, prvokupa, najma, zakupa, koncesije);
- c) Osobni odnosi nositelja stvarnih odnosno nositelja obveznih prava, a koji su odnosi bitni za pravni promet nekretnina;
- d) Pravne činjenice za koje je ZZK ili neki drugi zakon odredio da se upisuju u zemljišnu knjigu.

### **Važno!**

Sva prava koja se upisuju u zemljišnu knjigu moraju za svoj objekt imati nekretnine, odnosno moraju se odnositi na nekretnine. U protivnom, prijedlog za upis biti će odbijen.

B) U zemljišnu knjigu se ne mogu upisati:

- Prava koja za svoj objekt nemaju nekretninu;
- Prava koja se ne upisuju temeljem ZZK ili kojeg drugog zakona;
- Osobni odnosi koji nisu mjerodavni za pravni promet nekretnina, kao niti osobni odnosi ili pravne činjenice koje nisu propisane odredbama ZK ili kojeg drugog zakona.

## 2.6. Zemljišnoknjižni postupak

Zemljišnoknjižni postupak je izvanparnični postupak, a vodi se prije svega prema pravilima propisanim u ZZK, a podredno prema pravilima izvanparničnog i parničnog postupka, ako zakonom nije što

drugo određeno (čl.9.st.1.ZZK). To znači da ako neki postupak nije propisan u ZZK, tada zemljišno-knjižni sud primjenjuje pravila izvanparničnog i parničnog postupka.

U ovom dijelu opisati ćemo samo korake toga postupka, od pokretanja do njegovog završetka, a o sadržaju prijedloga i ispravama, kao i o uvjetima za dopuštenje upisa više u nastavku teksta.

### **Aa) pokretanje postupka**

Zemljišno knjižni postupak se **u pravilu pokreće samo na prijedlog stranke ili ovlaštenog tijela**.

Napominjemo posebno da su slučajevi **kada zemljišnoknjižni sud postupa po službenoj dužnosti** propisani odredbama ZZK, no ta postupanja odnose se uglavnom na radnje koje sud mora poduzeti u okviru već postojećeg postupka koji je pokrenut na prijedlog stranke ili ovlaštenog tijela. Tako se, na primjer, zabilježba spora briše po službenoj dužnosti po proteku roka od 10 godina od dana upisa (čl.84. st.1 ZZK); čini se vidljivim promjena sadržaja posjedovnice koja nastane uslijed upisa na nekom drugom listu uložka (čl.22.st2.ZZK) i slično.

Postupak započinje **podnošenjem prijedloga za upis** ili kad upis naređuje drugi sud ili neko drugo tijelo u granicama svojih ovlasti **dostavom odluke** tog suda ili tijela koje naređuje upis zemljišnoknjižnom sudu.

U pravilu se prijedlog podnosi onom zemljišnoknjižnom sudu kod kojeg se vodi zemljišna knjiga u kojoj treba provesti traženi upis (stvarno i mjesno nadležan zemljišnoknjižni sud).

Iznimno, prijedlog za upis može se podnijeti i drugom zemljišnoknjižnom sudu. Najčešće je to slučaj kod upisa zajedničke hipoteke, kad se nekretnine koje treba opteretiti založnim pravom nalaze na području više zemljišnoknjižnih sudova. Prijedlog za upis iznimno se podnosi i nekom drugom sudu (parničnom, ovršnom, ostavinskom) ili nekom drugom tijelu, koji tada u granicama svojih ovlasti donose odluku o zemljišnoknjižnom upisu.

Prijedlog za upis podnosi se u **pisanom obliku** ili na zapisnik kod suda (čl.97.st.1. ZZK). No kako podnošenje prijedloga na zapisnik kod suda često nije moguće (zbog ograničenih kapaciteta ZKO), uvriježila se praksa da svaki ZKO ima gotove obrasce za podnošenje prijedloga, koje ispunjavaju stranke uz pomoć zemljišnoknjižnih referenata.

### **Ab ) prilozi uz prijedlog – isprave**

Uz prijedlog se moraju priložiti sve isprave iz kojih proizlazi osnovanost prijedloga.

Tako, u slučaju kupoprodaje nekretnine mora biti priložen ugovor o kupoprodaji koji bi trebao sadržavati dopuštenje za uknjižbu (tzv.clausula intabulandi). Ako ugovor ne sadrži dopuštenje za uknjižbu, tada se uz njega treba priložiti posebna isprava koju često nazivamo „tabularnom ispravom“ iz čijeg je sadržaja nedvojbeno da prodavatelj dopušta bez ikakvog njegova daljeg pitanja i dopuštenja, uknjižbu prava vlasništva u korist kupca na nekretninama koje su predmet prodaje. Uz ove isprave, stjecatelj je dužan priložiti presliku isprave kojom dokazuje državljanstvo. To može biti domovnica, osobna iskaznica, putovnica za državljane EU, a za pravne osobe izvadak iz registra trgovačkog suda. Isti je postupak za sve vrste ugovora.

Kod brisanja založnog prava, isprava koja se prilaže je brisovno očitovanje koje je izdao vjerovnik. Ako prilikom ovjere potpisa na brisovnom očitovanju javni bilježnik nije utvrdio i nadležnost osobe koja je ovjerila potpis za tu vrstu posla, tada se uz brisovno očitovanje mora priložiti i punomoć kojom je, primjerice neka banka ovlastila određenu osobu da može potpisati to brisovno očitovanje.

## B) zaprimanje

Kad kod zemljišnoknjižnog suda stigne prijedlog za upis, sud ga je dužan **zaprimiti**, bez obzira da li se po tom prijedlogu može postupati. Svaki prijedlog ili podnesak dobiva **bilješku o primitku** (prijamni pečat) pa se potom upisuje u urudžbeni brojevnik .

Zaprimanje u urudžbeni brojevnik se obavlja u elektroničkom obliku, dodjeljivanjem broja predmeta uz poslovnu oznaku „Z“ (za upise u glavnu knjigu) ili „Zs“ (za upise u knjigu položenih ugovora u onim sudovima koji takvu knjigu vode). Brojevi se dodjeljuju aritmetičkim redom - automatski, prema trenutku kada je prijedlog stigao sudu, a sustav bilježi dan, sat, minutu i sekundu zaprimanja. Ti podaci unose se u prijamni pečat. Prema tome se određuje i **red prvenstva** (čl.54.st.1. ZP).

Kod zaprimanja upisuju se prezime i ime predlagatelja, protustranke, vrsta prava, vrsta upisa, broj z.k.uloška u kojem se upis treba provesti i katastarska općina, kao i iznos uplaćene pristojbe. Kod upisa novčanih tražbina, upisuje se iznos tražbine.

Odmah po zaprimanju, referent je dužan u z.k.ulošku na koji se odnosi prijedlog staviti **plombu**. Plomba označava primljen, a neriješen ili neproveden zemljišnoknjižni predmet. Ona ima svrhu učiniti vidljivim da se u određenom z.k.ulošku zahtijeva neki upis. Plomba se briše po službenoj dužnosti nakon provedbe odgovarajućeg upisa ili se briše po službenoj dužnosti ako je sud rješenjem odredio brisanje plombe, a to je najčešće u slučajevima kada u z.k.ulošku ne postoji čestica ili vlasnik na koje se prijedlog odnosi ili stranka traži vrstu upisa koja nije predviđena ZZK-om ili nekim drugim propisom (tako plomba postaje „broj zadnjeg dnevnika“).

Zemljišnoknjižni sud je odmah po primitku dužan sastaviti **iskaz zemljišnoknjižnog stanja (IKST)**. U praksi, s obzirom da se zemljišne knjige vode u elektroničkom obliku, više se ne pišu posebni izvještaji o zemljišnoknjižnom stanju, već se prijedlogu i ispravama priloži interni zemljišnoknjižni izvadak (na koje je također vidljiv dan, sat, minuta i sekunda ispisa). Inače je IKST sadržavao, ukoliko je prijedlog bio uredan i potpun, oznaku „slaže se“ kao obavijest osobi zaduženoj za rješavanje, da su prijedlog i isprave podobni za dopuštenje upisa. Ukoliko, pak to nije bio slučaj, z.k.referent je u IKST upisivao uočene nedostatke prijedloga ili isprava koje su mu bile priložene, kao i radnje koje je potrebno učiniti kako bi se traženi upis mogao provesti.

Danas se umjesto IKST-a stavlja z.k.izvadak, pa rješavač sam ocjenjuje stanje prijedloga i priloga.

## C) rješavanje spisa

Na osnovu prijedloga i priloga (isprava) zemljišnoknjižni sud donosi rješenje kojim može:

- a) prijedlog udovoljiti
- b) prijedlog odbiti
- c) prijedlog odbaciti i
- d) iznimno, ukoliko nedostaje isprava koja nema značaj tabularne isprave, stranku pozvati da dostavi tu ispravu. Najčešće je riječ o dokazu koji se odnosi na promjenu adrese stranke, nedostatak dokaza o državljanstvu i slično.

## D) provedba upisa

Na osnovu rješenja koje je doneseno povodom prijedloga obavlja se upis u zemljišnu knjigu. **Upis u zemljišnu knjigu obavlja se prije otpreme rješenja strankama** (dakle i prije pravomoćnosti rješenja o upisu), a prema čl.123.st. 3.ZZK izjavljeni prigovor i žalba protiv rješenja ne odgađaju provedbu upisa.

## E) otprema rješenja

Nakon provedbe, rješenje se otprema strankama postupka, ali se o rješenju po potrebi obavještavaju i osobe koje nisu stranke postupka. Tako, primjerice, kod prijenosa prava vlasništva, o promjeni nositelja knjižnog prava (vlasnika) zemljišnoknjižni sud obavještava i nadležni ured za katastar i nadležnu poreznu upravu.

## F) pravni lijekovi

Protiv zemljišnoknjižnog rješenja donesenog u prvom stupnju kojeg je donio ovlaštenu zemljišnoknjižni referent ili sudski savjetnik dopušten je prigovor u roku od 15 dana od dana primitka rješenja (čl.123. ZZK). O prigovoru izjavljenom protiv rješenja ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta ili sudskog savjetnika odlučuje zemljišnoknjižni sudac.







Protiv rješenja zemljišnoknjižnog suca kojim je odlučeno prigovoru dopuštena je žalba u roku od 15 dana od dana primitka rješenja, o kojoj odlučuje žalbeni sud (čl.124. ZZK).

### **Važno!**

Zemljišnoknjižni postupak je strogo formalan postupak. U pravilu, on se vodi bez prisustva stranaka, samo na temelju prijedloga i isprava koje su priložene prijedlogu.

Iznimka su: pojedinačni ispravni postupak, postupak ispravka pogrešnog upisa, postupak povodom rasprava radi opravdanja predbilježbe ili rasprava povodom osniivanja, obnove i dopune zemljišnih knjiga.

## 2.6. Zemljišnoknjižni postupak

|                     |  |   |
|---------------------|--|---|
| Pokretanje postupka | Na prijedlog stranke<br>Na prijedlog ovlaštenog tijela   |  |
| Zaprimanje          | Dodjeljivanje broja predmeta<br>Stavljanje plombe        |  |
| Rješavanje spisa    | Udovoljavanje<br>Odbijanje<br>Odbacivanje                |  |
| Provedba upisa      | Na temelju rješenja<br>Prigovor i žalba ne odgađaju upis |  |
| Otprema rješenja    | Strankama postupka, a po potrebi i trećim osobama        |  |
| Pravni lijekovi     | Prigovor<br>Žalba  |  |

## 2.7. Posebno o prijedlogu za upis

Prema članku 99.st.5. ZZK, prijedlogom za upis smatraju se i podnesci odnosno dopisi koji stižu zemljišnoknjižnom sudu kojima se od tog suda zahtijeva neki zemljišnoknjižni upis u zemljišne knjige ili čije rješavanje može dovesti do zemljišnoknjižnog upisa (prijedlozi za upis, odluke drugih sudova ili tijela o određivanju zemljišnoknjižnog upisa, zapisnici i službeni izvještaji sastavljeni kod suda čije rješavanje može dovesti do upisa, žalbe protiv rješenja donesenih u zemljišnoknjižnom postupku i odluke donesene povodom žalbi, prigovori u postupku otpisivanja i pripisivanja, prijavni listovi katastra i dr.).

Prijedlog koji se podnosi zemljišnoknjižnom sudu mora biti **uredan i potpun**.

Da bi prijedlog bio **uredan**, što je propisano člankom 99.do 101. ZZK koje uređuju **sadržaj prijedloga**, on mora sadržavati slijedeće :

- oznaku da je riječ o zemljišnoknjižnom prijedlogu (npr. zemljišnoknjižni predmet ili zemljišnoknjižna stvar);
- oznaku suda kojem se prijedlog podnosi (npr. Općinski sud u Sesvetama kao Zemljišnoknjižni sud);
- ime i prezime, adresu i osobni identifikacijski broj osobe u čiju korist se treba provesti upis;
- ime i prezime, adresu i osobni identifikacijski broj osobe protiv koje se upis provodi;
- ime, prezime i adresu osoba koje treba obavijestiti o rješenju (uobičajeno su to osobe u čiju korist se provodi upis i osobe protiv kojih se provodi upis);
- oznaku (broj) čestice te broj zemljišnoknjižnoga uloška i naziv katastarske općine u kojem se upis treba provesti.

ZID ZZK (Narodne novine broj 55/13) donio je neke novine u odnosu na sadržaj prijedloga. Tako je propisano da u slučaju da je prijedlog za upis podnesen protiv osoba za koje iz stanja zemljišne knjige ili drugih opravdanih razloga nije moguće pribaviti podatke o adresi, tada to treba u prijedlogu posebno naznačiti. Pri tome je zakonodavac mislio na brojne zemljišnoknjižne uloške u kojima su još uvijek upisane osobe čiji upis datira s početka 19. stoljeća ili pak osobe bez adresa.

U prijedlogu se mora označiti **koja se vrsta upisa zahtijeva** (uknjižba, predbilježba, zabilježba) kao i koje bi se pravo tim upisom steklo, ograničilo, opteretilo ili ukinulo, a ako se predlaže upis zabilježbe, osobni odnos ili pravna činjenica čiji se upis zahtijeva.

### Primjer

Primjerice, kod kupoprodaje nekretnine treba kao vrstu upisa navesti „**uknjižba**“ a kao pravo „**pravo vlasništva**“. Napominjemo i to da svaki prijedlog za uknjižbu u sebi sadrži i prešutni prijedlog za predbilježbu, pa je zemljišnoknjižni sud dužan (unatoč tome što se prijedlogom traži uknjižba) dopustiti predbilježbu u slučaju da nisu ispunjene posebne pretpostavke za upis, o čemu smo ranije pisali.

Kod upisa zabilježbe treba točno navesti koja se vrsta zabilježbe treba provesti. Tako, npr. kod pokretanja postupka izvlaštenja treba u prijedlogu navesti da se zahtijeva **zabilježba pokretanja postupka izvlaštenja**.

Da bi prijedlog bio **potpun** treba obratiti pažnju na sadržaj odredbi čl.102.do 104. ZZK. To znači da:

- prijedlog mora podnijeti ovlaštena osoba ili njezin opunomoćenik i
- da se prijedlogu prilože sve isprave koje su temelj za traženi upis.

Prema članku 101. ZZK jednim se prijedlogom može zahtijevati više upisa koji se svi temelje na istoj ispravi, upis istoga prava u više zemljišnoknjižnih uložaka ili upis više prava u istom zemljišnoknjižnom uložku.

Predlagatelj: \_\_\_\_\_,  
iz \_\_\_\_\_, (ul., k.br) \_\_\_\_\_,  
OIB \_\_\_\_\_

Protustranka: \_\_\_\_\_,  
iz \_\_\_\_\_, (ul., k.br) \_\_\_\_\_,  
OIB \_\_\_\_\_

OPĆINSKOM SUDU U \_\_\_\_\_  
kao zemljišnoknjižnom sudu

## PRIJEDLOG

za uknjižbu prava vlasništva na nekretninama upisanim u z.k.ul. \_\_\_\_\_ k.o. \_\_\_\_\_ zemljišnoknjižni predmet.  
Protustranka je uknjižena kao vlasnik nekretnina upisanih u z.k.ul. \_\_\_\_\_ k.o. \_\_\_\_\_.

*Dokaz: uvid u zemljišnu knjigu*

Protustranka je darovala predlagatelju nekretninu upisanu u taj zemljišnoknjižni uložak u cijelosti.

*Dokaz: ugovor o darovanju nekretnina od \_\_\_\_\_ god., u prilogu podneska.*

Predlažem da na temelju ugovora o darovanju nekretnina zaključenog dana \_\_\_\_\_ god. Općinski sud u \_\_\_\_\_ kao zemljišnoknjižni sud

### dopusti

uknjižbu prava vlasništva na nekretninama upisanim u z.k.ul. \_\_\_\_\_ k.o. \_\_\_\_\_ koje se sastoje od č.k.br. \_\_\_\_\_, (kategorija) \_\_\_\_\_ sa \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, vlasništvo \_\_\_\_\_ iz \_\_\_\_\_, (ul., k.br) \_\_\_\_\_, OIB \_\_\_\_\_ u cijelosti, za korist: \_\_\_\_\_ iz \_\_\_\_\_, (ul., k.br) \_\_\_\_\_, OIB \_\_\_\_\_.

Rješenje o upisu molim dostaviti predlagatelju i protustranci, a obavijestiti nadležni Područni ured za katastar i nadležnu Poreznu upravu.

U \_\_\_\_\_, dana \_\_\_\_\_, god.

Predlagatelj  
\_\_\_\_\_

### Prilog:

Ugovor o darovanju nekretnina od \_\_\_\_\_ god.

Dokaz o državljanstvu za predlagatelja

Dokaz o uplaćenju sudskoj pristojbi

## 2.8. Tko može podnijeti prijedlog?

- Kad je riječ o uknjižbi ili predbilježbi, prijedlog mora podnijeti ovlaštena osoba (to je osoba koja bi tim upisom stekla, promijenila ili izgubila knjižno pravo);
- Kad je riječ o zabilježbi, prijedlog podnosi ona osoba koja za to ima pravni interes ili je na to ovlaštena posebnim zakonom;
- Predlagatelj u zemljišnoknjižnom postupku može biti i osoba čije bi se pravo zahtijevanim upisom prenijelo, ograničilo ili opteretilo u korist drugoga;
- Prijedlog za upis može podnijeti izvanknjižni stjecatelj;
- Jamac kada vjerovnik ne zahtijeva upis hipoteke;
- Zajedničar za upis zajedničkih prava.

## 2.9. Tko je ovlašten zastupati stranke u zemljišnoknjižnom postupku? Opunomoćenici

Člankom 96.st.1. propisano je da se prijedlog može podnijeti u ime drugoga, pa onaj tko je opunomoćen od drugoga (**opunomoćenik**) to mora dokazati ispravom – **punomoći**.

Opunomoćenik stranke u zemljišnoknjižnom postupku može biti :

- Odvjetnik;
- Osoba koja je u radnom odnosu kod stranke, ako je potpuno poslovno sposobna;
- Srodnik po krvi u pravoj liniji, brat, sestra ili bračni drug – ako je potpuno poslovno sposoban i ne bavi se nadriparstvom;
- Javni bilježnik koji je ovlašten stranke zastupati u nespornim stvarima pred sudovima i drugim javnim tijelima, ako su te stvari u neposrednoj vezi s kojom njegovom ispravom (ispravom koju je sastavio upravo taj javni bilježnik).

## 2.10. Mjerodavno vrijeme prijema – zašto je važno ?

U dijelu teksta koji govori o poslovima zaprimanja podnesaka spomenuli smo **red prvenstva** upisa. Taj se red određuje trenutkom prijema koji je označen ne samo u prijamnom štambilju (bilješki o primitku), nego je i upisan automatikom u elektronički sustav.

Naglašavamo da je za navode u bilješki o primitku **mjerodavno vrijeme kad je prijedlog stigao pisarnici u zemljišnoknjižnom odjelu suda**, a ne vrijeme kad je prijedlog primljen na zapisnik kod suda ili kad je predan u nekoj drugoj sudskoj pisarnici.

Kad je podnesak (prijedlog) predan u pošti, smatra se da je stigao kad je predan prijemnoj pisarnici, a ako je s pošte preuzet izvan radnog vremena, smatra se da je stigao kad se otvori prijemna pisarnica (čl.54.st.4. ZP).

I iz čl.54.st.3. proizlazi da **mjerodavno vrijeme ono vrijeme kad je prijedlog ili podnesak stigao zemljišnoknjižnom sudu**. Naime, ako drugi sud ili tijelo pred kojim je pokrenut postupak u kojem bi se mogao odrediti upis u zemljišnu knjigu dostavi zemljišnoknjižnom sudu podnesak kojim je pokrenut postupak ili ako takav podnesak s potvrdom da je predan sudu ili tijelu na rješavanje podnese stranka koja je postupak pokrenula radi upisivanja plombe, red prvenstva odluke drugog suda ili tijela kojom se određuje upis određuje se prema trenutku kad je zemljišnoknjižnom sudu stigao taj podnesak.

Treba napomenuti da je moguće da zemljišnoknjižnom sudu istodobno stigne više prijedloga za upis koji se odnose na isto zemljišnoknjižno tijelo. Člankom 55. ZP propisano je da će se na svakom od tih

podnesaka i u bilješci o prijemu uputiti na ostale zemljišnoknjižne podneske koji su stigli u isto vrijeme (npr. "istodobno s podneskom N. N. radi uknjižbe vlasništva").

Mjerodavno vrijeme prijema važno je za **odlučivanje o prijedlogu**.

### **Važno!**

Ukoliko za istu nekretninu stignu čak isti dan, u razmaku od npr. 1 sat, dva ili više prijedloga za upis istog sadržaja, prednost ima onaj prijedlog koji je prvi zaprimljen! Ostali prijedlozi biti će odbijeni!

## 2.11. Odlučivanje o prijedlogu

Nakon što je sud pregledao prijedlog i priloge, donosi se rješenje u kojem će se odrediti upis i naložiti provedba toga upisa u zemljišnoj knjizi.

Za odlučivanje o prijedlogu za upis **mjerodavno je stanje zemljišne knjige, prijedloga i isprava u trenutku u kojem je prijedlog zaprimljen u pisarnici zemljišnoknjižnog suda (čl.107.ZZK)**.

Stoga na odlučivanje o konkretnom prijedlogu nemaju utjecaja podnesci koji bi stigli kasnije.

Primjena tog načela o mjerodavnom zemljišnoknjižnom stanju u času podnošenja prijedloga utječe i na odlučivanje povodom izjavljenih pravnih lijekova – prigovora, odnosno žalbe. Odredbom čl.123. st.4. ZZK propisano je da se u prigovoru i žalbi ne mogu iznositi nove činjenice niti prilagati nove isprave, osim kad je riječ o dostavljanju isprave koja ne predstavlja tabularnu ispravu. Sud odlučuje o prigovoru i žalbi samo na temelju činjeničnog i pravnog stanja kakvo je bilo u času kada je zemljišnoknjižni prijedlog stigao zemljišnoknjižnom sudu, dakle prema **mjerodavnom vremenu**.

**Primjer rješenja o upisu, vidi stranicu 24**







REPUBLIKA HRVATSKA

OPĆINSKI SUD U \_\_\_\_\_

(adresa) \_\_\_\_\_

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL

Z- \_\_\_\_\_

## RJEŠENJE

Općinski sud u \_\_\_\_\_ po ovlaštenom zemljišnoknjižnom referentu \_\_\_\_\_ u zemljišnoknjižnom predmetu po prijedlogu predlagatelja \_\_\_\_\_ iz \_\_\_\_\_, (ul., k.br.) \_\_\_\_\_, OIB \_\_\_\_\_ protivprotustranke \_\_\_\_\_ iz \_\_\_\_\_, (ul., k.br.) \_\_\_\_\_, OIB \_\_\_\_\_ radi uknjižbe prava vlasništva na nekretninama upisanima u z.k.ul. \_\_\_\_\_ k.o. \_\_\_\_\_

### riješio je

Temeljem ugovora o darovanju nekretnina od \_\_\_\_\_ . god.

### dopušta se:

uknjižba prava vlasništva na nekretninama \_\_\_\_\_ iz \_\_\_\_\_, (ul., k.br.) \_\_\_\_\_, OIB \_\_\_\_\_, koje se sastoje od č.k.br. \_\_\_\_\_, (kategorija) \_\_\_\_\_ sa \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> sada za korist: \_\_\_\_\_ iz \_\_\_\_\_, (ul., k.br.) \_\_\_\_\_, OIB \_\_\_\_\_.

Prijedlog ostaje u spisu, a ugovor o darovanju se stavlja u zbirku.

Provedba se nalaže zemljišnoknjižnom odjelu ovoga suda.

Pristojba je plaćena po Tbr .15. i 16. Tarife Zakona o sudskim pristojbama.

U \_\_\_\_\_, dana \_\_\_\_\_ god.

Ovlašteni zemljišnoknjižni referent:

\_\_\_\_\_

### Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja dopušten je prigovor u roku od 15 dana od dana dostave odluke. Prigovor se podnosi pisano u tri primjerka ovom sudu. O prigovoru odlučuje zemljišnoknjižni sudac.

### Dostaviti:

1. (predlagatelj) \_\_\_\_\_, iz \_\_\_\_\_, (ul., k.br.) \_\_\_\_\_
2. (protustranka) \_\_\_\_\_, iz \_\_\_\_\_, (ul., k.br.) \_\_\_\_\_

### Obavijestiti:

1. Ministarstvo financija, Porezna uprava \_\_\_\_\_
2. Državna geodetska uprava, Ured za katastar \_\_\_\_\_

## 2.12. Posebno o ispravama

Noveliranim člankom 44. ZZK propisano je da će se upisi u zemljišnu knjigu dopustiti samo temeljem isprava koje nemaju očitih nedostataka koji dovode u sumnju njihovu vjerodostojnost.

### **Važno!**

Isprava ne smije biti nadopisivana, precrtavana ili pisana u više boja. Ne smije biti niti neuredna, poderana, zalijepljena.

Ako se isprave sastoje iz više listova, oni moraju biti tako spojeni da se ne može umetnuti ni jedan list.

### **Važno!**

Kad imate ispravu koju spajate „klamericom“, zamolite javnog bilježnika da prilikom ovjere potpisa na spojevima listova stavi svoj žig. Ako ispravu sastavlja pravna osoba i ona može svojim žigom označiti spojeve stranica.

U ispravama temeljem kojih se zahtjeva upis, osobe protiv kojih i u čiju se korist upis zahtijeva, neovisno kada su sastavljene, moraju biti navedene tako da ne postoji opasnost da ih se zamijeni s drugima, a moraju biti navedeni i mjesto, dan, mjesec i godina sastavljanja isprave.

### **Važno!**

Kod sastava isprave treba navesti: prezime, ime, ime oca, djevojačko prezime, OIB, datum rođenja, adresu prebivališta.

Novela je u ovom članku i to da se otklanja mogućnost da prijedlog za upis bude odbijen samo zato što je u ispravi propušteno upisati dan i mjesto sastava isprave, koju su sudovi obilato koristili da bi odbili prijedloge za upis. Sada je zakonodavac propisao da je za upis podobna i ona isprava na kojoj je izvršena ovjera kod javnog bilježnika, pa se to mjesto i vrijeme smatraju danom i mjestom sastavljanja isprave.

Značajna je novela u ovoj odredbi i propisivanje **elektroničke isprave** potpisane naprednim elektroničkim potpisom podnositelja prijedloga za upis elektroničkim putem, kao isprave podobne za dopuštenje upisa.

U odnosu na isprave, navodimo još i slijedeće:

- Isprave moraju biti sastavljene u obliku koji je propisan za njihovu valjanost;
- Iz isprave mora biti vidljiv pravni temelj za upis knjižnog prava, za njegovu promjenu, ograničenja ili prestanak ( čl.43. ZZK).

## 2.13. Knjižni prednik kao uvjet za dopuštenje upisa

Čest razlog zbog koje se odbija provedba upisa jest taj što nije ispunjeno pravilo knjižnog prednika.

Prema članku 40. ZZK: „Upisi u zemljišnu knjigu dopušteni su samo protiv osobe koja je u času podnošenja prijedloga za upis u toj zemljišnoj knjizi upisana kao vlasnik zemljišta ili nositelj prava, glede kojega se upis zahtijeva, ili koja bar istodobno budu kao takva uknjižena ili predbilježena (knjižni prednik).“

To znači da predloženi upis mora biti uperen protiv osobe koja je u času predaje prijedloga uknjižena kao zemljišnoknjižni vlasnik. Ukoliko osoba koja, npr. prodaje nekretninu, nije uknjižena kao vlasnik već je nekretninu prodala kao tzv. izvanknjižni vlasnik (posjednik), upis na novog vlasnika neće se dopustiti. Tada će biti potrebno prethodno urediti zemljišnoknjižno stanje u nekom od za to predviđenih postupaka – parničnom ili pojedinačnom ispravnom postupku (v. poglavlje Sređivanje zemljišnoknjižnog stanja u parničnom postupku, odnosno poglavlje Sređivanje zemljišnoknjižnog stanja u pojedinačnom ispravnom postupku).

### **Važno!**

Zemljišnoknjižni sudovi često odbijaju provedbu i onda kada postoji sumnja u identitet osobe koja prodaje u odnosu na osobu koja je uknjižena u zemljišnoj knjizi. To se dešava kad se razlikuju podaci o imenu i prezimenu ili adresi. Tako se može desiti da je netko u zemljišnoj knjizi upisan kao „Ivica“ a prodaje nekretninu kao „Ivo“, ili pak da u zemljišnoj knjizi ima upisanu adresu „Lužan kbr.28“ a prodaje sa adrese „Lužan, Glavna ulica 2“.

Jedan od načina da se spriječi odbijanje jest da se u ispravi (ugovoru) navedu svi podaci – dakle oni koji su važeći u času sklapanja ugovora i oni koji su upisani u zemljišnoj knjizi.

**Ispravak adrese** može se učiniti na dva načina:

1. Uvjerenjem o prebivalištu iz nadležne policijske postaje (ako se osoba selila)
2. Uvjerenjem katastra o kućnom broju (ako se osoba nije selila, već je samo ulica promijenila naziv, ili je došlo do promjene kućnog broja).

**Ispravak imena** dopušten je na temelju izjave ovjerene kod javnog bilježnika, u kojoj, u konkretnom primjeru, treba stajati da se osoba služila imenom „Ivica“.

Ukoliko je došlo do stvarne promjene imena ili prezimena, tada je dokaz **izvod iz rodnog lista** koje izdaje matični ured.

### **Prije sastavljanja isprava dobro je...**

Provjeriti stanje zemljišne knjige.

Najbolje je izvaditi izvadak iz zemljišne knjige, jer podaci na internetu još nisu u realnom vremenu. Oni se za sada pohranjuju sa razlikom od 24 sata.

Stanje zemljišne knjige usporediti sa podacima osobe koja raspolaže nekretninom, pa po potrebi tražiti da se podaci usklade.

U odnosu na česticu, usporediti stanje zemljišne knjige i podatke katastra. Ukoliko postoji razlika, potrebno je te podatke uskladiti u postupku pred katastrom, temeljem geodetskog elaborata.

## 2.14. Postupak po pravnim lijekovima

Već je rečeno da je protiv svake odluke zemljišnoknjižnog suda dopušten pravni lijek, osim u slučajevima kada je izričito propisano da pravni lijek nije dopušten. Novelom ZZK iz 2013. protiv svake prvostupanjske odluke zemljišnoknjižnog suda, neovisno o tome je li odluku donio zemljišnoknjižni sudac, sudski savjetnik ili ovlaštenu zemljišnoknjižni referent, dopušten je prigovor kao redovni pravni lijek. Prigovor se podnosi u roku od 15 dana od dana dostave prvostupanjske odluke. Prigovor je remonstrativni pravni lijek, jer o njemu odlučuje isti prvostupanjski sud, odnosno sudac prvostupanjskog suda, a protiv odluke suca povodom prigovora nezadovoljna stranka ima pravo izjaviti žalbu drugostupanjskom sudu. Žalba je također redovni pravni lijek, ali je isti devolutivnog karaktera jer o žalbi uvijek odlučuje sud drugoga stupnja.

U zemljišnoknjižnom postupku dopuštena je revizija iz čl. 382. st. 2. Zakona o parničnom postupku, tzv. izvanredna revizija, koja se može podnijeti protiv odluke drugostupanjskog suda, a o kojoj odlučuje vijeće u sastavu od pet sudaca Vrhovnog suda Republike Hrvatske.



### 3. PARCELACIJSKI I DRUGI GEODETSKI ELABORATI I NJIHOVA PROVEDBA U ZEMLJIŠNOJ KNJIZI – POSTUPAK

Pravilnikom o katastru zemljišta (PKZ) se propisuje način vođenja katastra zemljišta u prijelaznome razdoblju i način njegovog postupnog prilagođivanja katastru nekretnina. Postupno prilagođavanje katastra zemljišta prema katastru nekretnina jest i kroz izradu različitih parcelacijskih i drugih geodetskih elaborata.

Temeljem čl.61. ZDIKN donesen je Pravilnik o parcelacijskim i drugim geodetskim elaboratima (u nastavku: Pravilnik). Njime se pobliže propisuje sadržaj i oblik parcelacijskih i drugih geodetskih elaborata te način njihove izradbe, pregledavanja i potvrđivanja.

Prema čl.7. Pravilnika elaborati se izrađuju u **svrhu**:

1. diobe ili spajanja katastarskih čestica,
2. provedbe dokumenata ili akata prostornog uređenja,
3. evidentiranja pomorskog ili vodnog dobra,
4. evidentiranja, brisanja ili promjene podataka o zgradama ili drugim građevinama,
5. evidentiranja ili promjene podataka o načinu uporabe katastarskih čestica,
6. evidentiranja stvarnog položaja pojedinačnih već evidentiranih katastarskih čestica,
7. evidentiranja međa uređenih u posebnome postupku,
8. provedbe u zemljišnoj knjizi,
9. izmjere postojećeg stanja radi ispravljanja zemljišne knjige,
10. ispravljanja propusta u održavanju katastra,
11. ispravljanja podataka katastarskog plana, katastarske izmjere ili tehničke reambulacije,
12. promjene područja i granica katastarskih općina.

#### 3.1. Korištenje i uporaba elaborata

Elaborati se mogu koristiti i upotrebljavati tek nakon što su pregledani i potvrđeni. Tako prema st.2.čl.59. ZDIKN:

*„(2) Da bi se parcelacijski i geodetski elaborat mogao upotrebljavati, nadležni područni ured za katastar, odnosno ureda Grada Zagreba, mora potvrditi da je izrađen u skladu s geodetskim i katastarskim propisima, da odgovara svrsi za koju je izrađen te da se može upotrebljavati za potrebe katastra nekretnina“.*

Prema čl.8. PKZ parcelacijski i drugi geodetski elaborati temeljem kojih se provode promjene u katastarskom operatu katastra zemljišta u pogledu broja, položaja, oblika, načina uporabe i površine katastarskih čestica, te položaja, oblika i načina uporabe zgrada i drugih građevina mogu se koristiti kada su pregledani i potvrđeni od strane tijela nadležnog za katastar.

Čl.5. Pravilnika propisuje da se elaborati mogu upotrebljavati za potrebe i za svrhu u koju su izrađeni kada su potvrđeni od strane katastarskog ureda.

### 3.2. Razlika između parcelacijskih i drugih geodetskih elaborata

ZDIKN je uveo razlikovanje između parcelacijskih i drugih geodetskih elaborata.

Parcelacijski elaborati su oni kojima se osnivaju nove katastarske čestice u postupku održavanja katastra nekretnina, u postupku pojedinačnog prevođenja katastarskih čestica u katastar nekretnina te u postupku provođenja promjena u katastru zemljišta.

Pravilnikom su propisane dvije vrste parcelacijskih elaborata. To su:

1. parcelacijski elaborat za diobu ili spajanje katastarskih čestica (čl.8.Pravilnika)
2. parcelacijski elaborat za provedbu dokumenta ili akata prostornog uređenja (čl.9. Pravilnika).

Parcelacijski elaborati podliježu obvezi potvrđivanja od strane tijela nadležnog za prostorno uređenje.

Geodetski elaborati su oni koji služe: evidentiranju pomorskog ili vodnog dobra; evidentiranju, brisanju ili promjeni podataka o zgradama ili drugim građevinama; za evidentiranje ili promjenu podataka o načinu uporabe katastarskih čestica; za evidentiranje stvarnog položaja pojedinačnih već evidentiranih katastarskih čestica; za provedbu u zemljišnoj knjizi; za izmjeru postojećeg stanja radi ispravljanja zemljišne knjige; za ispravljanje propusta u održavanju katastra, za ispravljanje podataka katastarskog plana, katastarske izmjere ili tehničke reambulacije te za promjenu područja i granica katastarskih općina.

Prema čl.33. Pravilnika geodetski elaborati ne podliježu potvrđivanju od strane tijela nadležnog za prostorno uređenje.

### 3.3. Geodetski elaborat za evidentiranje pomorskog ili vodnog dobra

Za naše razmatranje bitan je geodetski elaborat za evidentiranje pomorskog ili vodnog dobra. Ti se elaborati izrađuju kao tehnička osnova za potrebe:

1. održavanja katastra nekretnina,
2. postupnog osnivanja katastra nekretnina.

Geodetski elaborat za evidentiranje pomorskog dobra izrađuje se na temelju rješenja o utvrđivanju granice pomorskog dobra ili dugog odgovarajućeg akta kojim je granica pomorskog dobra utvrđena i obvezno sadrži potvrdu o njegovoj usklađenosti s aktom o utvrđivanju granice pomorskog dobra.

Geodetski elaborat za evidentiranje vodnog dobra izrađuje se na temelju rješenja o utvrđivanju vanjske granice inundacijskog pojasa i obvezno sadrži potvrdu o njegovoj usklađenosti s tim rješenjem.

### 3.4. Prijavni list kao isprava za upis u zemljišnu knjigu

ZDIKN sadržava pojam prijavnog lista za zemljišnu knjigu samo u odredbama čl. 66. i čl. 75.

Međutim, iz odredbe čl. 94. Pravilnika proizlazi da se prijavni listovi zemljišnu knjigu obvezno izrađuju za sve elaborate koji se izrađuju za potrebe katastra zemljišta do donošenja propisa iz članka 76. ZDIKN koji glasi: „*Način pojedinačnog prevođenja katastarskih čestica katastra zemljišta u katastar nekretnina propisuje ravnatelj u sporazumu s ministrom nadležnim za poslove pravosuđa.*“

Čl.75. ZDIKN odnosi se na postupno osnivanje katastra nekretnina, te samo uzgred spominjemo da se ta vrsta prijavnog lista izrađuje za potrebe zemljišnoknjižnog ispravnog postupka, a radi formiranja čestica katastra nekretnina. Prijavni list sastavlja se na temelju potvrđenog geodetskog elaborata.

Iz odredbe čl. 66. ZDIKN proizlazi da se prijavni list za zemljišnu knjigu izrađuje i **potvrđen dostavlja**, radi:

- a) obavijesti o promjeni podataka o broju, položaju, obliku, površini i izgrađenosti . On se dostavlja sudu po službenoj dužnosti jer je riječ o promjeni koja ne utječe na sastav zemljišnoknjižnog tijela pa tako niti na pravno stanje nekretnine. Promjena u zemljišnoj knjizi provodi se na temelju prijavnog lista kojem se prilažu kopija katastarskoga plana i primjerak pravomoćnog rješenja tijela nadležnog za katastar donesenog u upravnom postupku;
- b) obavijesti o podacima o građevinama koje su uklonjene sukladno posebnim propisima. Da bi potvrđeni elaborat bio potpun, prilog mu je zapisnik o uklanjanju građevine sastavljen u postupku koji provodi građevinska inspekcija. I ovaj elaborat dostavlja se sudu po službenoj dužnosti, jer ne utječe na sastav zemljišnoknjižnog tijela niti upisana knjižna prava;
- c) provedbe parcelacijskih i drugih geodetskih elaborata za čije je provođenje potrebno prethodno sastaviti tabularne isprave pogodne za uknjižbu u zemljišnoj knjizi. Prijavni listovi kojima je sastavni dio neki od ovih elaborata, dostavljaju se sudu putem stranke.

### **Važno!**

ZDIKN ne predviđa da bi se elaborati iz točke c) izrađivali u režimu katastra nekretnina. Oni se odnose samo na katastar zemljišta, koji se još uvijek u cijelosti vodi za područje cijele države. Važno je reći da je u sadržaju potvrde tijela nadležnog za katastar naznačeno da će taj elaborat biti proveden u katastarskom operatu tek nakon provedbe u zemljišnoj knjizi.

## **3.5. Oblik i izgled prijavnog lista**

Prijavni list za zemljišnu knjigu izrađuje se na standardnom obrascu u kojem se prikazuje stanje katastarskih podataka u zemljišnoknjižnom ulošku prije izrade elaborata i stanje tih podataka koje bi trebalo biti uspostavljeno provedbom elaborata (tzv. „dosadašnje“ i „novo“ stanje).

Prema čl.78. stavak 6. Pravilnika primjerak elaborata za zemljišnu knjigu sastoji se iz prijavnog lista za zemljišnu knjigu i kopije katastarskog plana za zemljišnu knjigu.

Prema članku 78. stavak 6. Pravilnika elaborat za zemljišnu knjigu sastoji se od prijavnog lista i kopije katastarskog plana. Isto je naznačeno na naslovnoj stranici elaborata.

## **3.6. Kopija katastarskog plana**

Na kopiji katastarskog plana za zemljišnu knjigu prikazuje se stanje katastarskog plana na kojem je utemeljen upis u zemljišnoj knjizi, te stanje kakvo bi trebalo biti nakon provedbe elaborata. Novo stanje obilježeno je crvenim linijama.

## **3.7. Potvrda elaborata**

Svi elaborati, uključivo i one koji se dostavljaju zemljišnoknjižnom sudu, moraju biti potvrđeni od tijela nadležnog za poslove katastra. Tako prema članku 59. ZDIKN:

*„(1) Parcelacijski i geodetski elaborat mora imati naznačenu osobu koja ga je izradila, datum izradbe, ime i potpis te pečat ovlaštenoga geodetskog stručnjaka i popis suradnika koji su sudjelovali u izradbi elaborata.“*

Vrste potvrda elaborata propisane su člankom 89. Pravilnika. Koja će potvrda biti upotrijebljena, ovisi o tome da li će se provedbom elaborata promijeniti sastav nekog zemljišnoknjižnog tijela sukladno članku 66. stavak 3. ZDIKN i posebnim propisima, odnosno o tome je li elaborat izrađen po narudžbi ili po službenoj dužnosti.

Potvrda može biti priložena elaboratu ili može biti stavljena na naslovnu stranicu prijavnog lista u slobodni prostor za potvrđivanje. Ako se potvrda izrađuje kao prilog elaboratu, na naslovnu stranicu se stavlja oznaka potvrde (grb, naziv tijela, klasa, urudžbeni broj, datum), ime, prezime i potpis osobe koja je pregledala elaborat te žig nadležnog katastarskog ureda.

Potvrđeni geodetski elaborat za zemljišnu knjigu zadržava se za zbirku parcelacijskih i drugih geodetskih elaborata, osim kada je riječ o elaboratu za čije je provođenje potrebno sastaviti isprave potrebne za upis u zemljišnu knjigu (čl.66.st.3.ZDIKN). U tom slučaju svi primjerci elaborata dostavljaju se osobi koja je zatražila njegovo pregledavanje i potvrđivanje (članak 91. stavak 2. Pravilnika).

### 3.8. Pokretanje postupka pred zemljišnoknjižnim sudom povodom provedbe prijavnih listova po službenoj dužnosti

Naprijed smo naveli da zemljišnoknjižni sud pokreće postupak samo na prijedlog stranaka ili na temelju podneska koji stigne od nadležnog tijela.

Nadležna tijela, u smislu čl. 93. ZZK su i nadležni područni uredi za katastar, a za područje Grada Zagreba tijelo nadležno za katastarske poslove Grada Zagreba (u nastavku: nadležna tijela).

Podnesci, koje sudu radi njihove provedbe u zemljišnoj knjizi dostavljaju tijela nadležna za katastar, su parcelacijski i drugi geodetski elaborati, čiji je obavezni sastavni dio prijavni list za zemljišnu knjigu.

#### **Važno — obaveza uzajamnog obavještanja radi održavanja podataka**

Radi održavanja podataka o nekretninama i pravima na njima, ZZK i ZDIKN sadrže odredbe koje obvezuju zemljišnoknjižne sudove i tijela nadležna za katastar na dužnost uzajamnog obavještanja o promjenama koje su u svakoj od evidencija provedene. U ZZK ta je obveza sadržana u članku 11., a u ZDIKN u članku 66.

Prema članku 66. ZDIKN proizlazi da će o:

- a) promjenama **koje ne utječu** na upisana knjižna prava, tijelo nadležno za katastar obavijestiti sud po službenoj dužnosti (st.1.i st.2.);
- b) promjenama **koje utječu** na knjižna prava obavijestiti će sud putem stranaka (st.3.)

### 3.9. Svrha uzajamnog obavještanja

Uzajamno obavještanje o provedenim promjenama **ima za svrhu održavanje suglasnosti podataka katastra i zemljišne knjige o stvarnom i pravnom stanju nekretnina.**

Različitost podataka o istoj nekretnini u katastru i zemljišnoj knjizi ne može biti temelj pravnoj sigurnosti u prometu nekretnina. Ističemo da je člankom 10. stavak 3. ZZK propisano da je za knjižna prava mjerodavno ono što je upisano u zemljišnoj knjizi, sve dok se ne usklade zemljišnoknjižni i katastarski podaci o nekretnini. **Stoga kod stjecanja knjižnih prava javnu vjeru uživaju samo zemljišnoknjižni podaci (članak 8. stavak 1. do 3. ZZK).**



### 3.10. Prijavni listovi čija provedba ne utječe na knjižna prava i njihova dostava zemljišnoknjižnom sudu po službenoj dužnosti

Promjene čijom se provedbom ne utječe na upisana knjižna prava su: upis promjene oblika, površine ili izgrađenosti zemljišta (čl.145.st.4. ZZK).

O promjenama u katastru zemljišta tijelo nadležno za katastar obavještava zemljišnoknjižni sud dostavljanjem:

- prijavnog lista,
- kopije katastarskog plana i
- pravomoćnog rješenja donesenog u upravnom postupku.

Prijavni list dostavlja se sudu uz prikladan dopis koji ne mora udovoljavati svim pretpostavkama potrebnim za uredan prijedlog, budući da se radi o provedbi upisa po službenoj dužnosti utemeljenoj na odredbi članka 11. ZZK. Ista propisuje da je tijelo nadležno za provođenje promjena katastarskoga broja, oblika, površine ili izgrađenosti katastarske čestice dužno bez odgađanja o tome obavijestiti zemljišnoknjižni sud. Dopis uz koji se dostavlja prijavni list nužno bi trebao sadržavati naziv tijela koje upućuje prijavni list radi provedbe, naziv suda kojem je prijavni list upućen, uz poziv na odredbu članka 66. ZDIKN odnosno članka 52. i/ili članka 53. Pravilnika, te potpis ovlaštene osobe.

U toj vrsti postupka pred sudom za provedbu promjene na nekretnini ne plaća se pristojba niti za podnesak, niti za upis promjene, jer je riječ o postupku koji se provodi po službenoj dužnosti.

### 3.11. Prijavni listovi čija provedba utječe na knjižna prava i dostava sudu

Prijavni listovi čija provedba **utječe na knjižna prava** ne dostavljaju se zemljišnoknjižnom sudu po službenoj dužnosti, već putem stranke, koja je dužna obratiti se zemljišnoknjižnom sudu prijedlogom kojem prilaže geodetski elaborat (prijavni list, kopija katastarskog plana) te druge isprave potrebne za provedbu promjene na nekretninama (to mogu biti npr. ugovori o kupoprodaji, darovanju, zamjeni, diobi i slično ili koja druga privatna ili javna isprava).

Prijavni list mora biti potvrđen od strane nadležnog katastarskog ureda (st.4.čl.52 PKZ).

Ovdje je uvijek riječ o promjenama na nekretnini u odnosu na sastav zemljišnoknjižnog tijela, koje utječu na već upisana knjižna prava.

Kako se mijenja sastav zemljišnoknjižnog tijela propisano je odredbom čl. 145. ZZK. Za naše razmatranje bitan je stavak 4. čl. 145. prema kojem:

*„(4) Sastav zemljišnoknjižnoga tijela ne mijenja se upisom promjene oblika, površine ili izgrađenosti zemljišta, pa će upis takve promjene zemljišnoknjižni sud provesti na temelju prijavnoga lista katastra o promjeni u katastru zemljišta, a ako bi promjena utjecala na knjižna prava, tada i na temelju isprave prikladne za uknjižbu kojom se upisani nositelji prava na tom zemljištu slažu s tom promjenom. „*

U postupku koji se pokreće pred zemljišnoknjižnim sudom na prijedlog stranke, plaćaju se odgovarajuće sudske pristojbe.

### 3.12. Postupak pred zemljišnoknjižnim sudom

Postupak sa prijavnim listovima, koje na provedbu po službenoj dužnosti zemljišnoknjižnom sudu dostavljaju tijela nadležna za katastar, provodi se kao i svaki drugi zemljišnoknjižni postupak, kao što je opisano u poglavlju „Zemljišnoknjižni postupak“.

Rješenje o upisu dostavlja se nositelju knjižnog prava (vlasniku), a po potrebi i ostalim upisanim nositeljima kojih drugih knjižnih prava.

Jednako tako postupa se i kada je riječ o prijavnim listovima koje se sudu dostavljaju **putem stranke**. Međutim, tada se uz prijavni list prilažu i **druge potrebne isprave**. To mogu biti razne vrste ugovora ili pak odluke drugih sudova ili drugih nadležnih tijela, npr. rješenja o izvlaštenju.

Nakon provedbe, zemljišnoknjižni sud obavještava rješenjem katastarski ured o nastaloj promjeni. Zemljišnoknjižno rješenje je temelj postupku pred katastrom (čl.65. ZDIKN) koji nastalu promjenu provodi ovisno o stanju katastarskog operata.



## 4. OSNIVANJE, OBNOVA I DOPUNA ZEMLJIŠNIH KNJIGA

Osnivanje, obnova i dopuna zemljišnih knjiga su posebni zemljišnoknjižni postupci u kojima se primjenjuju pravila različita od onih koji vrijede u redovitom zemljišnoknjižnom postupku. U tom postupku zemljišnoknjižni sud ne odlučuje prema pravilima propisanim za redoviti zemljišnoknjižni postupak, već je dužan i saslušavati stranke i provoditi sve dokaze u cilju sastavljanja uložaka koji će odražavati stvarno pravno (ili pak najbliže pretpostavljeno) stanje svake od čestica koje su predmet postupka.

Postupak teče u četiri faze :

1. sastavljanje uložaka nove zemljišne knjige;
2. ispravni postupak;
3. rasprava za ispravak;
4. tužba za ispravak.

U postupku **sastavljanja uložaka** održava se rasprava za sastavljanje uložaka istodobno sa izlaganjem na javni uvid podataka prikupljenih tijekom katastarske izmjere ili se pak uložak može sastaviti i bez održavanja rasprave, o čemu više u nastavku teksta. Ako zemljišna knjiga postoji, ona je i dalje jedina relevantna za pravni promet nekretnina.

Faza **ispravnog postupka** nastupa nakon što su sastavljeni svi ulošci zemljišne knjige, koja se osniva/obnavlja/dopunjuje. U tom trenu je otvorena nova zemljišna knjiga. Istodobno se dosadašnja zemljišna knjiga (ako je postojala) zatvara. U razdoblju otvorenog ispravnog postupka mogu se podnijeti prijave ili prigovori, ukoliko je stranka nezadovoljna načinom na koji je sastavljen uložak. U tom razdoblju svi ulošci nove zemljišne knjige osim onih na čiji je sadržaj podnesena prijava ili prigovor sadržavaju zabilježbu da je otvoren rok za ispravak. Ta se zabilježba briše istekom roka za ispravak u svim ulošcima nove zemljišne knjige, čime nastupa učinak povjerenja u novu zemljišnu knjigu.

**Rasprave za ispravak** održavaju se nakon što istekne rok ispravnog postupka, uvijek povodom izjavljene prijave ili prigovora, o čemu se donosi odluka i naređuje odgovarajući upis u zemljišnu knjigu.

Protiv rješenja donesenog na raspravi za ispravak nezadovoljna stranka može podnijeti **tužbu za ispravak**.

**Svrha postupka osnivanja, obnove ili dopune zemljišne knjige** je uvijek sastavljanje zemljišne knjige koja će odražavati stvarno pravno stanje katastarskih čestica. Stanje zemljišnih knjiga nakon završetka postupka mora biti posve usklađeno sa stanjem katastarskog operata i stanjem u naravi.

## Postupak osnivanja / dopune /obnove zemljišne knjige

|    |   |   |
|----|---|---|
| 1. | Obavijest o početku postupka (čl.180.a st.1.ZZK)  |    |
| 2. | Rasprava za sastavljanje uložaka (čl.180.a.st.3. do 6., čl.182.a, čl.184.do 185. – za osnivanje te čl. 198. do čl.199.b ZZK za obnovu zemljišne knjige)                   |    |
| 3. | Otvaranje zemljišne knjige i zatvaranje postojećih evidencija (čl.180.ZZK)  |    |
| 4. | Kad su sastavljeni svi ulošci – objava javnog oglasa o otvaranju zemljišne knjige u „Narodnim novinama“ (čl.186. ZZK)   |    |
| 5. | Istodobno s objavom oglasa otvara se rok za ispravak ( podnošenje prijava i prigovora) – zabilježba otvaranja ispravnog postupka (čl.180.st.3. ZZK i 185.a ZZK)           |  |
| 6. | Nezadovoljne stranke podnose prijave i prigovore – zabilježba u zemljišnu knjigu (čl.188. i 189.ZZK)  |  |
| 7. | Po isteku roka za ispravak – stupanje zemljišne knjige na snagu (čl.190.st.1. ZZK)  |  |
| 8. | Nakon stupanja na snagu zemljišne knjige – rasprava za ispravak – rasprave po prijavama i prigovorima; za te uloške nije nastupilo načelo povjerenja (čl.191.do 196. ZZK) |  |
| 9. | Nakon rasprave za ispravak nezadovoljna stranka podnosi tužbu za ispravak (čl.197. ZZK)   |  |



REPUBLIKA HRVATSKA

OPĆINSKI SUD U \_\_\_\_\_

PREDSJEDNIK SUDA

Broj Su- \_\_\_\_\_

U \_\_\_\_\_, dana \_\_\_\_\_ god.

## MINISTARSTVO PRAVOSUĐA REPUBLIKE HRVATSKE

**Predmet:** donošenje odluke Ministra pravosuđa o obnovi  
zemljišne knjige za k.o. \_\_\_\_\_

Dana \_\_\_\_\_ god. Središnji državni ured Državne geodetske uprave Republike Hrvatske dostavio je ovom sudu kao zemljišnoknjižnom sudu pregledani i potvrđeni elaborat izmjere nakon dovršene katastarske izmjere za k.o. \_\_\_\_\_.

Stoga je potrebno obnoviti zemljišnu knjigu za k.o. \_\_\_\_\_ sukladno odredbi čl.179.st.2. Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine broj 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10 i 55/13).

Predlažemo da ministar pravosuđa donese odluku o obnovi zemljišne knjige.

Ujedno obavještavamo Naslov da su za rad povjerenstva osigurani odgovarajući uvjeti koji uključuju prostorije za rad te računalnu i drugu potrebnu opremu.

(Alt. Nisu osigurani uvjeti, te se moli instaliranje računalne opreme i edukacija djelatnika za rad u programu)

U \_\_\_\_\_, dana \_\_\_\_\_ god.

Predsjednik suda:

\_\_\_\_\_



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**MINISTARSTVO PRAVOSUĐA**

KLASA: \_\_\_\_\_

URBROJ: \_\_\_\_\_

U \_\_\_\_\_, dana \_\_\_\_\_ god.

Na temelju članka 179. stavak 4. Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine broj 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10 i 55/13), donosim

## **ODLUKU**

### **o obnovi zemljišne knjige za k.o. \_\_\_\_\_**

**I.**

Pokreće se postupak obnove zemljišne knjige za k.o. \_\_\_\_\_.

**II.**

Postupak obnove zemljišne knjige provesti će po službenoj dužnosti Općinski sud u \_\_\_\_\_ sukladno odredbama Zakona o zemljišnim knjigama.

**III.**

Zemljišna knjiga obnovljena je s danom kojeg odredi predsjednik suda, a nakon što utvrdi da su sastavljeni zemljišnoknjižni ulošci za sva zemljišta (katastarske čestice) koja se nalaze u katastarskoj općini iz točke I. ove Odluke.

Ministar

\_\_\_\_\_

## 4.1. Katastarska izmjera i tehnička reambulacija kao preduvjet zemljišno-knjižnim postupcima

Uobičajeno je da se zemljišna knjiga osniva, obnavlja ili dopunjuje nakon što bude provedena odgovarajuća katastarska izmjera ili tehnička reambulacija. Na temelju prikupljenih podataka u tim postupcima provodi se postupak pred zemljišnoknjižnim sudom.

Postupak katastarske izmjere provodi se uglavnom kada stanje važećeg katastarskog operata ne prikazuje stanje u naravi, odnosno kada postoji određeni stupanj neslaganja tih podataka.

Rezultat postupka izmjere su elaborat katastarske izmjere, odnosno tehničke reambulacije.

## 4.2. Prikupljanje podataka

U postupku katastarske izmjere i tehničke reambulacije, sukladno odredbama Pravilnika o katastarskoj izmjeri i tehničko reambulaciji (Narodne novine broj 147/08) prikupljaju se:

1. podaci o međama i drugim granicama;
2. podatak o adresi katastarske čestice;
3. podaci o vrsti uporabe katastarske čestice i njezinih dijelova;
4. podaci o površini katastarske čestice i o površinama dijelova katastarske čestice koji se upotrebljavaju na različiti način;
5. podaci o posebnim pravnim režimima koji su uspostavljeni na katastarskoj čestici;
6. podaci o nositeljima prava na katastarskim česticama, na temelju raspoloživih dokumenata (zemljišne knjige, katastra zemljišta, privatnih isprava i dr.) i izjava zainteresiranih stranaka.

**Na temelju prikupljenih i obrađenih podataka izrađuje se elaborat katastarske izmjere, odnosno tehničke reambulacije.**

Elaborat katastarske izmjere, odnosno tehničke reambulacije, pregledava se i potvrđuje u Središnjem uredu Državne geodetske uprave. Tek nakon potvrđivanja elaborata, on se može koristiti za potrebe izlaganja na javni uvid podataka prikupljenih katastarskom izmjerom/tehničkom reambulacijom s istovremenom obnovom ili osnivanjem zemljišne knjige.

## 4.3. Izlaganje podataka elaborata izmjere na javni uvid i sastavljanje uložaka nove zemljišne knjige – istodobnost postupaka

Člankom 46. ZDIKN propisano je da se postupak izlaganja na javni uvid podataka prikupljenih tijekom postupka izmjere uvijek provodi istodobno i povezano s osnivanjem ili obnovom zemljišne knjige.

ZZK propisuje obvezu istodobnosti tih postupaka:

- a) člankom 180.a stavak 1. – u postupku osnivanja zemljišne knjige;
- b) člankom 199. stavak 1. – u postupku obnove zemljišne knjige i to ako podaci postojećeg katastarskog operata **ne odgovaraju u velikoj mjeri** podacima u zemljišnoj knjizi koja će se zatvoriti, niti stanje zemljišne knjige ukazuje da bi ono bilo novije u odnosu na stanje u katastru.

Istodobnost **nije izričito** propisana u slijedeća dva slučaja:

- a) ako se utvrdi da su podaci o površini i obliku čestice u katastru istovjetni s podacima u zemljišnoj knjizi koja će se zatvoriti. Tada se posjedovnica obnovljenog zemljišnoknjižnog uložka sastavlja tako da se preuzmu podaci iz katastra o broju, površini, obliku i izgrađenosti katastarske čestice (članak 198.stavak 1. ZZK).

b) ako podaci postojećeg katastarskog operata djelomično odgovaraju podacima u zemljišnoj knjizi koja će se zatvoriti ili su u toj zemljišnoj knjizi provedeni upisi kasniji od upisa u katastru, u postupku sastavljanja uložaka **može se** provesti rasprava istodobno sa izlaganjem podataka na javni uvid ako zemljišnoknjižni sud to ocijeni svrhovitim, te ako za takvo postupanje ne postoji zapreka prema stanju zemljišne knjige.

Praksa većine sudova u RH do sada je bila takva da su se postupak izlaganja na javni uvid i postupak sastavljanja uložaka nove zemljišne knjige uvijek provodili istodobno jer se to pokazalo svrhovitim i ekonomičnim. Naime, stranke koje se pozivaju na izlaganje na javni uvid su one osobe koje su u postupku izmjere utvrđene kao nositelji prava na katastarskim česticama, pa je velika vjerojatnost da su to ujedno i osobe koje će u konačnici biti upisane kao zemljišnoknjižni vlasnici. Tako zemljišnoknjižni sud može sastaviti vlastovnicu i teretovnicu budućeg uložka zemljišne knjige neposrednim saslušanjem zainteresiranih stranaka u „istom trošku“. Stoga je manje bitan stupanj slaganja ili neslaganja podataka katastra i zemljišne knjige koja će se zatvoriti. Bitno je da se vlastovnica i teretovnica uložka nove zemljišne knjige sastave tako da prikazuju stvarno pravno stanje pojedine katastarske čestice.

Kako je riječ o zakonskoj novini, tek će buduća praksa sudova pokazati da li će sudovi nastaviti sa dosadašnjom dobrom praksom ili će postupak sudova kod sastavljanja vlastovnice i teretovnice biti različit ovisno stupanju usklađenosti katastarskih i zemljišnoknjižnih podataka.

Uz to, napominjemo da je trenutno te postupke nemoguće razdvojiti zbog programskog rješenja u kojem se provodi osnivanje nove elektroničke zemljišne knjige. Programskim rješenjem predviđeno je:

- a) zajedničko planiranje rasprava;
- b) zajedničko pozivanje stranaka;
- c) unos podatka o čestici od strane katastarskog povjerenstva.

Valja ovdje reći da takav način postupanja podupiremo, jer će u protivnom doći do

nesuglasja podataka katastra i zemljišne knjige i prije nego što u pravni promet budu pušteni podaci obnovljenog katastarskog operata i nove zemljišne knjige.

### **Važno! Novina...**

**Postupak osnivanja i obnove može se uz navedeno provoditi i samo za dio katastarske općine!**

Upravo za taj broj katastarskih općina mogu se provoditi **postupci osnivanja**. Za sve ostale katastarske općine po potrebi će se provesti postupak obnove zemljišne knjige.

Novina u postupanju je mogućnost da se postupak osnivanja/obnove može provesti i samo za dio katastarske općine. Praktično to znači da predmet postupka osnivanja/obnove može biti jedan dio cijele katastarske općine koji je, primjerice, interesantan da bude uređen radi provedbe nekog investicijskog projekta. Ako se postupak osnivanja/obnove provodi za dio katastarske općine, o tome se prethodno moraju suglasiti nadležni ured za katastar i nadležni zemljišnoknjižni sud, koji će takvu odluku donijeti ako ocijene da bi provođenje djelomičnog osnivanja bilo učinkovitije od osnivanja cijele katastarske općine.

Pretpostavljamo da je moguće da se odluka o djelomičnom osnivanju/obnovi donese i onda kada za to postoji opravdan gospodarski interes. **Stoga je postupak djelomičnog osnivanja/obnove zanimljiv upravo za provođenje EU projekata koji zahtijevaju uređene imovinsko-pravne odnose na zemljištima.**



## 4.4. Nadležnost za provođenje postupka osnivanja, obnove ili dopune zemljišne knjige

Člankom 179. stavak 4. ZZK propisano je da osnivanje, obnovu i dopunu zemljišne knjige provodi po službenoj dužnosti zemljišnoknjižni sud na čijem se području nalazi katastarska općina za koju se zemljišna knjiga osniva, obnavlja ili dopunjuje. Odluku o postupku donosi ministar pravosuđa.

Postupak provodi sudac pojedinac ili sudski savjetnik, time da se pojedine radnje u postupku mogu povjeriti i ovlaštenom zemljišnoknjižnom referentu prema odluci predsjednika suda ili osobe koju on na to ovlasti. Jednako tako, pojedine radnje u postupku osnivanja, obnove i dopune zemljišne knjige mogu se povjeriti i zemljišnoknjižnom referentu koji nema posebno ovlaštenje, koji će te poslove obavljati pod nadzorom suca ili sudskog savjetnika.

U praksi je poznato da ovlašteni zemljišnoknjižni referenti sastavljaju sve nesporne uloške nove zemljišne knjige, dakle one uloške čije je vlasničko stanje istovjetno u postojećoj zemljišnoj knjizi i zemljišnoj knjizi koja se tek sastavlja ili pak u onim slučajevima kada stranke raspolaže ispravama, iz kojih se nedvojbeno može zaključiti da imaju knjižno pravo na budućoj čestici. Uz to, referenti mogu planirati rasprave za sastavljanje uložaka, tumačiti stanje zemljišnih knjiga, pribavljati isprave iz zbirke isprava suda, sudjelovati kao zapisničari na raspravama i tome slično. Na taj način „štedi“ se vrijeme sudaca i sudskih savjetnika, koji se u postupak osnivanja/obnove ili dopune zemljišne knjige moraju uključiti kada treba raspravljati sporne imovinsko-pravne situacije.

### **Novina! Veća javnost postupka...**

Zemljišnoknjižni sud dužan je najmanje 30 dana prije početka postupka osnivanja/obnove/dopune zemljišne knjige obavijestiti javnost o početku postupka. O tome se stavlja obavijest na oglasnu ploču nadležnog suda i nadležnog ureda za katastar, jedinice lokalne samouprave na čijem se području postupak vodi, mrežne stranice jedinice lokalne samouprave i Ministarstva pravosuđa ili drugim prikladnim načinima javnog obavještanja.

Obavijest sadržava poziv svim posjednicima i osobama upisanim u knjigu položenih ugovora i kartone zemljišta te svim osobama koje smatraju da im pripada pravo koje bi trebalo upisati u zemljišnu knjigu, da se odazovu pozivu na raspravu za sastavljanje zemljišnoknjižnih uložaka te da predоче sudu isprave iz kojih proizlazi da bi njihova prava trebala biti upisana u uloške zemljišne knjige koja se sastavlja.

## 4.5. Postupak sastavljanja uložaka kod osnivanja zemljišne knjige

Člankom 179. ZZK propisano je da se zemljišna knjiga ili neki njezin dio, osnivaju na temelju prikupljenih i obrađenih katastarskih podataka za ona zemljišta koja nisu upisana niti u jednoj zemljišnoj knjizi.

### **Zanimljivo...**

Od ukupno 3325 katastarskih općina u Republici Hrvatskoj, za njih 219 se ne vodi zemljišna knjiga. Za 160 katastarskih općina vodi se polog isprava – kartoni zemljišta, a za ostatak se ne vodi nikakva zemljišnoknjižna evidencija (**Izvor podataka: [www.uredjenazemlja.hr](http://www.uredjenazemlja.hr) Dokumenti projekta**).



REPUBLIKA HRVATSKA

GRAD \_\_\_\_\_

GRADSKI URED ZA KATASTAR

I GEODETSKE POSLOVE

GRADA \_\_\_\_\_

Broj: \_\_\_\_\_

U \_\_\_\_\_, dana \_\_\_\_\_ god.

(ime i prezime) \_\_\_\_\_

(mjesto, ul. i k.br.) \_\_\_\_\_

REPUBLIKA HRVATSKA

OPĆINSKI SUD U \_\_\_\_\_

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL

## POZIV

Pozivate se na javno izlaganje podataka katastarske izmjere i katastarskog klasiranja zemljišta te postupak sastavljanja zemljišnoknjižnih uložaka povodom osnivanja nove zemljišne knjige za k.o. \_\_\_\_\_,

na dan \_\_\_\_\_ god. u \_\_\_\_\_ sati

u prostorijama \_\_\_\_\_

Na izlaganju će biti priopćeni i pokazani podaci prikupljeni o česticama tijekom katastarske izmjere, upisanim u popisnom listu koji je prilog pozivu. Istodobno će se obaviti i uvid u stanje upisano u postojećoj zemljišnoj knjizi te upis podataka u novoosnovani zemljišnoknjižni uložak.

Na izlaganje je potrebno donijeti:

- izvornike i fotokopije svih isprava koje se odnose na posjedovno stanje i one koje mogu poslužiti utvrđivanju istovjetnosti sadašnjih oznaka čestica sa prijašnjim oznakama čestica,
- sve isprave koje služe kao dokaz o pravu vlasništva i o drugim pravima koja su upisana na nekretninama,
- isprave koje se odnose na način stjecanja nekretnina i ovlaštenja na njima i same nekretnine (ugovori, rješenja o nasljeđivanju, presude, brisovne dozvole, građevne dozvole i sl.),
- ovaj poziv i osobnu iskaznicu.

Umjesto stranke pozivu se može odazvati punomoćnik uz predočenje ovjerene punomoći.

Ako je stranka uredno pozvana, a nije se odazvala pozivu niti opravdala nedolazak, povjerenstva će izložene podatke te zapisnik o sastavljanju zemljišnoknjižnog uložka priopćiti službenim putem.

Na izložene katastarske podatke stranka ima pravo izjaviti prigovor. Na podatke zemljišnoknjižnog uložka nezadovoljna stranka može izjaviti prijavu ili prigovor tek nakon otvaranja zemljišne knjige za k.o. \_\_\_\_\_.

U \_\_\_\_\_, dana \_\_\_\_\_ god.

Za katastarsko povjerenstvo

\_\_\_\_\_

Za zemljišnoknjižno povjerenstvo

\_\_\_\_\_

**U prilogu:**

Popisni list

## 4.6. Rasprava za sastavljanje zemljišnoknjižnog uloška

Do stupanja na snagu Izmjena i dopuna Zakona o zemljišnim knjigama ZZK nije posebno propisivao raspravu za sastavljanje zemljišnoknjižnog uloška, mada su je sudovi u praksi provodili.

Za postupak osnivanja sada je to propisano člankom 180.a stavak 3. ZZK .

Na raspravi za sastavljanje zemljišnoknjižni sud utvrdit će sve činjenice važne za sastavljanje uloška. O sastavljanju uloška zemljišnoknjižni sud vodi zapisnik koji se uručuje prisutnim strankama, a može se uručiti i zajedno s nacrtom novog uloška.

Zapisnik sadrži bitne izjave stranaka, podatke o ispravama koje su stranke predočile sudu te rješenje o uknjižbi prava i zabilježbama u novom ulošku. Zapisnik potpisuju svi sudionici u postupku, a ako netko uskrati svoj potpis, u zapisniku će se navesti razlozi.

Ako se na raspravi pojavi **spor** između više osoba oko toga koju od njih bi trebalo upisati kao nositelja knjižnog prava, zemljišnoknjižni sud upisat će u nacrt uloška:

- a) osobu upisanu u karton zemljišta (polog isprava), a ako kartoni zemljišta ne postoje tada će se upisati
- b) osobu koja je upisana u popisni list koji je sastavljen u trenutku izlaganja katastarskih podataka, a ostale osobe uputiti da svoje pravo ostvaruju u ispravnom postupku.

Protiv tog rješenja nije dopuštena žalba.

### **Važno — nacrt novog uloška**

ZZK propisuje da se strankama u postupku osnivanja (dakle, kada zemljišna knjiga uopće ne postoji) može uručiti nacrt novog uloška, koji sadrži zabilježbu da je u tijeku postupak osnivanja zemljišne knjige, te da se upisi ne smatraju istinitima i potpunima, pa se nitko ne može pozivati na to da je postupao s povjerenjem u njihovu istinitost ili potpunost. Ta će se zabilježba brisati s otvaranjem zemljišne knjige.

Kad zemljišna knjiga uopće ne postoji, praksa je pokazala da čak i nacrti budućih uložaka zemljišne knjige mogu poslužiti kao određeni dokaz u nekim postupcima, na primjer, kod ishoda dozvola za gradnju, provođenja ostavinskih ili nekih drugih sudskih ili upravnih postupaka. Stoga je dosadašnje postupanje zemljišnoknjižnih sudova „legalizirano“ unošenjem odredbe članka 180.a stavak 3.i 5. ZZK.

Zemljišnoknjižni uložak sastavlja se prema pravilima propisanim odredbama članaka 182. do 185. ZZK.

U pravilu, svaka pojedina katastarska čestica u novoj zemljišnoj knjizi je zasebno zemljišnoknjižno tijelo, za koje će se sastaviti poseban zemljišnoknjižni uložak, osim ako je zakonom drukčije određeno. ZZK propisuje mogućnost da je jednom zemljišnoknjižnom tijelu (jednom zemljišnoknjižnom ulošku) bude upisano više katastarskih čestica:

- a) ako je na više katastarskih čestica izgrađena jedna zgrada, ili one inače čine pravnu cjelinu ili
- b) ako takav upis zahtijeva vlasnik u ispravnom postupku, time da čestice nisu različito opterećene, a pripadaju istom vlasniku.

### **Važno! Brisana odredba o privremenom zastupniku**

Svojevrsna „revolucija“ kako povodom rasprave za ispravak u postupku osnivanja ili obnove zemljišne knjige je brisanje stavka 4. u članku 192. ZZK koji je glasio:

*„(4) Radi zaštite nenazočnih osoba sud će im, ne odgađajući raspravu, postaviti privremenoga zastupnika koji će u njihovo ime i o njihovu trošku sudjelovati u raspravi za ispravak i kojem će biti dostavljena odluka.“*

Iz toga slijedi da se odredbe članka 84. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine broj 53/91, 91/92, 1112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07 i 123/08,57/11, 148/11 i 25/13) o institutu privremenog zastupnika u ovom postupku ne primjenjuju.

#### **4.6.1. Sastav posjedovnice**

Posjedovnica se sastavlja preuzimanjem katastarskih podataka iskazanih u popisnom listu. Za sadržaj tih podataka odgovara Državna geodetska uprava (čl.182.a. stavak 1. ZZK).

U odnosu na sastav posjedovnice zemljišnoknjižni sud ne može ispitivati valjanost podataka katastra. On je ovlašten jedino rasporediti čestice u odgovarajuće uloške (odluka o tome da li je ulošku jedna ili više čestica).

Podatke koji se i inače upisuju u drugi odjeljak posjedovnice (A II) ovlašten je unositi zemljišnoknjižni sud. To su, na primjer, razne zabilježbe koje se odnose na legalitet zgrada, upis prava služnosti na povolasnom dobru i slično.

### **Važno!**

Kad stranka izjavi prigovor na podatke o čestici koji su joj predloženi u postupku izlaganja na javni uvid (oblik, površina, izgrađenost...), zemljišnoknjižni sud neće pristupiti sastavljanju uloška sve dok o prigovoru ne bude riješeno u odgovarajućem postupku kod za to nadležnog tijela.

#### **4.6.2. Sastav vlastovnice i teretovnice**

Vlastovnica i teretovnica uloška sastavljaju se na raspravi za sastavljanje uložaka prema podacima iz:

- a) kartona zemljišta,
- b) podacima iz javne ili privatne isprave predložene sudu,
- c) podacima iz knjige položenih ugovora,
- d) prikupljenim podacima o nositeljima prava na katastarskim česticama iskazanim u elaboratu izmjere,
- e) podacima katastarskog operata te
- f) drugim raspoloživim dokazima (sukladno odredbi članka 182.a. stavak 4.ZZK).

Kod sastava vlastovnice i teretovnice zemljišnoknjižni sud je dužan unijeti osobne identifikacijske brojeve nositelja knjižnih prava, a ako isti nije dodijeljen, uz podatke o nositeljima knjižnih prava može se prenijeti jedinstveni matični broj građana, odnosno matični broj pravnog subjekta te sistemski brojevi koje je dodijelilo Ministarstvo financija.

Teretovnica nove zemljišne knjige u postupku osnivanja se sastavlja prema podacima o teretima osnovanima popisom sukladno odredbama o ovršnom postupku, odnosno prema podacima iz isprava navedenih u članku 182.a stavak 4. ZZK.

### **Važno!**

Ako nije moguće utvrditi vlasnika prema odredbi članka 182.a ZZK, upisati će se Republika Hrvatska kao vlasnik odnosno suvlasnik katastarske čestice koja je predmet postupka (čl.184. ZZK).

## **4.7. Postupak sastavljanja uložaka kod obnove zemljišne knjige**

Novelom ZZK postupak obnove definiran je posebno, pa je člankom 179. stavak 2. ZZK propisano da se zemljišna knjiga ili njezin određeni dio obnavljaju:

- a) ako se provede nova izmjera u odnosnoj katastarskoj općini ili njezinu dijelu ili
- b) ako je ručno vođena zemljišna knjiga ili njezin dio koja nije prepisana u digitalni oblik, uništena, znatno oštećena ili izgubljena.

Postupak sastavljanja uložaka je posebno propisan za postupak obnove, pa se donekle razlikuje od postupka sastavljanja uložaka u osnivanju zemljišne knjige.

Posebno upozoravamo na to da ZZK razlikuje postupak obnove ovisno o tome jesu li podaci posjedovnice zemljišne knjige istovjetni ili nisu istovjetni sa podacima katastra. O tome ovisi ne samo istodobnost postupka izlaganja na javni uvid katastarskih podataka prikupljenih tijekom izmjere sa postupkom sastavljanja novih zemljišnoknjižnih uložaka, nego i način sastavljanja vlastovnice zemljišnoknjižnog uložaka.

U preostalom dijelu primjenjuju se pravila koja vrijede za postupak osnivanja (objava oglasa, rok za ispravak, ispravni postupak, prijave i prigovori, tužba za ispravak i drugo).

## **4.8. Sastav zemljišne knjige kada su podaci katastra i zemljišne knjige istovjetni**

### **4.8.1. Posjedovnica**

Posjedovnica se sastavlja tako da se u uložak buduće zemljišne knjige preuzimaju podaci katastra o broju, površini, obliku i izgrađenosti katastarske čestice (članak 198. stavak 1. ZZK). To će biti podaci prikupljeni tijekom katastarske izmjere, ako je izmjera provedena.

### **4.8.2. Vlastovnica**

Prema članku 198. stavak 2. u slučaju istovjetnosti katastarskih i zemljišnoknjižnih podataka neće se provesti rasprava, a uložak će se sastaviti:

- a) prema podacima iz zemljišne knjige koja se zatvara otvaranjem obnovljene zemljišne knjige;
- b) podacima knjige položenih ugovora;
- c) prikupljenim podacima o nositeljima prava na katastarskim česticama iskazanim u elaboratu izmjere, popisnom listu ili postojećem katastarskom operatu;
- d) podacima javnih i privatnih isprava koje stranke dostave zemljišnoknjižnom sudu.

Iz navedenog slijedi da će zemljišnoknjižni sud ipak odlučivati o sastavu vlastovnice jer neće samo prepisati dosadašnje stanje zemljišne knjige. Stoga ne vidimo razloga da se rasprava za sastav uložka ne održi. No, ukoliko neki zemljišnoknjižni sud bude propis tumačio isključivo gramatički, moguće je da u budućem ulošku zemljišne knjige bude upisan podatak koji ne odgovara stvarnom stanju nekretnine, naročito ako osoba koja polaže neko knjižno pravo na toj čestici, sudu ne dostavi isprave iz kojih to njeno pravo proizlazi.

Dostavljanje isprava zemljišnoknjižnom sudu proizlazi iz odredbe članka 180.a ZZK koja propisuje sadržaj obavijesti o tome da se za određenu katastarsku općinu vodi postupak obnove zemljišne knjige.

Kao i u postupku osnivanja i ovdje je propisan obavezan upis osobnog identifikacijskog broja uz nositelja knjižnog prava, odnosno upis jedinstvenog matičnog broja ili matičnog broja subjekta.

### 4.8.3. Teretovnica

Teretovnica se sastavlja prema podacima iz:

- a) zemljišne knjige koja se zatvara otvaranjem obnovljene zemljišne knjige,
- b) knjige položenih ugovora i
- c) podacima o založnim pravima stečenima popisom.

### 4.8.4. Podaci koji se ne prenose iz „stare“ zemljišne knjige

Izričito je propisano da se u novu zemljišnu knjigu ne prenose bespredmetni upisi niti hipoteke, za čije brisanje su ispunjeni uvjeti za brisanje u postupku amortizacije starih hipotekarnih tražbina.

Bespredmetnim upisom se smatraju svi oni upisi koji se faktično ne izvršavaju. Tako se neće prenijeti pravo doživotnog uživanja ako je prema datumu upisa očigledno da se više ne može izvršavati (pravo napajanja stoke na čestici koja se sada nalazi u građevinskom području naselja i tome slično).

Da se hipoteka ne bi prenosila u buduću uložku zemljišne knjige, moraju biti ispunjeni slijedeći uvjeti:

- ako je proteklo najmanje trideset godina od uknjižbe hipotekarne tražbine, a u slučaju kad ima daljnjih upisa koji se odnose na nju – od posljednjega od tih upisa;
- ako nije moguće pronaći ni one koji su prema upisima ovlašteni, ni njihove pravne sljednike,
- ako kroz ovo vrijeme nisu zahtijevani niti primljeni glavnica ni kamate, niti se pravo na koji drugi način ostvarivalo.

Također se ne prenose hipoteke upisane do 25. prosinca 1958.

## 4.9. Sastav uložka kada podaci katastra i zemljišne knjige ne odgovaraju u velikoj mjeri

Kada podaci katastra i zemljišne knjige ne odgovaraju u velikoj mjeri ili kada stanje zemljišne knjige ukazuje da bi ono bilo novije u odnosu na stanje u katastru, rasprava za sastav uložka će provesti istodobno sa izlaganjem katastarskih podataka na javni uvid, uz odgovarajuću primjenu pravila iz članka 180.a ZZK (odredbe o dostavljanju obavijesti o početku postupka, načinu sastavljanja zapisnika i njegovom sadržaju).

### 4.9.1. Posjedovnica

Sastav posjedovnice nije posebno propisan ali je člankom 179. stavak 8. propisano da će se na obnovu zemljišne knjige primijeniti pravila o osnivanju ako zakonom nije što drugo određeno. Stoga možemo zaključiti da se posjedovnica sastavlja kao u osnivanju: preuzimanjem podataka katastra iz popisnog lista.

## 4.9.2. Vlastovnica i teretovnica

Člankom 199. stavak 2. propisano je da će se na raspravu pozvati samo osobe čiji su podaci prikupljeni u katastarskoj izmjeri, a da se osobe upisane u zemljišnoj knjizi neće posebno pozivati na raspravu. Takvo postupanje, vjerojatno, pretpostavlja da je stanje zemljišne knjige u postojećoj vlastovnici posve neažurno.

Navedeno tim više, jer je već stavkom 3. istoga članka čak propisan redosljed izvora na temelju kojeg će sastaviti novi uložak. To su:

1. podaci iz javne ili privatne isprave predočene sudu,
2. podaci iz katastarskog operata,
3. podaci iz zemljišne knjige koja će se zatvoriti, kao i knjige položenih ugovora.

U ovom postupku je propisano da se ne izdaje nacrt novog uloška.

Zapisnik pak mora sadržavati naznaku da se sadržaj nacrtu uloška može izmijeniti uslijed promjena koje se dopuste u zemljišnoj knjizi, koja će se zatvoriti do otvaranja nove zemljišne knjige.

Smatramo međutim, da ako zemljišnoknjižni sud iz stanja zemljišne knjige može zaključiti da bi ipak bilo potrebno pozvati osobe upisane u zemljišnu knjigu (upisi novijeg datuma i slično), da za to ne postoji zapreka. Takvim postupanjem postigla bi se i svrha postupka sastavljanja uloška - već u toj fazi prije ispravnog postupka, sastaviti uložak čije stanje odgovara stanju u naravi te sprječavanje mogućeg spora o knjižnim pravima.

## 4.10. Sastav uloška kada podaci katastra i zemljišne knjige djelomično odgovaraju

Kada podaci postojećeg katastarskog operata djelomično odgovaraju podacima u zemljišnoj knjizi koja će se zatvoriti, ili su u toj zemljišnoj knjizi provedeni upisi kasniji od upisa u katastru, propisan je drugačiji način postupanja nego što je opisano u prethodna dva slučaja.

Održavanje rasprave za sastav uloška nije obavezno, nego je propisano da sud može provesti raspravu za sastavljanje istodobno s postupkom izlaganja podataka prikupljenih u izmjeri uz odgovarajuću primjenu pravila iz članka 180.a. ZZK, kada to zemljišnoknjižni sud ocijeni svrhovitim i ako za takvo postupanje ne bi postojala zapreka prema stanju zemljišne knjige.

**Vlastovnica i teretovnica** se tada sastavljaju prema pravilima iz članka 199. ZZK (kao u slučaju kada se podaci katastra i zemljišne knjige razlikuju u velikoj mjeri) dakle, pozivanjem na raspravu osoba čiji su podaci prikupljeni u katastarskoj izmjeri, te redosljedom izvora:

1. podaci iz javne ili privatne isprave predočene sudu,
2. podaci iz katastarskog operata te
3. podaci iz zemljišne knjige koja će se zatvoriti, kao i knjige položenih ugovora.

Ako sud zaključi da raspravu za sastavljanje nije potrebno održati, tada će se vlastovnica i teretovnica sastaviti prema podacima iz zemljišne knjige koja će se zatvoriti i podacima iz knjige položenih ugovora.

**Posjedovnica** se sastavlja preuzimanjem podataka iz katastra, budući da člankom 199.a ZZK koji uređuje ovu vrstu obnove, ništa drugo nije propisano.

## **Novina!**

ZZK člankom 199.b uvodi novu vrstu zabilježbe. Ona se upisuje u uložak zemljišne knjige koja će se zatvoriti u slučaju kada se u nacrt uložka buduće zemljišne knjige, upiše čestica koja odgovara dijelu jedne ili više čestica upisanih u zemljišnoj knjizi koja će se zatvoriti.

U uložak te zemljišne knjige upisat će se po službenoj dužnosti zabilježba o tome da je za dio čestice sastavljen nacrt novog zemljišnoknjižnog uložka, a te da je u tijeku postupak obnove zemljišne knjige.

Svrha te zabilježbe je upozoriti da će se podaci o čestici u budućoj zemljišnoj knjizi razlikovati od postojećeg stanja.

## **Važno!**

Novelom ZZK omogućeno je da se postupak osnivanja ili obnove provede za samo dio katastarske općine.

To znači da je radi uređenja imovinskopravnih odnosa koji su pretpostavka provođenju nekog infrastrukturnog projekta, moguće provesti postupak osnivanja/obnove samo za pojedine čestice, primjerice, na trasi na kojoj će se graditi određeni objekti (kanalizacija, kolektori, vodovod i slično).

Sukladno odredbi članka 199. d ZZK moguće je da jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravne osobe koje upravljaju javnim dobrom u općoj uporabi (Hrvatske vode, na primjer) kao i pravne osobe koje obavljaju djelatnosti određene posebnim zakonima kao javne usluge, sufinanciraju poslove osnivanja/obnove zemljišnih knjiga.

*Primjer obrasca zapisnika o sastavljanju uložka, vidi stranicu 48*

## **Korisno! Kada se stranke ne odazovu pozivu na izlaganje**

Pravilnik o izlaganju na javni uvid podataka utvrđenih katastarskom izmjerom i katastarskim klasiranjem zemljišta<sup>1</sup> propisuje da će povjerenstvo pismenim putem priopćiti podatke o izlaganju stranci koja je uredno pozvana, a nije se odazvala pozivu niti opravdala nedolazak.

Nema razloga da tako ne postupi i zemljišnoknjižno povjerenstvo.

*Primjer obavijesti strankama, vidi stranicu 49*

<sup>1</sup> Narodne novine broj 41/78





REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINSKI SUD U \_\_\_\_\_  
ZEMLIŠNOKNJIŽNI ODJEL

## ZAPISNIK

sastavljen povodom obnove zemljišne knjige za k.o. \_\_\_\_\_, dana \_\_\_\_\_ god. s početkom u \_\_\_\_\_ sati.

Prisutni od strane suda:

\_\_\_\_\_, sudac  
\_\_\_\_\_, ovlaštenu zemljišnoknjižni referent  
\_\_\_\_\_, zapisničar.

- I. Utvrđuje se da su pristupili (navesti stranke navođenjem osobnih podataka):
- II. Utvrđuje se da je predmet postupka (navesti čestice novih oznaka) koje su identične česticama starih oznaka (navesti oznake), a koja je identifikacija provedena na temelju podataka Područnog ureda za katastar \_\_\_\_\_, te se čestica (nove izmjere) upisuje u posjedovnicu (A I) z.k.ul. \_\_\_\_\_ k.o. \_\_\_\_\_ nove zemljišne knjige.
- III. Utvrđuje se da su na česticama (stare oznake) u z.k.ul. \_\_\_\_\_ k.o. \_\_\_\_\_ upisani \_\_\_\_\_.
- IV. Prema podacima prikupljenim u katastarskoj izmjeri te podacima postojeće zemljišne knjige utvrđuje se da vlasničko stanje na čestici (stare oznake) u z.k.ul. \_\_\_\_\_ k.o. \_\_\_\_\_ u cijelosti odgovara stanju nakon nove izmjere, te se sastavlja vlastovnica nove zemljišne knjige, tako da se u vlastovnicu upisuje \_\_\_\_\_ (prezime, ime, ime roditelja vlasnika, adresa, datum rođenja, OIB).  
(Alt.: ... u vlasničkom stanju na čestici (stare oznake) u z.k.ul. \_\_\_\_\_ k.o. \_\_\_\_\_ upisan je \_\_\_\_\_ iz \_\_\_\_\_)

Prisutni (navesti podatke stranke) predaje pravomoćno rješenje o nasljeđivanju doneseno u ostavinskom postupku iza pok. \_\_\_\_\_, koji je upisan kao z.k.vlasnik u ulošku postojeće zemljišne knjige, posl. br. O- \_\_\_\_\_ Općinskog suda u \_\_\_\_\_ od \_\_\_\_\_ kojim je čestica koja je predmet ovog postupka uručena (ime, prezime) \_\_\_\_\_ iz \_\_\_\_\_, (ul., k.br.) \_\_\_\_\_ kao zakonskom nasljedniku u cijelosti.

Sastavlja se vlastovnica nove zemljišne knjige tako da se u nju upisuje \_\_\_\_\_ iz \_\_\_\_\_, (ul., k.br.) \_\_\_\_\_, rođ. \_\_\_\_\_, OIB \_\_\_\_\_

- V. Utvrđuje se da u teretovnici zemljišne knjige nema upisanih tereta.  
(Alt.: Utvrđuje se da je u teretovnici upisano pravo doživotnog uživanja na čestici \_\_\_\_\_ za korist \_\_\_\_\_ iz \_\_\_\_\_, pod br. Z- \_\_\_\_\_)

Prisutni \_\_\_\_\_ predaje smrtni list Matičnog ureda \_\_\_\_\_ od \_\_\_\_\_ za \_\_\_\_\_.

Sastavlja se teretovnica za z.k.ul. \_\_\_\_\_ k.o. \_\_\_\_\_ bez tereta.



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR  
I GEODETSKE POSLOVE  
GRADA ZAGREBA

REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINSKI SUD U \_\_\_\_\_  
ZEMLIŠNOKNJIŽNI ODJEL

Broj Z- \_\_\_\_\_

U \_\_\_\_\_, dana \_\_\_\_\_ god.

(ime i prezime) \_\_\_\_\_

(ul., k.br.) \_\_\_\_\_

## OBAVIJEST

Općinski sud u \_\_\_\_\_ i Gradski ured za katastar i geodetske poslove \_\_\_\_\_ obavještavaju:

- da je za nekretnine (navesti dosadašnje oznake čestica) upisane u popisni list \_\_\_\_\_ k.o. \_\_\_\_\_ proveden postupak izlaganja na javni uvid podataka nakon provedene katastarske izmjere za k.o. \_\_\_\_\_
- da je sastavljen zemljišnoknjižni uložak nove zemljišne knjige broj \_\_\_\_\_ k.o. \_\_\_\_\_ sa slijedećim podacima (navesti stanje vlastovnice i teretovnice).

U prilogu dostavljaju se:

- prijepis popisnog lista broj \_\_\_\_\_ k.o. \_\_\_\_\_, te
- zapisnik o sastavljanju zemljišnoknjižnog uložka broj \_\_\_\_\_ k.o. \_\_\_\_\_.

Na podatke iz popisnog lista stranka ima pravo uložiti prigovor odmah po primitku obavijesti. U suprotnom, podaci popisnog lista će se smatrati priopćenima.

Ukoliko stranka ima primjedbe na podatke iz zapisnika o sastavljanju zemljišnoknjižnog uložka, poziva se da osobno ili putem punomoćnika uz predočenje ovjerene punomoći pristupi dana \_\_\_\_\_ god. od \_\_\_\_\_ do \_\_\_\_\_ sati, te da donese isprave navedene u pozivu na javno izlaganje od dana \_\_\_\_\_.

Za zemljišnoknjižno povjerenstvo:

\_\_\_\_\_

Za katastarsko povjerenstvo:

\_\_\_\_\_

## 4.11. Dan otvaranja nove zemljišne knjige

Prema odredbi članka 180. ZZK zemljišna knjiga, odnosno njezin dio, ako se osnivanje provodi postupno, osnovana je, obnovljena ili dopunjena onoga dana kada zemljišnoknjižni sud utvrdi da su sastavljeni zemljišnoknjižni ulošci (dan otvaranja zemljišne knjige).

Odluku o otvaranju zemljišne knjige ili njezina dijela donosi predsjednik suda, odnosno predsjednik zemljišnoknjižnog odjela ili sudac kojeg na to ovlasti predsjednik suda.

S danom otvaranja zemljišne knjige zatvaraju se zemljišna knjiga, knjiga položenih ugovora i kartoni zemljišta, ako su do tada bili u uporabi.

S otvaranjem zemljišne knjige ujedno se otvara postupak ispravljanja upisa u njoj (ispravni postupak).

### **Novina! Skraćenje postupka ...**

Odluku o početku postupka osnivanja/obnove/dopune zemljišne knjige donosi ministar pravosuđa.

Radi efikasnosti ali i smanjenja nepotrebnog administriranja, ZZK propisuje da odluku o stupanju na snagu nove zemljišne knjige otvaranjem ispravnog postupka donosi predsjednik nadležnog suda odnosno predsjednik zemljišnoknjižnog odjela ili sudac kojeg na to ovlasti predsjednik suda. Ta odluka se donosi nakon što budu sastavljeni svi ulošci nove zemljišne knjige koja se osniva, obnavlja ili dopunjuje.

Kad je predmet postupka samo određeni dio katastarske općine, ispravni postupak se otvara za one čestice za koje je postupak sastavljanja uložaka završen.

*Primjer odluke predsjednika suda o otvaranju zemljišne knjige, vidi stranicu 51*

## 4.12. Otvaranje ispravnog postupka

Nakon odluke predsjednika suda o otvaranju ispravnog postupka sud po službenoj dužnosti, bez odgađanja, objavljuje oglas u službenom glasilu Republike Hrvatske, na oglasnoj ploči nadležnog suda, nadležnog ureda za katastar, jedinice lokalne samouprave, kao i na mrežnoj stranici Ministarstva pravosuđa ili na drugi odgovarajući način (npr. u dnevnom tisku, radiju ili televiziji ili društvenim mrežama).

*Primjer obrasca oglasa povodom otvaranja nove zemljišne knjige, vidi stranicu 52*

### **Važno!**

Istodobno sa otvaranjem nove zemljišne knjige na snagu stupa i novi katastarski operat.



REPUBLIKA HRVATSKA

OPĆINSKI SUD U \_\_\_\_\_

(adresa) \_\_\_\_\_

PREDSJEDNIK SUDA

Broj Su - \_\_\_\_\_/13

Na temelju članka 180. stavak 1. Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine broj 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10 i 55/13), donosim

## ODLUKU

o otvaranju zemljišne knjige za k.o. \_\_\_\_\_

### I.

Utvrđuje se da je postupku obnove zemljišne knjige za k.o. \_\_\_\_\_, Općinski sud u \_\_\_\_\_ sastavio sve zemljišnoknjižne uloške.

### II.

Danom \_\_\_\_\_ god. otvara se zemljišna knjiga koja se odnosi na zemljišnoknjižne uloške iz točke I. ove Odluke.

### III.

Otvaranjem zemljišne knjige iz točke I. ove Odluke otvara se ispravn postupak glede istog, te je Općinski sud u \_\_\_\_\_ kao nadležni zemljišnoknjižni sud dužan bez odgode po službenoj dužnosti objaviti javnim oglasom u „Narodnim novinama“ i na oglasnoj ploči suda otvaranje ispravnog postupka, sukladno Zakonu o zemljišnim knjigama.

Predsjednik suda

\_\_\_\_\_



REPUBLIKA HRVATSKA

OPĆINSKI SUD U \_\_\_\_\_

PREDSJEDNIK SUDA

## OGLAS

Općinski sud u \_\_\_\_\_ u zemljišnoknjižnom predmetu obnove zemljišne knjige za k.o. \_\_\_\_\_, pokrenutom na temelju Odluke Ministarstva pravosuđa, klasa \_\_\_\_\_, urbroj \_\_\_\_\_ od \_\_\_\_\_ pod posl. brojem Z- \_\_\_\_\_, javno objavljuje da je novoosnovana zemljišna knjiga za k.o. \_\_\_\_\_ otvorena dana \_\_\_\_\_ god., a na temelju Odluke predsjednika suda broj SU- \_\_\_\_\_ /14.

Uvid u novoosnovanu zemljišnu knjigu, katastarske planove i drugo može se izvršiti svaki radni dan u prostorijama \_\_\_\_\_ (navesti mjesto i adresu), u vremenu od \_\_\_\_\_ do \_\_\_\_\_ sati.

Danom otvaranja novoosnovane zemljišne knjige za ovu katastarsku općinu zatvaraju se postojeća zemljišna knjiga i knjiga položenih ugovora, te se iste stavljaju izvan uporabe.

Od dana otvaranja zemljišne knjige, samo upisi u nju proizvoditi će glede nekretnina na koje se ta zemljišna knjiga odnosi one pravne učinke glede stjecanja, promjene, prijenosa i ukidanja prava vlasništva i ostalih knjižnih prava koji su zakonom određeni za pravne učinke upisa u zemljišne knjige.

Danom otvaranja novoosnovane zemljišne knjige otvara se ispravnii postupak glede otvorene zemljišne knjige, pa se sve osobe koje smatraju da bi trebalo u tu knjigu upisati nešto što nije upisano ili da bi trebalo izmijeniti, nadopuniti ili izbrisati neki upis ili njegov prvenstveni red, pozivaju da stave zemljišnoknjižnom sudu svoje prijave prijedloga za upise odnosno svoje prigovore postojećim upisima ili njihovu prvenstvenom redu u roku od \_\_\_\_\_ dana, od dana objave oglasa u „Narodnim novinama“.

Rok za prijave i prigovore ne može se produžiti niti se može dopustiti povrat u prijašnje stanje.

Dok rok za ispravak određen ovim javnim oglasom ne istekne, upisi u zemljišnu knjigu ne smatraju se istinitima i potpunima, pa se nitko ne može pozivati na to da je postupao s povjerenjem u njihovu istinitost i potpunost.

## 4.13. Ispravni postupak (rok za ispravak)

Nakon otvaranja nove zemljišne knjige nastupa rok za ispravak u kojem svi koji su nezadovoljni stanjem uložka nove zemljišne knjige mogu podnijeti prijavu ili prigovor. Prijava i prigovor podnose se pisano zemljišnoknjižnom sudu. Prijave i prigovori moraju biti utemeljeni na javnim ili privatnim ispravama kojima se čini vjerojatnim postojanje knjižnog prava čiji se upis zahtijeva.

**Rok za ispravak** ne može biti određen kraće od mjesec dana niti duže od godine dana, računajući od dana objave oglasa u „Narodnim novinama“.

**Prijava** mora sadržavati prijedlog zemljišnoknjižnom sudu da u zemljišnu knjigu treba upisati nešto što u nju nije upisano.

**Prigovor** sadržava prijedlog zemljišnoknjižnom sudu da bi neki upis ili njegov prvenstveni red trebalo izmijeniti, nadopuniti ili izbrisati.

**Primjer rješenja o zabilježbi prijave / prigovora, vidi stranicu 54**

### **Važno!**

Sve prijave ili prigovori koji se odnose na čestice moraju biti raspravljeni za vrijeme trajanja postupka izlaganja na javni uvid katastarskih podataka. Prijave i prigovori radi kojih bi trebalo izmijeniti podatke o čestici se ne raspravljaju pred zemljišnoknjižnim sudom. Oni će biti odbačeni bez provođenja rasprave, a zabilježbu prigovora brisati će sud po službenoj dužnosti kada rješenje o odbacivanju postane pravomoćno. S tim u vezi i odredba čl.46. ZDIKN koja određuje:

*„Osobe koje su u elaboratu katastarske izmjere, odnosno tehničke reambulacije, iskazane kao nositelji prava na nekretninama u postupku izlaganja na javni uvid pisano potvrđuju da su im podaci katastarske izmjere, odnosno tehničke reambulacije, predloženi te da su suglasni sa stanjem prikupljenih podataka.*

*Pri izlaganju na javni uvid vodi se knjiga prigovora.*

*Na temelju prigovora obvezatno se obavljaju terenski uviđaji.*

*Ako je na temelju obavljenoga terenskog uviđaja potrebno promijeniti podatke sadržane u elaboratu katastarske izmjere ili tehničke reambulacije, promijenjeni se podatci ponovno izlažu na javni uvid.*

*Neosnovani prigovori odbit će se rješenjem donesenim u upravnome postupku.*

*Protiv rješenja o odbijanju prigovora dopuštena je žalba.“*

Prijave i prigovori zabilježiti će se u onom ulošku zemljišne knjige na koji se odnose. Dok zabilježbe prijave i prigovora ne budu izbrisane, nitko se ne može pozivati na to da nije za njih znao niti morao znati.



REPUBLIKA HRVATSKA

OPĆINSKI SUD U \_\_\_\_\_

(adresa) \_\_\_\_\_

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL

Z- \_\_\_\_\_

## RJEŠENJE

Općinski sud u \_\_\_\_\_ po ovlaštenom zemljišnoknjižnom referentu \_\_\_\_\_ u zemljišnoknjižnom postupku obnove zemljišne knjige za k.o. \_\_\_\_\_ povodom podnesene prijave \_\_\_\_\_ iz \_\_\_\_\_, (ul., k.br.) \_\_\_\_\_, OIB \_\_\_\_\_ na nekretninama upisanim u z.k.ul. \_\_\_\_\_ k.o. \_\_\_\_\_, dana \_\_\_\_\_ god.

**riješio je:**

**dopušta se**

zabilježba prijave \_\_\_\_\_ iz \_\_\_\_\_, (ul., k.br.) \_\_\_\_\_, OIB \_\_\_\_\_ na nekretninama upisanim u z.k.ul. \_\_\_\_\_ k.o. \_\_\_\_\_ koje se sastoje od č.k.br. \_\_\_\_\_, na kojoj je uknjiženo pravo vlasništva za korist \_\_\_\_\_ iz \_\_\_\_\_, (ul., k.br.) \_\_\_\_\_.

Provedba ovog rješenja nalaže se zemljišnoknjižnom odjelu ovoga suda.

U \_\_\_\_\_, dana \_\_\_\_\_ god.

Ovlašteni zemljišnoknjižni referent

\_\_\_\_\_

### **Pouka o pravnom lijeku:**

Protiv ovog rješenja ne može se uložiti žalba, ali ona ne sprječava ostvarivanje prava u parnici pred sudom tužbom za ispravak ili u postupku pred drugim nadležnim tijelom (članak 194. stavak 3. i članak 195. stavak 5. ZZK).

### **Obavijestiti:**

1. Predlagatelj
2. Protustranka

## **Važno!**

U svim ulošcima nove zemljišne knjige upisana je zabilježba otvorenog roka za ispravak. Dok rok za ispravak određen oglasom ne istekne:

- a) upisi u zemljišnu knjigu ne smatraju se istinitima i potpunima, pa se nitko ne može pozivati na to da je postupao s povjerenjem u njihovu istinitost ili potpunost,
- b) na svim izvacima i drugim ispravama koje zemljišnoknjižni sud izdaje na osnovi podataka iz zemljišne knjige glede koje taj rok teče, učinit će se to vidljivim, uz točnu oznaku zadnjega kalendarskoga dana toga roka.

**Istekom roka** za ispravak briše se zabilježba da se upisi u zemljišnu knjigu ne smatraju istinitima i potpunima, te se smatra da je zemljišna knjiga istinita i potpuna, pa osobe koje u dobroj vjeri postupaju s povjerenjem, uživaju zaštitu.

Navedena zabilježba **ne briše** se u onim ulošcima u kojima je zabilježena prijava ili prigovor, pa se upisi u njime ne smatraju istinitima i potpunima, što znači da se s njima ne može postupati s povjerenjem sve dok zabilježbe prijave ili prigovora ne budu izbrisane.

## 4.14. Rasprava za ispravak

Po proteku roka za ispravak zemljišnoknjižni sud zakazati će i provesti raspravu za ispravak, posebno za svaki uložak na čiji je sadržaj podnesena prijava ili prigovor. Sve prijave i prigovori koji se odnose na isti uložak raspravljaju se u istom prvenstvenom redu. To znači da za donošenje odluke nije bitan čas primitka prijave ili prigovora.

Raspravu za ispravak vodi sudac pojedinac uz sudjelovanje voditelja zemljišnih knjiga kao zapisničara. U praksi, umjesto voditelja zemljišne knjige, sudjeluju zemljišnoknjižni referenti. Umjesto suca raspravu za ispravak može voditi diplomirani pravnik s položenim pravosudnim ispitom, koji nije sudac toga suda, ako ga na to iz opravdanih razloga posebno ovlasti predsjednik suda. Prema našim saznanjima, ova odredba nije u praksi zaživjela.

Rasprava se provodi po pravilima izvanparničnog postupka, ako ZZK što drugo ne određuje.

Na raspravu za ispravak pozivaju se:

- a) osobe koje su podnijele svoje prijave i prigovore,
- b) osobe protiv čijih su upisa te prijave i prigovori podneseni,
- c) osobe za koje prema sadržaju zemljišnih knjiga proizlazi da bi mogle imati pravni interes,
- d) po potrebi predstavnik tijela nadležnoga za katastar u svojstvu stručnog pomagača.

Rasprava za ispravak neće se odgoditi samo zato jer se pozvane osobe nisu odazvale pozivu, no to ne znači da se smatra da je nenazočna osoba povukla svoju prijavu ili prigovor, a niti da priznaje tuđe prijave ili prigovore.

## **Važno! Ubrzavanje postupka ...**

Kad se pozvane osobe ne odazovu pozivu, zemljišnoknjižni sud će donijeti odluku na temelju stanja spisa.



Na raspravi za ispravak zemljišnoknjižni će sud dati priliku nazočnima da obrazlože svoje pravodobno podnesene prijave i prigovore, da se očituju na tuđe te da u prilog svojih tvrdnji ponude dokaze koje bi na toj raspravi bilo moguće odmah izvesti.

Zemljišnoknjižni sud će omogućiti nazočnima da se na raspravi za ispravak sporazumiju o svim prijavama i prigovorima, pa će postignute sporazume uzeti na zapisnik.

Zemljišnoknjižni sud će na raspravi za ispravak izvesti dokaze koje smatra potrebnima.

**Zakašnjele prijave i prigovori** ne raspravljaju se na raspravi niti se može dokazivati njihova osnovanost, osim ako se nazočni sporazumiju da će se s prijavom ili prigovorom koji je stigao do zakazivanja rasprave, postupati kao da su podneseni u roku za ispravak. Ako se takav sporazum ne postigne, zakašnjela prijava ili prigovor biti će odbačeni.

#### 4.14.1. Odluka suda na raspravi za ispravak i provedba upisa

Raspravu za ispravak zemljišnoknjižni sud će zaključiti kad ocijeni da su sva pitanja dovoljno raspravljena te će donijeti i proglasiti svoju odluku kojom će u potpunosti ili djelomično usvojiti, odbiti ili odbaciti prijavu upisa odnosno prigovor na upise ili njihov prvenstveni red.

Ako se nazočni postignu sporazum sud će odlučiti u skladu s tim sporazumom, ako je on dopušten i moguće ga je provesti.

Ako sporazum ne bude postignut, sud će odlučiti po pravičnoj ocjeni.

Kad sud usvoji prijavu upisa ili prigovor na upis, dopustiti će zahtijevani upis i narediti njegovu provedbu u zemljišnoj knjizi.

Ako je na raspravi postignut sporazum o prijavama ili prigovorima, zabilježba prijave i prigovora izbrisati će se zajedno s provođenjem upisa.

Zemljišnoknjižni sud će po službenoj dužnosti izbrisati sve zabilježbe prijave i prigovora u kojima nije postignut sporazum nakon isteka roka od trideset dana od dana dostave rješenja o osnovanosti istih, a i prije ako su zamijenjene zabilježbom spora.

#### 4.15. Tužba za ispravak

##### **Važno!**

Protiv odluke zemljišnoknjižnoga suda donesene na raspravi, za ispravak se ne može uložiti žalba, ali ona ne sprječava ostvarivanje prava u parnici pred sudom ili u postupku pred drugim nadležnim tijelom.

Osobe čije prijave ili prigovore sud nije usvojio u cijelosti ili djelomično, kao i one čiji je upis ili prvenstveni red upisa svojom odlukom odredio izmijeniti, nadopuniti ili izbrisati, zemljišnoknjižni sud će uputiti da svoje navodno pravo ostvaruju u parnici tužbom za ispravak.

Ako se tužba za ispravak podnese u roku od trideset dana od zaključenja rasprave, zemljišnoknjižni sud će, kad mu bude dokazano da je tužba podnesena, zabilježbu prijave ili prigovora zamijeniti zabilježbom spora. Ako tužba bude podnesena nakon trideset dana, a stranka zahtijeva zabilježbu spora, ta će zabilježba spora dobiti mjesto u prvenstvenom redu koje mu pripada u trenutku podnošenja prijedloga za zabilježbu spora povodom tužbe za ispravak.

**Rok za podizanje tužbe za ispravak** određen je člankom 197. stavak 2. ZZK i vezan je uz protek rokova koji je propisan za podizanje brisovne tužbe. To je rok od **tri godine** koji počinje teći ili od dana provedbe spornog upisa ili pak od dana kada je dostavljeno rješenje o odbijanju prijave ili prigovora.

Na tužbu za ispravak se na odgovarajući način primjenjuju pravila o brisovnoj tužbi po kojima se štite osobe koje su postupale s povjerenjem u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga. Tako se toj tužbi ne bi moglo udovoljiti protiv osobe koja je postupajući s povjerenjem u istinitost zemljišnih knjiga, a u dobroj vjeri, uknjižila svoje pravo izvodeći ga iz uknjiženog, ali neistinitog (nevaljanog) prava knjižnog prednika.

#### 4.15.1. Tko je legitimiran podnijeti tužbu za ispravak

Člankom 197. stavak 1. propisano je da zahtijevati ispravak upisa u zemljišnu knjigu pokretanjem parnice ili drugoga postupka pred nadležnim tijelom (tužba za ispravak) imaju pravo:

- osobe čijim prijavama ili prigovorima zemljišnoknjižni sud nije u cijelosti ili djelomično udovoljio u ispravnom postupku;
- osobe čiji je upis ili prvenstveni red upisa odlukom donesenom u ispravnom postupku zemljišnoknjižni sud naredio izmijeniti, nadopuniti ili izbrisati.

*Primjer rješenja o zabilježbi tužbe za ispravak, vidi stranicu 58*

## 5. DOPUNA ZEMLJIŠNE KNJIGE

Člankom 179. stavak 3. ZZK propisano je da se dopuna zemljišne knjige provodi onda kad u zemljišnu knjigu nisu upisana sva zemljišta katastarske općine za koju se knjiga vodi. Moguće je, na primjer, da je neko zemljište prilikom osnivanja zemljišne knjige ostalo neupisano iz različitih razloga. Kad zemljišnoknjižni sud utvrdi da bi određena čestica trebala biti upisana u nekoj katastarskoj općini, a podaci o njoj ne postoje, tada se po službenoj dužnosti provodi postupak dopune zemljišne knjige prema pravilima o osnivanju zemljišne knjige, a na temelju odluke ministra pravosuđa.



REPUBLIKA HRVATSKA

OPĆINSKI SUD U \_\_\_\_\_

(adresa) \_\_\_\_\_

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL

Z- \_\_\_\_\_

## RJEŠENJE

Općinski sud u \_\_\_\_\_ po ovlaštenom zemljišnoknjižnom referentu \_\_\_\_\_ u zemljišnoknjižnom postupku predlagatelja \_\_\_\_\_ iz \_\_\_\_\_, ( ul., k.br.) \_\_\_\_\_, radi zabilježbe tužbe za ispravak na nekretninama upisanim u z.k.ul. \_\_\_\_\_ k.o. \_\_\_\_\_,

### riješio je

Na temelju tužbe za ispravak zaprimljene kod Općinskoga suda u \_\_\_\_\_ dana \_\_\_\_\_ god.

### dopušta se

zabilježba spora koji se vodi pod posl. brojem P-\_\_\_\_ u predmetu tužitelja \_\_\_\_\_ protiv tuženika \_\_\_\_\_ radi ispravka upisa provedenog u postupku obnove zemljišne knjige pod br. Z-\_\_\_\_, za k.o. \_\_\_\_\_, na nekretninama upisanim u z.k.ul. \_\_\_\_\_ k.o. \_\_\_\_\_ koje se sastoje od č.k.br. \_\_\_\_\_, na kojoj je uknjiženo pravo vlasništva za korist \_\_\_\_\_.

Prijedlog ostaje u spisu, a isprava se stavlja u zbirku.

Provedba ovog rješenja nalaže se zemljišnoknjižnom odjelu ovoga suda.

U \_\_\_\_\_, dana \_\_\_\_\_ god.

Ovlašteni zemljišnoknjižni referent

\_\_\_\_\_

#### Pouka o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba u roku od 15 dana od dana prijema istog. Žalba se podnosi pisano ovom sudu. O žalbi odlučuje zemljišnoknjižni sudac.

#### Dostaviti rješenje :

1. Predlagatelj
2. Protustranka

## 6. POJEDINAČNI ISPRAVNI POSTUPAK

Pojedinačni ispravni postupak kao način uređenja zemljišnoknjižnog stanja svoju je širu afirmaciju doživio tek u par posljednjih godina primjene ZZK. Njegovo napredovanje bilo je vrlo sporo, a odvijalo se u atmosferi nepovjerljivosti i odbijanju prihvaćanja da je upravo to način na koji se rješavaju nesporne situacije u zapuštenoj zemljišnoj knjizi. To je institut koji se u dijelu Hrvatske pod drugim nazivom („komisijski ispravak zemljišnih knjiga“) primjenjivao i prije stupanja na snagu ZZK, dok u drugim krajevima nije bio poznat.

Prema podacima Službe za zemljišnoknjižno pravo Ministarstva pravosuđa, ali i sudeći po broju oglasa koji se objavljuju u „Narodnim novinama“ broj postupaka je u dnevnom porastu, no njihov tijek još je uvijek neizvjestan jer je praksa sudova gotovo posve neusklađena.

Možemo, dapače, govoriti i o dijametralno suprotnim postupanjima. Tako je u nekim sudovima riječ o vrlo jednostavnom postupku koji se završava u kratkom roku nakon objave javnog oglasa u „Narodnim novinama“, a u nekim sudovima pak o postupku koji traje godinama. Zakonodavac je prepoznao pojedinačni ispravni postupak kao mogućnost efikasnog uređenja stanja zemljišnih knjiga, pa je posljednjim izmjenama i dopunama ZZK, tom postupku dao više mjesta u samom tekstu Zakona, gdje ga detaljnije propisuje, nadovezujući se na odredbe kojima je tim tekstom uređen postupak osnivanja i obnove zemljišne knjige.

### **VAŽNO!**

#### **Kada koristiti pojedinačni ispravni postupak kao način uređenja stanja?**

Primjerice, kada su u zemljišnoj knjizi vlasnici s kraja 19. ili početka 20. stoljeća, odnosno kada je riječ o „starim“ upisima, a u katastru je upisan posjednik koji česticu uživa (sam ili po pravnim prednicima) dulje od 20 godina, a ne raspolaže ispravom kojom se može uknjižiti kao vlasnik u zemljišnu knjigu.

Upravo taj posjednik može pokrenuti pojedinačni ispravni postupak, o svom trošku.

**Pojedinačni ispravni postupak se ne koristi kada je moguće do upisa u zemljišnu knjigu doći sastavom isprava među živima („inter vivos“), niti kada na nekretnini postoji spor o vlasničkim ili kojim drugim knjižnim pravima.**

## Pojedinačni ispravni postupak – koraci u postupku

|     |   |   |
|-----|---|---|
| 1.  | Prijedlog zainteresirane stranke za pokretanje postupka (čl.200. i 200.a ZZK)<br>Sud odlučuje o osnovanosti prijedloga                        |    |
| 2.  | Ako sud odbije prijedlog – stranka ima pravo žalbe<br>Ako sud usvoji prijedlog - objava javnog oglasa „Narodnim novinama“ (članak 200.d. ZZK) |    |
| 3.  | Postupak se vodi po službenoj dužnosti, a prijedlog ima status prijave/prigovora  |    |
| 4.  | Zabilježba pokretanja postupka u zemljišnu knjigu (članak 200.b ZZK)  |    |
| 5.  | Dostava rješenja o otvaranju postupka (članak 200.e. ZZK)   |  |
| 6.  | Rok za podnošenje prijave i prigovora (čl.200.c. stavak 2. ZZK)   |  |
| 7.  | Poziv na raspravu za ispravak   |  |
| 8.  | Rasprava za ispravak, odlučivanje o prijavama i prigovorima – donošenje rješenja ( čl.200.g.)   |  |
| 9.  | Brisanje zabilježbe pokretanja postupka protekom roka od 30 dana od dostave rješenja (čl.200.b.st.1 ZZK)                                      |  |
| 10. | Nezadovoljna stranka može podnijeti tužbu za ispravak   |  |

## 6.1. Kada se može provesti pojedinačni ispravni postupak

Pojedinačni ispravni postupak provodi se kad za to postoji opravdani razlog. Opravdani razlog za vođenje pojedinačnog ispravnog postupka postoji kada je nekom ispravom učinjeno vjerojatnim da nekoj osobi pripada pravo, koje nije u njezinu korist upisano i radi čijeg bi upisa trebalo ispraviti određene zemljišnoknjižne upise, a radi se o pravu koje po odredbama ZZK može biti predmet zemljišnoknjižnog upisa. Dakle, opravdani razlog postoji kada stanje zemljišne knjige ne odgovara stvarnom stanju nekretnine koja je predmet postupka.

Pojedinačni ispravni postupak može se provesti glede jednog ili više zemljišnoknjižnog uložaka. Pri tome treba voditi računa, kad se uređuje stanje u više uložaka jedne katastarske općine, da prijedlog bude utemeljen na istoj ispravi ili na istom načinu stjecanja. Vidjeti o tome više u poglavlju „**Posebno o prijedlogu za upis**“.

### 6.1.1. Tko može podnijeti prijedlog za upis

Pojedinačni ispravni postupak poseban je zemljišnoknjižni postupak, pa se od „redovitog“ zemljišnoknjižnog postupka razlikuje i po tome što prijedlog za pokretanje može podnijeti svatko tko ima pravni interes, kada nekom ispravom može učiniti vjerojatnim da mu pripada neko knjižno pravo koje treba upisati u zemljišnu knjigu.

Ovlaštenje na podnošenje prijedloga za pokretanje pojedinačnog ispravnog postupka odstupa od propisa članka 95. ZZK; ovdje je za podnošenje prijedloga ovlaštena ona osoba koja ima pravni interes (članak 200.a. stavak 1. ZZK).

Dakle, onaj tko ima pravni interes mora sudu dokazati da:

- a) ima opravdani razlog i da
- b) je učinjeno vjerojatnim da osobi pripada neko pravo koje u njezinu korist nije upisano i radi čijeg bi upisa trebalo ispraviti određene zemljišnoknjižne upise.

Pri tome uvijek mora biti riječ o pravu koje prema odredbama ZZK može biti predmet upisa u zemljišnu knjigu.

Opravdani razlog i činjenje vjerojatnim sada je propisano odredbom čl.108. Zemljišnoknjižnog poslovnika, a u tekstu ZZK odredbom članka 200. stavak 1. i 3.

#### **Važno!**

Novina je da se pojedinačni ispravni postupak sada može voditi u **svim zemljišnim knjigama**, što uključuje i one zemljišne knjige koje su osnovane ili obnovljene prema odredbama ZZK. To do sada nije bilo moguće, pa je sređivanje zemljišnoknjižnog stanja trebalo uređivati u parničnom postupku, koji je skuplji, obično i dugotrajniji i daleko formalniji od pojedinačnog ispravnog postupka!

### 6.1.2. Sadržaj prijedloga za pojedinačni ispravni postupak

Prema članku 200.a ZZK u prijedlogu za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka treba biti točno označeno u kojem se smislu zahtijeva ispravljanje zemljišnoknjižnog uložka, koji bi se zemljišnoknjižni upisi u tom ulošku, na koji način i u čiju korist trebali ispraviti.

U prijedlogu za otvaranje moraju se navesti činjenice na kojima se prijedlog temelji (npr. temelj stjecanja, povijest stjecanja i slično).

Uz prijedlog se može podnijeti i nacrt ispravljenog zemljišnoknjižnog uložka.

Prijedlog mora sadržavati ime, prezime, adresu i OIB podnositelja.

### **Korisno ...**

Prijedlog za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka ne mora sadržavati podatke o osobama protiv kojih se traži ispravak (protustranke).

Kako bi zemljišnoknjižni sud mogao odlučiti o prijedlogu, on mora biti uredan i potpun, odnosno sastavljen sukladno ne samo čl. 200.a ZZK, nego i člancima 99. do 101. ZZK te s priložima propisanim člancima 102. do 104. ZZK, koji se u slučaju prijedloga za pokretanje i otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka primjenjuju shodno.

Budući je ovdje riječ o posebnom zemljišnoknjižnom postupku, jasno je da će i prijedlog odstupati od uobičajenog zemljišnoknjižnog prijedloga.

U odnosu na sadržaj prijedloga, kako smo naprijed naveli, treba voditi računa o odredbama ZZK koje inače uređuju sadržaj prijedloga, pa bi prijedlog za pokretanje i otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka, uz sve posebnosti navedene u članku 200.a ZZK, svakako trebao sadržavati i ove podatke (jer će u protivnom prijedlog biti odbačen kao neuredan):

- da se radi o zemljišnoknjižnom predmetu;
- prijedlog mora sadržavati naziv zemljišnoknjižnog suda kojem se prijedlog podnosi;
- ime, adresu i OIB podnositelja prijedloga;
- broj uložka, točnu oznaku čestica koje su predmet postupka kao i katastarsku općinu u kojoj nekretnina leži;
- knjižno pravo koje je predmet upisa.

Ukoliko ne bi bile priložene isprave kojima se čini vjerojatnim opravdanost za pokretanje postupka, o čemu pišemo u nastavku, prijedlog će biti odbijen.

### **6.1.3. Isprave kao prilog prijedlogu**

Uobičajeno je da predlagatelj u pojedinačnom ispravnom postupku ne raspolaže ispravama koje su inače potrebne da bi sud odlučio o osnovanosti prijedloga. U najvećem broju slučajeva predlagatelj ne može dokazati neprekinuti niz izvanknjižnih stjecanja (članak 41. ZZK) ili ne raspolaže ispravama koje udovoljavaju pretpostavkama iz članka 43., 44., te članka 52. do 55. ZZK ili pak nije ispunjeno pravilo knjižnog prednika zbog jednog ili više neažurnih upisa. Uglavnom, to je situacija kada sud ne može na temelju mjerodavnog stanja zemljišne knjige i priloženih isprava dopustiti upis u zemljišnu knjigu.

Stoga prilikom pokretanja treba dostaviti isprave na temelju kojih će sud odlučiti o osnovanosti prijedloga. Iz isprava priloženih uz prijedlog mora biti učinjeno vjerojatnim da postoji opravdani razlog za vođenje pojedinačnog ispravnog postupka (npr. isprave o prijenosu ili osnivanju knjižnih prava u korist podnositelja prijedloga koje ne ispunjavaju sve pretpostavke za valjanost tabularne isprave, izvaci iz katastra zemljišta o posjedniku nekretnine, javno ovjerovljene izjave zemljišnoknjižnog vlasnika ili njegovih nasljednika, kojima se potvrđuje pravo predlagatelja i slično).

Svrishodno bi bilo priložiti svaku ispravu koja može poslužiti kao dokaz tvrdnji predlagatelja, te predložiti po potrebi i saslušanje svjedoka ili primjerice, geodetskog vještaka radi identifikacije nekretnine.

### **Važno!**

U pojedinačnom ispravnom postupku dopušteno je (za razliku od postupka ispravljanja upisa povodom osnivanja ili obnavljanja zemljišne knjige) zahtijevati i promjenu podataka u posjedovnici u odnosu na površinu, oblik, broj i izgrađenost pojedinih dijelova zemljišnoknjižnog tijela, ali tada prijedlogu treba priložiti prijavni list katastra o nastaloj promjeni, što proizlazi iz odredbe stavka 6. članka 200.a ZZK.

*Primjer prijedloga za pokretanje i otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka, vidi stranicu 64*

*Primjer nacrtu ispravljenog uloška, vidi stranicu 65*

## **6.2. Postupanje s prijedlogom za pokretanje i otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka**

Nakon što zemljišnoknjižni sud utvrdi urednost i potpunost prijedloga, postupat će po članku 109. ZZK.

Sud može donijeti rješenje kojim će :

- a) prijedlog za pokretanje postupka usvojiti (članak 109.st.1.ZZK);
- b) prijedlog za pokretanje postupka odbiti (članak 109.st.1.ZZK);
- c) prijedlog za pokretanje postupka odbaciti (članak 109.st.6.ZZK);
- d) pozvati predlagatelja da dostavi isprave koje ne predstavljaju tabularnu ispravu (članak 109. st.7.ZZK).

Naprijed smo naveli slučajeve u kojima će sud prijedlog odbaciti kao neuredan, odnosno odbiti jer mu nisu priložene potrebne isprave.

Sud može pozvati predlagatelja da dopuni prijedlog ispravama koje ne predstavljaju tabularnu ispravu. To bi primjerice mogli biti: rodni list, potvrda o prebivalištu i slično, ako sud smatra da su te isprave potrebne da bi pravilno odlučio o podnesenom prijedlogu.

## **6.3. Objava javnog oglasa**

Javnost postupka osigurava se objavom javnog oglasa koji je zemljišnoknjižni sud po službenoj dužnosti dužan bez odgađanja objaviti čim donese rješenje o pokretanju pojedinačnog ispravnog postupka.

Oglas se objavljuje o trošku stranke, a sadržaj oglasa propisan je člankom 200.d. ZZK, koji je neznatno modificiran u odnosu na sadržaj članka 111. Zemljišnoknjižnog poslovnika, koji je do sada uređivao tu materiju.

Modifikacija se odnosi samo na točno određivanje lokacija na kojima se oglas objavljuje. Odredbom članka 200.d.stavak 3. ZZK propisano je da će se oglas objaviti:

- a) u službenom glasilu Republike Hrvatske,
- b) na oglasnoj ploči suda,



OPĆINSKOM SUDU U \_\_\_\_\_  
kao zemljišnoknjižnom sudu

\_\_\_\_\_  
(oznaka suda)

Zemljišnoknjižni predmet:

Podnositelj \_\_\_\_\_ (ul., k.br.) \_\_\_\_\_, OIB \_\_\_\_\_

Zemljišnoknjižni uložak br. \_\_\_\_\_, k. o. \_\_\_\_\_.

**Radi:** pokretanja i otvaranja pojedinačnog ispravnog postupka.

Na temelju članka 200. Zakona o zemljišnim knjigama («Narodne novine», br. 91/96, 69/98, 137/99, 114/01 i 100/04, 107/07, 152/08, 126/10 i 55/13.) podnosim sljedeći

## PRIJEDLOG

### za pokretanje i otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka za zemljišnoknjižni uložak broj \_\_\_\_\_ k.o. \_\_\_\_\_

U zemljišnoknjižnom ulošku br. \_\_\_\_\_ k.o. \_\_\_\_\_ upisana je i k.č.br. \_\_\_\_\_. Kao vlasnik upisan je \_\_\_\_\_ (ime i prezime). Taj upis ne odražava stvarno stanje, jer je obzirom na niz promjena koje su nastale u međuvremenu u odnosu na vlasničke odnose, posebno i ugovor o kupoprodaji od \_\_\_\_\_ sklopljen između \_\_\_\_\_ kao prodavatelja i \_\_\_\_\_ kao kupca, stanje potpuno drugačije, te je stvarni vlasnik tih nekretnina podnositelj \_\_\_\_\_ iz \_\_\_\_\_.

Kao dokaz prilažem:

- a) navedeni ugovor,
- b) posjedovni list i
- c) predlažem saslušanje svjedoka \_\_\_\_\_ (podaci o svjedocima).

To vlasništvo stekao sam temeljem navedenog ugovora o kupoprodaji od \_\_\_\_\_ sklopljenog između pravnog slijednika uknjiženog vlasnika \_\_\_\_\_ i podnositelja prijedloga. Potpis na tom ugovoru nije ovjeren, a u međuvremenu je prodavatelj umro. Nasljednici su nepoznati.

Kako redovnim putem ne mogu ostvariti upis svog prava u navedenom zemljišnoknjižnom ulošku, i time uskladiti faktično i zemljišnoknjižno stanje smatram da postoji opravdani razlog za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka u smislu članka 200. stavak 1. Zakona o zemljišnim knjigama i podnoseći ovaj prijedlog molim da sud pokrene pojedinačni ispravni postupak, te isti otvori.

Stoga predlažem da se:

1. glede zemljišnoknjižnog uloška br. \_\_\_\_\_ Katastarska općina \_\_\_\_\_ u kojem je u korist \_\_\_\_\_ (podaci o knjižnom vlasniku) upisana katastarska čestica broj \_\_\_\_\_ provede pojedinačni ispravni postupak tako da se u navedenom ulošku ispravi i provede sljedeći upis \_\_\_\_\_ (navesti npr. prijenos prava vlasništva sa imena upisanih vlasnika na ime i vlasništvo podnositelja prijedloga).
2. Odredi zabilježba prijave ovog prijedloga i zabilježba pokretanja i otvaranja pojedinačnog ispravnog postupka.

U \_\_\_\_\_, dana \_\_\_\_\_ god.

Podnositelj prijedloga

\_\_\_\_\_

## NACRT ISPRAVLJENOG Z.K. ULOŠKA

Temeljem članka 200.a stavak 2. ZZK podnosim i nacrt ispravljenog zemljišnoknjižnog uložka, tako da nakon provedene rasprave za ispravak glasi:

### **Posjedovnica (Popisni list)**

K.O.: \_\_\_\_\_ z.k.ul. broj \_\_\_\_\_  
1. č.k.br. \_\_\_\_\_ (kategorija) \_\_\_\_\_ površine \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

### **Vlastovnica (Vlasnički list)**

Vlasnik je:

1. \_\_\_\_\_ iz \_\_\_\_\_, (ul., k.br.) \_\_\_\_\_, rođ. \_\_\_\_\_, OIB \_\_\_\_\_

### **Teretovnica (Teretni list)**

Tereta nema.

- c) na oglasnoj ploči nadležnog ureda za katastar,
- d) na oglasnoj ploči jedinice lokalne samouprave, kao i
- e) na mrežnoj stranici Ministarstva pravosuđa ili na drugi odgovarajući način, o trošku predlagatelja.

Prema ovom sadržaju čini se da je objava na svim nabrojenim lokacijama obavezna, time da je zakonodavac ostavio još mogućnost da sud oglas objavi i na neki drugi odgovarajući način.

Iz oglasa mora biti jasno :

- tko je podnio prijedlog,
- što je predmet postupka (navođenjem koji se upis u postupku treba ispraviti i na koji način),
- za koju je česticu postupak otvoren (navođenjem broja čestice i njezinim opisom, broj zemljišnoknjižnog uloška i katastarske općine),
- u oglasu se navode imena osoba koje su sada upisane kao vlasnici,
- oglas sadrži i poziv svim osobama koje se protive da se zemljišnoknjižni uložak na predloženi način ispravi, koje smatraju da bi u zemljišnoknjižni uložak trebalo upisati nešto što nije predloženo ili da bi trebalo izmijeniti ili ispraviti neki upis da stave zemljišnoknjižnom sudu svoje prijave prijedloga za upis, odnosno svoje prigovore u roku za ispravak time da,
- početak i kraj roka za ispravak moraju u oglasu biti izričito navedeni određivanjem kalendarskog dana.

**Primjer oglasa, vidi stranicu 67**

**Primjer rješenja o pokretanju i otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka, vidi stranicu 68**

## 6.4. Dostava rješenja o pokretanju i otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka

Člankom 200.e ZZK propisano je da se rješenje o otvaranju postupka dostavlja onim osobama iz čijeg je upisa nedvojbeno moguće zaključiti da je dostava moguća. Smatramo da bi odluku o tome kome će se dostava obaviti trebao donijeti zemljišnoknjižni sudac odnosno sudski savjetnik, na prijedlog zemljišnoknjižnog referenta koji uvidom u ručne zemljišne knjige i povijesne izvatke iz digitalne zemljišne knjige može utvrditi kada je izvršen koji upis u zemljišnu knjigu. Praksa je, naime, pokazala da se posve nepotrebno troše i vrijeme i novac suda na pokušaje dostave osobama, čiji upisi su stari više desetaka, ali i stotinu godina. Kako postupak određivanja kome će se rješenje dostaviti nije definiran zakonskim tekstom, to bi ga trebalo urediti odredbama Zemljišnoknjižnog poslovnika.

U zakonski tekst nije preuzeta poslovnička odredba da se rješenje o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka dostavlja samo radi bolje obavijesti, te da činjenica, da je dostava neuredna ili nije uopće provedena, ne daje prava samo zbog toga osporavati valjanost upisa provedenih u postupku.

Stoga zaključujemo da je sud dužan obaviti urednu dostavu rješenja o otvaranju ispravnog postupka, sukladno odredbama o dostavi pismena.



REPUBLIKA HRVATSKA

OPĆINSKI SUD U \_\_\_\_\_

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL

Z- \_\_\_\_\_

## OGLAS

Općinski sud u \_\_\_\_\_ objavljuje da je po prijedlogu predlagatelja \_\_\_\_\_ iz \_\_\_\_\_, (ul., k.br.) \_\_\_\_\_, OIB \_\_\_\_\_ otvoren pojedinačni ispravni postupak u pogledu čest.kat.br. \_\_\_\_\_, (kategorija/opis) \_\_\_\_\_ sa \_\_\_\_\_ rali i \_\_\_\_\_ čhv upisane u z.k.ul. \_\_\_\_\_ k.o. \_\_\_\_\_.

Ovim pojedinačnim ispravnim postupkom predlagatelj predlaže da se u navedenom ulošku isprave i provedu sljedeći upisi:

- A) parcelacija, promjena oblika i površine č.k.br. \_\_\_\_\_, (kategorija/opis) \_\_\_\_\_ sa \_\_\_\_\_ rali i \_\_\_\_\_ č.hv. na č.k.br. \_\_\_\_\_, (kategorija/opis) \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ rala i \_\_\_\_\_ čhv ili \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, č.k.br. \_\_\_\_\_, (kategorija/opis) \_\_\_\_\_ sa \_\_\_\_\_ rala i \_\_\_\_\_ čhv ili \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, koje će nekretnine ostati uknjižene s pravom vlasništva za korist dosadašnjih vlasnika \_\_\_\_\_ iz \_\_\_\_\_ (ul., k.br.) \_\_\_\_\_ u \_\_\_\_\_ dijela, (ime i prezime) \_\_\_\_\_ iz \_\_\_\_\_ (ul., k.br.) \_\_\_\_\_ u \_\_\_\_\_ dijelai (ime i prezime) \_\_\_\_\_ iz \_\_\_\_\_ (ul., k.br.) \_\_\_\_\_ u \_\_\_\_\_ dijela.
- B) na č.k.br. \_\_\_\_\_, (kategorija) \_\_\_\_\_, površine \_\_\_\_\_ ral i \_\_\_\_\_ čhv ili \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> u koju se predlaže uknjižiti s pravom vlasništva predlagatelja.

Pozivaju se svi oni koji smatraju da bi na toj nekretnini trebalo upisati nešto što nije upisano ili da bi trebalo izmijeniti, nadopuniti ili izbrisati neki upis ili njegov prvenstveni red, da stave zemljišnoknjižnom sudu svoje prijave prijedloga za upise, odnosno svoje prigovore postojećim upisima ili njihovom prvenstvenom redu u roku 30 dana od dana objave ovog oglasa jer će se, kad istekne oglasom određeni rok za prijave i prigovore, smatrati da su upisi u zemljišnu knjigu istiniti i potpuni, s time da se taj rok ne može produžiti, niti se može dopustiti povrat u prijašnje stanje.

U \_\_\_\_\_, dana \_\_\_\_\_ god.

Sudac:

\_\_\_\_\_



REPUBLIKA HRVATSKA

OPĆINSKI SUD U \_\_\_\_\_

(adresa) \_\_\_\_\_

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL

## RJEŠENJE

Općinski sud u \_\_\_\_\_ po sucu ovoga suda \_\_\_\_\_ kao sucu pojedincu u zemljišnoknjižnom predmetu broj \_\_\_\_\_ povodom prijedloga \_\_\_\_\_ iz \_\_\_\_\_, OIB \_\_\_\_\_ za pokretanje i otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka dana \_\_\_\_\_ god.

### riješio je

#### I.

Temeljem članka 200. Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine“, broj 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10 i 55/13) pokreće se i otvara pojedinačni ispravni postupak na nekretninama upisanim u z.k.ul. br. \_\_\_\_\_ k.o. \_\_\_\_\_ i to kčbr. \_\_\_\_\_ u kojem su u korist \_\_\_\_\_ (podaci o knjižnom vlasniku) upisane navedene nekretnine.

Ovim pojedinačnim ispravnim postupkom predlagatelj predlaže da se u navedenom ulošku isprave i provedu sljedeći upisi \_\_\_\_\_ (navesti sve navode iz prijedloga glede upisa koji se zahtijevaju u svezi s zemljišnoknjižnog uloška, a po potrebi navesti i nacrt ispravljenog zemljišnoknjižnog uloška).

O provođenju pojedinačnog ispravnog postupka objavit će se oglas u „Narodnim novinama“, na oglasnoj ploči suda, nadležnog ureda za katastar, jedinice lokalne samouprave, kao i na mrežnoj stranici Ministarstva pravosuđa.

Rok za podnošenje prigovora ili prijava određuje se sa 30 dana.

#### II.

Određuje se zabilježba pokretanja i otvaranja pojedinačnog ispravnog postupka na čk.br. \_\_\_\_\_ upisanoj u z.k.ul. br. \_\_\_\_\_ k. o. \_\_\_\_\_.

### Obrazloženje

Podnositelj prijedloga \_\_\_\_\_ iz \_\_\_\_\_ u svom je prijedlogu naveo da zemljišnoknjižno stanje u odnosu na podatke o vlasniku na nekretninama upisanim u z.k.ul. br. \_\_\_\_\_ katastarska općina \_\_\_\_\_ i to kčbr. \_\_\_\_\_ ne odgovara stvarnom stanju, jer je kao vlasnik upisan \_\_\_\_\_ iz \_\_\_\_\_, a pravo na uknjižbu vlasništva na tim nekretninama stekao je podnositelj prijedloga pravnim poslom - kupoprodajnim ugovorom od \_\_\_\_\_ sklopljenim između njega kao kupca i \_\_\_\_\_ kao prodavatelja.

Kako na ispravi nema ovjerenog potpisa prodavatelja, a ne postoje ni nasljednici to drugim putem podnositelj prijedloga nije mogao uskladiti zemljišnoknjižno i stvarno stanje, pa postoji opravdani razlog temeljem članka 200. ZZK za provođenje pojedinačnog postupka. Budući da je podnositelj prijedloga priložio isprave iz kojih proizlazi osnovanost njegovih tvrdnji to je prijedlogu udovoljeno.

U \_\_\_\_\_, dana \_\_\_\_\_ god.

Sudac:

#### Pouka o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba. Osobe koje za to imaju pravni interes, svoja prava mogu ostvarivati u ispravnom postupku podnošenjem prijave ili prigovora u roku otvorenom za ispravak, odnosno u parnici pred sudom ili u postupku pred drugim nadležnim tijelom, nakon što pojedinačni ispravni postupak bude zaključen.

#### Dostaviti:

1. Predlagatelj;
2. Upisani vlasnici (samo ako je iz stanja zemljišne knjige nedvojbeno vidljivo da je dostava moguća, npr. kad je riječ o novijem upisu);
3. Vlasnici koji su zahtijevali upis nakon zabilježbe pokretanja pojedinačnog ispravnog postupka (ako takav upis postoji).

## 6.5. Pravni lijek protiv rješenja o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka

Kad zemljišnoknjižni sud odluči udovoljiti prijedlogu za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka uputa o pravnom lijeku mora biti sastavljena sukladno odredbi članka 200.c ZZK. Iz te odredbe slijedi da će osoba, kojoj je dostavljeno rješenje o otvaranju, moći u roku za ispravak izjaviti svoju prijavu ili prigovor. Uputa o pravnom lijeku glasi:

*„Protiv rješenja o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka nije dopuštena posebna žalba. Osobe koje za to imaju pravni interes, svoja prava mogu ostvarivati u ispravnom postupku podnošenjem prijave ili prigovora u roku otvorenom za ispravak, odnosno u parnici pred sudom ili u postupku pred drugim nadležnim tijelom, nakon što pojedinačni ispravni postupak bude zaključen.“*

U slučaju da zemljišnoknjižni sud prijedlog za pokretanje pojedinačnog ispravnog postupka odbije ili odbaci, nema mjesta uputi o pravnom lijeku iz članka 200. c ZZK.

Tada se primjenjuju članci 123. do 128. ZZK koji uređuju institut žalbe u zemljišnoknjižnom postupku, odnosno sada, Noveli ZZK institut prigovora.

## 6.6. Svrha rješenja o zabilježbi pokretanja i otvaranja pojedinačnog ispravnog postupka (članak 200.b ZZK)

Svrha ove zabilježbe je:

- publiciranje prema trećima, da je na određenoj čestici pokrenut ispravni postupak, pa se nitko ne može pozivati na to da nije za njih znao niti morao znati,
- da svatko tko ima pravnog interesa može, dok je otvoren rok za ispravni postupak, podnijeti svoju prijavu i/ili prigovor. To znači da i osobe kojima nije dostavljeno rješenje o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka mogu izjaviti prijavu ili prigovor.

Uz to, dok se ta zabilježba po službenoj dužnosti ne izbriše (trideset dana od dana uredne dostave rješenja donesenog na raspravi za ispravak), ona ima svrhu čuvanja prvenstvenog reda za moguće podnošenje tužbe za ispravak.

### 6.6.1. Novi učinci upisa zabilježbe

Člankom 200.b. stavcima 2. i 3. ZZK određeno je:

*„(2) Zabilježba iz stavka 1. ovoga članka ne sprječava daljnje upise u zemljišnu knjigu.*

*(3) Upisi provedeni nakon zabilježbe iz st.1. ovoga članka će se brisati po službenoj dužnosti ako njihov sadržaj bude suprotan upisu koji će odrediti povodom rješenja donesenog na raspravi za ispravak. O brisanju upisa obavijestiti će se nositelje čija prava prestaju brisanjem, a nezadovoljnu stranku uputiti da svoja navodna prava ostvaruje u parnici tužbom za ispravak.“*

S tim je u vezi i odredba članka 200.e. ZZK koja propisuje da će se rješenje o otvaranju ispravnog postupka dostaviti i osobama koje su upis u zemljišnu knjigu zahtijevale nakon zabilježbe o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka.

## 6.7. Rok za podnošenje prijave i prigovora

Prema članku 200.d. ZZK propisano je da se oglasom određuje trajanje roka za podnošenje prijave i prigovora. Rok ne može biti kraći od trideset dana niti dulji od 6 mjeseci, računajući od dana objave oglasa. Referentni datum za početak računanja roka je, kako smo naprijed naveli, dan objave oglasa u „Narodnim novinama“.

## 6.8. Prijave i prigovori

Člankom 200.f. ZZK propisano je da se na prijave i prigovore povodom prijedloga za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka primjenjuju odredbe čl.188. ZZK o:

- a) obliku i sadržaju prijave i prigovora te
- b) zabilježbi prijave i prigovora.

O tome vidjeti više u Poglavlju koje se odnosi na osnivanje, obnovu i dopunu zemljišnih knjiga.

## 6.9. Poziv na raspravu za ispravak

Za poziv na raspravu za ispravak shodno se primjenjuje odredba članka 192. ZZK. Tako će na raspravu za ispravak biti pozvan:

- a) predlagatelj (koji ima status osobe koja je podnijela prijavu ili prigovor, jer se s njegovim prijedlogom nakon podnošenja prijedloga postupa kao s prijavom ili prigovorom sukladno odredbi članka 200.a. stavak ZZK);
- b) osobe koje su podnijele prijave i prigovore;
- c) osobe koje bi prema sadržaju zemljišne knjige mogle imati pravni interes;
- d) ako je predmet postupka provedba prijavnog lista – ovlašteni inženjer geodezije koji je izradio prijavni list (v.čl.200.g. ZZK);
- e) osobe koje su neki upis ostvarile nakon zabilježbe otvaranja pojedinačnog ispravnog postupka.

Uz to, na raspravu će biti pozvani i svjedoci, ukoliko je to prijedlogom zatraženo. Prema našem mišljenju, nema zapreke da se na raspravu pozove i druge osobe, ukoliko sud smatra da bi njihovo prisustvo moglo doprinijeti utvrđenju određenih činjenica. Primjerice, to može biti geodetski stručnjak, ukoliko sud nije siguran u identifikaciju čestice koja je predmet postupka.

## 6.10. Rasprava

Naprijed smo naveli da samo po sebi rješenje kojim zemljišnoknjižni sud dopušta pokretanje postupka ne znači nužno i da će takav prijedlog biti usvojen.

U času podnošenja prijedloga sud samo ocjenjuje vjerojatnost da li bi netko mogao imati opravdan razlog zahtijevati pokretanje pojedinačnog ispravnog postupka. Je li će prijedlog za ispravak biti usvojen odlučuje se na raspravi za ispravak. Člankom 200.g ZZK propisano je da će se na raspravu za ispravak primijeniti odgovarajuća pravila koja uređuju raspravu u ispravnom postupku povodom osnivanja zemljišne knjige.

### **Važno! Brisana odredba o privremenom zastupniku**

Kako je brisana odredba stavka 4. u članku 192. ZZK koji je glasio:

*„(4) Radi zaštite nenazočnih osoba sud će im, ne odgađajući raspravu, postaviti privremenoga zastupnika koji će u njihovo ime i o njihovu trošku sudjelovati u raspravi za*

*ispravak i kojem će biti dostavljena odluka,, odredba članka 84. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine broj 53/91, 91/92, 1112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07 i 123/08, 57/11, 148/11 i 25/13) o institutu privremenog zastupnika, u pojedinačnom ispravnom postupku se ne primjenjuje.*

Iz prakse je poznato da veliki broj sudova, na temelju dostavnica koje se vraćaju sa naznakom da je primatelj umro, da je nepoznat ili da adresa ne postoji ili nije poznata, pokreće postupak postavljanja privremenog zastupnika ili skrbnika ostavine prema odredbama ZPP-a i Zakona o nasljeđivanju („Narodne novine“ broj 48/03, 163/03 i 35/05) jer su iz vraćene dostave utvrdili da pozvana stranka neće prisustvovati raspravi. Sada je i ta situacija pojednostavljena, uslijed predloženih novih pravila o dostavi.

Ponekad je u jednom postupku riječ o većem broju osoba kojima se postavlja privremeni zastupnik. Postupak propisan člankom 84. ZPP-a povećava troškove postupka i produljuje njegovo trajanje.

Zakonodavac je očigledno smatrao da se brisanjem ove odredbe neće umanjiti pravna sigurnost, jer je ona osigurana objavom javnog oglasa, ali i vrlo širokim mogućnostima zemljišnoknjižnog suda kod utvrđivanja činjeničnog stanja, koje uključuje i da sud raspravu održi na licu mjesta, na samoj nekretnini koja je predmet postupka.

No zakonodavac je otišao i korak dalje, propisujući sada promijenjenim stavkom 4. da će u slučaju neodaziva uredno pozvanih osoba, zemljišnoknjižni sud donijeti odluku na temelju stanja spisa. Ta se odredba odnosi, prema našem mišljenju, prvenstveno na raspravu za ispravak u postupku osnivanja ili obnove zemljišne knjige, koji postupak mora postati efikasnijim nego je to bio prije Novele ZZK.

Koliko će ova odredba zaživjeti u pojedinačnom ispravnom postupku tek nam ostaje vidjeti, ali može se reći da ona predstavlja jedan od mogućih izlaza u slučaju da se stranke pozivu suda ne odazovu.

## 6.11. Zakašnjele prijave i prigovori

U odnosu na zakašnjele prijave i prigovore odgovarajuće će se primijeniti odredba članka 193. stavak 4. ZZK koja propisuje da se na raspravi za ispravak ne raspravlja o prijavama i prigovorima koji su podneseni nakon isteka roka za ispravak, niti se dokazuje njihova osnovanost, osim ako su se nazočni sporazumjeli da se sa zakašnjelim prijavama ili prigovorima postupa kao da su podneseni u roku za ispravak.

## 6.12. Odluka suda na raspravi za ispravak

Odredba članka 194. stavak 1. ZZK je izmijenjena, pa prema Noveli ZZK ne postoji više obaveza suda da odluku proglašuje odmah na raspravi, čim je zaključio da su sva pitanja dovoljno raspravljena. Iz takve formulacije slijedi da odluka suda može uslijediti i naknadno.

Više nije kao obavezna propisana niti primjena članka 195. ZZK, no smatramo da tu odredbu treba i dalje primjenjivati, osim odredbe stavka 1. koji se odnosi na prijave i prigovore koji se tiču promjene upisa u posjedovnici. Naime, u pojedinačnom ispravnom postupku dopušteno je mijenjati podatke posjedovnice, ali oni moraju biti utemeljeni na prijavnom listu koji je pregledan i potvrđen od strane tijela nadležnog za katastar.

Zemljišnoknjižni sud može prijedlog (koji ima status prijave ili prigovora), prijavu ili prigovor:

- a) u potpunosti ili djelomično usvojiti;
- b) odbiti ili
- c) odbaciti.



## 6.13. Brisanje zabilježbe o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka

Brisanje zabilježbe da je otvoren pojedinačni ispravni postupak provodi se na temelju članka 200.b. ZZK prema kojoj se ta zabilježba briše po službenoj dužnosti kad protekne rok od trideset dana od uredne dostave rješenja, koje je doneseno na raspravi za ispravak.

Ova se odredba razlikuje od odredbe članka 110. Zemljišnoknjižnog poslovnika koja određuje da će se ta zabilježba brisati po službenoj dužnosti, kad protekne rok od trideset dana od održane rasprave za ispravak.

I kod brisanja zabilježbe o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka shodno se primjenjuje odredba noveliranog čl.196. stavak 2. ZZK kojom je, između ostalog, određeno i da se zabilježba prijave i prigovora, pa tako prema našem mišljenju i zabilježba da je otvoren pojedinačni ispravni postupak, može brisati i ranije ako je na raspravi postignut sporazum stranaka.

Izmjena koja se odnosi na početak roka u odnosu na dosadašnje uređenje čini nam se opravdanom. Do sada se dešavalo da bi rok od trideset dana od dana održavanja rasprave protekao, a da stranke nisu dobile pisani otpripravak rješenja. Događalo se da stranke, očekujući dostavu rješenja, propuste rok u kojem zabilježbu prijedloga, prijave ili prigovora, mogu zamijeniti zabilježbom tužbe za ispravak te na taj način izgube prvenstveni red.

## 6.14. Zabilježba tužbe za ispravak (spora)

Prema stavku 2. članka 196. ZZK (koji se primjenjuje sukladno odredbi članka 200.g. ZZK) proizlazi da bi odgovarajućom primjenom tog stavka, zabilježbu otvaranja pojedinačnog ispravnog postupka, zabilježbu prijave i zabilježbu prigovora trebalo brisati i prije isteka trideset dana od uredne dostave rješenja, ako iste budu zamijenjene zabilježbom spora (tužba za ispravak).

Ukoliko tužba za ispravak stigne u roku od trideset dana, ona stupa na mjesto zabilježbe prijedloga, prijave ili prigovora. Ako pak stigne kasnije, dobiva ono mjesto u redu koje joj pripada prema času zaprimanja podneska.



## 7. SREĐIVANJE ZEMLJIŠNIH KNJIGA U PARNIČNOM POSTUPKU

Jedan od načina sređivanja zemljišnih knjiga predstavlja sređivanje u parničnom postupku, putem tzv. formalnih tužbi. No, kada se govori o ovom način sređivanja, tada nam se čini da mora postojati spor, spor između tužitelja i tuženika, o tome tko je vlasnik određene nekretnine, odnosno kome pripadaju određena prava na nekretnini. To iz razloga što se u čl. 1. ZPP-a izričito propisuje da se tim Zakonom uređuju pravila postupka na temelju kojih sud raspravlja i odlučuje u **sporovima** o osnovnim pravima i obvezama čovjeka i građanina, o osobnim i obiteljskim odnosima građana te u radnim, trgovačkim, imovinskim i drugim građanskopravnim odnosima, ako zakonom nije za neke od tih sporova određeno da u njima sud rješava po pravilima kojega drugog postupka.

### 7.1. Tužba

Parnična radnja kojom se pokreće svaki parnični postupak je tužba, pri čemu tužba mora sadržavati određen zahtjev u pogledu glavne stvari i sporednih traženja, činjenice na kojima tužitelj temelji zahtjev, dokaze kojima se utvrđuju te činjenice, a i druge podatke koje mora imati svaki podnesak koji se podnosi sudu, kao što su oznaka suda, ime i prebivalište odnosno boravište stranke, njihovih zakonskih zastupnika i punomoćnika, osobni identifikacijski broj stranke koja tužbu podnosi, predmet spora, sadržaja izjave i potpis podnositelja.

Bitno je znati da se parnični postupak može voditi samo protiv osoba (fizičkih i pravnih) koje postoje u trenutku podnošenja tužbe, dakle protiv fizičke osobe koja je živa, odnosno protiv pravne osobe koja je kao takva upisana u odgovarajući registar.

Upravo kod formalnih tužbi vrlo česta je situacija da se kao tuženici pojavljuju osobe koje su upisane u zemljišnoj knjizi kao vlasnici, a da s druge strane, tužitelji, o tim osobama nemaju nikakvih saznanja, da li su živi ili ne. U tim postupcima se često puta postavljaju privremeni zastupnici ili pak skrbnici za posebne slučajeve, a koji bi morali uvijek osporavati navode tužitelja u takvim postupcima, čime ti postupci traju dugo.

### 7.2. Vrijednost predmeta spora

Druga bitna stvar je da se u parničnom postupku mora naznačiti vrijednost predmeta spora, pri čemu je vrijednost predmeta spora bitna za primjerice plaćanje sudske pristojbe, za visinu troškova, ali i za mogućnost izjavljivanja revizije kao izvanrednog pravnog lijeka. Ukoliko se vrijednost predmeta spora naznači u niskom iznosu (manje od 200.000,00 kuna) u tom slučaju nezadovoljna stranka neće moći ostvariti pravo da o njezinoj reviziji odlučuje Vrhovni sud Republike Hrvatske.

### 7.3. Dostava tužbe tuženiku na odgovor

U svakom parničnom postupku tužba se mora dostaviti tuženiku na odgovor, a to znači da se mora dostaviti po pravilima o osobnoj dostavi. Vjerojatno najveći problemi u svim postupcima pred sudovima je dostava. No, da bi se po tužbi moglo postupati neophodno je da tužba bude uredno dostavljena tuženiku i da je tuženik dao odgovor na tužbu.

### 7.4. Stadiji parničnog postupka










U svakom parničnom postupku postoje dva stadija, stadij prethodnog postupka i stadij glavne rasprave. Bitno je naglasiti da stadij prethodnog postupka obuhvaća prethodno ispitivanje tužbe, slanje tužbe na odgovor i održavanje pripremnog ročišta. Na pripremnom ročištu se odlučuje koji će se dokazi provesti na glavnoj raspravi, time da sud nema ovlasti po službenoj dužnosti odrediti provođenje dokaza, već je sud isključivo vezan dokazima koje predlože parnične stranke.

Prema zadnjim izmjenama ZPP iz 2013. godine do zaključenja prethodnog postupka može se subjektivno i objektivno preinačiti tužba, mogu se predlagati novi dokazi i nove činjenice, a u fazi glavne rasprave više se ne mogu iznositi nove činjenice i novi dokazi.

### 7.5. Presuda i pravni lijekovi

Nakon što sud provede dokazni postupak, dolazi do zakazivanja ročišta za objavu i uručenje presude, time da nakon toga stranke imaju pravo izjaviti žalbu. U slučaju ako postoji spor, a to bi trebalo biti pravilo u parničnom postupku, tada je gotovo sigurno da stranka koja neće biti zadovoljna odlukom da će tada ta stranka odluku pobijati žalbom odnosno kasnije izvanrednim pravnim lijekovima.

#### Parnični postupak

|    |  |   |
|----|--|---|
| 1. | Tužba                                      |  |
| 2. | Slanje tužbe na odgovor                    |  |
| 3. | Odgovor na tužbu tuženika                  |  |
| 4. | Pripremno ročište                          |  |
| 5. | Zaključenje prethodnog postupka            |  |
| 6. | Ročište za glavnu raspravu                 |  |
| 7. | Ročište za objavu i uručenje presude       |  |
| 8. | Žalbeni postupak                           |  |
| 9. | Postupak po izvanrednim pravnim lijekovima |  |

## 7.6. Kada primjenjivati sređivanje zemljišnih knjiga putem parnice

Po našem mišljenju nesređeno zemljišnoknjižno stanje treba primarno sređivati kroz institute zemljišnoknjižnog postupka, dakle kroz postupak osnivanja, obnove i dopune zemljišnih knjiga, odnosno pojedinačni ispravni postupak. Samo u slučaju kada postoji spor između stranaka, tužitelja i tuženika, a radi se o nesređenom zemljišnoknjižnom stanju, treba koristiti parnicu kao put kojim će se to stanje srediti.



## 8. IZVLAŠTENJE

Materija izvlaštenja uređena je Zakonom o izvlaštenju („Narodne novine broj 9/94, 35/94 –ispr. 112/00-Odluka USRH, 114/01, 7906, 45/11 i 34/12; u nastavku: ZOI).

ZOI je stupio na snagu 18.veljače 1994., a do tada je ta materija bila uređena Zakonom o eksproprijaciji („Narodne novine“, br. 10/78, 5/80, 30/82, 46/82 - pročišćeni tekst, 28/87, 39/88 i 73/91).

### 8.1. Pretpostavke izvlaštenju

Pretpostavke izvlaštenju propisane su člankom 1. ZOI. Nekretnina se može izvlastiti, ako posebnim zakonom nije drukčije određeno, uz sljedeće osnovne pretpostavke:

- a) kada je to potrebno radi izgradnje objekata ili izvođenja radova u interesu Republike Hrvatske i
- b) kada se ocijeni da će se korištenjem nekretnine za koju se namjerava predložiti izvlaštenje, u novoj namjeni, postići veća korist od one koja se postizala korištenjem te nekretnine na dosadašnji način.

Obje pretpostavke moraju biti ispunjene kumulativno.

### 8.2. Predmet izvlaštenja

Predmet izvlaštenja u našem pravnom poretku može biti:

1. nekretnina (radi izgradnje objekta ili izvođenja radova na njoj),
2. nekretnina u zaštićenom području (članak 114. Zakona o zaštiti prirode), kao i
3. nekretnina ili pokretnina koja je kulturno dobro (članak 27. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara).

### 8.3. Svrha izvlaštenja

Svrha izvlaštenja su:

1. izvođenje radova ili izgradnje objekata gospodarske infrastrukture (prometna, telekomunikacijska, vodoprivredna, energetska infrastruktura),
2. izvođenje radova ili izgradnje objekata zdravstvenih, prosvjetnih i kulturnih objekata, industrijskih, energetskih, prometnih i telekomunikacijskih objekata za potrebe hrvatskog pravosuđa, vojske i policije te
3. istraživanje i eksploatacija rudnog i drugog blaga.

Uvijek mora biti ispunjena i pretpostavka da izgradnja objekta ili izvođenje radova bude u interesu Republike Hrvatske, bez obzira na to tko će biti korisnik izvlaštenja.

## 8.4. Korisnik izvlaštenja

Prema odredbi članka 2. ZOI izvlaštenje se može provesti u korist fizičke ili pravne osobe.

Pretpostavka tome je postojanje neke od svrha u koje se prema članku 1. ZOI može izvlastiti nekretnina, a kao materijalna pretpostavka je, da je na način određen odredbama ZOI, utvrđen interes Republike Hrvatske za izgradnju objekta ili izvođenje drugih radova (članak 6. st. 1. ZOI).

## 8.5. Vrste izvlaštenja

ZOI razlikuje dvije osnovne vrste izvlaštenja:

- a) potpuno izvlaštenje i
- b) nepotpuno izvlaštenje.

### **a) Potpuno izvlaštenje**

Prema odredbi čl. 3. ZOI potpunim izvlaštenjem nekretnina postaje vlasništvo korisnika izvlaštenja. Takvim izvlaštenjem prestaju pored prava vlasništva prijašnjeg vlasnika i druga prava na toj nekretnini.

Potpuno izvlaštenje zemljišta obuhvaća i zgradu i druge građevinske objekte koji se nalaze na zemljištu.

### **b) Nepotpuno izvlaštenje**

Potpunim izvlaštenjem prestaje pravo vlasništva, a nepotpunim izvlaštenjem to pravo ne prestaje već se ograničava tako da se na nekretnini ustanovljuje služnost ili zakup.

#### **ba) ustanovljenje služnosti**

Nepotpunim izvlaštenjem može se ustanoviti služnost na zemljištu ili zgradi (čl. 4.st. 2. ZOI).

#### **bb) ustanovljenje zakupa**

U čl. 4. ZOI utvrđuje i mogućnost ograničenja prava vlasništva na nekretnini i u obliku prava zakupa.

Prema st. 3. čl. 4. ZOI, zakup se može ustanoviti samo u slučaju kad se zemljište s obzirom na svrhu za koju se zakup predlaže ima koristiti samo ograničeno vrijeme, a najviše do pet godina u svrhu istraživanja rudnog i drugog blaga, korištenja kamenoloma, vađenja gline, pijeska i šljunka i sl.

Ako se uslijed korištenja zemljišta na temelju zakupa uništi kultura zemljišta tako da se ono ne može koristiti na dosadašnji način, vlasnik može zahtijevati da se izvrši potpuno izvlaštenje.

Taj zahtjev može postaviti u roku od mjesec dana od prestanka zakupa.

## 8.6. Pretpostavka izvlaštenju – utvrđenje interesa Republike Hrvatske

Utvrđenje interesa Republike Hrvatske o kojem posebno govore odredbe čl. 6. i 9. ZOI moguće je na dva načina:

- a) ako je interes Republike Hrvatske utvrđen posebnim zakonom kojim je propisano da je izgradnja određenih objekata ili izvođenje radova u interesu Republike Hrvatske (čl. 9. st. 3. ZOI). To je primjerice propisano odredbom čl. 137. st. 2. Zakona o prostornom uređenju i gradnji prema kome je provedba urbane komasacije od interesa za Republiku Hrvatsku, što znači da se prilikom provođenja urbane komasacije za izvlaštenja u provedbi te komasacije, smatra da je interes Republike Hrvatske već utvrđen tim Zakonom. Stoga se ne donose posebna rješenja o utvrđenju tog interesa, već se mogu odmah donositi, uz ostale ispunjene pretpostavke, rješenja o izvlaštenju;

b) ako posebnim zakonom nije utvrđen interes Republike Hrvatske tada se, prije podnošenja prijedloga za izvlaštenje, on utvrđuje na način propisan čl. 9. ZOI koji glasi :

- (1) *Odluku da je izgradnja objekta ili izvođenje radova u interesu Republike Hrvatske donosi Vlada Republike Hrvatske na prijedlog korisnika izvlaštenja, po prethodno pribavljenom mišljenju skupštine županije odnosno Skupštine Grada Zagreba na čijem se području namjerava graditi ili izvoditi radove, u skladu s detaljnim planom uređenja, odnosno pravomoćnom lokacijskom dozvolom.*
- (2) *Skupština županije odnosno Skupština Grada Zagreba, je mišljenje iz stavka 1. ovoga članka dužna dati u roku od 60 dana od dana postavljenog zahtjeva.*
- (3) *Smatra se da je interes Republike Hrvatske utvrđen ukoliko je posebnim zakonom propisano da je izgradnja određenih objekata ili izvođenje radova u interesu Republike Hrvatske.*
- (4) *Odluku o utvrđivanju interesa Republike Hrvatske izvan slučajeva predviđenih člankom 1. stavkom 2. ovoga Zakona donosi Vlada Republike Hrvatske uz prethodno mišljenje Odbora za prostorno uređenje i zaštitu okoliša i Odbora za gospodarstvo, razvoj i obnovu Hrvatskog sabora.*
- (5) *Odluka o utvrđivanju interesa Republike Hrvatske objavljuje se u "Narodnim novinama".*

## 8.7. Ostale pretpostavke izvlaštenju

Potrebno je naglasiti da se prijedlog za izvlaštenje može podnijeti tek nakon što je utvrđen interes Republike Hrvatske. Međutim, prijedlog za izvlaštenje treba biti **podnesen u roku od dvije godine** od dana stupanja na snagu odluke iz članka 9. ZOI o utvrđivanju interesa Republike Hrvatske.

Jedna od pretpostavki je dužnost korisnika izvlaštenja da prije podnošenja prijedloga za izvlaštenje putem ureda državne uprave **osigura dokaze o stanju i vrijednosti nekretnine** za koju predlaže izvlaštenje (nalaz i mišljenje vještaka i dr. - članak 18. st. 1. ZOI).

Osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine provodi **ured državne uprave nadležan za imovinsko-pravne poslove** u županiji, odnosno ured Grada Zagreba nadležan za imovinsko-pravne poslove (članak 18., 21a. i 22. ZOI), prema odredbama zakona o upravnom postupku.

Prije podnošenja prijedloga za izvlaštenje korisnik izvlaštenja dužan je prethodno sporazumno riješiti pitanje stjecanja prava vlasništva ili pak drugog prava na nekretnini, koja treba biti predmet izvlaštenja. To može biti pisana ponuda, javni oglas i sl.

Naime, prema članku 20. st. 1. toč. 1. ZOI, uz prijedlog za izvlaštenje mora se podnijeti i **dokaz da je korisnik izvlaštenja prethodno s vlasnikom nekretnine pokušao sporazumno riješiti pitanje stjecanja prava vlasništva određene nekretnine** (ako je riječ o potpunom izvlaštenju) odnosno **prava služnosti ili zakupa na određenoj nekretnini** (ako je riječ o nepotpunom izvlaštenju).

Sve navedene pretpostavke moraju biti kumulativno ispunjene, jer će u protivnom prijedlog za izvlaštenje biti odbačen ili odbijen.

## 8.8. Zabilježbe prema Zakonu o izvlaštenju

ZOI u članku 21. propisuje **zabilježbu postupka izvlaštenja** u zemljišnim knjigama. Zabilježba se provodi po službenoj dužnosti na temelju prijedloga za izvlaštenje.

Rješenje kojim se dopušta zabilježba dostavlja se osobnom dostavom, prema pravilima ZZK, vlasniku nekretnine koja je predmet postupka.

Tom se zabilježbom publicira, prema trećima, vođenje postupka izvlaštenja u vezi s određenom nekretninom. Nakon upisane zabilježbe postupka izvlaštenja, neće prema korisniku izvlaštenja imati pravnog učinka:

- a) otuđenje nekretnine glede koje je stavljena zabilježba;
- b) promjena drugih odnosa na nekretnini, koja može biti od utjecaja na obveze korisnika izvlaštenja, primjerice, opterećenje nekretnine.

Pravni poslovi kojima bi vlasnik nekretnine nakon zabilježbe prijedloga za izvlaštenje raspolagao nekretninom, neće imati pravni učinak u odnosu na korisnika izvlaštenja, pa će se izvlaštenje moći provesti i protiv onoga koji je nekretninu stekao nakon zabilježbe postupka izvlaštenja.

Iz toga slijedi da zabilježba izvlaštenja ne sprječava izvlaštenika da otuđi nekretninu trećoj osobi, niti je ona na zakonu osnovan razlog na temelju kojeg bi zemljišnoknjižni sud mogao odbiti provedbu ugovora o otuđenju nekretnine trećoj osobi. Međutim, kako je rečeno, korisnik izvlaštenja moći će provesti izvlaštenje prema toj trećoj osobi iako ona nije navedena u rješenju o izvlaštenju kao knjižni prednik. To će omogućiti činjenica da je prijenos vlasništva na treću osobu sa izvlaštenika, proveden nakon zabilježbe postupka izvlaštenja iz članka 21. ZOI.

Pored navedene zabilježbe, ZOI propisuje i drugu vrstu zabilježbe **čl. 25. toč. 9.** prema kojoj se rješenjem kojim se prihvaća prijedlog za izvlaštenje može narediti **zabilježba zabrane raspolaganja** izvlaštenom nekretninom unutar roka od pet godina od dana pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju, odnosno do dana pravomoćnosti rješenja o pravodobno podnesenom zahtjevu za poništenje pravomoćnog rješenja o izvlaštenju.

Ovom odredbom obvezan je nadležni ured državne uprave, da u izreci rješenja kojim prihvaća prijedlog za izvlaštenje, naloži zemljišnoknjižnom odjelu općinskog suda kod kojeg se vode zemljišne knjige u kojima je upisana izvlaštena nekretnina, zabilježbu kojom se zabranjuje korisniku izvlaštenja raspolaganje izvlaštenom nekretninom unutar roka od pet godina od dana pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju, odnosno do dana pravomoćnosti rješenja o pravodobno podnesenom zahtjevu za poništenje pravomoćnog rješenja o izvlaštenju.





## 9. JAVNE I NERAZVRSTANE CESTE

### 9.1. Pojam javne ceste

Pojam **javne ceste** sadržan je u članku 2. st.1. toč. 1. Zakona o cestama („Narodne novine“ broj 84/11, u nastavku: ZC). To su ceste razvrstane kao javne ceste sukladno ZC-u, koje svatko može slobodno koristiti na način i pod uvjetima određenim tim zakonom i drugim propisima.

Javnu cestu, osim nekretnine čine i pokretnine koje možemo smatrati pripadcima cestovnom zemljištu. To su prema čl.4. ZC, stabilni mjerni objekti i uređaji za nadzor vozila, prometni znakovi i uređaji za nadzor i sigurno vođenje prometa i oprema ceste (prometni znakovi, svjetlosni uređaji, telekomunikacijski stabilni uređaji, instalacije i rasvjeta u funkciji prometa, cestovne značke, brojila prometa, instalacije, uređaji i oprema u tunelima, oprema parkirališta, odmorišta i slično), kao i oprema za zaštitu ceste, prometa i okoliša (snjegobrani, vjetrobriani, zaštita od osulina i nanosa, zaštitne i sigurnosne ograde, zaštita od buke i drugih štetnih utjecaja na okoliš i slično).

Javne ceste su **javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu Republike Hrvatske** (članak 3. ZC). Status javnog dobra u općoj uporabi, javne ceste stječu pravomoćnošću uporabne dozvole, odnosno izdavanjem drugog akta na temelju kojeg je dopuštena uporaba građevine sukladno posebnom propisu. Taj posebni propis je Zakon o prostornom uređenju i gradnji.

Javne ceste **se ne mogu otuđiti iz vlasništva Republike Hrvatske** niti se na njima mogu stjecati stvarna prava, osim u slučajevima propisanim ZC-om. Stvarna prava koja se mogu osnivati na javnoj cesti određena tim zakonom su pravo služnosti i pravo građenja radi izgradnje komunalnih, vodnih, energetskih građevina i građevina elektroničkih komunikacija i povezane opreme (čl.3. st.3. ZC).

Ta stvarna prava osnivaju se u korist investitora, odnosno osobe ovlaštene na upravljanje koja je na temelju posebnog zakona ovlaštena upravljati građevinama koje se mogu graditi na javnoj cesti. Riječ je o građevinama iz čl. 25. st. 1. ZC . To su komunalne, vodne i energetske građevine kao i građevine elektroničkih komunikacija i povezane opreme na javnoj cesti koje u cijelosti ili djelomično služe za potrebe javne ceste.

Na javnoj cesti može se upisati i korištenje cestovnog zemljišta sukladno odredbama o upisu zakupa, prema propisima koji uređuju zemljišne knjige (čl.3. st. 8 i čl. 73. ZC).

### 9.2. Pojam nerazvrstane ceste

**Nerazvrstane ceste** su prema odredbi čl. 2. st. 1. toč. 6. i čl. 98. st. 1. ZC ceste koje se koriste za promet vozilima, koje svatko može slobodno koristiti na način i pod uvjetima određenim odredbama ZC-a i drugim propisima, a koje nisu razvrstane kao javne ceste u smislu toga zakona. Nerazvrstanu cestu, kao i javnu, čine nekretnine ali i pokretnine – prometna signalizacija (okomita, vodoravna i svjetlosna) i oprema za upravljanje i nadzor prometa te javna rasvjeta i oprema ceste (odbojnici i zaštitne ograde, uređaji za zaštitu od buke, uređaji za naplatu parkiranja i slično).

Pravni status nerazvrstane ceste određen je člankom 101. ZC-a. Prema toj odredbi nerazvrstana cesta je javno dobro u općoj uporabi u neotuđivom vlasništvu jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalazi. Nerazvrstana cesta postaje javno dobro u općoj uporabi pravomoćnošću uporabne dozvole odnosno izdavanjem drugog akta na temelju kojeg je dopuštena uporaba građevine sukladno Zakonu o prostornom uređenju i gradnji.

Na nerazvrstanoj cesti ne mogu se stjecati stvarna prava, osim prava služnosti i prava građenja radi građenja građevina sukladno odluci izvršnog tijela jedinice lokalne samouprave, pod uvjetom da ne ometaju odvijanje prometa i održavanje nerazvrstane ceste (čl. 101. st. 2. ZC). Stavkom 3. čl. 101. ZC propisano je da se dio nerazvrstane ceste namijenjen pješacima (nogostup i slično) može dati u zakup sukladno posebnim propisima, ako se time ne ometa odvijanje prometa, sigurnost kretanja pješaka i održavanje nerazvrstane ceste. ZC ništa posebno ne propisuje u odnosu na upis prava zakupa na nerazvrstanoj cesti.

### 9.3. Upisi u zemljišnu knjigu cesta izgrađenih nakon stupanja na snagu Zakona o cestama

#### Javne ceste

Stavkom 5. čl. 3. ZC propisano je da javna cesta postaje javno dobro u općoj uporabi pravomoćnošću uporabne dozvole, odnosno izdavanjem drugog akta na temelju kojeg je dopuštena uporaba građevine sukladno posebnom propisu. Nastavno tome, stavkom 6. istoga članka određen je temelj upisu javne ceste i njenom pravnom statusu izgrađene nakon stupanja na snagu ZC-a, prema kojem:

*„(6) Javna cesta upisuje se u zemljišne knjige na temelju pravomoćne uporabne dozvole kao javno dobro u općoj uporabi i kao neotuđivo vlasništvo Republike Hrvatske, uz upis Hrvatskih autocesta d.o.o. kao pravne osobe ovlaštene upravljati autocestama, Hrvatskih cesta d.o.o. kao pravne osobe ovlaštene upravljati državnim cestama i županijske uprave za ceste kao pravne osobe ovlaštene upravljati županijskim i lokalnim cestama (u daljnjem tekstu: pravna osoba koja upravlja javnom cestom).“*

#### Nerazvrstane ceste

U odnosu na upis nerazvrstane ceste izgrađene nakon stupanja na snagu ZC-a, članak 102. određuje:

*(1) Nerazvrstana cesta postaje javno dobro u općoj uporabi pravomoćnošću uporabne dozvole odnosno izdavanjem drugog akta na temelju kojeg je dopuštena uporaba građevine sukladno posebnom propisu.*

*„(2) Nerazvrstana cesta upisuje se u zemljišne knjige kao javno dobro u općoj uporabi i kao neotuđivo vlasništvo jedinice lokalne samouprave.“*

### 9.4. Druge isprave potrebne za upis

Prema našem mišljenju, pravomoćna uporabna dozvola odnosno drugi akt na temelju kojeg je dopuštena uporaba građevine nije sama po sebi isprava koja je dovoljna za provedbu upisa ceste u zemljišnu knjigu. To je samo posljednja u nizu isprava, kojom će nekretnina steći svojstvo javnog dobra u općoj uporabi.

Radi rješavanja imovinsko-pravnih odnosa povodom građenja, rekonstrukcije ili održavanja javne ili nerazvrstane ceste provodi se postupak izvlaštenja sukladno odredbama ZC-a, na koji se postupak primjenjuju odredbe Zakona o izvlaštenju, ako ZC što drugo ne propisuje. Tako ZC posebno propisuje

osobe ovlaštene za podnošenje prijedloga za izvlaštenje, obveznika plaćanja naknade, stupanje u posjed prije pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju i slično.

Čl. 36. st. 4. ZC propisano je da se uz prijedlog za izvlaštenje nekretnina prilaže pravomoćna lokacijska dozvola, te parcelacijski elaborat, odnosno drugi odgovarajući geodetski elaborat prema propisima kojima se uređuje katastar nekretnina. Za nerazvrstane ceste, istovjetno propisuje čl. 101. st. 4. ZC. Na temelju tih isprava provodi se postupak izvlaštenja sukladno odredbama ZOI.

Dakle, nakon provedbe rješenja o izvlaštenju ili drugih isprava (ugovori, nagodbe ili neki drugi upravni akti) i parcelacijskog elaborata u zemljišnim knjigama će se formirati katastarske čestice koje su po načinu uporabe „cesta“, a tek prilaganjem uporabne dozvole te nekretnine postaju neotuđivo vlasništvo Republike Hrvatske (javne ceste), odnosno jedinice lokalne samouprave (nerazvrstane ceste).

## 9.5. Nadležnost za podnošenje prijedloga

Za podnošenje prijedloga za upis prava vlasništva na javnoj cesti izgrađenoj nakon stupanja na snagu ZC-a, legitimirano je nadležno državno odvjetništvo, sukladno odredbi članka 127. stavak 2. ZC.

ZC ništa posebno ne propisuje u odnosu na nadležnost za podnošenje prijedloga za upis prava vlasništva na nerazvrstanim cestama, ali iz sadržaja čl. 131. i 132. ZC se može zaključiti da bi za podnošenje prijedloga bile ovlaštene jedinica lokalne samouprave ili pravna osoba koja upravlja tom cestom.

## 9.6. Akti o razvrstavanju kao pretpostavka upisima

Čl. 139. st. 2. ZC glasi:

*„Ministar će akt o razvrstavanju javnih cesta iz članka 7. stavka 2., odluku iz članka 98. stavka 2. i propis iz članka 97. stavka 5. ovoga Zakona donijeti u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.“*

Akt o razvrstavanju iz čl. 7. st. 2. ZC je odluka o razvrstavanju i označavanju javnih cesta kojom se određuju autoceste, državne ceste, županijske ceste i lokalne ceste.

Akt o razvrstavanju iz čl. 98. st. 2. ZC odnosi se na nerazvrstane ceste iz članka 98. st. 1. podstavak 1. ZC, dakle na ceste koje su na području gradova s više od 35.000 stanovnika, te gradova koji su sjedišta županija bile razvrstane u javne ceste, Odlukom o razvrstavanju javnih cesta u državne ceste, županijske ceste i lokalne ceste („Narodne novine“ br. 54/08, 122/08, 13/09, 104/09 i 17/10).

Akti o razvrstavanju pretpostavka su pojedinim upisima u zemljišne knjige. Oni su doneseni sa priličnim zakašnjenjem u odnosu na rok propisan Zakonom. Uredba o mjerilima za razvrstavanje javnih cesta objavljena je u „Narodnim novinama“ broj 34 od 21. ožujka 2012. godine. Na temelju te Uredbe te čl. 7. i 98. ZC donesene su Odluka o razvrstavanju javnih cesta („Narodne novine“ broj 44/12 i 130/12) i Odluka o cestama na području velikih gradova koje prestaju biti razvrstane u javne ceste („Narodne novine“ broj 44/12). Odluka o cestama na području velikih gradova koje prestaju biti razvrstane u javne ceste (u nastavku: Odluka) sadrži popis cesta koje su tom odlukom postale nerazvrstane ceste.

Potrebno je, međutim, naglasiti da **obje odluke svojim sadržajem nisu podobne za postupanje katastra i/ili zemljišnoknjižnog suda po službenoj dužnosti**. One su tek podloga na kojoj se moraju identificirati katastarske općine i katastarske čestice koje će biti predmet upisa u katastar i/ili zemljišnu knjigu povodom upisa o kojima je riječ u nastavku teksta (upis cesta izgrađenih prije stupanja na snagu ZC odnosno zamjena postojećih upisa cesta upisanih u tim evidencijama na temelju ranijih propisa).

## 9.7. Ceste izgrađene prije stupanja na snagu ZC-a koje nisu upisane u zemljišne knjige i/ili katastar

ZC propisuje poseban postupak za upis cesta koje su izgrađene do stupanja na snagu toga zakona, a koje nisu upisane u katastarskom operatu i zemljišnim knjigama.

Takvih je cesta u Republici Hrvatskoj veliki broj. Prema našim saznanjima nisu, primjerice, upisane sve dionice autoceste A1 („Dalmatina“), sve dionice autoceste A5 (Bregana-Zagreb-Lipovac), Jadranske magistrale i slično, pa čak niti na područjima gdje je proveden postupak osnivanja ili obnove zemljišne knjige nakon stupanja na snagu ZZK i Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09 i 143/12).

Riječ je o autocestama i državnim cestama koje svakodnevno koristimo, a koje iz različitih razloga u zemljišnim knjigama ne postoje. U velikom broju slučajeva, ono što je u naravi cesta, u zemljišnim knjigama uknjiženo je kao vlasništvo fizičkih ili pravnih osoba. Naravno da nije isključena niti mogućnost da se takve nekretnine nalaze i dalje u pravnom prometu (primjerice, kod provedbe rješenja o nasljeđivanju).

Imajući u vidu veliki broj neupisanih cesta i zapuštenost zemljišnoknjižnog stanja, zakonodavac je propisao poseban postupak za upis cesta izgrađenih prije stupanja na snagu ZC-a. Pri tome je prvenstveno vodio računa o usklađenju katastarskog i zemljišnoknjižnog stanja sa stanjem u naravi, ne vodeći računa o postojećim upisima u zemljišnim knjigama.

Tako ZC odredbama o upisu „starih“ cesta izravno krši pravilo knjižnog prednika iz Zakona o zemljišnim knjigama, propisujući da će se upis ceste izgrađene prije stupanja na snagu ZC-a, provesti bez obzira na stanje zemljišne knjige, samo na temelju isprava koje su propisane Zakonom o cestama.

## 9.8. Upis cesta izgrađenih do stupanja na snagu ZC

Upis javnih i nerazvrstanih cesta koje su izgrađene do stupanja na snagu ZC, a nisu upisane u zemljišne knjige ili nisu evidentirane niti u katastarskom operatu, reguliran je u prijelaznim i završnim odredbama toga propisa, člancima 123. do 126. (javne ceste), te čl. 131. ZC (nerazvrstane ceste).

Upis svih vrsta cesta izgrađenih do stupanja na snagu ZC-a provodi se u zemljišnim knjigama bez obzira na postojeće upise prava vlasništva, što praktično znači da će dosadašnji vlasnici biti brisani iz zemljišnih knjiga, bez provjere da li postoji akt na temelju kojeg je prestalo njihovo pravo vlasništva i da li je za na taj način oduzetu imovinu, isplaćena naknada prema odredbama ZOI ili kojeg drugog propisa. Takve su odredbe, prema nekim mišljenjima, suprotne sadržaju čl. 48. st. 1. i 50. st. 1. Ustava Republike Hrvatske.

## 9.9. Postupanje zemljišnoknjižnih odjela i katastra

ZC čl. 123. propisuje u odnosu na **javne ceste upisane u katastru**:

*„(1) Javne ceste izgrađene do dana stupanja na snagu ovoga Zakona, za koje je izrađena snimka izvedenog stanja i koje su evidentirane u katastru, upisat će se u zemljišne knjige kao javno dobro u općoj uporabi, kao neotuđivo vlasništvo Republike Hrvatske uz upis pravne osobe koja upravlja javnom cestom, bez obzira na postojeće upise u zemljišne knjige.*

*(2) Upis iz stavka 1. ovoga članka provest će zemljišnoknjižni sud po službenoj dužnosti, na temelju odluke iz članka 7. stavka 2. ovoga Zakona i prijavnog lista sa snimkom izvedenog stanja, koje zemljišnoknjižnom sudu dostavlja tijelo nadležno za katastar.“*

Ovakav izričaj, prema našem mišljenju, ne daje prostora zemljišnoknjižnim odjelima u prosuđivanju dopustivosti upisa, bez obzira na moguće dvojbe o ustavnosti odredbe.

Zemljišnoknjižni odjeli morali bi imati u vidu da je riječ o upisu nekretnine koja ima poseban pravni status – javnog dobra u općoj uporabi koje može biti u neotuđivom vlasništvu samo dva subjekta: Republike Hrvatske ili jedinice lokalne samouprave.

Prema odredbi čl. 123. st. 1., prema našem mišljenju, ne preostaje učiniti ništa drugo nego temeljem odluke o razvrstavanju i prijavnog lista koje zemljišnoknjižnom sudu dostavlja tijelo nadležno za katastar, provesti zakonom naređeni upis po službenoj dužnosti, uključujući i prijenos prava vlasništva sa imena dosadašnjih upisanih vlasnika. O izvršenoj provedbi treba rješenjem obavijestiti nositelje knjižnih prava, koji imaju pravo izjaviti žalbu protiv zemljišnoknjižnoga rješenja.

U odnosu na **javne ceste koje nisu upisane niti u katastru ili u katastru nije evidentirano njihovo stvarno stanje** postupak je uređen čl. 124. ZC.

Upis u katastru obavlja se na temelju odluke o razvrstavanju javnih cesta kojom se određuju autoceste, državne ceste, županijske ceste i lokalne ceste i njihovo označavanje iz članka 7. st. 2. ZC, koju donosi nadležni ministar. Uz odluku, temelj upisu je posebni geodetski elaborat kojim je snimljeno izvedeno stanje. Kod izrade, potvrđivanja i ovjere tog elaborata ne primjenjuju se odredbe propisa koji uređuju prostorno uređenje i gradnju u dijelu koji se odnosi na parcelaciju zemljišta i evidentiranje građevina u katastru. To znači da uvjet za potvrdu i ovjeru elaborata, kao niti uvjet za upis u katastar, nije potvrda tijela nadležnog za prostornog uređenje da je elaborat izrađen u skladu sa dokumentima prostornog uređenja, niti potvrda o uporabljivosti građevine i postojanju građevne čestice (čl. 268. ZPUG).

Zakonodavac je propisao da se u slučajevima iz čl. 123. st.1. ZC ne primjenjuju niti odredbe ZDIKN, kao niti drugih propisa koje su protivne odredbama ZC-a koje uređuju upis cesta koje su izgrađene do stupanja na ZC-a, a nisu upisane u katastar. Time je, primjerice, omogućeno da upis u katastar bude proveden bez obzira na postojeće upise nositelja prava na njima.

Nakon što cesta ili njezino stvarno stanje bude evidentirano u katastru, zemljišnoknjižnom sudu dostavlja se prijavni list koji će se provesti sukladno čl. 123. ZC-a.

U odnosu na **nerazvrstane ceste**, predmet upisa u zemljišne knjige definiran je čl. 131. st.1. ZC prema kojem su to ceste koje se na dan stupanja na snagu ZC-a koriste za promet vozila po bilo kojoj osnovi i koje su pristupačne većem broju korisnika, a koje nisu razvrstane kao javne ceste.

I u odnosu na upis nerazvrstanih cesta iz čl. 131. st. 1. ZC zemljišnoknjižnom sudu i katastru propisano je jednako postupanje kao i za javne ceste.

Člankom 131. st.3. ZC određeno je da se nerazvrstane ceste koje:

- nisu upisane u zemljišnim knjigama
- ili u zemljišnim knjigama nije upisano njihovo stvarno stanje,

upisuju u zemljišne knjige po službenoj dužnosti na temelju prijavnog lista, koji nakon evidentiranja nerazvrstane ceste, odnosno njezinog stvarnog stanja u katastru, zemljišnoknjižnom sudu po službenoj dužnosti dostavlja tijelo nadležno za katastar.

Ukoliko takva cesta nije upisana niti u katastar ili pak nije evidentirano njezino stvarno stanje, tada će se postupiti prema čl. 131. st. 4. ZC koji određuje da je jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalazi ta nerazvrstana cesta, odnosno pravna osoba koja je njome ovlaštena upravljati, dužna dostaviti nadležnom tijelu za katastar odgovarajući geodetski elaborat kojim je snimljeno izvedeno stanje.

Nakon provedbe u katastru, prijavni list dostavlja se po službenoj dužnosti zemljišnoknjižnom odjelu koji ga provodi temeljem čl. 131. st. 3. ZC.

## Primjer iz prakse – brisanje vlasnika i upis nerazvrstane ceste u zemljišnu knjigu

Izvjesno je da će prilikom upisa koje naređuju čl. 123. st. 1. i 131. ZC-a biti situacija u kojima su kao nositelji prava vlasništva u zemljišnim knjigama upisane fizičke osobe.

Kao primjer navodimo dvije nerazvrstane ceste, odnosno ulice na području Sesveta.

Predmet razmatranja su put Krča koja se u katastru vodi pod oznakom č.k.br.6619 sa 5339 m<sup>2</sup> koji prema identifikaciji odgovara z.k.česticama br.1283 i 1439/2 u k.o. Sesvete i put Branovečina koja se u katastru vodi pod oznakom 4889 sa 1181 m<sup>2</sup> a koja odgovara z.k.čestici 1401 k.o. Sesvete. Obje čestice upisane su u posjedovni list 4125 kao javno dobro putevi. U naravi riječ je o ulicama u naselju Novoselec. Zemljišnoknjižne čestice upisane su z.k.ul.212 k.o. Sesvete.

Stanje zemljišne knjige je slijedeće:

### **Primjer stanja zemljišne knjige – ZK br. 3, vidi stranicu 86**

U odnosu na stanje posjedovnice, očigledno je da bi bilo nužno, bez obzira na postojeću identifikaciju, izraditi odgovarajući geodetski elaborat, jer ipak postoje razlike u površinama. Temeljem tog elaborata uskladile bi se površine zemljišnoknjižnih sa katastarskim česticama, ali i promijenili način uporabe i nazivi zemljišnoknjižnih čestica.

Pregledom vlastovnice ručne zemljišne knjige vidljivo je da su svi vlasnici, osim onih pod rednim brojem 34. do 36. upisani u razdoblju od 1901. do 1957. godine. Upisi pod rednim brojem 34. do 36. obavljeni su 1985. godine, temeljem rješenja o nasljeđivanju iz 1971. godine, pa uz imena vlasnika stoje i adrese. Dakle, od 1985. godine nije u tom ulošku bilo pravnog prometa, što govori o tome da su vlasnici bili svjesni da te nekretnine nisu njihovo vlasništvo, već da je riječ o ulicama.

Što, dakle, treba učiniti?

U konkretnom slučaju smatramo da bi Grad Zagreb (kao nadležna jedinica lokalne samouprave) trebao naručiti izradu odgovarajućeg geodetskog elaborata radi upisa u zemljišne knjige, ukoliko stanje u katastru odgovara stvarnom (izvedenom) stanju. Ako se utvrdi da niti stanje katastra ne prikazuje stvarno stanje, tada je potrebno prethodno provesti elaborat kroz katastarski operat. U svakom slučaju, biti će potrebno izmijeniti dosadašnji upis „javno dobro putevi“ u onaj propisan zakonom - dakle, kao nositelja prava upisati „javno dobro u općoj uporabi, neotuđivo vlasništvo Grada Zagreba“. Za izmjenu podatka potrebno bi bilo imati i odluku iz čl. 98. st. 2 ZC-a ili uvjerenje o statusu ceste.

Nakon što upis u katastru bude usklađen, po službenoj dužnosti dostaviti će se prijavni list radi provedbe po službenoj dužnosti zemljišnoknjižnom sudu.

O tome se donosi rješenje kojim se:

- mijenjaju podaci o česticama (usklađenje površine, načina uporabe i naziva);
- briše pravo vlasništva za korist do sada upisanih vlasnika i
- upisuje na vlastovnicu da su nekretnine javno dobro općoj uporabi u neotuđivom vlasništvu Grada Zagreba.

Temeljeno je pitanje kome će biti dostavljeno zemljišnoknjižno rješenje o upisu ulica Branovečina i Krča, jer je očigledno da dostava prema stanju zemljišne knjige neće biti moguća, prvenstveno zbog nedostatka adresa, ali i činjenice da vjerojatno veći broj zemljišnoknjižnih suvlasnika (zbog godina kada je upis vlasništva izvršen) više nije među živima.

Iz ovog je primjera posve jasno da će komplikacije nastati prije svega radi nemogućnosti dostave, što će izazvati povećane troškove zemljišnoknjižnog postupka.

Zbog navedenog, čini nam se čak efikasnijim provesti ovaj postupak kroz pojedinačni ispravni postupak, nego kroz postupak propisan odredbama ZC-a.

Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija



REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINSKI SUD U SESVETAMA  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL SESVETE  
Stanje na dan: 08.04.2014.

Katastarska općina: **SESVETE**  
Broj zadnjeg dnevnika: **Z-779/2013**  
Aktivne plombe:

Broj uložka: **212**

ZK uložak je verificiran

**A**  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

| Redni broj | Broj zemljišta (kat.čestice) | Oznaka zemljišta             | Površina u     |       |     | Primjedbe |
|------------|------------------------------|------------------------------|----------------|-------|-----|-----------|
|            |                              |                              | m <sup>2</sup> | jutra | čhv |           |
| 1.         | 1283                         | PUT UZ BREGI KRČ U NOVOSELCU |                |       |     | 1261      |
| 2.         | 1401                         | PUT POD FUNDUŠI U NOVOSELCU  |                |       |     | 340       |
| 3.         | 1439/2                       | PUT U NOVOSELCU              |                |       |     | 139       |

**B**

Vlastovnica

| Redni broj       | Upisi                            | Primjedbe |
|------------------|----------------------------------|-----------|
| 1. UDIO 180/2340 |                                  |           |
| 1.               | ŽUGČIĆ FRANJO NOVOSELEC KBR. 34  |           |
| 2. UDIO 180/2340 |                                  |           |
| 1.               | ŽUGČIĆ NACEK NOVOSELEC KBR. 36   |           |
| 3. UDIO 90/2340  |                                  |           |
| 1.               | ŽUGČIĆ TOMO NOVOSELEC KBR. 27    |           |
| 4. UDIO 90/2340  |                                  |           |
| 1.               | ŽUGČIĆ ŠIMUN NOVOSELEC KBR. 27   |           |
| 5. UDIO 45/2340  |                                  |           |
| 1.               | ŠANJČIĆ TOMO NOVOSELEC           |           |
| 6. UDIO 45/2340  |                                  |           |
| 1.               | ŠANJČIĆ JANA NOVOSELEC           |           |
| 7. UDIO 60/2340  |                                  |           |
| 1.               | FILIPEC KLARA OPOROVEC KBR. 13   |           |
| 8. UDIO 45/2340  |                                  |           |
| 1.               | ŽUGČIĆ JOSIP NOVOSELEC 32        |           |
| 9. UDIO 45/2340  |                                  |           |
| 1.               | ŽUGČIĆ MAGDA NOVOSELEC KBR. 32   |           |
| 10. UDIO 90/2340 |                                  |           |
| 1.               | ŠANJČIĆ JANICA NOVOSELEC KBR. 33 |           |



|                   |  |  |
|-------------------|--|--|
| 26. UDIO 45/4680  |  |  |
| 1.                | ŽUGČIĆ MARTIN NOVOSELEC KBR.33                 |  |
| 27. UDIO 180/2340 |  |  |
| 1.                | ŽUGČIĆ STJEPAN NOVOSELEC KBR.39                |  |
| 28. UDIO 45/2340  |  |  |
| 1.                | ŠIMUNEC KATA ROĐ. ŽUGČIĆ ČULINEC KBR. 20       |  |
| 29. UDIO 45/2340  |  |  |
| 1.                | FOLNEGOVIĆ BARA ROĐ. ŽUGČIĆ NOVOSELEC KBR. 43  |  |
| 30. UDIO 45/4680  |  |  |
| 1.                | KOSTREC TOMO NOVOSELEC KBR. 27                 |  |
| 31. UDIO 45/2340  |  |  |
| 1.                | TURČIĆ PAVAO NOVOSELEC KBR. 33                 |  |
| 32. UDIO 9/4680   |  |  |
| 1.                | ŽUGČIĆ JANA NOVOSELEC KBR. 34                  |  |
| 33. UDIO 9/4680   |  |  |
| 1.                | ŽUGČIĆ MARTIN NOVOSELEC KBR. 33                |  |
| 34. UDIO 45/4680  |  |  |
| 1.                | ŽUGČIĆ RUŽICA NOVOSELEC, ŽUGČIĆEVA 5           |  |
| 35. UDIO 45/4680  |  |  |
| 1.                | ŽUGČIĆ BRANKO NOVOSELEC, ŽUGČIĆEVA 5           |  |
| 37. UDIO 180/2340 |  |  |
| 1.                | ŽUGČIĆ STJEPAN NOVOSELEC KBR. 31               |  |
| 38. UDIO 180/2340 |  |  |
| 1.                | ŽUGČIĆ IVAN ZAGREB, KRČA 1<br>OIB: 88518041818 |  |

**C**

Teretovnica

| Redni broj   | Upisi | Iznos tereta | Primjedbe |
|--------------|-------|--------------|-----------|
| Tereta nema! |       |              |           |

Primjer stanja zemljišne knjige – ZK br 3

## 9.10. Objašnjenje Državne geodetske uprave povodom Izrade geodetskih elaborata za upis cesta u katastar i zemljišne knjige

### PODRUČNIM UREDIMA ZA KATASTAR

– svima –

### GRADSKOM UREDU ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE GRADA ZAGREBA

### HRVATSKOJ KOMORI OVLAŠTENIH INŽENJERA GEODEZIJE

Predmet: Snimka izvedenog stanja javnih i nerazvrstanih cesta i geodetski elaborat izvedenog stanja javnih i nerazvrstanih cesta  
– objašnjenje – daje se

#### 1. UVOD

Dana 28. srpnja 2011. godine stupio je na snagu Zakon o cestama („Narodne novine“ br. 84/2011). Člancima od 123. do 133. Zakona o cestama (u daljnjem tekstu: Zakon) propisan je postupak upisa javnih i nerazvrstanih cesta u zemljišnu knjigu u okviru kojeg se izrađuje snimka izvedenog stanja javne odnosno nerazvrstane ceste (u daljnjem tekstu: snimka izvedenog stanja) i geodetski elaborat izvedenog stanja javne odnosno nerazvrstane ceste (u daljnjem tekstu: geodetski elaborat izvedenog stanja).

Ovim objašnjenjem pojašnjava se način na koji se izrađuje snimka izvedenog stanja, sadržaj, sastavni dijelovi i način izrade geodetskog elaborata izvedenog stanja, pregled i potvrđivanje tih elaborata, dostave prijavnih listova sa snimkom izvedenog stanja zemljišnoknjižnom sudu, osnivanja katastarskih čestica na kojima su izvedene javne i nerazvrstane ceste i evidentiranje u katastarskom operatu.

Ovo objašnjenje odnosi se na:

1. javne ceste koje su izgrađene do stupanja na snagu Zakona (članci 123. i 124. Zakona),
2. javne ceste koje su rekonstruirane do stupanja na snagu Zakona, ako je rekonstrukcija provedena sukladno prostorno-planskoj dokumentaciji (članak 126. Zakona),
3. nerazvrstane ceste koje su korištene za promet vozila po bilo kojoj osnovi i koje su bile pristupačne većem broju korisnika do stupanja na snagu Zakona (članak 131. Zakona).

#### 2. SNIMKA IZVEDENOG STANJA

Da bi se javna ili nerazvrstana cesta koja nije upisana u zemljišne knjige mogla u njih upisati kao javno dobro u općoj uporabi i neotuđivo vlasništvo Republike Hrvatske, odnosno neotuđivo vlasništvo jedinice lokalne samouprave, potrebno je izraditi snimku izvedenog stanja.

Snimkom izvedenog stanja i njezinom usporedbom s katastarskim česticama koje su evidentirane na katastarskom planu utvrđuje se da li je cesta izvedena unutar katastarske čestice koja postoji na katastarskom planu ili je za evidentiranje ceste potrebno izraditi geodetski elaborat.

Snimku izvedenog stanja u svojstvu odgovorne osobe izrađuju ovlaštteni inženjeri geodezije koji stručne geodetske poslove obavljaju u uredu ovlaštenog inženjera geodezije, zajedničkom geodetskom uredu ili u pravnoj osobi registriranoj za obavljanje stručnih geodetskih poslova i imaju suglasnost Državne geodetske uprave za obavljanje stručnih geodetskih poslova.



Snimka izvedenog stanja izrađuje se u digitalnom i u analognom obliku. Snimka izvedenog stanja u analognom obliku izrađuje se u mjerilu 1:1000.

Na snimci izvedenog stanja obavezno se prikazuju linije koje tvore prikaz kolnika ceste i parkirališta koja su u razini kolnika, linije kojima se zajedno ili odvojeno prikazuju nogostupi i biciklističke staze (ako su širi od jednog metra), nasipi i usjeci koji postoje na cestovnom zemljištu i linije kojima se prikazuju cestovne građevine (definirane člankom 4. Zakona o cestama). Na snimci izvedenog stanja prikazuje se i granica zemljišta na kojem je izgrađena cesta, prema izvedenom stanju, te točke granica katastarskih čestica koje su identične na terenu i na katastarskom planu (identične točke).

Granice zemljišta prema izvedenom stanju vidljivim trajnim oznakama obilježava (ukoliko već nisu obilježene) i pokazuje pravna osoba koja upravlja cestom, odnosno ovlaštenu predstavnik jedinice lokalne samouprave.

Ne utvrđuju se niti se obilježavaju presjeci postojećih katastarskih čestica s granicom zemljišta na kojem je izvedena cesta, niti ostale granice postojećih katastarskih čestica.

Ako se usporedbom snimke izvedenog stanja s katastarskim česticama koje su evidentirane na katastarskom planu utvrdi da granice zemljišta na kojem je izvedena cesta odgovaraju granicama jedinstvene katastarske čestice evidentirane na katastarskom planu, te ako je ta katastarska čestica upisana u zemljišnu knjigu, geodetski elaborat se ne izrađuje. U takvom slučaju, uz snimak izvedenog stanja ceste, ovlaštenu inženjer geodezije izrađuje prijavni list za katastar i prijavni list za zemljišnu knjigu s pripadajućim kopijama katastarskog plana izrađenim u skladu s ovim objašnjenjem, kojima će se predložiti evidentiranje ceste u posjedovnom listu, evidentiranje ceste na katastarskom planu i upis ceste u zemljišnu knjigu sukladno odredbama Zakona. Takve prijavne listove katastarski ured će ovjeriti kao da je riječ o geodetskom elaboratu za promjenu načina uporabe zemljišta.

Ako se usporedbom snimke izvedenog stanja s katastarskim česticama koje su evidentirane na katastarskom planu utvrdi da se granice zemljišta na kojem je izvedena cesta razlikuju od granica katastarskih čestica evidentiranih na katastarskom planu, u slučaju da na katastarskom planu nije evidentirana jedinstvena katastarska čestica na kojoj treba evidentirati cestu, te u slučaju da jedinstvena katastarska čestica na koju treba upisati cestu nije upisna u zemljišnu knjigu, izrađuje se geodetski elaborat.

Snimka izvedenog stanja može se izraditi i tako da se ispod nje prikaže digitalna ortofotokarta izrađena na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske iz 2011. godine, ili nekog ranijeg snimanja.

Snimci izvedenog stanja obavezno se prilaže odgovarajuća odluka o javnoj ili nerazvrstanoj cesti.

### **3. GEODETSKI ELABORAT IZVEDENOG STANJA**

Da bi se cesta koja nije evidentirana u katastru ili u njemu nije evidentirano njezino stvarno stanje mogla u katastru evidentirati i upisati u zemljišnu knjigu kao javno dobro u općoj uporabi i neotuđivo vlasništvo Republike Hrvatske, odnosno jedinice lokalne samouprave potrebno je izraditi geodetski elaborat izvedenog stanja.

Geodetski elaborat izvedenog stanja izrađuju, u svojstvu odgovorne osobe, ovlaštenu inženjeri geodezije koji stručne geodetske poslove obavljaju u uredu ovlaštenog inženjera geodezije, zajedničkom geodetskom uredu ili u pravnoj osobi registriranoj za obavljanje stručnih geodetskih poslova i imaju suglasnost Državne geodetske uprave za obavljanje stručnih geodetskih poslova.

**Geodetski elaborat izvedenog stanja javne ceste** izrađuje se tako da se jednim elaboratom formira jedinstvena katastarska čestica na kojoj je izvedena javna cesta unutar jedne katastarske općine.

Ukoliko unutar jedne katastarske općine za evidentiranje javne ceste treba formirati više jedinstvenih katastarskih čestica, iz razloga što javnu cestu presijecaju npr. javne ceste višeg reda ili javna ili opća

dobra ili ako je riječ o javnoj cesti koja prolaskom kroz građevinsko područje naselja s uličnim sustavom prolazi kroz jednu ili više ulica, te se katastarske čestice mogu obraditi unutar jednog geodetskog elaborata.

**Geodetski elaborat izvedenog stanja nerazvrstane ceste** izrađuje se tako da se jednim elaboratom formira jedinstvena katastarska čestice na kojoj je izvedena jedna nerazvrstana cesta unutar jedne katastarske općine.

Ukoliko unutar jedne katastarske općine za evidentiranje nerazvrstane ceste treba formirati više jedinstvenih katastarskih čestica, iz razloga što cestu presijecaju druge nerazvrstane ili javne ceste ili javna i opća dobra, te se katastarske čestice mogu obraditi unutar jednog geodetskog elaborata.

Jednim elaboratom se može obraditi i više nerazvrstanih cesta unutar jedne katastarske općine. Ako je riječ o nerazvrstanim cestama koje su ulice, jedinstvena katastarska čestica na kojoj će se evidentirati nerazvrstana cesta se formira za jednu ulicu, osim ako je presijecaju druge nerazvrstane ili javne ceste ili javna i opća dobra. Ako kroz neku ulicu prolazi javna cesta, a parkirališta u razini kolnika, nogostupi i biciklističke staze nisu u njezinom sastavu, zemljišta na kojima su izgrađena ta parkirališta, nogostupi i biciklističke staze se formiraju kao zasebne katastarske čestice na kojima je izvedena nerazvrstana cesta.

Geodetski elaborat ima sljedeće sastavne dijelove:

1. naslovnu stranicu,
2. skicu izmjere,
3. snimku izvedenog stanja,
4. popis koordinata,
5. iskaz površina,
6. kopiju katastarskog plana za katastar,
7. prijavni list za katastar s odlukom o javnoj ili nerazvrstanoj cesti,
8. kopiju katastarskog plana za zemljišnu knjigu,
9. prijavni list za zemljišnu knjigu s odlukom o javnoj ili nerazvrstanoj cesti i očitovanjem upravitelja javne ceste odnosno nositelja prava na nerazvrstanoj cesti,
10. izvješće o izrađenom elaboratu.

Na **naslovnoj stranici** iskazuje se naziv geodetskog elaborata. Naziv geodetskog elaborata može biti:

- **GEODETSKI ELABORAT IZVEDENOG STANJA JAVNE CESTE – NAZIV JAVNE CESTE** ili
- **GEODETSKI ELABORAT IZVEDENOG STANJA NERAZVRSTANE CESTE – NAZIV NERAZVRSTANE CESTE ILI IME ULICE.**

Naziv javne ceste iskazuje se oznakom iz Odluke o razvrstavanju javnih cesta („Narodne novine“ br. 44/2012).

Naziv nerazvrstane ceste iskazuje se njezinim nazivom koji je određen odlukom o nerazvrstanim cestama koju donosi jedinica lokalne samouprave. Ime ulice je ime koje proizlazi iz odluke koju donosi jedinica lokalne samouprave, a koje se kao službeno vodi u Registru prostornih jedinica Državne geodetske uprave.

Oni dijelovi ulica u građevinskim područjima naselja kroz koje prolazi javna cesta koji su javno dobro u općoj uporabi uz javnu cestu i formiraju se kao zasebne katastarske čestice u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, nose ime ulice.

Na naslovnoj stranici se ne navode brojevi katastarskih čestica koje su predmet elaborata.

Ostali sadržaj naslovne stranice izrađuje se u skladu s Pravilnikom o parcelacijskim i drugim geodetskim elaboratima („Narodne novine“ br. 86/07, 25/09 i 148/09).

**Skica izmjere** izrađuje se tako da na njoj granica katastarske čestice na kojoj je izgrađena cesta, prema izvedenom stanju, bude iskazana crnom bojom. Na skici izmjere prikazuju se i točke geodetske osnove, pomoćne i identične točke.

**Snimka izvedenog stanja** izrađuje se prema navedenom u točki 2. ovog objašnjenja i dostavlja se katastarskom uredu u dva primjerka.

**Popis koordinata** izrađuje se tako da sadrži podatke o referentnim točkama osnovne i dopunske popunjavajuće mreže stalnih geodetskih točaka, podatke o pomoćnim točkama, podatke o identičnim točkama i podatke o detaljnim točkama granica katastarskih čestica. Pomoćne točke se označavaju oznakom P, identične točke oznakom IT i brojem detaljne točke, a detaljne točke se numeriraju njihovim rednim brojevima unutar geodetskog elaborata.

**Iskaz površina** izrađuje se tako da u starom stanju budu iskazane površine katastarskih čestica prema stanju koje proizlazi iz pisanog dijela katastarskog operata, a u novom stanju površina katastarske čestice na kojoj je izvedena cesta koja proizlazi iz koordinata lomnih točaka granica te katastarske čestice. Površine ostalih katastarskih čestica prema novom stanju računaju se nakon što se granica katastarske čestice na kojoj je izvedena cesta unese u radnu kopiju katastarskog plana.

Radnom kopijom katastarskog plana smatra se analogna ili digitalna kopija katastarskog plana koja je preuzeta iz katastarskog operata. Radna kopija nije sastavni dio elaborata. Unošenje granica katastarske čestice na kojoj je izgrađena cesta na radnu kopiju katastarskog plana obavlja se na temelju terenskih mjerenja identičnih točaka koje se mogu smatrati identičnima na katastarskom planu i na terenu.

Temeljem obavljenih terenskih mjerenja identičnih točaka i utvrđenih linija koje se mogu smatrati identičnima na katastarskom planu i na terenu obavljaju se potrebne transformacije odnosno uklopi podataka katastarskog plana (homogenizacija katastarskog plana) da bi se na radnu kopiju katastarskog plana ucrtale granice katastarske čestice na kojoj je izgrađena cesta.

Na područjima na kojima je stanje katastarskog plana odgovora stanju na terenu (što se utvrđuje mjerenjem identičnih točaka) navedene transformacije odnosno uklapanja nije potrebno obavljati već se granice katastarske čestice na kojoj je izgrađena cesta preklapaju na radnu kopiju katastarskog plana.

Računaju se samo površine katastarskih čestica (prema novom stanju) čiji su dijelovi ušli u sastav katastarske čestice na kojoj je izvedena cesta. Površine tih katastarskih čestica izračunavaju se iz njihovog prikaza na radnoj kopiji katastarskog plana, a mogu se izračunavati i iz koordinata lomnih točaka granica tih katastarskih čestica, ako je originalni katastarski plan koji se vodi u digitalnom obliku dobio novom konstrukcijom na temelju numeričkih podataka.

Ako se numeracija katastarskih čestica i njihove površine razlikuju u katastru i zemljišnoj knjizi, iskaz površina izrađuje se i prema stanju katastarskih čestica u zemljišnoj knjizi. Iskaz površina prema stanju katastarskih čestica u zemljišnoj knjizi izrađuje se tako da površina katastarske čestice na kojoj je izvedena cesta odgovara njezinoj površini prema iskazu površina za katastar. Površine ostalih katastarskih čestica izračunavaju se nakon što granica katastarske čestice na kojoj je izvedena cesta bude ucrtana na radnu kopiju katastarskog plana za zemljišnu knjigu. Površine tih katastarskih čestica izračunavaju se iz njihovog prikaza na radnoj kopiji katastarskog plana za zemljišnu knjigu.

**Kopija katastarskog plana za katastar** sadrži dva odvojena prikaza katastarskih čestica – stanje koje proizlazi iz katastarskog operata i stanje koje će nastupiti nakon što katastarska čestica na kojoj je izvedena cesta bude evidentirana u katastarskom operatu u crnoj boji.

U **prijavnom listu za katastar** u novome stanju predlaže se jedan od sljedećih upisa vlasnika i ovlaštenika ceste:

- REPUBLIKA HRVATSKA (vlasnik) – javno dobro u općoj uporabi, Hrvatske autoceste d.o.o. (upravitelj),
- REPUBLIKA HRVATSKA (vlasnik) – javno dobro u općoj uporabi, Hrvatske ceste d.o.o. (upravitelj),
- REPUBLIKA HRVATSKA (vlasnik) – javno dobro u općoj uporabi, Naziv županijske uprave za ceste (upravitelj),
- JEDINICA LOKALNE SAMOUPRAVE (vlasnik) – javno dobro u općoj uporabi.

Na katastarskim česticama čiji dijelovi ulaze u sastav katastarske čestice na kojoj je izgrađena javna odnosno nerazvrstana cesta, na preostalom dijelu katastarske čestice ne utvrđuju se niti iskazuju promjene u vrsti uporabe zemljišta ni promjene koje se odnose na zgrade. Na tim katastarskim česticama se u geodetskom elaboratu i prijavnom listu zadržavaju vrste uporabe zemljišta i zgrade prema evidentiranome stanju u katastarskom operatu, a u prijavnim listovima za zemljišnu knjigu prema evidentiranome stanju u zemljišnoj knjizi.

Ako se stanje katastarskih čestica u katastru i zemljišnoj knjizi razlikuje, **kopija katastarskog plana za zemljišnu knjigu** izrađuje se tako da sadrži dva odvojena prikaza katastarskih čestica – stanje koje proizlazi iz stanja katastarskih čestica prema kojima se vodi zemljišna knjiga i stanje koje će nastupiti nakon što katastarska čestica na kojoj je izvedena cesta bude upisana u zemljišnu knjigu. Kopija katastarskog plana za zemljišnu knjigu sadrži samo prikaz katastarskih čestica. Ukoliko se stanje katastarskih čestica u katastru i zemljišnoj knjizi ne razlikuje, kopija katastarskog plana za zemljišnu knjigu po sadržaju je identična kopiji katastarskog plana za katastar.

U **prijavnom listu za zemljišnu knjigu** predlaže se jedan od sljedećih upisa nositelja prava na cesti:

- REPUBLIKA HRVATSKA – javno dobro u općoj uporabi, Hrvatske autoceste d.o.o. (upravitelj),
- REPUBLIKA HRVATSKA – javno dobro u općoj uporabi, Hrvatske ceste d.o.o. (upravitelj),
- REPUBLIKA HRVATSKA – javno dobro u općoj uporabi, Naziv županijske uprave za ceste (upravitelj),
- JEDINICA LOKALNE SAMOUPRAVE – javno dobro u općoj uporabi.

**Izvjeshće o izrađenom elaboratu** sadrži:

1. Izvjeshće o utvrđivanju granica zemljišta na kojem je izvedena cesta,
2. Očitovanje upravitelja javne ceste odnosno nositelja prava na nerazvrstanoj cesti,
3. Tehničko izvješće.

Postupak izrade geodetskog elaborata za evidentiranje javne ili nerazvrstane ceste započinje javnim pozivom u lokalnom glasilu kojim pravna osoba koja upravlja cestom odnosno jedinica lokalne samouprave obavještava nositelje prava na nekretninama koje neposredno graniče sa zemljištem na kojem je izvedena cesta o započinjanju postupka evidentiranja javne ili nerazvrstane ceste. Javni poziv sadrži obavijest o cesti koja je predmet elaborata, nazivu katastarske općine, oznaci ceste, opisu dionice, datum započinjanja radova, podatke o ovlaštenom inženjeru/inženjerima koji u svojstvu odgovorne osobe izrađuju elaborat (podaci o ovlaštenom inženjeru su podaci sadržani u pečatu ovlaštenog inženjera geodezije i adresa tvrtke). Pozivom se objavljuje da će pravna osoba koja upravlja cestom odnosno jedinica lokalne samouprave započeti s obilježavanjem granica zemljišta na kojem je izgrađena cesta uz stručnu pomoć ovlaštenog inženjera geodezije koji se brine da lomne točke granica zemljišta budu ispravno stabilizirane i obilježene. Pozivom se određuje i vrijeme u kojem nositelji prava na zemljištu mogu obaviti uvid u geodetski elaborat izvedenog stanja te zatražiti eventualna dodatna pojašnjenja.

U izvješće o utvrđivanju granica zemljišta na kojem je izvedena cesta upisuju se svi bitni podaci o postupku izrade elaborata, a sadrži presliku javnog poziva i popis nositelja prava koji su zatražili uvid u geodetski elaborat izvedenog stanja. Izvješće o utvrđivanju granica zemljišta na kojem je izvedena cesta obavezno potpisuje predstavnik pravne osobe koja upravlja cestom odnosno predstavnik jedinice lokalne samouprave. Tim potpisom predstavnik daje suglasnost na predmetni elaborat. Izvješće se izrađuje samo za utvrđivanje granica zemljišta novonastale katastarske čestice na kojemu je izgrađena cesta i ne izrađuje se za međe i druge granice katastarskih čestica uz cestu.

Očitovanje upravitelja javne ceste odnosno nositelja prava na nerazvrstanoj cesti izrađuje se nakon što geodetski elaborat izvedenog stanja bude izložen na javni uvid. U tom očitovanju upravitelj javne ceste odnosno nositelj prava na nerazvrstanoj cesti iskazuje da je predmet geodetskog elaborata točno određena javna cesta koja je navedena o odluci o razvrstavanju javne ceste odnosno drugoj odgovarajućoj odluci koja se prilaže geodetskom elaboratu sukladno ovom objašnjenju, da geodetski elaborat izvedenog stanja prema novom stanju odgovara izvedenom stanju ceste, te da je predmetna cesta izgrađena odnosno rekonstruirana do stupanja na snagu Zakona odnosno da se koristila za promet vozila i bila pristupačna većem broju korisnika do stupanja na snagu Zakona. Očitovanje se izrađuje u dva originalna primjerka, potpisuje ga ovlašteni predstavnik upravitelja javne ceste odnosno nositelja prava na nerazvrstanoj cesti, jedan primjerak očitovanja će se dostaviti nadležnom zemljišnoknjižnom sudu, a jedan primjerak zadržava katastarski ured.

Tehničko izvješće sadrži podatke o metodama mjerenja koje su korištene za izradbu elaborata te o geodetskoj opremi i programima korištenim za mjerenja, obradu podataka i izradu elaborata. U tehničkom izvješću naznačuju se identične točke i identične linije koje su se koristile za transformaciju odnosno uklapanja.

#### 4. PREGLED I POTVRĐIVANJE GEODETSKOG ELABORATA IZVEDENOG STANJA

Zahtjev za pregled i potvrđivanje geodetskog elaborata izvedenog stanja područnom uredu za katastar Državne geodetske uprave odnosno Gradskom uredu za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba podnosi osoba koja je izradila geodetski elaborat.

Pregled geodetskih elaborata izvedenog stanja obavlja se po postupcima određenim Pravilnikom o parcelacijskim i drugim geodetskim elaboratima koja nisu suprotna ovom Naputku.

Geodetski elaborati se potvrđuju sljedećom potvrdom:

*„Ovaj geodetski elaborat izvedenog stanja ceste odgovara svrsi za koju je izrađen te se može koristiti za potrebe provođenja promjena u katastarskom operatu. Za provođenje promjena temeljem ovog elaborata u katastarskom operatu potrebna je prethodna provedba u zemljišnoj knjizi“.*

#### 5. DOSTAVA ZEMLJIŠNOKNJIŽNOM SUDU

Za upis javnih i nerazvrstanih cesta u zemljišnu knjigu područni ured Državne geodetske uprave odnosno Gradski ured za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba nadležnom zemljišnoknjižnom sudu dostavlja:

- odgovarajuću odluku o javnoj ili nerazvrstanoj cesti,
- odgovarajuću odluku o ulici, ako je riječ o ulici,
- očitovanje upravitelja javne ceste odnosno nositelja prava na nerazvrstanoj cesti,
- prijavni list za zemljišnu knjigu s kopijom katastarskog plana za zemljišnu knjigu,
- snimku izvedenog stanja.

## 6. OSNIVANJE KATASTARSKIH ČESTICA NA KOJIMA SU IZVEDENE CESTE

Osnivanje katastarskih čestica na kojima su izvedene javne i nerazvrstane ceste u katastarskom operatu provodi se u neupravnom postupku nakon što područni ured Državne geodetske uprave odnosno Gradski ured za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba primi odgovarajuće rješenje zemljišno-knjižnog suda (Z-rješenje) o upisu javne ili nerazvrstane ceste u zemljišnu knjigu.

## 7. EVIDENTIRANJE CESTA U KATASTARSKOM OPERATU

Samo evidentiranje javne ili nerazvrstane ceste obavlja se tako da se u katastarski plan unese prikaz katastarske čestice ceste prema izvedenom stanju, a u posjedovni list upišu podaci o cesti.

Upis javnih i nerazvrstanih cesta u posjedovni list obavlja se upisom broja katastarske čestice na kojoj je izvedena cesta, upisom adrese katastarske čestice na kojoj je izvedena cesta, upisom načina uporabe katastarske čestice na kojoj je izvedena cesta i upisom površine katastarske čestice na kojoj je izvedena cesta.

Za javne ceste u adresu katastarske čestice upisuje se jedan od sljedećih primjera upisa:

- Javna cesta A1,
- Javna cesta DC425,
- Javna cesta ŽC3298,
- Javna cesta LC20078.

Ukoliko javna cesta prolazi kroz građevinski dio naselja koji je istovremeno i ulica, u adresu katastarske čestice upisuje se i ime ulice iz Registra prostornih jedinica Državne geodetske uprave odnosno iz odluke jedinice lokalne samouprave.

Za nerazvrstane ceste u adresu katastarske čestice upisuje se naziv ceste iz odluke jedinice lokalne samouprave o nerazvrstanim cestama. Ako je istovremeno riječ i o ulici uz naziv ceste upisuje se i ime ulice. Za nerazvrstane ceste koje nemaju svoje posebno ime u odluci jedinice lokalne samouprave, koje su ulice, u adresu katastarske čestice se upisuje ime ulice, a za nerazvrstane ceste koje nisu ulice može se upisati i ime rudine.

Načini uporabe cijelih katastarskih čestica na kojima su izvedene javne i nerazvrstane ceste mogu biti sljedeći:

- autocesta,
- državna cesta,
- županijska cesta,
- lokalna cesta,
- nerazvrstana cesta.

Da bi se evidentiranje javnih i nerazvrstanih cesta moglo pravilno obaviti, gore navedeni upisi adrese i načina uporabe katastarske čestice ceste moraju biti pravilno iskazani u prijavnim listovima za katastar i zemljišnu knjigu.

## 8. ZAKLJUČNE NAPOMENE

Naručivanjem geodetskog elaborata kojim je snimljeno izvedeno stanje javne ili nerazvrstane ceste, naručitelj geodetskog elaborata iskazuje da je riječ o cesti na koju se odnose članci 123. do 133. Zakona.

Obzirom da je člankom 133. stavak 4. Zakona određeno da se evidentiranje u katastru i upis u zemljišne knjige nerazvrstanih cesta može obavljati i sukladno propisima kojima se uređuje prostorno uređenje i gradnja o parcelaciji građevinskog zemljišta i evidentiranju građevina u katastru i zemljišnim knjigama, ovo objašnjenje se ne odnosi na geodetske elaborate za evidentiranje nerazvrstanih cesta koje se evidentiraju sukladno tim propisima.

## 9.11. Upisi po službenoj dužnosti i današnje stanje zemljišnih knjiga

Postojeći upisi **javnih cesta** kao općeg dobra u zemljišnim knjigama po službenoj dužnosti zamijeniti će se upisom javnog dobra u općoj uporabi kao neotuđivo vlasništvo Republike Hrvatske (čl. 130. ZC).

Postojeći upisi **nerazvrstanih cesta** u vlasništvu jedinica lokalne samouprave zamijeniti će se upisom javnog dobra u općoj uporabi kao neotuđivog vlasništva jedinice lokalne samouprave (čl. 131. st. 2. ZC).

Čl. 132. st. 1. ZC određeno je da će se postojeći upisi javnih i nerazvrstanih cesta, kao i javnih cesta koje su temeljem ZC-a postale nerazvrstane ceste iz čl. 98. st. 1. podstavak 1. ZC, u zemljišnim knjigama po službenoj dužnosti zamijeniti odgovarajućim upisom koji usklađuje stanje upisa sa pravnim statusom pojedine ceste, sukladno odredbama toga zakona.

Moramo istaknuti da zemljišnoknjižni sudovi mogu po službenoj dužnosti zamijeniti postojeće upise samo u slučaju kada bi iz zemljišne knjige bilo očigledno da je riječ o javnoj ili nerazvrstanoj cesti. Tih je slučajeva relativno mali broj, uglavnom tek u novo osnovanim ili obnovljenim zemljišnim knjigama.

Ne treba zaboraviti da niti činjenicu da je pravni status nerazvrstanih cesta prvi puta uređen današnjim Zakonom o cestama.

Najčešći je slučaj načina upisa svih vrsta cesta, pa tako i javnih, u zemljišnoknjižni uložak Popis I (jedan) svake pojedine katastarske općine, gdje su one i dalje uknjižene kao javno dobro u općoj uporabi, dok ZC (očito neosnovano) pretpostavlja da su svi upisi u zemljišnim knjigama usklađeni prema odredbama ranijih propisa.

Primjera radi, navodimo ovdje i da su u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu ceste i ulice još su uvijek upisane kao općenarodna imovina bez upisanog organa upravljanja (npr.z.k.ul. 22, 24, 25 i slično k.o. Grad Zagreb).

**Pretpostavka naređenom upisu po službenoj dužnosti** prethodno utvrđenje za svaku od nekretnina koje su po načinu uporabe upisane kao cesta, put ili ulica utvrditi da li se nalazi u nekoj od Odluka o razvrstavanju, ukoliko iz samog upisa u zemljišnoj knjizi nije vidljiv rang ceste.

ZC predviđa u dva slučaja da podatak koji je temelj za zamjenu postojećeg upisa, zemljišnoknjižnom sudu bude dostavljen od strane nekog drugog tijela.

Prvi je slučaj zamjene postojećih upisa javnih cesta čiji se status određuje odlukom iz čl.7. st.2. ZC. To je odluka o razvrstavanju i označavanju javnih cesta kojom se određuju autoceste, državne ceste, županijske ceste i lokalne ceste. Tom odlukom javne ceste mogu promijeniti svoj status, pa postati nerazvrstane, ali i obratno (v. st. 3. i 4. članka 7. ZC). Zamjena postojećih upisa na tim cestama provodi se u zemljišnim knjigama na prijedlog nadležnog Ministarstva.

Drugi je slučaj propisan čl. 132. st. 2. ZC, a odnosi se na postojeće upise iz čl. 131. st. 1. prema kojem:

*(1) Postojeći upisi u katastru i zemljišnim knjigama javnih cesta koje su na temelju ovoga Zakona postale ceste iz članka 98. stavka 1. podstavka 1. ovoga Zakona zamijenit će se po službenoj dužnosti upisom nerazvrstane ceste javnog dobra u općoj uporabi kao neotuđivog vlasništva jedinice lokalne samouprave na temelju odluke iz članka 98. stavka 2. ovoga Zakona.“*

Čl.98. st. 1. st. 1. glasi:

*„(1) Nerazvrstane ceste su ceste koje se koriste za promet vozilima i koje svatko može slobodno koristiti na način i pod uvjetima određenim ovim Zakonom i drugim propisima, a koje nisu razvrstane kao javne ceste u smislu ovoga Zakona, i to posebice:*

- ceste koje su na području gradova s više od 35.000 stanovnika te gradova koji su sjedišta županija bile razvrstane u javne ceste Odlukom o razvrstavanju javnih cesta u državne ceste, županijske ceste i lokalne ceste (»Narodne novine« br. 54/08, 122/08, 13/09, 104/09 i 17/10),
- ceste koje povezuju naselja,
- ceste koje povezuju područja unutar gradova i naselja,
- terminali i okretišta vozila javnog prijevoza,
- pristupne ceste do stambenih, poslovnih, gospodarskih i drugih građevina,
- druge ceste na području naselja i gradova.“

Za te ceste podatak zemljišnoknjižnom sudu dostavlja nadležno tijelo za katastar.


U svim ostalim slučajevima nije predviđena dostava podataka zemljišnoknjižnom sudu od strane katastra niti kojeg drugog tijela, pa je, s praktičnog stajališta, upitan način utvrđivanja statusa pojedinih cesta od strane zemljišnoknjižnih odjela pa time i točnost upisa koje će se provesti po službenoj dužnosti.

Problem kod utvrđivanja biti će identifikacija ceste kroz zemljišnoknjižne oznake čestica (broj i način uporabe). U zemljišnim knjigama brojni su upisi koji uz načinu uporabe ne sadrže i naziv (rudinu) čestice, a ti nazivi uglavnom, ako su i upisani, ne odgovaraju nazivu iz Odluke.

**Primjer potvrde o statusu ceste, vidi stranicu 96**

Na temelju te potvrde, a povodom prijedloga jedinice lokalne samouprave doneseno je zemljišnoknjižno rješenje pod brojem \_\_\_\_\_, te proveden upis koji sada ovako izgleda:

**Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija**



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**OPĆINSKI SUD U SESVETAMA**  
**ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUGO**  
**SELO**  
 Stanje na dan: **08.04.2014.**

Katastarska općina: **DUGO SELO II** Broj uložka: **3573**  
 Broj zadnjeg dnevnika: **Z-922/2012**  
 Aktivne plombe:

**ZK uložak je verificiran**

**A**  
 Posjedovnica  
 PRVI ODJELJAK

| Redni broj | Broj zemljišta (kat.čestice) | Oznaka zemljišta      | Površina u     |       |     | Primjedbe |
|------------|------------------------------|-----------------------|----------------|-------|-----|-----------|
|            |                              |                       | m <sup>2</sup> | jutra | čhv |           |
| 1.         | 1032                         | ULICA OBOROVSKA ULICA | 3988           |       |     |           |

**B**  
 Vlastovnica

| Redni broj | Upisi   | Primjedbe |
|------------|---|-----------|
| 1.         | <b>UDIO 1/1</b>   |           |
|            | <b>1. JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI KAO NEOTUĐIVO VLASNIŠTVO GRADA DUGO SELO DUGO SELO, JOSIPA ZORIĆA 1</b> |           |

**C**  
 Teretovnica

| Redni broj | Upisi        | Iznos tereta | Primjedbe |
|------------|--------------|--------------|-----------|
|            | Tereta nema! |              |           |

**Primjer provedenog upisa prema zemljišnoknjižnom rješenju Z-274/12 – ZK br. 4**





REPUBLIKA HRVATSKA

GRAD \_\_\_\_\_

Upravni odjel za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, komunalno i stambeno gospodarstvo Grada \_\_\_\_\_ u predmetu promjene upisa u zemljišnim knjigama za k.č.br. \_\_\_\_\_, u k.o. \_\_\_\_\_, na temelju članka 160. Zakona o općem upravnom postupku (Narodne novine 47/09.) izdaje

## POTVRDU

- I. Potvrđuje se da je k.č.br. \_\_\_\_\_, (ul., k.br.) \_\_\_\_\_, površine \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, upisana u z.k.ul. \_\_\_\_\_, k.o. \_\_\_\_\_, nerazvrstana cesta, kojom upravlja i gospodari Grad \_\_\_\_\_.
- II. Nerazvrstana cesta iz točke I ove Potvrde izgrađena je do stupanja na snagu Zakona o cestama (Narodne novine 84/11).
- III. Potvrda se izdaje po službenoj dužnosti, za potrebe Općinskog suda u \_\_\_\_\_, Stalna služba u \_\_\_\_\_, Zemljišnoknjižni odjel, kao prilog prijedlogu za promjenu upisa u zemljišnim knjigama.

Pročelnik:

\_\_\_\_\_

## 10. ZAKON O STRATEŠKIM INVESTICIJSKIM PROJEKTIMA

U medijima se često govori o tome na kakve sve prepreke nailaze potencijalni investitori u Republici Hrvatskoj, pa upravo sporost i kompliciranost određenih postupaka, primjerice izdavanja potrebnih dozvola za gradnju, neriješeni imovinsko-pravni odnosi odbijaju potencijalne investitore, koji potom svoje poduzetničke ideje realiziraju negdje drugdje.

Stoga je i zakonodavac odlučio da se donese propis koji će ubrzati postupke ukoliko se radi o strateškim investicijskim projektima Republike Hrvatske – Zakon o strateškim investicijskim projektima Republike Hrvatske („Narodne novine“ br. 133/2013 od 6. studenog 2013. godine).

Sasvim sigurno i infrastrukturni projekti u postupcima obnove vododovne, kanalizacijske, kanalske mreže mogu predstavljati strateške projekte. Naime, prema odredbi čl. 2. Zakona, strateški projekti Republike Hrvatske mogu biti privatni investicijski projekti, javni investicijski projekti ili javno-privatni investicijski projekti iz područja gospodarstva, energetike, turizma, prometa, infrastrukture, električnih komunikacija, poštanskih usluga, zaštite okoliša, komunalnog gospodarstva, poljoprivrede, šumarstva, vodnog gospodarstva, ribarstva, zdravstva, znanosti, obrane, pravosuđa, tehnologije i obrazovanja koji uključuju građenje građevina, a koje na temelju ovoga Zakona proglasi Vlada Republike Hrvatske. U st. 2. do 4. istog članka pobliže su definirani navedeni projekti. Tako se pod privatnim investicijskim projektom podrazumijeva projekt koji se u cijelosti ili djelomično financira kroz ulaganja trgovaca pojedinaca i domaćih i stranih pravnih osoba. Javnim investicijskim projektom smatra se projekt čije je nositelj javno poduzeće ili druga pravna osoba u vlasništvu Republike Hrvatske ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave. Javno-privatnim investicijskim projektom smatra se projekt sukladan propisima kojima se uređuje javno-privatno partnerstvo.

Prema odredbi čl. 3. Zakona strateški projekti od interesa su za Republiku Hrvatsku, te je izgradnja strateških objekata od interesa za Republiku Hrvatsku.

Prilikom provedbe Zakona nadležna tijela Republike Hrvatske dužna su poštivati načelo slobode kretanja robe, načelo slobode poslovnog nastana, načelo slobode pružanja usluga, načelo slobode kretanja kapitala, načelo učinkovitosti, načelo tržišnog natjecanja, načelo jednako tretmana, načelo zabrane diskriminacije, načelo uzajamnog priznavanja, načelo razmjernosti i načelo transparentnosti.

U čl. 5. Zakona propisani su kriteriji za odabir strateških projekata. Tako se strateškim projektom smatra projekt čijom se provedbom stvaraju uvjeti za zapošljavanje većeg broja osoba ovisno o vrsti i lokaciji projekta, koji znatno pridonose razvoju ili poboljšanju usluga, koji uvode i razvijaju nove tehnologije kojima se povećava konkurentnost i ekonomičnost u gospodarstvu ili javnom sektoru i/ili kojima se podiže ukupna razina sigurnosti i kvaliteta života građana i zaštita okoliša, koji pozitivno utječe na više gospodarskih djelatnosti i čijom se provedbom stvara dodana vrijednost, te koji u većoj mjeri pridonosi održivom razvitku i zaštiti prostora i okoliša, odnosno koji znatno pridonosi konkurentnosti hrvatskog gospodarstva. Sve to pod sljedećim kriterijima:

1. da je u skladu s dokumentima prostornog uređenja, i
2. ima vrijednosti ukupnih kapitalnih troškova ulaganja jednaku ili veću od 150.000.000,00 kuna ili
3. ima mogućnost biti sufinanciran iz fondova i programa Europske unije, a ukupna vrijednost kapitalnih troškova projekta jednaka je ili veća od 75.000.000,00 kuna ili
4. ostvaruje se na potpomognutim područjima, odnosno jedinicama područne (regionalne) samouprave I. skupine ili na području jedinica lokalne samouprave I. i II. Skupine, sukladno propisima kojima se uređuje regionalni razvoj Republike Hrvatske, a ukupna vrijednost kapitalnih troškova ulaganja na potpomognutom području jednaka je ili veća od 20.000.000,00 kuna ili
5. ostvaruje se na otocima, a ukupna vrijednost kapitalnih troškova ulaganja na otocima jednaka je ili veća od 20.000.000,00 kuna ili
6. za projekta koji spadaju u područje poljoprivredne proizvodnje i ribarstva, a ukupna vrijednost kapitalnih troškova ulaganja jednaka je ili veća od 20.000.000,00 kuna.

U svakom slučaju kada se radi o projektima u oblasti komunalnog odnosno vodnog gospodarstva, vrlo često će biti slučaj da će se radi o strateškim projektima od interesa za Republiku Hrvatsku.

Vlada Republike Hrvatske odlukom osniva Povjerenstvo za procjenu i utvrđivanje prijedloga strateških projekata, a koje ocjenjuje prijedlog strateškog projekta, predlaže donošenje odluke o uvrštavanju projekta na Listu strateških projekata, imenuje Operativnu skupinu za pripremu i provedbu svakog projekta, prati provedbu projekta, daje mišljenja o projektu, odnosno predlaže brisanje projekta s liste.

U čl. 13. Zakona propisana je žurnost postupanja. Naime, prema st. 1. svi postupci vezani uz pripremu i provedbu strateškog projekta i obradu urednih zahtjeva smatraju se hitnima, jednako kao i žalbeni postupci (st. 4.). Sva mišljenja i sve upravne akte središnja tijela državne uprave, pravne osobe ili upravna tijela nadležna za njihovo izdavanje dužna su izdati u roku od 15 dana od dana zaprimanja uredno podnesenog zahtjeva zainteresiranog investitora, a ako zahtjev ne bi bio potpun, tada je nadležno tijelo dužno u roku od 5 dana zatražiti dopunu zahtjeva. Propisano je isto tako da nepostupanje u navedenim rokovima predstavlja tešku površinu službene dužnosti službene osobe koja provodi postupak.

U samom Zakonu se posebno ne govori, ali hitnost postupanja bi se odnosila i na eventualne postupke pred nadležnim sudovima, a glede sređivanja imovinsko-pravnih odnosa.

U čl. 15. do 19. Zakona propisana su pravila glede raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske. Izričito je određeno da nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, uključujući i šume, šumsko zemljište, poljoprivredno zemljište i javne ceste, raspolaze Vlada Republike Hrvatske u skladu s lokacijskom dozvolom odnosno drugim aktom. Kod toga se ne provodi javni natječaj, odnosno javno se ne prikupljaju ponude, no nekretninama se raspolaze po tržišnoj vrijednosti prema procjeni ovlaštenog sudskog vještaka.



