

Nacrt
Prijedlog Zakona broj _____

**NACRT PRIJEDLOGA ZAKONA O IZMJENAMA I
DOPUNAMA ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA S
KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA**

NACRT PRIJEDLOGA NACRTA ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA

I. USTAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE ZAKONA

Ustavna osnova za donošenje Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama sadržana je u odredbi članka 2. stavka 4. podstavka 1. Ustava Republike Hrvatske.

II. OCJENA STANJA I OSNOVNA PITANJA KOJA SE TREBAJU UREDITI ZAKONOM TE POSLJEDICE KOJE ĆE DONOŠENJEM ZAKONA PROISTEĆI

Zakon o zemljišnim knjigama («Narodne novine», broj 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00. i 114/01. - u daljnjem tekstu: ZZK) uređuje materijalnopravne i procesnopravne odredbe o zemljišnim knjigama, a u svezi pravnog stanja nekretnina mjerodavno za pravni promet.

Dosadašnja primjena Zakona o zemljišnim knjigama pokazala je:

- da sudski postupci u zemljišnim knjigama traju predugo i da postoje veliki zaostaci posebice u većim sudovima i većim gradskim središtima, kao što su Zagreb, Split, Makarska, Rijeka itd.,

- da se u značajnoj mjeri povećao broj zemljišnoknjižnih predmeta posebice zbog prodaje i prometa dijelova nekretnina tj. stanova i poslovnih prostora,

- da je u velikoj mjeri prisutno neusklađeno zemljišnoknjižno i katastarsko stanje,

- da sudovi nemaju adekvatnog prostora za vođenje zemljišnih knjiga, a niti odgovarajuću ili dovoljan broj informatičke opreme,

- da se prijedlozi za upis u zemljišnoknjižnom postupku podnose nepotpuno, neuredno, a upravo taj broj predmeta u značajnoj mjeri opterećuje posebice velike sudove,

- da su neka rješenja u zakonu uzrokovala odugovlačenje u postupanju i povećanje broja neriješenih zemljišnoknjižnih predmeta.

Stoga se pristupilo izmjenama i dopunama ZZK sa ciljem da se postigne veća učinkovitost i ažurnost zemljišnoknjižnih sudova, te da se smanji broj neriješenih zemljišnoknjižnih predmeta.

To se namjerava postići:

- uvođenjem ovlaštenih zemljišnoknjižnih referenata koji samostalno donose rješenja u zemljišnoknjižnoj postupku, a koji ovlašteni zemljišnoknjižni referenti bi bili imenovani pod posebnim uvjetima, od strane predsjednika neposredno višeg suda, a na prijedlog predsjednika zemljišnoknjižnog suda u kojem službenik radi i koji bi za svoj posao bili dodatno educirani i imali bi obvezu položiti poseban stručni ispit,

- podnošenjem prijedloga u zemljišnoknjižnim predmetima i to i kod ručno vođene zemljišne knjige, kao i kod EOP-zemljišne knjige, po obrascima koji će biti propisani posebnim Pravilnikom,

- brisanjem odredbi o potrebi da zemljišnoknjižni sud pravno poučava stranke i da se neuredni i nepotpuni prijedlozi odbacuju odnosno odbijaju, a jedino predmeti koji su na sudu zaprimljeni do stupanja na snagu ovoga zakona a koji su neuredni ili za koje nisu priložene sve nužne isprave mogu se u roku od 30 dana upotpuniti ili otkloniti neurednost,

- drugačijim reguliranjem prava žalbe na rješenja u zemljišnoknjižnom postupku, uz mogućnost da zemljišnoknjižni sudac u postupku nadzora nad radom ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta izmijeni donijeto rješenje, sve u cilju bržeg i efikasnijeg postupanja u pravnom prometu nekretnina.

III. OCJENA POTREBNIH SREDSTAVA ZA PROVOĐENJE ZAKONA

Donošenje izmjena i dopuna Zakona o zemljišnim knjigama neće iziskivat osiguranje dodatnih sredstava u državnom proračunu Republike Hrvatske za plaće ovlaštenih zemljišnoknjižnih referenata jer će se njihove plaće osigurati sa pozicija predviđenih za plaće službenika i namještenika u sudovima.

IV. TEKST PRIJEDLOGA ZAKONA

Tekst prijedloga zakona dan je u obliku Prijedloga zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama.

V. TEKST ODREDBI VAŽEĆEG ZAKONA KOJE SE MIJENJAJU I DOPUNJUJU

Tekst odredbi Zakona o zemljišnim knjigama («Narodne novine», broj 91/96.) koje se mijenjaju i dopunjuju i tekst odredbi Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama («Narodne novine», broj 68/98., 137/99., 22/00., 73/00. i 114/01.) koje se brišu, dan je u prilogu ovoga Prijedloga zakona.

VI. PRIJEDLOG DA SE ZAKON DONESE PO HITNOM POSTUPKU

Sukladno odredbi članka 159. Poslovnika Hrvatskoga Sabora predlaže se da se Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama donese po hitnom postupku.

Detaljno obrazloženje potrebe donošenja ovoga zakona dano je u točki II Ocjena stanja i osnovna pitanja koja se trebaju urediti zakonom te posljedice koje će donošenje zakona proisteći.

Slijedom navedenog, u sklopu ukupne reforme pravosuđa sređivanja stanja u zemljišnim knjigama od posebnog je državnog interesa jer samo sređena zemljišna knjiga može doprinijeti bržem napretku tržišnog gospodarstva i poduzetništva.

Mjere koje se predlažu ovim zakonom doprinijeti će efikasnosti u rješavanju zemljišnoknjižnih predmeta, a samim time i do bržeg odvijanja pravnog prometa nekretninama, te će doprinijeti bržem rješavanju zaostataka u sudovima.

KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA

Članak 1.

U Zakonu o zemljišnim knjigama ("Narodne novine", broj 91/96,68/98,137/99,22/00,73/00,114/01) članak 5. stavak 4. mijenja se i glasi:

«Postupak vodi i poslove obavlja voditelj zemljišnih knjiga ili zemljišnoknjižni službenik kojega za to odredi predsjednik suda, pod nadzorom suca. Za rad zemljišnoknjižnog službenika odgovara voditelj zemljišnih knjiga, osim za rad ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta.»

Članak 2.

U članku 97. dodaju se novi stavci 3. i 4. koji glase:

“(3) Ministar nadležan za poslove pravosuđa, radi povećanja učinkovitosti propisati će da se zemljišnoknjižni prijedlozi i u ručno vođenoj zemljišnoj knjizi podnose na propisanim tiskanicama. Ministar pravosuđa donijet će pravilnik o propisanim tiskanicama u zemljišnoknjižnom postupku.

(4) Prijedlog koji nije podnesen na propisanoj tiskanici neće se samo zbog toga odbaciti ako se po njemu inače može postupiti.”

Članak 3.

Članak 105. briše se.

Članak 4.

U članku 107. stavak 2. briše se.

Članak 5.

U članku 109. dodaju se stavci 6. i 7. koji glase:

“(6) Neuredan prijedlog sud će odbaciti, a prijedlog kojem nisu priloženi svi prilozi nužni za donošenje odluke o osnovanosti prijedloga sud će odbiti.

(7) Odbacivanje odnosno odbijanje prijedloga ne sprečava podnošenje novog urednog odnosno potpunog prijedloga, ali će za odlučivanje o novom prijedlogu za upis biti mjerodavno stanje u času kada je taj novi prijedlog stigao sudu, te isti dobiva ono mjesto u prvenstvenom redu koje mu pripada prema času kad bude podnesen prijedlog za novi upis.»

Članak 6.

Iza članka 109. dodaju se članci 109.a, 109.b i 109.c koji glase:

“Članak 109 a.

(1) Rješenje u smislu članka 109. ovog Zakona donosi ovlašteni zemljišnoknjižni referent u sudu.

(2) Ovlašteni zemljišnoknjižni referent provodi i druge radnje u zemljišnoknjižnom postupku koje prethode donošenju rješenja.

(3) Ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta u skladu s uvjetima i postupku propisanim ovim zakonom imenuje predsjednik neposredno višeg suda, na prijedlog predsjednika zemljišnoknjižnog suda u kojem službenik radi.

(4) Poslove u zemljišnoknjižnom postupku koje će obavljati imenovani ovlašteni zemljišnoknjižni referent povjerava predsjednik zemljišnoknjižnog suda u koji je službenik imenovan.

Članak 109. b

(1) Službenik se može imenovati za ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta ukoliko udovoljava sljedećima uvjetima:

1. položen poseban stručni ispit za ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta,
2. ima višu stručnu spremu društvenog ili geodetskog smjera i 5 godina radnog iskustva na poslovima zemljišnoknjižnog službenika ili srednju stručnu spremu društvenog ili geodetskog smjera i 10 godina radnog iskustva na poslovima zemljišnoknjižnog referenta.

(2) poseban stručni ispit iz stavka 1. točka 1. polaže se kod Ministarstva pravosuđa

(3) Program i način polaganja posebnog stručnog ispita, kao i pobliže postupak imenovanja odrediti će se posebnim pravilnikom koji donosi ministar nadležan za poslove pravosuđa uz prethodno pribavljeno mišljenje županijskih sudova.

Članak 109. c

(1) Predmeti se u sudu ovlaštenim zemljišnoknjižnim referentima dodjeljuju u rad u skladu s odredbama Sudskog poslovnika koje vrijede za dodjelu predmeta u rad sucima.

(2) Predsjednik zemljišnoknjižnog suda ili sudac kojeg ovlasti rasporedom poslova može donijeti rješenje kojim preuzima od ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta predmet i dodijeliti ga drugom ovlaštenom zemljišnoknjižnom referentu ili ga dodijeliti sucu iz opravdanih razloga. U tom slučaju sudac donosi rješenje, a sve prethodne radnje obavlja ovlašteni zemljišnoknjižni referent pod nadzorom suca.»

Članak 7.

Članak 123. mijenja se i glasi:

«(1) Protiv rješenja u zemljišnoknjižnom postupku dopuštena je žalba.

(2) U povodu žalbe protiv rješenja ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta, zemljišnoknjižni sudac ovlašten je žalbu prihvatiti ako ocijeni da je osnovana, te u cijelosti ili djelomice, preinačiti donijeto rješenje ili prijedlog odbiti.

(3) U slučaju da zemljišnoknjižni sudac usvoji žalbu i preinači rješenje, protiv tog rješenja dopuštena je posebna žalba, kao i protiv rješenja koje bio donio sudac temeljem članka 109. c st. 3. ZZK.

(4) U slučaju da ocijeni da žalba nije osnovana, sud prvog stupnja uputit će predmet sudu drugog stupnja.»

Članak 8.

(1) Pravilnike iz članka 2.i članka 6. ovog Zakona kao i izmjene Pravilnika o sudskim službenicima i namještenicima donijeti će ministar nadležan za poslove pravosuđa u roku od 30 dana stupanja na snagu ovog Zakona.

(2) Uz ispunjenje uvjeta za imenovanje ovlaštenih zemljišnoknjižnih referenata predsjednik neposredno višeg suda može privremeno po prijedlogu predsjednika zemljišnoknjižnog suda zemljišnoknjižnim referentima izdati ovlast za postupanje i donošenje rješenja u zemljišnoknjižnom postupku u smislu ovog zakona na vrijeme od 2 godine od dana povjeravanja ovlasti službeniku.

(3) Za vrijeme trajanja privremene ovlasti ovlašteni zemljišnoknjižni referent dužan je položiti poseban stručni ispit po odredbama ovog Zakona. Ako službenik ne bi položio taj ispit u roku od 2 godine, tada gubi ovlast za samostalno obavljanje povjerenih mu poslova, a ukoliko položi ispit, tada mu se može izdati ovlaštenje za obavljanje poslova na daljnji period od 5 godina.

(4) Nakon isteka navedenog roka od 5 godina ovlaštenom sudskom službeniku može se povjeriti obavljanje poslova u zemljišnoknjižnom postupku trajno.

(5) Dosadašnji zemljišnoknjižni referenti koji neće dobiti privremenu ovlast za obavljanje poslova ovlaštenih zemljišnoknjižnih referenata nastaviti će raditi u zemljišnoj knjizi na dosadašnji način.

Članak 9.

Odredbe ovog Zakona primjenjuju se na sve postupke u tijeku u kojima nije doneseno prvostupanjsko rješenje kojim je naložen upis u zemljišnu knjigu.»

Članak 10.

(1) Prijedloge za upis koji su zaprimljeni u sudu do stupanja na snagu ovoga Zakona a koji su neuredni ili uz koje nisu priloženi svi nužni prilozi za donošenje odluke o osnovanosti prijedloga, podnositelji prijedloga mogu urediti ili upotpuniti nužnim priložima u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

(2) Ukoliko u roku propisanom stavkom 1. ovoga članka podnositelj prijedloga ne postupi sukladno odredbi stavka 1. ovoga članka, s prijedlogom će se postupiti prema odredbi članka 109. stavka 6. i 7. ovoga Zakona.

Članak 11.

Ovaj Zakon stupa na snagu osmog dana od dana objave u «Narodnim novinama».

OBRAZLOŽENJE POJEDINIH ODREDBA NACRTA ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA

Članak 1.

Izmjenom članka 5. stavka 4. ZZK određuje se da voditelj zemljišne knjige ne može više odgovarati za rad ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta, koji je po samom Zakonu ovlašten samostalno donositi rješenja u zemljišnoknjižnom postupku.

Članak 2.

Dopunom članka 97. novim stavcima 3. i 4., određuje se da se prijedlozi u zemljišnoknjižnom postupku i u ručno vođenoj zemljišnoj knjizi podnose na propisanim tiskanicama, kao što je to i predviđeno za EOP-zemljišnu knjigu u članku 174. stavak 1. i 2. ZZK.

Ujedno je određena i obveza da ministar pravosuđa donese i poseban pravilnik o propisanim tiskanicama u zemljišnoknjižnom postupku.

Članak 3.

Brisanjem članka 105. ZZK mijenja se sadašnja situacija u velikim zemljišnoknjižnim odjelima, gdje je masovna pojava da se prijedlozi za upis podnose neuredno ili bez potrebnih isprava, što stvara tzv. kalendarske spise i zahtijeva od zemljišnoknjižnog suda da poučavaju stranke kako da otklone nedostatke u prijedlogu. Nadalje, praksa sudova drugog stupnja u tom slučaju je nepravilna, jer su se u takvom slučaju odluke sudova prvog stupnja o odbijanju prijedloga, redovito ukidale i zapravo se stvarao samo daljnji zaostatak. Osim toga, često puta je situacija da takav spis dobija plombu i da sprječava provedbu cijelog niza drugih predmeta koji se odnose na isto zemljišnoknjižno tijelo, a što, pak, sve dalje generira veliki broj neriješenih predmeta, a što se prikazuje kao zaostatak u radu.

Članak 4.

Obrazloženje kao i za članak 3.

Članak 5.

U članku 109. novim stavcima 6. i 7. željelo se jasno propisati koje odluke je sud dužan donijeti povodom neurednog ili nepotpunog prijedloga, a kako bi se izbjegla situacija da bi sudovi prvog i drugog stupnja morali primjenjivati supsidijarno odredbu članka 109. ZPP-a.

Isto tako, željelo se jasno istaći da taj novi prijedlog koji bi bio podnesen dobija red prvenstva prema vremenu kada će taj novi uredan ili potpuni prijedlog biti podnesen sudu.

Članak 6.

Novim člancima 109.a, 109.b i 109.c uvodi se nova funkcija u zemljišnoj knjizi kroz institut ovlaštenih zemljišnoknjižnih referenata u sudu, a po uzoru na slično rješenje u Republici Austriji i njihov institut rechtspflegera.

Isto tako, propisan je način imenovanja, povjeravanja poslova, pri čemu se naglašava uloga predsjednika nižeg i višeg suda, tj. da ove ovlasti koje se prenose licenciranim zemljišnoknjižnim referentima se prenose unutar same sudbene vlasti, a bez miješanja izvršne vlasti.

Nadalje, je propisan i poseban stručni ispit koji se cijeni neophodno potrebnim da bi se dobila ovlast za obavljanje tih poslova, a sve u cilju jačanja povjerenja u sudbenu vlast i bržeg i učinkovitijeg rada zemljišnoknjižnih sudova.

Ujedno je propisano da će se donijeti i poseban pravilnik kojim će se propisati program tog posebnog stručnog ispita, te pobliže postupak imenovanja.

Posebno je propisano da se predmeti u zemljišnoknjižnom postupku licenciranim zemljišnoknjižnim referentima dodjeljuju u rad u skladu s odredbama Sudskog poslovnika koje vrijede za dodjelu predmeta u rad sucima.

Postoji mogućnost da se naredbom oduzme predmet iz rada pojedinog ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta, te da se u tom slučaju predmet povjeri drugom referentu, a ako takvoga nema onda sucu.

Članak 7.

Izmjenom članka 123. žalba postaje remonstrativni pravni lijek, tj. daje se mogućnost zemljišnoknjižnom sucu da sam ocijeni da li je žalba osnovana ili ne, u kojem slučaju isti ima mogućnost izmijeniti donijeto rješenje ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta, u kojem slučaju rješenje suca mora biti obrazloženo i protiv tog rješenja osiguran je pravni lijek – posebna žalba sudu drugog stupnja.

Ako, pak, se ocijeni da žalba nije osnovana, u takvom slučaju se spis odmah upućuje sudu drugo stupnja na odlučivanje.

Članak 8. i 9.

Odredbama ovih članaka 230.a i 230.b propisano je koje pravilnike je ministar dužan donijeti, odnosno koje izmijeniti, te rok kako bi se ovaj Zakon mogao početi primjenjivati.

Ujedno je propisan način imenovanja ovlaštenih zemljišnoknjižnih referenata u prijelaznom periodu. Kod toga je naglašena uloga predsjednika nižeg i višeg suda koji mogu privremeno imenovati određene – sada postojeće zemljišnoknjižne referente za ovlaštene,

propisana je njihova obveza da u roku od 2 godine polože poseban stručni ispit, te ako polože taj ispit tada im se može dati privremeno imenovanje na daljnji rok od 5 godina. Išlo se na slično rješenje kao kod prvog imenovanja sudaca na određeno vrijeme od 5 godina. Nakon proteka tih 5 godina ovlaštenom sudskom službeniku može se povjeriti obavljanje poslova trajno.

Isto tako, propisano je da se odredbe ovog Zakona primjenjuju na sve postupke u kojima nije donijeto prvostupanjsko rješenje o upisu u zemljišnu knjigu.

Članak 10.

Ovom odredbom omogućuje se svim ranijim podnositeljima prijedloga za upis, podnjetim do stupanja na snagu ovoga zakona (a koji su neuredni ili uz koji nisu priloženi svi nužni prilozi) da u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovoga zakona otklone nedostatke neurednog prijedloga odnosno da upotpune svoj prijedlog svim nužnim priložima, a po isteku roka u slučaju da nije tako postupljeno primijenit će se odredbe članka 109. stavka 6. i 7. ovoga zakona o odbacivanju odnosno odbijanju prijedloga.

TEKST ODREDBI ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA KOJE SE MIJENJAJU

Članak 5.

(4) Postupak vodi i poslove obavlja voditelj zemljišnih knjiga ili zemljišnoknjižni namještenik kojega za to odredi voditelj zemljišnih knjiga, pod nadzorom suca, ako ministar pravosuđa ne odredi drukčije. Za rad zemljišnoknjižnoga namještenika odgovara voditelj zemljišnih knjiga.

Članak 97.

(1) Prijedlog za upis podnosi se u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik kod zemljišnoknjižnog suda, koji će ga zaprimiti bez obzira je li prikladan da se po njemu provede upis.

(2) Prijedlog za upis mora biti jasno označen kao podnesak upućen zemljišnoknjižnom sudu oznakom: zemljišnoknjižna stvar (zemljišnoknjižni predmet). To vrijedi i za sve ostale podneske upućene zemljišnoknjižnom sudu.

Članak 109.

(1) Sud će rješenjem koje donosi povodom prijedloga za upis udovoljiti prijedlogu ili ga odbiti.

(2) U rješenju kojim se određuje upis moraju biti označeni zemljišnoknjižni uložak u kojem će se provesti upis, a po potrebi zemljišnoknjižna čestica, osoba u čiju će se korist provesti upis i njezina adresa, vrsta upisa (uknjižba, predbilježba, zabilježba), predmet glede kojega će se provesti, isprave na kojima se upis temelji, pravo koje treba upisati s njegovim bitnim sadržajem, kao i nalog da se u zemljišnoj knjizi provede upis točno određenoga sadržaja.

(3) Ako prijedlogu nije moguće udovoljiti u cijelom opsegu, ali mu se ipak može udovoljiti djelomično, sud će narediti upis u dijelu u kojem je dopušten, a odbiti onaj dio prijedloga u kojem upis nije dopušten.

(4) Ako sud odbije prijedlog u cijelosti ili djelomično, u rješenju će navesti razloge odbijanja.

(5) Ako je upis odredilo očito nenadležno drugo tijelo, zemljišnoknjižni sud će svojim rješenjem odbiti dopuštenje upisa, te zabilježiti odbijajuće rješenje.

Članak 123.

(1) Protiv rješenja u zemljišnoknjižnom postupku dopuštena je žalba, osim ako zakonom nije drukčije određeno.

(2) Protiv odluka u zemljišnoknjižnom postupku može se podnijeti zahtjev za zaštitu zakonitosti.

TEKST ODREDBI ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA KOJE SE BRIŠU
(«Narodne novine», broj 91/96., 68/98,137/99,22/00,73/00,114/01)

Članak 105.

Podnositelja neurednoga prijedloga za upis odnosno prijedloga kojemu nisu priloženi svi nužni prilozi sud će pozvati da u primjerenom roku ukloni nedostatke.

Članak 107.

(2) Odredbe stavka 1. ovoga članka primjenjuju se i kad je na poziv suda iz članka 105. ovoga Zakona uklonjen nedostatak u prilogima.