

**Nacrt  
Prijedlog Zakona broj\_\_\_\_\_**

**PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I  
DOPUNAMA ZAKONA O ZEMLJIŠNIM  
KNJIGAMA**

# **PRIJEDLOG ZA DONOŠENJE ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA SA 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 1. podstavka 4. Ustava Republike Hrvatske (Narodne novine 85/2010-pročišćeni tekst).

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

Zemljišne knjige predstavljaju pravno stanje nekretnina u Republici Hrvatskoj i u zemljišne knjige se upisuju stvarna i druga relevantna prava na nekretninama. S obzirom na načelo javnosti i načelo povjerenja u istinitost i potpunost sadržanih podataka, zemljišne knjige štite temeljna vlasnička prava građana, izvor su potrebnih vlasničkih isprava, omogućavaju pravni promet nekretninama i odgovarajuću evidenciju toga prometa te u svojoj suštini čine temelj pravne sigurnosti u prometu prava na nekretninama.

Važećim odredbama Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08. i 126/10, dalje ZZK) stvoreni su uvjeti za uvođenje novih informatičkih tehnologija u zemljišne knjige. Ovim prijedlogom izmjena navedenog zakona nastavlja se i unapređuje uspostava moderne i ažurne evidencije o pravnom stanju nekretnina, usklađenim sa katastarskom evidencijom. Stoga se uređenjem, digitaliziranjem i stvaranjem jedinstvenog sustava registra nekretnina koji će objediniti podatke iz zemljišnih knjiga i katastra nastoje stvoriti temelji za napredak poduzetničke i ulagačke klime kao i za transparentno, djelotvorno i brzo zemljišno knjižno pravo dostupno svim građanima.

U osvrtu na prethodno razdoblje očito je da je institut zemljišnih knjiga doživio pozitivan pomak, od vremena u kojem su građani čekali danima samo na predaju podneska ili uvid u zemljišne knjige a na rješenje o uknjižbi čekalo se i više godina. Danas su svi zemljišnoknjižni podaci preneseni u digitalnu formu i svakome dostupni putem Interneta. Od ukupno 109 zemljišnoknjižnih odjela u 71 zemljišnoknjižnom odjelu predmeti se rješavaju u roku do 30 dana, a od toga u 41 zemljišnoknjižnih odjela na razini dnevne ažurnosti dok se zemljišnoknjižni izvaci izdaju u svim zemljišnoknjižnim odjelima u pravilu istog dana kada je to zatraženo.

Ovaj napredak omogućilo je uvođenje novih tehnologija, uz nesporno zalaganje i pojačanu aktivnost te stručni i financijski doprinos ostvaren u zemljišnoknjižnim i katastarskim međunarodnim projektima u tom pravnom području. Na tom su tragu i predložene izmjene, u cilju dostizanja ažurnog provođenja svih transakcija, uz zaštitu pravne sigurnosti i vladavinu prava.

Navedeno upućuje na nužnost novog pristupa pravnom okviru zemljišnoknjižnog sustava utemeljenog na novim informatičkim tehnologijama sa ciljem stvaranja moderne i transparentne baze zemljišnoknjižnog registra. Informatička implementacija novog digitalnog registra omogućuje i značajnu racionalizaciju troškova državnog proračuna što je također cilj ovih zakonskih promjena. Elektronička prijava, elektronička rješenja, elektronički spis i digitalna arhiva otvaraju nove mogućnosti racionalizacije mreže zemljišnoknjižnih sudova, kako u prvom stupnju tako i u žalbenim postupcima (znatno manji broj prvostupanjskih i odlučivanje na jednom žalbenom sudu).

Time su stvoreni uvjeti da se napusti propis koji je određivao ručno vođenje zemljišnih knjiga i u tom je smislu značajna predložena izmjena odredbe čl. 6. ZZK po kojoj se zemljišne knjige vode u elektroničkom obliku. Nastavno se predlažu izmjene dijela ZZK kojima se uvodi Zajednički informacijski sustav (ZIS) i Baza zemljišnih podataka (BZP). Baza zemljišnih podataka Republike Hrvatske predstavlja organizacijski i tehnološki objedinjen skup podataka na državnoj razini koji se sastoji iz zemljišne knjige vođene elektroničkom obradom podataka i katastra nekretnina vođenog elektroničkom obradom podataka (digitalni katastarski plan s pripadajućim katastarskim podacima). Na razini sadržaja zemljišnoknjižna dokumentacija se sastoji od katastarskih podataka o obliku, površini i izgrađenosti zemljišta (podaci za list A - posjedovnica), te podataka zemljišnoknjižnog suda o pravnom stanju zemljišta pohranjenih u bazi zemljišno-knjižnih (podaci iz lista B i C- pravno stanje pojedine nekretnine). U bazi zemljišnih podataka katastarske podatke unose tijela nadležna za poslove katastra a zemljišno knjižni sudovi su nadležni za podatke o nositeljima knjižnih prava, pravnim činjenicama i osobnim odnosima.

Rad na projektu uspostave Zajedničkog informacijskog sustava traje od 2007. godine kada je potpisan Ugovor o razvoju i implementaciji Zajedničkog informacijskog sustava zemljišne knjige i katastra između Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave, kao naručitelja, te konzorcija na čelu s tvrtkom Ericsson Nikola Tesla d.d., a u čijem su sastavu i tvrtka IGEA iz Ljubljane, te Center for Legal Competence (CLC) iz Austrije, uz podršku zajma Svjetske banke. Ovom projektu prethodio je Projekt sređivanja zemljišnih knjiga i katastra (2003.-2010. godine). Sadašnji status Projekta uspostave Zajedničkog informacijskog sustava omogućava predloženu normativnu izmjenu ZZK u dijelu koji se odnosi na modernizirani elektronički zemljišno knjižni i katastarski sustav a nadalje omogućava veći i brži pristup informacijama i dokumentima, smanjeno vrijeme obrade zahtjeva i akcija u zemljišnim knjigama i katastru i veće korištenje prostornih podataka koji se razmjenjuju između pojedinaca i institucija, sve uz manje troškove i viši stupanj pravne zaštite.

Povezivanjem baze digitalnih katastarskih planova i baze zemljišnih knjiga u Zajednički informacijski sustav se putem informacijskih tehnologija omogućava uvid u zemljišnoknjižne i katastarske planove. U ovom trenutku za navedeno povezivanje nije nužno potpuno usklađeno zemljišno knjižno i katastarsko stanje u svim područjima (u većem dijelu područja se može smatrati usklađenim) budući da je osigurana dostupnost relevantnih katastarskih i zemljišno knjižnih podataka kao uvjet da se na temelju pouzdanih i relevantnih podataka pristupi eventualno potrebnim usklađenjima.

Ovdje je posebno potrebno naglasiti da se u cilju skraćivanja postupaka povodom uloženih pravnih lijekova uvodi prigovor, kao remisorno pravno sredstvo odlučivanje prvostupanjskog suda..

Predloženo uvođenje jednog suda koji bi odlučivao o svim žalbama u zemljišnoknjižnim predmetima u svrhu ujednačavanja sudske prakse, omogućiti će uz specijalizaciju nositelja pravosudnih funkcija i osiguranje potpune pravne sigurnosti u zaštiti prava.

Poseban zahtjev je usmjeren u oblikovanju potrebnog profila zemljišnoknjižnih referenata, kako bi oni mogli u potpunosti preuzeti rješavanje prvostupanjskih zemljišnoknjižnih predmeta.

Nije bio dovoljno precizno uređen ni položaj sudskih savjetnika koji su raspoređeni na rad u zemljišnoknjižnim odjelima, kao ni položaj sudaca kako u prvostupanjskom tako i u žalbenom postupku,

Konačno u procesnom smislu potrebno je bilo u potpunosti redefinirati institute osnivanja obnove i dopune zemljišnih knjiga kao i pojedinačnog ispravnog postupka u cilju pojednostavljenja i ubrzanja postupka i jedinstvene primjene procesnog i materijalnog prava, jer su u nedostatku jedinstvene sudske prakse sudovi na različite načine tumačili i primjenjivali pravne propise.

Smatramo da će predložena pravna rješenja kroz praktičnu primjenu pokazati nužnost ovih promjena pa sve to predstavlja osnovicu za predloženu intervenciju u Zakonu o zemljišnim knjigama.

### **III. OCJENA POTREBNIH SREDSTAVA ZA PROVOĐENJE ZAKONA**

Za provedbu Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama nije potrebno osigurati dodatna sredstva u državnom proračunu Republike Hrvatske.

Predloženi instituti digitalne arhive i skeniranje zemljišnih knjiga, kao i elektroničkog poslovanja z.k.sudova financiraju se kroz definirane projekte zajma Svjetske banke za obnovu i razvoj i donacija Europske komisije (IPA), pa se očekuje uspješna implementacija u zemljišnoknjižni sustav Republike Hrvatske bez potrebe za intervencijama u državni proračun.

Novo predložena mogućnost smanjenja broja zemljišnoknjižnih sudova u prvom i drugom stupnju osigurava racionalnije i jeftinije poslovanje sudova pa se sa ovim izmjenama Zakona smanjuju proračunski troškovi i ostvaruje ušteda u poslovanju.

Konačno digitalni registri zemljišnih knjiga omogućuju i udaljeni pristup podacima uz komercijalni učinak takovog poslovanja.

Uvođenjem instituta sudskog službenika za rješavanje zemljišnoknjižnih predmeta oslobađa dio sudačkih kadrova za njihovu preraspodjelu na druge poslove primjerenije njihovom znanju i iskustvu.

Stoga donošenje ovoga Zakona odnosno izmjena i dopuna Zakona o zemljišnim knjigama u njegovoj implementaciji ne zahtijeva izravna dodatna financijska sredstva u državnom proračunu.

## **KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA DOPUNAMA ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA**

### **Članak 1.**

U Zakonu o zemljišnim knjigama (Narodne novine, 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10), članak 5. mijenja se i glasi:

„ (1) Zemljišne knjige vodi općinski sud kao zemljišnoknjižni sud prvog stupnja.

(2) U zemljišnoknjižnom sudu može se osnovati jedan ili više odjela koji obavljaju poslove vođenja zemljišnih knjiga.

(3) Zemljišnoknjižnim odjelom rukovodi voditelj odjela, koji je određen godišnjim rasporedom poslova.

(4) U svakom sudu prvog stupnja vodi se poseban elektronički dnevnik zemljišnoknjižnih podnesaka (E-pisarnica)

(5) Zakonom se može propisati da poslove zemljišnoknjižnog suda obavlja jedan ili više općinskih sudova.

(6) O žalbama u zemljišnoknjižnim predmetima, kao i o žalbama protiv odluka o kojima odlučuje nadležni sud prvog stupnja u postupcima brisovne tužbe, tužbe za ispravak, tužbe za ispravak pogrešnog upisa, i tužbe za opravdanje predbilježbe odlučuje Visoki zemljišnoknjižni sud Republike Hrvatske.“.

### **Članak 2.**

U članku 6. stavak 1. mijenja se i glasi:

„ (1) Zemljišne knjige vode se u elektroničkom obliku.“.

Dosadašnji stavci 2., 3. i 4. brišu se.

### **Članak 3.**

Članak 7. mijenja se i glasi:

„ (1) Zemljišna knjiga je javna i svatko može zahtijevati uvid u zemljišnu knjigu.

(2) Iz zemljišne knjige izdaju se izvadci iz glavne knjige i preslike ili ispisi iz zbirke isprava.“.

### **Članak 4.**

Članak 44. mijenja se i glasi:

„ (1) Upisi u zemljišnu knjigu dopustit će se temeljem isprava koje nemaju očitih nedostataka koji dovode u sumnju njihovu vjerodostojnost. Ako se isprave sastoje iz više listova, oni moraju biti tako spojeni da se ne može umetnuti ni jedan list.

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

(3) Isprave koje ne sadrže podatke o mjestu i vremenu sastavljanja ali je na njoj izvršena ovjera kod javnog bilježnika, smatraju se podobnim za provođenje u smislu stavka 2. ovoga članka.

(4) Upis u zemljišnu knjigu dopustiti će se i temeljem elektroničke isprave ako ispunjava uvjete iz stavka 1. i 2. ovoga članka.

(5) Elektronička isprava potpisana naprednim elektroničkim potpisom podnositelja prijedloga za upis elektroničkim putem, smatra se ispravom iz stavka 1. ovoga članka.“.

### **Članak 5.**

U članku 59. stavak 1. alineja a mijenja se i glasi :

„a) ne ovršne domaće sudske odluke kojima se stvarno pravo bezuvjetno utvrđuje ili dosuđuje ili se bezuvjetno odbija,“

### **Članak 6.**

U članku 74. rečenica prva mijenja se i glasi:

„Zabilježbe prvenstvenog reda gube učinak protekom roka od godine dana od dostave rješenja o upisu.“

### **Članak 7.**

Iza članka 84. dodaje se članak 84.a koji glasi:

#### **„Članak 84. a**

- (1) 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
- (2) Zabilježba pokretanja postupka iz stavka 1. ovoga članka ima učinak da odluka donesena pred drugim sudom ili tijelom povodom pokrenutog postupka djeluje i protiv onih osoba koje su stekle knjižna prava nakon što je prijedlog za zabilježbu pokretanja postupka stigao zemljišnoknjižnom sudu.
- (3) 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.
- (4) Na brisanje zabilježbe pokrenutog postupka primjenjuju se odredbe članka 83. i 84. ovoga Zakona.“.

### **Članak 8.**

U članku 91. stavak 2. mijenja se i glasi:

„(2) U zemljišnoknjižnim postupcima svaka stranka snosi svoje troškove.“.

### **Članak 9.**

U članku 97. stavak 1. mijenja se i glasi:

„ (1) Prijedlog za upis podnosi se u pisanom obliku neposredno ili putem pošte kao i elektroničkim putem uz napredni elektronički potpis s time da je zemljišnoknjižni sud dužan zaprimiti svaki prijedlog bez obzira je li prikladan da se po njemu provede upis.“

Iza stavka 4. dodaje se stavak 5. koji glasi:

„ (5) Prijedlog elektroničkim putem, kao punomoćnik stranke, može podnijeti javni bilježnik ili odvjetnik uz napredni elektronički potpis i na način propisan pod zakonskim aktom. Prijedlog elektroničkim putem uz napredni elektronički potpis može podnijeti i drugi predlagatelj koji ima javne ovlasti kada se utvrdi da ispunjava uvjete iz podzakonskog akta iz članka 173.a. ovog Zakona za elektronički pristup zemljišnoknjižnom sudu te kada to odobri ministar nadležan za poslove pravosuđa.“.

### **Članak 10.**

Članak 99. mijenja se i glasi :

„ (1) Prijedlog za upis treba sadržavati oznaku zemljišnoknjižnog suda kojemu se prijedlog podnosi, ime, adresu i osobni identifikacijski broj osobe u čiju korist se treba provesti upis, kao i ime, adresu i osobni identifikacijski broj osobe protiv koje se upis provodi, i osoba koje će trebati obavijestiti o rješenju, te broj zemljišnoknjižnoga uložka i oznaku čestica upisanih u zemljišnoknjižni uložak u kojem bi se upis trebao provesti.

(2) Ako je prijedlog za upis podnesen protiv osoba za koje iz stanja zemljišne knjige ili drugih opravdanih razloga nije moguće pribaviti podatke iz stavka 1. ovog članka to će se u prijedlogu posebno naznačiti.

(3) Ako se izvornik odnosno otpravak isprave već nalazi kod suda čiji bi zemljišnoknjižni odjel trebao postupati po prijedlogu za upis, dovoljno je u prijedlogu uputiti na taj izvornik odnosno otpravak i po mogućnosti priložiti presliku, a zemljišnoknjižni sud će po službenoj dužnosti pribaviti izvornik odnosno otpravak.

(4) Iz prijedloga za upis treba biti vidljivo koji ebi se pravo tim upisom steklo, ograničilo, opteretilo ili ukinulo, a ako se predlaže upis zabilježbe, osobni odnos ili pravna činjenica čiji se upis zahtjeva. Ako je prijedlog upravljen na stjecanje knjižnog prava samo na plodovima zemljišta, to u prijedlogu za upis mora biti izrijekom navedeno.

(5) Prijedlogom za upis smatraju se i podnesci odnosno dopisi koji stižu zemljišnoknjižnom sudu kojima se od tog suda zahtjeva neki zemljišnoknjižni upis u zemljišne knjige koje vodi taj sud 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.).“.

### **Članak 11.**

U članku 109.a stavak 1. mijenja se i glasi:

„ (1) Rješenje u zemljišnoknjižnom postupku donosi ovlaštenu zemljišnoknjižni referent, sudski savjetnik i zemljišnoknjižni sudac kada je to određeno Zakonom.“.

Iza stavka 1. dodaju se novi stavci 2., 3. i 4. koji glase:

„ (2) Rješenje iz članka 109. ovog Zakona donosi ovlaštenu zemljišnoknjižni referent ili sudski savjetnik.

(3) Ovlaštenu zemljišnoknjižni referent i sudski savjetnik mogu provoditi i sve radnje u posebnim zemljišnoknjižnim postupcima, do donošenja odluke.

(4) Nacrte zemljišnoknjižnih rješenja kao i pojedine radnje u posebnim zemljišnoknjižnim postupcima iz nadležnosti ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta i savjetnika, može pripremati odnosno provoditi i zemljišnoknjižni referent koji nema posebne ovlasti ali pod nadzorom ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta, sudskog savjetnika ili zemljišnoknjižnog suca.“.

Dosadašnji stavci 2., 3. i 4. postaju stavci 5., 6. i 7.

### **Članak 12.**

U članku 109.b u stavku 1. točka 2. mijenja se i glasi:

„Ima dodiplomsku stručnu spremu pravnog smjera ili višu stručnu spremu upravno pravnog smjera i najmanje 3 godine radnog iskustva na poslovima zemljišnoknjižnog referenta.“.

### **Članak 13.**

U članku 111. stavak 1. mijenja se i glasi:

„ (1) Ako se prijedlog za upis odbije ili odbaci, odbijeni ili odbačeni prijedlog će se zabilježiti. Toj zabilježbi nema mjesta 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 trebalo provesti upis.“ .

U stavku 3. iza riječi „odbijenog prijedloga“ brišu se riječi „i o tome obavijestiti stranku“.



## **Članak 14.**

U članku 117. stavak 3. mijenja se i glasi:

„ (3) Ne dođe li do sporazuma o ispravku pogrešnog upisa, zemljišnoknjižni sud će odbiti prijedlog za ispravak pogrešnog upisa. One koji zahtijevaju ispravak uputiti će na parnicu te će im se odrediti rok od 30 dana za podnošenje tužbe, koji teče od dana pravomoćnosti rješenja.“

Iza stavka 3. dodaje se stavak 4. koji glasi:

„ (4) Ako se u roku iz prethodnog stavka ne dostavi zemljišnoknjižnom sudu dokaz da je podnesena tužba za ispravak, brisati će se zabilježba pokrenutog postupka za ispravak pogrešnog upisa. U protivnom, zabilježba pokrenutog postupka za ispravak smatra se zabilježbom spora.“

## **Članak 15.**

Članak 120. mijenja se i glasi:

„ (1) 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.

(2) Rješenje o upisu dostavlja se nakon njegove provedbe.

(3) Rješenje u zemljišnoknjižnom postupku dostavlja se osobama iz stavka 1. na adresu koju je predlagatelj naveo u prijedlogu.

(4) Kad se naslovljena osoba ne zatekne na adresi iz prijedloga, dostavljač će u poštanskom sandučiću ili pretincu ili kod punoljetne osobe zatečene na adresi iz prijedloga ostaviti pismo.

(5) Smatra se da je dostava obavljena protekom roka od 30 dana od dana dostave pisma iz stavka 4. ovog članka.

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

(7) Ako je pismo vraćeno s naznakom nepoznat ili odselio, sud će pribaviti podatak iz evidencije Ministarstva unutarnjih poslova (MUP) o adresi primatelja i pismo dostaviti na tu adresu. Ako MUP obavijesti sud da nema podataka o adresi primatelj, pismo će se objaviti na oglasnoj ploči suda

(8) Ako se pismo vrati s naznakom da je primatelj pisma umro, a zemljišnoknjižni sud u roku od 60 dana od takvog saznanja nije primio obavijest o nasljednicima, pismo će se objaviti na oglasnoj ploči suda.

(9) Smatrat će se da je dostava obavljena istekom 30 dana od dana stavljanja pisma na oglasnu ploču suda.

(10) Ako je prijedlog podnesen elektroničkim putem pisma zemljišnoknjižnog suda dostaviti će se predlagatelju elektronički, s time da se dostava smatra izvršenom u času zaprimanja pisma na poslužitelju predlagatelja.

(11) Ako je predlagatelj u prijedlogu označio elektroničku adresu rješenje će se dostaviti i elektroničkom poštom.“.

### **Članak 16.**

Iza članka 120 dodaju se članci 120.a i 120.b koji glase:

#### 120.a

„ (1) U prijedlogu za knjižni upis uz sadržaj iz članka 97. Zakona, predlagatelj može naznačiti punomoćnika za dostavu pismena sa njegovom točnom adresom za dostavu.

(2) Predlagatelj koji se nalazi u inozemstvu , a nema punomoćnika u Republici Hrvatskoj, dužan je već prilikom podnošenja prijedloga, imenovati punomoćnika za primanje pismena u Republici Hrvatskoj i naznačiti njegovu adresu. Ako prijedlog ne sadrži podatak o punomoćniku, sud će isti odbaciti.“.

#### Članak 120.b

„Dostava sudu elektroničkim putem smatra se izvršenom u trenutku kad je prijedlog evidentiran na poslužitelju primatelja i kada se na mjestu gdje bi se u zemljišno knjižnom ulošku trebao provesti upis učinilo vidljivim vrijeme primitka podneska ( plomba).“.

### **Članak 17.**

U članku 121. stavak 1. mijenja se i glasi:

„ (1) 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 brisanjem dopušta.“

Dosadašnji stavak 3. briše se.

Dosadašnji stavak 4. postaje stavak 3.

Dosadašnji stavak 5. briše se.

Dosadašnji stavak 6. koji postaje stavak 4. mijenja se i glasi:

„ (4) O rješenju zemljišnoknjižnoga suda nužnog za postupanje tijela nadležnoga za katastar, u granicama njegove nadležnosti, to tijelo se obavještava po službenoj dužnosti.“.

Dosadašnji stavak 7. postaje stavak 5.

### **Članak 18.**

Iza članka 121. dodaje se članak 121a. koji glasi

#### Članak 121.a

„ (1) Protiv rješenja u zemljišnoknjižnom postupku strankama su dopušteni prigovor i žalba.

(2) Osobe kojima se rješenje dostavlja samo radi obavijesti ne smatraju se strankama u smislu prethodnog stavka.

(3) Podneseni prigovor i žalba ne odgađaju provedbu upisa.

(4) U prigovoru i žalbi ne mogu se iznositi nove činjenice niti prilagati nove isprave, osim u slučajevima iz članka 109. stavak 7. ovoga zakona. Sud odlučuje o prigovoru i žalbi samo na temelju činjeničnog i pravnog stanja kakvo je bilo u času kada je zemljišno knjižni prijedlog stigao zemljišno knjižnom sudu.

(5) Prigovor i žalba mogu se izjaviti u roku od 15 dana od dana dostave odluke. Prigovor i žalba dostavit će se protivnoj strani na odgovor.

(6) Kad provodi upis naložen odlukom povodom prigovora ili žalbe, zemljišnoknjižni sud neće donositi posebno rješenje, nego će neposredno provesti odluku.

(7) Kad uspostavlja zemljišnoknjižno stanje povodom odluke 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 tog rješenja dopuštena je žalba o kojoj odlučuje viši sud.“.

## **Članak 19.**

Članak 123. mijenja se i glasi:

„ (1) Protiv rješenja ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta i sudskog savjetnika nezadovoljna stranka može podnijeti prigovor, a protiv rješenja kojim je odlučeno o prigovoru može podnijeti žalbu.

(2) O prigovoru izjavljenom protiv rješenja ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta ili sudskog savjetnika odlučuje zemljišnoknjižni sudac.

(3) Ako ocijeni da je prigovor osnovan, zemljišnoknjižni 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) 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;
- e) ukinuti rješenje o odbijanju prijedloga za upis, odbaciti prijedlog i naložiti upis zabilježbe odbačenog prijedloga;
- f) ukinuti rješenje o upisu kojim je dopušten upis, vratiti na ponovni postupak, narediti uspostavu ranijeg zemljišnoknjižnog stanja i ponovni upis svih plombi, ako se utvrdi da je u prvom stupnju povrijeđeno pravilo o prvenstvenom redu;

g) 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.

(4) Ako je zemljišnoknjižni referent odbacio ili odbio prijedlog, a zemljišnoknjižni sudac ocjeni da je prigovor osnovan jer je bilo mjesta primjeni članka 109. stavka 7. ovoga Zakona, pozvat će stranku da dostavi ispravu sukladno tom članku. Ako stranka dostavi ispravu u propisanom roku, kao i ako je ispravu već dostavila uz prigovor, zemljišnoknjižni sudac će donijeti odluku uzimajući u obzir dostavljenu ispravu, a prema stanju zemljišne knjige u času podnošenja prijedloga. Ako stranka ne dostavi ispravu u ostavljenom roku, ili dostavi neodgovarajuću ispravu, zemljišnoknjižni sudac će odbiti prigovor i potvrditi prvostupanjsku odluku.

(5) Ako zemljišnoknjižni sudac ocijeni da prigovor nije osnovan, odbit će rješenjem prigovor i potvrditi rješenje ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta ili sudskog savjetnika. Zabilježba odbijenog ili odbačenog prijedloga izbrisat će se po službenoj dužnosti kad se okonča postupak povodom žalbe.

(6) Odluka suda kojim se preinačuje pobijano rješenje i dozvoljava upis, mora sadržavati i nalog za upis.

(7) Protiv rješenja zemljišnoknjižnog suca iz stavka 3-5. ovog članka dopuštena je žalba.

(8) Protiv rješenja iz stavka 3. točke f) i g) ovog članka posebna žalba nije dopuštena. Na povredu prvenstvenog reda iz stavka 3. točke f) i g) ovog članka sud pazi po službenoj dužnosti.“.

## **Članak 20.**

Članak 124. mijenja se i glasi:

„ (1) Ako je rješenje povodom prijedloga za upis donio zemljišnoknjižni sudac on može povodom izjavljenog prigovora preinačiti svoje rješenje ili ga ukinuti i ponovno odlučiti o stvari.

(2) Protiv rješenja zemljišnoknjižnog suca iz stavka 1. ovog članka dopuštena je žalba o kojoj odlučuje viši sud.

(3) Na odluke povodom prigovora protiv odluke zemljišnoknjižnog suca o prijedlogu za upis, na odgovarajući se način primjenjuju pravila iz članka 123. stavka 3-5. ovog Zakona.“.

## **Članak 21.**

U članku 126. stavak 2. mijenja se i glasi:

„ (2) Zabilježba rješenja o odbacivanju prigovora ili žalbe brisat će se po službenoj dužnosti kada rješenje o odbacivanju postane pravomoćno.“

Dodaje se novi stavak 3. koji glasi.

„(3) Protiv rješenja o brisanju zabilježbe prigovora ili žalbe posebna žalba nije dopuštena.“.

Dosadašnji stavak 3. postaje stavak 4.

## **Članak 22.**

Članak 127. mijenja se i glasi:

„ (1) Prigovor ili žalba protiv rješenja o upisu zabilježiti će se po službenoj dužnosti. Ta će se zabilježba izbrisati po službenoj dužnosti ako prigovor ili žalba budu odbijeni.

(2) Protiv rješenja o zabilježbi prigovora ili žalbe posebna žalba nije dopuštena.“.

## **Članak 23.**

Članak 128. mijenja se i glasi:

„ (1) Kad odlučuje povodom žalbe, viši sud će, ako ocijeni da je žalba osnovana, svojim rješenjem:

- a) preinačiti rješenje zemljišnoknjižnog suca o prigovoru, dopustiti zahtijevani upis, te odrediti brisanje zabilježbe odbijenog ili odbačenog prijedloga
- b) preinačiti rješenje zemljišnoknjižnog suca o prigovoru, odbiti ili odbaciti prijedlog, naložiti brisanje provedenog upisa i uspostavu ranijeg zemljišnoknjižnog stanja te brisanje zabilježbe žalbe
- c) ukinuti rješenje zemljišnoknjižnog suca o prigovoru i odbaciti prigovor te naložiti uspostavu ranijeg zemljišnoknjižnog stanja i brisanje zabilježbe žalbe odnosno odbijenog prijedloga
- d) ukinuti oba nižestupanjska rješenja i odbaciti prijedlog, te naložiti uspostavu ranijeg zemljišnoknjižnog stanja i brisanje zabilježbe žalbe
- e) ukinuti rješenje o odbacivanju prijedloga za upis, i predmet vratiti na ponovi postupak, naložiti uspostavu ranijeg 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 ranijeg zemljišnoknjižnog stanja i brisanje zabilježbe žalbe, odnosno odbijenog prijedloga te ponovni upis plombi

(2) Učinak upisa provedenih po stavku 1. ovog članka bit će kao da je proveden u času podnošenja prijedloga.

(3) Ako ocijeni da žalba nije osnovana, viši će sud odbiti žalbu, potvrditi rješenje zemljišnoknjižnog suca, i naložiti brisanje zabilježbe žalbe, ili zabilježbe odbijenog ili odbačenog prijedloga.

(4) Na povredu iz stavka 1. točke f) ovog članka viši sud pazi po službenoj dužnosti.“.

## **Članak 24.**

Naslov dijela 4. i Glave 1. mijenjaju se i glase:

“ Dio četvrti POSEBNE ODREDBE O ZAJEDNIČKOM INFORMACIJSKOM SUSTAVU, BAZI ZEMLJIŠNIH PODATAKA I ZEMLJIŠNOKNJIŽNOM POSTUPKU“

Glava 1. ELEKTRONIČKO POSLOVANJE U ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA“

## **Članak 25.**

Članak 163. mijenja se i glasi:

„ (1) Zajednički informacijski sustav ( u daljnjem tekstu :“ ZIS“) je informacijski sustav u kojem se podaci zemljišnih knjiga i katastra pohranjuju, održavaju i čuvaju, a sastoji se od podataka pohranjenih u Bazi zemljišnih podataka, podataka zemljišne knjige i podataka katastra zemljišta .

(2) Baza zemljišnih podataka ( u daljnjem tekstu:“BZP „) sastoji se od katastarskih podataka o nazivu katastarske općine, broju katastarske čestice, oblika, površine, izgrađenosti i načina uporabe, te podataka zemljišne knjige o nositeljima knjižnih prava, pravnim činjenicama i osobnim odnosima. U Bazi zemljišnih podataka tijela nadležna za katastar nadležna su za katastarske podatke, a zemljišnoknjižni sudovi za podatke o nositeljima knjižnih prava, pravnim činjenicama i osobnim odnosima.

(3) Zemljišnoknjižni sudovi i tijela nadležna za katastar izdaju izvatke iz BZP-a i ostvaruju uvid u sve podatke o zemljištu pohranjenima u BZP-u.“.

## **Članak 26.**

U članku 163.a stavak 1. briše se.

## **Članak 27.**

U članku 164. u stavku 2. riječi :“kao dio EOP zemljišne knjige“ brišu se.

## **Članak 28.**

Članak 167. briše se.

## **Članak 29.**

U članku 168. stavak 1. mijenja se i glasi:

„Zbirka zemljišnoknjižnih rješenja vodi se samo u elektroničkom obliku, a odluku o tome za svaki zemljišnoknjižni sud donosi ministar nadležan za poslove pravosuđa.“

Stavak 2. briše se.

### **Članak 30.**

U članku 169 riječi :“kao dio BZP-a“ brišu se.

### **Članak 31.**

Članak 170. mijenja se i glasi:

„ (1) Uvid u zemljišnu knjigu ostvaruje se ili neposrednim uvidom, ili izdavanjem zemljišnoknjižnog izvataka i ispisa iz zbirke isprava.

(2) Uvid u pomoćni popis ostvaruje se na način iz stavka 1. ako osoba koja traži uvid, učini vjerojatnim postojanje pravnog interesa za to.

(3) Zemljišnoknjižni izvadak iz stavka 1. ovoga članka na zahtjev stranke može izdavati svaki zemljišnoknjižni sud neovisno o mjesnoj nadležnosti za vođenje zemljišnih knjiga, kao i osobe iz članka 171. ovoga Zakona.

(4) Zemljišnoknjižni izvadak iz stavka 1. ovoga članka izdaje se elektroničkim putem temeljem zahtjeva ovlaštene osobe iz članka 171. ovoga Zakona snabdjevenog naprednim elektroničkim potpisom a ovlaštena osoba nakon ispisa dobivenih podataka na papir stavlja svoj pečat, potpis, broj predmeta iz svojeg upisnika te naznaku o naplaćenim troškovima. Korisnici usluga iz prethodnog stavka plaćaju sudsku pristojbu i trošak elektroničkog pristupa.

(5) Na zemljišnoknjižni izvadak izdan sukladno odredbama ovog članka od strane javnog bilježnika ne plaća se javnobilježnička pristojba.

(6) Odluku o danu početka izdavanja zemljišnoknjižnih izvadaka elektroničkim putem na način određen ovim člankom, donosi ministar nadležan za poslove pravosuđa, kada se za to ispune tehnički uvjeti.“.

### **Članak 32.**

Iza članka 170. dodaju se članci 170.a, 170 .b, 170.c koji glase:

#### **„ Članak 170.a**

(1) Podatak iz glavne knjige o zadnjem stanju upisa za određenu katastarsku česticu (a koji podatak nema svojstvo javne isprave o činjenicama o kojima se vodi službena evidencija) ostvaruje se putem internetskih stranica Ministarstva pravosuđa.

(2) Za uvid iz prethodnog stavka može se propisati naknada čiju visinu i način plaćanja propisuje ministar nadležan za poslove pravosuđa.

#### **Članak 170.b**

(1) Pravo na pristup i pretraživanje podataka zemljišne knjige za sve katastarske općine po katastarskoj čestici ili zemljišnoknjižnom ulošku, nazivu/imenu nositelja knjižnih

prava, ili osobnom identifikacijskom broju imaju tijela sudbene vlasti i državno odvjetništvo kada je to potrebno u pripremi ili vođenju određenog sudskog postupka.

- (2) Pravo na pristup i pretraživanje podataka zemljišne knjige ima Ministarstvo financija - Središnji ured Porezne uprave neposredno, a ostala upravna tijela putem Ministarstva pravosuđa na njihov zahtjev.
- (3) Pravo na pristup i pretraživanje podataka zemljišne knjige za sve katastarske općine koje su unesene u BZP, po nazivu/imenu nositelja knjižnih prava, ili osobnom identifikacijskom broju imaju i upravna tijela nadležna za katastar i geodetske poslove kada im je to potrebno u pripremi ili vođenju određenog upravnog postupka.
- (4) Pravo na pristup i pretraživanje podataka zemljišne knjige unesene u BZP dopustiti će se osobama ovlaštenim za obavljanje geodetske djelatnosti za one katastarske općine u kojima obavljaju poslove iz svoje nadležnosti temeljem suglasnosti ministra nadležnog za poslove pravosuđa i ravnatelja Državne geodetske uprave.
- (5) Način pristupa, ovlasti i odgovornosti osoba iz stavka 1.do 4. ovoga članka uređuju se Pravilnikom koji donosi ministar nadležan za poslove pravosuđa.

#### Članak 170.c

- (1) Sve zemljišne knjige u ručno vođenom obliku, kao i zbirke isprava, skeniraju se i vode u digitalnom obliku, kao dio digitalne arhive zemljišnih knjiga, kada se za to ispune tehnički uvjeti.
- (2) Sve pisane zemljišne knjige, pisane zbirke isprava i pisane zbirke zemljišnoknjižnih rješenja, čuvaju se kao dio pisane arhive zemljišnih knjiga.
- (3) Povijesne podatke iz glavne knjige i podatke iz zbirke isprava koje su prenesene u digitalni oblik sudovi izdaju kao izvadak iz digitalne zemljišne knjige, odnosno ispis iz digitalne zbirke isprava.
- (4) Zbirke isprava koje nisu prenesene u digitalni oblik skeniraju se na zahtjev i nakon skeniranja postaju dio digitalne arhive iz stavka 1.ovoga članka.
- (5) Pretraživanje i uvid kao i ispis iz digitalno vođene zbirke isprava ostvaruje se pozivom na broj zemljišnoknjižnog spisa.“.

#### Članak 33.

Članak 171. mijenja se i glasi:

„ (1) Prijedlozi knjižnih upisa koji se podnose zemljišnoknjižnom sudu putem javnog bilježnika, odvjetnika kao i putem pravne osobe koja ima javne ovlasti, mogu se podnositi u obliku elektroničke prijave uz napredni elektronički potpis, a prijavi se prilažu elektronički prilozima koji su navedeni u prijedlogu.

(2) Osobe iz stavka 1. ovoga članka, prijedloge za knjižni upis u zemljišnu knjigu putem elektroničke prijave, mogu podnositi nakon što se utvrdi da ispunjavaju tehničke uvjete za elektronički pristup zemljišnoknjižnom sudu i nakon što to odobri ministar nadležan za poslove pravosuđa.



(3) O ispunjenosti tehničkih uvjeta iz stavka 2. ovog članka i odobrenju za podnošenje prijedloga u elektroničkom obliku, rješenje donosi ministar nadležan za poslove pravosuđa.

(4) Osobe iz stavka 1. ovoga članka dužne su omogućiti u svojim uredima javni pristup i uvid u zemljišnu knjigu i za to imaju pravo na naknadu, čija visina ne može premašiti visinu sudske pristojbe.

(5) Osobe iz stavka 1. ovoga članka jamče da su priložene elektroničke isprave istovjetne onima u papirnatom obliku.“.

### **Članak 34.**

Iza članka 173. dodaje se članak 173.a koji glasi:

„ Članak 173.a

Tehnički i drugi uvjeti poslovanja u elektroničkom obliku, koji nisu uređeni ovim Zakonom kao i troškovi odnosno naknade za pruženu elektroničku uslugu, uredit će se Pravilnikom koji donosi ministar nadležan za poslove pravosuđa.“.

### **Članak 35.**

U članku 176. stavak 1. mijenja se i glasi .

„ (1) U zemljišnoknjižnim upisima navode se vrste upisa i bitni sadržaj prava za koja je ovim ili drugim zakonom određeno da mogu biti predmetom zemljišnoknjižnog upisa (knjižna prava).“.

### **Članak 36.**

Članak 179. mijenja se i glasi:

„(1) Zemljišna knjiga ili neki njezin dio osnovat će se temeljem prikupljenih i obrađenih katastarskih podataka za ona zemljišta koja nisu upisana niti u jednoj zemljišnoj knjizi.

(2) Zemljišna knjiga ili određeni dio obnovit će se ako se provede nova izmjera u odnosnoj katastarskoj općini ili njezinom dijelu ili ako je ručno vođena zemljišna knjiga ili njezin dio koja nije prepisana u digitalni oblik, uništena, znatno oštećena ili izgubljena.

(3) Zemljišna knjiga dopuniti će se daljnjim zemljišnoknjižnim ulošcima kad u nju nisu upisana sva zemljišta katastarske općine za koju se knjiga vodi.

(4) Osnivanje, obnovu i dopunu zemljišne knjige provodi po službenoj dužnosti zemljišnoknjižni sud na čijem se području nalazi katastarska općina za koju se zemljišna knjiga osniva, obnavlja ili dopunjuje, na temelju odluke ministra pravosuđa.

(5) Zemljišne knjige mogu se osnivati i obnavljati i za dijelove katarske općine. Ovaj se postupak može provesti ako zemljišnoknjižni sud i tijelo nadležno za katastar ocijene da bi provođenje djelomičnog osnivanja, odnosno obnove, bilo učinkovitije od istovremenog osnivanja, odnosno obnove cijele općine. Osnivanje i dopuna dijela općine može se provesti i kada se za taj dio vode kartoni zemljišta.

(6) Osnivanje, obnovu i dopunu zemljišne knjige provodi sudac pojedinac ili sudski savjetnik, ali pojedine radnje u postupku mogu se povjeriti i ovlaštenom zemljišnoknjižnom referentu prema odluci predsjednika suda ili osobe koju on na to ovlasti.

(7) Pojedine radnje u postupku osnivanja, obnove i dopune zemljišne knjige mogu se povjeriti i zemljišnoknjižnom referentu, koji će te poslove obavljati pod nadzorom suca ili sudskog savjetnika .“.

### **Članak 37.**

Članak 180. mijenja se i glasi :

„ (1) Zemljišna knjiga, odnosno njezin dio, ako se osnivanje provodi postupno, osnovana je, obnovljena ili dopunjena onoga dana kada zemljišnoknjižni sud utvrdi da su sastavljeni zemljišnoknjižni ulošci (dan otvaranja zemljišne knjige). Odluku o otvaranju zemljišne knjige ili njezinog dijela donosi predsjednik suda, odnosno predsjednik zemljišnoknjižnog odjela ili sudac kojeg na to ovlasti predsjednik suda.“

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

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

(4) Nakon zaprimanja odluke iz stavka 1. ovog članka, upisi iz zemljišne knjige, knjige položenih ugovora odnosno kartona zemljišta prenijet će se u zemljišnu knjigu koja se otvara. U odnosu na predmete u kojima nije donesena odluka, plombe će se prenijeti u zemljišnu knjigu koja se otvara.“.

### **Članak 38.**

Iza članka 180. dodaju se članci 180.a, 180.b koji glase:

#### **„Članak 180.a**

- (1) Kada zemljišnoknjižni sud primi obavijest od tijela nadležnog za katastar da su prikupljeni i obrađeni katastarski podaci, postupak sastavljanja uložaka provest će se istodobno sa izlaganjem na uvid prikupljenih katastarskih podataka. O provođenju postupka sastavljanja zemljišnoknjižnih uložaka staviti će se obavijest na oglasnoj ploči nadležnog suda i nadležnog ureda za katastar, jedinice lokalne samouprave na čijem se području postupak vodi, mrežnim stranicama jedinice lokalne samouprave i Ministarstva pravosuđa ili drugim prikladnim načinima javnog obavještanja, najmanje trideset dana prije početka postupka sastavljanja zemljišnoknjižnih uložaka.
- (2) Obavijest iz stavka 1. sadržava poziv svim posjednicima i osobama upisanim u knjigu položenih ugovora i kartone zemljišta, te svim osobama koje smatraju da im pripada pravo koje bi trebalo upisati u zemljišnu knjigu, da se odazovu pozivu na raspravu za sastavljanje zemljišnoknjižnih uložaka, te ih pozvati da predoče sudu isprave iz kojih proizlazi da bi njihova prava trebala biti upisana u uloške zemljišne knjige koja se sastavlja.
- (3) Na raspravi za sastavljanje zemljišnoknjižni sud utvrdit će sve činjenice važne za sastavljanje uloška. O sastavljanju uloška zemljišnoknjižni sud vodi zapisnik koji se uručuje prisutnim strankama, a može se uručiti i zajedno sa nacrtom novog uloška.
- (4) Zapisnik sadrži bitne izjave stranaka, podatke o ispravama koje su stranke predočile sudu te rješenje o uknjižbi prava i zabilježbama u novom ulošku. Zapisnik potpisuju svi sudionici u postupku, a ako netko uskrati svoj potpis, u zapisniku će se navesti razlozi.
- (5) Nacrt novog uloška sadrži zabilježbu da je u tijeku postupak osnivanja zemljišne knjige te da se upisi ne smatraju istinitima i potpunima pa se nitko ne može pozivati na to

da je postupao s povjerenjem u njihovu istinitost ili potpunost. Ta će se zabilježba brisati s otvaranjem zemljišne knjige.

- (6) Ako se na raspravi pojavi spor između više osoba oko toga koju od njih bi trebalo upisati kao nositelja knjižnog prava, a ne postoje kartoni zemljišta, zemljišnoknjižni sud upisat će u nacrt uložka osobu koja je upisana u popisni list koji je sastavljen u trenutku izlaganja katastarskih podataka, a ostale osobe uputiti da svoje pravo ostvaruje u ispravnom postupku. Protiv tog rješenja nije dopuštena žalba.

#### Članak 180.b

- (1) Zemljišnoknjižni sud može imenovati jednog ili više povjerenika suda kojima su dobro poznate mjesne prilike.
- (2) Povjerenik suda sudjeluje na raspravi u svojstvu svjedoka te po potrebi dostavlja pozive za raspravu povodom sastavljanja uložka strankama koje imaju prijavljeno prebivalište na području kojeg se osniva katastarska općina.
- (3) Povjerenik suda ima pravo na naknadu za rad. Sredstva za naknadu osigurava jedinica lokalne samouprave na čijem se području osniva zemljišna knjiga.“.

#### Članak 39.

U članku 181. stavku 1. iza riječi „ radi osnivanja „dodaju se zarez i riječi „ obnavljanja ili dopune“.

#### Članak 40.

Članak 182. mijenja se i glasi:

„U posjedovnicu, vlastovnicu i teretovnicu zemljišnoknjižnoga uložka koji se sastavlja unijet će se podaci prema odredbama članka 182.a do 189. ovoga Zakona.“.

#### Članak 41.

Iza članka 182. dodaje se članak 182.a koji glasi :

##### „ Članak 182.a

(1) Katastarski podaci iskazani u popisnom listu preuzimaju se u posjedovnicu zemljišnoknjižnog uložka koji se sastavlja i za njihov sadržaj odgovaraju osobe koje je ravnatelj Državne geodetske uprave imenovao za obavljanje tih poslova, sukladno propisu koji određuje postupak izlaganja na javni uvid katastarskih podataka.

(2) Zemljišnoknjižni sud ograničit će se na otvaranje zemljišnoknjižnog uložka i raspoređivanje pojedinih katastarskih čestica u uložke.

(3) Podatke u drugi odjeljak posjedovnice unosi i za njihov sadržaj odgovara zemljišnoknjižni sud.

(4) U postupku osnivanja zemljišne knjige vlastovnica i teretovnica uložka sastavljaju se na raspravi za sastavljanje uložaka prema podacima iz kartona zemljišta, podacima iz javne ili privatne isprave predočene sudu, podacima iz knjige položenih ugovora, prikupljenim nositeljima prava na katastarskim česticama iskazanim u elaboratu izmjere, podacima katastarskog operata, te drugim raspoloživom dokazima.“.

#### **Članak 42.**

Članak 183. mijenja se i glasi :

„ Kad stranka izjavi prigovor na stanje prikupljenih podataka u postupku izlaganja, koji se odnose na posjedovnicu uložka koji se sastavlja, zemljišnoknjižni sud neće pristupiti sastavljanju uložka sve dok o prigovoru ne bude riješeno u odgovarajućem postupku kod za to nadležnog tijela.“.

#### **Članak 43.**

Članak 184. mijenja se i glasi :

„ (1) Ukoliko nije moguće utvrditi vlasnika prema odredbi članka 182.a ovog Zakona, upisati će se Republika Hrvatska kao vlasnik odnosno suvlasnik katastarske čestice koja je predmet postupka.

(2) U postupku sastavljanja uložaka upisuju se osobni identifikacijski brojevi nositelja knjižnih prava, a ako isti nije dodijeljen, uz podatke o nositeljima knjižnih prava može se prenijeti jedinstveni matični broj građana, odnosno matični broj pravnog subjekta , te sistemski brojevi koje je dodijelilo Ministarstvo financija.“.

#### **Članak 44.**

U članku 185. stavci 4. i 5. brišu se.

#### **Članak 45.**

Iza članka 185. dodaje se članak 185.a koji glasi:

„Članak 185.a

(1) Nakon što budu sastavljeni svi ulošci nove zemljišne knjige koja se osniva,obnavlja ili dopunjuje, otvara se ispravni postupak na temelju odluke predsjednika suda odnosno predsjednika zemljišnoknjižnog odjela ili suca kojeg na to ovlasti predsjednik suda.

(2) Ako se postupak osnivanja, obnove ili dopune provodi za dijelove katastarske općine ili postupno, ispravni postupak otvara se za one čestice za koje je postupak sastavljanja završen.“.

#### **Članak 46.**

Članak 186. mijenja se i glasi :

„ (1) Kad se ispravni postupak otvori, zemljišnoknjižni sud će otvaranje toga postupka objaviti bez odgađanja oglasom po službenoj dužnosti u službenom glasilu Republike Hrvatske, na oglasnoj ploči nadležnog suda, nadležnog ureda za katastar, jedinice lokalne

samouprave, kao i na mrežnoj stranici Ministarstva pravosuđa ili na drugi odgovarajući način (npr. u dnevnom tisku, radiju ili televiziji, ili društvenim mrežama).

(2) Oglas iz prethodnog stavak sadržava:

- da je otvorena zemljišna knjiga za određenu katastarsku općinu, te mjesto i način uvida u nju,
- da se određene do tada postojeće evidencije nekretnina zatvaraju s danom otvaranja zemljišne knjige jer je zemljišna knjiga stupila na njihovo mjesto,
- da će od dana otvaranja zemljišne knjige samo upisi u nju, glede nekretnina na koje se ta knjiga odnosi, proizvoditi one pravne učinke u svezi stjecanja, promjene, prijenosa i ukidanja prava vlasništva i ostalih knjižnih prava koji su zakonom određeni za pravne učinke upisa u zemljišne knjige,
- da je otvoren ispravni postupak glede otvorene zemljišne knjige, pa se sve osobe koje smatraju da bi trebalo u tu knjigu upisati nešto što nije upisano ili da bi trebalo izmijeniti, nadopuniti ili izbrisati neki upis ili njegov prvenstveni red, pozivaju da stave zemljišnoknjižnom sudu svoje prijave prijedloga za upise odnosno svoje prigovore postojećim upisima ili njihovu prvenstvenom redu u određenom roku (rok za ispravak),
- da se, dok ne istekne oglasom određeni rok za prijave i prigovore, ne smatra da su upisi u zemljišnu knjigu istiniti i potpuni.

(3) Rok za ispravak ne može biti određen kraće od mjesec dana niti duže od godine dana, računajući od dana objave oglasa u službenom glasilu Republike Hrvatske.

(4) U oglasu će se upozoriti na moguće pravne posljedice propuštanja prijave i prigovora, odnosno nepravodobnog podnošenja prijave ili prigovora, a u tom postupku povrat u prijašnje stanje nije dopušten.“.

#### **Članak 47.**

U članku 187. dodaje se stavak 3. koji glasi:

„ (3) Otvaranje ispravnog postupka zabilježit će se u novoosnovanoj zemljišnoj knjizi.“.

#### **Članak 48.**

U članku 188. dodaju se novi stavci 4. i 5. koji glase:

„(4) Prijave i prigovori moraju biti utemeljeni na javnim ili privatnim ispravama kojima se čini vjerojatnim postojanje knjižnog prava čiji se upis zahtijeva.

(5) Svaka prijava i prigovor zaprimaju se pod posebnim poslovnim brojem.“.

Dosadašnji stavak 4. postaje stavak 6.

### **Članak 49.**

U članku 191. stavak 1. mijenja se i glasi:

„ (1) Prijave i prigovori koji se odnose na istu česticu raspraviti će se na raspravi pred zemljišnoknjižnim sudom (rasprava za ispravak) u istom prvenstvenom redu.“.

### **Članak 50.**

U članku 192. stavak 1. i 2. mijenjaju se i glase:

„ (1) Na raspravu za ispravak pozvati će osobe koje su podnijele svoje prijave i prigovore, osobe protiv čijih su upisa te prijave i prigovori podneseni, kao i osobe za koje prema sadržaju zemljišnih knjiga proizlazi da bi mogle imati pravni interes.

(2) Na raspravu za ispravak sud će po potrebi pozvati i predstavnika tijela nadležnog za katastar u svojstvu stručnog pomagača. Na raspravu će se pozvati i oglasom na oglasnoj ploči suda, nadležnog ureda za katastar, jedinice lokalne samouprave na čijem se području postupak vodi, mrežnim stranicama jedinice lokalne samouprave i Ministarstva pravosuđa ili drugim prikladnim načinima javnog obavještanja, osobe koje smatraju da im pripada neko pravo koje nije upisano u zemljišnoj knjizi ili imaju interes da se upiše neka pravna činjenica.“

U stavak 3. iza riječi „prigovore“ dodaje nova rečenica koja glasi :

„Rasprava se može provesti i samo sa osobama koje su pristupile raspravi, iako neke od pozvanih osoba nisu primile poziv, ali se u tom slučaju mora zakazati nova rasprava na koju će se pozvati osobe koje nisu uredno pozvane.“

Stavak 4. mijenja se i glasi:

„ (4) U slučaju neodaziva uredno pozvanih osoba, zemljišnoknjižni sud donijeti će odluku na temelju stanja spisa.“.

### **Članak 51.**

U članku 193. stavak. 4. mijenja se i glasi:

„ (4) Na raspravi za ispravak ne raspravljaju se prijave ni prigovori podneseni nakon isteka roka za ispravak niti se dokazuje njihova osnovanost osim ako se nazočni sporazumiju da će se s prijavom ili prigovorom koji je stigao do zakazivanja rasprave, postupati kao da su podneseni u roku za ispravak.“.

Dodaje se stavak 5. koji glasi:

„(5) Ako je prijava ili prigovor podnesen nakon zakazivanja rasprave, odbaciti će se posebnim rješenjem.“.

### **Članak 52.**

U članku 194. stavak 1. mijenja se i glasi :

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

### **Članak 53.**

U članku 195. stavku 1.iza riječi „udovoljiti“ dodaju se riječi „već će istu odbaciti bez provođenja rasprave, a zabilježbu prigovora brisat će po službenoj dužnosti kada rješenje o odbacivanju postane pravomoćno.“

### **Članak 54.**

U članku 196. stavak 2. mijenja se i glasi:

„(2) Ako je na raspravi postignut sporazum o prijavama ili prigovorima, zabilježba prijave i prigovora izbrisati će se zajedno s provođenjem upisa. Zemljišnoknjižni sud će po službenoj dužnosti izbrisati sve zabilježbe prijave i prigovora o kojima nije postignut sporazum nakon isteka roka od trideset dana od dana dostave rješenja o osnovanosti istih, a i prije ako su zamijenjene zabilježbom spora.“.

Stavak 3. mijenja se i glasi:

„(3) Ako u otvorenom roku za ispravak nisu podneseni prijave ili prigovori, zemljišnoknjižni sud brisat će zabilježbu tijekom roka za ispravak iz čl. 187. ovog Zakona bez provođenja rasprave po službenoj dužnosti.“.

### **Članak 55.**

Članak 198. mijenja se i glasi:

„ (1) Ako se utvrdi da su podaci o površini i obliku čestice u katastru istovjetni s podacima u zemljišnoj knjizi koja će se zatvoriti, posjedovnica obnovljenog zemljišnoknjižnog uložka sastavit će se tako da se preuzmu podaci iz katastra o broju, površini, obliku i izgrađenosti katastarske čestice.

(2) Vlastovnica zemljišne knjige koja se obnavlja sastavit će se prema podacima iz zemljišne knjige koja se zatvara otvaranjem obnovljene zemljišne knjige, knjige položenih ugovora, kao i podataka o prikupljenim nositeljima prava na katastarskim česticama iskazanim u elaboratu izmjere, popisnom listu ili postojećem katastarskom operatu, kao i javnih i privatnih isprava koje stranke dostave zemljišnoknjižnom sudu. U postupku sastavljanja uložaka upisuju se osobni identifikacijski brojevi nositelja knjižnih prava, a ako isti nije dodijeljen, uz podatke o nositeljima knjižnih prava može se prenijeti jedinstveni matični broj građana, odnosno matični broj pravnog subjekta, te sistemski brojevi koje je dodijelilo Ministarstvo financija.

(3) Teretovnica zemljišne knjige koja se obnavlja sastavit će se prema podacima iz zemljišne knjige koja se zatvara otvaranjem obnovljene zemljišne knjige, knjige položenih ugovora i podacima o založnim pravima stečenima popisom.

(4) Prilikom sastavljanja uložka neće se prenositi upisi iz zemljišne knjige koja će se zatvoriti ako se radi o bespredmetnim upisima ili hipotekama za tražbine u pogledu kojih su nastupili uvjeti za brisanje iz čl. 141. st. 1. ovog zakona.“.

## **Članak 56.**

Članak 199. mijenja se i glasi:

„ (1) Ako podaci postojećeg katastarskog operata ne odgovaraju u velikoj mjeri podacima u zemljišnoj knjizi koja će se zatvoriti, niti stanje zemljišne knjige ukazuje da bi ono bilo novije u odnosu na stanje u katastru, u postupku sastavljanja uložaka provest će se rasprava za sastavljanje istodobno sa postupkom katastarskog izlaganja, uz odgovarajuću primjenu pravila iz članka 180.a ovoga Zakona.

(2) Na raspravu iz stavka 1. pozvati će se osobe čiji su podaci prikupljeni u katastarskoj izmjeri. Osobe upisane u zemljišnoj knjizi neće se posebno pozivati.

(3) U postupcima iz st. 1. ovog članka strankama se neće uručivati nacrti novih uložaka. U postupku obnove zemljišne knjige vlastovnica i teretovnica sastavljaju po slijedećem redosljedju izvora: (1) podaci iz javne ili privatne isprave predočene sudu, (2) podaci iz katastarskog operata te (3) podaci iz zemljišne knjige koja će se zatvoriti, kao i knjige položenih ugovora.

(4) Ako se na raspravi pojavi spor između više osoba oko toga koju od njih bi trebalo upisati kao nositelja knjižnog prava, zemljišnoknjižni sud može upisati u nacrt uložka osobu upisanu u zemljišnoj knjizi, a ostale osobe uputiti da svoje pravo ostvaruje u ispravnom postupku. Protiv tog rješenja nije dopuštena žalba.

(5) U zapisniku s rasprave iz st. 1. ovog članka posebno će se naznačiti da se sadržaj nacrtu uložka može izmijeniti uslijed promjena koje se dopuste u zemljišnoj knjizi koja će se zatvoriti do otvaranja nove zemljišne knjige.“.

## **Članak 57.**

Iza članka 199. dodaju se članci 199.a. do 199. d koji glase:

### **„Članak 199. a**

(1) Ako podaci postojećeg katastarskog operata djelomično odgovaraju podacima u zemljišnoj knjizi koja će se zatvoriti, ili su u toj zemljišnoj knjizi provedeni upisi kasniji od upisa u katastru, u postupku sastavljanja uložaka može se provesti rasprava za sastavljanje istodobno sa postupkom izlaganja podataka prikupljenih u katastarskoj izmjeri uz odgovarajuću primjenu pravila iz članka 180.a ovoga Zakona, kada to zemljišnoknjižni sud ocijeni svrsishodnim i ako za takvo postupanje ne bi postojala zapreka prema stanju zemljišne knjige.

(2) Ako je odlučio provesti raspravu, u postupcima iz stavka 1. ovog članka na odgovarajućim se način primjenjuju pravila iz članka 199. ovog Zakona. U protivnom, vlastovnica i teretovnica sastavit će se prema podacima iz zemljišne knjige koja će se zatvoriti i podacima iz knjige položenih ugovora.



#### Članak 199.b

Ako se prilikom sastavljanja zemljišnoknjižnog uložka u nacrt uložka upiše čestica koja odgovara dijelu jedne ili više zemljišta upisanih u zemljišnoj knjizi koja će se zatvoriti, u uložak te zemljišne knjige upisat će se po službenoj dužnosti zabilježba o tome da je za dio zemljišta sastavljen nacrt novog zemljišnoknjižnog uložka, te da se upisi u toj zemljišnoj knjizi do trenutka otvaranja ne mogu smatrati istinitim i potpunim.

#### Članak 199. c

- (1) Zemljišnoknjižni ulošci koji su nečitki ili oštećeni do te mjere da se sa sigurnošću ne može utvrditi stanje zadnjeg upisa ostaju upisani kao ručno vođena zemljišna knjiga i ne vode se kao dio zemljišne knjige iz članka 6.stavak 1.ovoga Zakona.
- (2) Za uloške iz stavka 1. zemljišnoknjižni sud provesti će po službenoj dužnosti postupak obnove na temelju stanja zemljišne knjige, zbirke isprava, spisa kao i drugih mogućih isprava (npr. potpunog zemljišnoknjižnog izvotka potvrđenog po nadležnom sudu prije oštećenja knjige i sl.).
- (3) Ukoliko postupak iz stavka 2. nije moguće provesti, zemljišnoknjižni sud po službenoj dužnosti provodi postupak obnove za sve katastarske čestice upisane u tom ulošku.

#### Članak 199.d

- (1) Poslovi osnivanja, obnove i dopune zemljišne knjige kao i poslovi pojedinačnog preoblikovanja zemljišne knjige u BZP, su poslovi od interesa za Republiku Hrvatsku i financiraju se iz sredstava proračuna i (ili) drugih izvora a sve temeljem odluke o osnivanju, obnovi ili dopuni zemljišne knjige za određenu katastarsku općinu.
- (2) U osiguranju sredstava iz stavka 1. ovoga članka mogu sudjelovati: županije, gradovi i općine kao i pravne osobe sa javnim ovlastima koje upravljaju javnim dobrom u općoj uporabi .
- (3) Financijska sredstva iz stavka 2. osiguravaju se sporazumom sklopljenim između Ministarstva pravosuđa sa jedne strane i osoba iz prethodnog stavka koje iskazu interes za financiranje odnosno sufinanciranje osnivanja,obnove ili dopune zemljišne knjige.
- (4) U Sporazumu iz prethodnog stavka osiguravaju se sredstva za financiranje svih troškova osnivanja,obnove ili dopune zemljišnih knjiga u dogovorenim omjerima ili u cijelosti.
- (5) Sredstva se uplaćuju na račun sudu koji provodi postupak osnivanja , obnove ili dopune zemljišne knjige, i mogu se koristiti samo za tu namjenu.
- (6) Prijedlog Sporazuma pripremaju tijela iz stavka 2. ovoga članka, uz prethodnu suglasnost Ministarstva pravosuđa.“.

#### Članak 58.

Članak 200. mijenja se i glasi:

„ (1) Pojedinačni ispravni postupak provodi se kad za to postoji opravdani razlog. Pojedinačni ispravni postupak može se provesti glede jednog ili više zemljišnoknjižnog uloška.

(2) Na pojedinačni ispravni postupak na odgovarajući se način primjenjuju odredbe o sastavljanju uložaka i ispravnom postupku.

(3) Opravdani 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 radi čijeg bi upisa trebalo ispraviti određene zemljišnoknjižne upise, a radi se o pravu koje po odredbama Zakona o zemljišnim knjigama može biti predmet zemljišnoknjižnog upisa.“

## Članak 59.

Iza članka 200. dodaju se članci 200.a do 200.g koji glase:

### „Članak 200.a

(1) Pojedinačni ispravni postupak pokreće se na prijedlog osobe koja ima pravni interes.

(2) U prijedlogu za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka treba biti točno označeno u kojem se smislu zahtijeva ispravljanje zemljišnoknjižnog uloška, koji bi se zemljišnoknjižni upisi u tom ulošku, na koji način i u čiju korist trebali ispraviti. U prijedlogu za otvaranje moraju se navesti činjenice na kojima se prijedlog temelji (npr. temelj stjecanja, povijest stjecanja i slično). Uz prijedlog se može podnijeti i nacrt ispravljenog zemljišnoknjižnog uloška.

(3) Prijedlog iz stavka 2. ovog članka mora sadržavati ime, adresu i osobni identifikacijski broj osobe u čiju se korist traži ispravak upisa u zemljišnoj knjizi. U prijedlogu iz stavka 2. ovog članka ne moraju se navesti osobe protiv kojih se traži ispravak upisa (protustranke).

(4) Prijedlog za otvaranje ispravnog postupka može sadržavati i prijedlog da se nakon okončanja postupka protiv osobe u čiju je korist na temelju odluke suda donesene na raspravi za ispravak upisano knjižno pravo provede određeni upis (uknjižba, predbilježba, zabilježba). U tom se dijelu prijedlog smatra kao prijedlog za upis u smislu članaka 95. do 105. ZZK kojom se moraju priložiti isprave na osnovi kojih se po ZZK može dopustiti zatraženi upis. O tom će se prijedlogu za upis odlučivati nakon okončanja ispravnog postupka, prije svih kasnijih predmeta i podnesaka (članak 201. stavak 2. ZZK).

(5) Prijedlogu 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.).

(6) Ako bi se u ispravnom postupku morali promijeniti podaci u posjedovnici glede broja, površine, oblika, načina uporabe i izgrađenosti katastarske čestice, prijedlogu treba priložiti prijavni list ovjeren od strane tijela nadležnog za poslove katastra.

(7) S prijedlogom na temelju kojega je doneseno rješenje o pokretanju ispravnog postupka postupa se u daljnjem tijeku ispravnog postupka kao s prigovorom odnosno prijavom podnesenom u ispravnom postupku, ako ovim odredbama nije propisano drugačije.

#### Članak 200.b

(1) Na temelju rješenja zemljišnoknjižnog 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 kad protekne rok od trideset dana od dana dostave rješenja donesenog na raspravi za ispravak.

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

(3) U rješenju o ispravku kojim se dopušta ispravak, odrediti će se po službenoj dužnosti uspostava zemljišnoknjižnog stanja kakvo je bilo prije provedbe upisa nakon zabilježbe otvaranja ispravnog postupka, ako se radi o upisima koji su u suprotnosti sa ispravljenim upisom.. O uspostavi će se obavijestiti osobe čija prava prestaju brisanjem.

#### Članak 200.c

Protiv rješenja o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka nije dopuštena posebna žalba.

#### Članak 200.d

(1) Kad se otvori pojedinačni ispravni postupak, zemljišnoknjižni sud će po službenoj dužnosti, bez odgađanja objaviti javnim oglasom:

- da je glede zemljišnoknjižnog uloška br. -----, katastarska općina ----- u kojem su u korist ----- (podaci o knjižnom vlasniku) upisana zemljišta (katastarske čestice) broj ----- na prijedlog ----- (podaci o predlagatelju) otvoren pojedinačni ispravni postupak kojim predlagatelj zahtijeva da se u navedenom ulošku provedu i isprave sljedeći upisi: ----- (navesti sve navode iz prijedloga glede upisa koji se zahtijevaju u svezi zemljišnoknjižnog uloška, a po potrebi 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.

(2) Rok za podnošenje prigovora ili prijava ne može biti kraći od trideset dana niti dulji od 6 mjeseci .

(3) Oglas će se objaviti na trošak predlagatelja u službenom glasilu Republike Hrvatske te na oglasnoj ploči suda, nadležnog ureda za katastar, jedinice lokalne samouprave, kao i na mrežnoj stranici Ministarstva pravosuđa .

#### Članak 200.e

Rješenje o otvaranju ispravnog postupka dostaviti će se podnositelju prijedloga, osobama upisanim u zemljišnu knjigu, te osobama koje su upise u zemljišnu knjigu zahtijevale nakon zabilježbe iz članka 200. b ovoga Zakona.

#### Članak 200.f

(1) Glede podnesenih prijava i prigovora povodom podnesenog prijedloga za pojedinačni ispravni postupak primjenjuju se odredbe članka 188. Zakona o zemljišnim knjigama o obliku i sadržaju prijave i prigovora te o zabilježbi prijave i prigovora.

(2) Smatra se da su prijedlog za pokretanje ispravnog postupka, prijave i prigovori pristigli u istom prvenstvenom redu.

#### Članak 200.g

Na raspravu za ispravak, odlučivanje o prijavama i prigovorima, na provedbu upisa u pojedinačnom ispravnom postupku, te na tužbu za ispravak primjenjuju se pravila iz članka 191. do 197. ovog Zakona, u svojstvu stručnog pomagača sud može pozvati ovlaštenog inženjera geodezije koji je izradio prijavni list za provedbu u zemljišnoj knjizi.“.

### Članak 60.

Naslov Glave 5. mijenja se glasi: „PREOBLIKOVANJE U BAZU ZEMLJIŠNIH PODATAKA (BZP)“

### Članak 61.

Članak 202. mijenja se i glasi :

„Ministar nadležan za poslove pravosuđa u sporazumu s ravnateljem Državne geodetske uprave odredit će početak pojedinačnog preoblikovanja zemljišnih knjiga za određenu katastarsku općinu, te katastarsku česticu, u BZP.“

### Članak 62.

Članak 203. stavak 1. mijenja se i glasi:

„ (1) Prilikom preoblikovanja zemljišne knjige prenijet će se u BZP svi neizbrisani 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.“.

Stavak 3. mijenja se i glasi:

„ (3) 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.“.

### **Članak 63.**

Naslov iznad članka 204. mijenja se i glasi:

„Otvaranje BZP (Baze zemljišnih podataka)“

### **Članak 64.**

Članak 204. mijenja se i glasi:

„Čim se u BZP pohrane upisi svih uložaka jedne katastarske općine; katastarski podaci o imenu katastarske općine, broju katastarske čestice, obliku, površini, izgrađenosti i načinu uporabe, te podaci zemljišne knjige o nositeljima knjižnih prava, pravnim činjenicama i osobnim odnosima, zemljišnoknjižni sud i tijelo nadležno za poslove katastra odredit će dan kojim će se za tu katastarsku općinu zemljišna knjiga voditi kao prema pravilima koja uređuju postupanje u BZP-u.“

### **Članak 65.**

Članak 205. briše se.

### **Članak 66.**

U članku 206. stavak 1. mijenja se i glasi :

„ (1) Ako se prilikom prijenosa upisa iz zemljišne knjige u BZP nije postupilo po pravilima o prenošenju upisa, na prijedlog ili po službenoj dužnosti provest će se ispravci na temelju posebnoga rješenja zemljišnoknjižnoga suda. Isto vrijedi i ako je propušteno prenijeti neki upis.“.

### **Članak 67.**

U članku 207. stavak 1. mijenja se i glasi :

„ (1) 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 6 mjeseci od otvaranja BZP-a ili se unutar toga roka provede ispravak po službenoj dužnosti.“.

## **Članak 68.**

Članak 208. mijenja se i glasi :

„Zemljišnoknjižni predmeti koji nisu riješeni u času otvaranja BZP-a kao i zemljišnoknjižni podnesci koji zemljišnoknjižnom sudu stignu u roku iz članka 207. stavka 1. ovoga Zakona, usporedit će se i s knjižnim stanjem u glavnoj knjizi vođenoj prije preoblikovanja. Pokaže li se potreba za ispravkom upisa prenesenih u BZP-a na odgovarajući će se način primijeniti odredbe članka 206. i 207. ovoga Zakona.“

## **Članak 69.**

Naslov iznad članka 208.a mijenja se i glasi: „Pojedinačno preoblikovanje u BZP (Bazu zemljišnih podataka)“

## **Članak 70.**

U članku 208.a stavak 1. mijenja se i glasi :

„ (1) Pojedinačno preoblikovanje zemljišnih knjiga u BZP provodi se za jednu ili više katastarskih čestica kada su podaci zemljišne knjige i podaci katastra o čestici identični u odnosu na oblik, površinu, način uporabe i izgrađenost čestice, te u odnosu na podatak o nositelju prava vlasništva upisanom u zemljišnu knjigu i ovlašteniku prava upisanom u katastar.“

## **Članak 71.**

U članku 208.c stavci 2. i 3. mijenjaju se i glase :

„ (2) Nakon što se izvrši postupak pojedinačnog preoblikovanja određene katastarske čestice, nadležni zemljišnoknjižni sud će izdati rješenje o tome da je postupak preoblikovanja u BZP za određenu katastarsku česticu dovršeno te će se to rješenje dostaviti svim upisanim nositeljima knjižnih prava.

(3) Ako prilikom prijenosa upisa iz zemljišne knjige u BZP nije postupljeno po pravilima o prenošenju upisa, primjenjuju se pravila iz članka 206. stavka 1. i članka 207. stavka 1. ovoga Zakona.“

## **Članak 72.**

Članak 208.d mijenja se i glasi :

„U trenutku kada se u BZP-u pohrane upisi katastarske čestice koja je pojedinačno preoblikovana, zemljišnoknjižni sud će tu katastarsku česticu po službenoj dužnosti nastaviti voditi kao dio BZP-a.“

## **Članak 73.**

Članak 208.e mijenja se i glasi:

„Pobliže odredbe o pojedinačnom preoblikovanju zemljišne knjige u BZP te postupak i način preoblikovanja, kao i druga pitanja, uredit će se Poslovníkom o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (Zemljišnoknjižni poslovnik).“.

#### **Članak 74.**

Naslov iznad članka 210. i članak 210 brišu se.

#### **Članak 75.**

Iza članka 210. dodaje se članak 210.a koji glasi:

„Članak 210 a.

(1) Ministar pravosuđa određuje potrebnu funkcionalnu organizaciju rada zemljišnoknjižnih sudova i potrebnu organizacijsku strukturu službenika zaposlenih u zemljišnoknjižnim sudovima, način i rokove stručnog osposobljavanja zemljišnoknjižnih službenika kao i način preraspodjele postojećih službenika potreban zbog povećanog opsega poslova ili smanjenog opsega poslova u pojedinim zemljišnoknjižnom sudu.

(2) Broj zemljišnoknjižnih službenika utvrđuje ministar pravosuđa, sukladno Pravilniku o mjerilima za rad zemljišnoknjižnih službenika, na prijedlog predsjednika suda, odnosno predsjednika zemljišnoknjižnog odjela.

(3) Zemljišnoknjižni službenici iz stavka 1.ovoga članka mogu se privremeno ili trajno premjestiti na rad u drugi zemljišnoknjižni sud temeljem rješenja ministra pravosuđa.“.

## **PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

### **Članak 76.**

U cijelom tekstu Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine, 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10) riječi: „ručno vođena zemljišna knjiga“ zamjenjuju se riječima: „zemljišna knjiga“, u odgovarajućem padežu.

### **Članak 77.**

Ministar nadležan za poslove pravosuđa donijeti će akte iz članka 33. i 35. ovoga Zakona u roku od tri mjeseca od dana stupanja na snagu ovog Zakona.

### **Članak 78.**

Osobe iz članka 34. stavka 1. ovoga Zakona nakon što dobiju odobrenje ministra pravosuđa dužne su osigurati tehničke pretpostavke i uvjete za održavanje tehničkih uređaja za elektronički pristup zemljišnoknjižnom sudu najkasnije u roku od tri mjeseca od dana stupanja na snagu podzakonskog akta iz članka 35. ovog Zakona i dobivenog odobrenja ministra pravosuđa.

### **Članak 79.**

Elektronički vođenu oglasnu ploču zemljišnoknjižni sudovi dužni su ustrojiti u roku od 12 mjeseci od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

### **Članak 80.**

Nakon stupanja na snagu ovog Zakona neće se otvarati novi kartoni zemljišta niti polagati isprave, već će se upisi provoditi u zemljišnoj knjizi sukladno odredbama o osnivanju zemljišnoknjižnog uložaka u postupku osnivanja i dopuna zemljišne knjige.

### **Članak 81.**

(1) Odredbe Pravilnika o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova-Zemljišnoknjižnog poslovnika (Narodne novine broj 81/97, 109/02, 123/02, 153/02, 14/05 i 60/10) uskladiti će se sa odredbama ovog Zakona u roku od 6 mjeseci od dana njegovog stupanja na snagu.



(2) Do donošenja Izmjena i dopuna Pravilnika iz prethodnog stavka primjenjuju se odredbe važećeg Pravilnika (Narodne novine broj 81/97, 109/02, 123/02, 153/02, 14/05 i 60/10) u dijelu koji nije u suprotnosti sa odredbama ovog zakona.

### **Članak 82.**

(1) Smatra se da zemljišnoknjižni referenti koji imaju višu stručnu spremu upravno pravnog ili društvenog smjera i 3 godine radnog iskustva na poslovima zemljišnoknjižnog referenta ili srednju stručnu spremu upravno pravnog ili društvenog smjera i 5 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, odnosno biti imenovani za ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta u postupku utvrđenom u članku 109.a stavak 6., neovisno o uvjetima utvrđenim u člankom 109.b stavak 1. točka 2. ovog Zakona.

(2) Zemljišnoknjižni referent koji je prije stupanja na snagu ovoga zakona položio ispit za ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta, može se imenovati za ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta sukladno članku 109.a stavak 6. Zakona o zemljišnim knjigama.

### **Članak 83.**

Svi postupci koji su u tijeku na dan stupanja na snagu ovoga Zakona, provest će se prema odredbama zakona koji je bio na snazi u vrijeme njihova pokretanja, osim ako su odredbe ovog Zakona povoljnije za stranku.

### **Članak 84.**

(1) U žalbama protiv odluka ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta, savjetnika i suca u kojima o žalbi zemljišnoknjižni sud nije odlučio odnosno u kojima nije predmet ustupio drugostupanjskom sudu na odlučivanje, do dana stupanja na snagu ovoga Zakona primjenjivati će se pravila o prigovoru sukladno odredbama ovog Zakona.

(2) Po žalbama ustupljenim drugostupanjskom sudu na odlučivanje do početka rada Visokog zemljišnoknjižnog suda, žalbu će rješavati nadležni županijski sud.

(3) Nakon početka rada Visokog zemljišnoknjižnog suda žalbeni predmeti će se ustupiti tom sudu.

### **Članak 85.**

Zemljište koje je bilo dijelom unutar, a dijelom izvan granica građevinskog područja na dan 24. srpnja 1991. godine i koje nije šuma ili šumsko zemljište u smislu Zakona o šumama, a uknjiženo je kao društveno vlasništvo bez naznake nositelja prava korištenja ili društveno vlasništvo s pravom korištenja općina organiziranih Zakonom o područjima općina u Republici Hrvatskoj (NN br.: 39/62, 5/63, 13/65, 54/65, 27/67, 8/68, 20/68, 21/68, 30/70, 44/70, 48/70, 11/73, 8/74, 42/74, 1/75, 9/78, 31/80, 41/81, 8/86, 27/88, 47/90 i 9/92), na prijedlog zainteresirane osobe uknjižit će se kao zajedničko vlasništvo Republike Hrvatske i jedinice lokalne samouprave na čijem području se zemljište nalazi.

### **Članak 86.**

- (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.

### **Članak 87.**

- (1) Upisi plombe do dana stupanja na snagu ovog Zakona temeljem članka 57. stavak 7. Pravilnika o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova-Zemljišnoknjižni poslovnik (Narodne novine broj 81/97, 109/02, 123/02, 153/02, 14/05 i 60/10), u nastavku: Zemljišnoknjižni poslovnik, zamijeniti će se upisom iz članka 7. ovoga Zakona.
- (2) Podnesci sudova i prijedlozi povodom članka 57. stavak 7. Zemljišnoknjižnog poslovnika smatrat će se prijedlogom za zabilježbu iz članka 7. ovoga Zakona.

### **Članak 88.**

Danom stupanja na snagu ovoga Zakona prestaje važiti članak 57. stavak 7. Zemljišnoknjižnog Poslovnika. (Narodne novine broj, 81/97, 109/02, 123/02, 153/02, 14/05 i 60/10).

### **Članak 89.**

Ovlašćuje se Odbor za zakonodavstvo Hrvatskog sabora izraditi pročišćeni tekst Zakona o zemljišnim knjigama.

## **Članak 90.**

Ovaj Zakon stupa na snagu osmog dana od dana objave u Narodnim novinama, osim odredbe članka 24. koja stupa na snagu danom početka rada Visokog zemljišnoknjižnog suda, te odredbe članka 26. koja stupa na snagu danom uspostave BZP-a.

## OBRAZLOŽENJA

### **Članak 1.**

Ovim člankom redefiniran je članak 5. važećeg Zakon sa jednom izuzetno važnom promjenom koja omogućava da se uvede Visoki zemljišnoknjižni sud Republike Hrvatske kao drugostupanjski sud.

Promijenjen je i naziv službenika koji upravljaju zemljišnoknjižnim odjelima jer se briše radno mjesto voditelja zemljišne knjige i uvodi naziv voditelja zemljišnoknjižnog. odjela To je po ovim novelama omogućeno svakom zemljišnoknjižnom .službeniku da bude raspoređen na mjesto voditelja godišnjim rasporedom poslova u zemljišnoknjižnom sudu a ne kao do sada temeljem natječaja i trajno.

Ova zakonska odredba dovodi do brisanja članka 5. važećeg Zakona.

### **Članak 2.**

Ovim člankom se napušta ručno vođenje zemljišne knjige i uvodi isključivo vođenje zemljišne knjige u elektroničkom obliku. Jedini izuzetak od tog pravila odnosi se na one zemljišnoknjižne uloške koji su zbog uporabe u tolikoj mjeri oštećeni da se bez rekonstrukcije odnosno provedenog postupka obnove ne mogu koristiti. Ali dovršenjem postupka obnove ti zemljišnoknjižni ulošci prevode se u digitalni oblik i nastavljaju voditi samo elektronički.

Isto tako planiraju se kartoni pologa i polozi isprava prevoditi u zemljišnu knjigu koja bi se vodila također samo u digitalnom obliku.

### **Članak 3.**

Članak 7. važećeg zakona mijenja se na način da se javni uvid u zemljišne knjige ostvaruje izdavanjem izvadaka i ispisa kao uvjerenja o stanju zemljišne knjige, a ostali podaci nemaju relevantno značenje za status nekretnine pa se ispuštaju.

### **Članak 4.**

Ovim člankom na jasniji način određuje se postupanje suda u provjeri relevantnih podataka u ispravi na kojoj se temelji upis.

### **Članak 5.**

Usklađuje se termin „neizvršene“ sa trenutno važećim terminom „ne ovršne“.

### **Članak 6.**

Mijenja se način računanja isteka roka, s obzirom da je praksa pokazala da u velikom broju slučajeva rok istekne , a da stranka nije primila opravak odluke.

## **Članak 7.**

Praksa je pokazala vrlo različita postupanja sudova povodom prijedloga za upis plombe, koji je propisan člankom 57. stavak 7. Zemljišnoknjižnog poslovnika. Zbog povećanja pravne sigurnosti u prometu nekretnina i preglednosti upisa, predlaže se posebna vrsta zabilježbe kojom bi se zamijenila poslovnička odredba o upisu plombe, povodom koje sudovi nisu donosili posebna rješenja o upisu. Uz to, upis plombe je u praksi većine sudova sprječavao daljnje upise. Propisivanjem nove vrste zabilježbe omogućilo bi se da se i nakon ovakvog upisa može rješavati o kasnije prispjelim prijedlozima za upis u zemljišnu knjigu.

Iz dosadašnje poslovničke odredbe brisan je dio koji se odnosi na obavezu drugog suda ili upravnog tijela da dostavlja zemljišnoknjižnom sudu podneske o postupcima koji se pred njima vode. Time prestaje obaveza drugih sudova da dostavljaju podneske zemljišnoknjižnom sudu, čime se postiže ukupno rasterećenje svih sudova, a briga o postupku koji se vodi pred nekim drugim sudom ili upravnim tijelom prenosi se isključivo na stranke postupka. U praksi se pokazalo da je veliki problem to što drugi sud dostavi podnesak radi upisa plombe, a u kasnijem tijeku postupka više ne vodi računa o završetku toga postupka, pa nikada ne naredi brisanje upisane plombe. Takvih je predmeta u RH veliki broj, isti se vode kao neriješeni spisi, koji uz to i sprječavaju daljnje upise.

Do sada nije postajala niti odredba koja bi propisivala način brisanja tako upisane plombe, što je sada riješeno stavkom 4. članka 84.a.

## **Članak 8.**

Kako je zemljišnoknjižni postupak u pravilu postupak u kojemu ne dominira spor između stranaka, već u pravilu jednostrani zahtjev za upis nekog definiranog prava ili obveze nepotrebno se nameće primjena odredaba parničnog postupka glede troškova postupka tim više što se u zemljišnoknjižnom postupku ne provodi dokazni postupak već se odluka suda donosi temeljem priloženih isprava.

Isto tako postupci u kojima zemljišnoknjižni sud odlučuje na ročištu predstavljaju izvanparnični postupak pa je logično da se u tim postupcima primjenjuju odredbe o troškovima prema pravilima izvanparničnog postupka.

To znači da kod odmjeravanja troškova, uz sudsku pristojbu koja je propisana posebnim zakonom, u zemljišnoknjižnom postupku neće doći do primjene Zakona o parničnom postupku što predstavlja značajnu promjenu u odnosu na dosadašnji sadržaj stavka 2. članka 91.

## **Članak 9.**

U stavku 1. ovoga članka proširuje se način podnošenja prijedloga za upis sa mogućnošću da se uz pisani prijedlog za upis omogući i podnošenja prijave elektroničkim putem.

Istovremeno se isključuje podnošenje prijedloga na zapisnik i to zbog uvođenja elektroničke obrade i potrebe da upisi budu strukturirani.

Uz stranku, otvara se mogućnost da i punomoćnici stranaka mogu prijave za upis podnositi i elektroničkim putem sa intencijom da elektronički pristup sudu postane dominantni oblik komunikacije sa zemljišnoknjižnim sudom jer su za to stvoreni svi preduvjeti uvođenjem elektroničke zemljišne knjige.

## **Članak 10.**

Ovaj članak preciznije uređuje sadržaj prijedloga kao i postupanja suda radi jedinstvene primjene procesnih propisa.

## **Članak 11.**

Ovim člankom precizno su definirane nadležnosti svih sudionika u zemljišnoknjižnom postupku koji su ovlaštene donositi meritorne odluke. Osnovna i bitna promjena sadržana u stavku 2. i 3. jer proširuje postojeći članak 109.a važećeg Zakona na način da daje ovlasti za samostalno rješavanje svih zemljišnoknjižnih predmeta ovlaštenim zemljišnoknjižnih referentima i sudskim savjetnicima, a nadležnost zemljišnoknjižnog suca određuje se Zakonom, a stavkom 4. definira nadležnost i odgovornost i drugih službenika u procesu odlučivanja u zemljišnoknjižnom postupku.

Zemljišnoknjižni suci odlučuju u zakonom određenim složenim sudskim postupcima u kojima se u pravilu vodi raspravno ročište ili se radi o žalbenom postupku.

Zakonom izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama iz 2004. godine takva mogućnost dana je samo ovlaštenim zemljišnoknjižnim referentima, ali ne i sudskim savjetnicima, koji imaju završen pravni fakultet i položen pravosudni ispit.

Takva potreba osobito se ukazuje u zemljišnoknjižnim odjelima sa povećanim opsegom poslova, što se redovito odnosi na broj zaprimljenih predmeta. Uvođenje mogućnosti donošenja samostalne odluke i od strane sudskog savjetnika, neće dovesti samo do toga da se riješi što veći broj spisa, već i do rasterećenja sudaca na radu onih predmeta i postupaka koji ne predstavljaju posebne postupke, na kojima rade i sudski savjetnici, ali za sada isključivo pod nadzorom sudaca.

## **Članak 12.**

Nastavno na promjene u članku 109.a nametnuta je i potreba izmjene članka 109.b na način da definira stručnu spremu ovlaštenih zemljišnoknjižnih referenata uvjetujući je dodiplomskim pravnim studijem ili višom upravnom školom.

Time se bitno jača kvalifikacijska struktura ovlaštenih zk referenata što je i bilo nužno s obzirom na njihove ovlasti da samostalno donose sudske odluke. To znači da će sudovi kod sistematizacije i popune novih radnih mjesta isključivo propisati visoku-dodiplomsku ili višu školsku spremu pravnog ili upravnog usmjerenja kao temeljne razine obrazovanja za ovlaštene zemljišnoknjižne referente.

U odnosu na sadašnje stanje iz članka 109.b isključuje se srednje stručno obrazovanje, ali i svi profili više školske sprema ako nisu pravnog ili upravnog pravnog usmjerenja. Izuzetak od tog pravila sadržan je kao prelazno rješenje u stavku 4. i 5. ovog članka kojim se zadržava zatečeni status referenata koji ne ispunjavaju uvjete iz stavka 1. točka 2. ovog članka.

Cijeneći stvarno stanje osposobljenosti kao i afirmiranu praksu kod velikog broja sudova u kojima ovlaštene zemljišnoknjižni referenti koji uspješno rade u zemljišnoknjižnim sudovima stavkom 5. ovog članka pokrivaju se i sve situacije koje bi mogle nastati u z.k.sustavu kada postojeće stanje ne bi prihvatili kao prijelazno rješenje

### **Članak 13.**

Nadopunjuje se članak 111. s mogućnošću odbačaja prijedloga i takve vrste zabilježbe u zemljišnoj knjizi i briše dio teksta u stavku 3. Zemljišnoknjižni sud više nije obavezan obavijestiti stranku o brisanju zabilježbe odbijenog prijedloga kada odluka o odbijenom prijedlogu postane pravomoćna iz razloga što stranka zaprima rješenje o odbijanju prijedloga za upis pa joj je ta činjenica poznata i nije je potrebno još jednom o tome obavještavati. Osim toga nema zapreke da se u samom obrazloženju rješenja izričito navede da će zk sud brisati zabilježbu odbijenog prijedloga ako neće biti izjavljene žalbe. Tu se radi o odbijanju prava predlagatelja, a protustranka može uvijek izvršiti uvid u zemljišnu knjigu i vidjeti da je zabilježba brisana. Nastavno sadašnja formulacija „obavijest stranci“ ne stvara nikakve nove pravne učinke.

### **Članak 14.**

U skladu sa Odlukom ustavnog suda U-1-831/2006 od 03. studenog 2010. ( Narodne novine broj 126/010) povodom zahtjeva za ocjenu ustavnosti članka 117. stavak 3. Zakona o zemljišnim knjigama uslijedila je predložena izmjena kojom se otklanjaju razlozi neustavnosti koje utvrdio Ustavni sud.

### **Članak 15.**

Ovim odredbama u potpunosti se uređuje pitanje dostave pismena u zemljišnoknjižnom postupku prilagođenu potrebama tog postupka i pravnim posljedicama dostave.

Naime zemljišnoknjižni postupak je postupak u kojemu dostava sudske odluke nema iste pravne posljedice kao u ostalim sudskim postupcima, pa je ovim prijedlogom isključena primjena odredaba Zakona o parničnom postupku glede dostave koje su zemljišnoknjižni sudovi i primjenjivali kao supsidijarni propis u nedostatku vlastitih odredaba u Zakonu o zemljišnim knjigama

Dakle radi se o izuzetno važnim promjenama jer dostavu prilagođavaju potrebama specifičnog postupka u odnosu na Zakon o parničnom postupku, koji obuhvaća izuzetno složeni postupak dostave, pa su i odredbe o dostavi morale pokriti sve situacije pa i one sa kojima se zemljišnoknjižni sudovi ne susreću.

Temeljna promjena je u tome da se sve dostave temelje na adresi iz prijedloga za postupanje suda što znači da je teret utvrđivanja adrese dostave za sve sudionike postupka prebačen sa suda na predlagatelja.

Daljnja značajna novina je u tome da se nakon pokušane dostave, ako stranka nije zatečena na adresi iz prijedloga poziva da u roku podigne pismeno jer se u protivnom pismeno objavljuje na oglasnoj ploči suda i istekom roka dostava se smatra izvršenom.

Osnovni motiv ovakvih rješenja je u činjenici da se zemljišnoknjižni upis provodi prije pravomoćnosti rješenja a pravne posljedice upisa vidljive su na internetu za svaku katastarsku česticu odmah po upisu promjene.

Radi rasterećenja sudova u dostavi rješenja predlaže se, uz pristanak stranke, mogućnost dostave i elektroničkom poštom.

## **Članak 16.**

Novine u ovom članku su u mogućnosti da stranka odredi opunomoćenika za prijem pismena a ako se dostava vrši na adresu u inozemstvu tada je imenovanje opunomoćenika za prijem pismena obvezatno uz naznaku adrese dostave koja mora biti u Republici Hrvatskoj. Time se znatno ubrzava postupak i oslobađa potreba za diplomatskom dostavom odnosno međunarodnom dostavom.

Značajnu novina predstavlja uvođenje pravnog okvira za korištenje digitalnog medija u dostavama u zemljišnoknjižnim postupcima. Ovo je posebno važno zbog mogućeg izdavanja uvjerenja u zemljišnoknjižnom postupku ali i stavljanje prijedloga za zemljišnoknjižni upis digitalnom prijavom, a posebice realnim mogućnostima uvođenja digitalnog.spisa.

Nastavno na prethodni članak značajnu novinu predstavlja pravni okvir za digitalnu oglasnu ploču suda.

Ovo ima posebno značenje što je svaka promjena u zemljišnim knjigama odmah vidljiva na internetu pa svaka osoba kojoj je dostupan internet i u bilo kojem dijelu svijeta može provjeriti i oglasnu ploču suda koja je mjerodavna za dostavu sukladno stavku 3.ovoga članka.

Naravno to znači i olakšan pristup oglasnoj ploči svakog suda u Republici Hrvatskoj.

## **Članak 17.**

U ovom članku dosadašnji stavak 3. se briše, a dosadašnji stavak 6. određuje oblik dostave rješenja uredu nadležnom za katastar, na način da se umjesto dostave rješenja to tijelo obavještava po službenoj dužnosti.

## **Članci 18. i 19.**

Članci donose bitnu promjenu u odnosu na važeći tekst iz razloga što uvodi remisorno odlučivanje po žalbi prvostupanjskog zemljišnoknjižnog suda. Naime u zemljišnoknjižnom sustavu godišnje se zaprimi cca 7.000 žalbi u zemljišnoknjižnom postupku. Prema analizama žalbenih razloga u polovičnom broju slučajeva žalbeni razlozi ne odnose se na postupak ili odlučivanje zemljišnoknjižnog suda već u pravilu na neke prethodne postupke na čijim odlukama se temelje knjižni upisi.

Isto tako veliki dio žalbenih razloga izjavljenih na postupanje zemljišnoknjižnog suda odnose se na iznošenje novih činjenica koje u smislu članka 124. Zakona o zemljišnim knjigama nisu dopuštene i u konačnici umjesto da žalba pomogne stranci u ostvarivanju njenih prava, nepotrebno odugovlači žalbeni postupak uz znatno opterećenje županijskih sudova predmetima u kojima stranka ne uspijeva u žalbi.

Predloženim remisornim rješavanjem žalbi na odluke ovlaštenih zemljišnoknjižnih referenata i sudskih savjetnika omogućava se da već sud prvog stupnja u takvim slučajevima odbije žalbu i rješenjem uputi stranku na propuste na njenoj strani. Uz kvalitetno obrazloženje odluke i precizne upute žalitelju očekuje se znatno smanjenje broja žalbi protiv rješenja u remisornom postupanju prvostupanjskog suda

Očekuje se i smanjenje priliva zemljišnoknjižnih predmeta u županijskim sudovima za najmanje 50% (cca za 3.500 predmeta godišnje rasterećenje tih sudova )



Prema sadašnjem zakonskom okviru, zemljišnoknjižni sudac nije imao ovlast donositi rješenje u situaciji kada je ocijenio da žalba nije osnovana, već je predmet upućivao sudu drugog stupnja. Navedeno je značilo da ona stanka koja izjavljuje žalbu, ne saznaje razloge zbog kojih sudac prvog stupnja nije prihvatio žalbu kao osnovanu. Drugim riječima, u trenutku izjavljivanja žalbe protiv rješenja zemljišnoknjižnog referenta, podnositelj tog pravnog lijeka ne zna zbog čega nije uspio ostvariti zaštitu svog prava putem remonstrativnog pravnog lijeka, sve do odluke suda drugog stupnja.

Predložena promjena omogućila bi takvom podnositelju žalbe da sazna razloge zbog kojih nije mogao ostvariti upis i od samog suda prvog stupnja što će u određenim slučajevima imati i za posljedicu da se neće izjavljivati žalba sudu drugog stupnja, jer će podnositelj moći ranije (dakle i prije odluke suda drugog stupnja) otkloniti utvrđene nedostatke i ponovno podnijeti prijedlog za upis.

S druge strane, ako se izjavi žalba protiv rješenja o odbijanju žalbe, i sud drugog stupnja bit će u mogućnosti da ocjenjuje ispravnost postupanja suca prvog stupnja, i to na način da ispituje zakonitost i ispravnost njegovog rješenja koje mora sadržavati obrazloženje o razlozima, zbog kojih, po ocijeni suda prvog stupnja, nije bilo moguće ostvariti upis u prvostupanjskom postupku. Osim navedenog, ima se i u vidu da zemljišnoknjižni sudac po postojećem zakonskom okviru već ima ovlaštenje za preinaku, što predstavlja najveću intervenciju u nečiju odluku, pa nema zapreke da odlučuje i o onoj žalbi za koju ocijeni da nije osnovana.

Člankom 109. stavak 7. Zakona o zemljišnim knjigama (NN br. 107/07) uvedena je mogućnost da sud pozove podnositelja prijedloga na dostavu isprave, koja ne predstavlja tabularnu ispravu, ako je takav nedostatak jedina zapreka da se udovolji prijedlogu za upis. U praksi su već odavno zapažena neujednačena postupanja, tako da se u žalbama navodi da je ovlaštenu referent trebao postupiti pod odredbi članka 109. stavak 7. Zakona o zemljišnim knjigama, a ne odmah prijedlog odbaciti. Ocijeni li zemljišnoknjižni sudac da je u konkretnom slučaju trebalo postupiti po odredbi članka 109. stavak 7. Zakona o zemljišnim knjigama, on nije u mogućnosti meritorno odlučiti o osnovanosti prijedloga za upis pa u tom slučaju može jedino ukinuti rješenje o odbačaju, naložiti brisanje zabilježbe odbačenog prijedloga i predmet vratiti na ponovni postupak sa uputom o primjeni članka 109. stavak 7. Zakona o zemljišnim knjigama. Protiv tog rješenja ne bi bila dopuštena posebna žalba, ali se isto može pobijati žalbom izjavljenom protiv rješenja kojeg donosi zemljišnoknjižni referent a nakon što stranka dostavi ispravu iz članka 109. stavak 7. Zakona o zemljišnim knjigama.

Žalbe protiv rješenja zemljišnoknjižnog referenta, podnositelj tog pravnog lijeka ne zna zbog čega nije uspio ostvariti zaštitu svog prava putem remonstrativnog pravnog lijeka sve do odluke suda drugog stupnja.

Predložena promjena omogućila bi takvom podnositelju žalbe da sazna razloge zbog kojih nije mogao ostvariti upis i od samog suda prvog stupnja, što će u određenim slučajevima imati i za posljedicu da se neće izjavljivati žalba sudu drugog stupnja, jer će podnositelj moći ranije (dakle i prije odluke suda drugog stupnja) otkloniti utvrđene nedostatke i ponovno podnijeti prijedlog za upis.

S druge strane, ako se izjavi žalba protiv rješenja o odbijanju žalbe, i sud drugog stupnja bit će u mogućnosti da ocjenjuje ispravnost postupanja suca prvog stupnja, i to na način da ispituje zakonitost i ispravnost njegovog rješenja koje mora sadržavati obrazloženje o razlozima, zbog kojih, po ocijeni suda prvog stupnja, nije bilo moguće ostvariti upis u prvostupanjskom postupku. Osim navedenog, ima se i u vidu da zemljišnoknjižni sudac po postojećem

zakonskom okviru već ima ovlaštenje za preinaku, što predstavlja najveću intervenciju u nečiju odluku, pa nema zapreke da odlučuje i o onoj žalbi za koju ocijeni da nije osnovana .

Zakon o izmjenama i dopunama iz 2004. godine uveo je remonstrativne ovlasti samo u odnosu na rješenja donesena po ovlaštenom zemljišnoknjižnom referentu. Stavkom 5. takva mogućnost bi postojala i u slučajevima izjavljivanja žalbe na odluku koju nije donio zemljišnoknjižni referent i/ili sudski savjetnik, već i zemljišnoknjižni sudac.

Navedeno bi značilo i uvođenje takvih remonstrativnih ovlasti u zemljišnoknjižni postupak i u odnosu na odluke sudaca, temeljem izričito propisane odredbe Zakona o zemljišnim knjigama. Pri tome se imalo u vidu da takvu mogućnost poznaje i Zakon o izvanparničnom postupku (paragraf 12. sud prvog stupnja može povodom rekursa (žalbe) preinačiti ili opozvati svoju odluku .... ) te da se u zemljišnoknjižnom postupku prvenstveno primjenjuju pravila tog Zakona, a tek podredno parnično, ako odredbama Zakona o zemljišnim knjigama nije što drugo određeno. Činjenica je da bi pojedine stranke mogle i na ovaj način efikasnije i brže ostvariti pravnu zaštitu na sudu prvog stupnja tj. da određeni broj predmeta ne bi trebao biti upućivan na Županijske sudove.

Dakle, novi članak 123. uvodi instrumente za puno efikasniji postupak u zemljišnoknjižnim stvarima po uloženim žalbama a što je jedan od razloga dosadašnjeg dugotrajnog vođenja zemljišnoknjižnog postupka.

### **Članak 20.**

Kako je u žalbenom postupku uvedeno i remisorno odlučivanje prvostupanjskog suda to su uvjeti za ulaganje žalbe istovjetni i za sud prvog stupnja i za sud drugog stupnja.

### **Članak 21.**

Detaljno se propisuje postupanje sa odbačenim žalbama. Posebno se u novom stavku 3. propisuje da protiv rješenja o odbacivanju žalbe nije dopuštena posebna žalba, kako bi se skratio postupak, jer je u dosadašnjem stavku 3.( koji sada postaje stavkom 4. ) propisano da rješenje o odbacivanju žalbe ima snagu zabilježbe žalbe. Naime, do sada su stranke zloupotreblyavale mogućnost izjavljivanja žalbe, te tako nepotrebno opterećivale sudove drugog stupnja.

### **Članak 22.**

Tekst članka 127.usklađuje se radi uvođenja prigovora kao pravnog lijeka. Propisuje se nedopuštenost žalbe protiv rješenja kojim se zabilježuje izjavljeni pravni lijek, također u svrhu onemogućavanja stranaka da se žale i protiv tog rješenja koje se mora donijeti po službenoj dužnosti, radi činjenja vidljivim prema trećima da je u tijeku žalbeni postupak.

### **Članak 23.**

Ovim člankom pobliže se uređuje postupanje žalbenog suda. Ovdje se na istovjetan način kao u prethodnom članku propisuje evidentiranje zabilježbe uložene žalbe kao i brisanje zabilježbe u postupanju drugostupanjskog suda.

## **Članak 24.**

Napušta se termin EOP zemljišna knjiga, te se uvodi pojam Baze zemljišnih podataka. Naime, dosadašnja praksa je pokazala da čak niti stručna javnost ne razlikuje pojam elektronički vođene zemljišne knjige od pojma EOP zemljišne knjige, pa se zbog jasnijeg razlikovanja pojmova briše termin EOP zemljišna knjiga.

## **Članci 25., 26, i 27.**

Ovim odredbama zakona redefinira se pojam elektroničke baze podataka na način da definira pojam „Zajednički informacijski sustav“, a u stavku 2. definira se pojam „Baza zemljišnih podataka,,.

Kako je ovim zakonom isključeno ručno vođenje zemljišne knjige to je važeći stavak 2. ovoga članka postao suvišan. (Brisano uslijed izmjene u članka 26. ovoga Zakona).

## **Članak 28.**

Do sada je bilo propisano da se zbirka isprava za EOP zemljišnu knjigu vodi ručno. Sada se propisuje vođenje zbirke isprava u digitalnom obliku, nakon što budu uvedeni ZIS i BZP.

## **Članaka 29.**

Uvođenjem elektroničkog načina vođenja zemljišne knjige i uvođenjem digitalnog rješenja potrebno je bilo izvršiti korekciju članka 168. postojećeg Zakona.

## **Članak 30.**

Člankom 169 važećeg Zakona o zemljišnim knjigama propisano je vođenje pomoćnih popisa elektroničkim putem samo kao dio BZP-a.

Kako se zemljišna knjiga vodi elektronički i izvan BZP-a ( u ZIS aplikacijama ) to je bilo nužno brisati dio odredbe koji se ograničava samo na BZP.

Predložena formulacija u članku 31. u sebi sadržava elektroničko vođenje pomoćnih popisa u svim zemljišnim knjigama .

## **Članak 31.**

Propisuje se način uvida u zemljišnu knjigu i pomoćni popis osoba.

Značajna novina je mogućnost izdavanja zemljišnoknjižnog izvotka kod svih zemljišnoknjižnih sudova za sve zemljišne knjige s područja RH, neovisno o mjesnoj nadležnosti suda, čime će se otkloniti potreba da stranke samo zbog izvotka odlaze na područje mjesno nadležnog suda, kad se ostvare tehnički uvjeti za to.

Propisuje se i nadležnost drugih ovlaštenih osoba za izdavanje zemljišnoknjižnog izvotka, čime će se omogućiti dobivanje izvotka i u onim gradovima i općinama koji nemaju sjedište suda ili stalne službe, uz ispunjavanje tehničkih uvjeta.

## **Članak 32.**

### **170.a**

Transparentnost i dostupnost podataka sadržanih u zemljišnim knjigama osigurana je nakon digitalizacije zemljišnih knjiga kroz web stranicu Ministarstva pravosuđa preko koje su podaci iz zemljišne knjige dostupni putem interneta.

Iako takav uvid nema status javne isprave. Do sada je prosječno koristilo tu uslugu preko 20 milijuna korisnika godišnje i to bez naknade. Želja je bila da se time potaknu svi nositelji knjižnih prava da provjere status svoje nekretnine, ali i da se osigura javnost rada zemljišnoknjižnih sudova. Sada kada je taj cilj ostvaren daljnji razvoj zemljišnoknjižnog sustava u informatičkom smislu zahtjeva i samo održivost sustava što znači da je potrebno i taj dio usluga odrediti kao naplatna usluga. Ovo tim više što ovakav pristup omogućava trenutni pristup registrima neovisno o sudu kod kojega se oni vode i neovisno o mjestu sa kojega se podatak traži.

### **170.b**

Cilj je ove odredbe da se uz pregled – uvid u zemljišnu knjigu iz članka 33.(170.b) osigura mogućnost da tijela sudbene vlasti ( sudovi i državna odvjetništva ) kao i tijela upravne vlasti u obavljanju svojih zakonom određenih funkcija imaju pristup podacima iz Glavne knjige pretraživanjem baza po imenu odnosno nazivu nositelja knjižnih prava.

Ovo pravo osigurava se sudbenoj vlasti i Poreznoj upravi (Ministarstva financija) neposredno u vođenju sudskih ili upravnih postupaka a svim ostalim tijelima upravne vlasti putem Ministarstva pravosuđa koje procjenjuje osnovanost zahtjeva.

### **170.c**

Strategijom digitalne arhive koju razvija Ministarstvo pravosuđa planiraju se skenirati sve zemljišne knjige, i dio novijih zbirke isprava tako da se sve ručno vođene zemljišne knjige i zbirke isprava pohrane u pisanu arhivu Ministarstva pravosuđa, kada se ispune tehnički uvjeti za to.

Zbirke isprava voditi će se u digitalnom obliku, a zemljišnoknjižni upisi vode se u digitalnom obliku od prijepisa ručno vođene zemljišne knjige u digitalnu formu.

Istovremeno bi uz razvijanje centralne arhive za zemljišne knjige bio razvijen i sken centar Ministarstva pravosuđa koji bi na zahtjev skenirao pisane zbirke isprava i time kroz digitalno pretraživanje omogućio svim korisnicima uvid u pisani dio registra zemljišne knjige.

Realizacijom ove odredbe omogućiti će se stvaranje takve mreže zemljišnoknjižnih sudova koja će odgovarati potrebama korisnika .a posebice smanjenja sadašnjih 109 zemljišnoknjižnih odjela i oslobađanje za druge namjene poslovnog prostora u kojima su bili čuvani pisani registri.

Posno se ukazuje i na stvaranje uvjeta da sva druga javno pravna državna tijela koja koriste zemljišnoknjižne podatke imaju trenutni pristup svakom traženom podatku, što uvelike ubrzava i njihovo postupanje.

Naravno, ovdje se stvara samo pravni okvir dok se tehnička rješenja trebaju urediti drugim propisima koji uređuju materiju korištenja digitalnih podataka

## **Članak 33.**

Člankom 171. sada važećeg Zakona o zemljišnim knjigama otvorena je mogućnost da javni bilježnici, odvjetnici, ali i druge pravne i fizičke osobe imaju digitalnog uvid u

zemljišnoknjižne registre uz ispunjenje propisanih tehničkih preduvjeta koji ne ugrožavaju sigurnost zemljišnoknjižnog registra ali i zaštitu određenih osobnih podataka.

Ovim člankom na detaljniji način određuju se pravne pretpostavke elektroničkog poslovanja po kojemu bi određeni subjekti koji imaju javnopravne ovlasti ali i tehničke preduvjete, mogli predlagati knjižne upise elektroničkim putem kao i pribavljati zemljišnoknjižne izvratke sa bilo kojeg zemljišnoknjižnog suda, nakon ispunjavanja uvjeta.

### **Članak 34.**

Kako je pitanje tehničkih uvjeta poslovanja nešto što je povezano sa tehnološkim, a ne pravnim aspektima, to se predlaže to pitanje urediti posebnim podzakonskim aktom, nakon ispunjenja preduvjeta.

Na isti način planira se urediti i način utvrđivanja naknada za pružanje usluga izvan suda od strane pravnih osoba ili fizičkih osoba sa javnim ovlastima.

### **Članak 35.**

Dosadašnjim tekstom Zakona nije bilo predviđeno upisivanje vrste upisa niti vrste prava koje se upisuju. Radi preglednosti zemljišne knjige predlaže se da se u BZP upisuju i vrsta upisa kao i pravo koje se upisuju u zemljišnu knjigu.

### **Članak 36.**

Izmijenjenim člankom 179. jasno se definiraju pojmovi osnivanja, obnove i dopune zemljišne knjige, određuje se nadležnost za provođenje tih postupaka i određuju osobe koje te postupke provode.

Propisuje se da se bilo koji od ovih postupaka može provesti i za pojedini dio jedne katastarske općine, kao i to da se zemljišna knjiga može osnivati postupno na područjima za koja se vodi karton zemljišta.

Provođenje nekog od ovih postupaka za dio katastarske općine utemeljeno je na činjenici koju je pokazala dosadašnja praksa, a to je da takvi postupci u katastarskim općinama koje imaju veći broj katastarskih čestica (preko 1000) traju u pravilu dugo, što onemogućava da se zemljišnoknjižni ulošci koji su osnovani stave u funkciju dok se ne osnuje i zadnji zemljišnoknjižni uložak u toj katastarskoj općini.

Na isti način i katastarski operati mogu se staviti u funkciju tek dovršenjem osnivanja cijele katastarske općine.

Sve to traje predugo, pa se nakon određenog broja sastavljenih uložaka povećava broj ažuriranja podataka koji su promijenjeni u zemljišnoj knjizi koja je na snazi, a smanjuje broj novo sastavljenih uložaka. Kod ažuriranja podatka se sastavlja novi zapisnik o već sastavljenom ulošku te se mijenjaju podaci promijenjeni u postojećoj zemljišnoj knjizi, kako bi nova knjiga prikazivala posljednje pravno stanje. To znači da se jednom dovršeni postupak osnivanja zemljišnoknjižnih uložaka mora često puta ponavljati zbog proteka vremena od kada su oni ažurirani do vremena kada je nova zemljišna knjiga osnovana.

Postupno osnivanje do sada nije bilo izričito propisano. Praksa pokazuje da će se time omogućiti brže i efikasnije stavljanje u promet uložaka koji su sastavljeni i time omogućiti nastup načela povjerenja u zemljišnu knjigu.

Uvodi se značajna novina time da se kartoni zemljišta smatraju također postupnim osnivanjem zemljišne knjige čime se oni izjednačavaju sa osnovanom zemljišnom knjigom u smislu pravnih učinaka takvih registara.

Ako predsjednik suda procijeni da je to učinkovito može dopustiti i ovlaštenom zemljišnoknjižnom referentu da obavlja pojedine radnje iz nadležnosti suca ili sudskog savjetnika, kao i da nadzire rad zemljišnoknjižnog referenta u pojedinim radnjama postupka. Time se smanjuje potreba za sudjelovanjem suca ili sudskih savjetnika u pojedinim dijelovima postupka osnivanja a istovremeno se te osobe usmjeravaju na rješavanje složenijih postupaka.

### **Članak 37.**

Propisuje se jedinstveno postupanje u odnosu na dan otvaranja zemljišne knjige te postupanje sa neriješenim predmetima za sva tri postupka.

Propisuje se postupak osnivanja zemljišne knjige za područja na kojima se umjesto zemljišne knjige vode kartoni zemljišta.

Kako kartoni pologa sadržavaju sve podatke iz zemljišne knjige i u pravnom prometu proizvode pravne učinke kao i podaci zemljišne knjige nema stvarne zapreke da se isti u odgovarajućem postupku preoblikuju u zemljišnu knjigu.

Time bi se postupno formirali zemljišnoknjižni ulošci za sve nekretnine čime bi se pokrile i one katastarske općine koje nemaju osnovanu zemljišnu knjigu. Iako bi se radilo o zemljišnim knjigama formiranim na staroj katastarskoj izmjeri podaci bi bili usklađeni pa ne bi trebalo žurno osnivati novu zemljišnu knjigu, a u dogledno vrijeme sve katastarske općine imale bi zemljišne knjige.

Dakle ostvaruju se dvostruki i vrlo značajni učinci u sređivanju zemljišnoknjižnog registara.

### **Članak 38.**

#### **180.a**

Na ovaj način čini se javnim pokretanje postupka sastavljanja nove zemljišne knjige, što u dosadašnjem tekstu ZZK nije bilo propisano.

Propisuje se postupak sastavljanja, sadržaj zapisnika, upisi koji se ne prenose te izdavanje izvadaka kao i postupanje sa prijevremeno izjavljenim prijavama i prigovorima.

Posebno je propisano da izdani izvadak, dok traje postupak osnivanja zemljišnoknjižnog uloška, ne predstavlja dokument kojim se potvrđuje istinitost i potpunost zemljišne knjige, jer je to moguće tek dovršenjem postupka osnivanja cijele zemljišne knjige. Praksa sudova s područja Dalmacije pokazala je, međutim, da i tako izdani izvaci ipak omogućavaju provođenje nekih postupaka, pa je izmjenama ta praksa i preuzeta.

#### **180.b**

Ovime se i pravno regulira praksa sudova koji su i do sada u postupku koristili povjerenike, kao službene predstavnike jedinice lokalne samouprave u obavljanju administrativnih poslova, a posebice u potvrđivanju činjenica koje su poznate većem broju ljudi u lokalnoj sredini, a tiču se nekretnina koje su predmet sastavljanja uložaka.

#### **Članak 39.**

Dodani pojmovi radi jedinstvene primjene članka 181. na sva tri postupka.

#### **Članak 40.**

Tekst članka izmijenjen je u skladu sa tekstom izmijenjenih i dopunjenih članaka 182.a do 185.

#### **Članci 41. i 42.**

Ovim člankom na jednostavniji način se uređuje pitanje sastavljanja posjedovnice na način da se relevantni podaci preuzimaju iz katastarskog operata.

#### **Članak 43.**

Propisuje se tko može biti upisan u vlastovnicu, sukladno članak 182.a ovoga Zakona kao i upis Republike Hrvatske kada na drugi način nije moguće utvrditi nositelja knjižnih prava, a sve u skladu sa odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, kao i potrebe da se upišu titulari za sve nekretnine.

#### **Članak 44.**

Brisane su odredbe članka 185. stavci 4. i 5. u kojima se određuje postupanje sa zgradama koje su izgrađene na više katastarskih čestica i koje se upisuju kao jedno zemljišnoknjižno tijelo. U postupcima osnivanja zemljišne knjige, odnosno zatvaranja stare zemljišne knjige formiraju se, temeljem jedinstva nekretnina, formiraju se jedna zemljišnoknjižna čestica u jednom zk ulošku te se u novom zk ulošku neće formirati više zk tijela iz stavka 4. i 5.

#### **Članak 45.**

Ovime se jasno propisuju sve potrebne radnje kod postupka otvaranja zemljišne knjige, jer je praksa pokazala da pojedini sudovi ne otvaraju taj postupak u času kada su sastavljeni svi ulošci zemljišne knjige.

Propisuje se otvaranje ispravnog postupka i za dio katastarske općine ili pojedine čestice kada se zemljišna knjiga osniva postupno.

#### **Članak 46.**

Propisuje se više lokacija za objavu javnog oglasa o otvaranju roka za ispravak, kako bi se postigla što veća javnost postupka, uslijed čega je brisan dosadašnji stavak 4. koji je vrlo općenito propisivao objavu oglasa. Propisuje se objava i na internetskim stranicama. Propisuje

se sadržaj oglasa, a izraz „Narodne novine“ zamjenjuje se riječima „službeno glasilo Republike Hrvatske“.

#### **Članak 47.**

Kako se u važećem članku 187. Zakona upis u zemljišnu knjigu ne smatra potpunim i istinitim, te se ni izvaci ne mogu smatrati potpunim i istinitim, u članku 188. Zakona dodan je stavak 3. kako bi bilo vidljivo da je i nakon otvaranja nove zemljišne knjige ispravni postupak u tijeku.

#### **Članak 48.**

Propisuju se isprave koje moraju biti priložene kao dokaz izjavljenoj prijavi ili prigovoru, kako bi se izbjeglo da se podnose posve neutemeljene prijave i prigovori. Propisuje se i postupak upisa u pisarnicu, jer postoje različite prakse sudova kod prijema prijava i prigovora.

#### **Članak 49.**

Precizno se određuje postupanje sa prijavama i prigovorima u odnosu na trenutak kada su pristigli zemljišnoknjižnom sudu.

#### **Članak 50.**

Uređuje se pitanje vezano uz pozivanje stranaka na raspravu za ispravak.

#### **Članak 51.**

Ovim člankom se precizira trenutak do kada se mogu podnijeti prijave i prigovori i izvan roka za ispravak.

#### **Članak 52.**

Ovim člankom određuju se ovlasti zemljišnoknjižnog suda za zaključenje rasprave uvijek kada ocijeni da je predmet dovoljno raspravljen, kao i obvezu istodobnog objavljivanja odluke.

#### **Članci 53. i 54.**

Na precizniji način se određuje postupanje suda u provođenju rasprave za ispravak.

#### **Članak 55.**

Ovim člankom definira se način postupanja suda kod otvaranja novog zemljišnoknjižnog uloška kada su podaci zemljišne knjige i katastra istovjetni.

Isto tako određuje se sadržaj podataka koji se unosi u vlastovnicu odnosno teretovnicu novoosnovanog zk uloška.

U stavku 4. izrijekom su određeni slučajevi kada se stari bespredmetni upisi odnosno hipoteke za koje su ispunjeni uvjeti za brisanje neće prenositi.



## **Članci 56.-57.**

Ovim člancima uređuju se slučajevi kad je provedena katastarska izmjera, a podaci u pretežitoj mjeri ili djelomično ne odgovaraju podacima iz zemljišne knjige, što uključuje i određeni stupanj izvanknjižnih prijenosa i okolnost da se u zemljišnoj knjizi nisu događale promjene. U takvim situacijama sastavljanje vlastovnice, pa i teretovnice prema pravilu da se navedeni listovi sastavljaju prema podacima iz takve zemljišne knjige pokazalo bi se krajnje neučinkovitim i ne bi dovelo do obnovljene zemljišne knjige, a što je već dosadašnja praksa potvrdila.

Prema predloženim izmjenama daje se mogućnost da se vlastovnica i teretovnica sastavi uz odgovarajuću primjenu pravila o osnivanju, a kako se radi o postupku u kojem se prednost kod sastavljanja uložka daje podacima s kojima raspolaže i katastar, čak i u slučaju da se pojavi sporna situacija u kojoj bi više osoba polagalo pravo na isto zemljište, od kojih niti jedna od njih nije ona koja je upisana u zemljišnoj knjizi, sud može uvažiti podatak iz katastarskog operata ne sastavljajući uložak sa onim osobama koje su upisane u zemljišnoj knjizi. Zbog toga je stavkom 4. predviđena mogućnost da sud sastavi vlastovnicu prema podacima iz zemljišne knjige, a navedeno će se ocjenjivati ovisno o svakom konkretnom slučaju.

### **Članak 199.c**

Prilikom prenošenja ručno vođenih zemljišnih podataka u digitalni oblik sa stanjem zadnjeg ručno provedenog upisa, dio zemljišnoknjižnih uložaka nije mogao biti prepisan zbog nečitkosti, oštećenja ili uništenja uslijed uporabe ručno vođene zemljišne knjige.

U tim slučajevima zemljišnoknjižni ulošci će se prevesti u digitalni oblik nakon provedbe postupka rekonstrukcije starog zemljišnoknjižnog uložka ili provedenog zemljišnoknjižnog ispravnog postupka i osnivanja novog zemljišnoknjižnog uložka

### **Članak 199 d.**

Poslovi osnivanja, obnova ili dopuna zemljišnih knjiga nastavak su dovršenih postupaka katastarskih izmjera za pojedine katastarske općine.

Kako je za te postupke zainteresiran veliki broj gradova i općina koje su spremne sufinancirati ili financirati ne samo katastarske izmjere već i postupaka osnivanja,obnova ili dopuna zemljišnih knjiga to je bilo potrebno urediti pravni okvir za tu vrstu financiranja.

Poslovi osnivanja,obnove ili dopune zemljišnih knjiga su poslovi od interesa za RH jer se njima sustavno uređuju imovinski odnosi i usklađuju katastarski i zemljišnoknjižni podaci i to za sve nositelje knjižnih prava, pa nema utemeljenog osnova da te poslove ne financiraju i gradovi ili općine, tim više što se i poslovi katastarske izmjere financiraju već duže vrijeme iz tih izvora.

Ovim člankom uređuje se jedinstvena primjena tog instituta za sve zemljišnoknjižne sudove .

## **Članak 58.**

Detaljnije se propisuje kada je moguće zahtijevati pokretanje pojedinačnog ispravnog postupka, s obzirom na različitu dosadašnju praksu sudova. Određuje se što može biti predmetom jednoj pojedinačnog ispravnog postupka. Propisuje se odgovarajuća primjena pravila o sastavljanju uložaka i ispravnom postupku propisanom za osnivanje zemljišne

knjige. Određuje se pojam “opravdani razlog“, koji je do sada bio uređen Zemljišnoknjižnim poslovníkom.

### **Članak 59.**

Precizira se sadržaj prijedloga i isprave koje treba priložiti. Dio odredbe koji govori o tome da u prijedlogu nije potrebno navoditi protustranke (protivnike upisa) temelji se na činjenici da je često riječ o osobama bez adresa, osobama sa starim adresama i slično te da je često riječ o velikom broju osoba.

Propisuje se institut zabilježbe pokretanja pojedinačnog ispravnog postupka, kao i njezini učinci.

Propisuje se uputa o pravnom lijeku protiv rješenja kojim je dopuštena zabilježba pokretanja pojedinačnog ispravnog postupka

Određuje se sadržaj oglasa, rok za podnošenje prijave i prigovora te mjesta objave oglasa. Odredba je usklađena sa tekstom odredbe ovoga Zakona koja uređuje objavu oglasa u ispravnom postupku kod osnivanja zemljišne knjige. Određuje se i tko snosi trošak objave oglasa.

Propisuje se kome se dostavlja rješenje o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka. Time se otklanja dosadašnja praksa sudova koji su dostavljali rješenje svim upisanim vlasnicima, bez obzira na to što je već iz stanja zemljišne knjige bilo razvidno da je dostava nemoguća (npr. upisi stari i preko 100 godina). Time se umanjuje trošak poštarine, a postupak postaje efikasniji.

Određuje se upis zabilježbe prijave i prigovora po službenoj dužnosti te se propisuje da su svi podnesci u pojedinačnom ispravnom postupku istodobni, pa tako dan pristizanja podneska nije od utjecaja na donošenje odluke.

Ovim člankom određuju se i osobe koje se sukladno zakonu pozivaju na raspravu što mogu biti i ovlašteni inženjeri geodezije koji su izradili prijavne listove za provedbu u zemljišnu knjigu.

Stručni pomagač nema svojstvo sudskog vještaka, ali u velikoj mjeri može pomoći sudu da u jednom postupku koji nema formu vještačenja odgovori na sva stručna pitanja.

### **Članak 60.**

Napušta se pojam „EOP-zemljišna knjiga“ i uvodi novi naslov.

### **Članci 61., 62. i 63.**

Pojam „EOP-zemljišna knjiga“ zamjenjuje se pojmom “ BZP“.

### **Članci 64. i 65.**

Prijenos zemljišnoknjižnih podataka u BZP je tehnički prijenos važećih usklađenih upisa u posebnu bazu podataka, kojim se prijenosom ne mijenjaju dosadašnji podaci o nekretnini, već se podaci o nekretnini vode u drugačijem sustavu, u kojem više ne dolazi do mogućnosti razilaženja podataka zemljišne knjige i podatak katastarskog operata. Kako prilikom

prijenosa ne dolazi do promjene podataka, predlaže se brisanje članka 205. koji propisuje objavu oglasa, kao da je riječ o novoosnovanoj zemljišnoj knjizi.

### **Članci 66.-69.**

Terminološko usklađenje zbog napuštanja pojma EOP –zemljišne knjige.

### **Članak 70.**

Omogućuje se prijenos čestica u BZP koji nije uvjetovan postojanjem katastra nekretnina. Predmet prijenosa mogu biti sve čestice čiji su podaci usklađeni u odnosu na obje evidencije (zemljišna knjiga i katastar).

### **Članci 71.-74.**

Terminološko usklađenje zbog napuštanja pojma EOP –zemljišne knjige.

Briše se članak 210. i briše se naslov „Pristojbe“.

### **Članak 75.**

Statističko praćenje rada zemljišnoknjižnih sudova pokazuje povremenu ili trajnu nužnost da se zbog privremenog ili trajnog povećanja priliva predmeta, ili zbog drugih opravdanih razloga poveća broj sudskih službenika u tom sudu dok god za to postoji potreba.

U sudu sa više zemljišnoknjižnih odjela te potrebe moguće je riješiti privremenim rasporedom unutar istog suda, o čemu odlučuje predsjednik tog suda.

Međutim kada se ukaže nužnost privremenog rasporeda djelatnika sa jednog na drugi sud sukladno važećim propisima potrebna je suglasnost oba predsjednika suda.

Kako bi se omogućilo da ne dolazi do zapreka u primjeni tog instituta predloženo je da ministar nadležan za poslove pravosuđa svojim rješenjem privremeno ili trajno raspoređuje sudske službenike jednog zemljišnoknjižnog suda u drugi zemljišnoknjižni sud uvijek kada se to ukaže nužnim za održavanje zadovoljavajuće ažurnosti u radu sudova.

Ovo rješenje je u skladu i sa predloženim izmjenama u Zakonu o sudovima.

Privremeni raspored, digitalizacijom zemljišnih knjiga, omogućen je za rješavanje predmeta u drugom sudu udaljenim pristupom i bez fizičkog preseljenja službenika, što u velikoj mjeri utječe na ukupne troškove tih aktivnosti.

Trajni raspored u drugi sud trebao bi osigurati popunjenost zemljišnoknjižnih sudova kada u jednom od njih dođe do trajnog smanjenja broja predmeta pa se na taj način osigurava kontinuitet rada bez s jedne strane otpuštanja a sa druge strane primitak novih djelatnika.

Posebno se institut privremenog upućivanja može koristiti u postupcima osnivanja, obnove ili dopune zemljišnih knjiga za sudove koji zbog nedostatka djelatnika ne mogu provoditi te postupke.

## **Prijelazne i završne odredbe**

### **Članak 76.**

Ovim člankom usklađuje se pojmovno naziv zemljišne knjige na način da se briše pojam „ručno vođene zemljišne knjige“ u svim odredbama Zakona o zemljišnim knjigama, jer se zemljišna knjiga koja se vodi samo elektronički naziva jedinstvenim pojmom „zemljišna knjiga.“

### **Članak 77.**

Kako je u članku 34. propisano da osobe navedene u stavku 1. tog članka moraju ispunjavati tehničke uvjete odnosno održavati tehničke uređaje za elektronički pristup zemljišnoknjižnom sudu, ovim člankom se uređuje rok od 3 mjeseca, ne od dana stupanja na snagu Zakona nego Pravilnika iz članka 35. Zakona.

### **Članak 78.**

Kako je u članku 34. propisano da osobe navedene u stavku 1. tog članka moraju ispunjavati tehničke uvjete odnosno održavati tehničke uređaje za elektronički pristup zemljišnoknjižnom sudu, ovim člankom se uređuje rok od 3 mjeseca, ne od dana stupanja na snagu Zakona nego Pravilnika iz članka 35. Zakona.

Ovim člankom određuje se rok kojim se ministar nadležan za poslove pravosuđa obvezuje da donese podzakonski akt iz članka 33. ovoga Zakona.

Iako se radi o instruktivnom roku propisani rokovi imaju utjecaja na primjenu prvenstveno članka 35. ovoga Zakona jer od tog dana teku daljnji rokovi za uvođenje elektroničke prijave u zemljišnoknjižni sustav pa je zadani rok određen sa najviše 3 mjeseca.

### **Članak 79.**

Kako je odredbama ovoga zakona omogućeno da se dostava vrši i objavom na elektroničkoj oglasnoj ploči suda to se ovim člankom određuju rokovi u kojima su zemljišnoknjižni sudovi dužni osnovati elektroničku oglasnu ploču. Smatra se da je rok od 12 mjeseci primjeren za propisane aktivnosti.

### **Članak 80.**

Ovim člankom određuje se da nakon stupanja na snagu ovoga Zakona isključuje mogućnost da se u katastarskim općinama u kojima nije osnovana zemljišna knjiga za istu česticu osnivaju novi kartoni zemljišta, već se ili otvaraju novi zemljišnoknjižni ulošci kao dio osnovane zemljišne knjige ili provode pojedinačni ispravni postupci radi osnivanja novih zemljišnoknjižnih uložaka temeljem pologa isprava.

Ovim člankom određuje se da nakon stupanja na snagu ovoga Zakona isključuje mogućnost da se u katastarskim općinama u kojima nije osnovana zemljišna knjiga za istu česticu osnivaju novi kartoni zemljišta, već se ili otvaraju novi zemljišnoknjižni ulošci kao dio osnovane zemljišne knjige ili provode pojedinačni ispravni postupci radi osnivanja novih zemljišnoknjižnih uložaka temeljem pologa isprava.

### **Članak 81.**

Propisuje se primjena u odnosu na odredbe Zemljišnoknjižnog poslovnika. Određuje se rok za donošenje tog podzakonskog akta, kao i postupanje sudova u tom prijelaznom razdoblju do donošenja novog Zemljišnoknjižnog poslovnika.

### **Članak 82.**

Ovim člankom uvode se prijelazni slučajevi za djelatnike zemljišnoknjižnih sudova koji ispunjavaju uvjete za rad prema važećem Zakonu, ali neće ispunjavati te uvjete iz izmjena zakona obuhvaćenih člankom 109.a ovoga Zakona.

### **Članak 83.**

Ovim člankom uređuje se postupanje zk suda u postupcima u kojima se provodi osnivanje, obnova ili dopuna zemljišne knjige, a dovršenje će biti nakon stupanja na snagu ovog Zakona.

### **Članak 84.**

Ovim člankom uređuje se postupanje sa žalbama uloženim do dana stupanja na snagu Zakona i nakon njegovog stupanja. Posebno je naznačeno da će i nakon stupanja na snagu ovog Zakona o žalbama protiv odluka zk suda odlučivati nadležni Županijski sud sve do dana početka rada visokog zemljišnoknjižnog suda koji će od tada preuzeti sve žalbene predmete.

### **Članak 85.**

Ovim člankom uređuju se slučajevi kada je nužno definirati vlasnički status na poljoprivrednom i građevinskom zemljištu koje je dijelom unutar građevinskog područja a upisano je kao društveno vlasništvo.

U tim slučajevima se uvodi institut suvlasništva u neutvrđenim omjerima u korist RH i jedinice lokalne samouprave dok se temeljem provedene parcelacije ne utvrde omjeri odnosno ne dođe do razgraničenja između poljoprivrednog i građevinskog zemljišta.

### **Članak 86.**

U namjeri da se ubrza postupak upisa stečenih knjižnih prava kao preduvjeta pravne sigurnosti u prometu nekretnina ovim člankom željelo se bez intervencija u Zakon o sudskim pristojbama poticati pravodobna registracija svih pravnih aktivnosti koje utječu na ažurnost zemljišnih knjiga.

Na ovaj način uvodi se različit obračun sudskih pristojbi za one predlagatelje za upis prava vlasništva koji u razumnom roku ( 60 dana ) ne podnese prijedlog za upis stečenog zemljišnoknjižnog prava.

Ovim člankom uređen je i početak njegove primjene.

### **Članci 87. i 88.**

Po postojećem čl. 57. st. 7 Zemljišnoknjižnog poslovnika, zk sudovi upisuju plombe povodom dostavljenih prijedloga kojim se traži donošenje rješenja o privremenoj mjeri, ovrsi i sl. , te je dosadašnja praksa pokazala da zk sudovi zbog postojanja takvih plombi nisu rješavali kasnije zaprimljene prijedloge za upis. Otežavajuća okolnost se sastojala u tome da se u pravilu radilo o postupcima kod kojih se nije radilo o sporu o knjižnom pravu, zbog čega nije bilo mjesta upisu zabilježbe spora.

Predloženom izmjenom zapravo se čini vidljivim i to putem upisa koji ima značenje zabilježbe da se pred drugim sudom ili drugim nadležnim tijelom vodi postupak u kojem bi se moglo donijeti rješenje a na temelju kojeg bi zk sud mogao dopustiti upis. Takav upis će omogućiti nesmetano donošenje odluke u svim kasnije zaprimljenim prijedlozima, a oni koji ostvare upis ne mogu se pravdati da nisu znali za postojanje plombe odnosno zabilježbe kojom se činilo vidljivim da se vodi postupak iz čl. 57. st. 7 Zemljišnoknjižnog poslovnika.

Članak 57. stavak 7 . Zemljišnoknjižnog poslovnika prestaje važiti jer se zamjenjuje novim člankom 84.a Zakona (članak 7. ovog Zakona).

### **Članak 89.**

Za stupanje na snagu ovog zakona određuje se rok od osam dana od dana njegove objave jer se ocjenjuje da je to vremenski dovoljno da se svi zainteresirani upute u odredbe Zakona, a isto tako ne postoje posebni uvjeti koje bi trebalo zadovoljiti za njegovu primjenu.

Kako je člankom 24. Zakona određeno da revizija u zemljišnoknjižnim postupcima nije dopuštena iz razloga što će jedan žalbeni sud (Visoki zemljišnoknjižni sud) rješavati žalbe i time osigurati jedinstvenu primjenu prava i ujednačenje sudske prakse, ovim člankom je predloženo da se do početka rada Visokog zemljišnoknjižnog suda odgodi primjena članka 24. kako bi se u vremenu od dana stupanja na snagu Zakona do početka rada tog suda, osigurala pravna zaštita – izvanredna revizija.

Sadašnji tekst zakona obuhvaćao je odredbe o ručno vođenoj i elektronički vođenoj zemljišnoj knjizi (EOP zemljišna knjiga ) koje odredbe nisu bile u primjeni zbog nepostojanja BZP-a kao baze za pohranjivanje katastarskih općina kojima su usklađeni podaci zemljišne knjige sa podacima katastarskog operata, bilo je nužno ovim zakonom odrediti primjenu tih odredaba sa uspostavom BZP-a koji je u razvojnoj fazi i koji će se ustrojem primjenjivati za određeni broj katastarskih općina uz sada uređen sustav.

## **TEKST ODREDABA ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA KOJE SE MIJENJAJU I DOPUNJUJU**

### **Članak 5.**

- (1) Zemljišne knjige vode općinski sudovi.
- (2) Zemljišnoknjižni sud je sud prvoga stupnja nadležan za vođenje zemljišnih knjiga.
- (3) U sudu iz stavka 2. ovoga članka zemljišne knjige vodi poseban zemljišnoknjižni odjel.
- (4) 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 ovlaštenoga zemljišnoknjižnog referenta.
- (5) Za zemljišnoknjižni odjel vodi se poseban dnevnik zemljišnoknjižnih podnesaka.

### **Članak 6.**

- (1) Zemljišne knjige vode se ručno (ručno vođena zemljišna knjiga) ili elektroničkom obradom podataka (zemljišna knjiga vođena elektroničkom obradom podataka: EOP-zemljišna knjiga).
- (2) Zemljišna knjiga vođena elektroničkom obradom podataka zajedno s katastrom vođenim elektroničkom obradom podataka čine bazu zemljišnih podataka Republike Hrvatske (u daljnjem tekstu: BZP) koja se vodi jedinstveno i na jednom mjestu za cijelu Republiku Hrvatsku.
- (3) Odredbe ovoga Zakona primjenjuju se kako na ručno vođenu tako i na zemljišnu knjigu vođenu elektroničkom obradom podataka, ako za zemljišnu knjigu vođenu elektroničkom obradom podataka ovim Zakonom nije što posebno određeno.
- (4) Ministar pravosuđa određuje pojedinom sudu hoće li se zemljišne knjige za pojedinu katastarsku općinu voditi ručno ili elektroničkom obradom podataka.

### **Članak 7.**

- (1) Zemljišna knjiga je javna.
- (2) Svatko može zahtijevati uvid u zemljišnu knjigu i sve pomoćne popise u nazočnosti voditelja zemljišne knjige i iz nje dobiti izvatke odnosno ispise i prijepise.

### **Članak 44.**

- (1) Upisi u zemljišnu knjigu dopustit će se samo na temelju isprava koje nemaju očitih nedostataka koji dovode u sumnju njihovu vjerodostojnost. Ako se isprave sastoje iz više listova, oni moraju biti tako spojeni da se ne može umetnuti ni jedan list.
- (2) U ispravama moraju osobe protiv kojih i u čiju se korist upis zahtijeva biti navedene tako da ne postoji opasnost da ih se zamijeni s drugima (primjerice navođenjem datuma rođenja,

matičnoga broja i sl.), a moraju biti navedeni i mjesto, dan, mjesec i godina gdje i kad su isprave sastavljene.

#### **Članak 59.**

Javne isprave na temelju kojih se može dopustiti predbilježba jesu:

- a) neizvršene pravomoćne domaće sudske odluke kojima se stvarno pravo bezuvjetno utvrđuje ili dosudjuje ili se bezuvjetno odbija,
- b) odluke domaćih sudova, odnosno s njima izjednačenih odluka drugih tijela vlasti kojima se predbilježba određuje kao mjera osiguranja,
- c) ostale javne isprave određene posebnim zakonom.

#### **Članak 74.**

Zabilježba prvenstvenoga reda gubi učinak protekom roka od godine dana od njezina upisa ako se radi o založnom pravu koje se osniva, a u ostalim slučajevima navedenim u članku 72. ovoga Zakona protekom roka od šezdeset dana od njezina upisa. U odluci kojom se udovoljava prijedlogu naznačit će se dan kojim završava rok.

#### **Članak 91.**

- (1) Zemljišnoknjižni sud postupka po pravilima izvanparničnoga postupka, a podredno parničnoga postupka, ako zakonom nije što drugo određeno.
- (2) Glede troškova u zemljišnoknjižnim predmetima na odgovarajući se način primjenjuju propisi parničnoga postupka, ako nije što drugo propisano.

#### **Članak 97.**

- (1) Prijedlog za upis podnosi se u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik kod zemljišnoknjižnoga 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.
- (3) Ministar nadležan za poslove pravosuđa, radi povećanja učinkovitosti propisat će da se zemljišnoknjižni prijedlozi i u ručno vođenoj zemljišnoj knjizi podnose na propisanim obrascima. Pravilnikom će se propisati obrasci u zemljišnoknjižnom postupku.
- (4) Prijedlog koji nije podnesen na propisanom obrascu neće se samo zbog toga odbaciti ako se po njemu inače može postupiti.

#### **Članak 99.**

- (1) Prijedlog za upis treba sadržavati oznaku zemljišnoknjižnoga suda kojem se prijedlog podnosi, ime i adresu podnositelja i osoba koje će trebati obavijestiti o rješenju te broj zemljišnoknjižnoga uložka i oznaku čestica upisanih u zemljišnoknjižni uložak u kojem bi se upis trebao provesti.
- (2) 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 knjižnoga prava samo na plodovima zemljišta, to u prijedlogu za upis mora biti izrijekom navedeno.

(3) Zemljišnoknjižni ulošci u kojima bi se upis trebao provesti moraju se navesti oznakom kakvom su označeni u zemljišnoj knjizi.

#### **Članak 109.a**

- (1) Rješenje u smislu članka 109. ovoga Zakona donosi ovlaštenu zemljišnoknjižni referent u sudu.
- (2) Ovlaštenu zemljišnoknjižni referent provodi i druge radnje u zemljišnoknjižnom postupku koje prethode donošenju rješenja.
- (3) Ovlaštenoga 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 ovlaštenu zemljišnoknjižni referent povjerava predsjednik zemljišnoknjižnog suda u koji je službenik imenovan.

#### **Članak 109.b**

(1) Službenik se može imenovati za ovlaštenoga zemljišnoknjižnog referenta ukoliko udovoljava sljedećim uvjetima:

1. položen poseban stručni ispit za ovlaštenoga 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. ovoga članka polaže se kod Ministarstva pravosuđa.

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

#### **Članak 111.**

(1) Ako se prijedlog za upis odbije, odbijeni će se prijedlog zabilježiti. Međutim, toj zabilježbi nema mjesta ako se iz prijedloga za upis ili njegovih priloga ne može razabrati na koju se nekretninu ili pravo odnosi, ako nekretnina ili pravo nisu upisani u zemljišne knjige toga suda, ili su upisani u korist druge osobe, a ne one protiv koje bi se s obzirom na sadržaj isprave trebao provesti upis.

(2) Ako je prijedlog za upis odbio neki drugi sud, a ne zemljišnoknjižni sud, taj će drugi sud po službenoj dužnosti zatražiti od zemljišnoknjižnoga suda da provede zabilježbu odbijenoga prijedloga za upis.

(3) Kad odluka o odbijanju prijedloga za upis postane pravomoćna, zemljišnoknjižni sud će po službenoj dužnosti izbrisati zabilježbu odbijenoga prijedloga i o tome obavijestiti stranke.

### **Članak 117.**

(1) Pogreška u upisu koja se opazi nakon provedenoga upisa može se ispraviti na temelju rješenja zemljišnoknjižnoga suda o ispravku pogrešnoga upisa, donesenoga na temelju sporazuma svih zainteresiranih osoba u postupku pred zemljišnoknjižnim sudom za ispravak pogrešnoga upisa.

(2) U postupku za ispravak pogrešnoga upisa zemljišnoknjižni sud će saslušati sve zainteresirane osobe kako bi utvrdio postoji li mogućnost sporazumnoga ispravka. Postigne li se sporazum o ispravku pogrešnoga upisa, zemljišnoknjižni sud će donijeti rješenje o ispravku pogrešnoga upisa uz nalog da se ispravak provede u zemljišnoj knjizi s učinkom od časa kad je bio zahtijevan upis koji je ispravljen. Rješenje o ispravku dostavlja se prema odredbama o dostavi iz ovoga Zakona.

(3) Ne dođe li do sporazuma o ispravku pogrešnoga upisa, zemljišnoknjižni sud će one koji zahtijevaju ispravak uputiti na parnicu i odredit će im primjereni rok radi podnošenja tužbe.

### **Članak 120.**

(1) 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.

(2) Rješenje o upisu dostavlja se tek nakon njegove provedbe.

(3) Rješenja u zemljišnoknjižnom postupku dostavljaju se osobno.

### **Članak 121.**

(1) Rješenje kojim se dopušta potpuno ili djelomično brisanje nekoga upisa dostavlja se i svim osobama koje imaju uknjižena ili predbilježena prava na onom pravu čije se potpuno ili djelomično brisanje rješenjem dopušta.

(2) Rješenje o uknjižbi ili predbilježbi kojima se zalažu ili ustupaju već upisana prava trećih osoba dostavlja se i vlasniku nekretnine.

(3) Rješenje o predbilježbi izdano povodom prijedloga koji je podnio navodni opunomoćenik čija punomoć nije valjana za uknjižbu dostavlja se i opunomoćitelju.

(4) Rješenje o uknjižbi ili predbilježbi vlasništva dostavlja se i založnim vjerovnicima.

(5) Rješenje o ispravku upisa dostavit će se osobama kojima se dostavlja i rješenje o upisu.

(6) Rješenja zemljišnoknjižnoga suda nužna za postupanje tijela nadležnoga za katastar zemljišta, u granicama njegove nadležnosti, dostavljaju mu se po službenoj dužnosti.

(7) Rješenja zemljišnoknjižnog 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, moraju sadržavati osobni identifikacijski broj od dana njegove dodjele, te se ista po službenoj dužnosti dostavljaju nadležnoj poreznoj upravi.

### **Članak 123.**

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

(2) U povodu žalbe protiv rješenja ovlaštenoga 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 bi donio sudac na temelju članka 109.c stavka 3. ovoga Zakona.

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

#### **Članak 124.**

(1) Žalba ne odgađa provedbu upisa.

(2) U žalbi se ne mogu iznositi nove činjenice niti prilagati nove isprave. Sud drugoga stupnja odlučuje o žalbi samo na temelju činjeničnoga i pravnoga stanja kakvo je bilo u času kad je zemljišnoknjižni prijedlog stigao zemljišnoknjižnom sudu.

#### **Članak 126.**

(1) Rješenje suda prvoga stupnja o odbacivanju žalbe zabilježiti će se po službenoj dužnosti.

(2) Rješenjem drugostupanjskoga suda kojim se potvrđuje prvostupanjska odluka o odbacivanju žalbe narediti će se brisanje zabilježbe iz stavka 1. ovoga članka.

(3) Ako drugostupanjski sud ukine rješenje o odbacivanju žalbe, zabilježba iz stavka 1. ovoga članka smatrat će se zabilježbom žalbe.

#### **Članak 127.**

(1) Žalba protiv rješenja o upisu zabilježiti će se po službenoj dužnosti. Tu će se zabilježbu izbrisati po službenoj dužnosti, ako žalba bude odbijena.

(2) Rješenjem drugostupanjskoga suda kojim se usvaja žalba protiv rješenja o upisu, naložiti će se brisanje upisa, uspostava prijašnjega zemljišnoknjižnoga stanja i brisanje zabilježbe žalbe protiv rješenja.

#### **Članak 128.**

(1) Rješenjem žalbenoga suda kojim se žalba odbija i potvrđuje prvostupanjsko rješenje o odbijanju upisa narediti će se da se zabilježba rješenja o odbijanju izbriše i sudionici o tome obavijeste.

(2) Rješenjem žalbenoga suda kojim se žalba usvaja i preinačuje prvostupanjsko rješenje o odbijanju upisa naložiti će se upis koji je bio zahtijevan i brisanje zabilježbe o odbijanju upisa.

(3) Učinak upisa provedenoga po stavku 2. ovoga članka bit će kao da je proveden u času kad je prijedlog bio podnesen.

### **Dio četvrti POSEBNE ODREDBE O ZEMLJIŠNOJ KNJIZI VOĐENOJ ELEKTRONIČKOM OBRADOM PODATAKA I ZEMLJIŠNOKNJIŽNOM POSTUPKU**

#### **Glava 1. EOP-ZEMLJIŠNA KNJIGA**

#### **Članak 163.**

(1) EOP-zemljišna knjiga je evidencija vođena elektroničkom obradom podataka o pravnom stanju nekretnina mjerodavnom za pravni promet, a sastoji se od katastarskih podataka o obliku, površini i izgrađenosti zemljišta, te podataka zemljišnoknjižnoga suda o pravnom stanju zemljišta pohranjenih u bazu zemljišnih podataka (BZP).

(2) Na EOP-zemljišnu knjigu primjenjuju se odredbe ovoga Zakona o zemljišnim knjigama kad odredbama ovoga dijela Zakona nije što posebno određeno.

#### **Članak 163.a**

- (1) Baza zemljišnih podataka (BZP) i podaci baze digitalnih katastarskih planova povezat će se u Zajednički informacijski sustav (u daljnjem tekstu: ZIS).
- (2) Ustrojstvo i djelovanje ZIS-a uredit će ministar pravosuđa i ravnatelj Državne geodetske uprave sporazumno

#### **Članak 164.**

- (1) Glavna knjiga sastoji se od popisa upisa i popisa izbrisanih upisa, koji su pravno izjednačeni.
- (2) Glavna knjiga, kao dio EOP-zemljišne knjige, vodi se isključivo pohranjivanjem upisa u bazu zemljišnih podataka (BZP) koje ima značenje provedbe upisa.
- (3) Svaki upis pohranjen u glavnu knjigu označava se datumom upisa i brojem dnevnika.
- (4) Podaci o obliku, površini i izgrađenosti nisu posebni zemljišnoknjižni upisi u glavnoj knjizi, već katastarski podaci o tome pohranjeni u BZP koji čine dio glavne knjige.
- (5) Na podatke sadržane u BZP ne primjenjuju se odredbe o uzajamnom obavještanju zemljišnoknjižnih sudova i tijela nadležnoga za katastar.

#### **Članak 167.**

- (1) Zbirka isprava u EOP-zemljišnoj knjizi vodi se ručno.
- (2) Ministar pravosuđa može donijeti odluku da se zbirka isprava vodi i u elektronskom obliku, kao dio ZIS-a

#### **Članak 168.**

- (1) Uz EOP-zemljišnu knjigu vodi se zbirka zemljišnoknjižnih rješenja, uz odgovarajuću primjenu pravila za vođenje zbirke isprava.
- (2) Nikome se ne može prigovoriti da nije bio u dobroj vjeri samo zbog toga što mu nije poznat sadržaj zbirke zemljišnoknjižnih rješenja.

#### **Članak 169.**

Pomoćni popisi vode se samo putem elektroničke obrade podataka kao dio BZP.

#### **Članak 170.**

- (1) Uvid u glavnu knjigu, pomoćne popise i dnevnik zemljišnoknjižnih podnesaka ostvaruje se izdavanjem ispisa iz BZP.
- (2) Ako se stranka time zadovolji, uvid se ostvaruje prikladnim tehničkim uređajima, a voditelj zemljišne knjige će na zahtjev dati i potrebne usmene obavijesti o upisima u glavnu knjigu ili u pomoćni popis.
- (3) Umjesto zemljišnoknjižnih izvadaka izdaju se ispisi iz BZP.
- (4) Na ispise iz glavne knjige i pomoćnih popisa samo na zahtjev stavlja se pečat i potpis voditelja zemljišne knjige.

(5) Zemljišnoknjižni sudovi i tijela nadležna za katastar daju ispile i omogućuju uvid u sve podatke o zemljištu pohranjene u BZP, bez obzira u kojoj se katastarskoj općini nalazi zemljište.

### **Članak 171.**

(1) Kad ministar pravosuđa odredi, javni bilježnici su dužni u svom uredu osigurati tehničke pretpostavke i održavati tehničke uređaje za uvid u BZP.

(2) Ministar pravosuđa dopustit će rješenjem, na njegov zahtjev, i odvjetniku da u svom uredu drži tehničke uređaje za uvid u BZP, vodeći računa o tehničkim mogućnostima.

(3) Ministar pravosuđa dopustit će rješenjem, na zahtjev ravnatelja Državne geodetske uprave, osobama ovlaštenim za obavljanje poslova državne izmjere i katastra nekretnina, da u svom uredu drže tehničke uređaje za uvid u Bazu zemljišnih podataka (BZP), vodeći računa o tehničkim mogućnostima sustava

(4) Javni bilježnici i odvjetnici iz stavka 2. ovoga članka dužni su svakome omogućiti pristup BZP. Za to imaju pravo na naknadu čija visina ne može biti viša od pristojbe propisane za uvid obavljen u sudu.

### **Članak 173.**

(1) Ovlaštenje za uvid BZP dano u skladu s člancima 171. i 172. ovoga Zakona može ministar pravosuđa učiniti ovisnim o ispunjenju određenih tehničkih uvjeta da bi se osigurala uredna uporaba BZP.

(2) Ministar pravosuđa ovlašten je povući ovlaštenje za uvid u BZP dano u skladu s člankom 171. stavkom 2. i člankom 172. ovoga Zakona, ako utvrdi da uvjeti iz stavka 1. ovoga članka nisu ispunjeni. Ovlaštenje može ponovno dati kad postane vjerojatno da će uvjeti biti ispunjeni.

(3) Ministar pravosuđa donijet će pravilnik u kojem će odrediti tko će i pod kojim uvjetima plaćati naknadu za uvid u BZP.

### **Članak 176.**

(1) U zemljišnoknjižnim upisima ne treba navoditi vrstu upisa, osim ako se radi o predbilježbi.

(2) Kod stjecanja vlasništva i hipoteke treba ispravu iz koje proizlazi pravo na stjecanje vlasništva ili založnoga prava označiti po datumu kad je izdana i po bitnom sadržaju, a ako se radi o jednoj od isprava navedenih u članku 55. stavku 1. b ovoga Zakona, i po njezinoj vrsti. Ministar pravosuđa može u sporazumu s čelnikom središnjega tijela državne uprave mjerodavnoga za katastar odrediti da se pritom trebaju rabiti određene oznake. U slučaju više datuma izdanja isprave, navodi se samo zadnji.

(3) Ako što drugo ne proizlazi iz stavka 2. ovoga članka i članka 16. stavka 2. ovoga Zakona, izostavlja se navođenje isprave u zemljišnoknjižnim upisima.

### **Članak 179.**

- (1) Zemljišna knjiga osnovat će se za svaku katastarsku općinu za koju se takva knjiga još ne vodi.
- (2) Zemljišnu knjigu na temelju odluke ministra pravosuđa osniva po službenoj dužnosti sud prvoga stupnja na čijem je području katastarska općina za koju se zemljišna knjiga osniva.
- (3) Zemljišna knjiga osnovat će se kao EOP-zemljišna knjiga, ako ministar pravosuđa ne odredi drukčije.
- (4) Osnivanje zemljišne knjige provodi sudac pojedinac ili sudski savjetnik ali pojedine radnje u postupku mogu se povjeriti i ovlaštenom zemljišnoknjižnom referentu prema odluci predsjednika suda.
- (5) Pojedine radnje u postupku osnivanja zemljišne knjige mogu se povjeriti i zemljišnoknjižnom referentu, koji će te poslove obavljati pod nadzorom suca ili sudskog savjetnika.

### **Članak 180.**

- (1) Zemljišna knjiga je osnovana onoga dana koji ministar pravosuđa, nakon što utvrdi da su sastavljeni zemljišnoknjižni ulošci, odredi da će se s njima postupati kao sa zemljišnom knjigom (dan otvaranja zemljišne knjige).
- (2) S danom otvaranja osnovane zemljišne knjige zatvara se zemljišna knjiga, ako je do tada bila u uporabi, i knjiga položenih ugovora.
- (3) S otvaranjem zemljišne knjige ujedno se otvara postupak ispravljanja upisa u njoj (ispravni postupak).
- (4) Nakon otvaranja osnovane zemljišne knjige upisi iz dotada neriješenih predmeta provest će se u novoj zemljišnoj knjizi. U novoosnovanoj zemljišnoj knjizi učinit će se vidljivim predmeti koji nisu riješeni u trenutku njezina otvaranja; o neriješenim predmetima odlučivat će se prije ostalih predmeta i podnesaka.

### **Članak 181.**

- (1) Zemljišnoknjižni ulošci sastavit će se radi osnivanja zemljišne knjige po pravilu da će svaka pojedina katastarska čestica činiti zasebno zemljišnoknjižno tijelo, za koje će se sastaviti poseban zemljišnoknjižni uložak, osim ako je zakonom drukčije određeno.
- (2) Kad je na više katastarskih čestica izgrađena jedna zgrada, ili one inače čine pravnu cjelinu, sve će se one kao jedno zemljišnoknjižno tijelo upisati u isti zemljišnoknjižni uložak.
- (3) U jedan zemljišnoknjižni uložak upisat će se više katastarskih čestica koje nisu različito opterećene, a pripadaju istom vlasniku, ako on to zahtijeva prijavom u ispravnom postupku.

### **Članak 182.**

U posjedovnicu, vlastovnicu i teretovnicu zemljišnoknjižnoga uloška koji se sastavlja unijet će se podaci koji će se preuzeti iz zemljišne knjige koja će se zatvoriti osnivanjem nove zemljišne knjige, te iz knjige položenih ugovora i katastra, a prema pravilima iz članka 183. do 185. ovoga Zakona.

### **Članak 183.**

U posjedovnicu uloška koji se sastavlja unijet će se podaci iz katastra o površini, obliku i izgrađenosti katastarske čestice, odnosno svih čestica koje tvore zemljišnoknjižno tijelo.

#### **Članak 184.**

- (1) U vlastovnicu uložka koji se sastavlja unijet će se podaci o vlasnicima iz zemljišne knjige koja će se zatvoriti osnivanjem nove zemljišne knjige, te iz knjige položenih ugovora.
- (2) Ako u zemljišnoj knjizi koja će se zatvoriti otvaranjem nove, a ni u knjizi položenih ugovora, ne postoji podatak kome pripada pravo vlasništva nekoga zemljišnoknjižnog tijela, ili postoji samo glede nekih dijelova prava vlasništva ali ne svih, kao vlasnik, odnosno suvlasnik u preostalom dijelu pravo vlasništva upisat će se osoba koja je prema katastru posjednik, odnosno korisnik zemljišta.
- (3) Kad u slučaju iz stavka 2. ovoga članka, niti prema katastru nije moguće u vlastovnicu unijeti podatak o vlasniku odnosno suvlasniku nekoga zemljišnoknjižnoga tijela, upisat će se Republika Hrvatska kao vlasnik odnosno suvlasnik.
- (4) Kad je na više katastarskih čestica izgrađena jedna zgrada, ili one inače čine pravnu cjelinu, pa će se kao jedno zemljišnoknjižno tijelo upisati u isti zemljišnoknjižni uložak, upisat će se u vlastovnicu podaci o vlasniku, odnosno suvlasnicima cijeloga toga zemljišnoknjižnog tijela.
- (5) Na upis iz stavka 4. ovoga članka primijenit će se pravila iz stavka 1. do 3. ovoga članka, s time što će se kao suvlasnici cijeloga zemljišnoknjižnoga tijela upisati svi koji bi po tim pravilima inače bili upisani kao vlasnici ili suvlasnici pojedinih čestica, i to će se upisati kao suvlasnici na jednake dijelove ako ne postoji isprava o utvrđenju veličine njihovih suvlasničkih dijelova.
- (6) U postupku osnivanja, obnove i dopune zemljišne knjige vođene do dana stupanja na snagu Zakona o osobnom identifikacijskom broju («Narodne novine», br. 60/08.) moraju se utvrditi osobni identifikacijski brojevi nositelja knjižnih prava, a ako isti nije dodijeljen, uz podatke o nositeljima knjižnih prava može se primijeniti i jedinstveni matični broj građana (MBG), odnosno matični broj (MB) te sistemski brojevi koje je dodijelilo Ministarstvo financija-Porezna uprava.

#### **Članak 185.**

- (1) U teretovnicu uložka koji se sastavlja unijet će se podaci o teretima i njihovim ovlaštenicima iz zemljišne knjige koja će se zatvoriti osnivanjem nove zemljišne knjige, knjige položenih ugovora i položenih isprava u sudu
- (2) U teretovnicu će se unijeti i podaci o teretima iz katastra zemljišta, ako nisu u suprotnosti s ostalim podacima upisanim u posjedovnicu, vlastovnicu ili teretovnicu.
- (3) Tereti će se u teretovnicu upisivati s onim prvenstvenim redom koji dobivaju po vremenskom redosljedju kojim su bili uneseni u zemljišnu knjigu koja će se zatvoriti osnivanjem nove, u knjigu položenih ugovora i u katastar, te po redu kojim su bili osnivani popisom sukladno odredbama o ovršnom postupku, ako narav tereta ne zahtijeva što drugo.
- (4) Kad je na više katastarskih čestica izgrađena jedna zgrada, ili one inače čine pravnu cjelinu, pa će se kao jedno zemljišnoknjižno tijelo upisati u isti zemljišnoknjižni uložak, prenijet će se u teretovnicu toga uložka podaci o stvarnim služnostima, uporabi, pravu stanovanja i stvarnim teretima tako da će se te služnosti i stvarni tereti upisati kao tereti cijeloga zemljišnoknjižnog tijela, ali koji se smiju izvršavati samo na onim njegovim dijelovima kao i do tada.
- (5) Kad je na više katastarskih čestica izgrađena jedna zgrada, ili one inače čine pravnu cjelinu, pa će se kao jedno zemljišnoknjižno tijelo upisati u isti zemljišnoknjižni uložak, prenijet će se u teretovnicu toga uložka podaci o pravu plodouživanja i hipotekama tako što će se upisati kao tereti onoga suvlasničkog dijela koji u smislu odredbe članka 181. stavka 2. i 3. ovoga Zakona odgovara čestici koja je njime bila opterećena.

### **Članak 186.**

(1) Kad se ispravni postupak otvori, zemljišnoknjižni sud će po službenoj dužnosti, bez odgađanja objaviti javnim oglasom:

- da je otvorena zemljišna knjiga za određenu katastarsku općinu, te mjesto i način uvida u nju, u katastarske planove, popise i drugo,

- da se određene do tada postojeće javne knjige i druge evidencije nekretnina zaključuju s danom otvaranja zemljišne knjige i stavljaju izvan uporabe (zatvaraju), jer je zemljišna knjiga stupila na njihovo mjesto,

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

- da je otvoren ispravni postupak glede otvorene zemljišne knjige, pa se sve osobe koje smatraju da bi trebalo u tu knjigu upisati nešto što nije upisano ili da bi trebalo izmijeniti, nadopuniti ili izbrisati neki upis ili njegov prvenstveni red, pozivaju da stave zemljišnoknjižnom sudu svoje prijave prijedloga za upise odnosno svoje prigovore postojećim upisima ili njihovu prvenstvenom redu u određenom roku (rok za ispravak),

- da se, dok ne istekne oglasom određeni rok za prijave i prigovore, ne smatra da su upisi u zemljišnu knjigu istiniti i potpuni.

(2) Rok za ispravak ne može biti određen kraće od mjesec dana niti duže od godine dana, računajući od dana objave oglasa u »Narodnim novinama.

(3) U oglasu će se upozoriti na moguće pravne posljedice propuštanja prijave, odnosno prigovora u roku određenom za ispravak, kao i na to da se taj rok ne može produžiti, niti se može dopustiti povrat u prijašnje stanje.

(4) Javni oglas iz stavka 1. ovoga članka objavit će zemljišnoknjižni sud u "Narodnim novinama" i na oglasnoj ploči suda, a na postojanje toga oglasa će upozoriti i drugim načinima djelotvornoga obavještanja.

### **Članak 187.**

(1) 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 zemljišnoknjižni sud izdaje na osnovi podataka iz zemljišne knjige glede koje taj rok teče učinit će se to vidljivim, uz točnu oznaku zadnjega kalendarskoga dana toga roka.

### **Članak 188.**

(1) Prijave da u zemljišnu knjigu treba upisati nešto što u nju nije upisano, kao i prigovori da bi neki upis ili njegov prvenstveni red trebalo izmijeniti, nadopuniti ili izbrisati podnose se pisano zemljišnoknjižnom sudu.

(2) Prijave da u zemljišnu knjigu treba upisati nešto što u nju nije upisano, a koje stignu zemljišnoknjižnom sudu do rasprave za ispravak, zabilježiti će se na onom listu u zemljišnoknjižnom ulošku na kojem bi trebao biti proveden taj upis.

(3) Prigovori da bi neki upis ili njegov prvenstveni red trebalo izmijeniti, nadopuniti ili izbrisati, a koji stignu zemljišnoknjižnom sudu do rasprave za ispravak, zabilježiti će se na upisu na koji se odnose.

(4) Dok zabilježbe prijave i prigovora ne budu izbrisane, nitko se ne može pozivati na to da nije za njih znao niti morao znati.



### **Članak 191.**

- (1) Prijave i prigovori raspravit će se na raspravi pred zemljišnoknjižnim sudom (rasprava za ispravak).
- (2) Raspravu za ispravak će, po proteku roka za ispravak, po službenoj dužnosti zakazati i provesti zemljišnoknjižni sud glede svakoga pojedinoga zemljišnoknjižnog uloška na koji je stavljena prijava ili prigovor, a glede svih prijava i prigovora koji se odnose na njega.
- (3) Raspravu za ispravak vodi sudac pojedinac ili sudski savjetnik.
- (4) Zemljišnoknjižni sud provodi raspravu za ispravak i donosi odluku po pravilima izvanparničnoga postupka, ako ovim Zakonom nije što posebno određeno.

### **Članak 192.**

- (1) Na raspravu za ispravak pozvat će se osobno i oglasom na oglasnoj ploči suda sve osobe koje su podnijele svoje prijave i prigovore, osobe protiv čijih su upisa te prijave i prigovori podneseni, kao i osobe za koje prema sadržaju zemljišnih knjiga proizlazi da bi mogle imati pravni interes.
- (2) Na raspravu za ispravak sud će po potrebi pozvati i predstavnika tijela nadležnoga za katastar u svojstvu stručnoga pomagača.
- (3) Nenazočnost pozvanih osoba ne odgađa održavanje rasprave za ispravak, niti znači da je nenazočna osoba povukla svoju prijavu ili prigovor, a niti da priznaje tuđe prijave ili prigovore.
- (4) Radi zaštite nenazočnih osoba sud će im, ne odgađajući raspravu, postaviti privremenoga zastupnika koji će u njihovo ime i o njihovu trošku sudjelovati u raspravi za ispravak i kojom će biti dostavljena odluka.
- (5) Nitko nije ovlašten zahtijevati odgodu rasprave niti povrat u prijašnje stanje.
- (6) U pozivu na raspravu za ispravak upozorit će se na pravila iz stavka 3. do 5. ovoga članka.

### **Članak 193.**

- (1) Na raspravi za ispravak zemljišnoknjižni će sud dati priliku nazočnima da obrazlože svoje pravodobno podnesene prijave i prigovore, da se očituju na tuđe te da u prilog svojih tvrdnji ponude dokaze koje bi na toj raspravi bilo moguće odmah izvesti.
- (2) Zemljišnoknjižni sud će omogućiti nazočnima da se na raspravi za ispravak sporazumiju o svim prijavama i prigovorima, pa će postignute sporazume uzeti na zapisnik.
- (3) Zemljišnoknjižni sud će na raspravi za ispravak izvesti dokaze koje smatra potrebnima.
- (4) Na raspravi za ispravak ne raspravljaju se prijave ni prigovori podneseni nakon isteka roka za ispravak, niti se dokazuje njihova osnovanost, osim ako se nazočni sporazumiju da će se s prijavom ili prigovorom koji su naknadno stigli, ali su do rasprave zabilježeni, postupati kao da su podneseni u roku za ispravak.

### **Članak 194.**

- (1) Raspravu za ispravak zaključit će zemljišnoknjižni sud kad ocijeni da su sva pitanja dovoljno raspravljena, te će odmah donijeti i proglasiti svoju odluku kojom će, postupajući po pravilima iz članka 195. ovoga Zakona, u potpunosti ili djelomično usvojiti, odbiti ili odbaciti prijavu upisa odnosno prigovor na upise ili njihov prvenstveni red.
- (2) Zemljišnoknjižni sud će u odluci kojom usvaja prijavu upisa ili prigovor na upis dopustiti odgovarajuće upise i narediti njihovu provedbu.

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

#### **Članak 195.**

(1) Ustanovi li zemljišnoknjižni sud da bi za postupanje po prijavi ili prigovoru bilo nužno izmijeniti upis u posjedovnici o površini, obliku ili izgrađenosti katastarske čestice, on toj prijavi ili prigovoru neće udovoljiti, nego će podnositelja uputiti da svoj zahtjev ostvaruje u parnici, odnosno postupku pred nadležnim tijelom.

(2) O prijavama i prigovorima glede upisa u vlastovnicu i teretovnicu o kojima su svi nazočni postigli sporazum, sud će odlučiti u skladu s tim sporazumom, ako je on dopušten i moguće ga je provesti.

(3) O prijavama i prigovorima glede upisa u vlastovnicu i teretovnicu o kojima nazočni nisu postigli sporazum, zemljišnoknjižni će sud odlučiti po pravičnoj ocjeni.

(4) Prijave i prigovore koji su podneseni nakon proteka roka za ispravak, a o njima nije postignuta suglasnost da se s njima postupa kao da su pravodobni, zemljišnoknjižni sud će odbaciti.

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

(6) Ako se tužba za ispravak podnese u roku od trideset dana od zaključenja rasprave, zemljišnoknjižni sud će, kad mu bude dokazano da je tužba podnesena, zabilježbu prijave ili prigovora zamijeniti zabilježbom spora.

#### **Članak 196.**

(1) Na osnovi odluke zemljišnoknjižnoga suda donesene na raspravi za ispravak kojom je sud prihvatio prijavu za upis ili usvojio prigovor o upisu ili njegovu prvenstvenom redu, provest će se njime naređeni upisi u zemljišnoj knjizi.

(2) Zemljišnoknjižni sud će po službenoj dužnosti izbrisati sve zabilježbe prijave i prigovora kad protekne rok od trideset dana od održane rasprave za ispravak, a i prije ako se zamijene zabilježbom spora.

#### **Članak 198.**

(1) Zemljišna knjiga, ili neki njezin dio, obnovit će se po službenoj dužnosti ako je uništena, izgubljena ili je iz nekoga razloga postala neuporabljiva.

(2) Zemljišna knjiga obnovit će se po službenoj dužnosti ako se provede novi premjer ili reambulacija katastarskih podataka u odnosnoj katastarskoj općini.

(3) Na obnavljanje zemljišne knjige na odgovarajući će se način primijeniti odredbe ovoga Zakona o postupku osnivanja i ispravnom postupku.

#### **Članak 199.**

(1) Zemljišna knjiga dopunit će se daljnjim zemljišnoknjižnim ulošcima kad u nju nisu upisana sva zemljišta katastarske općine za koju se knjiga vodi.

(2) Na dopunu zemljišne knjige na odgovarajući će se način primijeniti odredbe ovoga Zakona o postupku osnivanja i ispravnom postupku.

#### **Članak 200.**

(1) Kad za to postoji opravdani razlog, može se provesti pojedinačni ispravni postupak glede određenoga zemljišnoknjižnog uložaka.

(2) Na pojedinačni ispravni postupak na odgovarajući se način primjenjuju odredbe o ispravnom postupku, s time da rok za podnošenje prigovora ili prijava ne može biti kraći od trideset dana niti duži od 6 mjeseci.

(3) Pojedinačni ispravni postupak ne može se voditi glede zemljišnoknjižnih uložaka u zemljišnim knjigama koje su na osnovi ovoga Zakona osnovane, obnovljene, dopunjene ili preoblikovane.

### **Glava 5. PREOBLIKOVANJE U EOP-ZEMLJIŠNU KNJIGU**

#### **Članak 202.**

Ministar pravosuđa u sporazumu s čelnikom središnjega tijela državne uprave mjerodavnoga za katastar odredit će za određenu katastarsku općinu preoblikovanje ručno vođene zemljišne knjige u EOP-zemljišnu knjigu.

#### **Članak 203.**

(1) Prilikom preoblikovanja zemljišne knjige u EOP-zemljišnu knjigu prenijet će se u BZP svi neizbrisani upisi u postojećoj glavnoj knjizi, a s onim sadržajem i u onom obliku koji odgovara pravilima o vodjenju glavne knjige u EOP-zemljišnoj knjizi.

(2) Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka neće se prenijeti:

- upisi čiji sadržaj ne može biti predmetom zemljišnoknjižnoga upisa (nedopušteni upisi),

- 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 trideset godina, a vrijednost njome osigurane tražbine je očito neznatna.

(3) Kad na temelju posebnoga zakona neko knjižno pravo bude zamijenjeno drugim, u EOP-zemljišnu knjigu 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.

### **Otvaranje EOP- zemljišne knjige**

#### **Članak 204.**

Čim se u BZP pohrane upisi svih uložaka jedne katastarske općine, zemljišnoknjižni sud će odrediti dan kojim će za tu katastarsku općinu EOP-zemljišna knjiga zamijeniti dotadašnju.

### **Članak 205.**

(1) Zemljišnoknjižni sud će oglasiti otvaranje EOP-zemljišne knjige oglasom uz odgovarajuću primjenu odredaba ovoga Zakona o objavljivanju oglasa o otvaranju nove zemljišne knjige.

(2) Oglas mora sadržavati pouku o mogućnosti ispravka po članku 206. ovoga Zakona.

### **Članak 206.**

(1) Ako prilikom prijenosa upisa iz zemljišne knjige u EOP-zemljišnu knjigu nije postupljeno po pravilima o prenošenju upisa, na prijedlog ili po službenoj dužnosti provest će se ispravci na temelju posebnoga rješenja zemljišnoknjižnoga suda. Isto vrijedi i ako je propušteno prenijeti neki upis.

(2) Na prijedlog će se pohraniti i upisi koji kao bespredmetni nisu uneseni.

(3) Na zahtjev će se izdati rješenje o brisanju upisa koji je ocijenjen nedopuštenim, a to vrijedi i kad je postupljeno prema članku 203. stavku 3. ovoga Zakona.

### **Članak 207.**

(1) Ako se ispravkom dira u knjižna prava trećih koja su bila upisana nakon preoblikovanja zemljišne knjige u EOP-zemljišnu knjigu, ispravak je dopušten samo ako prijedlog za nj stigne zemljišnoknjižnom sudu u roku od 6 mjeseci od otvaranja EOP-zemljišne knjige ili se unutar toga roka provede ispravak po službenoj dužnosti.

(2) Odredbama stavka 1. ovoga članka 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.

### **Članak 208.**

Zemljišnoknjižni predmeti koji nisu riješeni u času otvaranja EOP-zemljišne knjige kao i zemljišnoknjižni podnesci koji zemljišnoknjižnom sudu stignu u roku iz članka 207. stavka 1. ovoga Zakona, usporedit će se i s knjižnim stanjem u glavnoj knjizi vođenoj prije preoblikovanja. Pokaže li se potreba za ispravkom upisa prenesenih u EOP-zemljišnu knjigu, na odgovarajući će se način primijeniti odredbe članka 206. i 207. ovoga Zakona.

## **Pojedinačno preoblikovanje u EOP zemljišnu knjigu**

### **Članak 208.a**

(1) Pojedinačno preoblikovanje zemljišnih knjiga u EOP zemljišnu knjigu provodi se za jednu ili više katastarskih čestica koje su prevedene u katastar nekretnina.

(2) Postupak pojedinačnog preoblikovanja započinje na temelju obavijesti tijela nadležnog za katastar da je određena katastarska čestica ili više njih prevedeno u katastar nekretnina, ili na prijedlog vlasnika nekretnina, pod uvjetom da je katastarska čestica prevedena u katastar

nekretnina, te da vlasnik nekretnine raspoláže obaviješću tijela nadležnog za katastar o prevođenju određene katastarske čestice ili više njih u katastar nekretnina.

#### ***Članak 208.c***

(1) Pokretanje postupka pojedinačnog preoblikovanja učinit će se vidljivim stavljanjem oznake uz broj katastarske čestice za koju se vrši pojedinačno preoblikovanje, pri čemu je temelj za ovu promjenu u posjedovnici obavijest tijela nadležnog za katastar da je određena čestica prevedena u katastar nekretnine.

(2) Nakon što se izvrši postupak pojedinačnog preoblikovanja određene katastarske čestice, nadležni zemljišnoknjižni sud će izdati rješenje o tome da je postupak preoblikovanja u EOP zemljišnu knjigu za određenu katastarsku česticu dovršeno te će se to rješenje dostaviti svim upisanim nositeljima knjižnih prava.

(3) Nositelji knjižnih prava imaju pravo u roku od 30 dana od dana primitka rješenja iz stavka 2. ovoga članka podnijeti prigovor ili prijavu glede provedenog postupka preoblikovanja, a o kojim prigovorima i prijavama odlučuje zemljišnoknjižni sudac uz odgovarajuću primjenu članka 188. i 194. ovoga Zakona.

(4) Po isteku roka od 30 dana za podnošenje prijave i prigovora, odnosno nakon donijete odluke o podnijetim prigovorima i prijavama, po službenoj dužnosti brisat će se oznaka uz katastarsku česticu.

#### ***Članak 208.d.***

U trenutku kada se u Bazu zemljišnih podataka pohrane upisi katastarske čestice koja je pojedinačno preoblikovana, zemljišnoknjižni sud će tu katastarsku česticu po službenoj dužnosti nastaviti voditi kao upisanu u EOP zemljišnu knjigu, a ispis iz EOP zemljišne knjige dostavit će se svim nositeljima knjižnih prava.

#### ***Članak 208.e***

Pobliže odredbe o pojedinačnom preoblikovanju zemljišne knjige u EOP zemljišnu knjigu te postupak i način preoblikovanja, kao i druga pitanja, uredit će se Poslovníkom o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (Zemljišnoknjižni poslovnik).

### **Pristojbe**

#### ***Članak 210.***

Neovjerovljeni ispisi iz BZP-a oslobođeni su troškova sudskih pristojbi dok teče rok za ispravak EOP-zemljišne knjige.