

# **NOVI ZAKON O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA**

**Priručnik za polaznike/ice**

**Izrada obrazovnog materijala:**

Zinka Bulka,  
Županijski sud u Velikoj Gorici

Zagreb, siječanj 2020.

Copyright 2020.

Pravosudna akademija

Ulica grada Vukovara 49, 10 000 Zagreb, Hrvatska

TEL 00385(0)1 371 4540 FAKS 00385(0)1 371 4549 WEB [www.pak.hr](http://www.pak.hr)

## Sadržaj

UVOD .....	4
<b>I. OPĆE ODREDBE .....</b>	<b>5</b>
I.1. Sadržaj ZZK .....	5
I.2. Koje novine donosi ZZK vezano uz Opće odredbe.....	5
I.3. Nova definicija zemljišne knjige .....	7
I.4. Odnos zemljišne knjige i katastra .....	7
I.5. Sadržaj zemljišnih knjiga .....	8
I.6. Digitalizacija zemljišne knjige .....	8
<b>II. ZEMLJIŠNOKNJIŽNI POSTUPAK .....</b>	<b>11</b>
II.1. Redovni zemljišnoknjižni postupak .....	11
II.2. Prilaganje isprava potrebnih za opis .....	16
II.3. Ovlašteni korisnici informacijskog sustava i podnošenje prijedloga .....	18
<b>III. NOVOSTI VEZANE UZ KNJIŽNE UPISE .....</b>	<b>19</b>
III.1. Novosti vezane uz predbilježbu .....	19
III.2. Novosti vezane uz zabilježbe .....	19
III.3. Još neke novine vezane uz upise .....	24
<b>IV. DOSTAVA .....</b>	<b>25</b>
<b>V. PRAVNI LIJEKOVI.....</b>	<b>28</b>
V.1. Redovni pravni lijekovi u zemljišnoknjižnom postupku .....	28
V. 2. Prigovor kao redovni pravni lijek .....	28
V.3. Žalba kao redovni pravni lijek.....	30
V.4. Izvanredni pravni lijekovi u zemljišnoknjižnom postupku.....	32
V.5. Brisovna tužba .....	32
<b>VI. POSEBNI POSTUPCI .....</b>	<b>33</b>
VI.1. Novine u postupku osnivanja, obnove i dopune zemljišne knjige .....	34
VI.2. Dopuna zemljišne knjige .....	37
VI.3. Obnova zemljišnoknjižnog uložka .....	37
VI.4. Pojedinačni ispravni postupak.....	37
VI.5. Pojedinačno preoblikovanje zemljišne knjige u bazi zemljišnih podataka .	41
<b>VII. ROKOVI ZA OSNIVANJE ZEMLJIŠNE KNJIGE .....</b>	<b>42</b>
<b>VIII. OVLAŠTENI ZEMLJIŠNOKNJIŽNI REFERENTI .....</b>	<b>43</b>
<b>ZAKLJUČAK.....</b>	<b>45</b>
<b>PRIMJERI.....</b>	<b>46</b>

## UVOD

Zemljišne knjige u hrvatskom pravnom poretku ukorijenjene su još od vremena Austrijskog građanskog zakonika (OGZ) s čijom primjenom dolazi i do razvoja zemljišnoknjižnog prava. Intenzivniji razvoj zemljišnoknjižnog prava na području Hrvatske započinje donošenjem tzv. Gruntovnog reda iz 1855 godine, koji je bio temelj daljnjem zakonodavnom radu oko uređenja zemljišnoknjižnog prava.

U novijom hrvatskoj povijesti zemljišne knjige uređivao je Zakon o zemljišnim knjigama – dalje ZZK/96 koji se primjenjivao od 1.1.1997. godine<sup>1</sup>. Navedeni ZZK/96<sup>2</sup> doživio je devet izmjena i dopuna, a osim toga ZZK/96 je mijenjan i kroz druge zakone<sup>3</sup>, kao i odlukama Ustavnog suda<sup>4</sup>.

Upravo brojne izmjene i dopune ZZK/96 su jedan od razloga za donošenje novog Zakona o zemljišnim knjigama koji je Vlada Republike Hrvatske, kao ovlašteni predlagач uputila Saboru Republike Hrvatske.

Osim toga, Vlada RH je kao razlog donošenja novog ZZK navela i potrebu pojednostavljenja postupanja u pojedinačnom ispravnom postupku, redefiniranje poslovnih procesa za provedbu predmetnih postupaka, digitalizaciju te jasnije definiranje ovlaštenika informacijskih sustava, pravo na pristup i pretragu podataka zemljišne knjige elektroničkim putem, obvezno skeniranje dokumenata te čitav niz drugih rješenja za koje smatra da će ubrzati i pojednostaviti zemljišnoknjižni postupak<sup>5</sup>.

Kao razlozi donošenja novog ZZK navodi se i djelomična neprilagođenost elektroničkom poslovanju, postojanje arhaičnih izraza u zakonu što je dovodilo do nomotehničke neusklađenosti.

Zakon je donesen na sjednici Sabora održanoj dana 16. lipnja 2019., objavljen u Narodnim novinama broj 63/19 od 28. lipnja 2019. te je stupio na snagu 6. srpnja 2019.

---

<sup>1</sup> Zakon o zemljišnim knjigama objavljen je u Narodnim novinama broj 91/96.

<sup>2</sup> Zakon o zemljišnim knjigama Narodne novine broj 91/96 , 68/98, 137/99, 73/00, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17 – dalje: ZZK/96 )

<sup>3</sup> Člankom 12. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo – Narodne novine 68/98 od 12. svibnja 1998. brisan je članak 225. ZZK/96

<sup>4</sup> Odluka Ustavnog suda RH broj U-I-58/97 , Narodne novine 137/99 kojom je stavljena van snage dio članka 221. stavak 1. ZZK/96

<sup>5</sup> Obrazloženje Konačnog prijedloga Zakona o zemljišnim knjigama koje je Vlada Rh uputila na usvajanje u Sabor RH

# I. OPĆE ODREDBE

## I.1. Sadržaj ZZK

Novi ZZK ima 243. članka, a podijeljen je u pet odjeljaka.

Prvi odjeljak su Opće odredbe, Drugi - zemljišna knjiga, Treći - zemljišnoknjižni postupak te Četvrti - posebni zemljišnoknjižni postupci i na kraju Prijelazne i završne odredbe.

Novi ZZK poznaje redovni zemljišnoknjižni postupak te posebne zemljišnoknjižne postupke. Pri tome valja istaći da je i prije donošenja novog ZZK praksa razlikovala redovni zemljišnoknjižni postupak od posebnih postupaka.<sup>6</sup>

Posebni zemljišnoknjižni postupci su: osnivanje i obnova zemljišnih knjiga, dopuna zemljišne knjige, obnova zemljišnoknjižnog uložka, pojedinačni ispravni postupak, pojedinačno oblikovanje i postupak povezivanja.

U prijelaznim i završnim odredbama ZZK propisano je da postupci započeti do stupanja na snagu ZZK dovršit će se prema odredbama ZZK/96. Iznimka je predviđena u pojedinačno ispravnim postupcima u kojima su prijedlozi zaprimljeni prije stupanja na snagu ZZK a još nije doneseno rješenje o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka primjenjivat će se novi ZZK.

Stupanjem na snagu novog ZZK prestaje važiti ZZK/96 osim odredbe članka 85.<sup>7</sup> ZIDZZK koja prestaje važiti stupanjem na snagu Uredbe o tarifi sudskih pristojbi.

## I.2. Koje novine donosi ZZK vezano uz Opće odredbe

Novi ZZK i dalje naravno zadržava načelo jedinstva nekretnine, ali sada zemljište definira kao dio zemljišne površine koji je u katastru označen posebnim

---

<sup>6</sup> U odluci ŽS Varaždin broj GžZk-421/17 od 13. studenog 2017. u obrazloženju navodi :“ Naime, postupak povezivanja knjige položenih ugovora i zemljišne knjige propisan posebnim Pravilnikom o povezivanju što upućuje da se radi o tzv. posebnom zemljišnoknjižnom postupku.....”

<sup>7</sup> Članak 85. ZIDZZK –Narodne novine 85/13 propisuje.

(1) Na prijedlog za upis prava vlasništva podnesenog nakon isteka roka od 60 dana od dana stjecanja uvjeta za upis tog prava u zemljišnu knjigu ili knjigu položenih ugovora, a koji je ostvaren nakon stupanja na snagu ovog Zakona, sudske pristojbe za upis obračunat će se u peterostrukom iznosu sudske pristojbe za tu vrstu upisa.

(2) Odredba stavka 1. ovog članka neće se primjenjivati na predlagatelje koji su prijedlog podnijeli do dana stupanja na snagu ovog Zakona.

brojem i imenom katastarske općine u kojoj leži (katastarska čestica). Pojam zemljišnoknjižne čestice više ne postoji i zamijenjen je pojmom katastarske čestice.<sup>8</sup>

Zakonom je određena stvarna nadležnost, pa je tako propisano da zemljišne knjige vode općinski sudovi kao sudovi prvog stupnja (koje zakon naziva zemljišnoknjižnim sudom). Također je propisana i mjesna nadležnost općinskog suda koji vodi zemljišnu knjigu u kojoj se treba provesti upis.<sup>9</sup> Propisano je da se u sudu može osnovati jedan ili više odjela kojim obavljaju poslove vođenja zemljišnih knjiga. O žalbama u zemljišnoknjižnim postupcima odlučuje županijski sud određen posebnom propisima<sup>10</sup>.

Dakle, u ZZK više ne postoji Visoki zemljišnoknjižni sud, koji je postojao u ZZK/96 te koji je trebao biti nadležan za rješavanje po žalbama. Isti sud nikada nije oformljen te je sada, novim ZZK, napuštena ideja osnivanja tog suda. Prema iskustvima županijskih sudova koji su nadležni za odlučivanje o žalbama na rješenja općinskih sudova u zemljišnoknjižnim predmetima ne postoji niti potreba da se takav Visoki zemljišnoknjižni sud osnuje<sup>11</sup>.

Osim što se ne spominje Visoki zemljišnoknjižni sud ne spominje se niti e-pisarnica.<sup>12</sup> Također su brisane odredbe da se zakonom može propisati da poslove zemljišnoknjižnog suda obavlja jedan ili više općinskih sudova.

Jasno su definirane nadležnosti i to kako u redovnom postupcima tako i u posebnim postupcima. Rješenje u zemljišnoknjižnom postupku donosi ovlaštenu zemljišnoknjižni referent, sudski savjetnik ili sudac<sup>13</sup>. Ovlaštenu zemljišnoknjižni referent ili sudski savjetnik provodi redovit zemljišnoknjižni postupak u prvom stupnju i u tom postupku odlučuje. Ovlaštenu zemljišnoknjižni referent ili sudski savjetnik može odlučivati u redovitom zemljišnoknjižnom postupku na temelju nacrtu rješenja zemljišnoknjižnog referenta koji nema posebno ovlaštenje.

Iznimno, sudac odnosno sudski savjetnik (a ne i ovlaštenu zk. referent) odlučuju u redovitom zemljišnoknjižnom postupku, u kojem se radi o pogreškama u upisu koja se opazi nakon provedenoga upisa, a čiji bi ispravak dovodio u pitanje već stečena prava i dovodio u opasnost osobe koje postupaju s povjerenjem u zemljišne knjige može se ispraviti na temelju rješenja o ispravku pogrešnoga upisa, donesenoga na temelju sporazuma svih zainteresiranih osoba u postupku pred zemljišnoknjižnim sudom za ispravak pogrešnoga upisa<sup>14</sup>, te na ročištima za brisanje predbilježbe<sup>15</sup>.

---

<sup>8</sup> Članak 4. ZZK

<sup>9</sup> Članak 5. ZZK

<sup>10</sup> Člankom 4. stavak 3. Zakona o područjima i sjedištima sudova (Narodne novine 67/18 ) propisano je da o žalbama u zemljišnoknjižnim predmetima odlučuju Županijski sud u Varaždinu i Velikoj Gorici.

<sup>11</sup> Naime, tijekom 2019. godine na Županijskom sudu u Velikoj Gorici zaprimljeno je 512 predmeta što znači, a imajući u vidu da su dva suda nadležna za odlučivanje o žalbama u zk. predmetima, da je takvih predmeta ukupno bilo oko 1.000 a za to ne postoji potreba osnivanja posebnog suda.

<sup>12</sup> U ZZK/96 u članku 5. stavak 3. propisano je bilo da se u svakom zemljišnoknjižnom sudu prvog stupnja vodi poseban elektronički dnevnik zemljišnoknjižnih podnesaka ( e-pisarnica)

<sup>13</sup> Članak 122. ZZK

<sup>14</sup> Članak 135. ZZK

<sup>15</sup> Članak 68. stavak 3. ZZK

S druge pak strane sudac odlučuje povodom prigovora na rješenja donesena u redovitom zemljišnoknjižnom postupku te donosi rješenje o brisanju upisa kada je povodom prigovora ili žalbe potrebno uspostaviti prijašnje zemljišnoknjižno stanje.

U posebnim postupcima, osim sastavljanja uložaka u postupku osnivanja (obnove ili dopune) zemljišne knjige, odlučuju isključivo suci odnosno sudski savjetnici.

Jasnim definiranjem ovlasti sudaca, sudskih savjetnika i ovlaštenih zemljišnoknjižnih referenata nastavljena je tendencija da u redovnim postupcima odlučuju, uz dvije zakonom propisane iznimke, ovlašteni referenti, odnosno da se suce isključi iz odlučivanja u tim postupcima. Suciima je dana ovlast, kao i do sada, da odlučuju povodom prigovora na rješenja donesena u redovnom zemljišnoknjižnom postupku, te donosi rješenje o brisanju upisa kada je povodom prigovora ili žalbe potrebno uspostaviti ranije zemljišnoknjižno stanje. U posebnim pak postupcima, ovlašteni zemljišnoknjižni referenti samo sastavljaju uloške u postupcima osnivanja, obnove ili dopune zemljišne knjige, dok sve druge odluke donose suci ili sudski savjetnici.

### **I.3. Nova definicija zemljišne knjige**

Uvodi se nova definicija zemljišne knjige, koje se vode se isključivo elektronički, u zajedničkom informacijskom sustavu zemljišnih knjiga i katastra (ZIS). ZIS je informatički sustav u kojem se pohranjuju održavaju i vode svi podaci zemljišnih knjiga i katastra. Unutar ZIS-a, u Bazi zemljišnih podataka (BZP) vode se usklađeni podaci zemljišne knjige i katastra. U BZP podatke o imenu katastarske općine, broju katastarske čestice, adresi katastarske čestice, obliku, površini, izgrađenosti i načinu uporabe katastarske čestice vodi središnje tijelo državne uprave nadležno za poslove državne izmjere i katastra nekretnina (nadležno tijelo za katastar), a podatke o nositeljima knjižnih prava, pravnim činjenicama i osobnim odnosima bode sudovi<sup>16</sup>. Na taj način izvršena je podjela nadležnosti između katastra i sudova, katastar je nadležan za podatke iz lista A zemljišne knjige, a sudovi za podatke iz lista AII, B i C.

### **I.4. Odnos zemljišne knjige i katastra**

Zemljišne knjige temelje se na podacima katastarskog operata odnosno katastarske izmjere. U ZZK/96 bilo je propisano da se temelje samo na katastarskoj izmjeri.<sup>17</sup>

Zakonom se uvodi nova vrsta prijavnog lista. Ako se razlikuju podaci o broju čestice u zemljišnoj knjizi i katastru, zemljišnoknjižni sud upisat će novi broj katastarske čestice na temelju podataka prijavnog lista koji je pregledalo i potvrdilo tijelo nadležno za katastar. Dakle do usklađivanja podataka vezanih uz list A o broju čestice, usklađivanje se vrši putem prijavnih listova. To znači da se već temeljem prijavnih listova može postupno postići usklađenost podataka o broju čestice, pri

---

<sup>16</sup> Članak 6. ZZK

<sup>17</sup> Članak 10 ZZK

čemu je jako važno da se vodi računa da taj broj čestice već ne postoji u zemljišnoj knjizi (označen kao zemljišnoknjižna čestica).

Tijela koja su nadležna za podatke koji se upisuju u zemljišne knjige obvezna su međusobno obavještavati jedni druge o promjenama. Tako je o promjenama broja katastarske čestice, oblika, površine, načina uporabe ili izgrađenosti zemljišta tijelo nadležno za provođenje tih promjena u katastru dužno je bez odgađanja elektroničkim putem obavijestiti sud, a sudovi dostavom rješenja elektroničkim putem prijavljuju tijelu nadležnom za katastar sve zemljišnoknjižne upise koji utječu na popisno-knjižni dio katastarskog operata kao što su primjerice otpis, pripis, dioba<sup>18</sup>.

Do uspostave BZP-a promjena broja katastarske čestice, oblika, površine, načina uporabe ili izgrađenosti zemljišta provodi se u zemljišnoj knjizi na temelju rješenja koje sud donosi po službenoj dužnosti, nakon što mu tijelo nadležno za katastar dostavi prijavni list o toj promjeni u katastru zemljišta. Ako se razlikuju podaci u zemljišnoj knjizi i katastru, mjerodavni su za knjižna prava podaci u zemljišnoj knjizi, dok ne budu promijenjeni – uspostavljena BZP<sup>19</sup>.

Novi ZZK propisano je izrijekom da je Republika Hrvatska objektivno odgovorna za štetu prouzročenu pogreškama u vođenju zemljišnih knjiga. Odgovornost RH za štetu isključena je kad je šteta prouzročena neotklonjivim događajem, ali ona postoji ako je prouzročena manom ili nedostatkom računalnog programa ili zakazivanjem računala. Odredbama o odgovornosti Republike Hrvatske za štetu ne dira se u odgovornost sudaca i službenika za štetu.<sup>20</sup>

## I.5. Sadržaj zemljišnih knjiga

Zemljišna se knjiga sastoji od glavne knjige i zbirke isprava. Za svaku glavnu knjigu vode se potrebni pomoćni popisi određeni Zakonom ili drugim propisom<sup>21</sup>. Glavna knjiga sastoji se od zemljišnoknjižnih uložaka. U zemljišnoknjižni uložak upisuju sse zemljišnoknjižno tijelo i promjene na njemu te stvarna i druga knjižna prava glede zemljišnoknjižnoga tijela i promjene tih prava, kao i druge činjenice određene Zakonom ili posebnim zakonom<sup>22</sup>.

Zemljišnoknjižni uložak sadrži posjedovnicu (popisni list, list A), vlastovnicu (vlasnički list, list B) i teretovnicu (teretni list, list C). Pored definicije uložka ZZK je propisao i što se smatra poduloškom te što se upisuje u poduloške. Podulošci knjige položenih ugovora su **podulošci** zemljišnoknjižnog uložka u kojem je upisano zemljište na kojem je izgrađena zgrada glede čijih su posebnih dijelova osnovani podulošci u knjizi položenih ugovora. Upisi provedeni u podulošcima prije povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora odnose se na suvlasnički dio cijelog zemljišnoknjižnog tijela koji pripada pojedinom suvlasniku s čijim je suvlasničkim dijelom povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine.

## I.6. Digitalizacija zemljišne knjige

---

<sup>18</sup> Članak 12. ZZK

<sup>19</sup> Članak 11. stavak 4. i 5. ZZK

<sup>20</sup> Članak 9. ZZK

<sup>21</sup> Članak 13. ZZK

<sup>22</sup> Članak 18. ZZK



Zemljišne knjige se vode se isključivo elektronički, u zajedničkom informacijskom sustavu zemljišnih knjiga i katastra (ZIS). Ručno vođene glavne knjige radi njihova daljnjeg korištenja prenose se u elektronički oblik i pohranjuju u ZIS. Isprave iz ručno vođene zbirke isprava, radi njihova daljnjeg korištenja, na zahtjev se prenose u elektronički oblik i pohranjuju u elektroničku zbirku isprava. Ručno vođene glavne knjige zatvorene nakon pohranjivanja u ZIS trajno se čuvaju i pohranjuju u središnjoj arhivi zemljišnih knjiga<sup>23</sup>

Navedenim člankom propisna je formiranje arhive ručno vođenih knjiga prenesenih u ZIS s područja cijele Republike Hrvatske. Još nije odlučeno gdje će se taj središnji arhiv nalaziti, nije određena niti lokacija, a kamoli da je uređen prostor.

Ministar nadležan za poslove pravosuđa, nakon što se ispune tehnički preduvjeti, donosi odluku da se za sud utvrđen odlukom vodi samo elektronička zbirka isprava. Elektroničke isprave i u elektronički oblik prenesene isprave na temelju kojih je dopušten zemljišnoknjižni upis pohranjuju se u elektroničku zbirku isprava. Ovjereni ispisi ili prijepisi elektroničkih isprava imaju dokaznu snagu javnih isprava<sup>24</sup>.

Ispunjenjem tehničkih preduvjeta ministar nadležan za poslove pravosuđa donosi odluku da se u određenom sudu spis vodi u elektroničkom obliku. U sudu za koji je donesena odluka iz stavka 1. ovoga članka, a prijedlog nije dostavljen elektroničkim putem, prijedlog zajedno sa svim priložima službenik će prenijeti u elektronički oblik. Svi naknadno zaprimljeni podnesci i prilozi u pisanom obliku, za spise koji se vode elektronički, prenijet će se u elektronički oblik<sup>25</sup>

Navedenim odredbama novog ZZK propisane su elektroničke isprave, što ukazuje na to da će se sve isprave koje se dostave u pisanom obliku trebati skenirati, radi ulaganja u elektronsku zbirku isprava.

U središnjoj arhivi će se čuvati ručno vođene zemljišne knjige prenesene u ZIS, svih zemljišnoknjižnih odjela u Republici Hrvatskoj, odmah po ostvarenju tehničkih uvjeta. Dakle, sve knjige se skeniraju i nakon toga čuvaju na jednoj lokaciji. U arhivu će biti prenesene i zbirke isprava. Moguć je prijenos zbirke iz ručnog oblika u elektronički na zahtjev. Danas je mali broj elektroničkih isprava ili u elektroničkom obliku prenesenih isprava (pretežno isprave koje sastavljaju javni bilježnici).

Novim ZZK uvedena je razlika između elektroničkih isprava i isprava prenesenih u elektronički oblik. Elektroničke isprave su isprave koje dostavljaju javni bilježnici i odvjetnici kao ovlašteni korisnici informacijskog sustava. U elektroničke isprave spadaju i prijedlozi upućeni putem sustava E-građanin, isprave koje sudu dostavlja tijelo po službenoj dužnosti određuje neki upis (drugi sud, povjerenik suda i druga nadležna tijela) te je propisana da državna odvjetništva kao ovlašteni korisnici informacijskog sustava dostavljaju elektroničke isprave.

---

<sup>23</sup> Članak 14. ZZK

<sup>24</sup> Članak 30. ZZK

<sup>25</sup> Članak 107. stavak 1. do 3. ZZK

Isprave koje u predane sudu neposredno u pisanom obliku ili su u pisanom obliku predane ovlaštenim korisnicima time da ovlaštene korisnici jamče da su one istovjetne onima u papirnatom obliku.

Oglasna ploča suda vodi se elektronički<sup>26</sup>. Nakon što se ispune tehnički uvjeti, dostava pravnim osobama obavlja se isključivo elektroničkim putem<sup>27</sup>.

Uvid u glavnu knjigu ostvaruje se ili neposrednim uvidom ili izdavanjem zemljišnoknjižnog izvataka. Uvid u glavnu knjigu može se ostvariti i putem mrežnih stranica ministarstva nadležnog za poslove pravosuđa, ali takav podatak nema svojstvo javne isprave. Nakon ispunjenja tehničkih uvjeta može se omogućiti povezivanje glavne knjige sa sustavima javnopravnih tijela za potrebe obavljanja poslova iz njihova djelokruga<sup>28</sup>.

Zemljišnoknjižni izvadak na zahtjev stranke može izdavati **svaki sud** neovisno o mjesnoj nadležnosti za vođenje zemljišnih knjiga. Na navedeni način olakšat će se građanima dobivanje zemljišnoknjižnog izvataka. Zemljišnoknjižni izvadak na zahtjev stranke mogu izdavati javni bilježnik ili odvjetnik, kao ovlaštene korisnik informacijskog sustava u primjeni u poslovanju suda na način propisan posebnim pravilnikom. Zemljišnoknjižni izvadak elektroničkim putem mogu ishoditi osobe koje imaju ovlaštenje za pristup putem sustava e-Građani<sup>29</sup>.

Isprave na temelju kojih je dopušten zemljišnoknjižni upis zadržavaju se u zbirci isprava. Zbirka isprava uređuje se zajednički za sve glavne knjige koje se vode kod jednoga suda. Tako će se pored ručno vođenih knjiga i zbirke isprava čuvati najednom mjestu. Uvid u zbirku isprava odnosno zahtjev za ispis i prijepis podnosi se sudu koji vodi zemljišnu knjigu za koju se traži uvid. Kad će stranka zatražiti ispravu iz zbirke, sud će se obratiti Središnjoj arhivi radi uvida u zbirku isprava. Isti postupak će biti i u slučaju kada se javi potreba rješavanja predmeta po službenoj dužnosti.

Rješenja kojima je odlučeno u zemljišnoknjižnim postupcima pohranjuju se u zbirku rješenja. Zbirka zemljišnoknjižnih rješenja vodi se u elektroničkom obliku, a uređuje se zajednički za sve glavne knjige koje se vode kod jednoga suda. Dakle, više nema vođenja zbirke rješenja u papirnatom obliku, već samo u elektroničkom.

Pravo na pristup i pretraživanje podataka zemljišne knjige za sve katastarske općine po nazivu/imenu nositelja knjižnih prava ili osobnom identifikacijskom broju imaju tijela sudbene vlasti i nadležno državno odvjetništvo kada je to potrebno u pripremi ili vođenju određenog sudskog ili upravnog postupka.

Pravo na pristup i pretraživanje podataka iz stavka 1. ovoga članka ima Ministarstvo financija, Porezna uprava neposredno pri obavljanju poslova iz svoje nadležnosti, a ostala javnopravna tijela na temelju odluke ministra nadležnog za poslove pravosuđa kada im je to potrebno za obavljanje poslova iz njihove nadležnosti. Pravo na pristup i pretraživanje podataka nadležni sud dopustit će za

---

<sup>26</sup> Članak 137. stavak 8. ZZZK

<sup>27</sup> Članak 139. stavak 4. ZZZK

<sup>28</sup> Članak 26. ZZZK

<sup>29</sup> Članak 27. ZZZK

zemljišne knjige koje vodi osobi koja učini vjerojatnim postojanje pravnog interesa. Ovim člankom propisano je **pravo na pristup informacijama**<sup>30</sup>.

## II. ZEMLJIŠNOKNJIŽNI POSTUPAK

Zemljišnoknjižni sud postupa po pravilima ZZK i izvanparničnog postupka, a podredno i parničnog postupka<sup>31</sup>. Sukladno navedenim odredbama ZZK sadrži odredbe materijalnopravne prirode, ali i procesne odredbe.

U zemljišnoknjižnom postupku valjalo bi što manje primjenjivati parnični postupak. U praksi se javljaju različita stajališta oko primjene odredbi ZPP-a vezano uz prekid postupka. Naime, neki sudovi u redovno zemljišnoknjižnom postupku određuju prekid radi smrti stranke, primjenjujući odredbe ZPP-a. Ako se ima u vidu da se upisi u zemljišne knjige vrše prije dostave rješenja strankama, tada se postavlja pitanje koja je svrha prekida postupka. S druge pak strane, zemljišnoknjižni sud provodi postupak u kojem sudjeluje stranka koja je izgubila pravnu sposobnost (smrću).

U zemljišnoknjižnom postupku sud odlučuje bez rasprave i saslušanja stranaka (osim ako zakonom nije drugačije određeno<sup>32</sup>).

U zemljišnoknjižnim postupcima svaka stranka snosi svoje troškove.

Zemljišnoknjižni postupak dijeli se na redovni postupak i na posebne postupke.

### II.1. Redovni zemljišnoknjižni postupak

Zemljišnoknjižni postupak pokreće se na prijedlog stranaka ili nadležnog tijela te po službenoj dužnosti. Novost je da se sada postupak može pokrenuti po službenoj dužnosti. Sud može preporučiti strankama i nadležnom tijelu da zahtijevaju neki upis, ako smatra da bi on bio svrhovit<sup>33</sup>. Time je mijenjana odredba starog ZZK/96 koja je bila stipulirana na način da će sud po službenoj dužnosti preporučiti strankama i nadležnom tijelu da zahtijevaju neki upis, ako smatra da bi on bio svrhovit, što je ukazivalo na obvezu suda da isto preporučiti strankama ili ovlaštenom tijelu. Sada je ostavljena mogućnost da sud to učini.

Upise u zemljišnu knjigu rješenjem određuje i provodi mjesno nadležan zemljišnoknjižni sud. Zemljišnoknjižni postupci su hitni postupci.<sup>34</sup> ZZK je zemljišnoknjižni postupak odredio kao hitan te je propisao i rokove u kojima je sud dužan donijeti odluku. Tako je rješenje o urednom zemljišnoknjižnom podnesku u redovitom postupku zemljišnoknjižni sud dužan je donijeti u roku od 15 radnih dana

---

<sup>30</sup> Članak 28. ZZK

<sup>31</sup> Članak 99. ZZK

<sup>32</sup> Rasprava se provodi u postupku ispravka pogrešnog upisa, opravdanja predbilježbe te u posebnim zemljišnoknjižnim postupcima.

<sup>33</sup> Članak 101. ZZK

<sup>34</sup> Članak 97. ZZK

od dana kada je taj podnesak stigao nadležnom sudu. Ako redovitim postupku prethode plombe ranijeg reda prvenstva, zemljišnoknjižni sud dužan je o urednom zemljišnoknjižnom podnesku donijeti rješenje u roku od 15 radnih dana od dana brisanja zadnje plombe koja prethodila prijedlogu<sup>35</sup>.

Kad podnesak nije uredan (pa se stranka poziva da dostavi određene isprave) rok od 15 dana počinje teći kada stranka udovolji traženu, odnosno kada bezuspješno istekne rok u kojem ju je sud pozvao da dostavi određene isprave.

Sudac je dužan odlučiti o prigovoru u roku od 60 dana od dana zaprimanja prigovora.

Zakon ne predviđa mogućnost produženja roka niti je dopušten povrat u prijašnje stanje<sup>36</sup>. Iako se navedeni rokovi ne mogu produžiti ZZK nije predvidio nikakve posljedice ako se isti ne poštuju, odnosno radi se o instruktivnim rokovima da bi se utjecalo na sudove da rade što brže. U velikom dijelu zemljišnoknjižnih sudova već danas je postignuta efikasnost da se predmeti rješavaju i u kraćim rokovima od rokova propisanih ovim zakonom.

### **II.1.1. Ovlaštena osoba za podnošenje prijedloga**

Prijedlog za upis koji bi imao značenje uknjižbe ili predbilježbe ovlaštena je staviti osoba koja predloženim upisom stječe, mijenja ili gubi knjižno pravo. Prijedlog za upis koji bi imao značenje zabilježbe ovlaštena je staviti osoba koja ima pravni interes za provedbu te zabilježbe ili je za to ovlaštena posebnim propisom.

Kad založni vjerovnik predlaže upis brisanja založnog prava, potrebna je suglasnost vlasnika nekretnine<sup>37</sup>. Novost kod navedenog je da založni vjerovnik mora imati suglasnost vlasnika nekretnine za brisanje založnog prava. Pri tome vlasnik nekretnine može biti i dužnik iz glavnog posla, ali može biti i samo založni dužnik. Navedena novina posljedica je usklađenja ZZK sa odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima – dalje. ZVDSP<sup>38</sup> o raspolaganju neizbrisanom hipotekom. Naime, člankom 347. stavak 1. ZVDSP propisano je da bi založno pravo na nekretnini prestalo, nije dovoljno da je prestala tražbina koju je osiguravala, već hipoteka prestaje brisanjem iz zemljišne knjige. Dok hipoteka ne bude izbrisana, vlasnik njome opterećene nekretnine može na temelju priznanice ili druge isprave koja dokazuje prestanak tražbine osigurane tom hipotekom, prenijeti tu hipoteku na novu tražbinu koja nije veća od one upisane koja je prestala. Prava na to raspolaganje hipotekom iz stavka 2. ovoga članka ne može se vlasnik odreći pri osnivanju hipoteke, ali ako se nekomu obvezao da će ishoditi brisanje određene hipoteke, i to je u zemljišnoj knjizi zabilježeno kod te hipoteke, on ipak ne može njome raspolagati.

---

<sup>35</sup> Članak 115. stavak 4. i 4. ZZK

<sup>36</sup> Članak 102. ZZK

<sup>37</sup> Članak 103. stavak 3. ZZK

<sup>38</sup> Zakon 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, 90/10, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17

Tko stavlja prijedlog u ime drugoga, mora za to biti ovlašten, što mora i dokazati ispravom. Ako ovim Zakonom nije što drugo određeno, postojanje i valjanost toga ovlaštenja prosuđivat će se prema općim pravilima<sup>39</sup>.

Za opću punomoć (generičnu punomoć) važno je da u trenutku sastavljanja isprave nije starija od jedne godine<sup>40</sup>. Po prijašnjim propisima, za punomoć je bilo bitno da ne bude starija od jedne godine od časa podnošenja prijedloga, što je imalo za posljedicu da isprave potpisane po ovlaštenom punomoćniku nisu bile podobne za upis te su sudovi odbijali takve prijedloge.

Zakon, radi postizanja cilja bržeg postupanja, također propisuje da je predlagatelj koji se nalazi u inozemstvu, a nema opunomoćenika u Republici Hrvatskoj, dužan već prilikom podnošenja prijedloga imenovati opunomoćenika za primanje pismena u Republici Hrvatskoj i naznačiti njegovu adresu. Ako prijedlog ne sadrži podatak o opunomoćeniku, sud će ga odbaciti.

Onaj čije bi se knjižno pravo upisom prenijelo, ograničilo ili opteretilo u korist drugoga, može u svoje ime i bez posebne ovlasti taj upis zahtijevati u njegovu korist. Ako je izvanknjižni stjecatelj knjižnoga prava to pravo prenio na drugoga ili ga je u njegovu korist ograničio ili opteretio, taj drugi može zahtijevati upis prava svoga prednika. Kad je za isti dug dano osiguranje i u obliku jamstva i u obliku prava na hipoteku, a vjerovnik ne zahtijeva upis hipoteke, tada i jamac može zahtijevati upis hipoteke u korist vjerovnika<sup>41</sup>.

Upis zajedničkih prava može zahtijevati bilo koji od zajedničara u korist svih. Ako se radi o upisu prava djeljivih razmjerno prema cjelini, svaki sudionik može zahtijevati upis odgovarajućega dijela u svoju korist, a može i zahtijevati upis ostalih dijelova u korist ostalih sudionika ako ima pravni interes.

Ako je na temelju jednog pravnog posla više osoba steklo isto pravo u udjelima, sud će upisati sve osobe koje su stekle pravo sukladno dostavljenim ispravama<sup>42</sup>. Navedenom odredbom ZZK ispravljene su nejednakosti postupanja u praksi, po ranijem ZZK/96. Naime, neki sudovi su upisivali samo podnositelje prijedloga, dok ostali stjecatelji, po istoj ispravi, nisu upisivani. Time se je stvarao „nered“ u zemljišnim knjigama, ali i multiplicirali zemljišnoknjižni predmeti jer je svaki stjecatelj morao ponaosob podnijeti prijedlog.

## **II.1.2. Podnošenje prijedloga**

Prijedlog za upis podnosi se elektronički, putem javnog bilježnika i odvjetnika, kao ovlaštenih korisnika informacijskog sustava u primjeni u poslovanju suda, ili putem sustava e-Građani, u pisanom obliku neposredno ili putem ovlaštenog

---

<sup>39</sup> Punomoć kao ovlaštenje za poduzimanje određenih radnji ili poslova uređena je Zakonom o obveznim odnosima – dalje ZOO ("Narodne novine", broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15 i 29/18 koji u članku 313. do 318. propisuje punomoć. Kako se u zemljišnoknjižnom postupku podredno primjenjuju pravila ZPP-a to je i za punomoć potrebno primijeniti odredbe ZPP-a koje propisuju ovlaštenja punomoćnika

<sup>40</sup> Članak 58. stavak 2. ZZK

<sup>41</sup> Članak 104. stavak 1. – 4. ZZK

<sup>42</sup> Članak 104. stavak 5. i 6. ZZK

pružatelja poštanskih usluga, s time da je zemljišnoknjižni sud dužan zaprimiti svaki prijedlog bez obzira na to je li prikladan da se po njemu provede upis.

Prijedlog za upis mora biti jasno označen kao podnesak upućen zemljišnoknjižnom sudu s oznakom: zemljišnoknjižna stvar (zemljišnoknjižni predmet). To vrijedi i za sve ostale podneske upućene sudu u zemljišnoknjižnim postupcima. Prijedlog elektroničkim putem podnosi se isključivo na obrascu koji pravilnikom propisuje ministar nadležan za poslove pravosuđa.

Ministar nadležan za poslove pravosuđa, radi povećanja učinkovitosti, pravilnikom može propisati da se zemljišnoknjižni prijedlozi u pisanom obliku podnose na propisanim obrascima. Prijedlog u pisanom obliku koji nije podnesen na propisanom obrascu neće se samo zbog toga odbaciti ako se po njemu inače može postupiti. Nadležno državno odvjetništvo, kao ovlašteni korisnik informacijskog sustava u primjeni u poslovanju suda, dužno je podnositi prijedlog elektroničkim putem.

Javni bilježnik nakon sastavljanja javnobilježničkog akta, solemnizacije ili ovjere potpisa na ispravi, koja je temelj za upis u zemljišnu knjigu, dužan je upoznati stranku s mogućnošću podnošenja prijedloga putem javnog bilježnika kao ovlaštenog korisnika informacijskog sustava u primjeni u poslovanju suda te uz suglasnost stranke elektronički dostaviti prijedlog zemljišnoknjižnom sudu. Način podnošenja prijedloga elektroničkim putem uređuje pravilnikom ministar nadležan za poslove pravosuđa<sup>43</sup>.

Ministar pravosuđa je donio Pravilnik o elektroničkom postupanju korisnika i ovlaštenih korisnika sustava zemljišnih knjiga<sup>44</sup> - dalje Pravilnik, kojim se uređuju tehnički uvjeti, uvjeti uporabe i troškovi elektroničkog poslovanja u zemljišnim knjigama od strane korisnika informacijskog sustava u primjeni u poslovanju suda.

Kad zemljišnoknjižni upis određuje drugi sud, povjerenik suda ili drugo nadležno tijelo, odluku, koja je temelj za upis, nadležno će tijelo dostaviti po službenoj dužnosti elektroničkim putem<sup>45</sup>. Navedenom odredbom je propisana obveza suda, ali i javnih bilježnika (koji su u ostavinskim predmetima povjerenici sudova) da odluku koja je temeljem za upis, dostave po službenoj dužnosti elektroničkim putem. Tako javni bilježnici rješenje o nasljeđivanju, elektroničkim putem će dostavljati radi provedbe, neće biti potrebno pisati prijedloge za upis. Da bi isto bilo provedivo potrebno je osigurati tehničke uvjete, odnosno sudove povezati putem aplikacija što će omogućiti izravnu elektroničku komunikaciju između sudskih odjela, ali i državnih odvjetništva koja već poduzimaju određene korake u tom smjeru.

Ministar pravosuđa donosi odluku da se u određenom sudu spis vodi u elektroničkom obliku, kada se za to ispune tehnički preduvjeta. Kada je za određeni sud donesena takva odluka, a prijedlog nije dostavljen elektroničkim putem, prijedlog zajedno sa svim priložima službenik će prenijeti u elektronički oblik. Svi naknadno zaprimljeni podnesci i prilozi u pisanom obliku, za spise koji se vode elektronički,

---

<sup>43</sup> Članak 105. ZZK

<sup>44</sup> Pravilnik o elektroničkom postupanju korisnika i ovlaštenih korisnika sustava zemljišnih knjiga (Narodne novine 108/19)

<sup>45</sup> Članak 106. ZZK

prenijet će se u elektronički oblik, odnosno izvršit će se skeniranje istih, nakon čega će se originali isprava vratiti predlagatelju.<sup>46</sup> Za provedbu navedenog članka potrebno je donijeti podzakonske akte, odnosno isto će se uvrstiti u novi (izmijenjeni) zemljišnoknjižni poslovník

U zemljišnoknjižnom ulošku odmah će se učiniti vidljivim (plomba) dan i vrijeme kad je zemljišnoknjižnom sudu stigao prijedlog za upis te broj dnevnika zemljišnoknjižnih podnesaka pod kojim je zaprimljen (broj dnevnika). Prijedlog za upis podnesen elektroničkim putem smatra se da je zemljišnoknjižnom sudu stigao kada je evidentiran na poslužitelju primatelja. Plomba se briše istodobno s provedbom upisa<sup>47</sup>.

Za štetu koja nastane primjenom pravila o zaštiti povjerenja u potpunost i istinitost zemljišnih knjiga zbog nepravodobnog unošenja plombe objektivno odgovara Republika Hrvatska. Ponovno je izriekom navedeno da je Republika Hrvatska objektivno odgovorna za štetu prouzročenu primjenom pravila o zaštiti povjerenja u potpunost i istinitost zemljišnih knjiga zbog nepravodobnog unošenja plombe.

Prijedlog za upis treba sadržavati oznaku zemljišnoknjižnog suda kojemu se prijedlog podnosi, ime i prezime, adresu i osobni identifikacijski broj osobe u čiju se korist treba provesti upis, kao i ime i prezime, adresu i osobni identifikacijski broj osobe protiv koje se upis provodi, i osoba koje će trebati obavijestiti o rješenju, te broj zemljišnoknjižnoga uloška, ime katastarske općine i oznaku čestica upisanih u zemljišnoknjižni uložak u kojem bi se upis trebao provesti. Ako je prijedlog za upis podnesen protiv osoba za koje iz stanja zemljišne knjige ili iz drugih opravdanih razloga nije moguće pribaviti sve potrebne podatke, koje ZZK navodi, to će se u prijedlogu posebno naznačiti.

Ako se izvornik odnosno otpravak isprave već nalazi kod suda koji bi trebao postupati po prijedlogu za upis, dovoljno je u prijedlogu uputiti na taj izvornik odnosno otpravak i po mogućnosti priložiti presliku, a sud će po službenoj dužnosti pribaviti izvornik odnosno otpravak. Iz prijedloga za upis treba biti vidljivo 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. Ako je prijedlog upravljen na stjecanje knjižnog prava samo na plodovima zemljišta, to u prijedlogu za upis mora biti izriekom navedeno.

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.).<sup>48</sup>

---

<sup>46</sup> Članak 107. ZZK

<sup>47</sup> Članak 108. ZZK

<sup>48</sup> Članak 109. ZZK

Podnositelj mora odrediti koju vrstu upisa zahtijeva; inače prijedlog za upis prešutno sadrži u sebi prijedlog za onu vrstu upisa (uknjižbu, predbilježbu, zabilježbu) koji je prema postojećem zemljišnoknjižnom stanju i priložima prijedloga najpovoljniji za osobu u čiju se korist upis zahtijeva, a moguć je i dopušten.

Prijedlog za uknjižbu sadrži u sebi prešutno i prijedlog za predbilježbu, ako je podnositelj nije izrijekom isključio.<sup>49</sup>

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 ulošku.<sup>50</sup>

## **II.2. Prilaganje isprava potrebnih za upis**

Uz prijedlog potrebno je priložiti i određene priloge, odnosno isprave. Isprave koje bi trebale poslužiti kao temelj za dopuštenje upisa dostavljaju se zemljišnoknjižnom sudu u izvorniku ili ovjerenom prijepisu odnosno preslici. ZZK je definirao što se sve smatra izvornikom, isprave, pa se tako navodi da se izvornikom smatra elektronička isprava, u elektronički oblik prenesena isprava i ispis iz sustava elektronički vođenog javnog registra, prijepis odnosno isprava čiji je sadržaj ovjeren u skladu sa zakonom izjednačen je s izvornikom.

Ako se izvornik već nalazi kod suda koji bi trebao postupati po prijedlogu za upis, dovoljno je u prijedlogu uputiti na taj izvornik i po mogućnosti priložiti prijepis, a sud će po službenoj dužnosti pribaviti izvornik. Za isprave prenesene u elektronički oblik koje bi trebale poslužiti kao temelj za dopuštenje upisa ovlašteni korisnici informacijskog sustava u primjeni u poslovanju suda jamče da su istovjetne s onima u papirnatom obliku.<sup>51</sup>

ZZK je predvidio mogućnost komunikacije sa zemljišnoknjižnim sudom putem sustava e- građanin. Tako se putem istog sustava može i podnijeti prijedlog za upis i priložiti potrebne isprave. Tu se postavlja pitanje tko će jamčiti istovjetnost isprava priloženih u elektronskom obliku sa izvornikom, ukoliko se komunikacija odvija putem sustava e- građanin.

Ako nije moguće izvornik odmah dostaviti jer se nalazi kod drugoga suda ili drugoga tijela vlasti, treba to u prijedlogu navesti i priložiti prijepis na kojem je taj sud odnosno drugo tijelo potvrdilo da je vjeran izvorniku koji se kod njih nalazi. Navedenom odredbom brisana je odredba „da će se provesti upis zabilježbe dok ne stigne izvornik“. Kad se prijedlogu ne bi moglo udovoljiti niti da je izvorna isprava predočena, prijedlog će se odbiti ne čekajući izvornik.

Kad sud nije dužan pribaviti izvornik, odredit će podnositelju prijedloga rok od 30 dana u kojem mora dostaviti izvornik. Taj se rok može iz opravdanih razloga na zahtjev predlagatelja produžiti. Ako izvornik ne bude predočen u roku prijedlog će se odbiti. Ako se izvornik dostavi dok još prijedlog nije odbijen, sud će rješavati o

---

<sup>49</sup> Članak 110. ZZK

<sup>50</sup> Članak 111. ZZK

<sup>51</sup> Članak 112. ZZK



prijedlogu<sup>52</sup>. Dakle, ne radi se o prekluzivnom roku jer se o prijedlogu može odlučivati i nakon isteka roka koji je dan za dostavu izvornika.

Kao opća pretpostavka<sup>53</sup> za valjanost privatnih isprava propisan je OIB. Međutim, ZZK predviđa i iznimke<sup>54</sup> pa tako za valjanost privatnih isprava sastavljenih prije 1. siječnja 2009. te isprava za koje je to uređeno posebnim propisima<sup>55</sup> OIB nije opća pretpostavka za valjanost.

Novost je također da isprava iz javnog registra izdana putem sustava elektronički vođenog javnog registra smatra se javnom ispravom. Po ranijim propisima da bi se takva isprava smatrala javnom ispravom bila je potrebna ovjera suda koji vodi postupak

Prema novom Pravilniku nema propisanog roka čuvanja niti predaje u arhiv isprava. Svi korisnici moraju isprave čuvati sukladno svojim propisima prema kojima inače čuvaju spise.

Uknjižba će se dopustiti samo na temelju javnih isprava ili privatnih isprava na kojima je istinitost potpisa ovjerovljena na način propisan posebnim zakonom. Ovjerovljivanje inozemnih privatnih isprava uređuje se međunarodnim ugovorima ili zakonom.

Smatrat će se da je potpis osobe koja je kao tijelo pravne osobe raspolagala nekretninom, a ista više ne postoji, na ispravi propisno ovjerovljen i kad ispravu supotpíše i svoj potpis ovjerovi osoba koja je u trenutku ovjere ovlaštena za potpisivanje takvih isprava, odnosno ispravu supotpíše i svoj potpis ovjerovi osoba koja je u trenutku ovjere ovlaštena za potpisivanje takvih isprava kao tijelo pravne osobe koja je pravni slijednik one pravne osobe koja je raspolagala nekretninom i ispravu supotpíše nadležno županijsko državno odvjetništvo kad pravna osoba koja je raspolagala nekretninom nema pravnoga slijednika.

Navedenom odredbom izmijenjena je odredba bivšeg ZZK/96 koja je propisivala da u slučaju kada se radi o ispravama na kojima je potrebna ovjera potpisa pravne osobe koja više ne postoji, da takvu ispravu supotpisuje Državni odvjetnik Republike Hrvatske, što je znatno otežavalo takve ovjere.

Uz ispravu supotpisanu od osobe koja je u trenutku ovjere ovlaštena za potpisivanje takvih isprava, odnosno ispravu supotpíše i svoj potpis ovjerovi osoba koja je u trenutku ovjere ovlaštena za potpisivanje takvih isprava kao tijelo pravne osobe koja je pravni slijednik one pravne osobe koja je raspolagala nekretninom i ispravu supotpíše nadležno županijsko državno odvjetništvo kad pravna osoba koja je raspolagala nekretninom nema pravnoga slijednika prilaže se izvadak iz sudskoga registra iz kojega je vidljiva ovlast supotpisatelja, a po potrebi i isprava o pravnom slijedništvu ili njegovu izostanku. Smatrat će se da je pravna osoba koja je

---

<sup>52</sup> Članak 113. ZZK

<sup>53</sup> Članak 48. ZZK

<sup>54</sup> Iznimke su propisane člankom 237. ZZK

<sup>55</sup> Na primjer kod rješenja o nasljeđivanju pod određenim uvjetima

raspolagala nekretninom dopustila upis u korist stjecatelja i kad je izjavu o tome u propisanom obliku dala osoba ovlaštena za supotpis <sup>56</sup>.

### **II.3. Ovlašteni korisnici informacijskog sustava i podnošenje prijedloga**

Ovlašteni korisnici informacijskog sustava su javni bilježnici, odvjetnici i nadležno državno odvjetništvo<sup>57</sup>.

Javni bilježnici i odvjetnici su ovlašteni na izdavanje izvadaka<sup>58</sup> i podnošenje elektroničkih prijedloga<sup>59</sup>.

Za državne odvjetnike je propisana dužnost podnošena prijedloga elektroničkim putem<sup>60</sup>, a imaju mogućnost izdavanja izvadaka i pretragu po OIB-u i imenu i prezimenu nositelja knjižnog prava.

ZZK ovlaštene korisnike više ne naziva punomoćnicima i to iz razloga što se u praksi pojavila dvojba da li je riječ o punomoćnicima, sukladno općim propisima<sup>61</sup> ili o nekoj drugoj vrsti punomoćnika. Po Zakonu o javnom bilježništvu<sup>62</sup> podnošenje prijedloga elektroničkim putem od strane javnog bilježnika ne predstavlja zastupanje stranke, već samo podnošenje prijedloga. To znači da se javni bilježnik ne treba upuštati u urednost prijedloga i sadržaj isprava i provjeravati da li one ispunjavaju pretpostavke za upis.

I u novom Pravilniku nema odredbe da je ovlašten korisnik dužan provjeravati relevantne činjenice i pozivati stranke da se dopuni prijedlog ispravama koje nedostaju. Time se smanjuje odgovornost ovlaštenih korisnika kada prijedlog ne podnose kao punomoćnici stranaka.

Podnošenjem prijedloga putem javnog bilježnika ostvaruju se određene prednosti za stanju. To je smanjenje troškova za pristojbu (plaća se 50% pristojbe). Prijedlog se podnosi elektronski pa javni bilježnici nadležni mogu podnositi prijedloge na području cijele Republike Hrvatske. Najveća prednost je čuvanje prvenstvenog reda jer se smatra da je prijedlog zaprimljen u času zaprimanja na poslužitelju (serveru) primatelja – odmah.

Odvjetnici mogu podnijeti prijedloge, a da nisu punomoćnici stranaka kada isti prijedlog nisu sastavljali ali ga mogu podnijeti i kao punomoćnici stranke. Kada je prijedlog dostavljen elektroničkim putem, rješenje se dostavlja predlagatelju elektroničkim putem. Kada je predlagatelj punomoćnik stranke tada mu se dostavlja rješenje, a kada je samo podnositelj prijedloga dostavlja mu se obavijest.

---

<sup>56</sup> Članak 57. ZZK

<sup>57</sup> Trenutno navedeni korisnici izravno pristupaju putem OSS (<https://oss.uredjenazemlja.hr/private/login.jsp>)

<sup>58</sup> Članak 27. stavak 2. ZZK

<sup>59</sup> Članak 105. stavak 1. ZZK

<sup>60</sup> Članak 105. stavak 6. ZZK

<sup>61</sup> Pri tome se misli na punomoćnike temeljem ZPP ili punomoćnike po ZOO-u

<sup>62</sup> Zakon o javnom bilježništvu – dalje ZJB (Narodne novine NN 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09, 120/16)

Odvjetnici mogu elektroničkim putem osim prijedloga podnositi i druge podneske zemljišnoknjižnom odjelu

### **III. NOVOSTI VEZANE UZ KNJIŽNE UPISE**

Knjižni su upisi uknjižba, predbilježba i zabilježba. Uknjižba je upis kojim se knjižna prava stječu, prenose, ograničuju ili prestaju bez posebnog naknadnog opravdanja. Predbilježba je upis kojim se knjižna prava stječu, prenose, ograničuju ili prestaju samo pod uvjetom naknadnog 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.

#### **III.1. Novosti vezane uz predbilježbu**

Zemljišnoknjižni sud dopustit će brisanje predbilježbe na temelju isprave o odreknuću predbilježenog knjižnog prava koja ispunjava sve opće i posebne pretpostavke propisane ovim Zakonom. Dakle, predbilježba se može brisati samo temeljem isprave i prijedloga.

Prijedlog za brisanje predbilježbe odbit će se kad nije priložena isprava, a iz spisa kojim je dopušten upis predbilježbe vidljivo je da je tužba za opravdanje na vrijeme podnesena ili da rok za opravdanje još teče. Ako sud utvrdi da nisu ispunjene pretpostavke za opravdanje predbilježbe u kratkom roku održat će ročište na kojem će dopustiti brisanje predbilježbe, ako osoba u čiju je korist predbilježba dopuštena ne dokaže da rok za opravdanje još teče ili da je podnijela tužbu na vrijeme. Tužba radi opravdanja predbilježbe smatrat će se pravodobno podnesenom i nakon isteka roka, ako je podnesena prije podnošenja prijedloga za brisanje predbilježbe ili bar isti dan kad je prijedlog zaprimljen na zemljišnoknjižnom sudu<sup>63</sup>.

Prijedlog za brisanje predbilježbe prava vlasništva mogu podnijeti obje stranke i predbilježeni i uknjiženi, jer je brisana odredba iz starog ZZK/96<sup>64</sup> koja je propisivala da, izostane li opravdanje predbilježbe, osoba protiv koje je predbilježba bila dopuštena može zahtijevati njezino brisanje, odnosno samo uknjiženi vlasnik je mogao zahtijevati brisanje predbilježbe.

#### **III.2. Novosti vezane uz zabilježbe**

##### **III.2.1. Zabilježba prvenstvenog reda radi namjeravanog otuđenja ili opterećenja nekretnine**

Vlasnik je ovlašten zahtijevati zabilježbu da namjerava svoje zemljište otuđiti ili osnovati založno pravo, kako bi njome osnovao prvenstveni red za ona prava koja će

---

<sup>63</sup> Članak 68. ZZK

<sup>64</sup> Članak 63. stavak 1. ZZK/96

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

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

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

Prijedlog za upis ili brisanje prava za koje je prvenstveni red zabilježen mora se, zajedno s otpravkom rješenja kojim je zabilježba bila dopuštena, podnijeti u roku godine dana. Kad se na temelju prijedloga dopusti uknjižba ili predbilježba, upis ima prvenstveni red zabilježbe. Upis koji je proveden na temelju prijedloga zabilježit će se na pismenu koji će se otpremiti zajedno s rješenjem o upisu.

Upis sa zabilježenim prvenstvenim redom može se dopustiti i kad su zemljište ili hipotekarna tražbina preneseni na trećeg ili su opterećeni nakon što je podnesen prijedlog za zabilježbu prvenstvenog reda. Ako se nad vlasnikom zemljišta ili hipotekarnim vjerovnikom pokrene stečajni postupak prije nego što se zaprimi prijedlog, upis za koji je bio zabilježen prvenstveni red dopustit će se samo ako je isprava o poslu već bila sastavljena prije dana otvaranja stečajnog postupka, a dan sastavljanja isprave dokazan je javnom ovjerom.

Odlukom kojom se dopušta upis u prvenstvenom redu zabilježbe briše se zabilježba prvenstvenog reda. Ako se dopusti uknjižba otuđenja zemljišta, hipoteke ili brisanja tražbine u zabilježenom prvenstvenom redu, na prijedlog stranke u čiju je korist dopuštena uknjižba, naredit će se i brisanje onih upisa koji su dopušteni glede ovog zemljišta ili ove tražbine poslije podnošenja prijedloga za zabilježbu. Prijedlog za brisanje upisa iz stavka 2. ovoga članka mora se podnijeti u roku od 15 dana od dana kad je postalo pravomoćno rješenje kojim je dopuštena uknjižba u zabilježenom prvenstvenom redu.

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

Novosti vezane uz zabilježbu prvenstvenog reda odnose se na to da na prijedlogu mora biti ovjeren potpis vlasnika, da rok istječe godinu dana od dana

provedbe, a otprema je isključivo pisanim putem. Ako stranka traži upis u prvenstvenom redu zabilježbe mora sudu dostaviti otpravak kojim je zabilježba dopuštena, kako bi sud prilikom traženja upisa na tom otpravku zabilježio da je upis izvršen i obje odluke dostavio stranci. Kad nije zahtijevan upis u tom prvenstvenom redu, sud briše zabilježbu po službenoj dužnosti.

### **III.2.2. Novine kod brisanja zabilježbe spora**

Ako nakon provedene zabilježbe tužitelj odustane od tužbe ili je njegov tužbeni zahtjev odbijen ili odbačen pravomoćnom odlukom odnosno ako je prijedlog konačno odbijen ili je obustavljen postupak zbog kojega je zabilježba bila određena, na prijedlog će se odrediti brisanje zabilježbe. Novi ZZK više ne propisuje tko može staviti prijedlog za brisanje zabilježbe spora. Po starom ZZK/96 brisanje spora mogao je prijedlogom tražiti nositelj knjižnog prava<sup>65</sup>. Isto vrijedi i kad je zabilježba određena time da će se postupak pokrenuti u određenom roku, a postupak nije pokrenut u tom roku.

Ako je postupak zbog kojega je provedena zabilježba dovršen ovršnom odlukom na temelju koje bi bio promijenjen upis glede kojega je zabilježba provedena, ta će se odluka ovršiti tako da će se dopustiti upis promjene na onaj način i u onom opsegu kako je to odlučeno. Istodobno će se narediti brisanje i zabilježbe spora i svih onih upisa koji su zatraženi nakon što je prijedlog za zabilježbu spora stigao zemljišnoknjižnom sudu, ako su u suprotnosti s novim upisom.

Brisanje zabilježbe spora može zahtijevati podnositelj prijedloga za zabilježbu spora i prije ispunjenja uvjeta za brisanje zabilježbe spora. Prijedlogu će se udovoljiti ako je na prijedlogu za brisanje zabilježbe istinitost potpisa ovjerovljena na propisan način. Navedenom izmjenom je riješen problem koji se u praksi javljao vezano uz zaključenje sudske nagodbe.

Zabilježba spora briše se po službenoj dužnosti nakon isteka roka od deset godina od trenutka kad je bila dopuštena. Ovakvom jasnom odredbom riješene su dileme od kojeg trenutka teče rok od 10 godina za brisanje zabilježbe spora, da li od zaprimanja prijedloga ili donošenja rješenja<sup>66</sup>. Iz zemljišnih knjiga je vidljiv datum kada je zabilježba spora dopuštena te je sada riješena dilema od kada teče rok od 10 godina.

### **III.2.3. Novine kod zabilježbe pokretanja postupka**

Zabilježba pokretanja postupka je upis kojim se čini vidljivim da je pred sudom ili upravnim tijelom pokrenut postupak u kojem bi se mogao odrediti upis u zemljišne knjige, a za koji se ne može upisati zabilježba spora. Zabilježba pokretanja postupka dopustit će se na temelju prijedloga stranke uz koji je priložen dokaz da je postupak

---

<sup>65</sup> Članak 83. stavak 1. ZZK/96

<sup>66</sup> Na sastanku predsjednika građanskog odjela Vrhovnog suda Republike Hrvatske s predsjednicima građanskih odjela županijskih sudova održanog dana 29. ožujka 2018., zauzet je stav da se rok od 10 godina za brisanje zabilježbe spora u zemljišnoj knjizi računa od trenutka donošenja rješenja o upisu zabilježbe spora. na za brisanje zabilježbe spora računa od dana donošenja rješenja kojim je zabilježba određena.

pokrenut, a upis zabilježbe može narediti po službenoj dužnosti i drugi sud ili tijelo pred kojim je postupak pokrenut<sup>67</sup>.

Navedenom odredbom izmijenjeno je tko može podnijeti prijedlog za zabilježbu pokrenutog postupka. Po starom ZZK/96<sup>68</sup> zabilježbu pokrenutog postupka mogao je predložiti samo stranka a ne i po službenoj dužnosti. Kako je postojala neusklađenost navedenog članka 84.a ZZK/96 sa odredbama Zemljišnoknjižnog poslovnika, neki sudovi su dopuštali zabilježbu pokrenutog postupka koji bi ima dostavljali sudovi. Sada je ta nedoumica otklonjena i dana je mogućnost da se može narediti po službenoj dužnosti i drugi sud ili tijelo pred kojim je postupak pokrenut zabilježba pokrenutog postupka.

Zabilježba pokretanja postupka ima učinak da odluka donesena pred drugim sudom ili tijelom povodom pokrenutog postupka djeluje i protiv onih osoba koje su stekle knjižna prava nakon što je prijedlog za zabilježbu pokretanja postupka stigao u zemljišnoknjižni sud.

Kad je u postupku na koji se odnosi zabilježba odlučeno o provedbi određenog upisa, taj upis dobiva ono mjesto u prvenstvenom redu koje mu je bilo osigurano zabilježbom pokrenutog postupka. Zabilježba pokrenutog postupka briše se po službenoj dužnosti u roku 10 godina od kada je dopuštena.

#### **III.2.4. Zabilježba izvanrednog pravnog lijeka**

ZZK je uveo posne novu zabilježbu, zabilježbu izvanrednog pravnog lijeka<sup>69</sup>. Zabilježba izvanrednog pravnog lijeka je zabilježba kojom se osigurava prvenstveni red za uspostavu zemljišnoknjižnog stanja kakvo je bilo prije uknjižbe, a koja je provedena na temelju pravomoćne odluke koja se tim izvanrednim pravnim lijekom pobija.

Prijedlog za zabilježbu izvanrednog pravnog lijeka može se podnijeti prije ili nakon podnošenja izvanrednog pravnog lijeka, a u roku za podnošenje prigovora odnosno žalbe protiv zemljišnoknjižnog rješenja koje je doneseno na temelju odluke koja se izvanrednim pravnim lijekom pobija.

Prijedlogu za upis zabilježbe izvanrednog pravnog lijeka sud će udovoljiti ako predlagatelj u roku od 30 dana od dana podnošenja prijedloga dostavi dokaz da je podnesen izvanredni pravni lijek, u protivnom će prijedlog odbaciti. Zabilježba izvanrednog pravnog lijeka nije zapreka za provođenje daljnjih zemljišnoknjižnih upisa. Na zabilježbu izvanrednog pravnog lijeka na odgovarajući se način primjenjuju odredbe ZZK o zabilježbi spora.

---

<sup>67</sup> Članak 90. ZZK

<sup>68</sup> Članak 84.a ZZK/96 propisivao je da kad stranka koja je pred sudom ili upravnim tijelom pokrenula postupak u kojem bi se mogao odrediti upis za koji se ne može upisati zabilježba spora, na temelju tog podneska s potvrdom da je predan sudu ili upravnom tijelu na rješavanje, zemljišnoknjižni sud dopustit će zabilježbu pokretanja tog postupka.

<sup>69</sup> Članak 93. ZZK

Uvođenjem ove zabilježbe osigurava se prvenstveni red za provedbu odluke donesene povodom izvanrednog pravnog lijeka i mogućnost uspostave ranijeg zemljišnoknjižnog stanja, ali uz ograničenje da se ova zabilježba odnosi samo na one situacije kada je pobijana odluka bila temelj za upis u zemljišne knjige kako bi se spriječile zloupotrebe ovog instituta i obijesno parničenje.

Navedena zabilježba izazvala je najviše prijevora u praksi i prije same primjene istog. Naime, pored revizije, za koju je navodno zakonodavac imao u vidu, prilikom donošenja zakona, izvanredni pravni lijek je i ponavljanje pravomoćno završenog postupka<sup>70</sup>. Kod ponavljanja postupka, kao izvanrednog pravnog lijeka, veliki broj odluka, usudila bi se reći 99% završava bilo odbijanjem ili odbacivanjem prijedloga, pa zabilježba takvog izvanrednog pravnog lijeka dovela bi do znatnog opterećenja zemljišnih knjiga pa i u određenim slučajevima izazvati štetu vlasniku.

Kod revizije je problem što je najnovijom novelom ZPP-a, koja je stupila na snagu 1. rujna 2019. uveden novi sistem revizije – revizija po dopuštenju. Sada je pitanje kako uvođenje te nove revizije, koja ima najprije zahtjev za dopuštenje, pa odluka Vrhovnog suda da se dopušta revizija te podnošenje revizije, utječe na pravo stranke za zabilježbu izvanrednog pravnog lijeka. Od kojeg trenutka će se računati rok od 15 dana.

Navedena zabilježba će se dopustiti ako se kumulativno ispune pretpostavke da je upis u zemljišnu knjigu dopušten temeljem odluke nadležnog tijela (pravomoćna sudska odluka. Rješenje upravnog tijela i sl.) da je prijedlog podnesen u roku za izjavljivanje prigovora odnosno žalbe protiv zemljišnoknjižnog rješenja kojim se dopušta upis (to je rok od 15 dana) a uz prijedlog je potrebno pridonijeti dokaz da je podnesen pravni lijek, ali se mora dostaviti najkasnije u roku od 30 dana od dana zaprimanja prijedloga. Po mišljenju autorice, koje nije temeljeno na praksi već na promišljanjima i razgovorima sa kolegama, taj dokaz bi trebao biti prijedlog za dopuštenje revizije, ali će praksa sigurno iskristalizirati stav, ukoliko ne dođe do izmjene ZZK u tom pravcu.

### **III.2. 5. Zabilježba odbačaja ili odbijanja prijedloga za ovrhu**

Kad sud odbije ili odbaci prijedlog da se odobri ovrha na nekretnini radi naplate tražbine za koju nije bila upisana hipoteka, sud koji je odbio ili odbacio prijedlog naredit će po službenoj dužnosti zabilježbu odbijenoga odnosno odbačenoga prijedloga.

Učinak zabilježbe odbijanja ili odbacivanja prijedloga za ovrhu sastoji se u tome da će ako povodom žalbe ovršni prijedlog bude usvojen, ta tražbina prilikom namirivanja imati ono mjesto u prvenstvenom redu koje joj je zabilježbom osigurano.

Zabilježba odbijanja ili odbacivanja prijedloga za ovrhu izbrisat će se po službenoj dužnosti kad rješenje o odbijanju odnosno odbačaju postane pravomoćno odnosno kad umjesto te zabilježbe bude zabilježeno rješenje o ovrsi s tim prvenstvenim redom.

---

<sup>70</sup> Članak 421. do 428 Zakona o parničnom postupku – dalje ZPP ("Narodne novine", broj 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 28/13 i 89/14 i 70/19)

### **III.3. Još neke novine vezane uz upise**

#### **III.3.1. Brisanje starih tereta**

Problem vezan uz stare hipoteke je ishođenje tabularne isprave za brisanje, bilo iz razloga što založni vjerovnik ne postoji, ne zna se da li ima slijednika, nemoguće je pronaći osobe koje su pravni slijednici uknjiženog založnog vjerovnika.

Vlasnik hipotekom opterećene nekretnine, a isto tako i svaki zajednički vlasnik ili suvlasnik mogu zahtijevati da zemljišnoknjižni sud pokrene postupak radi amortizacije i brisanja hipotekarne tražbine ako je proteklo najmanje 30 godina od uknjižbe hipotekarne tražbine<sup>71</sup>, a 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 slijednike, i ako kroz ovo vrijeme nisu zahtijevani niti primljeni glavnica ni kamate, niti se pravo na koji drugi način ostvarivalo<sup>72</sup>.

Postupak amortizacije hipoteke nije potrebno provoditi ako su hipoteke upisane do 1. rujna 1980. Takve hipoteke brisat će se po službenoj dužnosti ili po prijedlogu stranke. Time je mijenjan datum za brisanje starih hipoteka po službenoj dužnosti, te je isti pomaknut za 32 godine unaprijed. To je po starom ZZK/96<sup>73</sup> bio 25. prosinac 1958.

Ako zemljišnoknjižni sud smatra da postoji vjerojatnost da prijedlogu treba udovoljiti i da podnositelj ima pravni interes, pozvat će oglasom da se prijave svi koji smatraju da imaju prava na hipotekarnoj tražbini ili glede nje. U oglasu će se označiti točno upisana hipoteka, sa svim upisima koji se na nju odnose, i odrediti rok od 30 dana za prijavu, koji počinje teći od dana objave na e-Oglasnoj ploči suda. Oglas će se objaviti na e-Oglasnoj ploči i oglasnoj ploči suda, a po potrebi i na drugi prikladan način. Novim ZZK više ne predviđa obvezu objave oglasa o brisanju starih hipoteka u Narodnim novinama, što smatramo pozitivnom novinom jer ubrzava i pojeftinjuje sam postupak koji se provodi po službenoj dužnosti.

Ako se u roku 30 dana od dana objave zaprimi prijava glede prava čija se amortizacija zahtijeva, sud će obavijestiti o prijavi onoga koji zahtijeva amortizaciju, uputiti ga na parnicu o postojanju hipotekarne tražbine i obustaviti postupak amortizacije. Ako u roku od 30 dana od objave nisu zaprimljene prijave, sud će dopustiti amortizaciju hipotekarne tražbine te će odrediti brisanje hipoteke i drugih upisa koji se na nju odnose.

#### **III.3.2. Spajanje suvlasničkih udjela**

Ako je jedna osoba upisana u više suvlasničkih udjela na jednoj nekretnini, ti će se udjeli na prijedlog spojiti u jedan udio koji je jednak zbroju svih udjela. Spajanje suvlasničkih udjela neće se dopustiti ako je uspostavljeno etažno vlasništvo, osim

---

<sup>71</sup> Radi se o hipotekama upisanim između 1.1.1981. i 31.12.1989.

<sup>72</sup> Članak 162. stavak 1. i 2. ZZK

<sup>73</sup> Članak 141. stavak 2. ZZK/96



ako se radi o spajanju suvlasničkih udjela na istom posebnom dijelu. Spajanje suvlasničkih udjela nije dopušteno ako su udjeli različito opterećeni.<sup>74</sup>

Ovim člankom sada je dopušteno spajanje suvlasničkih dijelova na istoj nekretnini u jedan suvlasnički dio, na prijedlog jedne osobe, bez obzira na temelj upisa. Do novele je došlo iz razloga što sudovi nisu dopuštali spajanja ako se udjeli bili upisane po različitim osnovama (npr. pravni posao i nasljeđivanje).

### **III.3.3. Upis građevine od posebnog interesa za Republiku Hrvatsku**

ZZK je propisao posebne odredbe o upisu građevine od posebnog interesa za RH. Razlog za donošenje takvih odredbi je ubrzavanje rješavanja zemljišnoknjižnog stanja i omogućavanje evidentiranja i potom omogućavanje ulaganja u sve vrste infrastrukture.

U posjedovnicu se upisuju i građevine od posebnog interesa za Republiku Hrvatsku i pod posebnim vlasničkim režimom, na način propisan posebnim zakonom<sup>75</sup>.

Ako je utvrđeno da je predmet upisa od posebnog interesa za Republiku Hrvatsku i pod posebnim vlasničkim režimom koji se utvrđuje na zakonom propisan način, upis se provodi na temelju odredbi posebnog zakona<sup>76</sup>.

Propisan je i upis građevina izgrađenih po pravu koncesije te je propisano da građevine izgrađene na pravu koncesije upisuju se odgovarajućom primjenom odredbi o pravu građenja<sup>77</sup>.

Po Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara<sup>78</sup> propisano je da katastar neće voditi evidenciju. To je poseban propis kojim se upisuju građevine neovisno o odredbama ZZK. Za sada su upisani Dioklecijanovi podrumi.

## **IV. DOSTAVA**

Rješenje u zemljišnoknjižnom postupku dostavit će se predlagatelju odnosno njegovu opunomoćeniku i osobama na čijoj se nekretnini stječe knjižno pravo i čija se knjižna prava prenose, opterećuju, ograničavaju ili ukidaju, kao i osobi protiv koje je provedena zabilježba. Rješenje o upisu dostavlja se nakon njegove provedbe. Rješenje u zemljišnoknjižnom postupku dostavlja se osobama predlagatelju odnosno njegovu opunomoćeniku i osobama na čijoj se nekretnini stječe knjižno pravo i čija se knjižna prava prenose, opterećuju, ograničavaju ili ukidaju, kao i osobi protiv koje je provedena zabilježba na adresu koju je predlagatelj naveo u prijedlogu.

---

<sup>74</sup> Članak 36. stavak 6. do 8. ZZK

<sup>75</sup> Članak 21. stavak 5. ZZK

<sup>76</sup> Članak 36. stavak 6. ZZK

<sup>77</sup> Članak 43. stavak 2. ZZK

<sup>78</sup> Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (Narodne novine 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17 I 90/18)

Kad se predlagatelj odnosno njegov opunomoćenik i osobe na čijoj se nekretnini stječe knjižno pravo i čija se knjižna prava prenose, opterećuju, ograničavaju ili ukidaju, kao i osobi protiv koje je provedena zabilježba ne zatekne na adresi iz prijedloga, dostavljač će ostaviti pismeno kod punoljetne osobe zatečene na adresi ili u poštanski sandučić ili pretinac, a u tom se slučaju na dostavnici naznačuje dan i način dostave. Smatra se da je dostava obavljena istekom roka od 30 dana od dana dostave pismena.

Kad dostavljač prilikom pokušaja dostave sazna da postoje razlozi zbog kojih pismeno uopće nije moguće uručiti naslovljenoj osobi (npr. nepoznat, odselio, umro i sl.), pismeno će vratiti sudu, uz naznaku razloga zbog kojih pismeno nije moguće dostaviti.

Ako je prijedlog podnesen elektroničkim putem, pismena suda dostavit će se predlagatelju elektronički, a ostalim strankama elektroničkim putem ako su ispunjeni tehnički uvjeti. Dostava se smatra izvršenom u času zaprimanja pismena na poslužitelju primatelja. Oglasna ploča suda vodi se elektronički<sup>79</sup>.

Kod dostave valja ukazati da se ne radi o novim odredbama već su identične odredbe o dostavi postojale i u ranijem ZZK/96. Međutim, sudovi su dostavu vršili primjenom odredbi ZPP-a o dostavi iako za isto nije postojao razlog. Naime, odredbe ZPP-a se primjenjuju supsidijarno, u slučaju kada ZZK ne sadrži odgovarajuće odredbe. Kako ZZK i stari ZZK/96, a i sada novi, sadrže odredbe o dostavi, mišljenja sam da bi dostavu trebalo vršiti po navedenim odredbama.

Pri tome valja istaći da kod elektronske dostave ZZK na drugačiji način uređuje kada se smatra dostava izvršenom od odredbi ZPP-a o elektroničkoj dostavi. Po ZZK dostava se smatra izvršenom u času zaprimanja pismena na poslužitelj primatelja dok ZPP propisuje da se dostava smatra izvršenom istekom 15 dana od dana kada je pismeno pristiglo u sigurni elektronički poštanski pretinac, ako adresat u tom roku ne potvrdi primitak pismena<sup>80</sup>.

Kad se pismeno dostavlja fizičkoj osobi, a pismeno je vraćeno s naznakom »nepoznat« ili »odselio«, sud će iz evidencije Ministarstva unutarnjih poslova (u daljnjem tekstu: MUP) pribaviti podatak o adresi prebivališta odnosno boravišta primatelja.

Ako je adresa iz evidencije MUP-a različita od one na kojoj je dostava prethodno ostala bezuspješna, sud će odmah ponoviti dostavu na tu adresu. Ako se radi o istoj adresi na kojoj je dostava prethodno ostala bezuspješna, sud će istekom roka od 30 dana od prethodne neuspjele dostave ponovno pribaviti podatak iz evidencije MUP-a o adresi prebivališta odnosno boravišta primatelja te mu pismeno dostaviti na tu adresu. Ako se ponovna dostava na adresu iz evidencije MUP-a ne uspije obaviti, pismeno će se objaviti na oglasnoj ploči suda. Ako MUP obavijesti sud da nema podataka o adresi primatelja, pismeno će se objaviti na oglasnoj ploči suda.

---

<sup>79</sup> Članak 137. ZZK

<sup>80</sup> Članak 143.c. stavak 5. ZPP-a

Ako se pismeno vrati s naznakom da je primatelj pismena umro, a zemljišnoknjižni sud u roku od 60 dana od takvog saznanja nije primio obavijest o nasljednicima, pismeno će se objaviti na oglasnoj ploči suda. Smatrat će se da je dostava obavljena istekom 30 dana od dana stavljanja pismena na oglasnu ploču suda<sup>81</sup>.

Pravnoj osobi koja je upisana u određeni sudski ili drugi upisnik dostava se obavlja na adresu navedenu u prijedlogu. Ako dostava na adresu navedenu u prijedlogu ne uspije, dostava će se obaviti na adresu sjedišta te osobe upisanu u upisniku. Ako dostava ne uspije ni na toj adresi, obavit će se stavljanjem pismena na oglasnu ploču suda.

Ako je adresa upisanog sjedišta pravne osobe iz stavka 1. ovoga članka adresa navedena u prijedlogu, dostava iz stavka 1. ovoga članka neće se ponoviti na tu adresu, već će se obaviti stavljanjem pismena na oglasnu ploču suda. Smatrat će se da je dostava obavljena istekom osmoga dana od dana stavljanja pismena na oglasnu ploču suda. Nakon što se ispune tehnički uvjeti, dostava pravnim osobama obavlja se isključivo elektroničkim putem. O ispunjenju tehničkih uvjeta i početku elektroničke dostave odluku donosi ministar nadležan za poslove pravosuđa. Tehničke uvjete i način elektroničke dostave uredit će ministar nadležan za poslove pravosuđa pravilnikom.<sup>82</sup>

U prijedlogu za knjižni upis uz sadržaj iz članka 109. ovoga Zakona predlagatelj može naznačiti opunomoćenika za dostavu pismena s njegovom točnom adresom za dostavu. Predlagatelj koji se nalazi u inozemstvu, a nema opunomoćenika u Republici Hrvatskoj dužan je već prilikom podnošenja prijedloga imenovati opunomoćenika za primanje pismena u Republici Hrvatskoj i naznačiti njegovu adresu. Ako prijedlog ne sadrži podatak o opunomoćeniku, sud će ga odbaciti.<sup>83</sup>

Rješenje kojim se dopušta potpuno ili djelomično brisanje nekog upisa dostavlja se svim osobama koje imaju uknjižena ili predbilježena prava na onom pravu čije se potpuno ili djelomično brisanje dopušta. Rješenje o uknjižbi ili predbilježbi kojim se zalažu ili ustupaju već upisana prava trećih osoba dostavlja se i vlasniku nekretnine. Rješenje o uknjižbi ili predbilježbi vlasništva dostavlja se i založnim vjerovnicima. Rješenje o ispravku upisa dostavit će se osobama kojima se dostavlja i rješenje o upisu.

O rješenju suda nužnom za postupanje tijela nadležnoga za katastar, u granicama njegove nadležnosti, to se tijelo obavještava elektroničkim putem po službenoj dužnosti. Rješenja suda o upisima izvršenim u svezi sa stjecanjem nekretnina i prava na nekretninama koja podliježu poreznoj obvezi, kao i rješenja kojima se zasniva ili prestaje založno pravo po službenoj dužnosti dostavljaju se ispostavi Porezne uprave na području na kojem se nalazi nekretnina.<sup>84</sup>

---

<sup>81</sup> Članak 138. ZZK

<sup>82</sup> Članak 139. ZZK

<sup>83</sup> Članak 140. ZZK

<sup>84</sup> Članak 141. ZZK

Činjenica da dostava nije uredno ili nije uopće izvršena ne daje prava osporavati valjanost knjižnoga upisa. Onaj koji iz knjižnoga upisa za sebe izvodi prava ili oslobođenja od obveze nije dužan dokazivati da je dostava izvršena<sup>85</sup>.

## V. PRAVNI LIJEKOVI

Ulaganje pravnog lijeka po novom ZZK dopušteno je samo stranka. Protiv rješenja u zemljišnoknjižnom postupku strankama su dopušteni prigovor i žalba. Osobe kojima se rješenje dostavlja samo radi obavijesti ne smatraju se strankama i ne mogu ulagati pravne lijekove.<sup>86</sup>

Podneseni prigovor i žalba ne odgađaju provedbu upisa. U prigovoru i žalbi ne mogu se iznositi nove činjenice niti prilagati nove isprave. Međutim, sud može pozvati predlagatelja nepotpunog prijedloga da dostavi isprave, koje ne predstavljaju tabularne isprave, ako nedostatak takvih priloga je jedina zapreka da se udovolji prijedlogu<sup>87</sup>.

### V.1. Redovni pravni lijekovi u zemljišnoknjižnom postupku

Redovni pravni lijekovi u zemljišnoknjižnom postupku su prigovor i žalba koji se mogu se izjaviti u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Prigovor i žalba dostavit će se protivnoj stranki na odgovor. Niti novim ZZK nije propisan rok u kojem protivna stranka može podnijeti odgovor na žalbu. Kako nema takve odredbe mišljenja sam da bi trebalo primijeniti odredbe ZPP-a o dostavi žalbe na odgovor.<sup>88</sup> Zemljišnoknjižni postupak je propisan kao hitan postupak, pa i primjena roka za odgovor na žalbu (8 dana) doprinosi hitnosti postupka.

Kad zemljišnoknjižni sud provodi upis naložen rješenjem povodom prigovora ili žalbe, zemljišnoknjižni sud neće donositi posebno rješenje, nego će neposredno provesti odluku. Međutim, kad uspostavlja zemljišnoknjižno stanje povodom rješenja o prigovoru ili žalbi, zemljišnoknjižni sud će po službenoj dužnosti izbrisati pobijani upis i donijeti posebno rješenje o brisanju upisa koji su provedeni nakon zabilježbe prigovora odnosno žalbe, a koji su izvedeni iz pobijanog upisa.

Protiv rješenja o brisanju upisa koji su provedeni nakon zabilježbe prigovora odnosno žalbe, a koji su izvedeni iz pobijanog upisa dopuštena je žalba o kojoj odlučuje žalbeni sud.<sup>89</sup>

### V.2. Prigovor kao redovni pravni lijek

---

<sup>85</sup> Članak 142. ZZK

<sup>86</sup> Članak 143. ZZK

<sup>87</sup> Članak 118. stavak 7. ZZK

<sup>88</sup> Člankom 359. stavak 1. ZPP-a propisano je da se primjerak dopuštene, potpune i pravovremene žalbe dostavlja protivnoj stranci koja može u roku od 8 dana podnijeti odgovor na žalbu.

<sup>89</sup> Članak 143. stavak 6. i 7. ZZK

Protiv rješenja u redovitom zemljišnoknjižnom postupku nezadovoljna stranka može podnijeti prigovor o kojem odlučuje zemljišnoknjižni sudac. Prilikom odlučivanja o prigovoru zemljišnoknjižni sudac (a radi se uvijek o sucu prvog stupnja) donosi rješenje u roku od 60 dana od dana zaprimanja prigovora na zemljišnoknjižnom sudu<sup>90</sup>. Novi ZZK dakle uvodi rok u kojem je sudac dužan odlučiti o prigovoru, a razlog uvođenja istog je hitnost postupka. Međutim, radi se o instruktivnom roku, pa za nepoštivanje istog nema posljedica.

Ako sudac ocijeni da prigovor nije osnovan rješenjem će prigovor odbiti i potvrditi prvostupanjsko rješenje te naložiti upis zabilježbe odbijenog prigovora.<sup>91</sup>. Zabilježba odbijenog prigovora izvršit će se sukladno članku 120. stavak 1. ZZK koji propisuje da ako se prijedlog za upis odbije ili odbaci, odbijeni ili odbačeni prijedlog će se zabilježiti. Zabilježba se neće provesti ako se iz prijedloga za upis ili njegovih priloga ne može utvrditi na koju se nekretninu ili pravo odnosi, ako nekretnina ili pravo nisu upisani u zemljišne knjige tog suda, ili su upisani u korist druge osobe, a ne one protiv koje bi se s obzirom na sadržaj isprave trebao provesti upis.

Vezano uz prigovor uvedena je novost da se više ne zabilježava prigovor (kao što je to bilo po starom ZZK/96), već se zabilježava samo ako se prigovor odbije ili odbaci, i to kao zabilježba odbijenog ili odbačenog prigovora.

Ako ocijeni da je prigovor osnovan, sudac će svojim rješenjem:

- a) preinačiti rješenje o odbijanju prijedloga za upis, dopustiti predloženi upis, naložiti njegovu provedbu i brisanje zabilježbe odbijenog prijedloga
- b) preinačiti rješenje o odbacivanju prijedloga za upis, dopustiti predloženi upis, naložiti njegovu provedbu i brisanje zabilježbe odbačenog prijedloga
- c) preinačiti rješenje kojim je dopušten upis, odbiti prijedlog za upis, naložiti uspostavu zemljišnoknjižnog stanja kakvo je bilo prije dopuštenog upisa i upis zabilježbe odbijenog prijedloga
- d) preinačiti rješenje kojim je dopušten upis, dopustiti predloženi upis, naložiti uspostavu zemljišnoknjižnog stanja kakvo je bilo prije dopuštenog upisa i dopustiti ispravan upis
- e) ukinuti rješenje kojim je dopušten upis, odbaciti prijedlog za upis, naložiti uspostavu zemljišnoknjižnog stanja kakvo je bilo prije dopuštenog upisa i upis zabilježbe odbačenog prijedloga
- f) ukinuti rješenje o odbijanju prijedloga za upis, odbaciti prijedlog i naložiti upis zabilježbe odbačenog prijedloga

---

<sup>90</sup> Članak 144. ZZK

<sup>91</sup> Članak 145. stavak 4. ZZK

g) ukinuti rješenje o upisu kojim je dopušten upis, vratiti na ponovni postupak, narediti uspostavu prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja i ponovni upis svih plombi, ako se utvrdi da je u prvom stupnju povrijeđeno pravilo o prvenstvenom redu

h) ukinuti rješenje kojim je odbijen ili odbačen prijedlog za upis, vratiti na ponovni postupak, narediti brisanje zabilježbe odbijenog odnosno odbačenog prijedloga i ponovni upis svih plombi, ako se utvrdi da je u prvom stupnju povrijeđeno pravilo o prvenstvenom redu

i) ukinuti rješenje o upisu u dijelu u kojem je prekoračen prijedlog za upis, bez vraćanja na ponovni postupak.<sup>92</sup>

Ako sudac ocijeni da je prigovor osnovan, a prijedlog je u redovitom zemljišnoknjižnom postupku odbačen ili odbijen, a trebalo je pozvati stranku da dostavi ispravu, pozvat će stranku da dostavi ispravu koja ne predstavlja tabularnu ispravu, ako nedostatak takvih priloga je bila jedina zapreka da se udovolji prijedlogu<sup>93</sup>. Ako stranka ne dostavi ispravu uz prigovor ili u ostavljenom roku ili dostavi neodgovarajuću ispravu, sudac će odbiti prigovor i potvrditi prvostupanjsko rješenje, a u protivnom će donijeti odluku, uzimajući u obzir dostavljenu ispravu i stanje zemljišne knjige u času podnošenja prijedloga.<sup>94</sup>

Zabilježba odbijenog ili odbačenog prijedloga i zabilježba odbijenog prigovora izbrisat će se po službenoj dužnosti po pravomoćnosti rješenja donesenog po sucu povodom prigovora. Rješenje suda kojim se preinačuje pobijano rješenje i dopušta upis mora sadržavati i nalog za upis<sup>95</sup>.

### **V.3. Žalba kao redovni pravni lijek**

Protiv rješenja suca kojim je odlučeno o prigovoru (bilo da je prigovor osnovan, ili odbijen kao neosnovan odnosno kojim je zbog nedostavljanja isprava od strane stranke odlučeno prema stanju spisa) dopuštena je žalba.

Žalba nije dopuštena u slučajevima kada je sudac ocijenio da je prigovor osnovan te je ukinuo rješenje o upisu kojim je dopušten upis, vratiti na ponovni postupak, naredio uspostavu prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja i ponovni upis svih plombi, ako se utvrdi da je u prvom stupnju povrijeđeno pravilo o prvenstvenom redu, odnosno ukinuo rješenje kojim je odbijen ili odbačen prijedlog za upis, vratio na ponovni postupak, naredio brisanje zabilježbe odbijenog odnosno odbačenog prijedloga i ponovni upis svih plombi, ako se utvrdi da je u prvom stupnju povrijeđeno pravilo o prvenstvenom redu, a sud na povredu prvenstvenog reda pazi po službenoj dužnosti<sup>96</sup>.

O žalbi protiv rješenja koje je donio sudac odlučuje sud drugoga stupnja. Nepravodobne žalbe odbacit će odmah sud prvoga stupnja<sup>97</sup>. Pri tome valja istaći da

---

<sup>92</sup> Članak 145. stavak 1. ZZK

<sup>93</sup> Članak 145. stavak 2. ZZK

<sup>94</sup> Članak 145. stavak 3. ZZK

<sup>95</sup> Članak 145. stavak 5. i 6. ZZK

<sup>96</sup> Članak 145. stavak 7. a vezano uz članak 145. stavak 1. točke g.) i h) ZZK

<sup>97</sup> Članak 146. ZZK

ZZK ne sadrži odredbe što učiniti ako sud prvog stupnja nije odbacio nepravovremenu žalbu, a isti propust je uočio sud drugog stupnja. Tada se ponovno primjenjuju odredbe ZPP-a te će ukoliko sud prvog stupnja nije odbacio nepravovremenu žalbu istu odbaciti sud drugog stupnja<sup>98</sup>.

Rješenje suda prvoga stupnja o odbacivanju prigovora i žalbe zabilježiti će se po službenoj dužnosti. Zabilježba rješenja o odbacivanju prigovora ili žalbe brisat će se po službenoj dužnosti kada rješenje o odbacivanju postane pravomoćno. Protiv rješenja o brisanju zabilježbe prigovora ili žalbe posebna žalba nije dopuštena.

Ako drugostupanjski sud ukine rješenje o odbacivanju žalbe, zabilježba o odbacivanju prigovora smatrat će se zabilježbom žalbe.<sup>99</sup>

Žalba protiv rješenja će se zabilježiti time je izrijekom propisano da se sve žalbe zabilježavaju, a zabilježba će se izbrisati po službenoj dužnosti kada postupak bude pravomoćno okončan.

Revizija protiv rješenja će se zabilježiti, a s obzirom na novi sustav revizije mišljenja sam da bi trebalo zabilježiti prijedlog za dopuštenje revizije, a zabilježba će se izbrisati po službenoj dužnosti kada se donese odluka povodom revizije. Protiv rješenja o zabilježbi žalbe i revizije posebna žalba nije dopuštena.<sup>100</sup>

Ako ocijeni da žalba nije osnovana, žalbeni će sud odbiti žalbu, potvrditi rješenje suca i naložiti brisanje zabilježbe žalbe, ili zabilježbe odbijenog ili odbačenog prijedloga.<sup>101</sup>

Kad žalbeni sud (a radi se o županijskom sudu) odlučuje povodom žalbe, žalbeni će sud, ako ocijeni da je žalba osnovana, svojim rješenjem:

- a) preinačiti rješenje suca o prigovoru, dopustiti zahtijevani upis te odrediti brisanje zabilježbe odbijenog ili odbačenog prijedloga
- b) preinačiti rješenje suca o prigovoru, odbiti ili odbaciti prijedlog, naložiti brisanje provedenog upisa i uspostavu prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja te brisanje zabilježbe žalbe
- c) ukinuti rješenje suca o prigovoru i odbaciti prigovor te naložiti uspostavu prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja i brisanje zabilježbe žalbe odnosno odbijenog prijedloga
- d) ukinuti oba nižestupanjska rješenja i odbaciti prijedlog te naložiti uspostavu prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja i brisanje zabilježbe žalbe

---

<sup>98</sup> Članak 366. stavak 1. ZPP-a u vezi sa člankom 358. stavak 1. i 2. ZPP-a. Naime i ZPP propisuje da će nepravovremenu žalbu odbaciti sudac prvostupanjskog suda, a ukoliko to ne učini, nepravovremenu žalbu odbacit će drugostupanjski sud.

<sup>99</sup> Članak 147. ZZK

<sup>100</sup> Članak 148. ZZK

<sup>101</sup> Članak 149. stavak 3. ZZK

e) ukinuti rješenje o odbacivanju prijedloga za upis i predmet vratiti na ponovni postupak, naložiti uspostavu prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja, ponovni upis svih plombi te brisanje zabilježbe odbačenog prijedloga

f) ukinuti oba nižestupanjska rješenja i predmet vratiti na ponovni postupak ako utvrdi da je povrijeđeno pravilo o prvenstvenom redu odlučivanja te istodobno odrediti uspostavu prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja i brisanje zabilježbe žalbe odnosno odbijenog prijedloga te ponovni upis plombi

g) ukinuti rješenje o upisu u dijelu u kojem je prekoračen prijedlog za upis, bez vraćanja na ponovni postupak.<sup>102</sup>

Učinak upisa provedenih po odluci suda drugog stupnja (kada je utvrdi da je žalba osnovana) bit će kao da je proveden u času podnošenja prijedloga.

Na povredu pravila o prvenstvenom redu žalbeni sud pazi po službenoj dužnosti.<sup>103</sup>

#### **V.4. Izvanredni pravni lijekovi u zemljišnoknjižnom postupku**

Novi ZZK ne propisuje izrijekom mogućnost ulaganja izvanrednih pravnih lijekova. Vezano uz izvanredne pravne lijekove ZZK sadrži samo odredbe da će se revizija protiv rješenja zabilježiti, a zabilježba će se izbrisati po službenoj dužnosti kada se donese odluka povodom revizije. Protiv rješenja o zabilježbi žalbe i revizije posebna žalba nije dopuštena<sup>104</sup>.

Iz navedenih odredbi ZZK proizlazi da je i u zemljišnoknjižnim predmetima dopuštena revizija po dopuštenju.

#### **V.5. Brisovna tužba**

Nositelj knjižnoga prava koje je povrijeđeno uknjižbom u korist neke osobe ovlašten je radi zaštite toga svoga prava zahtijevati brisanje svake uknjižbe koja ga vrijeđa i uspostavu prijašnjega zemljišnoknjižnog stanja (u daljnjem tekstu: brisovna tužba) sve dok ne nastupe činjenice na temelju kojih bi mu povrijeđeno knjižno pravo i tako trebalo prestati, ako zakonom nije drukčije određeno.

Brisovnoj tužbi ne može se udovoljiti protiv osobe koja je, postupajući s povjerenjem u istinitost zemljišnih knjiga, a u dobroj vjeri, uknjižila svoje pravo izvodeći ga iz uknjiženoga, ali neistinitoga (nevaljanoga) prava prednika, osim ako je nositelj knjižnoga prava koje je povrijeđeno uknjižbom u korist neke osobe kojemu je bilo dostavljeno rješenje o uknjižbi u korist prednika te osobe u roku za žalbu na taj upis zatražio zabilježbu da je sporan te podnio brisovnu tužbu u roku od šezdeset dana od isteka roka za tu žalbu odnosno ako je nositelj knjižnoga prava koje je povrijeđeno uknjižbom u korist neke osobe kojemu nije bilo dostavljeno rješenje o

---

<sup>102</sup> Članak 149. stavak 1. ZZK

<sup>103</sup> Članak 149. stavak 2. i 4. ZZK

<sup>104</sup> Članak 148. stavak 2. i 3. ZZK



uknjižbi u korist prednika te osobe podnio brisovnu tužbu u roku od tri godine<sup>105</sup> otkad je ta uknjižba bila zatražena<sup>106</sup>.

Uz brisovnu tužbu dakle vežu se dva roka i to rok od 60 dana ako je nositelj knjižnoga prava koje je povrijeđeno uknjižbom u korist neke osobe kojemu je bilo dostavljeno rješenje o uknjižbi u korist prednika te osobe u roku za žalbu na taj upis zatražio zabilježbu da je sporan te podnio brisovnu tužbu u roku od šezdeset dana od isteka roka za tu žalbu odnosno rok od 3 godine ako mu nije bilo dostavljeno.

Na zabilježbu brisovne tužbe primjenjuju se pravila o zabilježbi spora, s time da tko ishodi zabilježbu brisovne tužbe, a bez opravdanoga razloga propusti podnijeti tu tužbu, odgovara za štetu koju je zbog toga pretrpjela osoba u čiju je korist provedena uknjižba<sup>107</sup>.

Kod brisovne tužbe valja ukazati da je pravo tražiti zaštitu brisovnom tužbom ima samo osoba koja je bila upisana u zemljišnoj knjizi kao nositelj knjižnog prava, a nevaljanim upisom je ista izbrisana iz zemljišne knjige.<sup>108</sup> Vezano uz to valja istaći da se ne može tražiti zaštita prava brisovnom tužbom ukoliko je nekretnina koja je predmet spora bila upisana kao društveno vlasništvo prije nego što su fizičke osobe, za koje se tvrdi da su nevaljanim upisom upisali svoje vlasništvo.<sup>109</sup> Ukoliko je nositelj knjižnog prava svojom voljom i slobodno raspolagao s pravom vlasništva, tada se ne može raditi o povredi knjižnog prava nositelja takvog prava, niti isti može tražiti zaštitu brisovnom tužbom.<sup>110</sup>

Još valja istaći da pravo na podnošenje brisovne tužbe ima nositelj knjižnog prava koje je povrijeđeno uknjižbom u korist neke osobe, pa u slučaju kada osoba ostala upisana u zemljišnoj knjizi kao suvlasnica, u istom suvlasničkom omjeru kao i prije provedbe ugovora, tada njezino knjižno pravo nije povrijeđeno.<sup>111</sup>

## VI. POSEBNI POSTUPCI

Novi ZZK uveo je razgraničenje između redovnog postupka i posebnih postupaka. U posebne postupke ulaze osnivanje i obnova zemljišne knjige<sup>112</sup>, dopuna zemljišne knjige<sup>113</sup>, pojedinačno preoblikovanje<sup>114</sup>, pojedinačni ispravni postupak<sup>115</sup> i postupak povezivanja.

---

<sup>105</sup> Kad je osoba u čiju korist je provedena uknjižba raspolagala knjižnim pravom u korist poštenog stjecatelja, rok za podnošenje brisovne tužbe je tri godine, a počinje teći od knjižnog upisa – Odluka Vrhovnog suda RH, Rev-1092/2008 od

<sup>106</sup> Članak 150. ZZK

<sup>107</sup> Članak 150. stavak 3. ZZK

<sup>108</sup> Odluka Vrhovnog suda RH, Rev-152/2010 od 8. siječnja 2013. i Rev-1400/2009 od 21. kolovoza 2012.

<sup>109</sup> Odluka Županijskog suda u Varaždinu Gž-5101/14-2 od 21. ožujka 2016.

<sup>110</sup> Odluka Vrhovnog suda RH Rev-842/11 od 12. prosinca 2012.

<sup>111</sup> Odluka Vrhovnog suda RH Rev-1375/2008 od 15. svibnja 2012.

<sup>112</sup> Osnivanje i obnova zemljišnih knjiga propisani su člancima 182-205 ZZK

<sup>113</sup> Na dopunu zemljišne knjige odnosi se članak 206 ZZK

<sup>114</sup> Članak 217. – 223 ZZK

<sup>115</sup> Pojedinačni zemljišnoknjižni postupak propisan je člancima 208 -216 ZZK

Novim uređenjem posebnih zemljišnoknjižnih postupaka dovelo je do sistematičnijeg i jasnijeg uređenja tih postupaka u odnosu na stari ZZK/96. Naime, regulativa po starom ZZK je bila gotovo neprovediva u praksi, dovela je do dugotrajnih postupaka te neefikasnosti u radu zemljišnoknjižnih odjela .

Novi ZZK je jasno razdvojio nadležnosti u postupcima, pa je za list A nadležan katastar, a za listove All, B i C zemljišnoknjižni suda. Također je definirano koje su ovlasti zemljišnoknjižnih referenata, a koje zemljišnoknjižnog suca ili sudskog savjetnika.

U posebnim postupcima propisano je da se provode u dva koraka i to postupak sastavljanja uložaka i ispravni postupak.

## **VI.1. Novine u postupku osnivanja, obnove i dopune zemljišne knjige**

Novim ZZK propisana je opća nadležnost za provođenje posebnih zemljišnoknjižnih postupaka. Tako osnivanje i obnovu zemljišne knjige provodi po službenoj dužnosti sud na čijem se području nalazi katastarska općina za koju se zemljišna knjiga osniva ili obnavlja, na temelju odluke ministra nadležnog za poslove pravosuđa<sup>116</sup>.

Zakon je jasno definirao što je postupak osnivanja zemljišne knjige, postupak obnove zemljišne knjige i postupak dopune zemljišne knjige.

Postupak osnivanja zemljišne knjige za katastarsku općinu ili neki njezin dio provodi se kada zemljišta te katastarske općine nisu upisana ni u jednoj zemljišnoj knjizi, na temelju podataka postojećeg katastarskog operata odnosno podataka prikupljenih i obrađenih u katastarskoj izmjeri ili tehničkoj reambulaciji.

Postupak obnove postojeće zemljišne knjige ili nekog njezina dijela provodi se kada se provede postupak katastarske izmjere, na temelju katastarskih podataka prikupljenih i obrađenih u provedenoj katastarskoj izmjeri ili tehničkoj reambulaciji. Postupak obnove zemljišnoknjižnog uložka provodi se i ako je zemljišna knjiga ili njezin dio uništen, znatno oštećen ili izgubljen, na temelju podataka postojećeg katastarskog operata<sup>117</sup>.

Kada se utvrdi da u zemljišnu knjigu nisu upisana sva zemljišta katastarske općine za koju se vodi zemljišna knjiga, postupak dopune zemljišne knjige provodi sud na čijem se području nalazi katastarska općina za koju se zemljišna knjiga dopunjuje, a na temelju podataka postojećeg katastarskog operata<sup>118</sup>.

Postupci osnivanja i obnove, ali i dopune zemljišne knjige mogu se provoditi za cijelu ili za dio katastarske općine. Postupak osnivanja, obnove i dopune za dio katastarske općine provode se ako sud i tijelo nadležno za katastar ocijene da bi provođenje osnivanja odnosno obnove zemljišne knjige za dio katastarske općine

---

<sup>116</sup> Članak 185. ZZK

<sup>117</sup> Članak 182. stavak 1. i 2. ZZK

<sup>118</sup> Članak 206. stavak 1. ZZK

bilo učinkovitije od istodobnog osnivanja odnosno obnove cijele općine. Osnivanje dijela katastarske općine može se provesti i kada se za taj dio vode kartoni zemljišta.

### **VI.1.1. Tijek postupka osnivanja i obnove zemljišne knjige**

Postupci osnivanja i obnove zemljišne knjige provode se istodobno s postupkom izlaganja na javni uvid podataka prikupljenih i obrađenih katastarskom izmjerom ili tehničkom reambulacijom odnosno s izlaganjem na javni uvid podataka postojećeg katastarskog operata<sup>119</sup>. Navedenom odredbom je propisan zajednički rad katastarskog i zemljišnoknjižnog povjerenstva.

Postupak osnivanja i obnove zemljišne knjige provodi se u tri koraka: sastavljanje nacrtu uložaka, donošenje odluke o otvaranju zemljišne knjige i odlučivanje povodom prigovora i prijava.

Raspravu za postupak sastavljanja uložaka, kao i sve radnje koje prethode raspravi za sastavljanje uložaka zemljišne knjige koja se osniva ili obnavlja provodi ovlašteni zemljišnoknjižni referent ili sudski savjetnik.

Raspravu za postupak sastavljanja uložaka, kao i sve radnje koje prethode raspravi za sastavljanje uložaka zemljišne knjige koja se osniva ili obnavlja može provoditi i zemljišnoknjižni referent bez posebnog ovlaštenja pod nadzorom ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta ili sudskog savjetnika.

Na raspravu se pozivaju osobe koje su pozvane na izlaganje, osobe upisane u zemljišnu knjigu, ali samo ako je iz stanja zemljišne knjige vidljivo da je moguće izvršiti dostavu, osobe upisane u kartone zemljišta i polog isprava te u knjigu položenih ugovora te osobe za koje sud ocijeni da bi mogle imati pravni interes.

Na raspravi za sastavljanje uložaka utvrđuju se sve činjenice važne za sastavljanje uložaka, o čemu sud vodi zapisnik koji se uručuje nazočnim strankama. Zapisnik sadrži bitne izjave stranaka, podatke o ispravama koje su stranke predočile sudu te utvrđenje da je nacrt uložaka sastavljen, a potpisuju ga svi sudionici u postupku, a ako netko uskrati svoj potpis, u zapisniku će se navesti razlozi. Na raspravi za sastavljanje uložaka ne donosi se posebno rješenje.<sup>120</sup>

Novi ZZK predviđa mogućnost sastavljanja uložaka i bez provođenja rasprave kada su podaci zemljišne knjige istovjetni s podacima prikupljenim u katastarskoj izmjeri ili tehničkoj reambulaciji odnosno istovjetni s podacima postojećeg katastarskog operata koji je u službenoj uporabi. U slučaju da se ne provodi rasprava strankama se dostavlja obavijest o sastavljanju uložaka dostavlja se strankama, uz napomenu da u roku od 15 dana od dostave obavijesti mogu pristupiti sudu radi ispravka podatka.

Nakon što su sastavljeni svi nacrti uložaka predsjednik suda ili sudac kojeg on ovlasti donosi odluku o otvaranju, objavljuje se oglas te se upisuje zabilježba ispravnog postupka. Oglas se objavljuje na e-Oglasnoj ploči, oglasnoj ploči suda,

---

<sup>119</sup> Članak 182. stavak 4. i 5. ZZK

<sup>120</sup> Članak 187. ZZK

katastra, jedinice lokalne samouprave i na drugi odgovarajući način. Zakon kod objave oglasa ne predviđa obvezu objave u narodnim novinama.

Rok za ispravak ne može biti određen kraće od mjesec dana niti duže od tri mjeseca, računajući od dana objave oglasa na e-Oglasnoj ploči. U oglasu će se upozoriti na moguće pravne posljedice propuštanja prijava i prigovora odnosno nepravodobnog podnošenja prijave ili prigovora, a u tom postupku povrat u prijašnje stanje nije dopušten<sup>121</sup>. U zemljišnim knjigama zabilježiti će se rok za ispravak te do isteka tog roka je odgođena zaštita povjerenja u zemljišne knjige<sup>122</sup>.

Cilj postupka osnivanja i obnove zemljišnih knjiga je utvrditi stvarnog vlasnika, odnosno onoga tko može biti nositeljem knjižnog prava (živu fizičku osobu, postojeću pravnu osobu ili javnopravno tijelo). Radi utvrđivanja navedenog moguće je provesti sve dokaze prema pravilima izvanparničnog postupka. U slučaju kada nije sa sigurnošću moguće utvrditi stvarnog vlasnika, upisati barem pretpostavljenog vlasnika.<sup>123</sup>

U pozivu za raspravu valja upozoriti pozvane osobe da ukoliko ne bude moguće upisati pretpostavljenog vlasnika, kao vlasnik nekretnina upisat će se Republika Hrvatska.<sup>124</sup>

Novosti vezane uz osnivanje i obnovu zemljišnih knjiga odnose i na mogućnost sastavljanja uložaka na temelju postojećeg katastarskog operata<sup>125</sup>, tijelo nadležno za katastar dostavit će nadležnom sudu na njegov zahtjev podatke postojećeg katastarskog operata u roku od 90 dana od dana zaprimanja zahtjeva. U katastru u službenoj uporabi mora biti katastarski operat čije stanje ne zahtijeva ponovnu katastarsku izmjeru i izlaganje. U takvim slučajevima ne provodi se izlaganje na javni uvid podataka katastra ali se može pozvati službenik katastra

Postupak obnove/osnivanja za dio katastarske općine provodi se kad sud ili tijelo nadležno za katastar ocijeni da bi provođenje osnivanja ili obnove zemljišne knjige za dio katastarske općine bilo učinkovitije od istodobnog osnivanja odnosno obnove cijele katastarske općine.

---

<sup>121</sup> Članak 194. ZZK

<sup>122</sup> Člankom 195. ZZK je propisano: Dok rok za ispravak određen 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 ili potpunost.

(2) Dok rok iz stavka 1. ovoga članka ne istekne, na svim izvacima i drugim ispravama koje 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.

(3) Otvaranje ispravnog postupka zabilježiti će se u novoosnovanoj zemljišnoj knjizi.

<sup>123</sup> Članak 190. stavak 4. ZZK

<sup>124</sup> Članak 190. stavak 9. ZZK propisuje da ke stranke ne odazovu pozivu na raspravu povodom sastavljanja uložaka i nema isprava podobnih za upis, rasprava se neće odgoditi, već će se nacrt uložka sastaviti sukladno odredbama stavaka 1., 2. i 3. ovoga članka. Stavkom 5. istog članka propisano je da aije moguće utvrditi vlasnika prema odredbama ovoga članka, upisat će se Republika Hrvatska kao vlasnik odnosno suvlasnik katastarske čestice koja je predmet postupka

<sup>125</sup> Članak 183. i članak 184. točka 3. ZZK .

Osnivanje dijela katastarske općine može se provesti i kada se za taj dio vode kartoni zemljišta. Preduvjet je da je postignuta suglasnost suda i katastra. Zona u kojoj se provodi ta vrsta postupka mora biti jasno omeđena čvrstim granicama (cestama, vodenim tokovima, ulicama unutar urbanih sredina i sl.

Kada se provodi postupak osnivanja /obnove za dio katastarske općine u uložak zemljišne knjige koja se zatvara upisat će se po službenoj dužnosti zabilježba o tome da je za dio čestice otvorena nova zemljišna knjiga zemljišnoknjižnog uloška te da je u tijeku postupak obnove zemljišne knjige. Zabilježba će se bez odgađanja brisat će se po službenoj dužnosti kad se otvori nova zemljišna knjiga za cijelu česticu, koja je raspravljana u dijelovima<sup>126</sup>.

## **VI.2. Dopuna zemljišne knjige**

Novi ZZK izdvojio je postupak dopune zemljišne knjige u posebnu glavu unutar posebnih zemljišnoknjižnih postupaka. O dopuni zemljišne knjige ministar ne donosi odluku, a provodi se temeljem postojećeg katastarskog operata ili prijavnog lista.

Kod dopune zemljišne knjige u pravilu se ne provodi rasprava već se sastavlja uložak odgovarajućom primjenom pravila o osnivanju i obnovi zemljišne knjige, a na postupak nakon sastavljanja uložaka na odgovarajući se način primjenjuju odredbe o osnivanju i obnovi zemljišne knjige.<sup>127</sup>

## **VI.3. Obnova zemljišnoknjižnog uloška**

Do obnove zemljišnoknjižnog uloška dolazi kada su zemljišnoknjižni ulošci nečitki ili oštećeni do te mjere da se sa sigurnošću ne može utvrditi stanje zadnjeg upisa, a ostaju upisani kao ručno vođena zemljišna knjiga i ne vode se kao dio zemljišne knjige koja se vodi se elektronički, u Zajedničkom informacijskom sustavu zemljišnih knjiga i katastra.

U takvim slučajevima sud će, po službenoj dužnosti, postupak obnove na temelju stanja zemljišne knjige, zbirke isprava, spisa, kao i drugih mogućih isprava (npr. potpunog zemljišnoknjižnog izvotka koji je potvrdio nadležni sud prije oštećenja knjige i sl.).

Ako postupak obnove na temelju stanja zemljišne knjige, zbirke isprava, spisa, kao i drugih mogućih isprava nije moguće provesti, sud po službenoj dužnosti provodi postupak obnove za sve katastarske čestice upisane u tom ulošku prema pravilima propisanim za obnovu zemljišne knjige.<sup>128</sup>

## **VI.4. Pojedinačni ispravni postupak**

Prije svega valja ukazati na izuzetak od pravila da se na postupke pokrenute prije stupanja na snagu novog ZZK primjenjuju odredbe starog ZZK/96. Naime, u

---

<sup>126</sup> Članak 191. ZZK

<sup>127</sup> Članak 206. ZZK

<sup>128</sup> Članak 207. ZZK

odnosu na pojedinačni ispravni postupak dolazi do retroaktivne primjene novog ZZK jer je propisano da u pojedinačnim ispravnim postupcima u kojima su prijedlozi zaprimljeni prije stupanja na snagu ovoga Zakona, ali do stupanja na snagu ovoga Zakona nije doneseno rješenje o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka primjenjivat će se odredbe novog ZZK<sup>129</sup> o ispravnom postupku.<sup>130</sup>

Novi ZZK izmijenio je i definiciju pojedinačnog ispravnog postupka navodeći da je pojedinačni ispravni postupak poseban zemljišnoknjižni postupak u kojem se ispravljaju zemljišnoknjižni upisi, a provodi se kad postoji opravdani razlog. Pojedinačni ispravni postupak može se provesti glede jednog ili više zemljišnoknjižnih uložaka.

Postojeća sudska praksa je jako neujednačeno u vezi s time što se smatra opravdanim interesom a smatram da niti novi ZZK neće znatnije utjecati na usklađenje sudske prakse vezano uz utvrđivanja što se smatra opravdanim interesom. ZZK definira da pravdani razlog za vođenje pojedinačnog ispravnog postupka postoji kad je nekom ispravom učinjeno vjerojatnim da nekoj osobi pripada pravo koje nije u njezinu korist upisano i zbog čijeg bi upisa trebalo ispraviti određene zemljišnoknjižne upise, a radi se o pravu koje prema odredbama ovoga Zakona može biti predmet zemljišnoknjižnog upisa.<sup>131</sup> Stoga valja upozoriti da bi se pojedinačni ispravni postupak trebao voditi uvijek kada postoji neko knjižno pravo koje nije upisano u zemljišne knjige, a ne postoji perfektna isprava na temelju koje se to pravo može upisati.

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, kako i u čiju korist trebali ispraviti, činjenice na kojima se prijedlog temelji (npr. temelj stjecanja, povijest stjecanja i slično), a uz prijedlog se može podnijeti i nacrt ispravljenog zemljišnoknjižnog uložka. Prijedlog mora sadržavati ime i prezime, adresu i osobni identifikacijski broj osobe u čiju se korist traži ispravak upisa u zemljišnoj knjizi, ali se ne moraju navesti osobe protiv kojih se traži ispravak upisa (protustranke).

Prijedlogu za pokretanje pojedinačnog ispravnog postupka treba priložiti isprave iz kojih proizlazi opravdanost pokretanja pojedinačnog ispravnog postupka odnosno isprave kojima se dokazuje osnovanost prijedloga (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 sl.).

Kad se prijedlogom predlaže upisati pravo vlasništva, prijedlogu treba priložiti i podatak o povijesti promjena u katastarskom operatu koji je u službenoj upotrebi za katastarsku česticu na kojoj se predlaže upis, osim kada je predmet postupka pravo vlasništva na posebnom dijelu nekretnine (etažno vlasništvo).

---

<sup>129</sup> Ispravni postupak propisan je odredbama članka 208. do 216. ZZK

<sup>130</sup> Članak 241. stavak 2. ZZK

<sup>131</sup> Članak 208. stavak 3. ZZK

Pri tome valja ukazati da novi ZZK ne propisuje da će se prijedlog odbaciti ako se ne dostavi povijest promjena, ali će se prijedlog svakako odbaciti ako se predlaže promjena u AI a nije priložen prijavni list.<sup>132</sup>

Na temelju rješenja suda o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka u dijelu zemljišne knjige na koji se ispravak odnosi zabilježiti će se da je otvoren pojedinačni ispravni postupak. Ta će se zabilježba izbrisati po službenoj dužnosti istodobno s brisanjem prijave i prigovora zaprimljenih u postupku, a navedena zabilježba ne sprječava daljnje upise u zemljišnu knjigu<sup>133</sup>.

Novim ZZK je propisano da rješenje o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka sadrži i oglas kojim će sud po službenoj dužnosti, bez odgađanja, objaviti: da je glede te određene nekretnine na prijedlog (podaci o predlagatelju) otvoren pojedinačni ispravni postupak kojim predlagatelj zahtijeva da se u navedenom ulošku na navedenoj nekretnini provedu i isprave upisi s točnim navođenjem upisa iz prijedloga koji se zahtijevaju u vezi sa zemljišnoknjižnim uloškom, a po potrebi se može navesti i nacrt ispravljenog zemljišnoknjižnog uloška, da se sve osobe 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 pozivaju da stave zemljišnoknjižnom sudu svoje prijave prijedloga za upis odnosno svoje prigovore u određenom roku (rok za ispravak), čiji početak i kraj moraju u oglasu biti izričito navedeni određivanjem kalendarskog dana, da, ako nisu zaprimljene prijave i prigovori, a stanje spisa i zemljišne knjige upućuje na opravdanost prijedloga, sud može donijeti odluku bez održavanja rasprave<sup>134</sup>.

Oglas će se objaviti na e-oglasnoj ploči, oglasnoj ploči suda, nadležnog ureda za katastar, jedinice lokalne samouprave ili na drugi odgovarajući način<sup>135</sup>. Dakle, niti ovdje nije predviđena obvezna objava u narodnim novinama. Pri tome valja upozoriti da to što nije predviđena obveza objave ne priječi sud da na prijedlog (naravno i trošak) stranke oglas objavi u Narodnim novinama.

Prigovori i prijave mogu se podnijeti u roku od 30 dana računajući od dana objave oglasa na e-Oglasnoj ploči.

Rješenje o otvaranju ispravnog postupka dostavit će se podnositelju prijedloga, osobama iz čijeg se upisa nedvojbeno zaključuje da bi dostava bila moguća te osobama koje su upise u zemljišnu knjigu zahtijevale nakon zabilježbe otvaranja pojedinačnog ispravnog postupka i to isključivo radi obavijesti, a neuredna dostava ne sprječava daljnji postupak<sup>136</sup>. Navedena odredba o dostavi rješenja o otvaranju ispravnog postupka usklađena je s odredbama Zemljišnoknjižnog

---

<sup>132</sup> Članak 209. stavak 4. ZZK

<sup>133</sup> Članak 210. stavak 1. 2. ZZK

<sup>134</sup> Članak 211. Stavak 1. i 2. ZZK

<sup>135</sup> Članak 211. stavak 3. ZZK

<sup>136</sup> Članak 212. ZZK

poslovnika vezanim uz dostavu rješenja o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka.<sup>137</sup>

Propisani su i rokovi za rješavanje u pojedinačnom ispravnom postupku. Tako je sud dužan u roku od 30 dana donijeti rješenje o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka od dana zaprimanja urednog prijedloga. Ako pojedinačnom ispravnom postupku prethode plombe ranijeg reda prvenstva, rješenje o otvaranju donijet će se u roku od 30 dana od dana brisanja zadnje plombe koja je prethodila prijedlogu<sup>138</sup>.

U roku od 30 dana mogu se podnijeti prigovori ili prijave računajući od dana objave oglasa na e-Oglasnoj ploči<sup>139</sup>, a u roku od 60 dana potrebno je održati raspravu za ispravak od dana isteka zadnjeg dana roka za podnošenje prijave i prigovora<sup>140</sup>. Rješenje u pojedinačnom ispravnom postupku sud će u pravilu donijeti na raspravi za ispravak, a najkasnije u roku od osam dana od dana održavanja rasprave za ispravak.<sup>141</sup>

Protiv rješenja o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka nije dopuštena posebna žalba. U uputi o pravnom lijeku naznačit će se da osobe koje 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.<sup>142</sup>

Protiv rješenja kojima su odbijeni ili odbačeni prijedlozi za pojedinačni ispravni postupak dopušteni su pravni lijekovi kao u redovnom postupku<sup>143</sup>. To znači da se najprije podnosi prigovor o kojem odlučuje sudac prvog stupnja a zatim na rješenja suca se izjavljuje žalba, o kojoj odlučuje sud drugog stupnja.

Novost je da se može i bez provođenja rasprave za ispravak donijeti rješenje u pojedinačnom ispravnom postupku, ako nisu zaprimljene prijave i prigovori, a stanje spisa i zemljišne knjige upućuje na opravdanost prijedloga. Rješenje u pojedinačnom ispravnom postupku sud je dužan donijeti u roku od 30 radnih dana od dana isteka zadnjeg dana roka za podnošenje prijave i prigovora.<sup>144</sup>

Protiv rješenja u pojedinačnom ispravnom postupku ne može se izjaviti žalba. Kao pravni lijek postoji tužba za ispravak.

---

<sup>137</sup> Pravilnik o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (Zemljišnoknjižni poslovnik) NN 81/97, 109/02, 123/02, 153/02, 14/05, 60/10, 55/13 i 60/13 ) u članku 112. stavak 3. propisao je da se rješenje o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka dostavlja isključivo radi bolje obavijesti.

<sup>138</sup> Članak 210. stavak 4. i 5. ZZK

<sup>139</sup> Članak 215. stavak 2. ZZK

<sup>140</sup> Članak 216. stavak 1. ZZK

<sup>141</sup> Članak 216. stavak 4. ZZK

<sup>142</sup> Članak 213. stavak 1. i 2. ZZK

<sup>143</sup> Članak 213. stavak 3. i 4. ZZK

<sup>144</sup> Članak 215. ZZK



## **VI.5. Pojedinačno preoblikovanje zemljišne knjige u bazi zemljišnih podataka**

Pojedinačno preoblikovanje zemljišnih knjiga u BZP provodi se za jednu ili više katastarskih čestica kada su podaci iz zemljišne knjige i podaci iz katastarskog operata identični u odnosu na broj, površinu i izgrađenost katastarske čestice te s upisanim nositeljima prava na nekretninama.<sup>145</sup>

Da bi došlo do pojedinačnog preoblikovanja zemljišnih knjiga u BZP a potrebna je odluka ministra, odluka ravnatelja državne geodetske uprave, katastarske čestice moraju biti podobne za katastar nekretnina te moraju biti identične u odnosu na broj i površinu odnosno na upisane nositelje knjižnih prava. moglo doći do pojedinačnog preoblikovanja zemljišne knjige u bazi zemljišnih podataka<sup>146</sup>. Postupak provodi ovlašteni zemljišnoknjižni referent ili zemljišnoknjižni referent uz nadzor ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta.

Prilikom preoblikovanja zemljišne knjige prenijet će se u BZP svi upisi koji se odnose na podatke o nositeljima knjižnih prava, pravnim činjenicama i osobnim odnosima, a s onim sadržajem i u onom obliku koji odgovara pravilima o vođenju glavne knjige.

Neće se prenijeti upisi čiji sadržaj ne može biti predmetom zemljišnoknjižnoga upisa (nedopušteni upisi) kao i upisi koji se s velikom vjerojatnošću mogu smatrati bespredmetnima jer pravo koje im je predmetom ili na koje se oni odnose ne postoji ili se trajno ne može faktično izvršavati ili je zastarjelo ili je to hipoteka od čijega je upisa proteklo najmanje 30 godina, a vrijednost njome osigurane tražbine očito je neznatna.

Kad na temelju posebnoga zakona neko knjižno pravo bude zamijenjeno drugim, u BZP će se prema odredbama toga zakona, a ne dirajući u ostale upise, s istim prvenstvenim redom prilikom prenošenja unijeti to drugo pravo, što se ne smatra osnivanjem novoga prava<sup>147</sup>.

Kada postoje odstupanja u podacima zemljišne knjige i podacima katastra za jednu ili više katastarskih čestica u odnosu na izgrađenost, pojedinačno preoblikovanje izvršit će se uz provjeru i potvrdu zemljišnoknjižnog referenta samo ako je podatak o broju zgrada u katastru jednak ili veći u odnosu na podatak o broju zgrada u zemljišnoj knjizi<sup>148</sup>.

Kada postoje odstupanja u podacima o upisanim nositeljima prava u zemljišnoj knjizi i katastarskom operatu, a u zemljišnoj knjizi je upisano etažno vlasništvo (etažni uložak), pojedinačno preoblikovanje će se izvršiti, bez obzira na postojeće upise o nositeljima prava u katastarskom operatu. Kada se prijavni list, koji je pregledalo i potvrdilo tijelo nadležno za katastar, provede u zemljišnoj knjizi, katastarske čestice osnovane tim prijavnim listom prenijet će se u BZP, ako su

---

<sup>145</sup> Članak 217. ZZK

<sup>146</sup> Članak 219. i članak 220. ZZK

<sup>147</sup> Članak 222. ZZK

<sup>148</sup> Članak 223. ZZK

podaci o upisanim nositeljima knjižnih prava u zemljišnoj knjizi identični s podacima u katastarskom operatu.<sup>149</sup>

Kada je u katastarskom operatu nositelj prava na nekretninama upisan s različitom adresom od one u zemljišnoj knjizi, a zemljišnoknjižni referent utvrdi da se radi o istovjetnoj osobi, preuzet će se noviji podatak o adresi. Kada je u katastarskom operatu upisan osobni identifikacijski broj nositelja prava na nekretninama, a u zemljišnoj knjizi nije, preuzet će se osobni identifikacijski broj iz katastarskog operata, ako zemljišnoknjižni referent utvrdi da se radi o istovjetnoj osobi.<sup>150</sup>

Ako se prilikom preoblikovanja u BZP nije postupilo prema pravilima o prenošenju upisa, na prijedlog ili po službenoj dužnosti provest će se ispravci na temelju posebnoga rješenja suda. Isto vrijedi i ako je propušteno prenijeti neki upis. Na prijedlog će se upisati i upisi koji kao bespredmetni nisu preoblikovani.

Na zahtjev će se izdati rješenje o brisanju upisa koji je ocijenjen nedopuštenim, a to vrijedi i kad je na temelju posebnoga zakona neko knjižno pravo bude zamijenjeno drugim, u BZP će se prema odredbama toga zakona, a ne dirajući u ostale upise, s istim prvenstvenim redom prilikom prenošenja unijeti to drugo pravo, što se ne smatra osnivanjem novoga prava

Kada je u katastarskom operatu nositelj prava na nekretninama bio upisan s različitom adresom od one u zemljišnoj knjizi, a zemljišnoknjižni referent je utvrdio da se radi o istovjetnoj osobi, te je preuzet noviji podatak o adresi, odnosno kada je u katastarskom operatu bio upisan osobni identifikacijski broj nositelja prava na nekretninama, a u zemljišnoj knjizi nije te je bio preuzet, osobni identifikacijski broj iz katastarskog operata, stranka može podnijeti prijedlog za ispravak tako da se upis u vlastovnici ili teretovnici vrati na stanje koje je bilo prije postupka pojedinačnog preoblikovanja<sup>151</sup>.

Ako se ispravkom dira u knjižna prava trećih koja su bila upisana nakon preoblikovanja zemljišne knjige u BZP, ispravak je dopušten samo ako prijedlog stigne zemljišnoknjižnom sudu u roku od šest mjeseci od dana preoblikovanja u BZP ili se unutar toga roka provede ispravak po službenoj dužnosti. Navedenim odredbama ne dira se u mogućnost da se tužbom zahtijeva brisanje prema odredbama ovoga Zakona o brisovnoj tužbi, niti se dira u zaštitu koju uživa poštenu stjecatelj<sup>152</sup>.

## VII. ROKOVI ZA OSNIVANJE ZEMLJIŠNE KNJIGE

Intencija zakonodavca je da na svim područjima Republike Hrvatske budu ustrojene zemljišne knjige. Stoga su propisani i rokovi u kojima se moraju osnovati zemljišne knjige na područjima gdje iste ne postoje.

---

<sup>149</sup> Članak 224. ZZK

<sup>150</sup> Članak 225. ZZK

<sup>151</sup> Članak 229. ZZK

<sup>152</sup> Članak 230. ZZK

Sud u kojem se za pojedine katastarske općine ne vode zemljišne knjige dužan je za te katastarske općine zemljišne knjige osnovati u roku od pet godina od dana stupanja na snagu ovoga Zakona. Danom stupanja na snagu ovoga Zakona kartoni zemljišta i polozi isprava smatrat će se prijedlogom za donošenje odluke o osnivanju zemljišnoknjižnog uložka u postupku osnivanja zemljišne knjige.

Sud u kojem se za pojedine katastarske općine ne vode zemljišne knjige već se vode kartoni zemljišta i polozi isprava, za te katastarske općine dužan je u roku od tri godine od dana stupanja na snagu ovoga Zakona<sup>153</sup> osnovati zemljišnu knjigu<sup>154</sup>.

## VIII. OVLAŠTENI ZEMLJIŠNOKNJIŽNI REFERENTI

Zakonom su određena razgraničenja između onoga što su vlasti ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta, sudskog savjetnika i suca. Rješenje u zemljišnoknjižnom postupku donosi ovlaštenu zemljišnoknjižni referent, sudski savjetnik ili sudac<sup>155</sup>. Ovlaštenu zemljišnoknjižni referent ili sudski savjetnik provodi redovit zemljišnoknjižni postupak u prvom stupnju i u tom postupku odlučuje. Ovlaštenu zemljišnoknjižni referent ili sudski savjetnik može odlučivati u redovitom zemljišnoknjižnom postupku na temelju nacрта rješenja zemljišnoknjižnog referenta koji nema posebno ovlaštenje.

Navedenim načinom zadržano je načelo da redovni zemljišnoknjižni postupak provode isključivo zemljišnoknjižni referenti te da oni i vrše nadzor nad odlukama koje donose neovlaštenu zemljišnoknjižni referenti. Dakle, prvostupanjski suci više ne sudjeluju u redovnom zemljišnoknjižnom postupku. Od tog pravila postoje i izuzeci koji su izrijekom propisani u zakonu<sup>156</sup>.

U posebnim zemljišnoknjižnim postupcima ovlaštenim zemljišnoknjižnim referentima dana je ovlast da provode raspravu za postupak sastavljanja uložaka, kao i sve radnje koje prethode raspravi za sastavljanje uložaka zemljišne knjige koja se osniva ili obnavlja provodi ovlaštenu zemljišnoknjižni referent, dok sve ostale odluke donosi te radnje poduzima sudac, odnosno sudski savjetnik pod nadzorom suca.

Da bi službenik u zemljišnoknjižnom odjelu postao ovlaštenu zemljišnoknjižni referent potrebno je da položi određeni stručni ispit za ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta.<sup>157</sup>

Posebno stručno ispitu za ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta može pristupiti službenik koji ima najmanje naziv stručni prvostupnik (baccalaureus) javne

---

<sup>153</sup> Zakon o zemljišnim knjigama donesen je na sjednici Sabora održanoj dana 16. lipnja 2019. , objavljen u Narodnim novinama broj 63/19 od 28. lipnja 2019. te je stupio na snagu 6. srpnja 2019.

<sup>154</sup> Članak 236. ZZK

<sup>155</sup> Članak 122. ZZK

<sup>156</sup> Članak 68. stavak 3. ZZK

<sup>157</sup> Pravilnik o polaganju posebnog stručnog ispita i imenovanju ovlaštenih zemljišnoknjižnih referenata ("Narodne novine", broj 136/05 )

uprave (bacc. admin. publ.) i tri godine radnog iskustva na poslovima zemljišnoknjižnog referenta.

Službenik je dužan pristupiti polaganju ispita za ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta u roku od godinu dana od stjecanja uvjeta, a nakon što službenik položi ispit iz stavka 1. ovoga članka, bit će imenovan za ovlaštenoga zemljišnoknjižnog referenta<sup>158</sup>.

Smatra se da zemljišnoknjižni referenti koji imaju višu stručnu spremu upravnopravnog ili društvenog smjera i tri godine radnog iskustva na poslovima zemljišnoknjižnog referenta ili srednju stručnu spremu i pet godina radnog iskustva na poslovima zemljišnoknjižnog referenta, a na dan stupanja na snagu ovoga Zakona rade u zemljišnoknjižnom sudu ispunjavaju uvjete i mogu pristupiti polaganju ispita za ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta i biti imenovani za ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta.

Zemljišnoknjižni referent koji je prije stupanja na snagu ovoga Zakona položio ispit za ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta imenovat će se ovlaštenim zemljišnoknjižnim referentom. Imenovanje je trajno.

Zemljišnoknjižnom referentu kojem je izdana privremena ovlast za postupanje i donošenje rješenja u zemljišnoknjižnom postupku, a nije položio posebni stručni ispit za ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta ona će trajati dok ne istekne rok na koji je izdana.<sup>159</sup>

---

<sup>158</sup> Članak 125. stavak 1. i 2. ZZK

<sup>159</sup> Članak 236. ZZK

## ZAKLJUČAK

Kao što je zakonodavac naveo postojali su razlozi da se donese novi Zakon o zemljišnim knjigama.

Donošenjem navedenog zakona sve ranije izmjene i dopune objedinjene su u odnosu na određeni pravni institutu. Zakon ubodi i novine koje su utemeljene na problemima koji su se ukazivali u praksi.

Osnovni cilj koji se može iščitati iz cijelog zakona je ubrzanja, pojednostavljenje i skraćivanje zemljišnoknjižnog postupka. Zakon je prilagođen elektroničkom poslovanju, odnosno uvođenju informatičke tehnologije te izazovima novog vremena.

Kod posebnih zemljišnoknjižnih postupaka za pohvaliti su novosti vezane uz pojedinačni ispravi postupak, kao jedan od najlakših najbržih načina za sređivanje zemljišnoknjižnog stanja.

Što se tiče pitanja da li je zakon ispunio sva očekivanja zakonodavca odgovor će dati sudska praksa. Za sada su vidljivi neke nelogičnosti i neusklađenosti s ostalim propisima (kao kod zabilježbe izvanrednog pravnog lijeka) te ostanak nekih drugih instituta (besteretni opis male vrijednosti), a ostali su i neki drugi instituti koji se različito tumače u praksi.

Tek primjena novog ZZK u praksi pokazat će uspješnost novog zakona.

# PRIMJERI

## PRIMJER BROJ 1.

Predlagatelj Grad Opatije OIB:99455464348, iz Opatije, M.Tita 3 podnio je prijedlog za zabilježbu pokretanja postupka revizije te zabilježbu spora na nekretninama u vlasništvu Anke Perišić OIB: 07585581628 iz Jurdana, I Dorti Perišić-Simčić, OIB: 30244504051 iz Opatije, F.Tošina 11. Prijedlog je podnesen 25. svibnja 2019. godine. Uz prijedlog je dostavio reviziju izjavljenu protiv pravomoćne presude Županijskog suda u Rijeci kojim je preinačena presuda Općinskog suda u Rijeci, Stalna služba u Opatiji te odbijen tužbeni zahtjev na utvrđenje da je Grad Opatija stekao vlasništvo na kčbr. 253/7 k.o. Jurdana. U reviziji se poziva da je isti sud u činjenično i pravno istoj situaciji usvojio tužbeni zahtjev Grada Opatije.

- 1. Kakvu odluku treba donijeti sud?**
- 2. Da li sud može zabilježiti spor?**
- 3. Da li bi sud mogao donijeti drugačiju odluku da je prijedlog podnesen 2. siječnja 2010. godine i zašto?**

## **PRIMJER BROJ 2.**

Prvostupanjski sud donio je dana 25. svibnja 2017. rješenje kojim je odbacio prijedlog za povezivanjem zemljišne knjige s knjigom položenih ugovora. U obrazloženju sud navodi da su rješenjem suda broj Rz-12/2014-4 od 2. lipnja 2017. predlagatelji pozvani na dostavu dokaza da je utvrđena građevna čestica, izvoda iz katastra zemljišta o nekretnini, odgovarajućeg geodetskog elaborata ako je čestica kao građevna formirana u katastru (a promjena nije provedena u zemljišnoj knjizi), međuvlasničkog ugovora ili potvrde o posebnim dijelovima iz čl. 5. Pravilnika o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (dalje: Pravilnik o povezivanju - NN 121/13) pod prijetnjom odbačaja odnosno prijedloga, a kako u ostavljenom roku predlagatelji nisu dostavili međuvlasnički ugovor ili potvrdu o posebnim dijelovima iz čl. 5. Pravilnika, a niti prijavni list vezan uz formiranje građevne čestice obzirom da se povezivanje zemljišne - i knjige položenih ugovora ne može provesti tako dugo dok se zgrada nalazi na dvije zasebne čestice, već je iste potrebno spojiti u postupku normiranom odredbom čl. 2. toč. 5. Pravilnika, prvostupanjski sud je odnosni prijedlog predlagatelja odbacio. Navedeno rješenje je donio i potpisao sudski savjetnik.

Povodom žalbe predlagatelja drugostupanjski sud je navedeno rješenje ukinuo.

- 1. Pitanje: Da li je navedeno rješenje pravilno ukinuto i zašto?**
- 2. Da li su ovlasti ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta mijenjane po novom ZZK u odnosu na posebne postupke.**

### **PRIMJER BROJ 3.**

Marko Marković iz Velike Gorice podnio je 1. srpnja 2019. općinskom sudu u Velikoj Gorici prijedlog za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka. U prijedlogu je naveo da je on vlasnik kčbr. 25/3 k.o. Velika Gorica, površine 750 m<sup>2</sup> u naravi livada, upisane u zk. ul. 2 k.o. Velika Gorica.

Navedenu nekretninu stekao je nasljeđivanjem iza svog pokojnog oca kao izvanknjižno vlasništvo 1997., a on je isto stekao temeljem kupoprodajnog ugovora sa Petrom Perićem od 2.5.1980. godine. Na ugovoru nije ovjeren potpis prodavatelja a Petar Perić je umro 1981. godine i njegovi nasljednici nisu željeli niti žele potpisati novi ugovor. Nekretnina nije bila predmet ostavinskog postupka iz pokojnog Petra Perića i tužitelj navodi da se od 1980. godine nalazi, zajedno sa svojim precima, u posjedu iste.

Uz prijedlog je dostavio izvadak iz zemljišne knjige za zk.ul. 2. k.o. Velika Gorica, presliku ugovora, izvadak iz katastarskog plana i posjedovni list te predložio očevid i saslušanje svjedoka Petre Perić, Milorada Perića – nasljednika pokojnog Petra Perića te po potrebi druge dokaze.

- 1. Da li u ovom slučaju predlagatelj ima opravdani razlog za pokretanje pojedinačno ispravnog postupka?**
- 2. Da li se u pojedinačnom ispravnom postupku mogu utvrđivati ispunjenje zakonskih pretpostavki (dosjelost) za stjecanje prava vlasništva?**
- 3. Što sve sadrži rješenje o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka?**
- 4. Što će učiniti sud kada donese rješenje o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka?**
- 5. U kojem roku se mogu podnijeti prigovori ili prijave?**
- 6. Kome se rješenje dostavlja te kako okolnost da dostava nije uredna utječe na samu odluku?**
- 7. U kojem roku je sud dužan donijeti rješenje o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka te koje još rokove imamo u pojedinačnom ispravnom postupku.**
- 8. Je li moguće donijeti rješenje u pojedinačno ispravnom postupku bez održavanja rasprave?**
- 9. Koji su pravni lijekovi u pojedinačno ispravnom postupku?**