

**Hana Hobljaj, mag. iur., v.d. javna bilježnica** u Murskom Središću, Trg braće Radića 8A, stalni sudska tumačiteljica za slovenski jezik, hana.hoblaj@gmail.com

**Mira Grbac, mag. iur. univ. spec. polit., javna bilježnica**, Vodice, Obala J. I. Cote 27, mira.grbac@gmail.com

**Viktorija Nikolić, mag. iur., javna bilježnica**, Zagreb, Milivoja Matošeca 3A, viktorija.nikolic7@gmail.com

**Ivan Marčinko, mag. iur. v.d. javni bilježnik** u Zagrebu, Palmotićeve ulica 43A, ivan.marcinko@zg.ht.hr

UDK UDK 347.961.1

Pregledni rad

# JAVNI BILJEŽNICI I PRAVNI PROMET NEKRETNINA



Hana Hobljaj



Mira Grbac



Viktorija Nikolić



Ivan Marčinko

## SAŽETAK

Sastavljanje javnobilježničkih isprava čini povijesno najstariju nadležnost javnih bilježnika latinskog notarijata. Ta primarna javnobilježnička nadležnost tijekom vremena postupno je nadograđivana određenim, često povezanim procesima. Recentno se javni bilježnici proklamiraju kao efektivno provedbeno tijelo u postupcima reguliranja knjižnih prava. Upisi u zemljišne knjige provode se elektroničkim načinom, koji je rezultirao ubrzanjem i pojednostavljivanjem cijelog zemljišno-knjižnog procesa upisa. Međutim, sam pravni posao kojem je temelj isprava kojom se raspolaže nekretninama često nije u obliku koji sastavlja sam javni bilježnik ili čiji sadržaj potvrđuje, čime bi se jamčila veća pravna sigurnost. U većini slučajeva takva isprava je sastavljena od neovlaštenog sastavljača, neproverjenog sadržaja na kojoj se samo ovjerava potpis prenositelja prava. Takvim se načinom država oštećuje jer se smanjuju proračunska sredstva, koja bi se uplaćivala kada bi sve isprave koje sudjeluju u pravnom prometu nekretnina sastavljali javni bilježnici i tom prilikom naplaćivali ne samo porez na dodanu vrijednost, već i javnobilježničku pristojbu koja je također prihod državnog proračuna.

**KLJUČNE RIJEČI:** Javnobilježnička isprava, Oblik isprave, Pravni poslovi prometa na nekretninama, Upisi u zemljišne knjige, Javni bilježnici, Državni prihodi, Pravna sigurnost,

## I. UVOD

Sustavnom evolucijom postupaka koji se odnose na raspolaganje nekretninama želi se postići povećanje pravne sigurnosti takvih poslova. Još iz doba Rimskog carstva, javni su bilježnici bili tvorci isprava veće dokazne snage<sup>1</sup> te su sastavljanjem takvih dokumenata vršili ujedno i verifikaciju njihovog sadržaja te certifikaciju isprave u cijelosti. Potrebno je naglasiti kako je vrlo osjetljivo područje koje iziskuje sigurnost pravnog posla koje se najprije očituje kroz oblik isprave upravo promet nekretnina. Pravni promet u poslovima s nekretninama su svi poslovi disponiranja nekretninama u smislu njihova prijenosa, stjecanja, otuđivanja i opterećivanja te zasnivanja određenih odnosa na njima.<sup>2</sup> Od pravnog prometa, koji se odnosi na sva imovinskopravna raspolaganja nekretninama, treba razlikovati promet nekretnina u smislu promjene nositelja prava vlasništva na njima i nastanka obveze za plaćanjem poreza na promet nekretnina.<sup>3</sup> Prema članku 4. stavak 1. točka 1. Zakona o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18,

1 Iz rimskog perioda poznati su kao pisci i plaćeni pravni stručnjaci za sastavljanje isprava, tabelliones, koji su bili korisni u nelitigoznim pravnim poslovima." <https://www.britannica.com/search?query=tabelliones> (Datum pristupa 31.08.2025. u 18.45)

2 Grbac M., Grbac A., Pravna sigurnost pravnog prometa nekretnina u Republici Hrvatskoj, s posebnim osvrtom na pojavnost nadriparstva, Prethodno priopćenje, Javni bilježnik XXIV, listopad 2020/broj 46, str. 17;

3 *Ibid*, str.21

dalje u tekstu: ZPPN), promet nekretnina je svako stjecanje vlasništva nekretnina u Republici Hrvatskoj.<sup>4 5</sup> Iako su neke promjene u ovom području pomalo usporene i tromje, treba naglasiti kako društvena svijest sve više percipira potrebu jačanja pravne sigurnosti u pravnom prometu nekretnina. Razlog tom sporom djelovanju dijelom je financijska moć građana koja unatoč što postupno jača, još uvijek nije akceptirala pravno sigurnosne mehanizme u kreiranju pravnih poslova. Dakle, financijski, geografsko - povijesni utjecaj i politička pozadina koja svoje korijene vuče iz prošlog društvenog sistema uzrokovali su u današnje vrijeme u pravnim poslovima na nekretninama izostanak potrebe za javnim oblikom isprave. Taj relikv vuče svoje korijene iz vremena u kojima se nije pridodavala važnost pravu vlasništva, a time ni snazi javne isprave, njenom ovlaštenom sastavljaču pa ni zemljišnim knjigama koje najčešće nisu odražavale stvarno stanje<sup>6</sup> vlasništva nekretnina. Novelom Zakona o zemljišnim knjigama (NN 128/22, dalje u tekstu ZZK)<sup>7</sup> značajno proširena nadležnost javnih bilježnika u postupcima upisa u zemljišne knjige koji se provode elektroničkim putem te je navedena regulativa normativno uvela mnoge prednosti tog novog sustava. Međutim, tom edicijom zakona, ponovljene su neke njegove, stare mane. Prema mišljenju autora ovog rada, jedan od najvećih nedostataka recentnog sustava prometa nekretnina u Republici Hrvatskoj je dihotomija formalnog oblika isprave koja je temelj pravnog posla raspolaganja nekretninama. Tako se javnoj ispravi suprotstavlja njena često pogrešno sastavljena privatna isprava kojoj se ne zna porijeklo ni sastavljač i na kojoj je dovoljno ovjeriti potpis prenositelja knjižnog prava. Ovaj je rad podijeljen na šest poglavlja kojima slijede zaključna razmatranja. Drugi dio rada sadrži razlikovanje javnih od privatnih isprava i razmatra javnobilježničke isprave te recentno stanje poslovanja s nekretninama u ingerenciji javnih bilježnika te problematizira oblik isprave i često nepostojanje podataka o njenom sastavljaču. Treći dio rada govori o recentnom stanju zakonodavstva Republike Hrvatske u odnosu na pravne poslove koji se odnose na određena stvarna prava na nekretninama<sup>8</sup>, a posebno sadrži osvrt na promet nekretnina.

4 Zakon o porezu na promet nekretnina može se pronaći na poveznici : <https://www.zakon.hr/z/69/zakon-o-porezu-na-promet-nekretnina> ( Datum pristupa 01.09.2025. u 22:05.)

5 Prema članku 4. st.1. toč.2 ZPPN, stjecanjem nekretnine smatra se kupoprodaja, zamjena, nasljeđivanje, darovanje, unošenje i izuzimanje nekretnina iz trgovačkog društva, stjecanje dosjelošću, stjecanje nekretnina u postupku likvidacije ili stečaja, stjecanje na temelju odluka suda ili drugog tijela, stjecanje temeljem zakona te ostali načini stjecanja nekretnina od drugih osoba

6 <https://autograf.hr/zemljisne-knjige-nisu-vjerodostojne/?utm> (Datum pristupa 01.09.2025. u 22:23.)

7 Zakon o zemljišnim knjigama ( Narodne novine 63/19, 128/22,

155/23, 127/24);

8 Stvarna se prava mogu klasificirati na: a) stvarna prava na

Razvidno je kako se neovlaštenim sastavljanjem isprava, odnosno sudjelovanjem osoba koje za to nisu ovlaštene ostvaruje biće kaznenog djela nadripisarstva.<sup>9</sup> Kritički osvrt uspravljen je prema stanju pravne nesigurnosti<sup>10 11</sup> i netransparentnom sustavu u kojem neovlaštene osobe sastavljaju isprave i tako oštećuju državni proračun radi neizdavanja računa. Također, izmjenama ZZK, iako je došlo do ukidanja oblika isprave koja nije pisana mehaničkim sredstvom pisanja<sup>12</sup>, ostala je odredba po kojoj je za valjanost upisa dovoljna ovjera potpisa prenositelja knjižnog prava<sup>13</sup>. Navedena odredba u praksi izaziva mnoge nepravilnosti i zlouporabe, što će se prikazati u nastavku teksta. Četvrti dio rada govori o novom paketu mjera u odnosu na sprječavanje pranja novca i financiranje terorizma. Prema recentnom sustavu u Republici Hrvatskoj, javni bilježnik prilikom ovjere potpisa prodavatelja na ugovoru o raspolaganju nekretninama, a kako nije dužan ulaziti u sadržaj istog, nije obavezan provoditi dubinsku analizu pravnog posla radi sprječavanja pranja novca i financiranja terorizma. Međutim, novom Europskom regulativom uvode se stroža pravila prema kojima će se morati prijaviti svi stvarni vlasnici, a podatci će morati biti dostupni regulatorima. Ta stroža pravila nastaju uvođenjem ograničenja gotovinskih transakcija koje će se obavljati putem bankovnih transakcija ako su u vrijednosti iznad 10.000,00 eura te uspostavom Europskog registra nekretnina koji će određenim provedbenim tijelima omogućiti praćenje te otkrivanje sumnjivih prekograničnih transakcija. Sve navedeno ukazuje na prijeku potrebu da Republika Hrvatska kod svih pravnih poslova raspolaganja nekretninama, propiše da sama isprava kao temelj tog posla, bude u javnoj formi. U protivnom, država neće moći osigurati relevantne provedbene mehanizme kontrole protiv nezakonitih i sumnjivih transakcija.

Peti dio rada odnosi se na komparativno pravnu analizu hrvatskog sa francuskim modelom posredovanja javnih bilježnika u prometu nekretnina.

vlastitoj stvari – pravo vlasništva, i b) stvarna prava na tuđoj stvari koja neki nazivaju i sektorskim pravima – pravo služnosti, založno pravo, stvarni teret i pravo građenja: Klarić, P.; Vedriš M. 2006. Građansko pravo. Opći dio, stvarno pravo, obvezno i nasljedno pravo, IX. izmijenjeno i dopunjeno izdanje, Drugi dio: Stvarno pravo, Oblici stvarnih prava. Narodne novine. Zagreb. 192.

9 Više o vrstama nadripisarstva vidi rad od Šago, D.; Vukušić, I., „ Građanskopravni i kaznenopravni aspekti nadripisarstva (pregledni znanstveni rad), 2011., str. 69. – 98. Rad se može pronaći na poveznici: <https://hrcak.srce.hr/file/118814> ( Datum pristupa 31.08.2025.g u 18.45)

10 <https://www.jutarnji.hr/vijesti/crna-kronika/cetiri-osobe-prijavljene-zbog-prijevare-s-nekretninama-i-krivotvorenja-dokumentacije-15090193> ( Datum pristupa 25.07.2025.g. u 12:46)

11 <https://www.vecernji.hr/vijesti/masovne-prevare-s-nekretninama-uskok-prosirio-istragu-protiv-sestorice-1624668> ( Datum pristupa 25.07.2025.g. u 12:47)

12 Članak 49. st. 6. ZZK;

13 Članak 57. stavak 6. ZZK;

Spomenuti model uzet je kao ogledni primjerak, obzirom da javni bilježnici u njemu sudjeluju u svim fazama takvog procesa (savjetovanje stranaka, pisanje isprava, isplata preko depozitnog računa javnog bilježnika) te ujedno za državu naplaćuju i porez na promet nekretnina.

U šestom dijelu rada prikazani su statistički pokazatelji temeljem koje se analize došlo do zaključaka da javni bilježnici u bitnome doprinose rješavanju zemljišnoknjižnih predmeta koji su im podneseni radi predaje nadležnim zemljišnoknjižnim odjelima. Javni bilježnik svojom profesionalnom uslugom i znanjem u mogućnosti je uputiti stranke i pomoći im, sve u cilju sigurnije zemljišno-knjižne provedbe.

Empirijsko istraživanje u sedmom dijelu rada prikazuje kako svijest građana sve više jača u cilju zaštite knjižnih prava i obveza kod njihovog prijenosa, stjecanja i ukidanja te da većina građana poklanja povjerenje javnim bilježnicima kao nositeljima pravne sigurnosti kod raspolaganja nekretninama.

Predzadnji dio rada, koji prethodi zaključnim razmatranjima odnosi se na preporuke za unapređenje raspolaganja nekretninama u Republici Hrvatskoj u središtu kojeg sustava su kao centralna točka afirmirani upravo javni bilježnici. Kao jedinstveno provedbeno tijelo<sup>14</sup> u zemljišnoknjižnim postupcima, javni bilježnici raspolažu potrebnim stručnim znanjem, institucionalnim kapacitetima i infrastrukturom za učinkovito provođenje navedenih radnji. Tako Korać ističe da je javni bilježnik jedinstveni entitet sa dva različita profila te da njegovu hibridnu prirodu čine dvije osnovne djelatnosti: sačinjavanje javnih isprava i dužnost savjetovanja stranaka.<sup>15</sup> Dakle, stupanj pravne zaštite koju pružaju javni bilježnici u potpunosti je usporediv s onim koju osiguravaju sudovi. Ipak, dok su sudovi zatrpani velikim brojem neriješenih predmeta, javni bilježnici svoje predmete rješavaju u za to propisanim rokovima, transparentno i učinkovito.

Smisao je ovog rada obrazlaganje teze kako bi cjelokupan postupak – od sastavljanja ili solemnicizacije isprave do podnošenja elektroničkog prijedloga za upis u zemljišne knjige trebalo povjeriti u rad javnim bilježnicima. Ovo potonje prema mišljenju autora rađa se posebno odnosi na prijenos prava vlasništva kod pravnih poslova kupoprodaje nekretnina u kojim bi situacijama isplatu kupoprodaje cijene trebalo vršiti isključivo putem depozitnog računa<sup>16</sup> javnog bilježnika. Takvo rješenje ne

bi samo pojednostavilo i ubrzalo pravni promet nekretnina, već bi i pridonijelo povećanju pravne sigurnosti te stvaranju povoljnije investicijske klime. Ujedno, time bi se osiguralo jačanju povjerenja građana u pravni sustav te općem povećanju njegove učinkovitosti.

Javni bilježnici svojim strankama tumače prava i obveze vezane uz pokretanje poslovanja, a pravna pomoć koju pružaju nije samo sredstvo ostvarivanja pojedinačnih već i općih pravnih interesa te osiguravajući mehanizam od budućih sporova.<sup>17</sup> Dakle, navedeni sustav postavljen je na postulativna pravna pomoći i sigurnosti koja svojom pravozastitnom funkcijom prelazi pojedinačne okvire i djeluje *erga omnes*.<sup>18</sup> Korištenjem potonjeg modela i uz sudjelovanje javnih bilježnika, u potpunosti bi se afirmirala preventivna uloga javnobilježničke službe, čime bi se postigla viša razina sigurnosti svih pravnih poslova vezanih uz stjecanje i prijenos vlasništva, kao i drugih stvarnih prava na nekretninama. Ujedno, ovim radom želimo ukazati na iznimnu važnost nominacije sastavljača isprave, kako iz razloga prevencije nadripisarstva i izbjegavanja propisanih poreznih i drugih davanja koja su prihod državnog proračuna, tako i iz razloga, jer svi ovlašteni sastavljači imaju obvezno osiguranje od odgovornosti za počinjenu štetu<sup>19</sup>, čime se svim sudionicima postupka pruža dodatna razina zaštite i sigurnosti upuštanja u pravne poslove s nekretninama, zbog čega se može očekivati i porast gospodarske aktivnosti i interesa kako domaćih tako i stranih investitora.

## II. VRSTE ISPRAVA I PRVNI PROMET NEKRETNINA

### 2.1. ISPRAVE

Isprave možemo razlikovati prema raznim kriterijima.<sup>20</sup> Međutim, u ovom radu ćemo se ograničiti samo na razlikovanje javnih od privatnih isprava te posebno na razmatranje javnobilježničkih isprava kao posebnih kategorija javnih isprava. Dakle, razlikovanje isprava prema njihovoj dokaznoj snazi i onoj osobi koja ih je izdala ili sačinila dijeli ih na javne i privatne. Isprava je u smislu procesnog prava svaki predmet na kojemu je pismom zabilježena

14 Više o javnom bilježništvu kao jedinstvenom provedbenom tijelu vidi rad od Hoblaj H., Grbac M., Nikolić V., Marković D. i Marčinko I., „Javnobilježnička služba kao jedinstveno provedbeno tijelo u elektroničkom poslovanju“, Izvorni znanstveni rad, Javni Bilježnik, Vol. XXVII (2023) str. 37;

15 Korać V. „Notari i Notarski zapisi“, Izdavač autorsko izdanje“ Štampa Podgorica, 2018. str.231;

16 Vidi ZJB, čl. 111. (Način čuvanja i predaja novca, vrijednosnih papira i dragocjenosti);

17 Grbac, M. „Elektroničko osnivanje društava s ograničenom odgovornošću s posebnim osvrtnom na osnivanje na daljinu bez sudjelovanja punomoćnika“, IUS-INFO (2019). Rad se može pronaći na poveznici: <https://www.iusinfo.hr/aktualno/u-sredistu/elektronicko-osnivanje-drustava-s-ogranicenom-odgovornoscus-posebnim-osvrtnom-na-osnivanje-na-daljinu-bez-sudjelovanja-punomocnika-40128> ( datum pristupa: 01.09.2025. u 20.38.)

18 *Ibid*

19 O odgovornosti za štetu javnog bilježnika vidi ZJB, čl. 42;

20 Više o vrstama isprava vidi u Dika M, „Građansko parnično pravo - Utvrđivanje činjenica“, VII knjiga, Narodne novine, Zagreb, siječanj 2018.

neka misao.<sup>21</sup> Javna isprava koju je u propisanom obliku izdalo državno tijelo u granicama svoje nadležnosti te isprava koju je u takvom obliku izdala pravna ili fizička osoba u obavljanju javnog ovlaštenja koje joj je povjereno zakonom ili propisom utemeljenom na zakonu dokazuje istinitost onoga što se u njoj potvrđuje ili određuje<sup>22</sup>. Privatne su sve one isprave koje nisu javne, odnosno i isprave koje je izdala neka fizička osoba.<sup>23</sup> Međutim, zato što i javna tijela i osobe s javnim ovlastima mogu izdavati isprave koje nisu javne, možda je prikladniji izraz nejavne, umjesto privatne isprave.<sup>24</sup> U nastavku teksta navode se vrste javnobilježničkih isprava s posebnim osvrtom na njihovu dokaznu snagu i učinke koji iz njih proizlaze.

## 2.2. VRSTE JAVNOBILJEŽNIČKIH ISPRAVA

Sukladno članku 3. stavak 1. Zakona o javnom bilježništvu (NN 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09, 162/98, 16/07, 75/09, 120/16, 57/22) u nastavku testa: ZJB), razlikuju se sljedeće vrste javnobilježničkih isprava:

- Isprave o pravnim poslovima i izjavama koje su sastavili javni bilježnici (Javnobilježnički akti);
- Zapisnici o pravnim radnjama koje su obavili ili kojima su bili nazočni javni bilježnici (Javnobilježnički zapisnici);
- Potvrde o činjenicama koje su posvjedočili javni bilježnici (Javnobilježničke potvrde);

Takoder, prema članku 3. st.3. ZJB (NN 57/22) javni bilježnici mogu sastavljati javnobilježničke isprave u elektroničkom obliku.<sup>25</sup>

Isprave kojima je potvrđen sadržaj i u materijalnom i formalnom smislu imaju cjelovitu dokaznu snagu. Dokazna snaga se kod isprava na kojima je ovjeren potpis ili rukoznak ograničava samo na dio isprave u kojem javni bilježnik potvrđuje da je određena osoba potpisala ispravu pred njim ili priznala potpis, odnosno rukoznak na ispravi kao svoj.<sup>26</sup> Potvrde o činjenicama koje su posvjedočili javni bilježnici imaju dokaznu snagu samo u odnosu na vanjsko-formalne parametre te isprave, odnosno

posvjedočenja koja je utvrdio javni bilježnik (utvrđivanje istovjetnosti potpisnika određene isprave ili istovjetnosti izvornika neke isprave sa njenom preslikom ili prijepisom).<sup>27</sup> S javnobilježničkim aktom je sukladno ZJB-om izjednačena i potvrđena odnosno solemnizirana privatna isprava<sup>28</sup> kod koje javni bilježnik vrši certifikaciju sadržaja iste, ali tom prilikom ne dolazi do izražaja njegova normativna funkcija. Prema članku 59. st. 4. ZJB, kada privatna isprava koju javni bilježnik treba potvrditi (solemnizirati), ne odgovara potrebnim zahtjevima i ne sadrži sve što treba sadržavati, javni bilježnik će navedenu radnju napraviti sastavljanjem posebnog javnobilježničkog akta sa kojim će prošiti ispravu. Od svih vrsta javnobilježničkih isprava, javnobilježnički akt je isprava koja pruža najširi nivo pravne sigurnosti te afirmira u sebi kompletnu dokaznu snagu javne isprave.<sup>29</sup> Pod određenim uvjetima koji su navedeni ZJB-om, javnobilježnički akt je i ovršna isprava.<sup>30</sup> Stranke ovršnog javnobilježničkog akta ne moraju prije postupka prisilnog izvršenja (postupka ovrhe) provoditi dugotrajan i skup sudski postupak u kojem će ishoditi presudu kao javnu ispravu, već će na temelju samog javnobilježničkog akta pokrenuti postupak ovrhe.<sup>31</sup> Javnobilježnički zapisnici su vrsta javnobilježničkih isprava koje imaju punu dokaznu snagu u odnosu na sastavljača i na njihov sadržaj koji konkretizira u njima sadržanu pravnu radnju čiji je tijek obavio ili istoj nazočio javni bilježnik.<sup>32</sup> Sumirajući izneseno, razvidno je kako su sve više navedene javnobilježničke isprave vrsta javnih isprava, dok kod javnobilježničke ovjere potpisa ili rukoznaka značaj javnosti sadrži samo dio gdje javni bilježnik utvrđuje istovjetnost potpisnika ili davatelja otiska prsta, odnosno istovjetnost neke isprave sa njenim izvornikom ili ovjerenim preslikom, odnosno prijepisom. U ovom potonjem primjeru ne dolazi do potvrđivanja sadržaja takve isprave već se samo utvrđuje istovjetnost oblika isprave sa njenim preslikom ili prijepisom. Senjak navodi kako ovjera privatne isprave ima za posljedicu formalnu snagu jer autentičnost i značaj javne isprave daje klauzula o izvršenoj ovjeri nadležne ovlaštene osobe.<sup>33</sup> Upravo taj element javnosti i dokazne snage upućuje

21 Vidaković Mukić Marta „Opći pravni rječnik“, Narodne novine, Zagreb (2006) , str. 325;

22 Zakon o parničnom postupku, Isprave - članak 230. (Narodne novine 117/2003), može se pronaći na poveznici: <https://www.zakon.hr/z/134/zakon-o-parnicnom-postupku> (datum pristupa 25.08.2025. g. u 13.30)

23 Dika M, Triva S. „ Gradansko parnično procesno pravo“, Narodne novine, Zagreb, studeni 2004., str. 513;

24 Dika M, „Gradansko parnično pravo - Utvrđivanje činjenica“, VII knjiga, Narodne novine, Zagreb, siječanj 2018., str 508;

25 Više o elektroničkoj javnobilježničkoj ispravi vidi rad od Hobljaj H., Grbac M., Nikolić V., Marković D. i Marčinko I., „Javnobilježnička služba kao jedinstveno provedbeno tijelo u elektroničkom poslovanju“, Izvorni znanstveni rad, Javni Bilježnik, Vol. XXVII (2023) str.38;

26 Grbac, M.; Grbac, A.; „Javne isprave i elektronički zemljišno-knjižni upisi“, Javni bilježnik br. 45, 2018., str.11

27 *Ibid* str.11

28 Članak 59. ZJB, može se pronaći na poveznici: <https://www.zakon.hr/z/188/zakon-o-javnom-biljeznstvu> (datum pristupa 25.08.2025. g. u 13.40)

29 Grbac, M.; Grbac, A.; Op. Cit. (bilj 26) str. 11

30 Vidi u ZJB, članak 54. „ Ovršnost javnobilježničkog akta“ : Javnobilježnički akt je ovršna isprava ako je u njemu utvrđena određena obveza na činidbu o kojoj se stranke mogu nagoditi i sadrži izjavu obvezanika o tome da se na temelju tog akta može radi ostvarenja dužne činidbe, nakon dospelosti obveze, neposredno provesti prisilnu ovrhu.

31 [https://mpudt.gov.hr/print.aspx?id=11590&url=print&utm\\_source=chatgpt.com](https://mpudt.gov.hr/print.aspx?id=11590&url=print&utm_source=chatgpt.com) (Datum pristupa 30.08.2025. g. u 11.11)

32 *Ibid*, str. 11

33 Senjak K. „ Notarijat i izvršnost notarskih akata“ Zbornik PFZ, 63, (2) 449-482 (2013), stručni rad, str. 453;

na zaključak kako bi u segmentima pravnih poslova koji su društveno značajni jer se publiciraju u javnim evidencijama i stvaraju bitne promjene, isprave bi *de lege ferenda* trebale biti u javnom obliku i napisane od ovlaštenog sastavljača sa propisanim sadržajem. Ovakvo postupanje doводи do prevencije nastanka dugotrajnih sudskih procesa koji bi mogli proizaći od neovlaštenih i nestručnih sastavljanja isprava. A *contrario* tome, ovlašteni sastavljač je odgovoran i za štetu koja bi nastala u takvom pravnom poslu, a ujedno se takvim postupanjem preveniraju sudski sporovi. Ovdje je također potrebno navesti kako označavanje sastavljača neke isprave je pretpostavka suzbijanja širenja sive ekonomije i oštećenja državnog proračuna radi neubiranja poreza. Javni bilježnici prilikom sastavljanja javnobilježničkih isprava za državu osim poreza na dodanu vrijednost<sup>34</sup> (dalje PDV) naplaćuju i javnobilježničku pristojbu<sup>35</sup> koji je prihod državnog proračuna uveden istodobno s uspostavom javnobilježničke službe u Republici Hrvatskoj. Tada je osnovna svrha takve vrste državne pristojbe bila osigurati prihod državi za pružanje javnobilježničkih usluga, pri čemu su u funkcionalnom smislu predstavljale oblik fiskalnog opterećenja i oporezivanja. Javnobilježničke pristojbe i naplata istog davanja za državu je uvedeno iz razloga jer to vrijeme u Republici Hrvatskoj još uvijek nije postojao PDV. Uvođenjem PDV-a, 1998. godine započelo je oporezivanje javnobilježničke nagrade. Međutim, naplata pristojbe unatoč uvođenju PDV-a je ostala.

### III. PROPISI KOJIMA SE REGULIRA PROMET I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA

U Republici Hrvatskoj promet i raspolaganje nekretninama regulirano je različitim propisima: Zakonom o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, 155/23, dalje u tekstu: ZOO), Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN (91/1996, 68/1998, 137/1999, 22/2000, 73/2000, 114/2001, 79/2006, 141/2006, 146/2008, 38/2009, 153/2009, 143/2012, 152/2014, 52/2025, dalje u tekstu: ZV), ZZK-om, ZJB-om Obiteljskim zakonom (NN (103/2015, 98/2019, 47/2020, 49/2023, 156/2023, dalje u tekstu: ObZ) Zakonom o izvlaštenju i određivanju naknade ( NN 74/2014, 69/2017, 98/2019, dalje u tekstu: ZION), Zakonom o nasljeđivanju (NN 48/2003, 163/2003, 35/2005, 127/2013, 33/2015, 14/2019, dalje u tekstu: ZN), Ovršnim za-

konom (NN 112/2012, 25/2013, 93/2014, 55/2016, 73/2017, 131/2020, 114/2022, 6/2024, dalje u tekstu :OZ).

Kada se radi o pravnim poslovima kojima je cilj promet nekretninama, za njih je propisan, nakon što se ugovorne strane suglase o svim bitnim sastojcima ugovora, (članak 247. i 248. ZOO), pisani oblik (članak 377., članak 482. ZOO), i da ga obje ugovorne strane potpišu. Nadalje za provedbu prijenosa prava vlasništva traži se izričita suglasnost (izjava – *clausula intabulandi*) onoga čije pravo se ograničava, opterećuje, ukida ili prenosi na drugu osobu da pristaje na uknjižbu (članak 59. stavak 1. točka b. ZZK) kao i to da isprave na temelju kojih se upis zahtjeva moraju biti sastavljene u obliku propisanom za njihovu valjanost. (članak 48. stavak 1. ZZK) i iz koje je vidljiv pravni temelj (članak 48. stavak 2. ZZK). Dakle, u Republici Hrvatskoj način (modus) stjecanja vlasništva je zapravo upis u zemljišne knjige, a ne pravni naslov ili temelj, tj. posao (titulus) na koji se takvo raspolaganje odnosi. Nadalje, ZZK-om se traži da se radi o ispravi koja je ili javna isprava ili privatna isprava na kojoj je istinitost potpisa prenositelja knjižnog prava javno ovjerovljena (članak 57. stavak 1. ZZK).

Značajna novost koja je uvedena recentnom izmjenom propisa jest i ona kojom je anulirana uporaba različitih obrazaca i tiskanica<sup>36</sup> koje su se ručno popunjavali i koje su zbog svoje nečitkosti dovodile do pogrešnih upisa i negativnih rješenja nadležnih sudova. Sve to nije doprinosilo ažurnom stanju u zemljišnim knjigama i produciralo je sporove u vezi kako isprava, tako i samih odluka nadležnih zemljišnoknjižnih odjela.

#### 3.1 POSEBNI SLUČAJEVI PROMETA I PRIJENOSA PRAVA VLASNIŠTVA NA NEKRETNINAMA

Nastavno u tekstu ćemo pokušati dati kratki prikaz nekih specifičnosti ili posebne regulacije odredbi o stjecanju i prijenosu prava vlasništva, kao i postupcima i tijelima ovlaštenim za njihovo provođenje. Pri tome se u ovom radu nećemo baviti stjecanjem prava vlasništva na temelju presude donesene u parničnom postupku.

##### 3.1.1 ZAKON O OBVEZNIM ODNOSIMA

ZOO prepoznaje određene slučajeve prometa i prijenosa prava vlasništva na nekretninama za koje zakon propisuje obveznu formu javnobilježničkog akta ili ovjerovljene (solemnizirane) privatne isprave potrebne za valjanost pravnih poslova uzimaju-

34 Zakon o porezu na dodanu vrijednost ( Nardone novine 73/2013, 99/2013, 153/2013, 148/2013, 143/2014, 115/2016, 106/2018, 121/2019, 138/2020, 39/2022, 113/2022, 33/2023, 114/2023, 35/2024, 152/2024, 52/2025)

35 Zakon o javnobilježničkim pristojbama (Narodne novine 72/94, 74/95, 87/96, 112/12, 110/15, 10/23, 98/25, u nastavku teksta: ZJP;

36 Više o ukinutim tipskim obrascima ugovora vidi u rad Grbac M, Grbac A., „Pravna sigurnost pravnog prometa nekretnina u Republici Hrvatskoj, s posebnim osvrtom na pojavnost nadpripisarstva“, Prethodno priopćenje, Javni bilježnik XXIV, listopad 2020/ broj 46,5.2. Tipski obrasci ugovora, str. 26;

ći pri tome u obzir specifičnosti koje se nalaze bilo na strani bilo sudionika u pravnom poslu (stranaka, ili ugovornih strana) bilo svrhe, smisla i pravnih posljedica koje se namjeravanim pravnim poslom žele postići, kao i stupanj zaštite koji se ugovornim stranama želi osigurati. Jedan od takvih primjera je darovanje za slučaj smrti, propisano odredbom članka 491. ZOO koje određuje kako Ugovor o darovanju koji se ima ispuniti tek poslije smrti darovatelja mora biti sastavljen u obliku javnobilježničkog akta ili ovjerovljene (solemnizirane) isprave.)

Drugi primjer posebne regulacije su ugovori o doživotnom i dosmrtnom uzdržavanju<sup>37</sup> koje u pravilu sadrže nekretnine i koji su dodatno uređeni posljednjom izmjenom i dopunom ZOO (Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine broj 155/23) i to u člancima 579. – 588. za čiju valjanost je također potrebno da isti budu sastavljeni u obliku javnobilježničke isprave ili ovjereni na sudu.

Na temelju prethodnih iskustava kao i činjenice da je na strani primatelja uzdržavanja vrlo često ranjiva i slabije zaštićena osoba zakonodavac je propisao ne samo dodatne obvezne sastojke ugovora nego je propisao i obvezu njihove registracije u Registar koji vodi Hrvatska javnobilježnička komora (regulirano Pravilnikom o registru ugovora o doživotnom i dosmrtnom uzdržavanju, Narodne novine broj 56/2024) kako bi ograničio broj ugovora koje može sklopiti jedna osoba kao davatelj uzdržavanja, a sve u cilju jače zaštite primatelja uzdržavanja.

Ugovor o darovanju bez prave predaje stvari također mora biti sklopljen u obliku javnobilježničkog akta ili ovjerovljene (solemnizirane) privatne isprave. (članak 482. stavak 2. ZOO-a).

### 3.1.2 ZAKON O JAVNOM BILJEŽNIŠTVU

Zakonodavac je također predvidio obveznu formu javnobilježničkog akta za pravne poslove raspolaganja nekretninom koji na strani prodavatelja, prenositelja odnosno otuđivatelja imaju osobu koja je ili maloljetna ili djelomično lišena poslovne sposobnosti (članak 53. stavak 1. točka 1 ZJB). Nadalje, za sklapanje ugovora bez predaje stvari u neposredan posjed (članak 53. stavak 1. točka 2 ZJB) kao i za pravne poslove među živima koje osobno poduzimaju gluhi koji ne znaju čitati ili nijemi koji ne znaju pisati, uz ograničenje na poslove čija vrijednost prelazi iznos od 50.000,00 kn (članak 53. stavak 1. točka 3 i članak 53. stavak 2.

37 Nešto tipa više o novom uređenju ugovora o doživotnom i dosmrtnom vidi rad od Nikolić, V; Marčinko, I; Grbac, M: Ugovori o doživotnom i dosmrtnom uzdržavanju uz pregled izmjena zakona iz 2023. godine te osvrt na način postupanja javnih bilježnika, Javni bilježnik : Javni bilježnik, Vol. 28 No. 51, 2024.

ZJB). odnosno 6.636,14 eur<sup>38</sup>(preračun izvršen sukladno Zakonu o uvođenju eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj, Narodne novine broj 57/2022). Sam pojam predaje u posjed tema je brojnih sudskih odluka.<sup>39</sup>

### 3.1.3 OBITELJSKI ZAKON

Obiteljski zakon u svojem dijelu kojim regulira pitanja bračne stečevine (članak 36. ObZ) određuje kako su bračni drugovi u jednakim dijelovima suvlasnici bračne stečevine, ako nisu drukčije ugovorili. Istodobno određuje kako se uknjižba prava vlasništva na bračnoj stečevini koja je u naravi nekretnina može provesti i na temelju prijedloga koji podnose oba bračna druga a koji sadrži izričitu, pisanu i bezuvjetnu izjavu kojom jedan bračni drug pristaje na uknjižbu prava vlasništva drugoga bračnog druga u jednakim dijelovima ili drukčije ako su tako ugovorili (članak 36. stavak 4. ObZ) Pri tome se traži da na ispravi koja sadrži izričitu, pisanu i bezuvjetnu izjavu, potpis bračnog druga koji pristaje na uknjižbu prava vlasništva drugoga bračnog druga mora biti ovjeren kod javnog bilježnika (članak 36. stavak 4. ObZ).

### 3.1.4 ZAKON O IZVLAŠTENJU I ODREĐIVANJU NAKNADE

Jedan od načina prijenosa prava vlasništva na nekretninama bez pravnog posla je postupak izvlaštenja na način i u slučajevima predviđen zakonom. Nekretnina se može izvlastiti, ako posebnim zakonom nije drukčije propisano, kada je to potrebno radi izgradnje građevine ili izvođenja radova u interesu Republike Hrvatske, kada se ocijeni da će se korištenjem nekretnine, za koju se namjerava predložiti izvlaštenje, u novoj namjeni postići veća korist od one koja se postizala korištenjem te nekretnine na dosadašnji način. (članak 2. stavak 1. ZION), osim gore navedenog slučaja, nekretnina se može izvlastiti radi izgradnje građevine ili izvođenja radova gospodarske infrastrukture, groblja i drugih objekata komunalne infrastrukture, zdrav-

38 ZAKON O UVOĐENJU EURA KAO SLUŽBENE VALUTE U REPUBLICI HRVATSKOJ (Narodne novine broj 57/2022) propisuje da se preračun kuna u eure provodi po fiksnom tečaju konverzije koji iznosi 7,53450 kuna za 1 euro, a kojega je odredilo Vijeće Europske unije 12. srpnja 2022

39 VSRH primjerice u odlukama Rev 1182/2014-2 od 30. kolovoza 2017. i Rev 459/2020-4 od 5. svibnja 2020. navodi da se pod pojmom prave predaje podrazumijeva realna predaja stvari u neposredni posjed stjecatelja, a ne fiktivna predaja stvari odnosno za valjanost takvog ugovora o darovanju nije dovoljna tradicija samo na osnovi očitovanja.

Županijski sud u Zadru u odluci Gž 86/2023 od 9. veljače 2023. navodi da je prava predaja izvršena kada se stjecatelj voljom prenositelja nade u položaju da može izvršavati vlast glade stvari, a Županijski sud u Splitu u odluci Gž 1169/2023-4 od 31. svibnja 2023. ističe da za pravu predaju stvari nije dovoljno samo formalno stupanje u posjed nekretnina.

stvenih, prosvjetnih, kulturnih i sportskih građevina, industrijskih, energetskih, vodnogospodarskih, prometnih i objekata elektroničkih komunikacija, građevina za potrebe hrvatskog pravosuđa, vojske i policije te istraživanja i eksploatacije rudnog i drugog blaga. (članak 2. stavak 2. ZION). Također je propisano da se nekretnina može izvesti i kad je to potrebno radi izgradnje drugih građevina ili izvođenja drugih radova određenih uredbom Vlade Republike Hrvatske od državnog i područnog (regionalnog) značaja ili radi provedbe strateških projekata koje je Vlada Republike Hrvatske proglasila strateškim investicijskim projektima. (članak 2. stavak 3 ZION). Izvlaštenje se može provesti u korist fizičke ili pravne osobe (članak 3. ZION) čime korisnik izvlaštenja stječe pravo koristiti nekretninu u svrhu radi koje je izvlaštenje provedeno (članak 4. ZION). Cjeloviti postupak u vezi izvlaštenjem provodi stvarno i mjesno upravno tijelo županije odnosno Grada Zagreba u čijem je djelokrugu obavljanje povjerenih poslova državne uprave koji se odnose na poslove izvlaštenja. Iznimno, tijelo državne uprave nadležno za poslove pravosuđa provodi postupak izvlaštenja ako se izvlaštenje provodi radi izgradnje građevine ili izvođenja radova za koje je Vlada Republike Hrvatske donijela odluku o proglašenju strateškog projekta Republike Hrvatske. (članak 16. ZION). Postupak se završava Rješenjem o izvlaštenju Ministarstva odnosno nadležnog tijela (članak 37. ZION). Ministarstvo vodi Registar izvlaštenih nekretnina koji će sadržavati podatke o načinu utvrđivanja interesa Republike Hrvatske, svrsi izvlaštenja, vrsti izvlaštenja, katastarskim česticama, katastarskim općinama u kojima se nalaze nekretnine, obliku i visini naknade i podatke o strankama. (članak 44. ZION).

### 3.1.5 ZAKON O NASLJEĐIVANJU

Zakon o nasljeđivanju propisuje način stjecanja vlasništva na nekretninama temeljem samog zakona a ne pravnog posla, jer ostaviteljevom smrću prelazi njegova ostavina na nasljednika, čime ona postaje njegovo nasljedstvo, a on ostavitelj sveopći pravni slijednik (članak 5. ZN). Sam prijenos prava vlasništva na nekretninama u nadležnom zemljišnoknjižnom sudu vrši se temeljem Rješenja o nasljeđivanju (članak 226. ZN) kojim se okončava ostavinski postupak.

### 3.1.6 OVRŠNI ZAKON

Jedan od načina stjecanja prava vlasništva jest i kupnja nekretnine u ovršnom postupku, bilo neposrednom pogodbom (članak 104. OZ) bilo u postupku elektroničke javne dražbe koju provodu Financijska agencija (članak 95. a. OZ) nakon što sud donese zaključak o prodaji (članak 95 OZ). Postupak se okončava donošenjem Rješenja o dosu-

di. U Rješenju o dosudi nekretnine sud će odrediti da se nakon pravomoćnosti toga rješenja i nakon što kupac položi kupovinu u zemljišnu knjigu upiše u njegovu korist pravo vlasništva na dosudenoj nekretnini te da se brišu prava i tereti na nekretnini koji prestaju njezinom prodajom. (članak 108. OZ) Stavak 4. članka 108. OZ propisuje da će nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine i nakon što je kupac položio iznos kupovine, sud donijeti zaključak o predaji nekretnine kupcu.

### 3.1.7. ZAKON O VLASNIŠTVU I DRUGIM STVARNIM PRAVIMA

ZV također propisuje određene iznimke ili traži ispunjenje dodatnih uvjeta ili pretpostavki za stjecanje prava vlasništva, uz one redovne. Tako primjerice traži se uz pretpostavku uzajamnosti, ispunjenje dodatnih uvjeta, odnosno ishodenje suglasnosti ministarstva nadležnog za poslove pravosuđa za stjecanje prava vlasništva pojedinim stranim pravnim i fizičkim osobama (članak 356 stavak 2. ZV). Pravni posao kojem je cilj stjecanje prava vlasništva, ništetan je bez spomenute suglasnosti. (članak 357. ZV).

## IV. NOVI PAKET MJERA ZA SPRJEČAVANJE PRANJA NOVCA I FINANCIRANJA TERORIZMA

Nekretnine su omiljeni način za anonimno ulaganje u sve vrste istih, a posebno da bi se kupovale luksuzne vile i stanovi putem *offshore* trgovačkih društava, čime često stvarni vlasnik nekretnina ostaje skriven. Javni bilježnici su pravni stručnjaci koji u različitoj mjeri imaju obvezu procjenjivati rizike i prijavljivati sumnjive transakcije nekretninama, što je regulirano različitim propisima i obvezama u borbi protiv pranja novca.<sup>40</sup> Za procjenu rizika od pranja novca prilikom kupoprodaje nekretnina potrebno je dubinski analizirati konkretne transakcije i podatke o kupcima, što može dovesti do utvrđivanja suspektnih postupanja i obveze prijavljivanja nadležnim tijelima.<sup>41</sup> Na području cijele Europe javni su bilježnici, kao nositelji javnih dužnosti i osobe od javnog povjerenja, u središtu zakonodavnih okvira vezanih uz transakcije nekretninama i trgovačkim društvima, a koje su među najvažnijim kanalima za pranje novca.<sup>42</sup> Međutim u većini država Europske unije upravo javni bilježnici imaju isključivu nadležnost u prometu nekretninama te time također i mogu provoditi sve potrebne mje-

40 [https://www.europarl.europa.eu/cmsdata/161094/7%20%2001%20EPRS\\_Understanding%20money%20launders%20through%20real%20estate%20transactions.pdf](https://www.europarl.europa.eu/cmsdata/161094/7%20%2001%20EPRS_Understanding%20money%20launders%20through%20real%20estate%20transactions.pdf) (pristupljeno 22.07.2025. u 21:23)

41 [https://www.europarl.europa.eu/thinktank/en/document/EPRS\\_BRI\(2019\)633154](https://www.europarl.europa.eu/thinktank/en/document/EPRS_BRI(2019)633154) (pristupljeno 22.07.2025. u 21:22)

42 <https://www.notariesofeurope.eu/en/the-cnue/anti-money-laundering/> (pristupljeno 22.07.2025. u 22:23)

re kao i procjene rizika i dubinske analize kupaca, a posljedično prijavljivati nadležnim tijelima sumnjive transakcije. Iz tog razloga također javni bilježnici provode preporuke FATF-a<sup>43</sup> uzimajući u obzir liste visokorizičnih trećih država sa strateškim nedostacima u sustavima sprječavanja pranja novca i financiranja terorizma kao i prateće nacionalno propise te zakonodavstvo Europske unije.<sup>44</sup> Javni bilježnici time na području Europske unije imaju ključnu ulogu u borbi protiv pranja novca i financiranja terorizma. Pouzdano utvrđuju identitet stranaka, pohranjuju dokumente dugi niz godina i surađuju s poreznim i zemljišnoknjižnim tijelima, čime doprinose visokoj transparentnosti i time se već u početku odvrataju potencijalni počinitelji od pokušaja zlouporabe.<sup>45</sup>

Međutim, kako je u Republici Hrvatskoj još uvijek dopušteno da se ugovori o kupoprodaji nekretnina mogu sastavljati u obliku privatne isprave na kojima je za upis u zemljišnu knjigu jedini uvjet, temeljem nedavnih izmjena ZZK, da isprava bude sastavljena to jest pisana mehaničkim sredstvom pisanja (ne rukopisom) i da na ispravi bude ovjeren potpis prodavatelja tako javni bilježnici nemaju obavezu niti mogućnost provjeravati tko je kupac odnosno novi stvarni vlasnik nekretnine.<sup>46</sup> Dakle, kod ugovora o kupoprodaji nekretnine, javni bilježnik ovjerava samo potpis prodavatelja na ugovoru koji stranka sama donese u javnobilježnički ured, to jest na privatnoj ispravi te stoga javni bilježnik ne ulazi u sadržaj ugovora, već samo potvrđuje da je upravo prodavatelj ta osoba koja je potpisala navedeni ugovor.<sup>47</sup> Kako bi javni bilježnik mogao ovjeriti potpis prodavatelja nekretnine dužan je prethodno utvrditi njegov identitet pomoću osobne iskaznice ili putovnice, a ako to nije moguće, istovjetnost može utvrditi osobnim poznanstvom ili posvjedočenjem drugog javnog bilježnika ili dva svjedoka istovjetnosti.<sup>48</sup> Dakle, ovjerom potpisa javni bilježnik ne ispituje sadržajnu valjanost ugovora, odnosno jesu li sudionici ovlašteni za dotični pravni posao, već samo potvrđuje tko se potpisao na ugovoru.<sup>49</sup> Svaka kupoprodaja nekretnina prolazi kroz ruke javnih bilježnika koji prema propisima jesu zakonski obveznici provoditi provjeru radi li se o pranju novca te prijavljivati sumnjive gotovinske uplate ili zamršene načine plaćanja, ali samo ako imaju uvid u podatke tko je kupac odnosno stvarni vlasnik nekretnine, a što je isključivo moguće ako

javni bilježnik sastavlja ugovor u obliku javnobilježničkog akta ili solemnizirane privatne isprave. Prema navedenom javni bilježnik prilikom ovjere potpisa prodavatelja niti ima mogućnost provjeriti tko je kupac niti ima zakonsku osnovu ulaziti u sadržaj same isprave te stoga nema mogućnost provoditi dubinsku analizu pravnog posla radi sprječavanja pranja novca i financiranja terorizma niti posljedično prijaviti sumnjivu transakciju nadležnom uredu. Nadalje hrvatski zakonodavac je izričito obvezao javne bilježnike da nakon sastavljanja javnobilježničkog akta, solemnizacije (potvrde) privatne isprave ili ovjere potpisa na ispravi koja je temelj za upis u zemljišnu knjigu mora podnijeti prijedlog za upis u zemljišnu knjigu elektroničkim putem.<sup>50</sup> Prijedlog za upis kao ovlaštena osoba može podnijeti i prenositelj knjižnog prava dakle prodavatelj, a ne samo kupac.<sup>51</sup> Slijedom toga kupac ne mora prisustvovati u uredu javnog bilježnika ni prilikom ovjere potpisa na ispravi ni prilikom podnošenja prijedloga za upis u zemljišnu knjigu. Tako na primjer prodavatelj može čak i lažno potpisati kupca i upisati ga u zemljišne knjige, bez ikakvog ovlaštenja ili saznanja te osobe.<sup>52</sup> Budući da se prilikom kupoprodaje nekretnina provodi dubinska analiza nad stjecateljem te se na taj način utvrđuje rizik pranja novca bitno je da kupac osobno prisustvuje prilikom sastavljanja isprave temeljem koje se prenosi pravo vlasništva.

Novom Europskom regulativom uvode se stroža pravila te će se morati prijaviti svi stvarni vlasnici, a podaci će morati biti dostupni regulatorima. Uvođenjem ograničenja gotovinskih transakcija na 10.000 eura, gotovo sve veće transakcije će se provoditi putem bankovnih računa i zahtijevat će dokaz o porijeklu sredstava.<sup>53</sup> Istovremeno se uspostavlja europski registar nekretnina koji će financijsko-obavještajnim jedinicama (FIU) omogućiti praćenje pravnih prednika i slijednika te otkrivanje sumnjivih prekograničnih transakcija.<sup>54</sup> Uredbom se pravila za sprečavanje pranja novca prvi put temeljito usklađuju za cijelu EU, čime se nastoje ukloniti pravne praznine u svrhu onemogućavanja i sprječavanja pranja novca. Tijekom 2024. godine usvojena su nove europske regulative radi sprječavanja pranja novca i financiranja terorizma usvajanjem Šeste direktive o sprječavanju pranja novca (AMLD6)<sup>55</sup>, kojom se usklađuju naci-

43 <https://www.fatf-gafi.org/en/home.html> (pristupljeno 22.07.2025. u 22:23)

44 <https://mfin.gov.hr/UserDocImages/dokumenti/ustrojstvo/zakoni/lista.pdf> (pristupljeno 22.07.2025. u 22:45)

45 <https://www.bnotk.de/en/tasks-and-activities/anti-money-laundering> (pristupljeno 22.07.2025. u 23:00)

46 Čl. 49. ZZK

47 Čl. 57. ZZK

48 Čl. 60. ZJB

49 Čl. 77. st 4. ZJB

50 Hobljaj, H.; Nikolić, V.; Grbac, M.; „Javni bilježnici i zemljišnoknjižni postupci“, RRIF, Pravo i porezi br. 3, 2023., str. 14.

51 Čl. 103. st. 1 ZZK

52 Hobljaj, H.; Nikolić, V.; Grbac, M.; Op. Cit. (bilj 50) str. 19.

53 <https://www.consilium.europa.eu/hr/press/press-releases/2024/05/30/anti-money-laundering-council-adopts-package-of-rules/> (pristupljeno 21.07.2025. u 13:45)

54 <https://www.deloittelegal.de/dl/en/services/legal/perspectives/eu-aml-paket-wendepunkt-geldwaeschepraevention.html> (pristupljeno 21.07.2025. u 13:48)

55 Directive (EU) 2024/1640 of the European Parliament and of the Council of 31 May 2024 on the mechanisms to be put in place

onalni sustavi i koju sve članice moraju ugraditi u svoje zakonodavstvo do 2027. Nadalje usvojena je Uredba o sprječavanju pranja novca (AMLR)<sup>56</sup>, koja se mora izravno primjenjivati u svim državama članicama i donosi jedinstvena pravila, a novoo-snovano je također i Europsko tijelo za sprječavanje pranja novca (AMLA)<sup>57</sup>, koje s radom počinje 1. srpnja 2025. i ima sjedište u Frankfurtu. Nadalje Direktiva AMLD6 zamjenjuje prethodne direktive i zahtijeva od država članica da inkorporiraju direktivu u svoje zakonodavstvo do 2027. godine kako bi izgradile snažne sustave nadzora i financijske regulatorno nadzorno obavještajne službe. Direktivom AMLD6 se potiče razmjena informacija, jača nadzor temeljen na procjeni rizika i otklanjaju pravnih praznine koje su postojale u prethodnim pravilima. Za razliku od direktive koja se mora prenijeti na nacionalno zakonodavstvo, uredba AMLR neposredno vrijedi i mora se primjenjivati u svim državama članicama. Uredbom AMLR se proširuje popis obveznih subjekata koji moraju provoditi mjere protiv pranja novca i financiranja terorizma tako da uz banke, javne bilježnike, agente za nekretnine, sada obveza uključuje i kripto mjenjačnice te nogometne klubove.<sup>58</sup> AMLR uvodi jedinstvene standarde za provjeru klijenata i izvještavanje o sumnjivim transakcijama, te standardizira način prijave stvarnih vlasnika u trgovačkim društvima. Uredba također predviđa strožu provjeru klijenata iz visokorizičnih zemalja i politički eksponiranih osoba. Uvodi se europsko ograničenje gotovinskih plaćanja u iznosu 10.000 eura, koju granicu države članice mogu sniziti ako je potrebno na temelju specifičnih nacionalnih rizika.<sup>59</sup> Ovim mjerama uvode se isti standardi diljem Unije, čime se omogućuje investitorima da biraju zemlje s blažim pravilima. Uspostavljanjem AMLA-e - agencije za sprječavanje pranja novca i financiranja teroriz-

ma koja će koordinirati nacionalna tijela kako bi se osigurala ispravna i dosljedna primjena pravila Europska unija uvodi centralni nadzor nad sprječavanjem pranja novca i financiranja terorizma.<sup>60</sup>

Dakle, važno je da kupoprodajni ugovoru budu sastavljeni u obliku javne isprave, odnosno da hrvatski javni bilježnici neposredno sudjeluju u sastavljanju isprava o otuđenju nekretnina u obliku javnobilježničkog akta ili solemnizirane privatne isprave kod kupoprodaje nekretnina jer upravo oni mogu osigurati visok stupanj pravne sigurnosti, transparentnosti i kontrole nad transakcijama. Kao nepristrane osobe od javnog povjerenja te samostalni i neovisni nositelji javne službe, javni bilježnici pouzdano provjeravaju identitet strana-ka, prikupljaju potrebnu dokumentaciju i utvrđuju stvarne vlasnike pravnih osoba uključenih u promet nekretnina. Njihova isključiva uloga omogućila bi sustavno i učinkovito provođenje dubinskih analiza rizika, čime bi se znatno povećala sposobnost prepoznavanja i prijavljivanja sumnjivih radnji Uredu za sprječavanje pranja novca.<sup>61</sup> Time bi se smanjio prostor za zlouporabu tržišta nekretnina kao sredstva za pranje novca i financiranje terorizma, posebice u slučajevima kada se koriste složene vlasničke strukture ili strani subjekti bez transparentnosti. Dodjeljivanjem isključive nadležnosti javnim bilježnicima ojačava se institucionalni okvir borbe protiv financijskog kriminala u sektoru nekretnina, smanjuje se mogućnost zlouporaba i osigurava bolja zaštita javnog interesa, dok se istodobno usklađuje sa dobrim praksama i uređenjima koja vrijedi u nekim državama članicama Europske unije.

## V. USPOREDBA S FRANCUSKIM MODELOM

Komparativnopravna analiza jednog od najznačajnijih pravnih poredaka latinskog pravnog sustava, s posebnim osvrtom na oblik isprava i nadležnost javnih bilježnika u pogledu sastavljanja isprava o prijenosu prava vlasništva na nekretninama te provedbi zemljišnoknjižnih upisa, prikazana je na primjeru Francuske. Javni bilježnici u Francuskoj imaju isključivu nadležnost u pogledu svih zemljišnoknjižnih upisa već od usvajanja Uredbe br. 55-22 od 4. siječnja 1955. o reformi zemljišnih knjiga<sup>62</sup>, kojom je uveden novi sustav upisa stvarnih prava u zemljišne knjige. Naime, prijenos stvarnih prava na nekretninama valjano se provodi isključivo putem javnobilježničkog akta (*acte notarié de vente*), koji predstavlja jedini oblik isprave podoban za upis u

by Member States for the prevention of the use of the financial system for the purposes of money laundering or terrorist financing, amending Directive (EU) 2019/1937, and amending and repealing Directive (EU) 2015/849 (Text with EEA relevance) OJ L, 2024/1640, 19.6.2024, ELI: <http://data.europa.eu/eli/dir/2024/1640/oj> (BG, ES, CS, DA, DE, ET, EL, EN, FR, GA, HR, IT, LV, LT, HU, MT, NL, PL, PT, RO, SK, SL, FI, SV)

56 Regulation (EU) 2024/1624 of the European Parliament and of the Council of 31 May 2024 on the prevention of the use of the financial system for the purposes of money laundering or terrorist financing (Text with EEA relevance) OJ L, 2024/1624, 19.6.2024, ELI: <http://data.europa.eu/eli/reg/2024/1624/oj> (BG, ES, CS, DA, DE, ET, EL, EN, FR, GA, HR, IT, LV, LT, HU, MT, NL, PL, PT, RO, SK, SL, FI, SV)

57 Regulation (EU) 2024/1620 of the European Parliament and of the Council of 31 May 2024 establishing the Authority for Anti-Money Laundering and Countering the Financing of Terrorism and amending Regulations (EU) No 1093/2010, (EU) No 1094/2010 and (EU) No 1095/2010 (Text with EEA relevance) OJ L, 2024/1620, 19.6.2024, ELI: <http://data.europa.eu/eli/reg/2024/1620/oj> (BG, ES, CS, DA, DE, ET, EL, EN, FR, GA, HR, IT, LV, LT, HU, MT, NL, PL, PT, RO, SK, SL, FI, SV)

58 [https://finance.ec.europa.eu/news/anti-money-laundering-2024-04-24\\_en](https://finance.ec.europa.eu/news/anti-money-laundering-2024-04-24_en) (pristupljeno 22.07.2025. u 13.59)

59 *Ibid*

60 <https://www.consilium.europa.eu/hr/policies/fight-against-terrorist-financing/timeline/> (pristupljeno 21.07.2025. u 14.03)

61 <https://mfin.gov.hr/print.aspx?id=143&url=print> (pristupljeno 22.07.2025.)

62 <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEX000006060731> (pristupljeno 27.7.2025. u 15.15)

zemljišne knjige.<sup>63</sup>

Javni bilježnici u Francuskoj su službene osobe od javnog povjerenja (*officiers publics*), imenovani od Ministarstva pravosuđa, i djeluju kao delegati državne vlasti u pravnim poslovima. Na temelju članka članku 8. Uredbe br. 71 942 od 26. studenoga 1971.<sup>64</sup> nadležnost za sastavljanje javnih isprava na cijelom teritoriju Republike, s izuzetkom nekih prekomorskih područja: Nova Kaledonija, Francuska Polinezija, Wallis i Futuna te Saint Pierre i Miquelon. Prije svega, važno je definirati što u francuskom pravu znači autentična isprava. Prema članku 1369 Gradanskog zakonika<sup>65</sup>, autentična isprava je ona koju je, uz propisanu svečanost, sastavilo i potvrdilo javno tijelo koje je za to nadležno i ovlašteno. Takva isprava može biti sastavljena i u elektroničkom obliku, pod uvjetima koje propisuje uredba Državnog vijeća. Javni bilježnici (*notaires*) ovlašteni su sastavljati i izdavati autentične odnosno javne isprave, koje mogu imati ovršnu snagu bez potrebe za pribavljanjem sudske odluke.<sup>66</sup> Osim toga, obavljaju i savjetodavnu funkciju, kako za fizičke tako i za pravne osobe, neovisno o tome je li riječ o sastavljanju isprava. U sklopu svoje djelatnosti, javni bilježnici mogu također sudjelovati u poslovima upravljanja imovinom te posredovanja u prometu nekretnina. Međutim osnovna područja njihovog rada obuhvaćaju sudjelovanje u uređenju imovinskopravnih odnosa vezanih uz nekretnine, na području obiteljskog prava sastavljaju bračne ugovore, uređuju nasljednoprava pitanja, sastavljaju isprave vezane uz darovanja te ostale građanskopravne i trgovačke ugovore.<sup>67</sup> Određeni pravni poslovi u francuskom pravnom sustavu moraju biti sastavljeni isključivo u formi javnobilježničkog akta pod prijetnjom ništetnosti u kojem slučaju, isprava koja nije sastavljena u propisanom javnobilježničkom obliku nema pravni učinak. To se osobito odnosi na, primjerice, bračne ugovore (*contrats de mariage*) i ugovore o darovanju (*actes de donation*), za koje je forma notarskog akta obvezna sukladno člancima 1394. i 931. Gradanskog zakonika.<sup>68 69</sup> Javnobilježnički akt je također nužan radi provedbe upisa prijenosa prava vlasništva u zemljišne knjige, kao što su kupoprodaje nekretnina, diobe suvlasništva i prijenosa stvarnih prava sve sukladno Uredbi br. 55-22 od 4. siječnja 1955. i pravne prakse koju ona uređuje. Osim slučajeva

kada je propisana kao obvezna, forma javnobilježničkog akta se često preporučuje i kada nije zakonski nužna, zbog pojačanih pravnih učinaka koje proizvodi javnobilježnička isprava. Naime, *acte notarié* ima ovršnu snagu ako sadržava ovršnu klauzulu i propisanu formu, što znači da može poslužiti kao izravna osnova za ovrhu bez potrebe za prethodnim sudskim postupkom.<sup>70</sup> Prema članku 1371 Gradanskog zakonika, autentična isprava ima dokaznu snagu i smatra se vjerodostojnom sve dok se ne dokaže njezina krivotvorina. Drugim riječima, onaj tko se poziva na autentičnu ispravu ne mora dokazivati njezinu vjerodostojnost, a ukoliko netko tvrdi suprotno, dužan je pokrenuti postupak radi utvrđivanja krivotvorine.<sup>71</sup>

Dakle, francuski javni bilježnici izravno sudjeluju u sastavljanju javnih isprava i prijenosu prava vlasništva na nekretninama. Kao svoju izvornu nadležnost provode postupak sastavljanja nacrtu isprava, procjene, savjetovanja i uknjižbe te time pružaju „all inclusive“ rješenja glede stjecanja i prijenosa nekretnina.<sup>72</sup> U provođenju cjelokupnog postupka prijenosa nekretnina javni bilježnici uz sastavljanje pravnog posla u obliku javne isprave te upisa u zemljišne knjige provode i ostale administrativne poslove kao što je pribavljanje potrebnih izvjava, obračunavanje te naplatu poreza budući da se kupoprodajna cijena zajedno sa svim troškovima poreza, pristojbi i javnobilježničke nagrade uplaćuje kao polog na račun javnog bilježnika koji provodi prijenos sredstava prodavatelju te u državi proračun na ime pristojbi i poreza.<sup>73</sup> Javni bilježnici kao osobe od javnog povjerenja jamče da će se pravilno provesti kupoprodajni ugovor kao i ispuniti sve propisane prave radnje vezane uz prijenos prava vlasništva. Istovremeno javni bilježnici prikupe svu potrebnu dokumentaciju koju je potrebno provjeriti prije same transakcije a kako bi se izbjegle sporne situacije. Sukladno svom pravnom stručnom znanju i svim pozitivnim pravnim propisima koji se primjenjuju na promet nekretninama javni bilježnici pružaju najbolju pravnu sigurnost. Prije sklapanja pravnog posla javni bilježnici provjeravaju istovjetnost stranaka kao i njihovo bračno stanje te utjecaj braka odnosno bračnoimovinskog režima na kupoprodaju nekretnine, također provjeravaju pravno sljedništvo odnosno pravne prednike prodavatelja nekretnine, postojanje založnog prava, procjenu stanja nekretnine te pravna pravila i utjecaj prostornog plana na

63 Grbac, M.; Grbac, A.; Op. Cit. (bilj 26) str. 15.

64 <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000694554> (pristupljeno 25.7.2025. u 15.23)

65 [http://www.textes.justice.gouv.fr/art\\_pix/THE-LAW-OF-CONTRACT-2-5-16.pdf](http://www.textes.justice.gouv.fr/art_pix/THE-LAW-OF-CONTRACT-2-5-16.pdf) (pristupljeno 27.7.2025. u 21.32)

66 <https://www.assemblee-nationale.fr/13/pdf/projets/pl2383-ei.pdf> (pristupljeno 27.7.2025. u 21.45)

67 *Ibid*

68 <https://french-business-law.com/french-legislation-art/article-1394-of-the-french-civil-code/> (pristupljeno 25.7.2025. u 22.48)

69 <https://french-business-law.com/french-legislation-art/article-931-of-the-french-civil-code/> (pristupljeno 25.07.2025. u 22.48)

70 [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000036891163](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000036891163) (pristupljeno 25.07.2025. u 23.01)

71 [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000032042436](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000032042436) (pristupljeno 27.07.2025. u 23.05)

72 <https://www.notaires.fr/en/housing-tax-system/buying-and-selling-various-stages/notaires-property-specialists> (pristupljeno 20.07.2025. u 23.07)

73 *Ibid*

nekretninu, pravo prvokupa odnosno je li provedena obvezna predprodajna dijagnostika nekretnine prije potpisivanja ugovora.<sup>74</sup> Cilj je osigurati potpunu i ispravnu pravnu evidenciju stvarnih prava koja postoje na nekretninama te hipoteka kojima su one opterećene. Javni bilježnici, kao službene osobe od povjerenja, ujedno jamče očuvanje vlasničkoga naslova, budući da se izvornici isprava čuvaju u javnobilježničkom uredu tijekom 100 godina, a po isteku tog roka, dokumentacija se predaje u nacionalni arhiv koji se digitalizira i dostupan je u elektroničkom obliku.<sup>75</sup>

Uvođenje elektroničkih akata provedba uknjiže u registre se znatno skratila. Na temelju članka 1369 st. 2 Gradanskog zakonika, javnobilježnički akti se mogu izrađivati u elektroničkom obliku, uz uvjete propisane nacionalnim i EU zakonodavstvom.<sup>76</sup> Francuski javni bilježnici za izradu elektroničkih isprava koriste sustav Tél@ctes, dok elektronički potpis certificira ovlaštena agencija (LSTI).<sup>77</sup> Javni bilježnici prilikom izrade elektroničkih javnobilježničkih isprava koriste osobni USB uređaj (Real key) putem kojeg identificira sebe i elektronički potpis te istim zapečati elektroničku ispravu. Stranke mogu, ako žele, dobiti papirnati primjerak, no sve češće se dokumenti dostavljaju u digitalnom obliku putem poveznice nakon sastanka. Tél@ctes omogućava da se javnobilježnički akti koji se odnose na nekretnine elektronički prosljede zemljišnoj knjizi, kao i poreznoj upravi i depozitarnom društvu radi isplate kupovine kao i poreza, sudskih pristojbi i drugih javnih davanja.<sup>78</sup>

Uvođenje rada na daljinu bez fizičke prisutnosti stranaka u javnobilježničkom uredu u Francuskoj se može koristiti samo za potpisivanje punomoći na daljinu. Tijekom COVID-19 pandemije omogućeno je privremeno potpisivanje isprava putem videokonferencije, bez fizičkog dolaska stranaka. Od studenog 2020. godine usvojena je Uredba<sup>79</sup> kojom je omogućen trajni rad na daljinu putem videokonferencije ali isključivo za autentične punomoći. Postupak se odvija u dvije faze i to putem provjera identiteta potpisnika a nakon toga potpisivanje punomoći uz izravnu prisutnost putem odobrenog videopoziva, bez prekida veze tijekom čitanja i potpisivanja dokumenta. Ova praksa je osobito korisna za građane koji žive u inozemstvu, te za

poslove poput darovanja, kupoprodaje nekretnina u izgradnji ili davanja hipoteka.

U Francuskom modelu elektroničkih isprava uz rad na daljinu prilikom sastavljanja punomoći u kojem slučaju nijedna stranka ne mora fizički prisustvovati u uredu javnog bilježnika razlikujemo i elektroničke isprave koje javni bilježnik sastavlja u elektroničkom obliku ali su stranke prisutne u uredu javnog bilježnika. Nakon potpisivanja elektroničkog javnobilježničkog akta otporak elektroničkog akta se može dostaviti u dematerijaliziranom obliku strankama koje taj elektronički akt mogu dalje proslijediti na primjer banci ili osiguravajućem društvu nakon što je provedena kupoprodaja i prijenos vlasništva kroz zemljišne knjige.<sup>80</sup> Javni bilježnici šalju elektroničke akte u zemljišnu knjigu i provedba se provodi u roku od 48 sati. Uz navedeno javni bilježnici su dužni u roku od dva mjeseca od potpisivanja javnobilježničkog elektroničkog akta o kupoprodaji nekretnine poslati zajedno sa ostalom dokumentacijom u digitalnom obliku i dugim nadležnim administrativnim institucijama.<sup>81</sup> Radi pravne sigurnosti i sprječavanja spornih uknjižbi javni bilježnik uz ugovor o kupoprodaji prilaže dokaz o stjecanjima prava vlasništva na predmetnoj nekretnini u razdoblju od prethodnih 30 godina.<sup>82</sup>

Javni bilježnici imaju ključnu ulogu prilikom kupoprodaje nekretnina i za državu jer iz deponiranog iznosa kupovine javni bilježnik je dužan podmiriti sva davanja prema državi, kako sudske pristojbe za upis, tako poreze vezane u promet nekretnine, porez na dobit ostvaren prodajom nekretnine, što predstavlja 7-8% kupoprodajne cijene za stare nekretnine odnosno 2-3% za nove nekretnine.<sup>83</sup> Prema navedenom kupac deponira ukupni iznos sa svim pristojbama, taksama, porezima putem javnog bilježnika na poseban račun kod depozitarne institucije, a iz kojeg iznosa javni bilježnik podmire sve državne troškove i isplaćuje prodavatelju kupoprodajnu cijenu. Nagrada javnom bilježniku za izvršene radnje se također isplaćuje iz deponiranog iznosa u visini 1,33% kupoprodajne cijene.<sup>84</sup> Prikaz obračuna nagrade javnog bilježnika kod kupoprodaje nekretnine u vrijednosti od 200.000,00 eura s time da se nagrada obračunava sukcesivno zbrajajući sve razrede.

Prema propisima koji ureduju nagradu javnih bilježnika ukupna suma nagrade koju javni bilježnik naplati za poduzimanje svih radnju vezanih uz pri-

74 Ibid

75 <http://www.notaires.fr/en/housing-tax-system/buying-and-selling-various-stages/time-frames-after-signing> (pristupljeno 20.07.2025. u 23.15)

76 <https://french-business-law.com/french-legislation-art/article-1369-of-the-french-civil-code/> (pristupljeno 28.07.2025.)

77 <http://www.notaires.fr/en/housing-tax-system/buying-and-selling-various-stages/time-frames-after-signing> (pristupljeno 20.07.2025. u 23.30)

78 Ibid

79 <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000042544060> (pristupljeno 28.07.2025.u 23.35)

80 <http://www.notaires.fr/en/housing-tax-system/buying-and-selling-various-stages/time-frames-after-signing> (pristupljeno 20.07.2025.u 16.52)

81 Ibid

82 Grbac, M.; Grbac, A.; Op. Cit. (bilj 26) str. 15.

83 <https://www.notaires.fr/en/housing-tax-system/financing/cost-buying-house-conveyancing-fees> (pristupljeno 20.07.2025 u 16.55.)

84 Ibid

	Razredi vrijednosti	Primjenjiva stopa	Proporcionalna nagrada
+	od 0€ do 6.500€	3.945%	6.500 x 3.945% = 256,43€
+	od 6.550€ do 17.000€	1.627%	(17.000 – 6.500) x 1.627% = 170,84€
+	od 17.000€ do 60.000€	1.085%	(60.000 – 18.000) x 1.085% = 466,55€
+	više od 60.000€	0.814%	(200.000 – 60.000) x 0.814% = 1.139,60 €
=	<b>Ukupna nagrada</b>	=	<b>2.033,41€</b>

Izvor: <https://www.notaires.fr/en/housing-tax-system/financing/cost-buying-house-conveyancing-fees> (pristupljeno 20.07.2025.)

jenos prava vlasništva nekretnine ne smije prijeći 10% vrijednosti predmetne nekretnine ali ni ne može biti manja od 90,00 eura.<sup>85</sup>

Francuski javni bilježnici imaju monopol u sudjelovanju u postupcima prijenosa prava vlasništva nad nekretninama putem obveznog sastavljanja javnobilježničkog akta kao temelja za upis u zemljišne knjige.<sup>86</sup> Javni bilježnici svojim sudjelovanjem u sastavljanju javnih isprava jamče pravnu sigurnost prilikom prijenosa vlasničkih i drugih stvarni prava na nekretninama. Uz potpuni uvid u dokumentaciju vezanu uz premetne nekretnine i provođenja svih povezanih postupaka uz kupoprodaju nekretnine pružaju „all inclusive“ uslugu kako za stranke tako i za državu. Dakle, javni bilježnici u Francuskoj imaju važnu ulogu u prometu nekretnina, kako za prodavatelje i kupce jamčeći pravnu sigurnost i provedivost ugovora kroz zemljišnoknjižni postupak, a isto tako imaju ključnu ulogu u pravovremenoj naplati držanih taksu, poreza i pristojbi u korist državnog proračuna.

U nastavku je usporedbeno pravni prikaz svih troškova vezanih uz prijenos prava vlasništva temeljem kupoprodaje nekretnine kada je kupoprodajna cijena 200.000,00 eura. Ukoliko javni bilježnik sastavlja kupoprodajni ugovor u obliku javnobilježničkog akta tada naplaćuje nagradu javnog bilježnika za sastav isprave prema čl. 12. Pravilnika o privremenoj javnobilježničkoj tarifi (PPJT)<sup>87</sup> prema vrijednosti predmeta javnobilježničkog akta u konkretnom predmetu vrijednost kupoprodajne cijene od 200.000,00 eura nagrada je 740,00 eura. Na

navedeni iznos se obračunava PDV u iznosu od 185,00 eura koji javni bilježnik uplaćuje u državni proračun Republike Hrvatske. Kao iznimka u usporedbi sa ostalim državama Europske unije samo Hrvatski pravni sustav još uvijek poznaje naplatu pristojbi, to jest naplatu dodatnih javnobilježničkih pristojbi što u konkretnom primjeru iznosi 286,70 eura temeljem tbr. 1. i 3. Zakona o javnobilježničkim pristojbama (ZJP) koje također javni bilježnik direktno uplaćuje u državni proračun Republike Hrvatske. Ako usporedimo naplatu za korist države kada se radi o privatnoj ispravi na kojoj javni bilježnik samo ovjerava potpis, tada je jasno vidljivo da je država u znatnom gubitku u odnosi kada se radi o istom predmetu o sastavljanju javnobilježničkog akta. Prilikom ovjere potpisa javni bilježnik naplati svoju nagradu u iznosu od 6,00 eura temeljem čl. 19. st. 1. PPJT na što je zaračunava PDV u iznosu od 1,50 eura koji se prosljeđuje u državni proračun te javno bilježnička pristojba u iznosu od 1,33 eura temeljem tbr. 11. st. 4. ZJP što je također stavka za državni proračun. Kada stranke podnesu privatnu ispravu na uknjižbu tada postoji dodatan trošak sudske pristojbe u iznosu od 16,59 eura temeljem tbr.14. i 15. Uredbe o tarifi sudskih pristojbi<sup>88</sup> i javnobilježničke nagrade temeljem čl. 26a. PPJT u iznosu od 16,00 eura.

85 [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIAR-TI000034734293](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIAR-TI000034734293) (pristupljeno 29.07.2025. u 17.00)

86 Grbac, M.; Grbac, A.; Op. Cit. (bilj 26) str. 15;

87 Pravilnik o privremenoj javnobilježničkoj tarifi, Narodne novine 38/1994, 82/1994, 52/1995, 115/2012, 120/2015, 64/2019, 17/2023, 139/2024;

88 Uredba o tarifi sudskih pristojbi, Narodne novine 37/2023

Kupoprodajna cijena 200,000€	JB pristojba	JB nagrada	PDV	Sudska pristojba - uknjižba	JB nagrada - uknjižba
Javnobilježnički akt	Tbr. 1. i 3. ZJP 286,70€	? l. 12. PPJT 740,00€	PDV 185,00€	Tbr. 14., 15. Uredbe 0€	26a PPJT 0€
Privatna isprava (ovjera potpisa)	Tbr. 11.(4) ZJP 1,33€	? l. 19. (1) PPJT 6,00€	PDV 1,50€	Tbr. 14., 15. Uredbe 16,59€	? l. 26. PPJT 16,00€

Temeljem prikaza praktičnog primjera kupoprodaje nekretnine u Hrvatskoj je jasno vidljivo da je prilikom sklapanja kupoprodajnog ugovora za nekretninu u obliku privatne isprave znatan gubitak za državni proračun s osnova PDV-a i javnobilježničke pristojbe u usporedbi sa sklapanjem ugovora o kupoprodaji nekretnine u obliku javne isprave. Prilikom sklapanja ugovora o kupoprodaji nekretnine vrijednosti 200.000,00 eura u obliku javnobilježničkog akta javni bilježnik uplaćuje u državni proračun iznos od ukupno 471,70 eura. Dok kod sklapanja ugovora o kupoprodaji nekretnine u bilo kojoj vrijednosti pa tako i na primjer vrijednosti od 200.000,00 eura, javni bilježnik kod ovjere potpisa na privatnoj ispravi zajedno sa sudskom pristojbom u državni proračun uplaćuje svega 19,42 eura.

## VI. STATISTIČKI PODATCI O BROJU PONESENIH PRIJEDLOGA ZA UPIS U ZEMLJIŠNE KNJIGE ELEKTRONIČKIM PUTEM

U ovom poglavlju ćemo se osvrnuti na statističke podatke koji se odnose na broj zemljišnoknjižnih postupaka koji su pokretani podnošenjem prijedloga elektronički iz različitih izvora. Prijedloge za sve vrste upisa mogu pokretati ovlašteni korisnici informacijskog sustava, i to javni bilježnici, odvjetnici, Državno odvjetništvo Republike Hrvatske te izravno kroz eSpis. Svaki ovlašteni podnositelj prijedloga može pristupiti javnom bilježniku ili odvjetniku (dalje u tekstu: ovlašteni korisnik) i predati im prijedlog sa pripadajućim ispravama (u izvornicima, ovjerenim preslicima ili otpravicima) te zahtijevati određenu vrstu postupka u zemljišnim knjigama. Ovlašteni korisnik zatim sve isprave pretvara u elektronički oblik, potpisuje ih kvalificiranim digitalnim potpisom te ih šalje elektronički u pripadajući zemljišnoknjižni odjel. Stupanjem na snagu izmjena i dopuna ZZK od 10. veljače 2023. godine, ovlašteni podnositelji prijedloga u mogućnosti su podnositi prijedloge isključivo putem javnih bilježnika i odvjetnika. Niže u tabeli su navedeni

statistički podatci za 2023. godinu te usporedba sa podacima za 2022. godinu<sup>89</sup>:

89 Podaci preuzeti sa <https://mpudt.gov.hr/izvjesca-19834/kvartalna-izvjesca-o-radu-zemljsnoknjiznih-odjela-opcinskih-sudova-u-republici-hrvatskoj/26207> i sa <https://mpudt.gov.hr/izvjesca-19834/godisnja-izvjesca-o-radu-zemljsnoknjiznih-odjela-opcinskih-sudova-u-republici-hrvatskoj/26208> (pristupljeno 10.08.2025. 19:48)

	Ukupno 2022.	Ukupno 2023.
Predano e-prijedloga	331.127	510.766
Javni bilježnik	251.373	332.742
DORH	7.807	14.936
Odvjetnik	49.155	131.575
eSpis	22.792	31.513

Iz navedenog proizlazi kako je došlo do velikog povećanja predanih prijedloga putem javnih bilježnika i odvjetnika s tim kako se broj prijedloga podnesenih putem javnih bilježnika povećao za 31,97% u odnosu na 2022. godinu. Još veći stupanj povećanja vidimo kod prijedloga podnesenih putem odvjetničkih ureda. Ukupni broj predanih predmeta povećao se za 54,25%

U nastavku teksta, u niže navedenoj tabeli nalaze se podatci o predanim e-prijedlozima za upis u zemljišnu knjigu za 2024. godinu i prvu polovinu 2025. godine<sup>90</sup>:

90 Ibid.

	Ukupno 2024. - I i II kvartal	Ukupno 2024. - III i IV kvartal	Ukupno 2025. - I i II kvartal
Predano e-prijedloga	276.011	259.678	287.828
Javni bilježnik	173.550	163.979	183.962
DORH	6.530	5.804	6.933
Odvjetnik	77.094	71.648	77.109
eSpis	18.837	18.247	19.824

Analizom i usporedbom broja podnesenih prijedloga kroz godine vidi se tendencija rasta, odnosno povećanje ukupnog broja podnesenih e-prijedloga ako usporedimo 2024. u odnosu na 2023. godinu. Kada uspoređujemo prvu polovicu 2024. i 2025. godine, ponovo se vidi rast u broju podnesenih e-prijedloga.

Usporedbom broja dana potrebnih za rješavanje pojedinih predmeta kroz godine možemo uočiti trend opadanja broja dana<sup>91</sup>:

Godina	Broj dana
2022.	16
2023.	17
2024.	10

Razmatrajući navedeno, može se zaključiti kako podnošenje prijedloga putem pravnih profesionalaca ima za rezultat povećanje brzine rješavanja kao i nivoa pravne sigurnosti budući ovlaštene podnositelji imaju pravnu znanje pa na taj način mogu pružiti kvalitetnu podršku svojim strankama. Svaki podnositelj ima mogućnost dobiti pravni savjet u vezi s prijedlogom koji želi poslati na pripadajući zemljišnoknjižni odjel, kao i ostvariti potpunu uslugu koja se može sastojati i u sastavljanju prijedloga za provođenje zemljišnoknjižnog postupka i pomoći pri identificiranju potrebnih priloga. Javni bilježnici kao pravni stručnjaci sudjelovanjem u sustavu elektroničkih upisa u zemljišne knjige ostvaruju i sigurnosnu funkciju budući su u mogućnosti kontrolirati izvornost isprava koje se elektronički šalju na pripadajući zemljišnoknjižni odjel. Količina

91 Ibid.

podnesenih e-prijedloga putem javnih bilježnika iz godine u godinu u blagom je porastu što se može gledati i kroz sferu rasterećenja sudova.

Niže su navedeni statistički podatci pribavljeni od Hrvatske javnobilježničke komore koji prikazuju postotak broja podnesenih e-prijedloga u odnosu na sastavljača isprave koja je temelj za e-prijedlog uknjižbe prava vlasništva kao najčešće vrste upisa:

Važno je naglasiti tko su sastavljači isprava, a navedenim podacima raspolaže HJK, prema izjavama stranaka koje pristupe u javnobilježnički ured. Budući da osim javnobilježničkih akata na kojima je jasno vidljivo tko je sastavljač isprave kao i odluka sudova i upravnih tijela te pojedinih odvjetnika, podatke o tome tko su ostali sastavljači isprava javni bilježnici saznaju izravno od stranaka, prema njihovoj izjavi. Javnobilježnički informacijski sustav eNotar sadrži programski dio u kojem se navedeni podatci upisuju. Navedeni sustav predstavlja jedinstvenu aplikaciju za potrebe poslovanja javnih bilježnika s velikom mogućnošću implementacije novih tehnologija i predstavlja platformu koja udovoljava zahtjevima naprednih komunikacijskih tehnologija uz idealnu infrastrukturu za buduću brzu nadgradnju i interoperabilnost baznih digitalnih registara te razvoj sustava elektroničke arhive javnobilježničkih isprava i one-stop-shop usluga<sup>92</sup>.

U slijedećem poglavlju razmatraju se podatci dobiveni putem anketiranja građana koji ukazuju na postojanje javnog povjerenja prema javnim bilježnicima, kod pravnih poslova raspolaganja nekretninama i njihovim upisima u zemljišne knjige.

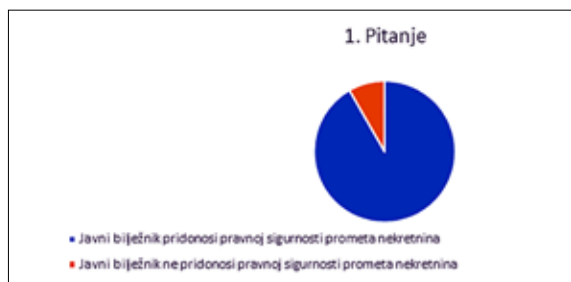
92 Vidi Grbac, M., Hobljaj, H., Marković, D., Nikolić, V. „Evolucija i digitalizacija javnobilježničke ovrhe na temelju vjerodostojne isprave“, Javni bilježnik, br. 49, 2022., str. 51.) <https://hrcak.srce.hr/file/415228> (Datum pristupa: 28.08.2025 u 16.06)

Go-dina	Broj slanja “Uknjižba prava vlasništva”	Ispravu sastavio							
		Javni bilježnik	% Javni bilježnik	Odvjetnik	% Odvjetnik	Agencija, Banka, podnositelj prijedloga, Protustranka, Srodnik, Ostalo	% Agencija, podnositelj prijedloga ...	Sud ili upravno tijelo	% Sud ili upravno tijelo
2025	85.104	15.479	18,19%	9.748	11,45%	56.656	66,57%	2.245	2,64%
2024	155.215	30.975	19,96%	19.066	12,28%	98.727	63,61%	4.053	2,61%
2023	143.554	26.879	18,72%	19.442	13,54%	91.086	63,45%	3.907	2,72%

Godina	Broj stanja "Unjizba prava vlasništva"	Isprava sastavio									
		Javni bilježnik	Objektivnik	Agercija	Banka	Podnositelj prijedloga	Protustranka	Srodnik	Sud	Upravno tjeło	Ostalo
2025	85.104	15.479	9.748	3.330	263	42.072	10.663	328	740	1.505	976
2024	155.215	30.975	19.066	5.858	406	73.751	18.080	682	1.527	2.526	2.394
2023	143.554	26.879	19.442	7.092	569	63.893	18.316	1.216	1.309	2.598	2.240

## VII. PROVEDBA I ANALIZA EMPIRIJSKOG ISTRAŽIVANJA

U ovom radu primijenjena je anketa kao jedna od znanstvenih metoda istraživanja. Provedenom metodologijom istraživanja anketirano je 118 namušnično odabranih ispitanika. Istraživanje se provodilo tijekom dva tjedna, anonimno u javnobilježničkom uredu sa sjedištem u Vodicama te u dva ureda sa sjedištem u Zagrebu. Prilikom anketiranja vodilo se računa o tome da ispitanici nisu odvjetnici ili suci, odnosno ciljana skupina bili su pravno neverzirani građani. Sadržajno je ispitivanje provedeno na način da su ispitanici zamoljeni za sudjelovanjem u anketi, nakon čega su im predani obrasci s postavljena tri pitanja. Radilo se o sljedećim pitanjima: „1. Slažete li se sa da javni bilježnik kao sudionik pravnog prometa na nekretninama doprinosi pravnoj sigurnosti cijelog tog postupka? 2. Mislite li da možete sami sastaviti dobar ugovor o raspoložbi nekretninama? 3. Mislite li da isprave koje stranke same sastavljaju uzrokuju više parnica od isprava koje sastavi javni bilježnik?“ Na svako od tri postavljena pitanja ponudeni odgovori su se davali zaokruživanjem sa DA ili NE. Treba napomenuti kako je jedan listić kod trećeg postavljenog pitanja sadržavao odgovor : „Ne znam“ pa isti odgovor iz tog razloga nije uzet u obzir. Na prvo postavljeno pitanje 111 građana je odgovorilo sa DA, dok je 10 odgovorilo sa NE. Prema navedenim odgovorima na prvo pitanje, brojke pokazuju da tako misle čak 91,7 % građana, dok manjina od 8,3 % smatra kako javni bilježnici ne pridonose sigurnosti tog pravnog područja.



Na drugo postavljeno pitanje 32 građana je odgovorilo s DA, a 85 s NE. Ujedno, obzirom na veliki udio odgovora „ne“ odnosno čak 72,7% ( prema odgovorima da koji predstavljaju 27,3 %) u drugom postavljenom pitanju, razvidno je da više od

dvije trećine građana smatra da sami ne bi mogli sastaviti kvalitetnu ispravu koja se odnosi na raspoložbu nekretninama.



Na treće postavljeno pitanje 93 građana je odgovorilo sa DA, dok je 25 odgovorilo sa NE. Također treće pitanje i analiza danih odgovora daju primat javnim bilježnicima kao sudionicima ovih procesa jer većina građana smatra da neverzirane osobe kao sastavljači isprava pogoduju parnicama. U tom pitanju čak 78,8 % građana misli da isprave koje stranke same sastavljaju uzrokuju više parnica od isprava koje sastavi javni bilježnik, dok tako ne misli udio od 21,2 % građana.



Temeljem analize i obrazloženja provedenog istraživanja prema više navedenom uzorku došli smo do zaključaka kako većina građana smatra da javni bilježnik pridonosi pravnoj sigurnosti postupaka prometa na nekretninama.

## VIII. PRIJEDLOZI ZA POBOLJŠANJE SUSTAVA PRAVNIH POSLOVA S NEKRETNINAMA

Slijedom iznesenog stanja i zakonodavnog uređenja koje je trenutno na snazi u Republici Hrvatskoj mišljenja smo, kako bi, radi usklade obveza sukladno već spomenutoj Uredbi (EU) 2024/1624

Europskog parlamenta i Vijeća od 31. svibnja 2024. o sprječavanju korištenja financijskog sustava u svrhu pranja novca ili financiranja terorizma te o Uredbi (EU) 2024/1620 Europskog parlamenta i Vijeća od 31. svibnja 2024. o osnivanju Tijela za sprječavanje pranja novca i financiranja terorizma te o izmjeni uredbi (EU) br. 1093/2010, (EU) br. 1094/2010 i (EU) br. 1095/2010, oportuno bilo uskladiti nacionalne propise sa onima koji su na snazi u državama članicama Europske nije. Vjerujemo kako bi to dodatno reguliranje obligatornim normama, kao osiguračima provedbe istih, bilo u svrhu povećanja kontrole i jačanja pravne zaštite i onemogućavanja ili barem sprječavanja pranja novca. Pri tome vrlo visoko i po našem mišljenju važno mjesto zauzima obveza propisivanja strože forme i puno veće kontrole, po uzoru na neke druge države članice, o čemu je već ranije bilo riječi u ovom radu.

Dok postoji dualizam situacija, jedna u kojoj javni bilježnik sastavlja ugovor u obliku javnobilježničke isprave ili potvrđuje (solemnizira) privatnu ispravu, a druga u kojoj samo ovjerava potpis na privatnoj ispravi, u Republici Hrvatskoj se neće znatno povećati pravna sigurnost pravnih poslova na nekretninama. U skladu sa zadnje iznesenim, situacija u kojoj je predmet promet nekretnine kojoj je vrijednosti mala, npr. 2.000,00 eura, javni bilježnik prilikom sastavljanja akta provodi dubinsku analizu stranaka koje su sudionici pravnog posla, provjerava način stjecanja nekretnine, provjerava postoji li pravo nekog drugog s osnova drugog propisa ili pravnog posla (poput pitanja bračne stečevine i s tim u vezi potrebnih očitovanja i suglasnosti) zatim podrijetlo i izvor novca kojim kupac stječe nekretninu. Druga više navedena situacija je ona u kojoj je moguće izvršiti kupoprodaju nekretnine za nekoliko stotina tisuća eura kroz njenu kupoprodaju za koju je potrebno predočiti privatnu ispravu za koju nitko nema obvezu provedbe dubinske analize i provjere porijekla novca a time ni provjere o postojanju sumnje na pranje novca. Nadalje obveza koja je već ranije spomenuta, a koja je uvedena novom Europskom regulativom i koja traži prijavu svih stvarnih vlasnika nekretnina, kao i činjenice da će podatci morati biti dostupni regulatorima, ponovo skreće pozornost na kapacitet, ulogu, svojstvo i kvalifikaciju javnih bilježnika. S obzirom na svojstvo i ulogu koju u društvu i pravnom poretku imaju javni bilježnici, tu bi obvezu Republika Hrvatska lako riješila određujući obvezno sudjelovanje javnog bilježnika prilikom sklapanja ugovora kojima se vrši promet nekretninama, a koji će koji će nakon sastava ili solemnizacije ugovora, dostaviti nadležnim zemljišnoknjižnim odjelima i poreznim upravama, čime bi javni bilježnici tako mogli raditi i prijave stvarnih vlasnika, povezivanjem u sustav posredstvom računalnih programa, a u ci-

lju omogućivanja financijsko-obavještajnim jedinicama (FIU) praćenja pravnih prednika i slijednika te otkrivanje sumnjivih prekograničnih transakcija (radi čega se kako je već ranije spomenuto osniva europski registar nekretnina).

Javni bilježnici već sada u skladu sa svojim dodijeljenim ovlastima imaju mogućnosti kako uvida u razne službene evidencije tako i dostave nadležnim tijelima i registrima. Za proširenje nadležnosti, potrebno bi bilo u tome smislu intervenirati u postojeće zakonsko uređenje i uskladiti ga sa novom EU regulativom.

Ovdje također napominjemo kako očekujemo da će se u budućnosti Ugovori u kupoprodaji moći raditi i na daljinu uz korištenje kvalificiranih potpisnih certifikata i uz poštivanje najviših sigurnosnih standarda. Pretpostavke koje se još uvijek čekaju su na strani zakonodavca i njegove odluke da omogući takav način sklapanja pravnih poslova. Javni bilježnici putem svoje krovne organizacije – Hrvatske javnobilježničke komore već rade potrebne pripreme u tom smjeru i sposobni su i kvalificirani, kao nepristrani povjerenici stranaka prihvatiti nove nadležnosti i voditi računa o interesima ugovornih strana. Sam ZZK već sada predviđa mogućnost upisa na temelju elektroničke isprave. Početak u tom smjeru je vidljiv u nekim drugim granama prava poput propisa kojima se reguliraju trgovačka društva, i način postupanja sudskih registara (Zakon o trgovačkim društvima<sup>93</sup> i Zakon o sudskom registru<sup>94</sup>).

Kako je već u ranijim radovima istaknuto, pa ovdje samo podsjećamo kako smo stava da bi *de lege ferenda* javnobilježničku zemljišnoknjižnu elektrifikacijsko-registarsku funkciju trebalo više kombinirati s redakcijsko-certifikacijskom ili solemnizacijskom, odnosno propisati obvezu provjere sadržaja i strože forme ugovora<sup>95</sup>.

Radi veće efikasnosti, transparentnosti, jasnoće i lakšeg praćenja smatramo da bi bilo korisno, po uzoru na druge države članice Europske unije, za izračun naknade za rad javnog bilježnika i javnobilježničke pristojbe odrediti određeni postotak od iznosa cijene, odnosno vrijednosti pravnog posla.

Transparentnost se jasno očituje i u činjenici da su iznosi javnobilježničke nagrade i pristojbe izglasani od strane Hrvatskog sabora (ZJB) odnosno

93 Zakon o trgovačkim društvima (Narodne novine 111/1993, 34/1999, 121/1999, 52/2000, 118/2003, 107/2007, 146/2008, 137/2009, 111/2012, 125/2011, 68/2013, 110/2015, 40/2019, 34/2022, 114/2022, 18/2023, 130/2023, 136/2024)

94 Zakon o sudskom registru (Narodne novine 1/1995, 57/1996, 1/1998, 30/1999, 45/1999, 54/2005, 40/2007, 91/2010, 90/2011, 148/2013, 93/2014, 110/2015, 40/2019, 34/2022, 123/2023)

95 Grbac, M.; Grbac, A.; „Javne isprave i elektronički zemljišnoknjižni upisi“, Javni bilježnik br. 45, 2018., Rad se može pronaći na poveznici: <https://hrcak.srce.hr/file/327233> (Datum pristupa 31.08.2025. u 11.11.)

ministarstva nadležnog za poslove pravosuđa (Pravilnik o privremenoj javnobilježničkoj tarifi<sup>96</sup>) Jednako tako i odvjetnička tarifa<sup>97</sup> za rad je propisana i donesena odlukom Upravnog odbora Hrvatske odvjetničke komore.

Hrvatska javnobilježnička služba (ustrojena po uzoru na njemački notarijat) je uređena vrlo transparentno, sa jasno određenim postavkama, ciljevima i pravilima postupanja te bez mogućnosti kreacije „sive zone“ i „rada na crno“ jer svaki javnobilježnički akt u sebi sadržava jasnu naznaku iznosa zaračunate nagrade i pripadajućeg iznosa PDV-a (koji je prihod državnog proračuna) te javnobilježničke pristojbe (koja je direktan prihod državnog proračuna u ukupnom iznosu, kojeg obračunavaju i zaračunavaju javni bilježnici i uplaćuju direktno u korist državnog proračuna.) Dakle, razvidno je kako javni bilježnici izravno pridonose transparentnom, učinkovitom te izdašnom punjenju državnog proračuna. Sve navedeno vrijedi i za potvrdu privatnih isprava koje radi javni bilježnik.

Svi ugovori sastavljeni po „nepoznatim i nenaznačenim sastavljačima“ direktni su gubitak sredstava koje pripadaju državnom proračunu i pospješuju „sivu zonu“, „zaradu na crno“ kojima se država lišava znatnog dijela svojih prihoda i omogućavaju nedostatne analize sukladno obvezujućim propisima koji uređuju pranje novca i sprječavanje financiranja terorizma. Iako je obećavajući podatak da Republika Hrvatska više nije na listi FATF-a, odnosno globalne organizacije za praćenje uskladenosti sa međunarodnim standardima na području sprječavanja pranja novca i financiranja terorizma, zanimljivo bi bilo provjeriti tko i na koji način obavlja sve potrebne provjere i analize kod prometa nekretnina temeljem privatnih isprava. Pri tome se ne smije zanemariti kako stjecanje nekretnina u Republici Hrvatskoj temeljem privatnih isprava na kojoj je potpis prenositelja samo ovjeren je znatno češće nego stjecanje nekretnina temeljem ugovora u obliku javnobilježničkog akta odnosno solemnizirane privatne isprave (što je vidljivo iz prezentiranih statističkih podataka). Dodajmo tome, želi li RH ostati izvan sive zone FATF-a, nužno je osigurati provedbu kontrole svih isprava i sklopljenih kupoprodajnih ugovora.

Prema evidenciji HJK i MPUIDT o broju podnesenih prijedloga za upis prava vlasništva putem javnih bilježnika koje su također iznesene u ovom radu vidljiv je, po našem mišljenju, veliki gubitak proračunskih prihoda ujedno i zbog omogućava-

nja pisanja privatnih isprava bez obveznog sudjelovanja pravnih profesionalaca, odnosno javnih bilježnika ili odvjetnika.

Držimo kako bi svi ugovori o raspolaganju nekretninama načelno trebali biti sastavljeni u obliku javne isprave, odnosno da hrvatski javni bilježnici kao nepristrani povjerenici stranaka, neposredno sudjeluju u sastavljanju pravnih poslova koji se odnose na nekretnine, u obliku javnobilježničkog akta ili solemnizirane privatne isprave (sastavljene po kvalificiranom sastavljaču). Ovo potonje se posebno, prema našem mišljenju odnosi na pravne poslove kupoprodaje nekretnina. Navedeno smatramo iz razloga što upravo javni bilježnici mogu osigurati visok stupanj pravne sigurnosti, transparentnosti i kontrole nad transakcijama, te osigurati sigurno obavješćivanje i prijave u sve propisane registre i evidencije.

## IX. ZAKLJUČNA RAZMATRANJA

Javnobilježnička služba je vitalni dio pravosudnog aparata Republike Hrvatske koji se temelji na postulatima zakonitosti, rasterećenja sudova u preklapajućem djelokrugu poslova koje mogu obavljati i javni bilježnici, preventivnog pravosuđa te jamstvima pravne sigurnosti. Povijesno gledajući, primarna funkcija javnih bilježnika bilo je sastavljanje isprava. Ta nadležnost odnosila se na ulogu sastavljača isprava koje su uživale javnu vjeru i na taj način su pridonosile sigurnosti pravnih poslova koje su isti inicirale i čiji su sastavni dio bile. Današnji ritam života i sveopća tržišna ubrzanost, ponekad potkrijepljena normativnim regulacijama uzrokovale su degradaciju potrebe za sadržajnom verifikacijom isprava. Davanje primata neproverenim i nesigurnim oblicima isprava dovelo je do sve većeg broja njihovih neovlaštenih sastavljača. Isprave sastavljane od sastavljača koji za to nemaju ovlaštenje te koje često u formalnom i sadržajnom smislu nisu ispravno sastavljene uzrokuju malformacije pravnog prometa. Pojava neovlaštenih sastavljača i nadripisara te prijevarna postupanja su osobito opasni kod pravnih poslova prijenosa prava vlasništva na nekretninama. Upravo zato je potrebno *de lege ferenda* propisati isključivu javnu formu isprave i identifikaciju te ovlaštenje njenog sastavljača u svim pravnim poslovima koja za posljedicu imaju zasnivanje, prijenos ili prestanak stvarnih prava na nekretninama. Također, radi jačanja pravne sigurnosti u prometu nekretnina, osobito u postupcima kupoprodaje, bilo bi opravdano zakonski propisati da se isplata kupoprodajne cijene obavlja isključivo posredstvom računa javnog bilježnika. Na taj bi se način osigurala transparentnost novčanih transakcija, spriječile potencijalne zlouporabe te ujedno zaštitile sve strane tog pravnog posla. Kao dodatni razlog uvođenja

96 <https://www.hjk.hr/Portals/0/Javni%20dokumenti/Pravilnik%20o%20privremenoj%20javnobilježničkoj%20tarifi.htm> ( Datum pristupa 01.09. 2025. u 13.25)

97 <https://www.hok-cba.hr/propisi-i-akti/tarifa/> ( Datum pristupa 01.09. 2025. u 13.35)

obvezne kontrole sadržaja isprava koje se sastavljaju ili potvrđuju pred javnim bilježnikom stoji činjenica da se pri tome postupa u skladu sa odredbama o sprječavanju pranja novca i financiranja terorizma, što nije slučaj kod ovjere privatnih isprava. Potrebno je naglasiti također da se pravni poslovi prometa nekretninama javno publiciraju čime proizvode značajne pravne učinke. Dakle, uloga javnog bilježništva u kontekstu prometa nekretnina osobito je važna već i prema *de lege lata* stanju u Republici Hrvatskoj, dok bi u budućnosti još više trebala doći do izražaja. Kao jedinstveno provedbeno tijelo u zemljišnoknjižnim postupcima, javni bilježnici raspolažu profesionalnošću, infrastrukturom i institucionalnom umreženošću sa ostalim državnim tijelima putem elektroničkih sustava. Sve ranije navedeno pokazuje kako javni bilježnici proklamiraju i osiguravaju učinkovitu provedbu pravnih poslova na nekretninama. Pravna zaštita koju pružaju ujednačena je s onom koju osiguravaju sudovi. Ipak, za razliku od sudova, javni bilježnici

nisu opterećeni velikim brojem neriješenih predmeta te stoga mogu osigurati brže i djelotvornije postupanje. Sustavna ingerencija javnih bilježnika kao sastavljača isprava u pravnom prometu na nekretninama doprinijela bi i povećanju stranih investicijskih ulaganja te većem povjerenju građana u pravni sustav koji bi time povećao svoju učinkovitost. Na taj bi se način ultimativno generirala preventivna uloga javnobilježničke službe, čime bi se postigla viša razina sigurnosti pravnih poslova vezanih uz nekretnine. U pravnim poslovima prometa na nekretninama, potpunom ingerencijom javnih bilježnika, omogućilo bi se ostvarenje savjetodavne i normativne uloge javnih bilježnika, ostvarila pravna sigurnost, ubrzale procedure i rasteretili sudovi te bi se osigurala značajna sredstva u državnom proračunu što bi u konačnici doprinijelo učinkovitijem funkcioniranju pravosudnog aparata i većem povjerenju građana u pravnu državu.

## SUMMARY

The drafting of notarial instruments constitutes the historically oldest competence of notaries of the Latin notariat. This primary notarial function has, with the development of the profession, been systematically supplemented by certain, often related, activities. Recently, notaries have been proclaimed as an effective enforcement body in procedures for regulating register rights. Land registry entries are carried out electronically, which has resulted in an acceleration and simplification of the entire land registration process.

However, the legal transaction underlying the instrument disposing of real estate is often not in the form drafted by the notary or with content certified by the notary, which would ensure greater legal certainty. In most cases, such an instrument is drawn up by an unauthorized drafter, with unverified content, where only the signature of the transferor of rights is notarized. This practice causes damage to the state, as it reduces budgetary revenues that would otherwise be collected if all instruments participating in real estate legal transactions were drafted by notaries, thereby generating not only value-added tax but also notarial fees, which likewise constitute income of the state budget.

KEY WORDS: Notarial deed, Form of instrument, Legal transactions in real estate, Land registry entries, Notaries, Government revenue, Legal certainty;

## IZVORI

### KNJIGE I ČLANCI

- Šago, D.; Vukušić, I., „ Gradanskopravni i kaznenopravni aspekti nadripisarstva (pregledni znanstveni rad), 2011., 69. – 98.
- Hoblaj H., Grbac M., Nikolić V., Marković D. i Marčinko I., „Javnobilježnička služba kao jedinstveno provedbeno tijelo u elektroničkom poslovanju“, Izvorni znanstveni rad, Javni Bilježnik, Vol. XXVII (2023)
- Klarić, P.; Vedriš M. Gradansko pravo, IX. izmijenjeno i dopunjeno izdanje, Narodne novine. Zagreb, 2006.
- Korać V. „Notari i Notarski zapisi „Izdavač autorско izdanje“ Štampa Podgorica, 2018.
- Grbac, M. „Elektroničko osnivanje društava s ograničenom odgovornošću s posebnim osvrtom na osnivanje na daljinu bez sudjelovanja punomoćnika“, IUS-INFO (2019)
- Dika M, „Gradansko parnično pravo- Utvrđivanje činjenica“, VII knjiga, Narodne novine, Zagreb, siječanj 2018.
- Vidaković Mukić Marta „Opći pravni rječnik“, Narodne novine, Zagreb (2006)
- Dika M, Triva S. „ Gradansko parnično procesno pravo“, Narodne novine, Zagreb, studeni 2004.,
- Grbac, M.; Grbac, A.; „Javne isprave i elektronički zemljišnoknjižni upisi“, Javni bilježnik br. 45, 2018.
- Senjak K. „ Notarijat i izvršnost notarskih akata“ Zbornik PFZ, 63, (2) 449-482 (2013), stručni rad
- Grbac M, Grbac A.,: „Pravna sigurnost pravnog prometa nekretnina u Republici Hrvatskoj, s posebnim osvrtom na pojavnost nadripisarstva“, Prethodno priopćenje, Javni bilježnik XXIV, listopad 2020/broj 46,5.2. Tipski obrasci ugovora
- Hoblaj, H.; Nikolić, V.; Grbac, M.; „Javni bilježnici i zemljišnoknjižni postupci“, RRIF, Pravo i porezi br. 3, 2023.
- Grbac, M., Hoblaj, H., Marković, D., Nikolić, V. „Evolucija i digitalizacija javnobilježničke ovrhe na temelju vjerodostojne isprave“, Javni bilježnik, br. 49, 2022.

### PROPISI

- Zakon o obveznim odnosima (Narodne novine 35/2005, 41/2008, 125/2011, 78/2015, 29/2018, 126/2021, 114/2022, 156/2022, 155/2023)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine 91/1996, 68/1998, 137/1999, 22/2000, 73/2000, 114/2001, 79/2006, 141/2006, 146/2008, 38/2009, 153/2009, 143/2012, 152/2014, 52/2025 )
- Zakon o zemljišnim knjigama (Narodne novine

63/2019, 128/2022, 155/2023, 127/2024)

- Zakon o javnom bilježništvu (Narodne novine 78/1993, 29/1994, 162/1998, 16/2007, 75/2009, 120/2016, 57/2022)
- Zakon o uvođenju eura kao službene valute u republici hrvatskoj (Narodne novine 57/2022)
- Obiteljski zakon (Narodne novine 103/2015, 98/2019, 47/2020, 49/2023, 156/2023)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (Narodne novine broj 74/2014, 69/2017, 98/2019)
- Zakon o nasljeđivanju (Narodne novine 48/2003, 163/2003, 35/2005, 127/2013, 33/2015, 14/2019)
- Zakon o trgovačkim društvima (Narodne novine 111/1993, 34/1999, 121/1999, 52/2000, 118/2003, 107/2007, 146/2008, 137/2009, 111/2012, 125/2011, 68/2013, 110/2015, 40/2019, 34/2022, 114/2022, 18/2023, 130/2023, 136/2024)
- Zakon o sudskom registru (Narodne novine 1/1995, 57/1996, 1/1998, 30/1999, 45/1999, 54/2005, 40/2007, 91/2010, 90/2011, 148/2013, 93/2014, 110/2015, 40/2019, 34/2022, 123/2023)
- Ovršni zakon (Narodne novine 112/2012, 25/2013, 93/2014, 55/2016, 73/2017, 131/2020, 114/2022, 6/2024)
- Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine broj 155/23)
- Pravilnik o registru ugovora o doživotnom i do smrtnom uzdržavanju (Narodne novine broj 56/2024)
- Tarifa o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (Narodne novine broj 138/2023)
- Directive (EU) 2024/1640 of the European Parliament and of the Council of 31 May 2024 on the mechanisms to be put in place by Member States for the prevention of the use of the financial system for the purposes of money laundering or terrorist financing, amending Directive(EU) 2019/1937, and amending and repealing Directive (EU) 2015/849 (Text with EEA relevance) OJ L, 2024/1640, 19.6.2024, ELI: <http://data.europa.eu/eli/dir/2024/1640/oj> (BG, ES, CS, DA, DE, ET, EL, EN, FR, GA, HR, IT, LV, LT, HU, MT, NL, PL, PT, RO, SK, SL, FI, SV)
- Regulation (EU) 2024/1624 of the European Parliament and of the Council of 31 May 2024 on the prevention of the use of the financial system for the purposes of money laundering or terrorist financing (Text with EEA relevance) OJ L, 2024/1624, 19.6.2024, ELI: <http://data.europa.eu/eli/reg/2024/1624/oj> (BG, ES, CS, DA, DE, ET, EL, EN, FR, GA, HR, IT, LV, LT, HU, MT, NL, PL, PT, RO, SK, SL, FI, SV)
- Regulation (EU) 2024/1620 of the European Parliament and of the Council of 31 May 2024 establishing the Authority for Anti-Money Laundering and Countering the Financing of Terrorism and

amending Regulations (EU) No 1093/2010, (EU) No 1094/2010 and (EU) No 1095/2010 (Text with EEA relevance) OJ L, 2024/1620, 19.6.2024, ELI: <http://data.europa.eu/eli/reg/2024/1620/oj> (BG, ES, CS, DA, DE, ET, EL, EN, FR, GA, HR, IT, LV, LT, HU, MT, NL, PL, PT, RO, SK, SL, FI, SV)

- Pravilnik o privremenoj javnobilježničkoj tarifi (Narodne novine 38/1994, 82/1994, 52/1995, 115/2012, 120/2015, 64/2019, 17/2023, 139/2024)
- Zakon o javnobilježničkim pristojbama (Narodne novine 72/1994, 74/1995, 87/1996, 112/2012, 110/2015, 10/2023, 98/2025)
- Uredba o tarifi sudskih pristojbi (Narodne novine 37/2023)
- Zakon o porezu na dodanu vrijednost ( Narodne novine 73/2013, 99/2013, 153/2013, 148/2013, 143/2014, 115/2016, 106/2018, 121/2019, 138/2020, 39/2022, 113/2022, 33/2023, 114/2023, 35/2024, 152/2024, 52/2025)
- SUDSKA PRAKSA/ODLUKE:
- Odluka VSRH Rev 1182/2014-2 od 30. kolovoza 2017. i Rev 459/2020-4 od 5. svibnja 2020.
- Odluka Županijskog suda u Zadru Gž 86/2023 od 9. veljače 2023.
- Odluka Županijskog suda u Splitu Gž 1169/2023-4 od 31. svibnja 2023

#### IZVORI PREUZETI S INTERNETA

- <https://autograf.hr/zemljisne-knjige-nisu-vjerodostojne/?utm>
- <https://www.jutarnji.hr/vijesti/crna-kronika/cetiri-osobe-prijavljene-zbog-prijevare-s-nekretninama-i-krivotvorenja-dokumentacije-15090193>
- <https://www.vecernji.hr/vijesti/masovne-prevare-s-nekretninama-uskok-prosirio-istragu-protiv-sestorice-1624668>
- [https://mpudt.gov.hr/print.aspx?id=11590&url=print&utm\\_source=chatgpt.com](https://mpudt.gov.hr/print.aspx?id=11590&url=print&utm_source=chatgpt.com)
- [https://www.europarl.europa.eu/cmsdata/161094/7%20%2001%20EPRS\\_Understanding%20money%20laundering%20through%20real%20estate%20transactions.pdf](https://www.europarl.europa.eu/cmsdata/161094/7%20%2001%20EPRS_Understanding%20money%20laundering%20through%20real%20estate%20transactions.pdf)
- [https://www.europarl.europa.eu/thinktank/en/document/EPRS\\_BRI\(2019\)633154](https://www.europarl.europa.eu/thinktank/en/document/EPRS_BRI(2019)633154)
- <https://www.notariesofeurope.eu/en/the-cnue/anti-money-laundering/>
- <https://www.fatf-gafi.org/en/home.html>
- <https://mfin.gov.hr/UserDocImages/dokumenti/ustrojstvo/zakoni/lista.pdf>

- <https://www.bnotk.de/en/tasks-and-activities/anti-money-laundering>
- <https://www.consilium.europa.eu/hr/press/press-releases/2024/05/30/anti-money-laundering-council-adopts-package-of-rules/>
- <https://www.deloittelegal.de/dl/en/services/legal/perspectives/eu-aml-paket-wendepunkt-geld-waeschepraevention.html>
- [https://finance.ec.europa.eu/news/anti-money-laundering-2024-04-24\\_en](https://finance.ec.europa.eu/news/anti-money-laundering-2024-04-24_en)
- <https://www.consilium.europa.eu/hr/policies/fight-against-terrorist-financing/timeline/>
- <https://mfin.gov.hr/print.aspx?id=143&url=print>
- <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006060731>
- <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT00000694554>
- [http://www.textes.justice.gouv.fr/art\\_pix/THE-LAW-OF-CONTRACT-2-5-16.pdf](http://www.textes.justice.gouv.fr/art_pix/THE-LAW-OF-CONTRACT-2-5-16.pdf)
- <https://www.assemblee-nationale.fr/13/pdf/projets/pl2383-ei.pdf>
- <https://french-business-law.com/french-legislation-art/article-1394-of-the-french-civil-code/>
- <https://french-business-law.com/french-legislation-art/article-931-of-the-french-civil-code/>
- [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000036891163](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000036891163)
- [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000032042436](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000032042436)
- <https://www.notaires.fr/en/housing-tax-system/buying-and-selling-various-stages/notaires-property-specialists>
- <http://www.notaires.fr/en/housing-tax-system/buying-and-selling-various-stages/time-frames-after-signing>
- <https://french-business-law.com/french-legislation-art/article-1369-of-the-french-civil-code/>
- <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000042544060>
- <https://www.notaires.fr/en/housing-tax-system/financing/cost-buying-house-conveyancing-fees>
- [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000034734293](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000034734293)
- <https://www.hjk.hr/Portals/0/Javni%20dokumenti/Pravilnik%20o%20privremenoj%20javnobiljeznickoj%20tarifi.htm>
- <https://www.hok-cba.hr/propisi-i-akti/tarifa/>
- <https://mpudt.gov.hr/izvjesca-19834/kvartalna-izvjesca-o-radu-zemljisnoknjiznih-odjela-opcinskih-sudova-u-republici-hrvatskoj/26207>
- <https://mpudt.gov.hr/izvjesca-19834/godisnja-izvjesca-o-radu-zemljisnoknjiznih-odjela-opcinskih-sudova-u-republici-hrvatskoj/26208>