

JAVNOST ZEMLJIŠNE KNJIGE I ZAŠTITA OSOBNIH PODATAKA

Prof. dr. sc. Hano Ernst*

Prof. dr. sc. Tatjana Josipović**

UDK 349.418:342.738(497.5)

<https://doi.org/10.30925/zpfsr.45.2.1>

Ur.: 23. siječnja 2024.

Pr.: 1. srpnja 2024.

Izvorni znanstveni rad

Sažetak

Rad analizira različite kontekste ostvarivanja javnosti i zaštite osobnih podataka u zemljišnoknjižnom sustavu. Članak se nastavlja na raniji rad koji se bavio zaštitom osobnih podataka u kontekstu funkcija zemljišnih knjiga i problemu pristupa segmentirano iz četiri različita aspekta: aspekta predmeta publiciranja, aspekta uvida, aspekta pretraživanja i iz aspekta korištenja osobnih podataka. Predmet publiciranja otvara problem koji se osobni podaci trebaju publicirati kroz zemljišnoknjižni sustav. Uvid u zemljišnu knjigu otvara problem tko treba imati pravo na uvid u koje publicirane podatke i na koji način se uvid treba konkretno ostvarivati. Pretraživanje zemljišnih knjiga otvara pak problem po kojim kriterijima se zemljišna knjiga treba moći pretraživati i tko treba moći koristiti koji kriterij pretraživanja. Konačno, korištenje otvara problem kako se trebaju koristiti podaci u koje je uvid ostvaren. Rad je strukturiran po opisanim aspektima u četiri odgovarajuća dijela, uz zaključak koji sintetizira rezultate i naglašava da je strah od potencijalne zloupotrebe javnosti zemljišnih knjiga neopravdan, jer je postojeće uređenje, koje ne pristupa svim problemima na isti način, adekvatno uravnotežilo zaštitu pravne sigurnosti sudionika u pravnom prometu nekretninama i zaštitu njihovih osobnih podataka publiciranih u zemljišnoknjižnom sustavu, slijedom čega isto treba zadržati uz odgovarajuće izmjene koje bi na jasniji i potpuniji način uredile još uvijek sporna pitanja.

Ključne riječi: zemljišna knjiga; javnost; GDPR; zaštita osobnih podataka.

* Dr. sc. Hano Ernst, redoviti profesor, Sveučilište u Zagrebu, Pravni fakultet; hano.ernst@pravo.unizg.hr. ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-8380-9945>.

** Dr. sc. Tatjana Josipović, redovita profesorica u trajnom zvanju, Sveučilište u Zagrebu, Pravni fakultet; tatjana.josipovic@pravo.unizg.hr. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6563-2768>.

1. UVOD

Pitanje javnosti zemljišne knjige već je neko vrijeme aktualizirano u kontekstu primjene pravila o zaštiti osobnih podataka,¹ uz prisutnost određene doze bojazni da postojeća neograničena javnost ugrožava temeljna načela zaštite osobnih podataka. U ranijem istraživanju ove teme analizirali smo opća pravila o zaštiti osobnih podataka u kontekstu funkcije zemljišnih knjiga (publicitetne funkcije, akvizitivne funkcije i funkcije zaštite povjerenja), te smo zaključili da je postojeći sustav neograničene javnosti ne samo adekvatan, već i nužan za ostvarivanje tih funkcija te da su ograničenja prava na zaštitu osobnih podataka koja iz toga proizlaze opravdana i proporcionalna. To istraživanje je pokazalo da problem javnosti zemljišnih knjiga i zaštite osobnih podataka zaslužuje dodatnu obradu. Ovaj rad predstavlja nastavak tog istraživanja i rezultat je jednog detaljnijeg pristupa, čija teza jest da se ovaj problem ne može analizirati jednoznačno, već da je potreban segmentirani pristup različitim vidovima obrade osobnih podataka u zemljišnoknjižnom sustavu koji daje različite odgovore ovisno o pojedinom segmentu.

U ovome se radu javnost zemljišne knjige i zaštita osobnih podataka razmatra iz četiri aspekta: aspekta predmeta publiciranja, aspekta uvida, aspekta pretraživanja i iz aspekta korištenja osobnih podataka. Svaki od ovih aspekata postavlja i odgovara na različita pitanja. Kod predmeta publiciranja pitanje je koji se osobni podaci uopće trebaju publicirati kroz zemljišnoknjižni sustav, neovisno o ostalim pitanjima. Kod uvida u zemljišnu knjigu je pitanje tko treba imati pravo na uvid u koje publicirane podatke i na koji način se uvid treba konkretno ostvarivati. S druge strane, kod pretraživanja je pitanje po kojim kriterijima se zemljišna knjiga treba moći pretraživati i tko treba moći koristiti koji kriterij pretraživanja, neovisno o pravu na uvid. Konačno, kod korištenja je pitanje kako se trebaju koristiti podaci u koje je uvid ostvaren. U razmatranju ovih pitanja posebno se analizira situacija za podatke publicirane u glavnoj knjizi i zbirci isprava, zatim u elektronički vođenoj zemljišnoj knjizi i u arhivi ručno vođene zemljišne knjige.

Segmentirani pristup daje jasniji pregled nad problemima i rješenjima budući da se radi o povezanim problemima koji međutim nisu uvijek riješeni na isti način. Rad je strukturiran po opisanim aspektima u četiri odgovarajuća dijela, uz zaključak koji sintetizira rezultate.

1 V. Anna Berlee, *Access to Personal Data in Public Land Registers: Balancing Publicity of Property Rights with the Rights to Privacy and Data Protection* (Maastricht: Eleven International Publishing, 2018.); Josip Dešić i Luka Brajković, „Komparativna rješenja odnosa publiciteta zemljišnih knjiga i zaštite osobnih podataka“, *Godišnjak Akademije pravnih znanosti Hrvatske* 12, br. 1 (2021): 327-344; Tatjana Josipović, „Elektroničko poslovanje u zemljišnim knjigama - početak digitalne transformacije pravnog prometa nekretnina u Republici Hrvatskoj“, u: *Aktualnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse*, ur. Sabrina Horović (Mostar: Pravni fakultet Sveučilišta u Mostaru, 2019.), 78-110; Tatjana Josipović, „Izazovi digitalizacije zemljišnih knjiga: načelo publiciteta stvarnih prava v. načela zaštite osobnih podataka“, u: *Liber amicorum prof. dr. Mirko Vasiljević*, ur. Dušan Popović (Beograd: Univerzitet u Beogradu Pravni fakultet, 2021.), 679-703.

2. JAVNOST I ZAŠTITA OSOBNIH PODATAKA U ODNOSU NA PREDMET PUBLICIRANJA U ZEMLJIŠNOJ KNJIZI

2.1. Predmet publiciranja u glavnoj knjizi

Predmet su publiciranja u zemljišnoknjižnom sustavu podaci o nekretnini (zemljišnoknjižno tijelo),² te svi podaci koji su zakonom određeni kao relevantni za pravni promet. To su u prvom redu vlasništvo i druga stvarna prava,³ neka obvezna prava,⁴ kao i pravne činjenice i osobni odnosi čije je publiciranje zakonom određeno.⁵ Zemljišnoknjižni sustav publicira samo ona prava i pravne činjenice za koje je to zakonom određeno, neovisno o tome smatra li vlasnik ili netko treći da bi neko drugo pravo ili činjenicu bilo korisno publicirati.

Pitanje zaštite osobnih podataka u odnosu na predmet publiciranja jest pitanje koji se podaci uopće trebaju upisivati u zemljišnu knjigu, neovisno o tome tko i pod kojim uvjetima ima uvid u te podatke. Opseg, odnosno izbor podataka za publiciranje uvjetovan je funkcijom zemljišnih knjiga i zbog toga je relativno široko određen. S obzirom na to da je zemljišna knjiga prema ZZK-u koncipirana kao potpuna evidencija,⁶ ona mora sadržavati potpune podatke, tj. sve podatke koji su potrebni da ona potpuno odražava „činjenično i pravno stanje zemljišta.“⁷ Jasno je da potpunost podrazumijeva i osobne podatke o nositeljima knjižnih prava koji su potrebni za njihovu identifikaciju u pravnom prometu, što uključuje njihovo ime i prezime, adresu te osobni identifikacijski broj (u daljnjem tekstu: OIB).

Ovi podaci predstavljaju opće pretpostavke za valjanost tabularne isprave, jer je propisano čl. 49. ZZK-a da svaka isprava mora označavati osobe protiv kojih i u čiju se korist upis zahtijeva tako da ne postoji opasnost da ih se zamijeni s drugima, uključujući i OIB.⁸ OIB je podatak koji jedinstvenim, nepromjenjivim i neponovljivim brojem⁹ identificira neku osobu u pravnom prometu, stoga se može postaviti pitanje je li podatak o adresi nužan u tom smislu. U čl. 118. ZZK-a i u čl. 65. Zemljišnoknjižnog poslovnika¹⁰ navode se podaci prilikom određivanja sadržaja rješenja, koji jesu imena osoba i njihove adrese, pri čemu poslovnik izričito navodi da se uz imena osoba navode podaci iz isprava potrebni za izbjegavanje opasnosti da ih se zamijeni s drugima, te kao primjere navodi datum rođenja, matični broj i očevo ime.¹¹ Adresa jest podatak koji je stoga po aktualnom uređenju obavezan

2 V. čl. 18. st. 2. t. 1. Zakona o zemljišnim knjigama, Narodne novine, br. 63/19., 128/22., 155/23., (u daljnjem tekstu: ZZK).

3 V. čl. 18. st. 2. t. 2. ZZK-a.

4 V. čl. 18. st. 2. t. 2. ZZK-a; čl. 35. st. 1. ZZK-a (prvokup, nazadkup, najam, zakup i koncesija).

5 V. čl. 18. st. 3. ZZK-a.

6 V. čl. 8. st. 2. ZZK-a.

7 V. čl. 8. st. 2. ZZK-a.

8 V. čl. 49. st. 1. ZZK-a.

9 V. čl. 4. Zakona o osobnom identifikacijskom broju, Narodne novine, br. 60/08.

10 Pravilnik o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (Zemljišnoknjižni poslovnik), Narodne novine, br. 81/97., 109/02., 153/02., 123/02., 14/05., 60/10., 60/10., 55/13., 63/19., 128/22.

11 V. čl. 65. st. 2. t. 4. Zemljišnoknjižnog poslovnika.

i u prijedlogu za upis u skladu s čl. 109. st. 1. ZZK-a. Premda je adresa svakako supsidijarni podatak za identifikaciju u odnosu na OIB, taj je podatak nesporno nužan zbog dostave rješenja,¹² pa je u tom smislu logično da se isti podatak i upisuje u zemljišnu knjigu. Štoviše, s obzirom na to da je zemljišna knjiga elektronička i da je povezana s elektroničkim registrom koji sadržava podatke o adresama, kao i podatke o promjeni imena, posebno je propisano da se prilikom promjene u elektronički vođenom javnom registru provede promjena podataka o prebivalištu, sjedištu, imenu, prezimenu ili nazivu osobe koja je u zemljišnoj knjizi upisana OIB-om, a taj će se podatak preuzeti elektroničkim putem i promjenu će provesti elektronički sustav u primjeni u poslovanju suda.¹³

Osim ovih podataka, često se ističe pitanje publiciranja podataka o kreditnoj opterećenosti kod upisa hipoteke. ZZK određuje da se hipoteka može upisati samo povodom točno određene svote u novcu.¹⁴ Pored toga, upisuju se podaci o visini kamatne stope,¹⁵ o anuitetnoj otplati,¹⁶ kao i podaci o pravnom temelju buduće ili uvjetne tražbine (kredit, posloводство, jamstvo, naknada štete i dr.) prilikom upisa kreditne ili kaucione hipoteke uz naznaku najvišeg iznosa glavnice osiguranja.¹⁷ Iz aspekta zaštite osobnih podataka moglo bi se postaviti pitanje jesu li ovi podaci nužni za publiciranje.¹⁸ Odgovor je pozitivan, budući da je ocjena opterećenosti nekretnine i njezina prometna vrijednost uvjetovana postojanjem i visinom osigurane tražbine koja je određena glavnicom i kamatama. Sve osobe koje stječu pravo na nekretninu mogu se barem okvirno upoznati sa stanjem opterećenosti nekretnine, uključujući osobe koje stječu založno ili koje drugo ograničeno stvarno pravo u kasnijem prvenstvenom redu, kao i stjecatelje vlasništva opterećene nekretnine. Nepubliciranje tih podataka poništilo bi svaki smisao upisivanja u zemljišne knjige založnog prava.

Konačno, u svim slučajevima u kojima je to od važnosti za pravni promet nekretninama, zemljišna knjiga publicira i podatke o osobnim stanjima nositelja knjižnih prava. To su situacije predviđene u čl. 76. i u čl. 44. st. 1. ZZK-a o zabilježbi osobnih odnosa. Tim se zabilježbama čine vidljivima osobni odnosi, i to upravo oni koji imaju za posljedicu ograničenja raspolaganja kao što su maloljetnost, skrbništvo i produžena roditeljska skrb, s učinkom da se nitko ne može pozivati na to da za njih nije znao niti morao znati.¹⁹ Funkcija je publiciranja ovih zabilježbi direktno povezana s pravnim prometom nekretninama, jer one ukazuju na postojanje

12 V. čl. 139. st. 4. ZZK-a.

13 V. čl. 127. st. 3. ZZK-a.

14 V. čl. 40. st. 1. ZZK-a.

15 V. čl. 40. st. 2. ZZK-a.

16 V. čl. 40. st. 3. ZZK-a.

17 V. čl. 40. st. 4. ZZK-a.

18 V. čl. 6. st. 1. t. b-e Uredbe (EU) 2016/679 Europskog parlamenta i Vijeća od 27. travnja 2016. o zaštiti pojedinaca u vezi s obradom osobnih podataka i o slobodnom kretanju takvih podataka te o stavljanju izvan snage Direktive 95/46/EZ (Opća uredba o zaštiti podataka), SL L 119, 04.05.2016. (u daljnjem tekstu: Uredba).

19 V. čl. 44. st. 1. al. 1. ZZK-a. V. Damir Kontrec, „Zabilježbe prema novom Zakonu o zemljišnim knjigama (dileme i sporna pitanja)“, *Zbornik Pravnog fakulteta u Rijeci* 41, br. 1 (2020): 401-422.

ograničenja koja ili sprječavaju ili nameću dodatne pretpostavke za raspolaganje (odnosno stjecanje) knjižnog prava. S obzirom na to da se u glavnu knjigu ne upisuju razlozi za postojanje takvih ograničenja, može se smatrati da se radi samo o nužnoj obradi osobnih podataka važnoj za pravna raspolaganja nekretninom.

2.2. Predmet publiciranja u zbirci isprava

Zbirka isprava sadržava sve isprave na temelju kojih je dopušten i proveden upis u jednoj glavnoj knjizi,²⁰ i danas se vodi elektronički²¹ premda postoji i ručno vođena zbirka isprava koja se postupno digitalizira, na način da se isprave na zahtjev prenose u elektronički oblik i pohranjuju u elektroničku zbirku isprava.²² Zbirka isprava predstavlja možda i najproblematičniji dio zemljišne knjige sa stajališta zaštite osobnih podataka. Naime, u glavnoj knjizi ne postoje izvorni podaci, već su to isti podaci iz isprava u zbirci. U glavnu knjigu se upisuje samo bitni sadržaj knjižnih prava,²³ odnosno pravnih činjenica, a ako se bitni sadržaj ne može ukratko izraziti, tada će se u glavnoj knjizi pozvati na točno označena mjesta u ispravama na kojima se temelji upis, i to istim učinkom kao da su upisana u samoj glavnoj knjizi.²⁴ Zbog načela ekonomičnosti i preglednosti, u zemljišnu se knjigu ne upisuje cjelokupni sadržaj isprave koja predstavlja temelj upisa. Međutim, s obzirom na to da se načelo javnosti odnosi na zemljišnu knjigu (ne samo na glavnu knjigu), to nema utjecaja ni na uvid ni na materijalnopravne učinke javnosti.

S obzirom na to da zbirka isprava sadržava redovito niz podataka koji nisu relevantni za pravni promet nekretninama, sa stajališta zaštite osobnih podataka moglo bi se postaviti pitanje je li publiciranje ovih podataka nužno. Međutim, premda za pravno stanje nekretnine nije nužno publicirati sve podatke iz isprave, publiciranje je isprava u zbirci isprava povezano s dvije važne okolnosti koje ga opravdavaju. S jedne strane, publiciranje se isprava redovito temelji na privoli stranaka, odnosno ispitanika. Npr. ugovor o kupoprodaji sa stajališta zemljišnoknjižnog prava treba sadržavati samo bitne sastojke tog ugovora (ugovorne strane, točan opis nekretnine i cijenu), kao i klauzulu intabulandi, ali ne mora sadržavati klauzule o predaji u posjed (uključujući npr. klauzule o obračunu režija ili o broju telefona), klauzule o načinu plaćanja (uključujući npr. klauzule o kreditnom financiranju ili obročnoj otplati) i druge klauzule koje detaljno opisuju pravni odnos između prodavatelja i kupca. Nesporno je međutim, da gotovo svi ugovori sadržavaju takve klauzule i da su svi ti podaci publicirani kroz zemljišnoknjižni sustav. To je jednostavno posljedica činjenice da su ugovorne strane prilikom podnošenja prijedloga za upis pristale na publiciranje, prilažući ispravu koja sadržava dodatne podatke koji nisu nužni za

20 V. čl. 29. st. 1. i 2. ZZK-a.

21 V. čl. 30. st. 1. i 2. ZZK-a.

22 V. čl. 14. st. 2. ZZK-a. Ručno vođene glavne knjige zatvorene nakon pohranjivanja u Zajedničkom informacijskom sustavu trajno se čuvaju i pohranjuju u središnjoj arhivi zemljišnih knjiga. V. čl. 14. st. 2. ZZK-a. Za ručno vođene zbirke isprava ovo nije propisano, pa proizlazi da se iste i dalje vode kod suda kod kojeg se vodi glavna knjiga. V. čl. 5. ZZK-a.

23 V. čl. 16. st. 1. ZZK-a.

24 V. čl. 16. st. 2. ZZK-a.

dopuštenje upisa. Sadržaji koji izlaze izvan okvira minimalno potrebnih podataka za upis su publicirani, dakle, temeljem dispozicije ugovornih strana i one su slobodne odlučiti drugačije, npr. sastaviti više isprava (ugovora ili dodataka ugovora) različitog sadržaja pri čemu se publicira samo isprava minimalno potrebnog sadržaja, dok se ostatak ne publicira. Praksa, međutim, gotovo jednoobrazno pokazuje da ne postoji takvo postupanje, što ukazuje u najmanju ruku da ugovorne strane nisu opterećene zaštitom osobnih podataka u tom smislu. Utoliko nema opravdanja ni za prigovore koji bi ukazivali da se u zbirci isprava javnim čine podaci koji nisu pravno relevantni.

S druge strane, ni zemljišnoknjižni sustav kao ni bilo koji drugi sustav publiciranja prava na nekretninama ne može funkcionirati bez zbirke isprava. Svi se sustavi publiciranja temelje na publiciranju isprava. Ne postoji nijedan sustav publiciranja koji ne sadrži zbirku isprava, dapače većina nezemljišnoknjižnih sustava su sustavi koji se temelje isključivo na polaganju isprava, uz njihovu indeksaciju radi lakšeg pretraživanja i dohvaćanja.²⁵ Zemljišnoknjižni se sustav upravo od takvih sustava razlikuje po tome što se kroz glavnu knjigu publicira samo bitni sadržaj prava, uključujući i samo one osobne podatke koji su nužni za utvrđenje pravnog stanja nekretnina (pored toga što je samo publiciranje prošlo postupak odlučivanja primjenom načela zakonitosti). Zemljišnoknjižni sustav predstavlja u tom smislu nadogradnju, jer na temelju prethodno provedenog zemljišnoknjižnog postupka omogućava da se publicirano stanje smatra istinitim i potpunim, te na taj način otežuje treće osobe od troškova i rizika samostalnog ispitivanja pravnih učinaka publiciranih isprava.

Pitanje publiciranja isprava kroz zbirku isprava pojavilo se pred nekoliko godina pred Europskim sudom za ljudska prava u slučaju *Liebscher protiv Austrije*.²⁶ U tom je slučaju podnositelj sklopio sa svojom suprugom u postupku sporazumnog razvoda braka sudsku nagodbu koja je uređivala pitanje raspodjele bračne stečevine, skrbništvo i uzdržavanje njihove maloljetne djece.²⁷ Na temelju te nagodbe, podnositelj je zahtijevao uknjižbu prijenosa njegovog suvlasničkog dijela za korist njegove bivše supruge, ali isprava koju je podnio nije bila cijela nagodba, već „izvadak iz nagodbe“ koji se odnosio na raspodjelu bračne stečevine i koji je bio ovjeren od strane obiteljskog suda uz napomenu da ta isprava sadržava cjelokupni sporazum koji se odnosi na nekretnine.²⁸ Uknjižba je bila odbijena od strane zemljišnoknjižnog suda, jer podnesena isprava nije bila izvornik u smislu čl. 87. austrijskog GBG-a. U ranijoj austrijskoj praksi, već je bilo presuđeno da sudske nagodbe moraju biti dostavljene zemljišnoknjižnom sudu u cijelosti, a ne u obliku „izvatka“ iz nagodbe²⁹ i da ne smiju biti djelomično cenzurirane.³⁰ Podnositelj je smatrao da mu je inzistiranjem na publiciranju cijele nagodbe povrijeđeno pravo na

25 V. Tatjana Josipović, *Zemljišnoknjižno pravo* (Zagreb: Informator, 2001.), 40-45.

26 ESLJP, *Liebscher protiv Austrije*, zahtjev br. 5434/17 od 5. travnja 2021.

27 V. *Liebscher protiv Austrije*, para. 5.

28 V. *Liebscher protiv Austrije*, para. 6.

29 V. *Oberster Gerichtshof*, br. 5 Ob 250/15y od 25. siječnja 2016; *Oberster Gerichtshof*, br. 5 Ob 12/77 od 26. travnja 1977; *Oberster Gerichtshof*, br. 5 Ob 145/86 od 21. listopada 1986. i *Oberster Gerichtshof*, br. 5 Ob 65/90 od 20. prosinca 1990.

30 V. *Oberster Gerichtshof*, br. 5 Ob 151/19w od 24. rujna 2019.

privatnost iz čl. 8. Europske konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda (u daljnjem tekstu: Konvencija), budući da je nagodba sadržavala dijelove koji se tiču njegovog obiteljskog života (o skrbništvu i uzdržavanju) koji su irelevantni za pravni promet nekretninama, zbog čega je i tražio sastavljanje „izvatka.“ Europski je sud za ljudska prava u biti prihvatio ovaj prigovor, smatrajući da je „izvadak“ zapravo izvornik budući da ga je ovjerio obiteljski sud (koji je isti općinski sud kao i zemljišnoknjižni sud), zbog čega nije bilo mjesta sumnji da se ne radi o izvorniku.³¹ Ocjena se Europskog suda za ljudska prava temeljila na shvaćanju da zemljišnoknjižni sud,³² kao ni Vrhovni sud,³³ nije proveo nikakav test razmjernosti, kao i da država nije osigurala kroz odgovarajuće zemljišnoknjižno materijalno pravo poštovanje prava na privatnost iz čl. 8. Konvencije u smislu svojih pozitivnih obveza po Konvenciji.³⁴ Pored toga je usvojena i povreda čl. 1. Protokola br. 1. Konvencije, o zaštiti vlasništva budući da je predmet upisa (odnosno odbijanja upisa) bilo vlasništvo.³⁵

Situacija u opisanom slučaju sa stajališta hrvatskog zemljišnoknjižnog prava, koje je identično kao i austrijsko,³⁶ poprilično je jasna. I po hrvatskom pravu, nepotpuna isprava ne bi se mogla smatrati izvornikom, neovisno o tome što je sud potvrdio da taj „izvadak“ sadržava podatke relevantne za pravni promet nekretninama. Pitanje je bi li uopće bilo moguće po sudskom poslovniku izdati otpravak sudske nagodbe, ako bi bio samo djelomični prijepis izvornika.³⁷ Kada bi to i bilo moguće isprava ne bi bila potpuna, stoga zemljišnoknjižni sud koji je isključivo nadležan za odlučivanje o upisu ne bi mogao u skladu s načelom zakonitosti³⁸ ispitati cijelu ispravu radi utvrđivanja postoje li bilo kakve zapreke za dopuštenje upisa, uključujući one koje bi posredno proizlazile iz drugih dijelova nagodbe. Omogućavanjem podnošenja djelomičnog prijepisa nagodbe, zapravo se onemogućava zemljišnoknjižni sud da odluči o osnovanosti prijedloga za upis, već se nadležnost djelomično prenosi na parnični sud koji sastavljajući djelomični prijepis odlučuje o tome je li upravo tako redigirani sadržaj djelomičnog prijepisa podoban za upis. Pored toga, a to je tvrdila i austrijska Vlada,³⁹ samo publiciranje cijele nagodbe kroz zbirku isprava omogućava zaštitu eventualno povrijeđenog prava brisovnom tužbom.

Europski je sud za ljudska prava istaknuo u odluci da austrijski zemljišnoknjižni sud nije razmotrio mogućnost da podnositelj podnese i cjelovitu nagodbu i

31 V. Liebscher protiv Austrije, para. 48. i 53.

32 V. Liebscher protiv Austrije, para. 64.

33 V. Liebscher protiv Austrije, para. 66.

34 V. Liebscher protiv Austrije, para. 68.

35 V. Liebscher protiv Austrije, para. 74.

36 V. čl. 112. st. 1. ZZK-a.

37 V. čl. 64. st. 1. Sudskog poslovnika, Narodne novine, br. 37/14., 49/14., 8/15., 35/15., 123/15., 45/16., 29/17., 33/17., 34/17., 57/17., 101/18., 119/18., 81/19., 128/19., 39/20., 47/20., 138/20., 147/20., 70/21., 99/21., 145/21., 23/22., 12/23., 122/23. Odredbom se propisuje da se izvornikom smatra nagodba sastavljena u propisanom obliku i vlastoručno potpisana od predsjednika vijeća, suca istrage, suca pojedinca ili drugog ovlaštenog službenika, ako zakonom nije drukčije određeno, ne navodeći mogućnost djelomičnog prijepisa.

38 V. čl. 117. ZZK-a.

39 V. Liebscher protiv Austrije, para. 57.

„izvadak“ samo radi ispitivanja potpunosti „izvatka“ pa da bi nakon toga, ako bi utvrdio potpunost dopustio prijedlog za upis.⁴⁰ Takva mogućnost, međutim, nije razmotrena jednostavno zbog toga što podnositelj isto nije tražio, tj. nikada nije niti podnio cjelovitu nagodbu, tražeći da se u zbirku isprava uloži samo „izvadak“ stoga zemljišnoknjižni sud nije imao mogućnost ispitivanja cjelovite nagodbe. Po aktualnom hrvatskom pravu to vjerojatno ne bi bilo moguće, jer ne postoji mogućnost da se isprava na temelju koje je dopušten upis jednostavno ne uloži u zbirku.⁴¹ Stoga je puno jednostavnije rješenje istovremeno sastavljanje dviju isprava s nagodbama različitog sadržaja, što je po austrijskom pravu moguće.⁴² Po hrvatskom pravu problema zapravo nema, jer Obiteljski zakon ne omogućava rješavanje bračne stečevine (time sklapanje nagodbe o podjeli) u bračnom sporu,⁴³ već se to pitanje rješava u odvojenom parničnom postupku ili izvansudski.

Odluka Europskog suda za ljudska prava u slučaju *Liebscher protiv Austrije* svakako zaslužuje kritiku jer je u biti promašila temeljno razumijevanje zemljišnoknjižnog prava. Zauzimajući stav da je nepotpuna isprava („izvadak“) zapravo izvornik, Europski je sud za ljudska prava želeći zaštititi privatnost to učinio na uštrb primjene materijalnog stvarnog i zemljišnoknjižnog prava. To je neprihvatljivo visoka cijena koju zapravo i nije bilo potrebno platiti, s obzirom na to da se zaštita osobnih podataka, odnosno privatnosti mogla jednostavno ostvariti bez narušavanja zakonitosti, razdvajajući nagodbu o podjeli bračne stečevine od nagodbe o ostalim pitanjima, što je upravo prihvaćeno u hrvatskom pravu.

3. JAVNOST I ZAŠTITA OSOBNIH PODATAKA KOD UVIDA U ZEMLJIŠNU KNJIGU

3.1. Uvid u glavnu knjigu

Formalna javnost uključuje da se u zemljišnu knjigu može zahtijevati uvid⁴⁴ te da se iz zemljišne knjige izdaju izvaci iz glavne knjige i preslike ili ispisi iz zbirke isprava.⁴⁵ S obzirom na to da se zemljišna knjiga vodi elektronički,⁴⁶ neposredni uvid se ostvaruje također elektroničkim putem, dok se izvaci, preslike, odnosno ispisi izdaju u digitalnom i analognom obliku. Glavna je knjiga uvijek elektronički dostupna,⁴⁷ a uvid u glavnu knjigu ostvaruje se ili neposredno ili posredno putem izvotka.⁴⁸ Kad se uvid ostvaruje putem mrežnih stranica ministarstva nadležnog za

40 V. *Liebscher protiv Austrije*, para. 64.

41 V. čl. 29. st. 1. ZZK-a.

42 V. *Liebscher protiv Austrije*, para. 46.

43 V. čl. 369. Obiteljskog zakona, Narodne novine, br. 103/15., 98/19., 47/20., 49/23., 156/23. (u daljnjem tekstu: ObZ).

44 V. čl. 7. st. 1. ZZK-a.

45 V. čl. 7. st. 2. ZZK-a.

46 V. čl. 6. st. 1. ZZK-a.

47 V. čl. 25. st. 1. ZZK-a.

48 V. čl. 25. st. 2. ZZK-a.

poslove pravosuđa takav podatak nema svojstvo javne isprave,⁴⁹ dok se sam izvadak izdaje elektroničkim putem sustava e-Građani.⁵⁰ Njega može izdati i svaki sud neovisno o svojoj mjesnoj nadležnosti za vođenje zemljišnih knjiga,⁵¹ kao i javni bilježnik ili odvjetnik kao ovlašteni korisnik informacijskog sustava u primjeni u poslovanju suda.⁵²

Ovakvo je ostvarivanje uvida u zemljišnu knjigu izuzetno jednostavno i brzo zahvaljujući digitalizaciji, odnosno elektroničkom vođenju.⁵³ Upravo se digitalizacija zemljišnih knjiga često dovodi u vezu s pitanjem opstojnosti neograničene javnosti zemljišne knjige. Nesporno je da je digitalizacija dovela do toga da se digitalizirani podaci mogu jednostavno, uz odgovarajuću tehničku podršku, učiniti dostupnim putem mrežnog pristupa daleko većem krugu osoba nego što je to bilo moguće u sustavu ručno vođene zemljišne knjige, jer to notorno proizlazi iz mrežne povezanosti koja je snizila troškove i angažman svakog tko treba izvršiti uvid u zemljišnu knjigu. Ta je faktično proširena javnost otvorila pitanje je li zapravo takvo proširenje poželjno ili ne, jer ono ne odgovara faktičnom opsegu javnosti izvorno osnovane i ručno vođene zemljišne knjige. Premda se na prvi pogled takvi prigovori čine točnim, zaboravlja se da je u sustavu ručno vođene zemljišne knjige javnost bila maksimalno ostvarena s obzirom na tehnologiju vremena u kojem je ona nastala. Drugim riječima, ručno vođena zemljišna knjiga nije imala nikakva sustavno ugrađena ograničenja javnosti, već su ona proizlazila iz nepostojanja tehnologije koja je kasnije razvijena. Činjenica da je maksimalni opseg javnosti faktično povećan nije argument u korist ograničenja koja bi održala opseg javnosti na nižem stupnju od maksimalnog, a pogotovo ne za nova ograničenja koja nisu postojala ni u sustavu ručno vođene zemljišne knjige. Takve su teze pomalo paradoksalne, jer bi sa stajališta zemljišnoknjižnog prava svako povećanje opsega javnosti bilo ne samo dobrodošlo, već bi se približilo idealu u kojem svi sudionici u pravnom prometu nekretnina uistinu jesu upoznati s publiciranim pravnim stanjem nekretnine, kako to i proizlazi iz presumpcije o poznavanju zemljišnoknjižnog stanja s kojim je povezana zaštita povjerenja.

U kontekstu je ostvarivanja prava na uvid u glavnu knjigu potrebno također razmotriti pitanje treba li se prilikom uvida taj uvid ostvarivati u odnosu na cjelokupni sadržaj upisa ili samo u odnosu na određene podatke. Zbog toga se pitanje uvida razmatra samostalno od pitanja predmeta publiciranja o kojem je *supra* navedeno. U najvećem broju slučajeva opravdanje za propisivanje predmeta publiciranja poklapa se s opravdanjem za neograničeni uvid u publicirane podatke, imajući u vidu funkciju

49 V. čl. 26. st. 1. ZZK-a.

50 V. čl. 27. st. 3. ZZK-a. V. čl. 8. Pravilnika o elektroničkom poslovanju korisnika i ovlaštenih korisnika sustava zemljišnih knjiga, Narodne novine, br. 108/19., 128/22. (u skladu s kojim je zemljišnoknjižni izvadak potpisan aplikativnim certifikatom administratora sustava, a njegova vjerodostojnost utvrđuje se putem otisnutog kontrolnog broja i mrežne stranice, odnosno QR koda).

51 V. čl. 27. st. 1. ZZK-a.

52 V. čl. 27. st. 2. ZZK-a.

53 O prednostima digitalizacije zemljišnih knjiga v. Josipović, „Izazovi digitalizacije zemljišnih knjiga“, 683-684.

publiciranja. Svako ograničenje uvida u podatak koji je pravno relevantan za svaku treću osobu u odnosu na zahtjev prema njoj da uskladi svoje ponašanje s postojanjem i sadržajem knjižnog prava, kao i u odnosu na treće osobe koje se štite zaštitom povjerenja ili koje stječu pravo na temelju akvizitivne funkcije upisa ne bi stoga bilo opravdano, odnosno proporcionalno.

U odnosu na neke podatke, to ipak ne mora biti slučaj. Primjerice podatak o adresi. Ovaj osobni podatak jest nužan za publiciranje, jer je potreban za dostavu rješenja. Međutim, ovaj podatak nije nužan za ispravnu i potpunu identifikaciju osobe upisane u zemljišnu knjigu, jer je podatak o OIB-u dovoljan za tu svrhu. Adresa predstavlja osobni podatak koji je zaštićen u okviru čl. 8. Konvencije. U poznatom slučaju *Alkaya protiv Turske*,⁵⁴ Europski je sud za ljudska prava odlučivao o povredi čl. 8. Konvencije zbog objave adrese podnositeljice koja je bila javna osoba (filmska i kazališna glumica) čiji podatak o adresi je bio objavljen u medijskom članku o provali u njezin stan,⁵⁵ te je našao povredu smatrajući da je adresa osobni podatak koji spada u domenu privatnog života i kao takav uživa zaštitu koju u tom pogledu pruža čl. 8. Konvencije.⁵⁶

Osobe koje predlažu upis u zemljišnu knjigu prema aktualnom uređenju moraju podatak o adresi navesti u prijedlogu prema čl. 109. ZZK-a, stoga dok god postoji takva obveza bilo bi nemoguće ograničiti uvid u odnosu na taj podatak, jer bi predlagatelji u svakom slučaju morali istraživati adrese na drugi način, što bi otežalo i usporilo pravni promet. Ako bi se čl. 109. ZZK-a izmijenio na način da podatak o adresi upisane osobe nije obvezan podatak, tada bi se uvid u taj podatak mogao ograničiti na način da bude i dalje upisan te dostupan sudu za potrebe dostave (preuzet iz odgovarajuće elektroničke evidencije), ali ne i javno dostupan svima. Podatak o adresi i dalje bi morao biti sadržan u odgovarajućoj tabularnoj ispravi, što ne bi za treće stjecatelje trebalo predstavljati problem, budući da osobe koje raspolazu svojim pravima ionako sudjeluju u pravnom poslu povodom tog raspolaganja. U ostalim situacijama podatak o adresi trećim osobama može biti dostupan na drugi način i pod pretpostavkama uvida u odgovarajući registar (prebivališta), a ne zemljišnu knjigu s obzirom na to da funkcija zemljišne knjige nije u tome da publicira podatke o adresama osoba upisanih u zemljišnu knjigu. Opisana rasprava treba, međutim, imati u vidu da je podatak o adresi redovito prisutan u ispravama koje su dostupne u zbirci isprava, o čemu se raspravlja u nastavku ovoga rada.

3.2. Uvid u zbirku isprava

Pravila o uvidu u zbirku isprava ne razlikuju se u bitnome od pravila o uvidu u glavnu zemljišnu knjigu u pogledu prava na uvid, jer čl. 7. ZZK-a navodi da je zemljišna knjiga javna,⁵⁷ te da se iz zbirke isprava izdaju preslike ili ispisi.⁵⁸ Međutim, uvid u zbirku isprava se razlikuje od uvida u glavnu knjigu utoliko što

54 ESLJP, *Alkaya protiv Turske*, zahtjev br. 42811/06 od 9. listopada 2012.

55 V. *Alkaya protiv Turske*, para. 5.-7.

56 V. *Alkaya protiv Turske*, para. 30.

57 V. čl. 7. st. 1. ZZK-a.

58 V. čl. 7. st. 2. ZZK-a.

se uvid u zbirku isprava, odnosno zahtjev za ispis i prijepis podnosi sudu koji vodi zemljišnu knjigu za koju se traži uvid, a ne bilo kojem zemljišnoknjižnom sudu, javnom bilježniku ili odvjetniku ili sustavu e-Građani. U tom je smislu uvid u zbirku isprava u pogledu načina ostvarivanja uvida više ograničen od uvida u glavnu knjigu. Ovo je posljedica nedostatka digitalizacije zbirke isprava, jer u sustavu ručno vođene zemljišne knjige nije postojala razlika između uvida u glavnu knjigu i zbirku isprava. Elektroničko vođenje zbirke isprava i digitalizacija ručno vođene zbirke isprava relativno su nedavni fenomeni,⁵⁹ stoga se do digitalizacije uvid u zbirku isprava ostvarivao na tradicionalan način, dakle izdavanjem preslika. U digitaliziranim se zbirkama isprava uvid može ostvariti izdavanjem ispisa na isti način, podnošenjem zahtjeva za ispis sudu koji vodi zemljišnu knjigu.

Na ovome je mjestu korisno spomenuti da su se tijekom izrade nacrtu prijedloga novog ZZK-a javila razmišljanja i o tome da se uvid u zbirku isprava (za razliku od uvida u glavnu knjigu) ograniči uvođenjem dodatnih pretpostavki, kao što je pretpostavka o pravnom ili drugom interesu,⁶⁰ jer zbirka isprava sadrži daleko veći broj podataka od glavne knjige. Ove ideje su odbačene kao nespojive s načelom javnosti, budući da je ocijenjeno da nema opravdanja da se dijelovi zemljišne knjige učine ograničeno javnim.

Razlozi za to se djelomično poklapaju s razlozima za neograničenu javnost glavne knjige. Kao prvo, glavna knjiga ne sadrži nikakve posebne podatke koji već nisu sadržani u ispravama koje se nalaze u zbirci jer se na njima temelje, stoga se u odnosu na te podatke ističu isti argumenti kao i za glavnu knjigu. Problem se javlja u odnosu na ostale podatke koji nisu publicirani u glavnoj knjizi i koji nisu nužni za utvrđivanje relevantnog pravnog stanja nekretnine. Pri tome se ističe, premda to ne djeluje tako na prvi pogled, da je vrlo teško odrediti koji su zapravo podaci nužni za utvrđivanje „potpunog“ pravnog stanja nekretnine u smislu čl. 8. ZZK-a, jer kad ZZK u ovim odredbama govori o potpunosti, on ima u vidu i glavnu knjigu i zbirku isprava kao sastavne dijelove zemljišne knjige, a ne samo glavnu knjigu.

Pored toga, publiciranje u zbirci isprava je redovito posljedica podnošenja tih isprava zemljišnoknjižnom sudu na temelju dispozicije stranaka, pri čemu one nisu dužne u ispravu unijeti bilo koje podatke preko onih minimalno potrebnih za upis u glavnu knjigu, te se u tom segmentu opseg tih podataka može poklapati. S obzirom na sve veću postupnu digitalizaciju zbirke isprava za očekivati je da će se u budućnosti postaviti pitanje ostvarivanja uvida u zbirku isprava na isti način kao i što se ostvaruje uvid u glavnu knjigu, tj. putem ostalih kanala, a ne samo podnošenjem zahtjeva sudu. Postojeće uređenje koje sadrži svojevršno pseudoograničenje zbog tehničke nedostupnosti uvida u zbirku isprava putem mrežnog pristupa za sada

59 Zbirka se isprava vodi elektronički po čl. 30. st. 1. ZZK-a od njegove izmjene iz 2022. (Narodne novine, br. 128/22.), iako je već novi ZZK predvidio vođenje elektroničke zbirke isprava. Izvorni ZZK predviđao je da se zbirka isprava i u EOP-zemljišnoj knjizi vodi ručno. V. čl. 167. st. 1. ZZK-a (1996), iako je kasnije nakon izmjene iz 2007. (Narodne novine, br. 107/07.), bilo moguće odrediti da se ona vodi i elektronički. V. čl. 167. st. 2. ZZK-a (2007). Ove su odredbe brisane izmjenom iz 2013. (Narodne novine, br. 55/13.), kada je predviđena digitalizacija zbirke isprava kao dijela digitalne arhive. V. čl. 170.c ZZK-a (1996).

60 V. Ana Marija Končić, „Novi Zakon o zemljišnim knjigama“, *Informator* br. 6593 (2019): 2.

ublažava eventualne probleme oko uvida koji su posljedica publiciranja nepotrebnih podataka na temelju dispozicije stranaka.

Vezano na raspravu o javnosti adrese, problem postoji utoliko što je podatak o adresi redovito prisutan u ispravi koja se ulaže u zbirku isprava, i time je neograničeno dostupan na uvid. Stranke bi ovo mogle izbjeći ne navodeći adrese u ispravi, ali bi taj podatak i dalje bio vidljiv iz javnobilježničke ovjere. Kod javnobilježničkih akata, podatak o adresi je obvezan podatak⁶¹ kao i kod ovjere preslike,⁶² dok se kod ovjere potpisa ovaj podatak izričito ne navodi, već se upućuje na podatak o osobnoj iskaznici ili putovnici⁶³ koji se redovito navodi. Ako bi se htjelo izbjeći uvid u adrese putem zbirke isprava prethodno bi bilo potrebno izmijeniti Zakon o javnom bilježništvu na način da se propiše mogućnost neunošenja ovih podataka u ovjeru na izričiti zahtjev stranke, što je sa stajališta javnobilježničkog prava sporno u smislu potrebe odgovarajuće identifikacije osobe čiji se potpis ovjerava.

Nadalje, problem svakako postoji u odnosu na isprave kod kojih ne postoji dispozicija stranaka. To su svi slučajevi u kojima se upis ne provodi na temelju ugovora ili drugih izjava volje, već prisilno npr. na temelju odluka sudova i drugih tijela ili drugih isprava koje ne sadržavaju izjave volje. U ovome radu nije moguće ulaziti u svaki pojedini slučaj, ali se mogu navesti neki važniji. Tipična zabilježba spora⁶⁴ se upisuje na temelju tužbe radi utvrđenja prava vlasništva, koja se ulaže u zbirku isprava. Time se prema svima čini vidljivim ne samo postojanje spora, već i sadržaj tužbe (historijat i tužbeni zahtjev) koji detaljno opisuju činjeničnu i pravnu situaciju koja je dovela do spora. U takvim se tužbama često iznose podaci o osobnom i obiteljskom životu niza osoba (stranaka, svjedoka i trećih osoba), budući da se radi o relativno kompliciranim i dugotrajnim odnosima (npr. dosjelost, bračna stečevina i dr.). U ovim se situacijama uistinu opravdano može postaviti pitanje neograničenog publiciranja ovih podataka kroz zbirku isprava. Nesporno je da je temeljne podatke o sporu, tj. stranke i sadržaj tužbenog zahtjeva nužno publicirati, radi učinaka zabilježbe spora koji se sastoji u tome da pravomoćna odluka donesena povodom tužbe djeluje i protiv onih osoba koje su stekle knjižna prava nakon što je prijedlog za zabilježbu spora zaprimljen kod zemljišnoknjižnog suda,⁶⁵ i ti su podaci publicirani kroz glavnu knjigu. Publiciranje ostalih podataka kroz zbirku isprava zbog toga se teško može opravdati u kontekstu opravdanja iz Uredbe. Zbog toga bi trebalo razmotriti drugačije postupanje u ovim slučajevima, pogotovo zbog činjenice da ZZK niti ne traži podnošenje tužbe kao tabularne isprave, već dopušta bilo koji dokaz kojim se dokazuje da se postupak vodi.⁶⁶ Kao moguće rješenje se ukazuje izdavanje potvrde o zaprimanju tužbe koja bi sadržavala upravo osnovne podatke o sporu (podatke o strankama i sadržaj tužbenog zahtjeva). Aktualni sudski poslovnik

61 V. čl. 69. st. 1. t. 2. Zakona o javnom bilježništvu, Narodne novine, br. 78/93., 29/94., 162/98., 16/07., 75/09., 120/16., 57/22.

62 V. čl. 74. st. 7. Zakona o javnom bilježništvu.

63 V. čl. 77. st. 2. u vezi s čl. 60. st. 1. Zakona o javnom bilježništvu.

64 V. čl. 87. ZZK-a.

65 V. čl. 86. st. 1. ZZK-a.

66 V. čl. 87. st. 1. ZZK-a.

doduše predviđa izdavanje potvrde kod elektronički zaprimljenih podnesaka,⁶⁷ ali ta potvrda ne sadržava dovoljno podatka o sadržaju tužbenog zahtjeva, dok kod ručno zaprimljenih podnesaka predviđa se samo otiskivanje prijamnog štambilja.⁶⁸ U tom smislu bi bilo korisno izmijeniti odredbe sudskog poslovnika na način da se omogućiti izdavanje potvrde o primitku koja bi mogla poslužiti kao tabularna isprava za upis zabilježbe spora umjesto tužbe.

Nešto je drugačija situacija kod sudskih i drugih odluka na temelju kojih se provodi upis. U ovim slučajevima ne postoji problem zaštite osobnih podataka, ukoliko se radi o javnom postupku. Primjerice u parničnim postupcima glavna je rasprava u pravilu javna⁶⁹ (ali se može isključiti),⁷⁰ presuda se objavljuje u ime Republike Hrvatske,⁷¹ a čak i ako je javnost bila isključena na glavnoj raspravi, izreka će se presude uvijek javno pročitati, a sud će odlučiti hoće li se i koliko isključiti javnost pri objavi razloga presude.⁷² Presuda se uvijek objavljuje na e-oglasnoj ploči, ako uredno obaviještena stranka nije pristupila na ročište za objavu.⁷³ Zbog toga, budući da je presuda već javno objavljena, ne postoji opravdanje za zaštitu osobnih podataka za publiciranje kroz zbirku isprava.

Suprotno tome, u slučajevima u kojima je javnost po zakonu isključena, kao što je to slučaj kod statusnih stvari, roditeljskoj skrbi, osobnim odnosima, mjerama za zaštitu prava i dobrobiti djeteta te uzdržavanju djeteta,⁷⁴ na e-oglasnoj ploči suda objavljuivat će se odluka s prikrivenim osobnim podacima. Primjerice, sud može odrediti kao mjeru osiguranja povratka djeteta, zabranu otuđenja ili opterećenja imovinskih prava roditelju koji ima pravo ostvarivati osobne odnose s djetetom uz zabilježbu takve zabrane u zemljišnoj knjizi.⁷⁵ U zemljišnoj se knjizi zabilježuju lišenje i vraćanje prava na roditeljsku skrb na nekretnini djeteta,⁷⁶ kao i činjenica da je osoba pod skrbništvom i opseg lišenja poslovne sposobnosti na temelju rješenja o stavljanju pod skrbništvo i o prestanku skrbništva, te rješenja o imenovanju i razrješenju osobe skrbnika,⁷⁷ kao i pokretanje postupka imenovanja skrbnika.⁷⁸ U ovim je postupcima javnost isključena, stoga ne postoji opravdanje da se odluke s

67 V. čl. 103.a st. 1. Sudskog poslovnika koji predviđa da se pošiljatelju (vanjskom korisniku) i sudu generira potvrda o primitku pošiljke, odnosno obavijest o primitku elektroničkog podneska koja ima značaj prijamnog štambilja.

68 V. čl. 99. Sudskog poslovnika.

69 V. čl. 306. st. 1. Zakona o parničnom postupku, Narodne novine, br. 53/91., 91/92., 58/93., 112/99., 88/01., 117/03., 88/05., 02/07., 84/08., 96/08., 123/08., 57/11., 148/11., 25/13., 89/14., 70/19., 80/22., 114/22., 155/23. (u daljnjem tekstu: ZPP).

70 V. čl. 307. ZPP-a.

71 V. čl. 335. st. 1. ZPP-a.

72 V. čl. 336. st. 2. ZPP-a.

73 V. čl. 335. st. 9. ZPP-a.

74 V. npr. čl. 351. ObZ-a („u postupku u kojem se odlučuje o statusnim stvarima, stvarima o roditeljskoj skrbi, osobnim odnosima i mjerama za zaštitu prava i dobrobiti djeteta te uzdržavanju djeteta javnost je isključena“).

75 V. čl. 419. st. 1. t. 3. ObZ-a.

76 V. čl. 177. st. 1. ObZ-a.

77 V. čl. 251. ObZ-a.

78 V. čl. 254. st. 2. ObZ-a.

obrazloženjima na temelju kojih se provodi upis, publiciraju kroz zbirku isprava u svom sadržaju koji prelazi podatke koji su nužni za ostvarivanje publiciteta u pogledu ograničenja raspolaganja nekretninom. Zbog toga bi u ovim slučajevima sudovi i tijela koje vode postupak trebala zemljišnoknjižnom sudu dostavljati odluke koje ne sadržavaju obrazloženje, već samo izreke odluka uz ispušteno obrazloženje. Ovakvo postupanje nije zakonom predviđeno, stoga bi bilo potrebno izvršiti odgovarajuće zakonodavne intervencije za sve postupke u kojima je javnost isključena.⁷⁹

3.3. Uvid u brisane podatke

3.3.1. Elektronički vođena zemljišna knjiga

Elektronički vođena zemljišna knjiga sadržava i aktualne i brisane podatke, jer se podaci zemljišne knjige ne brišu u tom smislu da bi prestali biti dijelom njezinog sadržaja. Zbog toga se formalna javnost zemljišne knjige odnosi i na aktualne i na brisane podatke, pa je uvid u brisane podatke moguć pod istim pretpostavkama kao i za aktualne podatke. Ista pravila odnose se i na elektronički vođenu zbirku isprava, tj. na isprave koje predstavljaju temelj izbrisanih upisa.

Za razliku od aktualnih podataka, podaci koji se odnose na povijesno pravno stanje nekretnine (tzv. brisani podaci) na prvi pogled nisu nužni za utvrđivanje aktualnog pravnog stanja nekretnine. Međutim, tu konstataciju treba uzeti s velikom rezervom. U nekim je slučajevima prema samom ZZK-u potrebno izvršiti uvid u brisane podatke. Primjerice, prema čl. 70. st. 1. ZZK-a sud mora odbiti predbilježbu prava koje se zahtijeva na temelju iste isprave na temelju koje je predbilježba bila upisana, ali je izbrisana na temelju pravomoćne odluke kojom je utvrđeno da tužitelju ne pripada predbilježeno pravo ili predbilježba nije opravdana ili se osoba u čiju je korist predbilježba bila dopuštena odrekla predbilježenog prava, što je moguće samo na temelju podatka o izbrisanom upisu predbilježbe.⁸⁰ Međutim, i u velikom broju svih ostalih slučajeva koji nisu izričito zakonom predviđeni, povijesni podaci jesu nužni za utvrđivanje aktualnog pravnog stanja. Premda u svim slučajevima u kojima je upis brisan, pravila o zaštiti povjerenja u istinitost štite izbrisanog nositelja knjižnog prava protiv poštenih trećih osoba u krajnjem roku od 3 godine od brisanja, jer je to krajnji rok za podizanje brisovne tužbe.⁸¹ U slučajevima nepoštenog stjecatelja ta zaštita postoji usprkos brisanju sve dok ne nastupe činjenice na temelju kojih bi izbrisanom nositelju knjižnog prava to knjižno pravo i tako trebalo prestati,⁸² tj. dok ne nastupe učinci zaštite povjerenja u istinitost na temelju nekog kasnijeg prijenosa ili dok pravo ne prestane po nekoj drugoj osnovi. U takvim su slučajevima aktualni

79 V. npr. odluke o privremenoj mjeri zabrane otuđenja i opterećenja nekretnine ili stvarnih prava upisanih na nekretnini, uz zabilježbu zabrane u zemljišnu knjigu po čl. 557.a st. 1. Zakona o kaznenom postupku, Narodne novine, br. 152/08., 76/09., 80/11., 91/12., 143/12., 56/13., 145/13., 152/14., 70/17., 126/19., 126/19., 80/22., u kaznenim postupcima u kojima je javnost isključena.

80 V. čl. 70. st. 1. ZZK-a.

81 V. čl. 150. st. 2. t. b ZZK-a.

82 V. čl. 150. st. 1. ZZK-a.

podaci (podaci o stvarnom nositelju knjižnog prava) izbrisani, premda izbrisana prava nisu prestala. Zbog toga je nemoguće razlučiti podatke koji jesu i koji nisu aktualni bez odgovarajućeg postupka, pa nema ni opravdanja da se ograniči uvid u brisane podatke.

Uvid u brisane podatke može se problematizirati u kontekstu prava na zaborav⁸³ propisanog čl. 17. Uredbe. Pravo na zaborav je pravo na brisanje osobnih podataka, ukoliko ti osobni podaci više nisu nužni u odnosu na svrhe za koje su prikupljeni ili na drugi način obrađeni,⁸⁴ ako su ispitanici povukli svoju privolu⁸⁵ ili ako ulože prigovor na obradu osobnih podataka, a ne postoje legitimni razlozi za obradu⁸⁶ ili ako su podaci nezakonito obrađeni,⁸⁷ kao i iz nekih drugih razloga.⁸⁸ Ono uključuje poduzimanje svih mjera brisanja podataka, kao i poveznica do njih, kopija ili rekonstrukcija.⁸⁹ Pravo na zaborav ne postoji u mjeri u kojoj je obrada nužna, između ostalog: radi ostvarivanja prava na slobodu izražavanja i informiranja,⁹⁰ radi poštovanja pravne obveze kojom se zahtijeva obrada u pravu Europske unije ili pravu države članice, kojem podliježe voditelj obrade ili za izvršavanje zadaće od javnog interesa ili pri izvršavanju službene ovlasti voditelja obrade,⁹¹ u svrhe arhiviranja u javnom interesu, u svrhe znanstvenog ili povijesnog istraživanja ili u statističke svrhe⁹² ili radi postavljanja, ostvarivanja ili obrane pravnih zahtjeva.⁹³

Europski je sud odlučivao o pravu na zaborav u nekoliko važnih slučajeva, od kojih je najpoznatiji slučaj *Google Spain*,⁹⁴ ali kao najvažniji za pitanje zemljišnoknjižnog prava ističe se slučaj *Manni*.⁹⁵ U tom je slučaju Salvatore Manni

83 V. Herke Krankenburg, „Right to Erasure (‘Right to Be Forgotten’)“, u: *The EU General Data Protection Regulation (GDPR), A Commentary*, ur. Christopher Kuner, Lee A. Bygrave, Christopher Docksey i Laura Drechsler (Oxford: Oxford University Press, 2020.), 475-484; Helena Vrabec, *Data Subject Rights Under the GDPR* (Oxford: Oxford University Press, 2021.), 129-159; Stefan Kulk i Frederik J. Zuiderveen Borgesius, „Privacy, Freedom of Expression, and the Right to Be Forgotten in Europe“, u: *The Cambridge Handbook of Consumer Privacy*, ur. Evan Selinger, Jules Polonetsky i Omer Tene (Cambridge: Cambridge University Press, 2018.), 315; Stefan Kulk i Frederik J. Zuiderveen Borgesius, „Freedom of Expression and ‘Right to Be Forgotten’ Cases in the Netherlands after Google Spain“, *European Data Protection Law Review* 1, br. 2 (2015): 113; Jeffrey Rosen, „The Right to Be Forgotten“, *Stanford Law Review Online* 64 (2011): 88; Patricia Sánchez Abril i Jacqueline D. Lipton, „The Right to Be Forgotten: Who Decides What the World Forgets“, *Kentucky Law Journal* 103, br. 3 (2014): 363.

84 V. čl. 17. st. 1. t. a Uredbe.

85 V. čl. 17. st. 1. t. b Uredbe.

86 V. čl. 17. st. 1. t. c Uredbe.

87 V. čl. 17. st. 1. t. d Uredbe.

88 V. čl. 17. st. 1. t. e i t. f Uredbe. V. i t. 65. preambule Uredbe.

89 V. čl. 17. st. 2. Uredbe.

90 V. čl. 17. st. 3. t. a Uredbe.

91 V. čl. 17. st. 3. t. b Uredbe.

92 V. čl. 17. st. 3. t. d Uredbe.

93 V. čl. 17. st. 3. t. e Uredbe.

94 Presuda od 13. svibnja 2014., *Google Spain SL, Google Inc. protiv Agencia Española de Protección de Datos and Mario Costeja González*, C-131/12, EU:C:2014:317.

95 Presuda od 9. ožujka 2017., *Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di*

tužio *Cameru di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Lecce* radi brisanja upisa njegovih osobnih podataka iz trgovačkog registra, koji je javan po talijanskom pravu,⁹⁶ tvrdeći da se nekretnine iz kompleksa koji gradi njegovo društvo ne prodaju jer je u trgovačkom registru upisan on kao jedini upravitelj i likvidator drugog društva koje je nakon stečaja već ranije brisano iz registra,⁹⁷ zbog čega je njegov rejting loš.

Sud Europske unije nije prihvatio postojanje prava na brisanje zbog toga jer je ocijenjeno da je nužno da upisani osobni podaci ostanu upisani u registru i da im bilo koja treća osoba može pristupiti na zahtjev čak i nakon prestanka djelatnosti i prestanka predmetnog društva,⁹⁸ i to zato jer i nakon prestanka nekog društva, mogu nastaviti postojati prava i pravni odnosi u vezi s tim društvom, što može imati za posljedicu potrebu provjere zakonitosti akta izvršenog u ime društva ili kako bi treće osobe mogle pokrenuti postupak protiv njegovih članova tijela ili likvidatora,⁹⁹ zbog čega se ne može jamčiti pravo na zaborav.¹⁰⁰ Ovaj argument analogno vrijedi i za zemljišnu knjigu, jer i kod pravnog prometa nekretninama samim brisanjem nekog upisa često ne dovodi do prestanka svih pravnih odnosa u vezi s tom nekretninom koji se na tiču izbrisanog nositelja knjižnog prava.

U skladu s ovim shvaćanjem, za hrvatsku zemljišnu knjigu samo brisanje podataka koji se ne odnose na aktualno pravno stanje nekretnine treba smatrati nedopuštenim. Zakonom nije ni predviđeno da se podaci brišu u punom smislu riječi. Takva je obrada podataka, dakle, nužna radi poštovanja pravne obveze zemljišnoknjižnog suda u pogledu vođenja zemljišne knjige, ono što predstavlja izvršavanje njegove službene ovlasti, a to je ujedno i zadaća od javnog interesa. Obrada je također nužna radi postavljanja, ostvarivanja ili obrane mogućih pravnih zahtjeva¹⁰¹ koji se upravo temelje na pogrešnom brisanju, odnosno na pogrešnim upisima (koji uključuju brisanje postojećeg upisa). Do istog se zaključka može doći analizirajući ovo pitanje sa stajališta opravdanosti ograničenja prava na zaštitu osobnih podataka. U čl. 23. Uredbe se propisuje da se pravom države članice mogu ograničiti prava ispitanika ako se takvim ograničenjima poštuje bit temeljnih prava i sloboda te ono predstavlja nužnu i razmjernu mjeru u demokratskom društvu, između ostalog za zaštitu ispitanika ili prava i sloboda drugih¹⁰² te ostvarivanja potraživanja u građanskim sporovima.¹⁰³ Ograničenje se prava na zaborav iz opisanih razloga može podvesti pod citirane kategorije, jer se upravo ograničenjem brisanja štite prava trećih osoba kojima su povijesni podaci relevantni za ostvarivanje njihovih prava,

Lecce protiv Salvatore Manni, C-398/15, EU:C:2017:197.

96 V. čl. 2188. talijanskog *Codice Civile*, kraljevski dekret br. 262 od 16. ožujka 1942., *Gazzetta Ufficiale* br. 79. od 4. travnja 1942., s posljednjim izmjenama dekret br. 224 od 6. prosinca 2023.

97 V. *Manni*, para. 24.

98 V. *Manni*, para. 52.

99 V. *Manni*, para. 53.

100 V. *Manni*, para. 56.

101 V. čl. 17. st. 3. t. e Uredbe.

102 V. čl. 23. st. 1. t. i Uredbe.

103 V. čl. 23. st. 1. t. j Uredbe.

kao i ostvarivanje potraživanja u građanskim sporovima.

U hrvatskom je pravu ovo pitanje od posebne važnosti, imajući u vidu tranziciju i neažurnost zemljišnih knjiga,¹⁰⁴ jer je u ovim slučajevima radi utvrđivanja aktualnog pravnog stanja nekretnine redovito potrebno izvršiti uvid u povijesne podatke. Spomenimo primjer denacionalizacije, kod kojih su upravo povijesni podaci o nacionalizaciji, konfiskaciji i drugim postupcima bili odlučni za utvrđivanje prava na povrat.¹⁰⁵ Slična situacija postoji i u odnosu na slučajeve pretvorbe po Zakonu o vlasništvu i posebnim propisima,¹⁰⁶ kao i na primjenu instituta dosjelošti¹⁰⁷ i građenja na tuđem zemljištu.¹⁰⁸ Konačno, u razdoblju od 1. siječnja 1997. do 1. siječnja 2017. godine u hrvatskom je stvarnom pravu vrijedila odgoda zaštite povjerenja,¹⁰⁹ koja je otvorila prostor za osporavanje svih upisa koji su u tom razdoblju dopušteni jednostavno zbog neprimjene rokova za brisovnu tužbu. Slijedom toga je jasno da povijesni podaci, pogotovo iz tog razdoblja, moraju ostati očuvani i ne mogu ni u kojem slučaju biti podložni ostvarivanju prava na zaborav, jer bi se time bitno narušila mogućnost zaštite trećih osoba povodom zahtjeva koji sežu u razdoblje prije brisanja spornih upisa.

104 V. Hano Ernst, „Dvadeset godina pravne evidencije nekretnina“, u: *Dvadeset godina hrvatskoga stvarnopravnog uređenja - stanje i perspektive*, ur. Jakša Barbić (Zagreb: HAZU, 2018.), 113-152.

105 V. npr. čl. 2. i dr. Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, *Narodne novine*, br. 92/96., 92/99., 39/99., 42/99., 43/00., 131/00., 27/01., 34/01., 65/01., 118/01., 80/02., 81/02., 98/19. V. Petar Simonetti, *Denacionalizacija* (Rijeka: Pravni fakultet Sveučilišta u Rijeci, 2004.).

106 V. Tatjana Josipović, „Pretvorba prava na nekretninama u društvenom vlasništvu u pravo vlasništva i uspostava pravnog jedinstva nekretnine“, u: *Nekretnine u pravnom prometu - pravni i porezni aspekti*, ur. Marica Kuzmić (Zagreb: Inženjerski biro, 1999.), 19-57; Danica Damjanović, „Pretvorba društvenog vlasništva prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima s osvrtom na odredbe drugih zakona kojima je izvršena pretvorba prava vlasništva“, u: *Nekretnine u pravnom prometu - pravni i porezni aspekti*, ur. Marica Kuzmić (Zagreb: Inženjerski biro, 2001.), 62-74; Mladen Žuvela, „Pretvorba društvenog vlasništva na temelju Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima“, *Pravo u gospodarstvu* 42, br. 6 (2003): 317-351; Jadranko Jug, „Pretvorba prava vlasništva prema prijelaznim i završnim odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima“, *Pravo u gospodarstvu* 53, br. 2 (2014): 221-265.

107 V. Petar Simonetti, „Stjecanje prava vlasništva primjenom ustanova dosjelošti i uzurpacije na nekretninama koje su bile u društvenom vlasništvu“, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci* 29, br. 1 (2008): 34; Damir Kontrec, „Stjecanje prava vlasništva dosjelošću na nekretninama u društvenom vlasništvu u svjetlu nove prakse Europskog suda za ljudska prava“, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci* 38, br. 1 (2017): 573-594.

108 V. Petar Simonetti, *Građenje na tuđem zemljištu* (Sarajevo: Svjetlost, 1982.).

109 V. čl. 388. st. 5. ZV-a. V. Olga Jelčić, „Odgoda povjerenja u zemljišne knjige i pravni učinci odgode“, u: *Zemljišne knjige i odgoda povjerenja*, ur. Biljana Barjaktar i Jerko Slovinić (Zagreb: Novi informator, 2007.); Damir Kontrec, „Načelo zaštite povjerenja u zemljišne knjige - odgoda povjerenja kroz sudsku praksu“, *Pravo u gospodarstvu* 55, br. 5 (2016): 75-94; Tatjana Josipović, „Usklađivanje zemljišnoknjižnog s izvanknjižnim pravnim stanjem nekretnine“, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci* 21, br. 1 (2000): 127-164.

3.3.2. Arhiva ručno vođene glavne zemljišne knjige i ručno vođene zbirke isprava

Digitalizacijom ručno vođene glavne zemljišne knjige, ona postaje dijelom trajno čuvane središnje arhive zemljišnih knjiga.¹¹⁰ Ova arhiva još nije osnovana, premda je Ministarstvo pravosuđa i uprave najavilo početak rada u siječnju 2024. godine.¹¹¹ Iz teksta ZZK-a nije u potpunosti jasno treba li se ručno vođena glavna knjiga digitalizirati i u dijelu u kojem do sada nije digitalizirana (tj. u dijelu izbrisanih upisa), jer čl. 14. st. 1. ZZK-a navodi da se ručno vođene glavne knjige „radi njihova daljnjeg korištenja“ prenose u elektronički oblik i pohranjuju u Zajedničkom informacijskom sustavu. Međutim, s obzirom na to da glavna knjiga obuhvaća i aktualne i izbrisane podatke, čini se da se svi podaci digitaliziraju. Isto se pitanje postavlja i za zbirke isprava, pri čemu ručno vođene zbirke isprava nakon digitalizacije čini se ostaju ručno vođene zbirke isprava u nadležnosti istog suda.¹¹² U svakom slučaju, pitanje uvida u digitalizirane ručno vođene zemljišne knjige nije od velike važnosti jer se radi o fizičkoj verziji digitaliziranog sadržaja, pa se pravila o uvidu ne mogu razlikovati za jedan, odnosno drugi sadržaj.

Izvorni ZZK inače nije u ručno vođenoj zemljišnoj knjizi razlikovao brisane podatke od aktualnih podataka, niti je to bilo tehnički moguće. Kod EOP-zemljišne knjige izvorni ZZK razlikovao je popis upisa i popis izbrisanih upisa, pri čemu je popis izbrisanih upisa bio definiran kao dio glavne knjige u koji se prenose izbrisani upisi koji više nisu nužni za prikaz postojećeg pravnog stanja zemljišnoknjižnih tijela.¹¹³ Izmjenom ZZK-a iz 2013. godine¹¹⁴ predviđeno je po prvi puta osnivanje arhive zemljišnih knjiga na način da je propisano da se sve ručno vođene zemljišne knjige, uključujući i zbirke isprava, skeniraju te vode u digitalnom obliku kao dio arhive zemljišnih knjiga kada se za to ispune tehnički uvjeti,¹¹⁵ ali da se čuvaju kao dio pisane arhive zemljišnih knjiga.¹¹⁶ Ujedno je propisano da se povijesni podaci iz zemljišne knjige preneseni u digitalni oblik izdaju kao izvadak iz digitalne zemljišne knjige.¹¹⁷

110 V. čl. 14. st. 3. ZZK-a.

111 V. *Ministarstvo pravosuđa i uprave, Središnja pismohrana zemljišnih knjiga počinje raditi u siječnju*, pristup 25. rujna 2023., <https://mpu.gov.hr/vijesti/sredisnja-pismohrana-zemljisnih-knjiga-pocinje-raditi-u-sijecnju/27446>.

112 Nije u potpunosti jasno mijenja li se na bilo koji način pitanje nadležnosti za vođenje dijelova arhive glavnih knjiga, s obzirom na to da se radi o središnjoj arhivi, dok je mjesna nadležnost i dalje propisana za pojedine glavne knjige, iz čega proizlazi da se samo mijenja smještaj ručno vođenih zemljišnih knjiga, a ne i nadležnost.

113 V. čl. 167. st. 1. ZZK-a (1996).

114 Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama, Narodne novine, br. 55/13.

115 V. čl. 170.c st. 1. ZZK-a (1996). Pritom je propisano da se zbirke isprava koje nisu prenesene u digitalni oblik skeniraju na zahtjev i nakon skeniranja postaju dio digitalne arhive. V. čl. 170.c st. 4. ZZK-a.

116 V. čl. 170.c st. 2. ZZK-a (1996).

117 V. čl. 170.c st. 3. ZZK-a (1996).

3.4. Pravo na pristup podacima o uvidu u zemljišnu knjigu

Pravo na pristup podacima o uvidu u zemljišnu knjigu je pravo osobe čiji su osobni podaci upisani u njoj da dobije podatak o tome da je izvršen uvid u te osobne podatke i tko je izvršio uvid. Ono bi proizlazilo iz čl. 15. st. 1. t. c Uredbe kojim se propisuje da ispitanik ima pravo, na zahtjev,¹¹⁸ dobiti od voditelja obrade informaciju o primateljima ili kategorijama primatelja kojima su osobni podaci otkriveni ili će im biti otkriveni, osobito primateljima u trećim zemljama ili međunarodnim organizacijama. Okolnost da je zemljišna knjiga neograničeno javna daje informaciju ispitaniku da će njegovi osobni podaci biti otkriveni svima, a sam tekst citiranog članka je formuliran tako da nije u potpunosti jasno je li time zadovoljena pretpostavka o pravu na pristup. Neovisno o tome, po našem bi mišljenju bilo korisno omogućiti takav pristup u situacijama u kojima je uvid izvršen upravo na temelju pretraživanja po osobnim podacima ispitanika, posebno zbog mogućnosti zaštite ispitanika prema osobama koje su izvršile uvid u zemljišnu knjigu. To je povezano s pitanjem mogućnosti sudjelovanja ispitanika u postupku odlučivanja o dopuštenju upisa, odnosno izjavlivanja pravnog lijeka protiv odluke o dopuštenju. Pored toga, u situacijama u kojima je podatak u zemljišnoj knjizi neažuran, ispitanik koji ima podatak o tome tko je izvršio uvid u zemljišnu knjigu će reagirati i upozoriti te osobe o neažurnosti, čime se otklanjaju nepovoljni učinci zaštite povjerenja.

U aktualnom sustavu ne postoji potpuna evidencija o tome tko je izvršio uvid u zemljišnu knjigu, jer se evidencija vodi samo za osobe koje su zahtijevale izvadak iz zemljišne knjige.¹¹⁹ U odnosu na postojeću evidenciju pravo na pristup se može ostvariti po općem pravilu. Međutim, radi ostvarenja tog prava u odnosu na uvide koji su ostvareni na temelju pretraživanja po osobni podacima bez izdavanja izvotka, morale bi se dopuniti odgovarajuće odredbe ZZK-a i podzakonskih propisa koje bi to propisivale.

4. JAVNOST I ZAŠTITA OSOBNIH PODATAKA KOD PRETRAŽIVANJA ZEMLJIŠNE KNJIGE

Za razliku od pitanja uvida u zemljišnu knjigu, potpuno je različito pitanje pretraživanja zemljišne knjige. Kod uvida u zemljišnu knjigu temeljno je pitanje u koje podatke netko ima uvid neovisno o tome kako se zemljišna knjiga pretražuje. Pitanje je pretraživanja daleko kompliciranije i u biti se svodi na pitanje pretraživanja zemljišne knjige služeći se osobnim podacima nositelja knjižnih prava. Upravo zbog toga, ovo je najosjetljivije i najznačajnije pitanje za zaštitu osobnih podataka.

Po aktualnom uređenju, podaci zemljišne knjige mogu se pretraživati po kriteriju nekretnine, tj. po nazivu, odnosno broju katastarske općine i broju katastarske čestice ili broju zemljišnoknjižnog uloška.¹²⁰ Ograničenje postoji u pogledu pretraživanja

118 V. čl. 12. st. 3. Uredbe.

119 V. čl. 9. Pravilnika o elektroničkom poslovanju korisnika i ovlaštenih korisnika sustava zemljišnih knjiga, Narodne novine, br. 108/19., 128/22.

120 V. čl. 8. st. 1. Pravilnika o elektroničkom poslovanju korisnika i ovlaštenih korisnika sustava

po imenu ili nazivu ili OIB-u nositelja knjižnih prava. Po ovom kriteriju pravo na pretragu imaju neposredno na temelju zakona samo: 1.) tijela državne vlasti i nadležno državno odvjetništvo kada je to potrebno u pripremi ili vođenju određenog sudskog ili upravnog postupka¹²¹ kao i 2.) Ministarstvo financija i Porezna uprava,¹²² 3.) centri za socijalnu skrb, oboje neposredno pri obavljanju poslova iz svoje nadležnosti¹²³ te 4.) ostala javnopravna tijela na temelju odluke ministra nadležnog za poslove pravosuđa kada im je to potrebno za obavljanje poslova iz njihove nadležnosti.¹²⁴ S druge strane, pravo na kvalificiranu pretragu ima i svaka osoba koja učini vjerojatnim postojanje pravnog interesa na temelju posebne sudske odluke o tome.¹²⁵

Aktualno uređenje razlikuje se od uređenja izvornog ZZK-a (1996) jer je formalna javnost obuhvaćala ne samo zemljišnu knjigu u užem smislu, tj. glavnu knjigu i zbirku isprava, već i pomoćne popise. U skladu s čl. 7. ZZK-a (1996) bilo je izričito propisano da 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. Prema ZZK-u (1996) pomoćni popisi kao dijelovi zemljišne knjige u širem smislu, bili su određeni kao popis katastarskih čestica i popis njihovih adresa, popis vlasnika i nositelja prava građenja, popis predbilježenih vlasnika te eventualno drugi pomoćni popisi određeni zakonom ili drugim propisom.¹²⁶ Ti su se popisi vodili ručno, a za tada predviđenu EOP-zemljišnu knjigu elektronički.¹²⁷ Elektronički vođeni pomoćni popisi mogli su biti predmetom uvida putem izdavanja ispisa iz BZP-a,¹²⁸ kao i neposredno.¹²⁹ Ručno vođeni pomoćni popisi također su se mogli razgledati u zemljišnoknjižnom odjelu.¹³⁰

Temeljna odredba čl. 7. st. 2. ZZK-a (1996) koja je javnost izričito proširivala i na pomoćne popise izmijenjena je 2013. izmjenom¹³¹ kojom je određeno da se samo izvaci i ispisi izdaju iz glavne knjige i zbirke isprava. Istovremeno je u čl. 170. ZZK-a (1996) određeno da se uvid u pomoćni popis ostvaruje ako osoba koja traži uvid učini vjerojatnim postojanje pravnog interesa za to,¹³² te je tada novim čl. 170.b ZZK-a (1996) ograničeno pravo na pretragu podataka zemljišne knjige za sve katastarske općine po personalnom kriteriju na kvalificirane subjekte.¹³³

zemljišnih knjiga.

121 V. čl. 28. st. 1. ZZK-a.

122 V. čl. 28. st. 2. ZZK-a.

123 V. čl. 28. st. 2. ZZK-a.

124 V. čl. 28. st. 2. ZZK-a.

125 V. čl. 28. st. 3. ZZK-a.

126 V. čl. 29. st. 1. ZZK-a (1996). V. čl. 29. Zemljišnoknjižnog poslovnika (u kojem se navodi popise).

127 V. čl. 160. ZZK-a (1996).

128 V. čl. 170. st. 1. i 2. ZZK-a (1996).

129 V. čl. 130. Zemljišnoknjižnog poslovnika.

130 V. čl. 41. st. 1. Zemljišnoknjižnog poslovnika.

131 V. Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama, Narodne novine, br. 55/13.

132 V. čl. 170. st. 2. ZZK-a (1996) izmjena (2013).

133 V. čl. 170.b st. 1.-3. ZZK-a (1996) izmjena (2013) u kojem se navodi kao kvalificirane subjekte Ministarstvo financija, Središnji ured Porezne uprave, ostala upravna tijela putem Ministarstva pravosuđa na zahtjev, upravna tijela nadležna za katastar i geodetske poslove kada im

Ovo je rješenje predstavljalo prvo ozbiljno ograničenje uvida u zemljišnu knjigu (u širem smislu) jer više nije postojala mogućnost pretraživanja zemljišne knjige po personalnom, već samo realnom kriteriju. Ograničenje je bila neposredna posljedica digitalizacije i vođenja jedinstvene baze svih podataka zemljišnih knjiga koja je omogućila istovremenu elektroničku pretragu svih podataka. Ovo je neposredno vidljivo iz čl. 170. st. 3. ZZK-a (1996) nakon izmjene iz 2013. koja je omogućila da zemljišnoknjižne izvratke izdaju svi zemljišnoknjižni sudovi neovisno o mjesnoj nadležnosti za vođenje zemljišnih knjiga, kao i ovlaštene osobe.¹³⁴ Ručno je vođena zemljišna knjiga formalno napuštena,¹³⁵ jer je izmjenom iz 2013. odredbe čl. 6. ZZK-a (1996) određeno da se zemljišna knjiga vodi elektronički, a ne i ručno i elektronički kao do tada. Tadašnja zakonodavna ocjena temeljila se na ideji da ograničenje pristupa pretrazi predstavlja svojevrstu protutežu činjenici da su podaci u sustavu elektroničkog vođenja zemljišnih knjiga dostupniji nego u sustavu ručno vođene zemljišne knjige. U sustavu ručno vođene zemljišne knjige dostupnost je podataka bila formalno veća jer je uvid u pomoćne popise bio neograničen, ali je *de facto* bila ograničena podjelom mjesne nadležnosti između zemljišnoknjižnih sudova, odnosno fizičkim ograničenjem dostupnosti pomoćnih popisa samo u prostorijama mjesno nadležnog suda. Postojanje interesa se presumiralo (kao i danas) samo za pretragu po realnom kriteriju, a ne i personalnom.

Takva koncepcija zapravo odgovara sustavu realnih folija po kojem je zemljišna knjiga ustrojena, kao i pravnoj prirodi stvarnih prava, odnosno njihovog apsolutnog djelovanja. Zakon o zemljišnim knjigama iz 1930.¹³⁶ nije sadržavao odredbe o pomoćnim popisima, stoga ni o njihovoj javnosti, tako da je javnost bila propisana za zemljišnu knjigu u užem smislu,¹³⁷ kako je ona bila definirana u para. 1. tog zakona. Zakon o unutrašnjem uređenju, osnivanju i ispravljanju zemljišnih knjiga¹³⁸ predviđao je vođenje potrebnih „registra i spiskova“,¹³⁹ a njemu je prateći Pravilnik za vođenje zemljišnih knjiga¹⁴⁰ sadržavao odredbu o vođenju Azbučnog (abecednog) spiska osoba¹⁴¹ koje su sravnjivale čestice s imenom i prezimenom vlasnika ili nositelja drugog knjižnog prava, ali iz njega nije proizlazilo da su ovi podaci svima dostupni kao i glavna knjiga i zbirka isprava.

Današnje uređenje ima jasnija pravila o dostupnosti tih podataka svima koji dokažu pravni interes, kao i zakonom kvalificiranim subjektima. Tipične situacije u

je to potrebno u pripremi ili vođenju određenog upravnog postupka, te osobe ovlaštene za obavljanje geodetske djelatnosti za one katastarske općine u kojima obavljaju poslove iz svoje nadležnosti temeljem suglasnosti ministra pravosuđa i ravnatelja Državne geodetske uprave.

134 V. čl. 170. st. 3. ZZK-a (1996) izmjena (2013).

135 V. Hrvatski sabor, Konačni prijedlog Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama, od 25. ožujka 2013., 30.

136 Zakon o zemljišnim knjigama, Službene novine Kraljevine Jugoslavije, br. 146/30.

137 V. para. 7. ZZK-a (1930).

138 Zakon o unutrašnjem uređenju, osnivanju i ispravljanju zemljišnih knjiga, Službene novine Kraljevine Jugoslavije, br. 146/30.

139 V. para. 12.

140 Pravilnik za vođenje zemljišnih knjiga, Službene novine Kraljevine Jugoslavije, br. 46/31.

141 V. para. 62. st. 1. t. 4. Pravilnika za vođenje zemljišnih knjiga.

kojima bi netko imao pravni interes na pretragu po personalnom kriteriju obuhvaćaju one u kojima netko istražuje imovinsko stanje neke osobe, npr. dužnika ili poslovnog partnera, a za to ima odgovarajući interes. Nedostatak ovog uređenja jest, međutim, u velikoj podnormiranosti. U ranijoj obradi ove teme istaknuto je da ZZK ne uređuje postupanje suda prilikom odlučivanja o zahtjevu za uvid niti je posebno uređena zaštita nositelja knjižnog prava kada je takav uvid bio neosnovano dopušten.¹⁴² Takva je situacija ostala, nažalost, prisutna i danas. ZZK ne daje izričite odgovore na temeljna pitanja, npr. na temelju kojih kriterija se određuje postojanje vjerojatnosti pravnog interesa, tko sve sudjeluje u tom postupku kao stranka te koji su pravni lijekovi protiv tih odluka. Osobito je sporno pitanje ima li osoba čiji se podaci koriste za pretraživanje po personalnom kriteriju pravni položaj stranke u postupku dopuštenja pretrage, tj. ima li se pravo očitovati na podneseni zahtjev i ima li pravo izjaviti pravni lijek protiv odluke kojom se pretraga dopušta. Pitanje je sporno stoga što je čl. 15. Uredbe uređeno pravo na pristup ispitanika koje uključuje pravo dobiti od voditelja obrade pristup informaciji o primateljima kojima će osobni podaci biti otkriveni,¹⁴³ iz čega bi proizlazilo da se u slučaju odlučivanja o pretrazi po osobnim podacima o tome obavijesti ispitanik, koji bi imao, ako bi mu se priznao položaj stranke u postupku, pravo očitovati se i izjaviti protiv odluke odgovarajućim pravnim lijekom. Bilo bi korisno kad bi se u ZZK-u izričito uređilo pitanje informiranja ispitanika o pretrazi zemljišne knjige po osobnim podacima ispitanika kada zahtijeva takvu informaciju od tijela nadležnog za vođenje Zajedničkog informacijskog sustava.¹⁴⁴

Suprotno tome, ZZK ni na koji način ne spominje sudjelovanje ispitanika u pretrazi, iz čega proizlazi da njegovo sudjelovanje nije ni predviđeno. Štoviše, neki propisi čak i zabranjuju obavještanje. Primjerice, u čl. 18. st. 1. Ovršnog zakona¹⁴⁵ (u daljnjem tekstu: OZ) propisuje se dužnost određenih tijela koja vode registre o imovinskim pravima dužnika, što svakako uključuje zemljišnoknjižne sudove, da daju podatke o tome je li neka osoba upisana kao nositelj određenog imovinskog prava na zahtjev osobe koja tvrdi da namjerava pokrenuti ovršni postupak ili postupak osiguranja. Pri tome se čl. 18. st. 3. OZ-a izričito propisuje da ta tijela ne smiju obavijestiti dužnika o tome da su podaci traženi. Takva je zabrana motivirana očito sprječavanjem dužnika da sakrije imovinu, ali je u očitoj kontradikciji s pravilom o pravu na pristup iz Uredbe i zbog toga se ne bi mogla primijeniti. S druge strane, pitanje je treba li zemljišna knjiga i imati funkciju pomoći istraživanju

142 V. Josipović, „Elektroničko poslovanje u zemljišnim knjigama“, 96.

143 V. čl. 15. st. 1. t. c Uredbe.

144 Npr. u austrijskom je pravu izričito propisano da je ministarstvo pravosuđa nadležno na zahtjev nositelja osobnih podataka upisanih u zemljišnoj knjizi izdati informacije o tome da je određenoj osobi bilo dopušteno pretraživanje po imenu/nazivu nositelja stvarnih prava na nekretninama. V. para. 6a austrijskog *Grundbuchsumstellungsgesetz*-a. V. Michael Reiter, *Neue Regelungen im Datenschutzrecht und die Tätigkeit gerichtlicher bestellter Sachverständiger, Anhang, Zu Art. 106 (Änderung des GUG)*, pristup 31. siječnja 2024., https://wien.gerichts-sv.at/fileadmin/user_upload/Aktuelles/Datenschutz_SV.pdf.

145 Ovršni zakon, Narodne novine, br. 112/12., 25/13., 93/14., 55/16., 73/17., 131/20., 114/22., 06/24.

imovinskog stanja dužnika općenito. Premda zemljišna knjiga sadržava podatke koji svakako jesu relevantni za vjerovničko-dužničke odnose, njezina funkcija nije u tome da publicira inventar nečije imovine. Vjerovničko-dužnički se odnos redovito uspostavlja na temelju podataka koje vjerovnik i dužnik razmjenjuju u fazi sklapanja i izvršena ugovornih obveza. Vjerovniku je temeljni izvor podataka o imovinskom stanju dužnika sam dužnik, pa se savjestan vjerovnik već u toj fazi treba osigurati s dovoljnom količinom podataka o imovinskom stanju koji su mu potrebni za procjenu imovinskog stanja i uspostavu vjerovničko-dužničkog odnosa, a eventualno s odgovarajućom suglasnosti dužnika na kasnije pretraživanje podataka zemljišne knjige služeći se njegovim osobnim podacima. Zemljišnoknjižni sudovi nemaju, niti bi trebali imati funkciju pružanja pomoći nesavjesnom vjerovniku da pronađe dužnikovu imovinu. Naravno, i ovdje bi trebalo dopustiti iznimke u onim slučajevima u kojima je sam dužnik nesavjestan ili je vjerovnik stekao to svojstvo nedobrovoljno (npr. u slučaju odštetnih zahtjeva, zahtjeva iz zakonskog uzdržavanja, počinjenih kaznenih djela i sl.).

5. JAVNOST I ZAŠTITA OSOBNIH PODATAKA KOD KORIŠTENJA ZEMLJIŠNOKNJIŽNIH PODATAKA

Pitanje je korištenja zemljišnoknjižnih podataka na koji se način, jednom kad je ostvaren uvid u njih, podaci koriste. U smislu Uredbe obrada uključuje i korištenje, tj. uporabu, širenje ili stavljanje na raspolaganje na drugi način,¹⁴⁶ slijedom čega vrijede opća pravila. Posebno pravilo postoji u čl. 37. st. 3. Ustava,¹⁴⁷ po kojem je zabranjena uporaba osobnih podataka suprotna utvrđenoj svrsi njihovoga prikupljanja. Svrha je prikupljanja podataka određena funkcijama zemljišne knjige, koje su detaljno analizirane u ranijem istraživanju. Slijedom toga, korištenje je podataka iz zemljišne knjige dopušteno ako je u skladu sa svrhama prikupljanja, tj. ako se ti podaci koriste na način koji proizlazi iz određene funkcije zemljišne knjige. Sama činjenica da je neki podatak učinjen neograničeno javan kako bi se svi treći s njim mogli upoznati, dakle ne znači da svi treći mogu te podatke koristiti izvan okvira postavljenog ZZK-om.

Korištenje obuhvaća općenito dvije velike kategorije. S jedne strane podaci se mogu koristiti unutar zemljišnoknjižnog sustava, a s druge strane mogu se koristiti izvan njega. U prvom slučaju korištenje nije sporno, jer je neposredno vezano na pravni promet nekretninama. U drugom slučaju, pitanje dopuštenosti korištenja ovisi o svakom konkretnom slučaju. Takvih slučajeva ima mnogo i njihova analiza svakako prelazi opseg ovoga rada. Često isticane situacije su one koje obuhvaćaju prenošenje informacija o nečijem imovinskom stanju nepovezanim osobama radi razonode, prenošenje informacija kroz medije, kao i korištenje podataka u marketinške svrhe. Takvo korištenje podataka svakako nije u skladu s funkcijama zemljišne knjige, i u tom kontekstu ne bi bilo dopušteno. U nekim slučajevima, kao što je to kod medija, moguće je da korištenje bude opravdano temeljem drugačijeg obrazloženja, pozivom

¹⁴⁶ V. čl. 4. st. 1. t. 2. Uredbe.

¹⁴⁷ Ustav Republike Hrvatske, Narodne novine, br. 56/90., 135/97., 113/00., 28/01., 76/10., 5/14.

na slobodu medija. Ova pitanja su predmet analize medijskog prava koja prelaze opseg ovoga rada.

U ovom se kontekstu mogu spomenuti dvije odluke hrvatske Agencije za zaštitu osobnih podataka. Prvi se slučaj¹⁴⁸ tiče javne objave rješenja zemljišnoknjižnog suda o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora na oglasnoj ploči zgrade. U tom slučaju je predstavnik suvlasnika objavio na oglasnoj ploči zgrade rješenje o povezivanju, povodom čega je suvlasnica te zgrade podnijela zahtjev za utvrđivanje povrede prava na zaštitu osobnih podataka. Agencija je prihvatila zahtjev, smatrajući da se „javnom objavom osobnih podataka na oglasnoj ploči narušava (...) privatnost suvlasnika, budući da takvi podaci postaju dostupni i drugim osobama (posjetiteljima) koji nisu stanari stambene zgrade,“¹⁴⁹ te da „uzimajući u obzir prethodno navedeno, u konkretnom slučaju nije utvrđeno postojanje zakonite svrhe i pravne osnove iz čl. 5. i 6. Opće Uredbe o zaštiti podataka za objavu osobnih podataka podnositeljice zahtjeva kao suvlasnice predmetne stambene zgrade na oglasnoj ploči.“¹⁵⁰ Navedena odluka je problematična iz dva razloga. Kao prvo, budući da se radi o rješenju zemljišnoknjižnog suda, radi se o odluci koja je već javno objavljena, kako je *supra* navedeno. Kao drugo, činjenica da je odluka objavljena na oglasnoj ploči zgrade ne može se po našem mišljenju smatrati objavom trećim osobama. Agencija je u obrazloženju navela da je objavom na oglasnoj ploči zgrade odluka i osobni podaci u njoj postala dostupna i drugim osobama, dakle posjetiteljima koji nisu stanari stambene zgrade. To je shvaćanje očito pogrešno, budući da stambena zgradu u privatnom vlasništvu nema „posjetitelja“ koji bi bez pristanka suvlasnika imali pravo pristupiti u nju. Pored toga, čak i u situacijama u kojima je neka osoba, točnije „posjetitelj“ pušten u zgradu uz dozvolu, to ne znači da ta osoba ujedno ima pravo na uvid u podatke objavljene na oglasnoj ploči. Slijedom toga, po našem mišljenju odluka Agencije za zaštitu osobnih podataka u opisanom predmetu je pogrešna.

U drugom se slučaju¹⁵¹ radilo o korištenju podataka zemljišne knjige od strane društva za upravljanje nekretninama. Protivnik podnositelja zahtjeva bila je ovlaštena osoba u trgovačkom društvu za poslove upravljanja nekretninama i održavanju nekretnina, koji je prikupio osobne podatke podnositeljice zahtjeva i drugih suvlasnika stambene zgrade radi sastavljanja ponude za pružanje usluga upravljanja i održavanje te zgrade. Agencija je u bitnome zauzela shvaćanje da je došlo do povrede prava na zaštitu osobnih podataka, jer je „izostankom informiranja suvlasnika o svrsi i ostalim bitnim okolnostima obrade njihovih osobnih podataka izostala i njihova izričita privola za obradu osobnih podataka u predmetnu svrhu, kao jedan od uvjeta za zakonitu obradu osobnih podataka,“¹⁵² slijedom čega su povrijeđene odredbe čl. 5.

148 V. Agencija za zaštitu osobnih podataka, rješenje od 16. veljače 2023., kl. (anonimizirano), ur. br. (anonimizirano), pristup 20. svibnja 2024., https://azop.hr/wp-content/uploads/2023/12/Rjesenje-oglasna-ploca_stambena-zgrada.pdf.

149 Agencija za zaštitu osobnih podataka, rješenje od 16. veljače 2023., 3.

150 Agencija za zaštitu osobnih podataka, rješenje od 16. veljače 2023., 3.

151 V. Agencija za zaštitu osobnih podataka, rješenje kl. (anonimizirano), ur. (anonimizirano) datum (anonimizirano), pristup 20. svibnja 2024., https://azop.hr/wp-content/uploads/2020/12/prikupljanje_osobnih_podataka_bez_privole_suvlasnika_poslovne_zgrade.pdf.

152 Agencija za zaštitu osobnih podataka, rješenje kl. (anonimizirano), 5.

st. 1. t. a i b, čl. 6. st. 1. i čl. 14. st. 1. i st. 2. Uredbe. Navedena je odluka u literaturi kritizirana,¹⁵³ budući da se radi o obradi osobnih podataka koja jest korištena u svrhu pravnog poslovanja vezanog uz nekretninu. Usprkos tome što je u konkretnom slučaju utvrđeno da nije dokazano da je postojala posebna privola ispitanika (što je bilo sporno), privola jest postojala već u trenutku podnošenja prijedloga za upis, koja se proteže i na korištenje podataka u okviru funkcija zemljišnih knjiga u pravnom prometu nekretninama. Ovo je u skladu s čl. 5. st. 1. t. b Uredbe koja navodi da se podaci ne smiju obrađivati na način koji nije u skladu sa zakonskim svrhama njihovog prikupljanja. Iz toga proizlazi *a contrario* da se podaci mogu dalje obrađivati ako je to u skladu sa zakonskim svrhama njihovog prikupljanja. Suprotno tumačenje, koje za svako korištenje zahtjeva privolu ili posebnu osnovu o nužnosti obrade dovela bi do apsurdnih posljedica suprotnih funkcijama uspostave zemljišnoknjižnog sustava. Primjerice, osoba koja je zainteresirana za kupnju određene nekretnine ne bi se mogla obratiti vlasniku s ponudom putem pošte, jer za korištenje osobnih podataka iz zemljišne knjige ne bi imala odgovarajuću osnovu, ali bi mogla pozvoniti na vrata. Takvo je rješenje očito besmisleno.

6. ZAKLJUČAK

Provedena je analiza problema javnosti i zaštite osobnih podataka u zemljišnoknjižnom sustavu pokazala da je strah od potencijalne zloupotrebe javnosti zemljišnih knjiga predimenzioniran. To najbolje pokazuje praksa, u kojoj se s jedne strane pronalaze samo izolirani slučajevi u kojima se uopće tvrdi da postoji povreda zaštite osobnih podataka, i to u smislu korištenja zemljišnoknjižnih podataka, kao što su slučajevi pred hrvatskom Agencijom za zaštitu osobnih podataka koji su, premda je povreda pronađena i kako je pokazano s neuvjerljivim obrazloženjem, u konačnici benigna karaktera. S druge strane, svakodnevna praksa niti ne pokazuje da bi sudionici u pravnom prometu nekretninama pokušavali smanjiti ili ograničiti opseg publiciranja osobnih podataka kroz zemljišnoknjižni sustav u okvirima dopuštenog. U praksi se ne pronalazi da stranke izostavljaju osobne podatke iz isprava koje podnose zemljišnoknjižnom sudu, već upravo suprotno publiciraju cjelovite isprave.

Rezultati analize opisanih problema pokazali su da je javnost zemljišne knjige u svim segmentima (predmet publiciranja, uvid, pretraživanje i korištenje) polazišna točka funkcije zemljišne knjige, premda je pristup javnosti i zaštiti osobnih podataka različit ovisno o pojedinom aspektu. Kod predmeta publiciranja i uvida u zemljišnu knjigu, te funkcije određuju koji se podaci trebaju upisivati u zemljišnu knjigu i u koje se treba moći ostvariti uvid, ali koji su određeni relativno široko zbog široke uloge zemljišne knjige u pravnom prometu nekretninama. Kod pretraživanja zemljišnoknjižnih podataka, s druge strane, te funkcije određuju jedan ograničeniji pristup kod kojeg pretraživanje ne treba biti omogućeno uvijek po svim mogućim kriterijima, već upravo po realnom kriteriju po kojem je zemljišna knjiga i organizirana (sustav realnih folija). Konačno, kod korištenja osobnih podataka funkcije zemljišne knjige određuju granice tog korištenja koje su također sužene

¹⁵³ V. Josipović, „Izazovi digitalizacije zemljišnih knjiga“, 699-700.

nužnim potrebama pravnog prometa nekretninama.

Zaključno, istraživanje je pokazalo da je postojeći sustav adekvatno postavljen u smislu uravnoteženja zaštite pravne sigurnosti sudionika u pravnom prometu nekretninama i zaštite njihovih osobnih podataka publiciranih u zemljišnoknjižnom sustavu. Bojazan od javnosti zemljišne knjige proizlazi iz činjenice da lakše pretraživanje i lakši uvid u veliku količinu publiciranih podataka (što je sve u skladu s funkcijama zemljišne knjige) omogućava ujedno i lakšu zloupotrebu tih podataka. To međutim, ne znači da sama mogućnost nezakonitog korištenja osobnih podataka dobivenih iz zemljišnoknjižnog sustava opravdava načelni napad na javnost zemljišne knjige, već to da zemljišnoknjižni sustav mora biti tako ustrojen da, ne ugrožavajući funkcije zemljišne knjige, djeluje preventivno. To je i učinjeno, s jedne strane na način da zemljišna knjiga publicira dovoljnu količinu podataka koji su relevantni za pravni promet nekretninama i da je uvid u te podatke neograničeno javan, dok je s druge strane ograničeno pretraživanje tih podataka po personalnom kriteriju pretpostavkom pravnog interesa, kao i korištenje tih podataka svrhom njihovog prikupljanja.

LITERATURA

Knjige i članci:

1. Berlee, Anna. *Access to Personal Data in Public Land Registers: Balancing Publicity of Property Rights with the Rights to Privacy and Data Protection*. Maastricht: Eleven International publishing, 2018.
2. Damjanović, Danica. „Pretvorba društvenog vlasništva prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima s osvrtom na odredbe drugih zakona kojima je izvršena pretvorba prava vlasništva“. U: *Nekretnine u pravnom prometu - pravni i porezni aspekti*, ur. Marica Kuzmić, 62-74. Zagreb: Inženjerski biro, 2001.
3. Dešić, Josip i Luka Brajković. „Komparativna rješenja odnosa publiciteta zemljišnih knjiga i zaštite osobnih podataka“. *Godišnjak Akademije pravnih znanosti Hrvatske* 12, br. 1 (2021): 327-344.
4. Ernst, Hano. „Dvadeset godina pravne evidencije nekretnina“. U: *Dvadeset godina hrvatskoga stvarnopravnog uređenja - stanje i perspektive*, ur. Jakša Barbić, 113-152. Zagreb: HAZU, 2018.
5. Jelčić, Olga. „Odgoda povjerenja u zemljišne knjige i pravni učinci odgode“. U: *Zemljišne knjige i odgoda povjerenja*, ur. Biljana Barjaktar i Jerko Slovinčić, 15-39. Zagreb: Novi informator, 2007.
6. Josipović, Tatjana. „Elektroničko poslovanje u zemljišnim knjigama - početak digitalne transformacije pravnog prometa nekretnina u Republici Hrvatskoj“. U: *Aktualnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse*, ur. Sabrina Horović, 78-110. Mostar: Pravni fakultet Sveučilišta u Mostaru, 2019.
7. Josipović, Tatjana. „Izazovi digitalizacije zemljišnih knjiga: načelo publiciteta stvarnih prava v. načela zaštite osobnih podataka“. U: *Liber amicorum prof. dr. Mirko Vasiljević*, ur. Dušan B. Popović, 679-703. Beograd: Univerzitet u Beogradu Pravni fakultet, 2021.
8. Josipović, Tatjana. „Pretvorba prava na nekretninama u društvenom vlasništvu u pravo vlasništva i uspostava pravnog jedinstva nekretnine“. U: *Nekretnine u pravnom prometu - pravni i porezni aspekti*, ur. Marica Kuzmić, 19-57. Zagreb: Inženjerski biro, 1999.
9. Josipović, Tatjana. „Usklađivanje zemljišnoknjižnog s izvanknjižnim pravnim stanjem nekretnine“. *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci* 21, br. 1 (2000): 127-164.
10. Josipović, Tatjana. *Zemljišnoknjižno pravo*. Zagreb: Informator, 2001.

11. Jug, Jadranko. „Pretvorba prava vlasništva prema prijelaznim i završnim odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima“. *Pravo u gospodarstvu* 53, br. 2 (2014): 221-265.
12. Končić, Ana Marija. „Novi Zakon o zemljišnim knjigama“. *Informator* br. 6593 (2019): 2.
13. Kontrec, Damir. „Načelo zaštite povjerenja u zemljišne knjige - odgoda povjerenja kroz sudsku praksu“. *Pravo u gospodarstvu* 55, br. 5 (2016): 75-94.
14. Kontrec, Damir. „Stjecanje prava vlasništva dosjelošću na nekretninama u društvenom vlasništvu u svjetlu nove prakse Europskog suda za ljudska prava“. *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci* 38, br. 1 (2017): 573-594.
15. Kontrec, Damir. „Zabilježbe prema novom Zakonu o zemljišnim knjigama (dileme i sporna pitanja)“. *Zbornik Pravnog fakulteta u Rijeci* 41, br. 1 (2020): 401-422.
16. Krankenberg, Herke. „Right to Erasure (‘Right to Be Forgotten’)“. U: *The EU General Data Protection Regulation (GDPR), A Commentary*, ur. Christopher Kuner, Lee A. Bygrave, Christopher Docksey i Laura Drechsler, 475-484. Oxford: Oxford University Press, 2020.
17. Kulk, Stefan i Frederik J. Zuiderveen Borgesius. „Freedom of Expression and ‘Right to Be Forgotten’ Cases in the Netherlands after Google Spain“. *European Data Protection Law Review* 1, br. 2 (2015): 113-125.
18. Kulk, Stefan i Frederik J. Zuiderveen Borgesius. „Privacy, Freedom of Expression, and the Right to Be Forgotten in Europe“. U: *The Cambridge Handbook of Consumer Privacy*, ur. Evan Selinger, Jules Polonetsky i Omer Tene, 301-320. Cambridge: Cambridge University Press, 2018.
19. Rosen, Jeffrey. „The Right to Be Forgotten“. *Stanford Law Review Online* 64 (2011): 88.
20. Sánchez Abril, Patricia i Jaqueline D. Lipton. „The Right to Be Forgotten: Who Decides What the World Forgets“. *Kentucky Law Journal* 103, br. 3 (2014): 363-389.
21. Simonetti, Petar. *Denacionalizacija*. Rijeka: Pravni fakultet Sveučilišta u Rijeci, 2004.
22. Simonetti, Petar. *Građenje na tuđem zemljištu*. Sarajevo: Svjetlost, 1982.
23. Simonetti, Petar. „Stjecanje prava vlasništva primjenom ustanova dosjelošti i uzurpacije na nekretninama koje su bile u društvenom vlasništvu“. *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci* 29, br. 1 (2008): 27-70.
24. Vrabc, Helena. *Data Subject Rights Under the GDPR*. Oxford: Oxford University Press, 2021.
25. Žuvela, Mladen. „Pretvorba društvenog vlasništva na temelju Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima“. *Pravo u gospodarstvu* 42, br. 6 (2003): 317-351.

Pravni propisi:

1. *Codice Civile*, kraljevski dekret br. 262 od 16. ožujka 1942, Gazzetta Ufficiale, br. 79 od 4. travnja 1942., s posljednjim izmjenama dekret br. 224. od 6. prosinca 2023.
2. Hrvatski sabor. Konačni prijedlog Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama od 25. ožujka 2013.
3. Obiteljski zakon, Narodne novine, br. 103/15., 98/19., 47/20., 49/23., 156/23.
4. Ovršni zakon, Narodne novine, br. 112/12., 25/13., 93/14., 55/16., 73/17., 131/20., 114/22., 06/24.
5. Pravilnik o elektroničkom poslovanju korisnika i ovlaštenih korisnika sustava zemljišnih knjiga, Narodne novine, br. 108/19., 128/22.
6. Pravilnik o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (Zemljišnoknjižni poslovnik), Narodne novine, br. 81/97., 109/02., 153/02., 123/02., 14/05., 60/10., 60/10., 55/13., 63/19., 128/22.
7. Pravilnik za vođenje zemljišnih knjiga, Službene novine Kraljevine Jugoslavije, br. 46/31.

8. Sudski poslovnik, Narodne novine, br. 37/14., 49/14., 8/15., 35/15., 123/15., 45/16., 29/17., 33/17., 34/17., 57/17., 101/18., 119/18., 81/19., 128/19., 39/20., 47/20., 138/20., 147/20., 70/21., 99/21., 145/21., 23/22., 12/23., 122/23.
9. Uredba (EU) 2016/679 Europskog parlamenta i Vijeća od 27. travnja 2016. o zaštiti pojedinaca u vezi s obradom osobnih podataka i o slobodnom kretanju takvih podataka te o stavljanju izvan snage Direktive 95/46/EZ (Opća uredba o zaštiti podataka), SL L 119, 04.05.2016.
10. Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama, Narodne novine, br. 55/13.
11. Zakon o javnom bilježništvu, Narodne novine, br. 78/93., 29/94., 162/98., 16/07., 75/09., 120/16., 57/22.
12. Zakon o kaznenom postupku, Narodne novine, br. 152/08., 76/09., 80/11., 91/12., 143/12., 56/13., 145/13., 152/14., 70/17., 126/19., 126/19., 80/22.
13. Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, Narodne novine, br. 92/96., 92/99., 39/99., 42/99., 43/00., 131/00., 27/01., 34/01., 65/01., 118/01., 80/02., 81/02., 98/19.
14. Zakon o osobnom identifikacijskom broju, Narodne novine, br. 60/08.
15. Zakon o parničnom postupku, Narodne novine, br. 53/91., 91/92., 58/93., 112/99., 88/01., 117/03., 88/05., 02/07., 84/08., 96/08., 123/08., 57/11., 148/11., 25/13., 89/14., 70/19., 80/22., 114/22., 155/23.
16. Zakon o unutrašnjem uređenju, osnivanju i ispravljanju zemljišnih knjiga, Službene novine Kraljevine Jugoslavije, br. 146/30.
17. Zakon o zemljišnim knjigama, Narodne novine, br. 63/19., 128/22., 155/23.
18. Zakon o zemljišnim knjigama, Službene novine Kraljevine Jugoslavije, br. 146/30.
19. Ustav Republike Hrvatske, Narodne novine, br. 56/90., 135/97., 113/00., 28/01., 76/10., 5/14.

Sudska praksa:

1. ESLJP, Liebscher protiv Austrije, zahtjev br. 5434/17 od 5. travnja 2021.
2. *Oberster Gerichtshof*, br. 5 Ob 12/77 od 26. travnja 1977.
3. *Oberster Gerichtshof*, br. 5 Ob 65/90 od 20. prosinca 1990.
4. *Oberster Gerichtshof*, br. 5 Ob 145/86 od 21. listopada 1986.
5. *Oberster Gerichtshof*, br. 5 Ob 151/19w od 24. rujna 2019.
6. *Oberster Gerichtshof*, br. 5 Ob 250/15y od 25. siječnja 2016.
7. Presuda od 13. svibnja 2014., *Google Spain SL, Google Inc. protiv Agencia Española de Protección de Datos and Mario Costeja González*, C-131/12, EU:C:2014:317.
8. Presuda od 9. ožujka 2017., *Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Lecce c/a protiv Salvatore Manni*, C-398/15, EU:C:2017:197.

Mrežne stranice:

1. *Agencija za zaštitu osobnih podataka, rješenje kl. (anonimizirano), ur. (anonimizirano) datum (anonimizirano)*. Pristup 20. svibnja 2024. https://azop.hr/wp-content/uploads/2020/12/prikupljanje_osobnih_podataka_bez_privole_suvlasnika_poslovne_zgrade.pdf
2. *Agencija za zaštitu osobnih podataka, rješenje od 16. veljače 2023, kl. (anonimizirano), ur. br. (anonimizirano)*. Pristup 20. svibnja 2024. https://azop.hr/wp-content/uploads/2023/12/Rjesenje-oglasna-ploca_stambena-zgrada.pdf
3. *Ministarstvo pravosuđa i uprave. Središnja pismohrana zemljišnih knjiga počinje raditi u siječnju*. Pristup 25. rujna 2023. <https://mpu.gov.hr/vijesti/sredisnja-pismohrana-zemljisnih-knjiga-pocinje-raditi-u-sijecnju/27446>

4. Reiter, Michael. *Neue Regelungen im Datenschutzrecht und die Tätigkeit gerichtlicher bestellter Sachverständiger; Anhang, Zu. Art. 106 (Änderung des GUG)*. Pristup 31. siječnja 2024. https://wien.gerichts-sv.at/fileadmin/user_upload/Aktuelles/Datenschutz_SV.pdf
5. Rosen, Jeffrey. *The Right to Be Forgotten*. Pristup 31. siječnja 2024. <https://www.stanfordlawreview.org/online/privacy-paradox-the-right-to-be-forgotten/>

Hano Ernst*
Tatjana Josipović**

Summary

PUBLICITY OF THE LAND REGISTER AND DATA PROTECTION

The paper analyses various contexts of exercising publicity and personal data protection in the land registration system. This article follows up on an earlier paper that discussed personal data protection in the context of the functions of land registers and approaches the problem in a segmented manner from four different aspects: the subject matter of publishing, access, search, and the use of personal data. The subject matter of publishing deals with the problem of which personal data should be published through the land registration system. Access to land registers deals with the problem of who should have the right to access to which published data, and how access should be exercised. Searching land registers deals with the issue of choosing criteria under which land registers should be searchable, and who should be able to use which search criteria. Finally, the use of personal data deals with the issue of how accessed data should be used. The paper is structured according to the described aspects, with a conclusion synthesizing the results, and it concludes that the fear of potential abuse of publicity of land registers is unwarranted, as the current system, which does not approach all problems in the same way, has adequately balanced the protection of legal certainty of participants in real property transactions with the protection of their personal data published in the land registration system. Consequently, it should be retained, with appropriate modifications that would regulate the remaining contested issues in a clear and more comprehensive way.

***Keywords:** land register; publicity; GDPR; data protection.*

* Hano Ernst, Ph.D., Full Professor, University of Zagreb, Faculty of Law; hano.ernst@pravo.unizg.hr. ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-8380-9945>.

** Tatjana Josipović, Ph.D., Full Professor, University of Zagreb, Faculty of Law; tatjana.josipovic@pravo.unizg.hr. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6563-2768>.