

ULOGA JAVNOG BILJEŽNIKA KAO POVJERENIKA SUDA U POSTUPKU OBNOVE ZEMLJIŠNIH KNJIGA

SAŽETAK

Obnova zemljišne knjige jedan je od posebnih zemljišnoknjižnih postupaka koji se već dugi niz godina provodi na hrvatskim sudovima u svrhu sredenja postojećeg zemljišnoknjižnog stanja sa stvarnim stanjem na terenu. Odnedavno, izmjenama Zakona o zemljišnim knjigama iz 2022. godine predviđena je mogućnost da u ovom postupku sudjeluju i javni bilježnici, kao povjerenici sudova s kojim postupcima su već i započeli javni bilježnici sa sjedištem na području Općinskog suda u Zadru. Javni bilježnici, svojom stručnošću i znanjem mogu u bitnom doprinijeti bržem i efikasnijem rješavanju ovih postupaka te rasterećenju sudova.

KLJUČNE RIJEČI: obnova zemljišne knjige, obavijest, nacrt zemljišnoknjižnog uložka, ispravni postupak, javni bilježnici, povjerenik suda, pravna sigurnost.



Zorana Brčić

I. UVOD

Vlada Republike Hrvatske, putem Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije i Državne geodetske uprave, od 2003. godine provodi Nacionalni program sređivanja zemljišnih knjiga i katastra skraćenog naziva - Uredena zemlja. Ovaj program obuhvaća sveukupne aktivnosti koje provode ministarstvo nadležno za poslove pravosuđa i Državna geodetska uprava u cilju modernizacije i sređivanja stanja registracije nekretnina u Republici Hrvatskoj. Pored redovnih aktivnosti te brojnih bilateralnih projekata jedan od značajnijih dijelova reforme je Projekt sređivanja zemljišnih knjiga i katastra koji je pokrenut s osnovnim ciljem izgradnje učinkovitog sustava zemljišne uprave radi davanja doprinosa razvoju djelotvornog tržišta nekretnina.¹ Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama iz 2022. („Narodne novine“ 128/22) predviđeno je da javni bilježnici kao

povjerenici sudova mogu sudjelovati u postupku obnove zemljišnih knjiga. Sredene zemljišne knjige iznimno su važna stavka za sigurnost pravnog prometa nekretnina u čemu je već i prema ranijem zakonodavstvu javni bilježnik imao značajnu ulogu, sastavom javnobilježničkih isprava vezanih za promet nekretnina, ovjeravanjem potpisa na ispravama vezanim za promet nekretnina, podnošenjem prijedloga za upis u zemljišne knjige, izdavanjem zemljišnoknjižnih izvadaka te provođenjem ostavinskih postupaka pri čemu se donose Rješenja o nasljeđivanju kao temelj upisa u zemljišne knjige. Zakonodavac je ovim putem, prepoznavši značaj uloge javnog bilježnika u postupcima vezanim za zemljišne knjige omogućio sudjelovanje javnog bilježnika kao povjerenika suda u postupcima obnove zemljišne knjige, a sve u cilju brže i efikasnije provedbe postupaka obnove zemljišnih knjiga. U ovom radu reći ću nešto više o samom postupku obnove zemljišne knjige i ulozi javnog bilježnika u tome.

¹ https://e-justice.europa.eu/topics/registers-business-insolvency-land/land-registers-eu-countries/hr_hr

2. PRAVNI TEMELJ

Postupak obnove zemljišnih knjiga ureden je primarno Zakonom o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ 63/2019, 128/2022, 155/2023, 127/2024 – dalje ZZK) i Zakonom o državnoj izmjeri i katastru nekretnina („Narodne novine“ 112/2018, 39/2022, 152/2024), dok je uloga javnog bilježnika definirana odredbama ZZK, Zakona o javnom bilježništvu („Narodne novine“ 78/1993, 29/1994, 162/1998, 16/2007, 75/2009, 120/2016, 57/2022 – dalje ZJB) i Pravilnikom o visini nagrade i naknade troškova javnog bilježnika kao povjerenika suda u postupku osnivanja i obnove zemljišne knjige („Narodne novine“ 150/23-dalje Pravilnik).

3. POVJERAVANJE POSTUPKA OBNOVE ZEMLJIŠNE KNJIGE JAVNOM BILJEŽNIKU

Osnivanje i obnovu zemljišne knjige provodi po službenoj dužnosti sud na čijem se području nalazi katastarska općina za koju se zemljišna knjiga osniva ili obnavlja, na temelju odluke ministra nadležnog za poslove pravosuđa. U toj odluci ministarstvo nadležno za poslove pravosuđa odredit će rok u kojem se mora dovršiti postupak, pri čemu će uzeti u obzir broj katastarskih čestica za koji se postupak provodi. Uz tu odluku ministar nadležan za poslove pravosuđa dostavit će nadležnom sudu svoje mišljenje o povjeravanju poslova osnivanja i obnove zemljišne knjige javnom bilježniku, uzimajući u obzir opterećenost nadležnih sudova zemljišnoknjižnim predmetima, prethodno započetim postupcima osnivanja i obnove zemljišne knjige, raspoloživ broj ovlaštenih referenata i sudskih savjetnika na određenom sudu, kao i druge okolnosti koje bi mogle utjecati na učinkovito provođenje postupka obnove zemljišne knjige.²

Nakon što sud zaprimi odluku i mišljenje ministarstva nadležnog za poslove pravosuđa predsjednik suda može postupak osnivanja ili obnove zemljišne knjige odlukom povjeriti javnom bilježniku. Kada na području suda više javnih bilježnika ima svoja sjedišta, predmeti će im se dodjeljivati u rad ravnomjerno po abecednom redu prezimena javnog bilježnika. Iznimno, zbog opravdanih razloga, ako tako odluči ministarstvo nadležno za poslove pravosuđa, sud može povjeriti javnom bilježniku provođenje postupka osnivanja ili obnove zemljišne knjige izvan službenog područja za koji je javni bilježnik imenovan. Opravdanim razlozima smatraju se preopterećenost javnih bilježnika postupcima osnivanja i obnove zemljišne knjige na određenom području, nedostatak javnog bilježnika na određenom području, kao i drugi razlozi. Protiv te odluke suda nije dopuštena žalba. Ovu odluku

2 Članak 185. ZZK

sud dostavlja ministarstvu nadležnom za poslove pravosuđa, nadležnom tijelu za katastar i javnom bilježniku kojem je povjeren postupak.³

Sud može zbog opravdanih razloga odlukom u svakom trenutku oduzeti javnom bilježniku daljnje provođenje postupka osnivanja ili obnove zemljišne knjige koje mu je povjereno i povjeriti provođenje postupka drugom javnom bilježniku. Opravdani razlozi su: nemogućnost javnog bilježnika da zbog bolesti ili kojega drugog razloga obavlja posao, zanemarivanje zakonskih obveza javnog bilježnika ili drugi opravdani razlozi po ocjeni suda. Odluka suda dostavlja se ministarstvu nadležnom za poslove pravosuđa, nadležnom tijelu za katastar i javnom bilježniku kojem je oduzeo povjerene poslove. Protiv te odluke suda nije dopuštena žalba.⁴

Odlukom o povjeravanju određuje se rok u kojem je javni bilježnik dužan provesti povjereni postupak osnivanja i obnove zemljišne knjige. Ako javni bilježnik zbog opravdanih razloga ne uspije u ostavljenom roku provesti sve radnje, dostavit će o tome izvješće sudu u kojem će obrazložiti razloge zbog kojih nije dovršio postupak. Zbog opravdanih razloga, a nakon što zaprimi izvješće javnog bilježnika, sud može produžiti rok ili može oduzeti javnom bilježniku daljnje provođenje postupka koji mu je povjeren i povjeriti postupak drugom javnom bilježniku.⁵

Javni bilježnik ne može, osim zbog osobito opravdanih razloga, odbiti povjereni mu posao, a je li razlog opravdan odlučit će sud koji mu je povjerio posao. Nadzor nad radom javnog bilježnika kao povjerenika suda obavlja sud koji mu je povjerio posao. Kad javni bilježnik odbije povjereni posao ili kad mu sud oduzme povjereni posao, sud će narediti javnom bilježniku predaju spisa i po službenoj dužnosti izvršiti svoj nalog pri čemu sud može novčanom kaznom kazniti javnog bilježnika koji odbije izvršiti nalog suda ili odbije predati sudu spise o povjerenom poslu. Glede novčane kazne primjenjuju se na odgovarajući način odredbe zakona kojim se uređuje ovrha o kazni, a protiv rješenja o kazni dopuštena je žalba drugostupanjskom sudu, a izvanredni pravni lijekovi nisu dopušteni.⁶

U slučaju prestanka rada javnog bilježnika i promjene službenoga sjedišta javnog bilježnika, kojem je sud povjerio provođenje postupka osnivanja i obnove zemljišne knjige, postupit će se po odredbama ZJB koje se odnose na postupak s javnobilježničkim spisima nakon što se uprazni javnobilježničko mjesto. U slučaju preopterećenosti javnih bilježnika postupcima osnivanja i obnove zemljišne knjige na određenom području, nedostatka javnog bilježnika na određenom području,

3 Članak 186. ZZK

4 Članak 186. b. ZZK

5 Članak 186. c. ZZK

6 Članak 186. f. ZZK

kao i drugih opravdanih razloga spisi i predmeti povjerenog postupka osnivanja i obnove zemljišne knjige dostavit će se na daljnje postupanje sudu koji je postupak povjerio.⁷

4. ULOGA JAVNOG BILJEŽNIKA KAO POVJERENIKA SUDA U POSTUPKU SASTAVLJANJA NACRTA ZEMLJIŠNOKNJIŽNOG ULOŠKA

4.1. Ovlaštene osobe

Javni bilježnici kao povjerenici suda sastavljaju nacрте zemljišnoknjižnih uložaka u postupku osnivanja i obnove zemljišne knjige sukladno odredbama ZZK. Sve radnje osim javnog bilježnika mogu poduzimati javnobilježnički prisjednik ili javnobilježnički savjetnik u javnobilježničkom uredu.⁸

4.2. Obavijest

Kada sastavi nacrt zemljišnoknjižnog uložka javni bilježnik će o tome sastaviti obavijest koja sadrži sve činjenice važne za sastavljanje nacрта zemljišnoknjižnog uložka i čiji dio je nacrt zemljišnoknjižnog uložka. Obavijest sadrži napomenu da stranke u roku od 15 dana od dana zaprimanja obavijesti mogu pristupiti javnom bilježniku radi ispravka osobnih podataka (ispravak pogrešno, nepotpuno ili netočno unesenih podataka o imenu i prezimenu odnosno nazivu, prebivalištu odnosno sjedištu te OIB-u), a da u odnosu na ostale upise svoja prava mogu ostvariti u ispravnom postupku. Dio obavijesti čini Izvadak iz nacрта zemljišnoknjižnog uložka, zajedno s kopijom katastarskog plana. Obavijest se dostavlja osobama za koje je u postupku katarske izmjere utvrđeno da polažu prava na nekretnine za koje se sastavlja nacrt zemljišnoknjižnog uložka (osobe upisane u Popisni list), osobama upisanima u zemljišnu knjigu, kartone zemljišta i polog isprava te knjigu položenih ugovora, kao i osobama za koje javni bilježnik ocijeni da bi mogle imati pravni interes, pri čemu se dostava neće vršiti osobama upisanim u zemljišne knjige i katastar ako iz upisa nije vidljivo da im se dostava može izvršiti.⁹

4.3. Rasprava

Prema noveli ZZK rasprava u postupku sastavljanja nacрта zemljišnoknjižnog uložka održat će se samo iznimno i to u dva slučaja:

1. Kada javni bilježnik prilikom sastavljanja nacрта zemljišnoknjižnog uložka utvrdi da je potrebno održati raspravu, zakazat će se rasprava za sastavljanje uložaka na kojoj se utvrđuju sve činjenice važne za sastavljanje uložka, o

čemu javni bilježnik vodi zapisnik koji se uručuje nazočnim strankama.

2. Rasprava za sastavljanje nacрта zemljišnoknjižnog uložka uvijek će se održati kada se na nekretninama ili dijelu nekretnine predlaže upis pravne ili fizičke osobe koja priloženim ispravama nije dokazala neprekinut niz stjecanja nekretnine od upisanih vlasnika do sebe, a u postupku predočavanja nadležno općinsko državno odvjetništvo nije se usuglasilo s predloženim upisom ako je u zemljišnoj knjizi za koju se postupak provodi na toj nekretnini upisano: vlasništvo Republike Hrvatske ili pravnih prednika Republike Hrvatske, opće dobro, javno dobro ili općenarodna imovina ili društveno vlasništvo bez upisanog nositelja prava korištenja.

Zapisnik o raspravi treba sadržavati bitne izjave stranaka, podatke o ispravama koje su stranke predočile sudu te utvrđenje da je nacrt uložka sastavljen. Zapisnik potpisuju svi sudionici u postupku, a ako netko uskrati svoj potpis, u zapisniku će se navesti razlozi za to. Na raspravi za sastavljanje nacрта zemljišnoknjižnog uložka ne donosi se posebno rješenje.

Na raspravu za sastavljanje zemljišnoknjižnog uložka javni bilježnik će pozvati iste one osobe za koje je propisano da im se dostavlja Obavijest o sastavu nacрта zemljišnoknjižnog uložka, odnosno osobe za koje je u postupku katarske izmjere utvrđeno da polažu prava na nekretnine za koje se sastavlja nacrt zemljišnoknjižnog uložka (osobe upisane u Popisni list), osobe upisane u zemljišnu knjigu, kartone zemljišta i polog isprava te knjigu položenih ugovora, kao i osobe za koje javni bilježnik ocijeni da bi mogle imati pravni interes, pri čemu se neće pozivati osobe upisane u zemljišne knjige i katastar ako iz upisa nije vidljivo da im se dostava može izvršiti. U pozivu će se naznačiti da je na raspravu potrebno donijeti izvornike ili ovjerene preslike isprava koje se odnose na neupisana prava (pravo vlasništva, založno pravo te ostala knjižna prava, npr. ugovor o kupoprodaji, ugovor o darovanju, rješenje o nasljeđivanju, odluke sudova ili upravnih tijela, izvaci iz matice rođenih i slično) te ako ranije nisu priložene, da je na raspravu potrebno donijeti izvornike isprava iz kojih je vidljivo da je evidentiranije zgrada zasnovano na propisima o prostornom uređenju i gradnji ili drugim posebnim propisima. Stranku će se upozoriti ako nije moguće utvrditi vlasnika, sukladno čl.190. st. 5. ZZK upisat će se Republika Hrvatska kao vlasnik odnosno suvlasnik katastarske čestice koja je predmet postupka.¹⁰

4.4. Sastavljanje zemljišnoknjižnog uložka

Zemljišnoknjižni uložci sastavit će se prema pravilu

7 Članak 186. g. ZZK

8 Članak 186.a. ZZK

9 Članak 187. ZZK

10 Članak 187.a. ZZK

da će svaka pojedina katastarska čestica činiti zasebno zemljišnoknjižno tijelo, za koje će se sastaviti poseban zemljišnoknjižni uložak, osim ako zakonom nije drukčije određeno. Iznimno, u jedan zemljišnoknjižni uložak upisat će se više katastarskih čestica koje nisu različito opterećene, a pripadaju istom vlasniku, ako on to zahtijeva prilikom sastavljanja uloška.¹¹

4.4.1. Sastav posjedovnice

U postupcima obnove zemljišne knjige ili njezinoga dijela u prvom odjeljku posjedovnice (A I) zemljišne knjige za podatke je nadležno tijelo nadležno za katastar, dok je za podatke u drugom odjeljku posjedovnice (A II) nadležan sud odnosno javni bilježnik. U praksi to znači da u postupku obnove zemljišne knjige javni bilježnik upisuje samo podatke u drugom odjeljku posjedovnice – zabilježbe (nekretnina je vodno dobro, nekretnina je kulturno dobro, akt o uporabi, stvarna služnost i proglašenje zaštićenog područja) Najčešća je zabilježba o legalnosti građevine. Ako je u postojećoj zemljišnoj knjizi zabilježeno da za zgradu nije priložena uporabna dozvola ili drugi odgovarajući akt o uporabi takva će se zabilježba prepisati, a ukoliko stranka dostavi akt o legalnosti upisat će se odgovarajuća zabilježba. Ukoliko u postojećoj zemljišnoj knjizi nema upisa zabilježbe, javni bilježnik neće stavljati zabilježbu da akt o uporabi nije priložen.¹² Javni bilježnik odgovara za ove unesene podatke dok se podaci u prvom odjeljku posjedovnice preuzimaju automatski od katastra – broj čestice, način uporabe, izgrađenost, površina te za ove podatke odgovara tijelo nadležno za poslove katastra. Prilikom sastavljanja drugog odjeljka posjedovnice u pravilu se prenose upisi iz postojeće zemljišne knjige osim upisa čiji sadržaj ne može biti predmetom zemljišnoknjižnoga upisa (nedopušteni upisi) i upisi koji se s velikom vjerojatnošću mogu smatrati bespredmetnima jer pravo koje im je predmetom ili na koje se oni odnose ne postoji ili se trajno ne može faktično izvršavati ili je zastarjelo.¹³

4.4.2. Sastav vlastovnice

U vlastovnicu zemljišne knjige (B list) se upisuje pravo vlasništva cijelog zemljišnoknjižnog tijela, kao i ona ograničenja kojima je vlasnik osobno podvrgnut glede slobodnog upravljanja ili glede raspolaganja zemljišnoknjižnim tijelom ili suvlasničkim dijelom. U vlastovnici se čine vidljivom zabrana opterećivanja ili otuđivanja, kao i ograničenja raspolaganja zemljišnoknjižnim tijelom ili suvlasničkim dijelom koja se upisuju u teretovnicu,

a tiču se svakoga vlasnika. Kad je u zemljišnoj knjizi upisano opće dobro, to će se njegovo svojstvo učiniti vidljivim u vlastovnici, kao i tko vodi brigu, upravlja i odgovara za to dobro, s time da se to neće posebno upisivati ako brigu, upravljanje i odgovornost za opće dobro ima Republika Hrvatska. Glede javnih dobara u općoj i u javnoj uporabi pored njihova vlasnika (Republike Hrvatske odnosno jedinice lokalne uprave ili samouprave) naznačit će se u vlastovnici tijelo ili ustanova kojoj je dobro dano na upravljanje odnosno tijelo koje njime neposredno upravlja.¹⁴ U vlastovnicu poduloška upisuje se pravo vlasništva suvlasničkog dijela nekretnine za koji je otvoren poduložak, kao i ona ograničenja kojima je suvlasnik osobno podvrgnut glede slobodnog upravljanja ili glede raspolaganja suvlasničkim dijelom.¹⁵

U postupku obnove zemljišne knjige kao nositelja prava vlasništva upisat će se osoba prema podacima iz zemljišne knjige, popisnog lista ili katastarskog operata, ovisno o tome koji je podatak novijeg datuma ili prema podacima knjige položenih ugovora, pologa isprava, kao i javnih i privatnih isprava koje stranke dostave sudu/javnom bilježniku, a za koje postoje pretpostavke za stjecanje prava vlasništva prema zakonu. Moguće je provesti i druge dokaze prema pravilima izvanparničnog postupka. Osobe upisane u zemljišnu knjigu i katastar pozivaju se samo ako je iz stanja zemljišne knjige vidljivo da je moguće izvršiti dostavu.

Prilikom sastavljanja vlastovnice treba voditi računa o tome koji je podatak o vlasniku novijeg datuma – onaj od osobe zatečene u izmjeri ili podatak postojeće zemljišne knjige.

Postupak obnove ne zaustavlja pravni promet u postojećim evidencijama te je moguće da je od provedene izmjere do časa sastavljanja nacрта uloška došlo do promjene vlasništva te da je podatak zemljišne knjige noviji.¹⁶

ZZK jasno propisuje kako će postupiti sud - javni bilježnik ako se na raspravi za sastavljanje uložaka pojavi spor između više osoba oko toga koju od njih bi trebalo upisati kao nositelja knjižnog prava, te navodi kako će sud - javni bilježnik upisati u zemljišnoknjižni uložak osobu koja je upisana u popisni list koji je sastavni dio elaborata izmjere odnosno osobu upisanu u katastarski operat ako je podatak novijeg datuma od upisa u zemljišnu knjigu, a ostale osobe uputiti da svoje pravo ostvaruju u ispravnom postupku. Tek podredno ako

11 Članak 187.b. ZZK

12 Ana Končić, dipl. iur i Ana - Marija Končić: Osnivanje i obnova zemljišne knjige

13 Članak 188. i 189. ZZK

14 Članak 22. ZZK

15 Članak 14. Pravilnika o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (Zemljišnoknjižni poslovnik) („Narodne novine“ Narodne novine 81/1997, 109/2002, 153/2002, 123/2002, 14/2005, 60/2010, 60/2010, 55/2013, 63/2019)

16 Ana Končić, dipl. iur i Ana - Marija Končić: Osnivanje i obnova zemljišne knjige

nije moguće utvrditi vlasnika prema navedenom, upisat će se Republika Hrvatska kao vlasnik odnosno suvlasnik katastarske čestice koja je predmet postupka. Kao i u posjedovnicu tako i u vlastovnicu zemljišne knjige neće se unijeti nevaljani i bespredmetni upisi postojeće zemljišne knjige. ZZK također propisuje kako postupiti u sumnji koliki su suvlasnički dijelovi, navodeći da će se u tom slučaju smatrati da su oni jednaki. Također, u postupku sastavljanja uložaka upisat će se osobni identifikacijski brojevi nositelja knjižnih prava. U slučaju da se stranke ne odazovu pozivu na raspravu povodom sastavljanja uložaka i nema isprava podobnih za upis, rasprava se neće odgoditi, već će se nacrt uložka sastaviti sukladno gore navedenom.¹⁷

Osim upisa nositelja prava vlasništva u vlastovnicu će se upisati i slijedeći upisi: uknjižba nositelja prava građenja, zabilježba odbačenog prijedloga, zabilježba odbijenog prijedloga, zabilježba da zemljišnoknjižna čestica jednim dijelom predstavlja javno vodno dobro, zabilježba da zemljišnoknjižna čestica jednim dijelom predstavlja željezničku infrastrukturu, zabilježba otvaranja ispravnog postupka, zabilježba ograničenja prava na razvrgnuće suvlasništva, zabilježba da je posebni dio zgrade izgrađen bez odnosno protivno dozvoli nadležnog tijela, zabilježba uvjetovanja vlasništva, zabilježba lišenja roditeljske skrbi, zabilježba vraćanja roditeljske skrbi, zabilježba roditeljske skrbi nakon punoljetnosti, zabilježba prvenstvenog reda radi otuđenja nekretnine, zabilježba brisovne tužbe, zabilježba tužbe za ispravak, zabilježba žalbe, zabilježba postupka ispravka pogrešnog upisa, zabilježba prijave u ispravnom postupku, zabilježba prigovora u ispravnom postupku, zabilježba ograničenja vlasništva, zabilježba oročenja vlasništva, zabilježba postupka urbane komasacije, zabilježba odbačenog prigovora, zabilježba odbijenog prigovora, zabilježba izvanrednog pravnog lijeka, zabilježba otvaranja postupka predstečajne nagodbe, zabilježba otvaranja pojedinačnog ispravnog postupka, predbilježba prava vlasništva, ostali upisi - upis posebnog dijela nekretnine, zabilježba doživotnog uzdržavanja, zabilježba dosude, zabilježba spora, zabilježba tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji, zabilježba skrbništva, zabilježba postupka izvlaštenja, zabilježba pokretanja postupka, uknjižba prava vlasništva, zabilježba prijenosa vlasništva radi osiguranja tražbine, zabilježba otvaranja stečajnog postupka i zabilježba prigovora

4.4.3. Sastav teretovnice

U teretovnicu zemljišne knjige unijeti će se podaci o teretima i njihovim ovlaštenicima iz zemljišne knjige, kartona zemljišta, pologa isprava i podaci isprava

položenih u sudu te podaci popisnog lista sastavljenog u postupku katastarske izmjere odnosno predočavanja, a posebno oni koji se odnose na osnivanje založnih prava popisom imovine dok se neće prenositi upisi iz zemljišne knjige koja će se zatvoriti ako se radi o bespredmetnim upisima ili hipotekama za tražbine glede kojih su nastupili uvjeti za brisanje (ako je proteklo najmanje 30 godina od uknjižbe hipotekarne tražbine, a kad ima daljnjih upisa koji se odnose na nju – od posljednjega od tih upisa, ako nije moguće pronaći ni one koji su prema upisima ovlašteni, ni njihove pravne sljednike i ako za ovo vrijeme nisu zahtijevani niti primljeni glavnica ni kamate, niti se pravo na koji drugi način ostvarivalo te hipoteke upisane do 1. rujna 1980. koje se brišu po službenoj dužnosti ili po prijedlogu stranke).

Tereti će se u teretovnicu upisivati onim prvenstvenim redom koji dobivaju prema vremenskom redoslijedu kojim su bili uneseni u zemljišnu knjigu koja će se zatvoriti osnivanjem nove, u knjigu položenih ugovora, te po redu kojim su bili osnivani popisom sukladno odredbama Ovršnog zakona.¹⁸

U teretovnicu će se tako upisati uknjižba stvarnog tereta, uknjižba prava građenja, zabilježba zabrane raspolaganja izvlaštenom nekretninom, zabilježba odbačenog prijedloga, zabilježba odbijenog prijedloga, zabilježba otvaranja ispravnog postupka, zabilježba da strojevi koji služe nekretnini su samostalne stvari, zabilježba ograničenja na davanje u zakup ili najam, zabilježba načina upravljanja nekretninom, zabilježba - ključ raspodjele troškova cijele nekretnine i doprinosa zajedničkoj pričuvi, zabilježba pridržaja prvenstvenog reda, zabilježba zabrane otuđenja nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske (po zakonu o otoci-ma), zabilježba ograničenje založnog prava, zabilježba ograničenje stvarnog tereta u korist osobe, zabilježba ograničenje podzaložnog prava, zabilježba ograničenje stvarne služnosti, zabilježba ograničenje osobne služnosti, zabilježba ograničenje stvarnog tereta u korist nekretnine, zabilježba ograničenje prvokupa, zabilježba ograničenje zakupa, zabilježba ograničenje najma, zabilježba ograničenje nazadkupa, zabilježba ograničenje koncesije, zabilježba oročenja stvarne služnosti, zabilježba oročenja osobne služnosti, zabilježba oročenja stvarnog tereta u korist nekretnine, zabilježba oročenja stvarnog tereta u korist osobe, zabilježba oročenja prava građenja, zabilježba oročenja založnog prava, zabilježba oročenja podzaložnog prava, zabilježba oročenja prvokupa, zabilježba oročenja zakupa, zabilježba oročenja najma, zabilježba oročenja nazadkupa, zabilježba oročenja koncesije, zabilježba uvjetovanja stvarne služnosti, zabilježba uvjetovanja osobne

17 Članak 190. ZZK

18 Članak 192. ZZK

služnosti, zabilježba uvjetovanja stvarnog tereta u korist nekretnine, zabilježba uvjetovanja stvarnog tereta u korist osobe, zabilježba uvjetovanja založnog prava, zabilježba uvjetovanja podzaložnog prava, zabilježba uvjetovanja prvokupa, zabilježba uvjetovanja zakupa, zabilježba uvjetovanja najma, zabilježba uvjetovanja nazadkupa, zabilježba uvjetovanja koncesije, zabilježba zabrane i ograničenja raspolaganja u prethodnom postupku (u postupku radi utvrđivanja uvjeta za otvaranje stečajnog postupka), zabilježba prvenstvenog reda radi osnivanja založnog prava, zabilježba otkaza hipotekarne tražbine, zabilježba hipotekarne tužbe, zabilježba imenovanja upravitelja, zabilježba opoziva upravitelja, zabilježba brisovne tužbe, zabilježba tužbe za ispravak, zabilježba žalbe, zabilježba postupka ispravka pogrešnog upisa, zabilježba prijave u ispravnom postupku, zabilježba prigovora u ispravnom postupku, zabilježba odbačenog prigovora, zabilježba odbijenog prigovora, zabilježba izvanrednog pravnog lijeka, zabilježba otvaranja postupka predstečajne nagodbe, uknjižba založnog prava, zabilježba zabrane otuđenja i zabrana opterećenja nekretnine založnim pravom, uknjižba prava prvokupa, uknjižba prava zakupa, uknjižba prava nazadkupa, uknjižba prava najma, uknjižba koncesije, uknjižba ustupanja založnog prava, zabilježba otvaranja pojedinačnog ispravnog postupka, zabilježba spora, zabilježba tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji, zabilježba skrbništva, zabilježba postupka izvlaštenja, uknjižba osobne služnosti - pravo plodouživanja, uknjižba osobne služnosti - pravo uporabe, uknjižba osobne služnosti - pravo stanovanja, uknjižba stvarne služnosti, uknjižba stvarne služnosti - nepravilna služnost, uknjižba promjene prvenstvenog reda založnog prava, zabilježba ovrhe, zabilježba odbijanja ovrhe, zabilježba ovršivosti tražbine, zabilježba obveze brisanja hipoteke, zabilježba - sporedni uložak, zabilježba - glavni uložak, zabilježba privremene mjere zabranom otuđenja i opterećenja, zabilježba tražbine socijalne pomoći, zabilježba pokretanja postupka, zabilježba zabrane opterećenja nekretnine prenijete radi osiguranja tražbine, zabilježba zabrane otuđenja i/ili opterećenja na temelju pravnog posla, predbilježba založnog prava, uknjižba založnog prava, zabilježba otvaranja stečajnog postupka i zabilježba prigovora.

5. OTVARANJE ZEMLJIŠNE KNJIGE I ISPRAVNI POSTUPAK

5.1. OTVARANJE ZEMLJIŠNE KNJIGE

Zemljišna knjiga (odnosno njezin dio ako se postupak provodi za dio ili po dijelovima katastarske općine), osnovana je ili obnovljena onoga dana kada

sud odlukom o otvaranju zemljišne knjige ili dijela zemljišne knjige utvrdi da su sastavljeni svi zemljišnoknjižni ulošci za koje se provodio postupak. Odluku donosi predsjednik suda ili sudac kojeg za to ovlasti predsjednik suda te ta odluka sadrži brojeve katastarskih čestica zemljišne knjige koja se otvara. S danom otvaranja zemljišne knjige zatvara se cijela ili dio zemljišne knjige, knjige položenih ugovora i kartona zemljišta koji su do tada bili u uporabi.

Do zaprimanja odluke o otvaranju zemljišne knjige ili dijela zemljišne knjige sud odnosno javni bilježnik kao povjerenik suda u postupcima koji su mu povjereni je dužan održavati stanje već raspravljenih uložaka, tako da se u njih upišu sve promjene koje su provedene u postojećoj zemljišnoj knjizi, knjizi položenih ugovora i kartonima zemljišta. Ako je u postojećoj zemljišnoj knjizi došlo do promjene koja se ne može provesti u već raspravljenom ulošku, do otvaranja zemljišne knjige zadržat će se stanje kakvo je utvrđeno prilikom sastavljanja uložaka, a u takav uložak nove zemljišne knjige prenijet će se plombe upisa iz postojeće zemljišne knjige te će se po službenoj dužnosti, nakon otvaranja zemljišne knjige, upisati zabilježba prijave ili prigovora. U odnosu na predmete u kojima nije donesena odluka o upisu, plombe će se prenijeti u zemljišnu knjigu koja se otvara. Ako se prijedlogu za upis, čija je plomba prenesena u novu zemljišnu knjigu, ne bi moglo udovoljiti s obzirom na stanje nove zemljišne knjige, taj će se prijedlog smatrati prijavom za upis u ispravnom postupku.¹⁹

5.2. ISPRAVNI POSTUPAK

Istovremeno se otvara ispravni postupak, o čemu sud objavljuje oglas po službenoj dužnosti na e-Oglasnoj ploči, oglasnoj ploči nadležnog suda, nadležnog ureda za katastar, jedinice lokalne samouprave ili na drugi odgovarajući način. Sve osobe koje nisu zadovoljne upisom mogu u roku za ispravak, koji ne može biti kraći od mjesec dana niti duži od tri mjeseca, računajući od dana objave oglasa na e-Oglasnoj ploči, podnijeti prijavu – prigovor. Prijave (prijedlog da u zemljišnu knjigu treba upisati nešto što u nju nije upisano), kao i prigovori (da bi neki upis ili njegov prvenstveni red trebalo izmijeniti, nadopuniti ili izbrisati) podnose se zemljišnoknjižnom sudu.

5.3. RASPRAVA ZA ISPRAVAK

Raspravu za ispravak provodi i donosi odluku, u pravilu zemljišnoknjižni sud, prema pravilima izvanparničnoga postupka, dok se iznimno javnom bilježniku može povjeriti provođenje tog postupka, ako je postupak osnivanja odnosno obnove zemljišne knjige za tu katastarsku općinu bio povje-

¹⁹ Članak 193. ZZK

ren javnom bilježniku i to onom javnom bilježniku koji je provodio postupak obnove zemljišne knjige. U tom slučaju javni bilježnik je dužan donijeti nacrt odluke povodom zaprimljenih prijava i prigovora u roku od 90 dana od isteka zadnjeg dana roka za ispravak, a sud je dužan na temelju dostavljenog nacrta odluke donijeti odluku u roku od 30 dana od dana zaprimanja nacrta odluke.²⁰

Na raspravu za ispravak sud-javni bilježnik poziva: osobe koje su podnijele svoje prijave i prigovore, osobe protiv čijih su upisa te prijave i prigovori podneseni te može pozvati i osobe za koje prema sadržaju zemljišnih knjiga proizlazi da bi mogle imati pravni interes. Ako neka od pozvanih osoba ne dođe, to ne odgađa održavanje rasprave za ispravak niti znači da je nenazočna osoba povukla svoju prijavu ili prigovor, niti da priznaje tuđe prijave ili prigovore već će u slučaju neodazivanja uredno pozvanih osoba donijeti odluka bez odgađanja na temelju stanja spisa. Nitko nije ovlašten zahtijevati odgodu rasprave niti povrat u prijašnje stanje te će se na sve navedeno stranke upozoriti u pozivu na raspravu za ispravak.²¹

Na raspravi za ispravak sud -javni bilježnik će dati priliku nazočnima da obrazlože svoje pravodobno podnesene prijave i prigovore, da se očituju na tuđe te da u prilog svojim tvrdnjama ponude dokaze koje bi na toj raspravi bilo moguće odmah izvesti te će omogućiti nazočnima da se na raspravi za ispravak postignu sporazum koji će uzeti na zapisnik. Na raspravi za ispravak izvest će se dokazi koje sud – javni bilježnik smatra potrebnima. Ako su prijave i prigovori pristigli nakon isteka roka za ispravak odbacit će se kao nepravodobni u roku od 15 dana od dana zaprimanja.²²

Kad sud - javni bilježnik ocijeni da su sva pitanja dovoljno raspravljena zaključit će raspravu te će donijeti i proglasiti svoju odluku. Odlukom može potpuno ili djelomično usvojiti, odbiti ili odbaciti prijavu upisa odnosno prigovor na upise ili njihov prvenstveni red. U odluci kojom usvaja prijavu upisa ili prigovor na upis sud će dopustiti odgovarajuće upise i narediti njihovu provedbu. Protiv ovih odluka ne može se uložiti žalba, ali ona ne sprječava ostvarivanje prava u parnici pred sudom ili u postupku pred drugim nadležnim tijelom.²³

Ustanovi li sud-javni bilježnik da bi za postupanje po prijavi ili prigovoru bilo nužno izmijeniti upis u posjedovnici o površini, obliku, adresi, načinu uporabe ili izgrađenosti katastarske čestice, on toj prijavi ili prigovoru neće udovoljiti, već će je odbaciti bez provođenja rasprave, a zabilježbu prigovora brisat će po službenoj dužnosti kada rješenje o

odbacivanju postane pravomoćno. O prijavama i prigovorima glede upisa u vlastovnicu i teretovnicu o kojima su svi nazočni postigli sporazum sud-javni bilježnik će odlučiti u skladu s tim sporazumom, ako je on dopušten i moguće ga je provesti. O prijavama i prigovorima glede upisa u vlastovnicu i teretovnicu o kojima nazočni nisu postigli sporazum sud će odlučiti po pravičnoj ocjeni. Sud-javni bilježnik će uputiti osobe čije prijave ili prigovore nije usvojio u cijelosti ili djelomično, kao i one čiji je upis ili prvenstveni red upisa svojom odlukom odredio izmijeniti, nadopuniti ili izbrisati da svake navodno pravo ostvaruju u parnici tužbom za ispravak. Ako se tužba za ispravak podnese u roku od 30 dana od dana dostave rješenja donesenog u ispravnom postupku, sud-javni bilježnik će, kad mu bude dokazano da je tužba podnesena, zabilježbu prijave ili prigovora zamijeniti zabilježbom spora.²⁴

Na osnovi odluke suda donesene na raspravi za ispravak kojom je sud prihvatio prijavu za upis ili usvojio prigovor o upisu ili njegovu prvenstvenom redu provest će se njime naredeni upisi u zemljišnoj knjizi. Ako je na raspravi postignut sporazum o prijavama ili prigovorima, zabilježba prijave i prigovora izbrisat će se s provođenjem upisa. Sud-javni bilježnik će po službenoj dužnosti izbrisati sve zabilježbe prijave i prigovora o kojima nije postignut sporazum nakon isteka roka od 30 dana od dana dostave rješenja o njihovoj osnovanosti, a i prije ako su zamijenjene zabilježbom spora. Ako u otvorenom roku za ispravak nisu podnesene prijave ili prigovori, sud-javni bilježnik će brisati zabilježbu tijekom roka za ispravak bez provođenja rasprave po službenoj dužnosti.²⁵

Na tužbu za ispravak kojom će zahtijevati ispravak upisa u zemljišnu knjigu pokretanjem parnice ili drugoga postupka pred nadležnim tijelom imaju pravo osobe o čijim prijavama ili prigovorima sud nije u cijelosti ili dijelu udovoljio u ispravnom postupku u roku od 30 dana od dana zaprimanja rješenja te osobe čiji je upis ili prvenstveni red upisa odlukom donesenom u ispravnom postupku sud naredio izmijeniti, nadopuniti ili izbrisati. Pravo tužbom zahtijevati ispravak prestaje istekom rokova određenih ZZK za podizanje brisovne tužbe, s tim da trogodišnji rok počinje teći od časa provedbe spornoga upisa odnosno otkad je dostavljeno rješenje o odbijanju prijave ili prigovora. Na tužbu za ispravak na odgovarajući se način primjenjuju pravila po kojima se u slučaju brisovne tužbe štite osobe koje su postupale s povjerenjem u potpunost i istinitost zemljišnih knjiga. Na tužbu za ispravak na odgovarajući se način primjenjuju pravila ZZK o zabilježbi spora.²⁶

20 Članak 199. ZZK

21 Članak 200. ZZK

22 Članak 201. ZZK

23 Članak 202. ZZK

24 Članak 203. ZZK

25 Članak 204. ZZK

26 Članak 205. ZZK

6. NAGRADA I NAKNADE TROŠKOVA JAVNOG BILJEŽNIKA KAO POVJERENIKA SUDA U POSTUPKU OSNIVANJA I OBNOVE ZEMLJIŠNE KNJIGE

Nagrada i naknade troškova javnog bilježnika kao povjerenika suda u postupku osnivanja i obnove zemljišne knjige propisani su odredbama ZZK i Pravilnikom o visini nagrade i naknade troškova javnog bilježnika kao povjerenika suda u postupku osnivanja i obnove zemljišne knjige (Pravilnikom).

Javnom bilježniku kao povjereniku suda u provođenju postupaka pripada jedinstvena nagrada za provođenje poslova osnivanja i obnove zemljišne knjige i postupaka izrade nacrtu odluka povodom zaprimljenih prijava i prigovora u postupku u kojem je taj javni bilježnik bio povjerenik suda u neto iznosu od 20,00 eura po jednoj katastarskoj čestici za koju je sastavljen nacrt zemljišnoknjižnog uložaka.²⁷ Također, javnom bilježniku pripada pravo na naknadu stvarnog troška.

Pravilnik propisuje kako će nakon što javni bilježnik sastavi sve nacрте zemljišnoknjižnih uložaka obavijestiti sud da je dovršen postupak sastavljanja nacrtu zemljišnoknjižnih uložaka za katastarsku općinu odnosno dio katastarske općine, ako se postupak provodi za dio katastarske općine ili po dijelovima. Obavijest treba sadržavati i podatak o ukupnom broju katastarskih čestica za koje su sastavljeni nacrti zemljišnoknjižnih uložaka, ime i prezime javnog bilježnika, adresa javnobilježničkog ureda, OIB te broj računa javnog bilježnika na koji se treba izvršiti uplata. Sud će navedenu obavijest i odluku o otvaranju zemljišne knjige dostaviti ministarstvu nadležnom za poslove pravosuđa.²⁸

Međutim, ZZK zadnjom novelom propisuje da je javni bilježnik dužan najkasnije do petog u mjesecu dostaviti nadležnom sudu i ministarstvu nadležnom za poslove pravosuđa izvještaj o ukupnom broju katastarskih čestica za koje su sastavljeni nacrti zemljišnoknjižnih uložaka, a koji izvještaj sadrži i sve potrebne podatke za uplatu nagrade i naknade za rad javnog bilježnika²⁹ slijedom čega se nagrada javnom bilježniku isplaćuje mjesečno za sastavljene nacрте zemljišnoknjižnih uložaka u prethodnom mjesecu.

7. ZAKLJUČAK

U Republici Hrvatskoj još uvijek postoji veliki broj katastarskih općina u kojima zemljišne knjige nisu ažurne, unatoč dugogodišnjem radu sudova. S druge strane, vidljiv je napredak općina i gradova u kojima su provedeni postupci obnove zemljišnih

knjiga. Obnova zemljišne knjige ključan je čimbenik u osiguravanju pravne sigurnosti pravnog prometa nekretnina, ali i u drugim domenama korištenja nekretnina, primjerice u turizmu. Jedinice lokalne samouprave su također pokazale interes za provođenje ovih postupaka radi bržeg rješavanja imovinsko – pravnih odnosa kao preduvjeta za povlačenje sredstava iz europskih fondova. Kao postupak koji obuhvaća usklađenje stvarnog zemljišnoknjižnog stanja s onim postojećim zemljišnoknjižnim stanjem, svojom provedbom stvara sigurno okruženje na tržištu nekretnina, štiti prava vlasnika i trećih osoba te doprinosi ekonomskom razvoju, kako na lokalnoj razini tako i šire. Zakonodavac je ovdje prepoznao ulogu javnog bilježnika kao nepristranog povjerenika uključivši ga u ovaj postupak pri čemu, kao i kod drugih povjerenih poslova javnom bilježniku, može doći do značajnog rasterećenja sudova koji su nerijetko preopterećeni. Javni bilježnici svojim znanjem i stručnošću mogu u bitnom doprinijeti bržem i učinkovitijem provođenju ovih postupaka. Uloga javnih bilježnika pri tome prelazi samo sudjelovanje u izradi nacrtu zemljišnoknjižnih uložaka već sudjelovanje javnih bilježnika jamči pravnu sigurnost i učinkovitost cjelokupnog postupka. Samim time postižu se dugoročne posljedice koje se odražavaju u jačanju tržišta nekretnina, razvoju lokalne i šire zajednice, rastu ulaganja, usklađenju s europskim standardima te gospodarskom razvoju Republike Hrvatske.

IZVORI

ČLANCI

- Ana Končić, dipl. iur i Ana - Marija Končić: Osnivanje i obnova zemljišne knjige

PROPISI:

- Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ 63/2019, 128/2022, 155/2023, 127/2024 – dalje ZZK)

- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina („Narodne novine“ 112/2018, 39/2022, 152/2024)

- Zakon o javnom bilježništvu („Narodne novine“ 78/1993, 29/1994, 162/1998, 16/2007, 75/2009, 120/2016, 57/2022)

- Pravilnik o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (Zemljišnoknjižni poslovnik) („Narodne novine“ Narodne novine 81/1997, 109/2002, 153/2002, 123/2002, 14/2005, 60/2010, 60/2010, 55/2013, 63/2019)

- Pravilnik o visini nagrade i naknade troškova javnog bilježnika kao povjerenika suda u postupku osnivanja i obnove zemljišne knjige („Narodne novine“ 150/23)

IZVORI PREUZETI S INTERNETA:

https://e-justice.europa.eu/topics/registers-business-insolvency-land/land-registers-eu-countries/hr_hr

²⁷ Članak 7. i 3. Pravilnika

²⁸ Članak 11. Pravilnika

²⁹ Članak 186.d. ZZK