

VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

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

Zagreb, listopad 2017.

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

Članak 1.

U Zakonu o zemljišnim knjigama (Narodne novine, br. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13 i 60/13), u članku 44. iza stavka 5. dodaje se stavak 6. koji glasi:

"(6) Ako je isprava iz javnog registra izdana putem sustava elektronički vođenog javnog registra, ista se smatra javnom ispravom tek nakon što njen sadržaj bude ovjeren od strane suda koji vodi postupak."

Članak 2.

U članku 55. stavku 1. točki b. iza riječi: "ovršnim ispravama" dodaju se riječi: "ili koji se prema odredbama propisa koji uređuje opći upravni postupak, smatraju izvršnim rješenjima".

Članak 3.

U članku 74. riječi: "U odluci kojom se udovoljava prijedlogu naznačit će se dan kojim završava rok." brišu se.

Članak 4.

U članku 102. iza stavka 1. dodaje se novi stavak 2. koji glasi:

"(2) Izvornikom se smatra i ispis iz sustava elektronički vođenog javnog registra ovjeren od strane suda koji vodi postupak."

Dosadašnji stavci 2. i 3. postaju stavci 3. i 4.

Članak 5.

U članku 124. stavku 1. iza riječi: "stvari" dodaju se riječi: "te odbaciti ili odbiti prigovor."

Članak 6.

Članak 179. mijenja se i glasi:

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

(2) Postupak obnove postojeće zemljišne knjige ili nekog njezinog dijela provodi se kada se provede postupak katastarske izmjere, temeljem katastarskih podataka prikupljenih i obrađenih u provedenoj katastarskoj izmjeri ili tehničkoj reambulaciji.



(3) Postupak obnove zemljišnoknjižnog uložka provodi se i ako je zemljišna knjiga ili njezin dio uništena, znatno oštećena ili izgubljena, na temelju podataka postojećeg katastarskog operata.

(4) Postupak obnove može se provesti za zemljišnu knjigu ili neki njezin dio i onda kada je u katastru na snazi katastarski operat čije stanje ne zahtijeva ponovnu katastarsku izmjeru (obnova na temelju podataka postojećeg katastarskog operata), ako tijelo nadležno za katastar potvrdi da je stanje postojećeg katastarskog operata takvo da se može pristupiti postupku obnavljanja zemljišne knjige.

(5) Postupak dopune zemljišne knjige provodi se kada se utvrdi da u zemljišnu knjigu nisu upisana sva zemljišta katastarske općine za koju se vodi zemljišna knjiga, na temelju podataka postojećeg katastarskog operata.

(6) Postupci osnivanja i obnove zemljišne knjige za dio katastarske općine provode se ako zemljišnoknjižni sud i tijelo nadležno za katastar ocijene da bi provođenje djelomičnog osnivanja, odnosno obnove zemljišne knjige bilo učinkovitije od istodobnog osnivanja, odnosno obnove cijele općine. Osnivanje i dopuna dijela katastarske općine može se provesti i kada se za taj dio vode kartoni zemljišta.

(7) Postupci osnivanja, obnove i dopune zemljišne knjige provode se istodobno s postupkom izlaganja na javni uvid podatka prikupljenih i obrađenih katastarskom izmjerom ili tehničkom reambulacijom, odnosno s izlaganjem na javni uvid podataka postojećeg katastarskog operata."

Članak 7.

Iza članka 179. dodaje se članak 179.a koji glasi:

"Članak 179.a

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

(2) Raspravu za postupak sastavljanja uložaka kao i sve radnje koje prethode raspravi za sastavljanje uložaka zemljišne knjige koja se osniva, obnavlja ili dopunjuje može provoditi i zemljišnoknjižni referent bez posebnog ovlaštenja pod nadzorom suca ili sudskog savjetnika."

(3) Rasprava za postupak sastavljanja uložka neće se provoditi u slučaju kada su podaci zemljišne knjige istovjetni podacima prikupljenim u katastarskoj izmjeri ili tehničkoj reambulaciji, odnosno istovjetni podacima katastarskog operata koji je na snazi.

Članak 8.

Članak 180. mijenja se i glasi:

"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, uz suglasnost ravnatelja Državne geodetske uprave."

Članak 9.

Članak 180.a mijenja se i glasi:

"Kada zemljišnoknjižni sud primi obavijest o potvrđenom elaboratu katastarske izmjere ili tehničke reambulacije od tijela nadležnog za katastar, odnosno potvrdu tijela nadležnog za katastar iz članka 179. stavak 4. ovoga Zakona postupak sastavljanja uložaka provest će se istodobno sa izlaganjem na uvid podataka prikupljenih i obrađenih katastarskom izmjerom ili tehničkom reambulacijom, odnosno s izlaganjem na javni uvid postojećeg katastarskog operata."

Članak 10.

Iza članka 180.a dodaju se naslov i članak 180.b koji glase:

"Postupak sastavljanja uložaka

Članak 180.b

(1) Na raspravi za sastavljanje uložaka utvrđuju se sve činjenice važne za sastavljanje uložka. O sastavljanju uložka zemljišnoknjižni sud vodi zapisnik koji se uručuje prisutnim strankama. Zapisnik sadrži bitne izjave stranaka, podatke o ispravama koje su stranke predočile sudu te utvrđenje da je nacrt uložka sastavljen. Zapisnik potpisuju svi sudionici u postupku, a ako netko uskrati svoj potpis, u zapisniku će se navesti razlozi.

(2) Zemljišnoknjižni ulošci sastavljaju se po pravilu da će svaka pojedina katastarska čestica činiti zasebno zemljišnoknjižno tijelo, za koje će se sastaviti poseban zemljišnoknjižni uložak, osim ako zakonom nije drukčije određeno.

(3) U jedan zemljišnoknjižni uložak upisat će se više katastarskih čestica koje nisu različito opterećene, a pripadaju istom vlasniku, ako on to zahtijeva prilikom sastavljanja uložka.

(4) Na raspravi za sastavljanje uložaka ne donosi se posebno rješenje.

(5) U pozivu na raspravu za sastavljanje uložaka pozivaju se stranke dostaviti sudu isprave potrebne za dokazivanje prava ili pravnih činjenica koja treba upisati, a posebno ih se mora upozoriti na odredbu članka 183. stavak 5. ovoga Zakona."

Članak 11.

Iznad članka 182. dodaje se naslov koji glasi: "Posjedovnica", a članak 182. mijenja se i glasi:

"(1) U postupcima iz članka 179. stavaka 1. i 2. ovoga Zakona u prvom odjeljku posjedovnice (A I) zemljišne knjige, za podatke je nadležno tijelo za katastar, dok je za podatke u drugom odjeljku posjedovnice (A II) nadležan zemljišnoknjižni sud.



(2) U postupku dopune temelj za sastavljanje posjedovnice je prijavni list koji je pregledan i potvrđen od strane tijela nadležnog za katastra.

(3) Kad prilikom izlaganja na javni uvid podataka prikupljenih i obrađenih katastarskom izmjerom ili tehničkom reambulacijom, odnosno podataka postojećeg katastarskog operata stranka izjavi prigovor, zemljišnoknjižni sud neće sastavljati ostale dijelove zemljišnoknjižnog uložka, sve dok o tom prigovoru ne bude riješeno.

(4) Prilikom sastavljanja drugog odjeljka posjedovnice ne prenose se bespredmetni upisi."

Članak 12.

Iznad članka 183. dodaje se naslov koji glasi: "Vlastovnica", a članak 183. mijenja se i glasi:

"(1) U postupku osnivanja i obnove zemljišne knjige, u vlastovnicu zemljišne knjige unosi se podatak o osobi čiji su podaci prikupljeni u katastarskoj izmjeri ili tehničkoj reambulaciji, ili proizlaze iz podataka pisanog dijela postojećeg katastarskog operata ako su ti podaci novijeg datuma od podataka upisanih u postojeću zemljišnu knjigu, knjige položenih ugovora, pologa isprava, kao i javnih i privatnih isprava koje stranke dostave zemljišnoknjižnom sudu, a za koje postoje pretpostavke za stjecanje prava vlasništva po zakonu kao i provođenjem drugih mogućih dokaza prema pravilima izvanparničnog postupka.

(2) U postupku obnove koji se provodi na podacima postojećeg katastarskog operata u vlastovnicu zemljišne knjige unosi se podatak o osobi iz postojećeg katastarskog operata, kao i javnih i privatnih isprava koje stranke dostave zemljišnoknjižnom sudu, knjige položenih ugovora, odnosno iz zemljišne knjige koja se zatvara otvaranjem obnovljene zemljišne knjige ako su ti podaci upisani nakon podataka koji proizlaze iz postojećeg katastarskog operata. Kod sastavljanja vlastovnice mogu se provesti i drugi dokazi prema pravilima izvanparničnog postupka.

(3) U postupcima iz stavaka 1. i 2. ovoga članka na raspravu za sastavljanje uložka pozivaju se osobe koje su pozvane na izlaganje na javni uvid podataka prikupljenih katastarskom izmjerom ili tehničkom reambulacijom, odnosno postojećeg katastarskog operata, osobe upisane u zemljišnu knjigu, kartone zemljišta i polog isprava, te knjigu položenih ugovora, kao i osobe za koje sud ocijeni da bi mogle imati pravni interes. Osobe upisane u zemljišnu knjigu pozivaju se samo ako je iz stanja zemljišne knjige vidljivo da je moguće izvršiti dostavu.

(4) Ako se na raspravi za sastavljanje uložaka pojavi spor između više osoba oko toga koju od njih bi trebalo upisati kao nositelja knjižnog prava, zemljišnoknjižni sud upisat će u zemljišnoknjižni uložak osobu koja je upisana u popisni list koji je sastavljen u trenutku izlaganja katastarskih podataka, odnosno osobu upisanu u katastarski operat, a ostale osobe uputiti da svoje pravo ostvaruju u ispravnom postupku.

(5) Ako nije moguće utvrditi vlasnika prema odredbama ovoga članka, upisat će se Republika Hrvatska kao vlasnik, odnosno suvlasnik katastarske čestice koja je predmet postupka.

(6) U vlastovnicu zemljišne knjige ne unose se nevaljani i bespredmetni upisi postojeće zemljišne knjige."



Članak 13.

Iza članka 183. dodaje se članak 183.a koji glasi:

"Članak 183.a

(1) Prilikom sastavljanja vlastovnice u postupcima sastavljanja zemljišnoknjižnog uloška nakon provedene katastarske izmjere ili tehničke reambulacije, u kojim postupcima nisu prikupljeni podaci o nositeljima prava, u vlastovnicu će se unijeti podatak o osobama sukladno odredbi članka 183. stavka 1. U sumnji koliki su suvlasnički dijelovi, smatra se da su jednaki.

(2) Ako se prilikom sastavljanja zemljišnoknjižnog uloška u nacrt uloška upiše čestica koja odgovara dijelu jedne ili više čestica upisanih u zemljišnoj knjizi koja će se zatvoriti, u uložak te zemljišne knjige upisat će se po službenoj dužnosti zabilježba o tome da je za dio čestice sastavljen nacrt novog zemljišnoknjižnog uloška te da je u tijeku postupak obnove zemljišne knjige. Ta će se zabilježba bez odgađanja brisati po službenoj dužnosti čim bude raspravljena cijela zemljišnoknjižna čestica.

(3) Kad se stranke ne odazovu pozivu na raspravu povodom sastavljanja uložaka, niti nema isprava podobnih za upis, u uložak će se unijeti podaci utvrđeni u katastarskoj izmjeri ili tehničkoj reambulaciji, odnosno podaci katastarskog operata ako su isti novijeg datuma od onoga upisanog u zemljišnoj knjizi.

(4) U postupku sastavljanja uložaka upisuju se osobni identifikacijski brojevi nositelja knjižnih prava.

(5) Nacrt uloška sadrži zabilježbu da je u tijeku postupak osnivanja odnosno obnove ili dopune 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."

Članak 14.

Iznad članka 184. dodaje se naslov koji glasi: "Teretovnica", a članak 184. mijenja se i glasi:

"(1) U postupcima osnivanja i obnove zemljišne knjige iz članka 179. stavaka od 1. do 6. u teretovnicu zemljišne knjige unose se podaci o teretima i njihovim ovlaštenicima iz zemljišne knjige, kartona zemljišta, pologa isprava i podaci isprava položenih u sudu, a naročito onih koji se odnose na osnivanje založnih prava popisom imovine.

(2) U teretovnicu zemljišne knjige neće se prenositi upisi iz zemljišne knjige koja će se zatvoriti ako se radi o bespredmetnim upisima ili hipotekama za tražbine glede kojih su nastupili uvjeti za brisanje iz članka 141. ovoga Zakona.

(3) Tereti će se u teretovnicu upisivati onim prvenstvenim redom koji dobivaju po vremenskom redoslijedu kojim su bili uneseni u zemljišnu knjigu koja će se zatvoriti osnivanjem nove, u knjigu položenih ugovora, te po redu kojim su bili osnivani popisom sukladno odredbama Ovršnog zakona."



Članak 15.

Članak 185. briše se.

Članak 16.

Iza članka 185.a naziv odjeljka 2. mijenja se i glasi: „Odjeljak 2. Otvaranje zemljišne knjige i ispravni postupak”.

Članak 17.

Naslov iznad članka 186. briše se, a članak 186. mijenja se i glasi:

"(1) Zemljišna knjiga, odnosno njezin dio, ako se postupak provodi djelomično, osnovana je, obnovljena ili dopunjena onoga dana kada zemljišnoknjižni sud utvrdi da su sastavljeni zemljišnoknjižni ulošci. Odluku o otvaranju zemljišne knjige ili njezina dijela donosi predsjednik suda ili sudac kojeg na to ovlasti predsjednik suda.

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

(3) Do zaprimanja odluke iz stavka 1. ovoga članka zemljišnoknjižni sud dužan je održavati stanje već raspravljenih uložaka, tako da se u njih upišu sve promjene koje su provedene u postojećoj zemljišnoj knjizi, knjizi položenih ugovora i kartonima zemljišta. Ako je u postojećoj zemljišnoj knjizi došlo do promjene koja se ne može provesti u već raspravljenom ulošku, do otvaranja zemljišne knjige zadržati će se stanje kako je utvrđeno prilikom sastavljanja uložka. U takav uložak nove zemljišne knjige prenijet će se plombe upisa iz postojeće zemljišne knjige, te će se po službenoj dužnosti nakon otvaranja zemljišne knjige upisati zabilježba prijave ili prigovora.

(4) U odnosu na predmete u kojima nije donesena odluka o upisu, plombe će se prenijeti u zemljišnu knjigu koja se otvara.

(5) S otvaranjem zemljišne knjige ujedno se otvara ispravni postupak, osim u slučajevima iz članka 7. stavka 3. ovog Zakona.

Članak 18.

Iza članka 186. dodaju se naslov i članak 186.a koji glase:

"Oglas
Članak 186.a

(1) Kad se ispravni postupak otvori, zemljišnoknjižni sud će otvaranje toga postupka objaviti bez odgađanja oglasom po službenoj dužnosti na e-Oglasnoj ploči, oglasnoj ploči nadležnog suda, nadležnog ureda za katastar, jedinice lokalne samouprave ili na drugi odgovarajući način.

(2) Oglas iz prethodnog stavka sadrži:



- da je otvorena zemljišna knjiga za određenu katastarsku općinu ili njezin dio 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 vezi sa stjecanjem, promjenama, prijenosom i ukidanjem prava vlasništva i ostalih knjižnih prava koji su zakonom određeni za pravne učinke upisa u zemljišne knjige
- da je otvoren ispravan 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 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 tri mjeseca, računajući od dana objave oglasa na e-Oglasnoj ploči.

(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.

(5) O prijavama i prigovorima o kojima je već raspravljeno tijekom postupka sastavljanja uložaka neće se raspravljati."

Članak 19.

Članak 191. mijenja se i glasi:

"(1) Prijave i prigovori koji se odnose na istu česticu raspraviti će se na raspravi pred zemljišnoknjižnim sudom u istom prvenstvenom redu.

(2) Raspravu za ispravak će, po proteku roka za ispravak, po službenoj dužnosti zakazati i provesti zemljišnoknjižni sudac ili sudski savjetnik glede svakoga pojedinoga zemljišnoknjižnog uložka na koji je stavljena prijava ili prigovor, a glede svih prijava i prigovora koji se odnose na njega.

(3) Zemljišnoknjižni sud provodi raspravu za ispravak i donosi odluku po pravilima izvanparničnoga postupka, ako ovim Zakonom nije što posebno određeno."

Članak 20.

Članak 198. mijenja se i glasi:

"(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. stavka 1. ovoga Zakona.

(2) Za uloške iz stavka 1. ovoga članka zemljišnoknjižni sud provest 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) Ako postupak iz stavka 2. ovoga članka nije moguće provesti, zemljišnoknjižni sud po službenoj dužnosti provodi postupak obnove za sve katastarske čestice upisane u tom ulošku po pravilima propisanim za obnovu zemljišne knjige."

Članak 21.

Članak 199. mijenja se i glasi:

"(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, odnosno odluke o pojedinačnom preoblikovanju za određenu katastarsku općinu.

(2) U osiguranju sredstava iz stavka 1. ovoga članka mogu sudjelovati jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravne osobe koje upravljaju javnim dobrom u općoj uporabi, kao i pravne osobe koje obavljaju djelatnosti određene posebnim zakonima kao javne usluge.

(3) Financijska sredstva iz stavka 2. ovoga članka osiguravaju se sporazumom sklopljenim između Ministarstva pravosuđa i osoba iz stavka 2. ovoga članka.

(4) Sporazumom iz stavka 3. ovoga članka osiguravaju se sredstva za financiranje svih troškova osnivanja, obnove ili dopune zemljišnih knjiga, te pojedinačnog preoblikovanja, u dogovorenim omjerima ili u cijelosti.

(5) Sredstva se uplaćuju na račun suda koji provodi postupak osnivanja, obnove ili dopune zemljišne knjige, odnosno pojedinačnog preoblikovanja, i mogu se koristiti samo za tu namjenu.

(6) Prijedlog sporazuma pripremaju tijela iz stavka 2. ovoga članka."

Članak 22.

Članci 199.a, 199.b, 199.c i 199. d brišu se.

Članak 23.

U članku 200.d stavak 3. mijenja se i glasi:

"(3) Oglas će se objaviti na trošak predlagatelja na e-Oglasnoj ploči, oglasnoj ploči suda, nadležnog ureda za katastar, jedinice lokalne samouprave ili na drugi odgovarajući način."

Članak 24.

Članak 202. mijenja se i glasi:



"(1) Ministar nadležan za poslove pravosuđa u sporazumu s ravnateljem Državne geodetske uprave odredit će odlukom početak pojedinačnog preoblikovanja zemljišnih knjiga za određenu katastarsku općinu.

(2) Danom stupanja na snagu odluke iz stavka 1. ovoga članka, katastarske čestice koje su usklađene u katastru i zemljišnim knjigama pohranjuju se u BZP s tim danom, a sve ostale katastarske čestice prenose se u BZP s danom usklađenja.

(3) Odluka iz stavka 1. ovoga članka se objavljuje na e-Oglasnoj ploči, oglasnoj ploči nadležnog suda i nadležnog tijela za katastar, na mrežnim stranicama Ministarstva pravosuđa i jedinice lokalne samouprave ili drugim prikladnim načinima obavještanja.

(4) Odluka o početku postupka pojedinačnog preoblikovanja sadrži: naziv suda, zemljišnoknjižnog odjela i nadležnog tijela za katastar koji provode postupak, ime katastarske općine u kojoj se provodi postupak, dan početka postupka."

Članak 25.

Članak 204. mijenja se i glasi:

"(1) Usklađenim podacima iz članka 202. stavka 2. ovoga Zakona smatraju se podaci koji u trenutku pohrane u BZP sadrže sve istovjetne podatke o imenu katastarske općine, broju katastarske čestice, površini, izgrađenosti i upisanim nositeljima knjižnih prava.

(2) Podaci katastra i zemljišne knjige koji za pojedinu katastarsku općinu na dan stupanja na snagu odluke iz stavka 1. ovoga članka nisu usklađeni u smislu prethodnih stavaka, nastavlja se voditi izvan BZP-a, do njihove usklađenosti."

Članak 26.

Članak 208. mijenja se i glasi:

"(1) Zemljišnoknjižni predmeti koji nisu riješeni u trenutku 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.

(2) Zemljišnoknjižni predmeti koji nisu riješeni u trenutku pojedinačnog preoblikovanja u BZP, a odnose se na drugi odjeljak posjedovnice, vlastovnicu i teretovnicu, ne priječe prelazak čestica u BZP.

(3) Zemljišnoknjižne predmete koji nisu riješeni u trenutku pojedinačnog preoblikovanja u BZP, a odnose se na prvi odjeljak posjedovnice, potrebno je riješiti prije prelaska čestica u BZP."

Članak 27.

Članak 208.a mijenja se i glasi:



"(1) Pojedinačno preoblikovanje zemljišnih knjiga u BZP provodi se za jednu ili više katastarskih čestica kada su podaci iz zemljišne knjige i podaci iz katastarskog operata o katastarskoj čestici identični u odnosu na broj, površinu i izgrađenost katastarske čestice.

(2) Pojedinačno preoblikovanje zemljišnih knjiga u BZP provodi se na temelju odluke Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave da je pojedina katastarska općina podobna za postupak pojedinačnog preoblikovanja katastarskih čestica."

Članak 28.

Članak 208.b mijenja se i glasi:

"Prije donošenja odluke iz članka 202. ovoga Zakona provodi se postupak analize usklađenosti podataka o katastarskim česticama i upisanim nositeljima knjižnih prava. Nakon izvršene analize katastarske čestice se svrstavaju u tri grupe:

1. katastarske čestice potpuno identične u odnosu na podatke zemljišne knjige i katastarskog operata o broju, površini i izgrađenosti katastarske čestice i upisanim nositeljima knjižnih prava, a koje su podobne za prijenos u BZP po službenoj dužnosti,
2. katastarske čestice na kojima postoje odstupanja u odnosu na podatke zemljišne knjige i katastarskog operata, koja odstupanja se odnose na podatak o izgrađenosti,
3. katastarske čestice čiji se podaci u zemljišnoj knjizi i katastarskom operatu razlikuju u odnosu na podatke o broju, površini i izgrađenosti katastarske čestice i upisanim nositeljima knjižnih prava, te nisu podobne za preoblikovanje po službenoj dužnosti."

Članak 29.

Članak 208.c mijenja se i glasi:

"Postupak pojedinačnog preoblikovanja provodi ovlašteni zemljišnoknjižni referent ili zemljišnoknjižni referent pod nadzorom ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta."

Članak 30.

Članak 208.d mijenja se i glasi:

"Kod provođenja postupka pojedinačnog preoblikovanja broj zemljišnoknjižnog uložka podobnog za pojedinačno preoblikovanje ostaje isti i u BZP-u."

Članak 31.

Članak 208.e mijenja se i glasi:

"Kada postoje odstupanja u podacima zemljišne knjige i podacima katastra za jednu ili više katastarskih čestica u odnosu na izgrađenost, pojedinačno preoblikovanje će se izvršiti ako je podatak o broju zgrada u katastru jednak ili veći u odnosu na podatak o broju zgrada u zemljišnoj knjizi."

Članak 32.

Iza članka 208.e dodaju se članci 208.f, 208.g, 208.h i 208.i koji glase:



"Članak 208.f

(1) Kada se jedan zemljišnoknjižni uložak sastoji od više katastarskih čestica, a neke od njih nisu podobne za pojedinačno preoblikovanje, te će se katastarske čestice po službenoj dužnosti otpisati u novi zemljišnoknjižni uložak na način propisan u članku 161. i 162. ovoga Zakona, dok će se katastarske čestice u postojećem zemljišnoknjižnom ulošku koje su podobne za pojedinačno preoblikovanje, prenijeti u BZP.

(2) O postupku preoblikovanja iz stavka 1. ovoga članka donijeti će se posebno rješenje o otpisu protiv kojeg nije dopušten prigovor.

(3) Za postupak preoblikovanja iz stavka 1. ovoga članka podobne su samo one katastarske čestice na kojima ne postoje tereti.

Članak 208.g

Za katastarske čestice iz članka 208.b točka 3. ovoga Zakona postupak pojedinačnog preoblikovanja provodi se tek nakon što se u nekom od postupaka propisanih odredbama ovoga Zakona stanje u zemljišnoj knjizi uskladi sa stanjem u katastarskom operatu.

Članak 208.h

U trenutku kad 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 208.i

Ministar pravosuđa uz prethodno mišljenje ravnatelja Državne geodetske uprave donosi pravilnik kojim se uređuje postupak pojedinačnog preoblikovanja zemljišne knjige."

PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 33.

Pravilnik iz članka 32. ovoga Zakona donijeti će ministar pravosuđa u roku od jedne godine od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

Članak 34.

Postupci započeti do stupanja na snagu ovoga Zakona dovršit će se po odredbama Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine, br. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13 i 60/13).

Članak 35.

Ovaj Zakon stupa na snagu osmoga dana od dana objave u Narodnim novinama.



OBRAZLOŽENJE

I. RAZLOZI ZBOG KOJIH SE ZAKON DONOSI I PITANJA KOJA SE NJIME UREĐUJU

Reforma zemljišnih knjiga i katastra provodi se kontinuirano kroz duže vremensko razdoblje sa ciljem da se uspostavi moderan, efikasan i transparentan sustav vođenja zemljišnoknjižnih i katastarskih podataka u elektroničkom obliku.

Veliki dio tih aktivnosti proveden je i financira se kroz zajam Svjetske banke za obnovu i razvoj te donacija Europske komisije.

Slijedom toga, a u cilju implementacije novih informatičkih i tehnoloških rješenja, višekratno je dopunjavao Zakon o zemljišnim knjigama (Narodne novine, br. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13 i 60/13, u daljnjem tekstu: ZZK) kako bi se osigurala primjena nekih novih pravnih instituta.

U tom smislu provedene su značajnije promjene Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine, broj 55/13), a ovim Prijedlogom zakona nastavlja se kontinuitet u uspostavi zadanih ciljeva.

Ocjenjujući sadašnje stanje treba navesti da su se ostvarili svi zadani kratkoročni i srednjoročni ciljevi postavljeni kroz reformu zemljišnih knjiga i katastra.

U tom smislu bitno je napomenuti sljedeće:

- sve zemljišne knjige vode se isključivo u elektroničkom obliku, a podaci zemljišnih knjiga dostupni su putem interneta bez naknade svim građanima Republike Hrvatske,
- godišnje se zaprima prosječno od 430.000 do 450.000 zemljišnoknjižnih predmeta, a izda se prosječno od 1.400.000 do 1.500.000 zemljišnoknjižnih izvadaka,
- osigurani su svi tehnički preduvjeti za elektroničko poslovanje zemljišnoknjižnih sudova (IT infrastruktura, IT oprema, edukacija zemljišnoknjižnih djelatnika, IT procesne aplikacije, ustanovljavanje Zajedničkog informacijskog sustava (u daljnjem tekstu: ZIS), te njegova provedba na svim lokacijama zemljišnoknjižnih odjela općinskih sudova).

Navedeni pokazatelji upućuju da je u zemljišnoknjižnom sustavu došlo do značajnih pomaka u poslovanju uz potrebu da se to poslovanje definira konačnim rješenjima.

Činjenica velikog broja izmjena i dopuna ZZK-a upućuje na izuzetnu dinamiku promjena u zemljišnoknjižnom sustavu, prije svega u poslovnim procesima i organizaciji rada koji su utemeljeni na novim informatičkim tehnologijama te ih je bilo nužno i pravno definirati radi njihove primjene.

Predloženim izmjenama i dopunama nastavlja se provedba aktivnosti reforme zemljišnih knjiga i katastra na način da se u ZZK implementiraju novi pravni instrumenti koji su definirani dovršenjem projekata donacija Europske unije (u daljnjem tekstu: EU): IPA



2008 Razvoj "One-stop-shop" podsustava za ZIS aplikaciju i konsolidacija zemljišnoknjižnih podataka (u daljnjem tekstu: IPA 2008) i IPA 2010 - Podrška pojedinačnom preoblikovanju i uspostavi digitalne arhive zemljišnih knjiga u svrhu uspostave integriranog sustava zemljišne administracije (u daljnjem tekstu: IPA 2010).

Dovršanjem tih projekata otvorena je tehnološka mogućnost uspostave digitalnog poslovanja u svim poslovnim procesima zemljišnoknjižnog prava, a time i potreba uređenja cjelovitog pravnog okvira poslovanja u zemljišnoknjižnim sudovima.

Temeljni razlozi sadržani su u projektnim rješenjima pojedinačnog preoblikovanja zemljišnih knjiga, kao vrlo značajnog instrumenta usklađivanja podataka katastra i zemljišnih knjiga, bez potrebe provođenja dugotrajnih i skupih katastarskih izmjera.

Stvaranjem cjelovitog pravnog okvira za postupanje u pojedinačnom preoblikovanju zemljišnih knjiga i katastra te implementacijom IT aplikacija poslovnih procesa u zemljišnoknjižni sustav, očekuje se usklađenje zemljišnoknjižnih i katastarskih podataka u kratkom roku (katastarskom izmjerom i osnivanjem, obnovom i dopunom zemljišnih knjiga do danas uspostavljena je Baza zemljišnih podataka za 161 katastarsku općinu, što je otprilike 5% od ukupnog broja katastarskih općina, a riječ je od oko 389.204 katastarskih čestica). Slijedom toga potrebne su intervencije u važeće odredbe ZZK-a.

Donošenjem Zakona u dijelu koji se odnosi na pojedinačno preoblikovanje zemljišnih knjiga očekuje se usklađivanje katastarskih i zemljišnoknjižnih registara, bez provođenja novih katastarskih izmjera primjenom aplikacija iz elektroničke baze podataka i elektroničkim prijenosom svih usklađenih podataka u kraćem vremenskom razdoblju i bez dodatnih troškova i nastavak vođenja te katastarske općine u jedinstvenom registru i uz primjenu zajedničkih poslovnih procesa katastra i zemljišne knjige.

U dijelu provedbe postupaka osnivanja, obnove i dopune zemljišnih knjiga definiraju se institucionalni kapaciteti te određenjem ovlaštenih zemljišnoknjižnih referenata da samostalno sudjeluju u postupku osnivanja, obnove i dopune zemljišne knjige s izradom nacrtu zemljišnoknjižnih uložaka, uklanja se potreba da navedene postupke vode sudac ili sudski savjetnik, kojih i inače nema dovoljno za ovu vrstu postupka. Isto tako kontinuiranim povećanjem broja ovlaštenih zemljišnoknjižnih referenata otvara se unutar sustava, mogućnost pokretanja većeg broja postupaka koji su stajali zbog nedostatka potrebnog broja sudaca i sudskih savjetnika.

Također, u dijelu zakona koji se odnosi na provedbu katastarske izmjere i osnivanja, obnove ili dopune zemljišne knjige unaprjeđuju se postojeća rješenja temeljem uočenih nedostataka, čime se ubrzava i olakšava postupak osnivanja, obnove ili dopune zemljišnih knjiga.

II. OBRAZLOŽENJE ODREDBI PREDLOŽENOGA ZAKONA

Obrazloženje uz članak 1.

Dodaje se novi stavak koji nameće ustroj elektronički vođenog javnog registra pod nazivom eGrađani. Kako posebnim propisima nije uređeno pitanje pravnog statusa ispisa, odnosno isprave iz registra eGrađani ovom je odredbom pokrivena praznina kada ispis predstavlja



temelj za upis nekog prava u zemljišnu knjigu, a nema status javne isprave niti status ovjerovljene privatne isprave. U tom slučaju sud provjerava sadržaj i ovjerava dokument koji je temelj za upis ili predstavlja jedan od temelja.

Obrazloženje uz članak 2.

Potrebno je istaknuti da se upis u zemljišne knjige može izvršiti i na temelju odluka drugoga nadležnog tijela, a koja postupaju sukladno pravilima Zakona o općem upravnom postupku koji koristi pravni termin izvršnosti rješenja.

Obrazloženje uz članak 3.

Rok u kojem zabilježbe prvenstvenog reda, namjeravanog otuđenja ili opterećenja, gube učinak dovoljno je propisan prvom rečenicom (godina dana od dana dostave rješenja o upisu). U postojećem tekstu članka 74. Zakona o zemljišnim knjigama (dalje: ZZK) stoji obaveza suda da naznači dan kojim završava rok, što nije moguće upisati jer u trenutku donošenja rješenja datum dostave nije poznat.

Obrazloženje uz članak 4.

Budući da u Zakonu o državnim maticama nije regulirano pitanje vjerodostojnosti ispisa iz e-matica (u smislu da se isti ispisi tretiraju kao javne isprave) moguće je u članku 102. ZZK-a dodati novi stavak koji bi uredio pitanje priznavanja takvih isprava, kao i ulaganje istih u zbirku isprava.

Obrazloženje uz članak 5.

Dosadašnjom odredbom nije bilo uređeno postupanje kod odlučivanja o prigovoru protiv rješenja kojeg je u prvom stupnju donio sudac. Ovom izmjenom popunjava se pravna praznina u situaciji kada sudac prvog stupnja povodom navedenog prigovora, odluči prigovor odbiti ili odbaciti te potvrditi rješenje doneseno u prvostupanjskom postupku.

Postoji određeni broj predmeta gdje suci odlučuju potvrditi prvostupanjsko rješenje, a u primjeni ZZK-a uočena su različita postupanja prvostupanjskih i drugostupanjskih sudova, pa je praksa neujednačena.

Utvrđeno je da se zbog različite prakse ne postupa s oko 500 predmeta jer ne postoji mogućnost da sudac prvog stupnja prigovor odbije ili odbaci. Pojedini suci prvog stupnja, povodom prigovora, prosljeđuju predmete županijskom sudu. Županijski sudovi u određenim slučajevima smatraju da je riječ o žalbi, a u drugima vraćaju predmet sudu prvog stupnja da najprije odluči o prigovoru.

Međutim, dosadašnjim člankom 124. stavkom 1. ZZK-a nije bila predviđena mogućnost da sud prvog stupnja prigovor odbije ili odbaci. Ovom dopunom uređuje se postupak u slučaju kada rješenjem protiv prigovora sudac prvog stupnja prigovor odbija ili odbacuje.

Obrazloženje uz članak 6.

Izmijenjeni članak 179. ZZK-a osigurava da se na potpuniji način poveže sadržaj svih ključnih aktivnosti u postupku osnivanja, obnove i dopune zemljišnih knjiga. Navedeni postupci se pojmovno preciziraju u jednom potpuno preglednom članku ZZK-a.

Definiraju se razlike u vrstama postupaka te se propisuje obvezanost istodobnosti rada katastarskih i zemljišnoknjižnih službenika, čime se postiže maksimalna međusobna



usklađenost podataka prema kojima će biti sastavljeni zemljišnoknjižni ulošci, ali se postiže i znatna ušteda u troškovima rada (npr. u takve postupke stranke se pozivaju jednim pozivom).

Obrazloženje uz članak 7.

Novina je da raspravu za sastavljanje uloška provodi ovlašteni zemljišnoknjižni referent (do sada su prema važećem ZZK-a navedene poslove obavljali suci ili sudski savjetnici), a u stavku 2. izmijenjenog članka 179.a ZZK-a, dodana je i odredba kojom se isti poslovi mogu povjeriti i zemljišnoknjižnom referentu bez posebnog ovlaštenja, pod nadzorom suca ili sudskog savjetnika.

Uključivanjem zemljišnoknjižnih referenata u postupke osnivanja, obnove i dopune zemljišne knjige, u dijelu koji se odnosi na sastavljanje uložaka, oslobađa vrijeme sucima i sudskim savjetnicima za rad u drugim posebnim postupcima koji su propisani ovim zakonom (rasprave za ispravak povodom osnivanja ili obnove zemljišne knjige, postupak rješavanja po prigovorima podnesenim protiv rješenja koje donose ovlašteni zemljišnoknjižni referenti u redovnim zemljišnoknjižnim postupcima, postupanje po prijedlozima za pojedinačni ispravni postupak i slično).

Stavkom 3. predviđena je mogućnost sastavljanja zemljišnoknjižnog uloška bez provođenja rasprave u slučajevima kada su podaci zemljišne knjige istovjetni s podacima prikupljenima u katastarskoj izmjeri i tehničkoj reambulaciji, odnosno istovjetni postojećem katastarskom operatu.

Obrazloženje uz članak 8.

U ovom članku propisuje se stvarna i mjesna nadležnost suda za provođenje postupaka iz članka 179. ZZK-a. Novina je odluka koju u postupka osnivanja, obnavljanja i dopune zemljišne knjige donosi ministar pravosuđa uz suglasnost ravnatelja Državne geodetske uprave. Navedena odluka donosi se prije početka sastavljanja uložaka, a ona omogućuje veću koordinaciju u postupcima između Ministarstva pravosuđa i tijela nadležnog za katastar.

Odredbe koje su se odnosile na odluku o otvaranju zemljišne knjige ili dijela zemljišne knjige nisu ukinute nego su sada uređene novim člankom 186. ZZK-a.

Obrazloženje uz članak 9.

Zadržava se temeljno načelo da se sastavljanje zemljišnoknjižnog uloška provodi istodobno s izlaganjem na javni uvid podataka prikupljenih katastarskom izmjerom, odnosno podataka postojećeg katastarskog operata.

Promjena je u dijelu da se ne objavljuje oglas, a nakon što zemljišnoknjižni sud primi obavijest nadležnog tijela za katastar. Ovime se ubrzava postupak, ali i ukida ponovno objavljivanje početka obnove, a vezano uz promjene u članku 179. ZZK-a.

Nadalje, odredbe o tome na koji način će se sastaviti ulošci nisu više u kratkim crtama navedene u ovom članku već su potanko razrađene, i to sam postupak u novom članku 180.b ZZK-a.

Detaljnijom razradom načina sastavljanja uložaka otklanjaju se nedoumice i postiže ujednačenija praksa prilikom sastavljanja uložaka.

Obrazloženje uz članak 10.

Ovim člankom posebno se propisuju temeljna načela postupka sastavljanja zemljišnoknjižnog uloška, te određuju pravila za postupanje.



Novina je da se na raspravi za sastavljanje ne donosi posebno rješenje o uknjižbi i zabilježbama u novom ulošku, a kako je ranije bilo propisano u članku 180.a stavku 4., već se utvrđuje da je nacrt uloška sastavljen. Također, nije propisano da se odmah daje na uvid nacrt uloška. Ovime se omogućava da referent nakon rasprave donese odluku o upisima, kao i načinu na koji će sastaviti uložak, a kako bi se otklonile moguće greške do kojih bi moglo doći na samoj raspravi.

Novina je i u odnosu na upis više katastarskih čestica u jedan zemljišnoknjižni uložak, jer vlasnik takav upis može zahtijevati prilikom sastavljanja uloška, a do sada je to bilo moguće tražiti samo prijavom u ispravnom postupku. O se pokušava smanjiti broj prijava tehničke naravi, ali i olakšati i ubrzati obnova na područjima pretežno poljoprivrednih zemljišta.

Obrazloženje uz članak 11.

Definiraju se nadležnosti kod sastavljanja posjedovnice. Propisuje se temelj za sastav posjedovnice u postupku dopune zemljišne knjige, što će uskladiti dosadašnju različitu praksu.

Obrazloženje uz članak 12.

Odredbe ovoga članka daju osnovne smjernice za sastavljanje vlastovnice.

Primjerice ako zemljišna knjiga ne prikazuje stvarno stanje, neće se prenijeti podaci o vlasnicima iz stare zemljišne knjige u novu zemljišnu knjigu, čime će se u potpunosti izbjeći prijenos starih podataka (u praksi se često događalo da je kod sastavljanja uloška prenesen podatak o vlasnicima koji su bili upisani prije 100 godina).

Propisano je koje će se osobe pozvati na raspravu za sastavljanje uložaka te kako će sud postupiti kada se na raspravi pojavi spor, odnosno kada na raspravi nije moguće utvrditi vlasnika.

Obrazloženje uz članak 13.

Stavak 1. propisuje postupak u slučajevima kada se stranke ne odazovu postupku izmjere, koji postupak prethodi postupku izlaganja na javni uvid katastarskih podataka i postupku sastavljanja uloška. U praksi se događa da se vlasnici ili posjednici ne uključuju u postupak izmjere, izlaganja na javni uvid i sastavljanja uloška, pa je nužno odrediti na koji način će se sastaviti uložak.

Stavak 2. propisuje postupak kada se zemljišna knjiga obnavlja za dio katastarske općine, a novonastale čestice ne prate granice čestica upisanih u zemljišnu knjigu. Tada nije moguće u postojećoj zemljišnoj knjizi provoditi promjenu na čestici koja je nastala kao posljedica izmjere, ali se ovom zabilježbom evidentira da stanje postojeće zemljišne knjige ne odgovara stvarnom stanju.

Stavak 3. jasno definira koji će se podaci upisati kada pozvane stranke ne pristupe raspravi za sastavljanje uloška, čime se izbjegava dosadašnja praksa prijenosa neažurnih podataka iz postojeće zemljišne knjige.

Stavak 4. propisuje upis osobnog identifikacijskog broja ili drugih navedenih podataka, čime se potvrđuje da kao nositelji prava mogu biti upisane samo osobe koje prema odredbama posebnog propisa imaju ta prava (isključuje se upis davno preminulih osoba ili pravnih osoba koje su prestale postojati).

Stavak 5. omogućava izdavanje nacrta uloška zemljišne knjige time da je iz istoga nedvojbeno vidljivo da se upisi ne smatraju istinitima i potpunima.



Obrazloženje uz članak 14.

Potanko uređuje način sastavljanja teretovnice. Propisuje se koje se vrste tereta prenose u novu zemljišnu knjigu, s posebnim naglaskom da se u novu zemljišnu knjigu ne prenose tereti koji se ne izvršavaju.

Obrazloženje uz članak 15.

Briše se članak 185., a budući je člankom 185. bilo uređeno sastavljanje teretovnice koje je sad uređeno člankom 184.

Obrazloženje uz članak 16.

Dodaje se novi naslov.

Obrazloženje uz članak 17.

Propisuje dan otvaranja zemljišne knjige, kao i postupak s neriješenim predmetima (stavak 4.). Novina je propisivanje dužnosti zemljišnoknjižnog suda da održava aktualnim stanje već sastavljenih uložaka (stavak 3.) kako bi se spriječilo da u novim ulošcima ne budu upisana sva prava koja su upisana u postojećoj zemljišnoj knjizi, nakon što je već sastavljen uložak nove zemljišne knjige. Stavkom 3. propisan je i postupak za slučaj da se u postojećoj zemljišnoj knjizi provede neki upis koji nije moguće upisati u novu zemljišnu knjigu (npr. podatak o čestici, pravilo knjižnog prednika i slično).

U slučajevima kada se zemljišnoknjižni uložak sastavlja bez provođenja rasprave (članak 7. stavak 3.), nema potrebe otvarati ispravni postupak za te zemljišnoknjižne uloške.

Obrazloženje uz članak 18.

Novina je da se javni oglas ne objavljuje u službenom glasniku Republike Hrvatske, čime se postupak skraćuje i pojeftinjuje, a ne gubi se na javnosti postupka, jer su podaci dostupni na opće prihvaćenim sredstvima javne komunikacije, ali i neposredno na mjestima gdje se odvija postupak osnivanja, obnove ili dopune zemljišne knjige.

Obrazloženje uz članak 19.

Ovaj članak nomotehnički je uređen, a po svom sadržaju istovjetan je dosadašnjem članku 191.

Obrazloženje uz članak 20.

Definira postupanje zemljišnoknjižnog suda u određenim postupcima kada je zemljišna knjiga znatno oštećena.

Obrazloženje uz članak 21.

Ovim člankom definira se na razini države značaj poslova osnivanja, obnove i dopune zemljišne knjige, ali i pojedinačnog preoblikovanja zemljišne knjige, te se određuju i mogući izvori financiranja.



Stavcima 2. i 3. ovoga članka razrađuje se sufinanciranje navedenih poslova koje je omogućeno izmjenama ZZK-a iz 2013., a pokazalo se dobrim rješenjem.

Obrazloženje uz članak 22.

Dosadašnji članci od 198. do 199.a propisivali su različita postupanja zemljišnoknjižnog suda, ovisno o usklađenosti stanja zemljišne knjige sa stanjem postojećeg katastarskog operata. Izmjene koje se sada predlažu propisuju isti postupak za sve stupnjeve usklađenosti, jer prijašnje odredbe nisu točno određivale stupanj usklađenosti (nisu postojali točni kriteriji za određivanje različitosti u podacima npr. što znači "ne odgovaraju u velikoj mjeri" ili "djelomično odgovaraju"). Stoga, bilo je moguće da se unutar jedne katastarske općine zemljišnoknjižni uloži sastavljaju na najmanje tri različita načina.

Situacije koje su moguće, a bile su opisane u prijašnjim člancima 199.b, 199.c i 199.d sada su opisane u člancima 185. stavak 2., 198. i 199.

Obrazloženje uz članak 23.

Zadnje izmjene Zakona o zemljišnim knjigama datiraju iz 2013. godine kada još nije bila uspostavljena javna usluga e-Oglasna ploča (pregled elektroničkih oglasnih ploča sudova i drugih nadležnih tijela u Republike Hrvatske) te su se predmetni oglasni objavljivali na mrežnim stranicama Ministarstva pravosuđa (dalje: MP). Zbog toga opterećujemo Internet stranicu MP-a jer, osim što sudovi objavljuju na e-Oglasnoj ploči koja je vidljiva i na našem webu, još dodatno dostavljaju i za objavu na mrežnoj stranici MP-a te se stoga mrežna stranica iz teksta briše i zamjenjuje e-Oglasnom pločom.

Obrazloženje uz članak 24.

Postupak pojedinačnog preoblikovanja zemljišnih knjiga provodi se sporazumno i uz prethodno postupanje katastarskih ureda tako da se ovim člankom na jasan način propisuje forma pokretanja postupka, početak rada, informiranje i obavješćavanje, kao i konačni cilj, odnosno prenošenje podataka iz Bazu zajedničkih podataka (BZP).

Obrazloženje uz članak 25.

Ovim člankom definiraju se kriteriji usklađenosti podataka katastra s podacima zemljišne knjige koji se nakon identifikacije prenose i pohranjuju u BZP-u, kao i način postupanja s onim katastarskim česticama u jednoj k.o. koji nisu usklađeni.

Obrazloženje uz članak 26.

Ovim člankom propisan je način postupanja sa zemljišnoknjižnim predmetima koji su zaprimljeni prije otvaranja BZP, a nisu riješeni u trenutku pojedinačnog preoblikovanja u BZP.

Predmeti koji se odnose na prvi odjeljak posjedovnice, moraju biti riješeni prije prelaska čestice u BZP, dok preostali predmeti ne sprečavaju prelazak čestice u BZP. Novinom se ubrzava postupak prelaska u BZP jer se prije prelaska ne moraju riješiti svi ranije zaprimljeni predmeti.

Obrazloženje uz članak 27.



Ovim člankom definira se potreban sadržaj podataka o čestici, a da bi ista bila podobna za preoblikovanje. Utvrđenjem takvih podatka donosi se odluka kojom se provodi pojedinačno preoblikovanje.

Obrazloženje uz članak 28.

Ovim člankom određuju se poslovni procesi i koraci u pojedinačnom preoblikovanju definiranjem tri skupine podataka.

Obrazloženje uz članak 29.

Ovim člankom propisuje se vođenje postupka od strane ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta iz razloga što su isti osposobljeni za samostalno postupanje u rješavanju redovnih predmeta, postupcima osnivanja, obnove i dopune zemljišne knjige, kao i u postupku pojedinačnog preoblikovanja u BZP.

Obrazloženje uz članak 30.

U ovoj odredbi izričito je propisano da se zadržavaju raniji brojevi zemljišnoknjižnih uložaka. Na ovaj način izbjegnuta je mogućnost da se kao brojevi uložaka odrede novi brojevi u BZP-u ili da se preuzmu oznake posjedovnih listova iz katastarskog operata. Ovo uređenje osigurava ujednačenje postupanje sudova.

Obrazloženje uz članke 31. i 32.

Sadržaj članka 208.e i novih članaka od 208.f do 208.i predstavlja procesna postupanja u pojedinim slučajevima vezanim uz status građevine izgrađene na katastarskoj čestici i o prijenosu više katastarskih čestica iz istog zemljišnoknjižnog uložka kada sve ne ispunjavaju uvjete za pojedinačno preoblikovanje.

Konačni cilj postupka pojedinačnog preoblikovanja je prijenos svih katastarskih čestica jedne katastarske općine u BZP od kojeg trenutka se katastarska općina nastavlja voditi samo u BZP-u.

Predlaže se člankom 208.i donošenje Pravilnika kojim će se detaljno urediti postupak pojedinačnog preoblikovanje zemljišne knjige u BZP.

Obrazloženje uz članak 33.

Pravilnik će se donijeti u roku od jedne godine radi ostvarenja tehničkih preduvjeta.

Obrazloženje uz članak 34.

Odredba propisuje primjenu važećeg Zakona na postupke koji su započeti prije stupanja na snagu izmjena i dopuna ovoga Zakona.

Obrazloženje uz članak 35.

Odredbom se određuje stupanje Zakon na snagu.



III. OCJENA I IZVORI SREDSTAVA POTREBNIH ZA PROVOĐENJE ZAKONA

Za provedbu ovoga Zakona nije potrebno osigurati dodatna financijska sredstva u državnom proračunu Republike Hrvatske.

IV. RAZLIKE IZMEĐU RJEŠENJA KOJA SE PREDLAŽU KONAČNIM PRIJEDLOGOM

U odnosu na tekst Prijedloga zakona koji je bio u prvom čitanju u Hrvatskom saboru u Konačnom prijedlogu zakona nastale su određene razlike kao posljedica uvažavanja prijedloga i mišljenja Odbora za zakonodavstvo.

Uvažavajući primjedbu Odbora za zakonodavstvo u članku 2. Konačnog prijedloga zakona, kojim se mijenja članak 55., u stavku 1. točki b., preciznije je formulirao pozivanje na propis koji uređuje predmetnu materiju.

Predlagatelj je doradio odredbe članka 17. u stavcima 1. i 5., članku 18. u stavku 2., alineji 4. i članku 19. stavku 1. Konačnog prijedloga zakona na način da je tekst naveden u zagradama brisan kako bi se izbjegle određene dvojbe vezane za danu primjedbu vezanu za potrebu skraćivanja pojmova u tekstu odredbi zakona.

U odnosu na Nacrt prijedloga ZID ZZK-a i nacrt Konačnog prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama došlo je do renumeracije članaka na način da je dodan novi članak 33., a postojeći članci 33. i 34. postali su članci 34. i 35.

Također, u odnosu na Nacrt prijedloga ZID ZZK-a i članak 7., u nacrtu Konačnog prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama dodan je stavak 3. kojim je propisano da se neće provoditi rasprava za postupak sastavljanja uložka u slučaju kada su podaci zemljišne knjige istovjetni podacima prikupljenim u katastarskoj izmjeri ili tehničkoj reambulaciji, odnosno istovjetni podacima katastarskog operata koji je na snazi.

V. PRIJEDLOZI I MIŠLJENJA DANI NA PRIJEDLOG ZAKONA KOJE PREDLAGATELJ NIJE PRIHVATIO, S OBRAZLOŽENJEM

U raspravi u Hrvatskom saboru iznesene su određene primjedbe i prijedlozi zastupnika koji nisu predmet ovoga Zakona. U odnosu na sami prijedlog zakona predloženo je Prijelaznu i završnu odredbu mijenjati na način da predmetne izmjene i dopune obuhvate i postupke koji su već započeli temeljem važećeg Zakona te isti prijedlog predlagatelj nije prihvatio, uz sljedeća obrazloženja:

Započete postupke osnivanja, obnova i dopuna zemljišnih knjiga provode zemljišnoknjižna povjerenstva, imenovana od strane nadležnog općinskog suda. Predlagatelj smatra nužnim da započete predmetne postupke provedu imenovana zemljišnoknjižna povjerenstva te bi donošenje odluka o imenovanju novih zemljišnoknjižnih povjerenstava dodatno usporilo tijek postupaka.

Na predmetnim postupcima u zemljišnoknjižnim povjerenstvima imenovani su zemljišnoknjižni suci i sudski savjetnici koji su već raspoređeni na te poslove.



Jedan od ciljeva koje je predlagatelj ovim izmjenama i dopunama htio postići jest ubrzanje započinjanja novih postupaka osnivanja, obnova i dopuna zemljišnih knjiga što smatramo da će se ovim prijedlogom i postići.

TEKST ODREDBI VAŽEĆEG ZAKONA KOJE SE MIJENJAJU, ODNOSNO DOPUNJUJU

Članak 44.

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

(2) U ispravama temeljem kojih se zahtijeva upis, osobe protiv kojih i u čiju se korist upis zahtijeva, neovisno o tome 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 njima izvršena ovjera kod javnog bilježnika, smatraju se podobnim za provođenje upisa u smislu stavka 2. ovoga članka.

(4) Upis u zemljišnu knjigu dopustit 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 55.

(1) Javne isprave na temelju kojih se može dopustiti uknjižba jesu:

a) isprave koje su o pravnim poslovima sastavili za to nadležno tijelo ili javni bilježnik u granicama svoje ovlasti i u propisanom obliku, ako sadrže sve što se zahtijeva i za uknjižbu na temelju privatnih isprava,

b) odluke suda ili drugoga nadležnog tijela odnosno pred njima sklopljene nagodbe koje se prema propisima o ovrši smatraju ovršnim ispravama prikladnim za upis prava u zemljišnu knjigu, ako sadrže točnu oznaku zemljišta ili prava na koji se odnosi upis.

(2) Može li se, pod kojim pretpostavkama i na koji način, dopustiti uknjižba na temelju inozemnih isprava koje se u mjestu gdje su sastavljene smatraju javnim ispravama određuju posebni propisi.

Članak 74.

Zabilježbe prvenstvenog reda gube učinak istekom roka od godine dana od dostave rješenja o upisu. U odluci kojom se udovoljava prijedlogu naznačit će se dan kojim završava rok.

Prilozi

Članak 102.

(1) Isprave koje bi trebale poslužiti kao temelj za dopuštenje upisa, predočuju se zemljišnoknjižnom sudu u izvorniku, a prijedlogu se može priložiti njegov prijepis.



(2) Prijepis isprave čiji je sadržaj ovjeren u skladu sa zakonom izjednačen je s izvornikom.

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

Članak 124.

(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 žalbeni sud.

(3) Na odluke povodom prigovora protiv odluke zemljišnoknjižnog suca o prijedlogu za upis na odgovarajući se način primjenjuju odredbe iz članka 123. stavaka 3. – 5. ovog Zakona.

Glava 1. OSNIVANJE ZEMLJIŠNE KNJIGE

Odjeljak 1. Postupak osnivanja

Članak 179.

(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 njezinu 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 dopunit 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 katastarske 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 istodobnog osnivanja, odnosno obnove cijele općine. Osnivanje i dopuna dijela katastarske 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 nema posebno ovlaštenje, koji će te poslove obavljati pod nadzorom suca ili sudskog savjetnika.

(8) Na obnavljanje zemljišne knjige na odgovarajući će se način primijeniti odredbe ovog Zakona o postupku osnivanja i ispravnom postupku, ako odredbama članaka 198.-199.d ovog Zakona nije drugačije određeno.

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

Članak 180.



(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 njezina 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. ovoga 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 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 s izlaganjem na uvid prikupljenih katastarskih podataka. O provođenju postupka sastavljanja zemljišnoknjižnih uložaka stavit 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 obavješćavanja, najmanje 30 dana prije početka postupka sastavljanja zemljišnoknjižnih uložaka.

(2) Obavijest iz stavka 1. ovoga članka sadržava poziv svim posjednicima i osobama upisanim u knjigu položenih ugovora i kartone zemljišta te svim osobama koje smatraju da im pripada pravo koje bi trebalo upisati u zemljišnu knjigu, da se odazovu pozivu na raspravu za sastavljanje zemljišnoknjižnih uložaka te da 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 s 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 uloška osobu koja je upisana u popisni list koji je sastavljen u trenutku izlaganja katastarskih podataka, a ostale osobe uputiti da svoje pravo ostvaruju u ispravnom postupku. Protiv tog rješenja nije dopuštena žalba.

Članak 182.

U posjedovnicu, vlastovnicu i teretovnicu zemljišnoknjižnoga uloška koji se sastavlja unijet će se podaci prema odredbama članaka 182.a do 185. ovoga Zakona.



Članak 183.

Kad stranka izjavi prigovor na stanje prikupljenih podataka u postupku izlaganja, koji se preuzimaju 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 184.

(1) Ako 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 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 redoslijedu 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. ovog Zakona odgovara čestici koja je njime bila opterećena.

Odjeljak 2. Ispravni postupak

Oglas

Članak 186.

(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 stavka sadrži:

– 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 vezi sa stjecanjem, promjenama, prijenosom i ukidanjem prava vlasništva i ostalih knjižnih prava koji su zakonom određeni za pravne učinke upisa u zemljišne knjige,

– da je otvoren ispravan 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.

Rasprava za ispravak

Članak 191.

(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.

(2) Raspravu za ispravak će, po proteku roka za ispravak, po službenoj dužnosti zakazati i provesti zemljišnoknjižni sud glede svakoga pojedinoga zemljišnoknjižnog uložka 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.

Glava 2. OBNOVA I DOPUNA ZEMLJIŠNE KNJIGE

Članak 198.

(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 sastaviti će se tako da se preuzmu podaci iz katastra o broju, površini, obliku i izgrađenosti katastarske čestice.

(2) Vlastovnica zemljišne knjige koja se obnavlja sastaviti 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 glede kojih su nastupili uvjeti za brisanje iz članka 141. stavka 1. ovog Zakona.

Članak 199.

(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 s postupkom katastarskog izlaganja, uz odgovarajuću primjenu pravila iz članka 180.a ovoga Zakona.

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

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

(4) U zapisniku s rasprave iz stavka 1. ovoga 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 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 s postupkom izlaganja podataka prikupljenih u katastarskoj izmjeri uz odgovarajuću primjenu pravila iz članka 180.a ovoga Zakona, kada to zemljišnoknjižni sud ocijeni svrhovitim i ako za takvo postupanje ne bi postojala zapreka prema stanju zemljišne knjige.

(2) Ako je odlučio provesti raspravu, u postupcima iz stavka 1. ovoga članka na odgovarajući se način primjenjuju pravila iz članka 199. ovoga 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 čestica upisanih u zemljišnoj knjizi koja će se zatvoriti, u uložak te zemljišne knjige upisat će se po službenoj dužnosti zabilježba o tome da je za dio čestice sastavljen nacrt novog zemljišnoknjižnog uložka te da je u tijeku postupak obnove zemljišne knjige.

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. stavka 1. ovoga Zakona.

(2) Za uloške iz stavka 1. ovoga članka zemljišnoknjižni sud provest 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) Ako postupak iz stavka 2. ovoga članka 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 jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravne osobe koje upravljaju javnim dobrom u općoj uporabi, kao i pravne osobe koje obavljaju djelatnosti određene posebnim zakonima kao javne usluge.

(3) Financijska sredstva iz stavka 2. ovog članka osiguravaju se sporazumom sklopljenim između Ministarstva pravosuđa i osoba iz stavka 2. ovog članka.

(4) Sporazumom iz stavka 3. ovog članka 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 suda 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.

Članak 200.d

1) Kad se otvori pojedinačni ispravn 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 ispravn 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 vezi sa zemljišnoknjižnim uloškom, 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 30 dana niti dulji od 6 mjeseci računajući od dana objave oglasa.

(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 ili na drugi odgovarajući način.



Glava 5. PREOBLIKOVANJE U BAZU ZEMLJIŠNIH PODATAKA (BZP)

Članak 202.

Ministar nadležan za poslove pravosuđa u sporazumu s ravnateljem Državne geodetske uprave odredit će početak pojedinačnog preoblikovanja zemljišnih knjiga za određenu katastarsku općinu.

Otvaranje BZP-a (Baze zemljišnih podataka)

Članak 204.

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.

Postupak s neriješenim zemljišnoknjižnim predmetima

Članak 208.

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.

Pojedinačno preoblikovanje u BZP

Članak 208.a

(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.

(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 raspolaže obaviješću tijela nadležnog za katastar o prevođenju određene katastarske čestice ili više njih u katastar nekretnina.

Članak 208.b

Postupak pojedinačnog preoblikovanja provodi ovlašteni zemljišnoknjižni referent, ili zemljišnoknjižni referent pod nadzorom zemljišnoknjižnog suca ili ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta.



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 nekretnina.

(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 dovršen 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.

(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 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 208.e

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).



