

<https://doi.org/10.67252/gl.2026.80.2.2>

Stručni članak / Professional Article



Usklađenje podataka katastra nekretnina i zemljišne knjige

Ljiljana MATUŠKO ANTONIĆ – Zagreb¹

SAŽETAK. Modernizacija zemljišnih knjiga usmjerena je na usklađenje podataka katastra nekretnina i podataka u zemljišnoj knjizi te unos podataka u Bazu zemljišnoknjižnih podataka kao dijela Zajedničkog informacijskog sustava. Kako bi se uskladili podaci sadržani u katastru nekretnina i zemljišnoj knjizi potrebno je provesti postupke za usklađenje podataka o nekretnini (površina, oblik i izgrađenost katastarske čestice), ali i podatke o nositeljima prava na nekretnini. Odredbama Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina kao i Zakona o zemljišnim knjigama propisani su postupci radi usklađenja podataka o nekretninama. Usklađeni podaci temelj su pravne sigurnost u prometu nekretnina, ali i stvaranje Zajedničkog informacijskog sustava (ZIS) jer se u informacijski sustav pohranjuju, održavaju i vode svi podaci o nekretnini.

Ključne riječi: katastarska izmjera, katastarski operat, katastar nekretnina, osnivanje i obnova zemljišnih knjiga.

1. Uvod

Privatno vlasništvo na nekretninama bio je dominantan oblik vlasništva do 1945. godine. Promjene društvenog uređenja pratila su i promjene vlasništva na nekretninama. Režim društvenog vlasništva na nekretninama ukinut je donošenjem Ustava Republike Hrvatske² čime je započet postupak pretvorbe

¹ dr. sc. Ljiljana Matuško Antić, Općinski građanski sud u Zagrebu, Ulica grada Vukovara 84, HR-10000 Zagreb, Hrvatska, e-mail: ljiljana.matusko@tvz.hr

² Narodne novine broj 56/1990, 135/1997, 113/2000, 28/2001, 76/2010, 5/2014

društvenog vlasništva u privatno vlasništvo. Donijet je niz zakonskih propisa na temelju kojih je izvršena pretvorba društvenog vlasništva na pokretninama i nekretninama dok je postupak pretvorbe društvenog vlasništva dovršen donošenjem Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima³ koji u svojim odredbama propisuje uspostavu jednovrsnosti vlasništva prema zatečenom stanju zemljišnih knjiga. Stupanjem na snagu Zakona o zemljišnim knjigama⁴ i Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina⁵ započela je izgradnja uređenoga sustava vođenja evidencije podataka o nekretnini. Uređeni sustav evidencije o nekretninama učinkovito će odgovoriti zahtjevima tržišta nekretnina i povećati pravnu sigurnost u prometu nekretninama.

2. Stjecanje prava vlasništva

Sustav zemljišnih knjiga u Republici Hrvatskoj načelno se nije mijenjao od 1855. godine, a promjene podataka na nekretninama (površina, oblik, izgrađenost nekretnine) izvršene u katastarskoj evidenciji u većini slučajeva nisu se provodile u zemljišnoj knjizi (Simonneti 2010). Neusklađeno zemljišnoknjižno i katastarsko stanje u postupcima pretvorbe društvenog vlasništva u privatno vlasništvo uzrok su daljnjih problema u stvaranju suvremenog i učinkovitoga informatičkog sustava zemljišne knjige.

Na početku provođenja reforme zemljišnih knjiga 1999. godine utvrđeno je da se podaci koji u zemljišnim knjigama opisuju imovinu u 50% slučajeva razlikuju od podatka u uredima za katastar (odstupanja se kreću u rasponu od 10% do 90%), a kada je 1992. godine započet proces privatizacije i denacionalizacije na vidjelo je izašla neusklađenost između zemljišnih knjiga i katastra zemljišta obzirom na granice čestica, opis nekretnine i vlasništvo. Utvrđeno je da veći broj nekretnina nije unesen u katastar zemljišta, a mnoge su kuće izgrađene bez građevinske i uporabne dozvole. U nekim slučajevima listovi katastarskog plana izrađeni su još 1905. godine, a vrlo mali broj je obnovljen računajući od nacionalizacije tj. od 1945. godine. U područjima gdje su katastarski operati i planovi aktualniji od zemljišnih knjiga isti su netočni u 30% slučajeva⁶.

Odredbama Zakona o zemljišnim knjigama koji je stupio na snagu 1. siječnja 1997. godine reguliran je među inim sastav zemljišnoknjižnog tijela, upis nekretnina u zemljišne knjige, posebni zemljišnoknjižni postupci, postupak obnove, dopune i osnivanja zemljišnih knjiga.

Stupanjem na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima stvarno pravno uređenje odnosa u Republici Hrvatskoj temelji se u cijelosti na privat-

³ Narodne novine broj 96/91, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15-pročišćeni tekst, 94/17, dalje: ZV

⁴ Narodne novine broj 63/19, 128/22, 155/23, 127/24, dalje: ZZK.

⁵ Narodne novine broj 128/99, a potom je donesen novi Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina - Narodne novine broj 16/07., 152/08., 124/10. i 56/13. Sada je na snazi Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina - Narodne novine broj 112/18, 39722, 152/24.

⁶ Podatci Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije

nom vlasništvu, jednovrsnosti vlasništva i jedinstvu nekretnine. Usporedno donesene su izmjene i dopune Zakona državnoj izmjeri i katastru nekretnina.

2.1. Stjecanje prava vlasništva

Pravo vlasništva neograničeno je stvarno pravo. Vlasništvo kao stvarno pravo na određenoj stvari ovlašćuje svojeg nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakog drugog isključi iz tog ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima⁷. U granicama tih ovlaštenja vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari. Vlasništvo štiti i Ustav Republike Hrvatske koji u odredbi čl. 48. propisuje da se jamči pravo vlasništva, te je propisano da vlasništvo obvezuje, a nositelji vlasničkoga prava i njihovi korisnici dužni su pridonositi općem dobru. Zajamčeno je i stjecanje prava vlasništva stranim osobama koje mogu stjecati pravo vlasništva uz uvjete određene zakonom. Europska Konvencija za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda⁸ po Protokolu 1 jamči zaštitu prava vlasništva⁹. U Prvom Protokolu Konvencije odredbom članka 1 propisano je da svaka fizička ili pravna osoba ima pravo na mirno uživanje svojega vlasništva. Nitko se ne smije lišiti svoga vlasništva, osim u javnom interesu, i to samo uz uvjete predviđene zakonom i općim načelima međunarodnog prava¹⁰.

Osim Konvencije i Povelja o temeljnim pravima Europske unije¹¹ u odredbi članka 17. propisuje pravo vlasništva na način svatko ima pravo na vlasništvo nad svojom, na zakonit način stečenom imovinom, koristiti je, njome raspolagati i ostaviti je u nasljedstvo. Imovina nikome ne može biti oduzeta, osim u slučaju zaštite javnog interesa ili u slučajevima i pod uvjetima koje propisuje zakon, ako se pravodobno isplati odšteta za njezin gubitak. Korištenje imovine može biti regulirano zakonom u mjeri u kojoj to zahtjeva opći interes.

2.2. Pravna osnova stjecanja vlasništva

Vlasništvo se može steći na temelju pravnoga posla, odluke suda, odnosno druge nadležne vlasti, nasljeđivanjem i na temelju zakona¹².

2.2.1. Stjecanja vlasništva na temelju pravnog posla

Na temelju valjanoga pravnoga posla kojemu je cilj stjecanje vlasništva prelazi vlasništvo s dotadašnjega vlasnika na stjecatelja, a na način određen zakonom.

⁷ čl. 30. ZV-a

⁸ Međunarodni ugovori Narodne novine broj 18/97, 6/99, 14/02, 13/03, 9/05, 1/06, 2/10 i 13/97 – u daljnjem tekstu: Konvencija

⁹ Konvencija je na snazi u Republici Hrvatskoj od 5. studenog 1997. g.

¹⁰ Pritom se mora voditi računa da Europski sud za ljudska prava pojam vlasništva pojednostavljeno poistovjećuje s imovinom uopće pa čak vlasničkopravnu zaštitu uživa i buduće izgledno povećanje imovine.

¹¹ 2007/C 303/01 – u daljnjem tekstu: Povelja

¹² Odredba čl. 114. ZV-a, u svezi s odredbom čl. 119. ZV-a

Stjecatelj vlasništva vlasništvo nekretnine stječe na temelju valjano očitovane volje dotadašnjega vlasnika usmjerene na to da njegovo vlasništvo prijeđe na stjecatelja, ako zakonom nije određeno drukčije (lat. *titulus*). Vlasništvo na nekretninama stječe se uknjižbom u zemljišnu knjigu, ako zakon ne omogućuje da se vlasništvo nekretnine stekne nekim drugim upisom u zemljišnu knjigu (lat. *modus*).

2.2.2. Stjecanje prava vlasništva nasljeđivanjem

Nasljednik stječe prava iza ostavitelja u času smrti ostavitelja. Upis u zemljišne knjige je deklaratorni upis, jer je nasljednik stekao pravo vlasništva konstitutivno (u času smrti ostavitelja). Vrlo često se u pravnom prometu nekretninama kao dokaz izvanknjižnog prijenosa vlasništva dostavlja rješenje o naknadno pronađenoj imovini. Člankom 115. stavakom 2. ZV-a propisano je da se na temelju pravnoga posla ne može se steći vlasništvo preko granice otuđivateljeve ovlasti da raspolaže stvarju, osim kad stjecanje vlasništva u dobroj vjeri uživa zaštitu.

Ako treća osoba, izvanknjižni stjecatelj, dokaže da je na njega preneseno vlasništvo za života ostavitelja, tada nasljednik na temelju rješenja o naknadno pronađenoj imovini nije stekao pravo na nekretnini jer takvo pravo nije imao niti njegov pravni prednik (ostavitelj).

2.2.3. Stjecanje vlasništva *ex lege*

Kad je zakon odredio da će se vlasništvo steći ispunjenjem određenih pretpostavaka koje nisu pravni posao, nasljeđivanje, odluka suda ili drugoga tijela na temelju kojega se stječe vlasništvo, onaj kome se glede neke stvari ispune te pretpostavke stječe samim tim pravo vlasništva na njoj u trenutku ispunjenja tih pretpostavaka. Stjecanjem vlasništva na temelju zakona prestaju sva stvarna prava koja su do tada postojala na odnosnoj stvari, osim onih za koje je stjecatelj znao da postoje ili je to morao znati. Sud odlučuje u postupku upisa u zemljišne knjige o statusu javnog dobra u općoj uporabi tj. o pravnom statusu javnog dobra u općoj uporabi prema faktičnom stanju, a ne stanju koje je upisano u zemljišne knjige i katastar nekretnina¹³.

2.2.4. Dosjelošt

Dosjelošću se stječe pravo vlasništvo stvari samostalnim posjedom stvari. Posjed stvari treba imati zakonom određenu kakvoću i neprekidno trajanje kroz zakonom određeno vrijeme. Samostalni posjednik nekretnine stječe vlasništvo

¹³ „...Međutim okolnost da je određena nekretnina u katastru evidentirana i u zemljišnoj knjizi upisana kao javno dobro u općoj uporabi ne mora značiti da se doista radi o takvom statusu nekretnine ako se ona faktično ne koristi kao dobro u općoj uporabi. Prvostupanjski sud je utvrdio da kćbr... uistinu nikada nije korištena kao javno dobro, dakle faktično nije niti imala svojstvo javnog dobra, a takva nekretnina, prema shvaćanju ovog suda drugog stupnja, može biti predmetom stjecanja prava vlasništva (tako i VSRH Revt 243/2011, Rev-537/1999)“ – odluka Županijskog suda u Bjelovaru, poslovni broj 502/16 od 13.09.2018.

dosjelošću protekom deset godina neprekidnoga samostalnog posjedovanja ako je njegov posjed zakonit, istinit i pošten, odnosno ako njegov posjed nije zakonit, istinit i pošten tada stječe pravo vlasništva protekom dvadeset godina ako je njegov posjed barem pošten.

Samostalni posjednik stvari u vlasništvu Republike Hrvatske, županija i jedinica lokalne samouprave i jedinica lokalne samouprave i uprave i s njima izjednačenih pravnih osoba, kao i stvari u vlasništvu crkve ili drugih pravnih osoba koje ne traže za sebe dobitak nego služe za dobrotvorne ili druge općekorisne svrhe, steći će dosjelošću vlasništvo tih stvari tek pošto je njegov zakonit, istinit i pošten, ili barem pošten, samostalni posjed neprekidno trajao dvostruko vrijeme.

Na sjednici Građanskog odjela Vrhovnog suda Republike Hrvatske, broj Su IV-56/19 od 14. veljače 2019. godine, zauzeto je pravno shvaćanje da pretpostavke za stjecanje prava vlasništva dosjelošću (kvaliteta i trajanje posjeda, sposobnost posjednika biti vlasnikom stvari te sposobnost stvari da bude u vlasništvu) moraju biti ispunjene u vrijeme podnošenja tužbe.

3. Upisa nekretnina i vlasništva u zemljišne knjige i katastar nekretnina

Nositelji prava na nekretninama nakon ukidanja društvenog vlasništva pokrenuli su postupke radi usklađenja zemljišnoknjižnog stanja i katastarskog stanja radi uspostave jedinstva nekretnina.

O pravnom stanju nekretnina mjerodavnom za pravni promet, vode se zemljišne knjige, ako za neka zemljišta nije što posebno određeno. U zemljišne knjige upisuju se stvarna prava na zemljištima, a i druga prava za koja je to posebnim zakonima određeno. U odnosu na podatke o nekretnini mjerodavni su podaci sadržani u katastru nekretnina. Podaci katastra nekretnina temelj su za zemljišne knjige koje vode zemljišnoknjižni odjeli općinskih sudova. Katastar nekretnina je evidencija koja sadrži podatke o česticama zemljine površine i zgradama koje trajno leže na zemljinoj površini ili ispod nje te o posebnim pravnim režimima na zemljinoj površini. Zemljišnoknjižni odjeli općinskih sudova dužni su područnim uredima za katastar odnosno tijelu nadležnom za katastarske i geodetske poslove Grada Zagreba dostaviti svoja rješenja koja utječu na podatke u katastru nekretnina odmah po njihovoj provedbi u zemljišnoj knjizi.

3.1. Zajednički informacijski sustav

Dvojni režim vlasništva na nekretnini (društveno vlasništvo i privatno vlasništvo) tijekom 45 godina režima društvenog vlasništva imalo je posljedicu zanemarivanja upisa promjena na nekretninama u zemljišnoj knjizi, dočim je vođenje podataka o nekretninama u katastarskom operatu katastra zemljišta imalo značajnu ulogu u prometu nekretninama. Podaci upisani u katastar zemljišta bili su značajni i za porezni sustav. Dvostruko vođenje podataka o

nekretninama kao i nositeljima prava vlasništva i drugih stvarnih prava imalo je za posljedicu neusklađenost podataka o nekretnini i nositeljima prava na nekretninama. Modernizacija sustava zemljišnih knjiga i katastra nekretnina ima za cilj povećanje prometa na tržištu nekretnina, ubrzanje transakcije na nekretnini (promjenu prava vlasništva, upis založnog prava na nekretnini i drugo) s ciljem da se omogući siguran pravni promet nekretninama.

Modernizacija zemljišnih knjiga i katastra zemljišta/nekretnina objedinjuje podatke o nekretnini i nositeljima prava na nekretninama što omogućava da dvostruka evidencija (evidencija o nekretnini i o nositeljima prava na nekretnini) ne dovodi do neujednačenosti podataka u zemljišnim knjigama i katastarskom operatu katastra nekretnina. Podaci o nekretnini u zemljišnoj knjizi temelje se na podacima katastarskog operata odnosno katastarske izmjere.

Usklađeni podaci zemljišne knjige i katastra vode se u Bazi zemljišnih podataka (dalje: BZP). U BZP-u podatke o imenu katastarske općine, broju katastarske čestice, adresi katastarske čestice, obliku, površini, izgrađenosti i načinu uporabe katastarske čestice vodi središnje tijelo državne uprave nadležno za poslove državne izmjere i katastarsa nekretnina (dalje: tijelo nadležno za katastar), a sudovi vode podatke o nositeljima knjižnih prava, pravnim činjenicama i osobnim odnosima.

Zajednički informacijski sustav (ZIS) je informacijski sustav u kojem se pohranjuju, održavaju i vode svi podaci zemljišnih knjiga i katastra.

Kako bi se unijeli usklađeni podaci zemljišne knjige i katastra nekretnina u BZP, koji je sastavni dio Zajedničkog informacijskog sustava potrebno je prethodno uskladiti podatke o nekretnini i nositeljima prava vlasništva i drugih stvarnih prava na nekretninama. Dok se ne usklade podaci sadržani u zemljišnoj knjizi i katastru nekretnina potrebno je održavati i postojeće sustave jer i dalje se provode promjene na zemljištu i prenosi se pravo vlasništva i druga stvarna prava u prometu nekretninama za vrijeme informatizacije podataka zemljišnih knjiga i katastra nekretnina.

4. Izrada katastarskog operata katastra nekretnina

4.1. Katastarska izmjera

Katastar nekretnina je evidencija koja sadrži podatke o česticama zemljine površine i zgradama koje trajno leže na zemljinoj površini ili ispod nje te o posebnim pravnim režimima na zemljinoj površini. Osnovna prostorna jedinica katastra nekretnina je katastarska čestica. Katastarska čestica dio je područja katastarske općine odnosno katastarskog područja na moru određen brojem katastarske čestice i njezinim granicama, a identifikator katastarske čestice sastoji se od matičnog broja katastarske općine odnosno katastarskog područja na moru i broja katastarske čestice (čl. 23. i čl. 24. Zakona o državnoj izmjeri

i katastru nekretnina¹⁴). Katastarske čestice katastra nekretnina osnivaju se stavljanjem u službenu uporabu katastarskog operata katastra nekretnina ili pravomoćnim rješenjem donesenim u upravnom postupku¹⁵.

Podacima o međama i drugim granicama opisuje se položaj i oblik katastarske čestice. Adresom katastarske čestice iskazuje se položaj katastarske čestice tako da se iskaže njezina pripadnost rudini, ulici, trgu ili drugom geografskom imenu. U okviru katastarske izmjere za zgradu koja se evidentira može se priložiti odgovarajući akt o uporabi, o čemu se obavještava nadležni sud sukladno posebnim propisima. Podaci o osobama na katastarskim česticama su ime i prezime odnosno naziv, adresa i osobni identifikacijski broj (OIB).

4.2. Postupak katastarske izmjere

Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina definira katastarsku izmjeru kao postupak u kojem se prikupljaju i obrađuju svi potrebni podaci u svrhu osnivanja katastarskih čestica, evidentiranja zgrada, evidentiranja posebnih pravnih režima na zemljištu i načina uporabe zemljišta, izrade katastarskog operata katastra nekretnina, a katastarskom izmjerom smatra se i prikupljanje podataka o nekretninama u postupku održavanja katastra nekretnina.

Odluku o katastarskoj izmjeri donosi Državna geodetska uprava.

U postupcima katastarske izmjere prikupljaju se i obrađuju podaci o: međama i drugim granicama katastarske čestice¹⁶, adresi katastarske čestice; načinu uporabe katastarske čestice i njezinih dijelova; površini katastarske čestice te o površinama dijelova katastarske čestice koji se upotrebljavaju na različit način; posebnim pravnim režimima koji su uspostavljeni na katastarskoj čestici; zgradama i nositeljima prava. Podatke o nositeljima prava u okviru katastarske izmjere prikupljaju se iz podataka katastra, zemljišne knjige, ali i drugih evidencija. Podaci o nositeljima prava na nekretninama prikupljeni u katastarskoj izmjeri pomoćni su podaci koji služe za potrebe predočavanja i izlaganja na javni uvid elaborata katastarske izmjere te osnivanja, obnove i dopune zemljišne knjige (čl.45. stavak 3. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina).

Nakon što se prikupe i obrade podaci u katastarskoj izmjeri izrađuje se elaborat katastarske izmjere, koji elaborat se predočava nositeljima prava iskazanim u popisnim listovima te na katastarskom planu. Elaborat katastarske izmjere, prije njegova izlaganja na javni uvid, potvrđuje se u Središnjem uredu Državne geodetske uprave, a potom se o potvrđenom elaboratu katastarske izmjere obavještava ministarstvo nadležno za poslove pravosuđa, nadležni općinski sud i nadležni područni ured za katastar.

¹⁴ Narodne novine broj 112/18. i 39/22 i 152/24

¹⁵ čl. 27. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina

¹⁶ Nositelji prava na zemljištu na području na kojemu se provodi katastarska izmjera dužni su vidljivim trajnim oznakama i na svoj trošak označiti granice zemljišta, na kojemu imaju pravo vlasništva ili druga prava ili kojim upravljaju (upravitelj općih, javnih i drugih dobara). Nositelji prava na zemljištu potpisom na popisu obilježenih katastarskih čestica potvrđuju da su suglasni s obilježenim granicama zemljišta. Ako neki od nositelja prava nisu suglasni s obilježenim granicama zemljišta na granici njihovih katastarskih čestica, takva granica označuje se spornom.

Na temelju podataka elaborata katastarske izmjere, podataka prikupljenih tijekom izlaganja na javni uvid elaborata katastarske izmjere i podataka preuzetih iz osnovane, obnovljene ili dopunjene zemljišne knjige izrađuje se katastarski operat katastra nekretnina koji se stavlja u službenu uporabu danom otvaranja zemljišne knjige. Glavni ravnatelj će donijeti odluku o stavljanju u službenu uporabu katastarskog operata katastra nekretnina na temelju obavijesti nadležnog suda o danu otvaranja zemljišne knjige za katastarsku općinu ili njezin dio (čl.56. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina).) U katastarskom operatu katastra nekretnina sadržani su podaci o katastarskim česticama, zgradama, područjima posebnih pravnih režima na zemljinoj površini te podatke o nositeljima prava na nekretninama¹⁷.

4.3. Promjena u katastarskom operatu katastra nekretnina

Nakon što je stavljen u službenu uporabu katastarski operat katastra nekretnina isti se održava provođenjem promjena na nekretnini. Zahtjev za pokretanje postupka provođenja promjena u katastarskom operatu katastra nekretnina može podnijeti: vlasnik ili ovlaštenik zemljišta, pravna ili fizička osoba koja ima pravni interes, a koji pravni interes dokazuje podnošenjem isprava uz zahtjev, primjerice predugovor ili ugovor na temelju kojega je podnositelj zahtjeva stekao ili će steći pravo vlasništva ili pravo građenja, odluka nadležnog tijela na temelju koje je podnositelj zahtjeva stekao pravo vlasništva ili pravo građenja, pisana suglasnost vlasnika zemljišta, zahtjev za rješavanje imovinskopravnih odnosa podnesen nadležnom tijelu, kao i odluka Vlade Republike Hrvatske o utvrđivanju interesa Republike Hrvatske ili zahtjev nadležnom tijelu za izvlaštenje odnosno zahtjev za rješavanje imovinskopravnih odnosa na zemljištu ili drugim nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske.

Promjene katastarskog operata katastra nekretnina provodi se na temelju geodetskog elaborata. Promjene se mogu odnositi na osnivanje novih katastarskih čestica, evidentiranje i promjena podataka o zgradama, način uporabe katastarske čestice, evidentiranje posebnih pravnih režima i drugo¹⁸.

5. Osnivanje, obnova zemljišne knjige

Nakon što je stavljen u službenu uporabu katastarski operat katastra nekretnina isti je sastavni dio zemljišne knjige budući se zemljišne knjige temelje na podacima katastarskog operata katastra nekretnina.

¹⁷ Podaci o nositeljima prava na nekretninama nisu izvorni katastarski podaci, nego podaci zemljišne knjige koji se u katastarski operat katastra nekretnina preuzimaju iz osnovane, obnovljene ili dopunjene zemljišne knjige.

¹⁸ Nositelj prava na nekretninama dužan je u roku od 90 dana od dana nastale promjene uz odgovarajući geodetski elaborat prijaviti nadležnom područnom uredu za katastar odnosno uredu Grada Zagreba svaku promjenu na nekretninama koja utječe na podatke upisane u katastarski operat katastra nekretnina.

5.1. Osnivanje i obnova zemljišne knjige

Na temelju podataka prikupljenih i obrađenih u elaboratu katastarske izmjere ili na temelju podataka postojećeg katastarskog operata zemljišnoknjižni odjel nadležnog suda provodi postupak osnivanja zemljišne knjige za katastarsku općinu ili njezin dio kada zemljišta te katastarske općine nisu upisana ni u jednoj zemljišnoj knjizi,. Postupak obnove postojeće zemljišne knjige ili njezina dijela provodi se kada se provede postupak katastarske izmjere, na temelju podataka prikupljenih i obrađenih u elaboratu katastarske izmjere; ako je zemljišna knjiga ili njezin dio uništen, znatno oštećen ili izgubljen, na temelju podataka postojećeg katastarskog operata. Postupci osnivanja i obnove zemljišne knjige za dio katastarske općine provode se ako ministarstvo nadležno za poslove pravosuđa, nadležni sud i tijelo nadležno za katastar ocijene da bi provođenje osnivanja odnosno obnove zemljišne knjige za dio katastarske općine bilo učinkovitije od istodobnog osnivanja odnosno obnove cijele općine. Osnivanje dijela katastarske općine može se provesti i kada se za taj dio vode kartoni zemljišta.

Nadležni zemljišnoknjižni odjel suda vodi postupke osnivanja i obnove zemljišne knjige temeljem katastarske izmjere istodobno s postupkom izrade katastarskog operata katastra nekretnina na zajedničkoj lokaciji.

Postupak osnivanja i obnove može se provesti za zemljišnu knjigu ili neki njezin dio i onda kada je u katastru u službenoj uporabi katastarski operat čije stanje ne zahtijeva ponovnu katastarsku izmjeru i izlaganje na javni uvid podataka postojećeg katastarskog operata (osnivanje ili obnova na temelju podataka postojećeg katastarskog operata). U ovom navedenom postupku osnivanja i obnove zemljišne knjige tijelo nadležno za katastar dostavlja nadležnom sudu na njegov zahtjev podatke postojećeg katastarskog operata u roku od 90 dana od dana zaprimanja zahtjeva, na temelju kojih će sud provesti postupak osnivanja ili obnove zemljišne knjige. Sud postupak osnivanja i obnove zemljišne knjige kada se ne provodi nova izmjera može provoditi bez istodobnog izlaganja na javni uvid postojećeg katastarskog operata¹⁹.

Postupak osnivanja ili obnove zemljišne knjige može se odlukom predsjednika suda povjeriti i javnom bilježniku (čl.186.-186.i ZID ZZK - Narodne novine broj 128/2022).

5.2. Sastavljanje zemljišnoknjižnih uložaka

Nadležni sud u postupku sastavljanja zemljišnoknjižnog uložka utvrđuju sve činjenice važne za sastavljanje nacrtu zemljišnoknjižnog uložka i nacrt zemljišnoknjižnog uložka. Sud sastavlja zemljišnoknjižne uloške prema pravilu da će svaka pojedina katastarska čestica činiti zasebno zemljišnoknjižno tijelo, za koje će se sastaviti poseban zemljišnoknjižni uložak, osim ako zakonom nije drukčije određeno. U jedan zemljišnoknjižni uložak upisat će se više

¹⁹ U postupku osnivanja i obnove zemljišne knjige ako se ne provodi nova izmjera na raspravu na sastavljanje zemljišnoknjižnih uložaka može se pozvati i službenik nadležnog tijela za katastar u svojstvu stručne osobe za katastarske podatke ako sud ocijeni da je potrebno (čl. 183. ZZK).

katastarskih čestica koje nisu različito opterećene, a pripadaju istom vlasniku, ako on to zahtijeva prilikom sastavljanja uložaka.

Sud će zakazat raspravu za sastavljanje uložaka ako se prilikom sastavljanja nacрта zemljišnoknjižnog uložka utvrdi da je potrebno održati raspravu. 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.

U postupku osnivanja/obnove zemljišne knjige (ili dijela zemljišne knjige) u prvom odjeljku (AI) posjedovnice zemljišne knjige za podatke je nadležno tijelo za katastar, a za podatke u drugom odjeljku (AII) nadležan je sud. Katastarski podaci iskazani u popisnom listu preuzimaju se u posjedovnicu zemljišnoknjižnog uložka koji se sastavlja i za njihov sadržaj odgovara tijelo nadležno za katastar. Zemljišnoknjižni sud ograničava se na otvaranje zemljišnoknjižnog uložka i raspoređivanje pojedinih katastarskih čestica u uloške time da podatke u drugi odjeljak posjedovnice (AII) unosi i za njihov sadržaj odgovara sud.

5.3. Unos podataka u vlastovnicu

Sud će prilikom sastavljanja vlastovnice preuzeti (unijeti) podatke o osobi iz zemljišne knjige, podatke popisnog lista sastavljenog u postupku katastarske izmjere odnosno predočavanja ili podatke o tehničkoj reambulaciji ili koji proizlaze iz podataka popisno knjižnog dijela postojećeg katastarskog operata ako su ti podaci novijeg datuma od podataka upisanih u postojeću zemljišnu knjigu, knjige položenih ugovora, pologa isprava, kao i javnih i privatnih isprava koje stranke dostave sudu, a za koje postoje pretpostavke za stjecanje prava vlasništva prema zakonu, kao i provođenjem drugih mogućih dokaza prema pravilima izvanparničnog postupka.

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

Imajući u vidu pravila o unosu podataka u vlastovnicu tj. pravilo da će se unositi podatak o osobi iz popisnog lista sastavljenog u postupku katastarske izmjere odnosno predočavanja ili podatci o tehničkoj reambulaciji ili koji proizlaze iz podataka popisno knjižnog dijela postojećeg katastarskog operata ako su ti podaci novijeg datuma od podataka upisanih u postojeću zemljišnu knjigu postavlja se pitanje postupka u kojem je tijelo nadležno za katastar utvrdilo stjecanje prava

vlasništva u postupku katastarske izmjere i obnove zemljišne knjige.

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisuje pravna osnova sjećanja vlasništva (čl.114., čl.115. i drugi) pa je opravdano pitati se da li samo iz razloga radi ubrzanja usklađenja podataka u zemljišnoj knjizi i katastarskom operatu katastra nekretnina unositi podatke u vlastovnicu u postupku osnivanja ili obnove zemljišne knjige o osobama iz podataka popisnog knjižnog dijela postojećeg katastarskog operata. Ne treba gubiti iz vida da označavanje međe u postupku izrade geodetskog elaborata nije samo po sebi dokaz stjecanja vlasništva, ali niti tvrdnja osobe u upravnom postupku da je posjednik/vlasnik nekretnine. Takvo pravilo već sada je iniciralo veći broj parničnih postupka radi utvrđivanja prava vlasništva osoba koje su „brisanе“ kao nositelji prava na nekretnini.

5.4. Unos podataka u teretovnicu

U postupcima osnivanja i obnove zemljišne knjige u teretovnicu zemljišne knjige unose se podaci o teretima i njihovim ovlaštenicima iz zemljišne knjige, kartona zemljišta, pologa isprava i podaci isprava položenih u sudu, a posebno oni koji se odnose na osnivanje založnih prava popisom imovine. U teretovnicu zemljišne knjige neće se prenositi upisi iz zemljišne knjige koja će se zatvoriti ako se radi o bespredmetnim upisima ili hipotekama za tražbine glede kojih su nastupili uvjeti za brisanje. 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.

5.5. 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 o otvaranju zemljišne knjige (za dio ili dijelove katastarske općine) donosi predsjednik suda ili sudac kojeg za to ovlasti predsjednik suda. Ukoliko se osniva ili obnavlja dio zemljišne knjige odluka o otvaranju dijela zemljišne knjige 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.

5.6. Ispravni postupak

Kad se ispravni postupak otvori, sud će otvaranje toga postupka objaviti bez odgađanja oglasom po službenoj dužnosti na e-Oglasnoj ploči, oglasnoj ploči nadležnog suda, nadležnog ureda za katastar, jedinice lokalne samouprave ili na drugi odgovarajući način. Rok za ispravak ne može biti određen kraće od

mjesec dana niti duže od tri mjeseca, računajući od dana objave oglasa na e-Oglasnoj ploči. Upisu u zemljišnu knjigu ne smatraju se istinitim i potpunim sve dok rok za ispravak određen oglasom traje²⁰. Zemljišnoknjižnom sudu podnose se prijave da u zemljišnu knjigu treba upisati nešto što u nju nije upisano, kao i prigovori da bi neki upis ili njegov prvenstveni red trebalo izmijeniti, nadopuniti ili izbrisati. Prijave i prigovori moraju biti utemeljeni na javnim ili privatnim ispravama kojima se čini vjerojatnim postojanje knjižnog prava čiji se upis zahtijeva. Nadležni zemljišnoknjižni sud raspravu za ispravak provodi i donosi oduku prema pravilima izvanparničnog postupka.

5.7. Prijave i prigovori u ispravnom postupku

Prijave i prigovori koji se odnose na istu česticu raspraviti će se na raspravi pred zemljišnoknjižnim sudom u istom prvenstvenom redu. Na raspravu za ispravak pozvat će se osobe koje su podnijele svoje prijave i prigovore, osobe protiv čijih su upisa te prijave i prigovori podneseni, a sud može na raspravu pozvati i osobe za koje prema sadržaju zemljišnih knjiga proizlazi da bi mogle imati pravni interes. Na raspravi za ispravak izvest će se dokazi koje sud smatra potrebnima. Sud će raspravu za ispravak zaključiti kad ocijeni da su sva pitanja dovoljno raspravljena te će donijeti i proglasiti svoju odluku kojom će 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, a protiv odluke suda nije dopuštena žalba. Osobe čije prijave ili prigovore sud nije usvojio u cijelosti ili djelomično, kao i one čiji je upis ili prvenstveni red upisa svojom odlukom odredio izmijeniti, nadopuniti ili izbrisati sud će uputiti da svoje navodno pravo ostvaruju u parnici tužbom za ispravak. Zemljišnoknjižni sud odbacuje prigovor ako ustanovi da bi za postupanje po prijavi ili prigovoru bilo nužno izmijeniti upis u posjedovnici o površini, obliku, adresi, načinu uporabe ili izgrađenosti katastarske čestice.

Ispravak upisa u zemljišnu knjigu pokretanjem parnice ili drugoga postupka pred nadležnim tijelom (tužba za ispravak) imaju pravo osobe čijim prijavama ili prigovorima sud nije u cijelosti ili dijelu udovoljio u ispravnom postupku u roku od 30 dana od dana zaprimanja rješenja i osobe čiji je upis ili prvenstveni red upisa odlukom donesenom u ispravnom postupku sud naredio izmijeniti, nadopuniti ili izbrisati (čl. 205. ZZK). Pravo tužbom zahtijevati ispravak prestaje istekom rokova određenih 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.

²⁰ Istekom roka za ispravak smatra se da je zemljišna knjiga istinita i potpuna pa osobe koje u dobroj vjeri postupaju s povjerenjem u to uživaju zaštitu, ali niti nakon isteka roka za ispravak neće se smatrati da je istinita i potpuna zemljišna knjiga glede onih uložaka odnosno upisa u njih kod kojih je zabilježeno da je stavljena prijava ili prigovor, sve dok oni ne budu izbrisani (čl.198. ZZK). Istekom roka za ispravak smatra se da je zemljišna knjiga istinita i potpuna pa osobe koje u dobroj vjeri postupaju s povjerenjem u to uživaju zaštitu. Da bi nastupilo u postupnosti načelo povjerenja u istinitost i potpunost zemljišne knjige potrebno je donijeti rješenje o brisanju zabilježbe da je stavljena prijava ili prigovor.

5.8. Tužba na ispravak

Osobe koje su upućene na podnošenje tužbe za ispravak u tužbi zahtijevaju tužbenim zahtjevom ispravak upisa iz razloga jer smatraju da su stekle pravo vlasništva dosjelošću, ili osporavaju upis Republike Hrvatske ili osobe za koju tvrde da nije imala pravnu osnovu za stjecanje vlasništva na nekretnini. Nositelji stvarnih prava često se u postupku katastarske izmjere ili tehničke reambulacije ne odazivaju na pozive tijela nadležnog za katastar ili ne podnose prigovore na sastavljene zemljišnoknjižne uloške, a potom kada utvrde da je došlo do promjena podnose vlasničke tužbe.

S jedne strane osobe koji su nositelji prava vlasništva ili nisu upisali svoja prava u javne evidencije pogrešno smatraju da ne trebaju poduzimati nikakve radnje kako bi ostvarile svoja prava upisom u zemljišne knjige ili da nisu dužni odazivati se poziva tijela nadležnog za katastar u postupku izrade geodetskog elaborata radi označavanja međe ili pozivu suda kada se sastavljaju zemljišnoknjižni ulošci u postupku osnivanja ili obnove zemljišne knjige dočim s druge strane treba voditi računa da se u navedenim postupcima bez osnova ne oduzima prava vlasništva njihovim nositeljima.

6. Pojedinačno preoblikovanje

6.1. Prevođenje katastarskih čestica katastra zemljišta u BZP

Katastarske čestice katastra zemljišta mogu se prevesti u BZP ako su ostvareni preduvjeti iz čl.101. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina. Područni uredi za katastar odnosno ured Grada Zagreba po službenoj će dužnosti, kad je to potrebno, izraditi geodetski elaborat u svrhu pripisivanja i otpisivanja dijelova katastarskih općina u katastarskom operatu i zemljišnim knjigama ako je glavni ravnatelj donio odluku za katastarsku općinu da su ispunjeni uvjeti za prevođenje katastarskih čestica katastra zemljišta u BZP-a. Nakon što se prevedu katastarske čestice iz katastra zemljišta u BZP ista će se označiti u posjedovnom listu u koji se upisuju katastarske čestice prevedene u BZP istim brojem kojim je označen zemljišnoknjižni uložak. Katastarske čestice katastra nekretnina osnivaju se, na temelju odgovarajućeg potvrđenoga geodetskog elaborata i odgovarajućeg rješenja nadležnog suda, nakon što katastarske čestice budu upisane u odgovarajući zemljišnoknjižni uložak ako je za katastarske čestice katastra zemljišta prevedene u BZP proveden odgovarajući postupak pred nadležnim sudom. Nakon što zemljišnoknjižni odjel nadležnog suda donese rješenje katastarske čestice katastra nekretnina upisat će se u odgovarajući posjedovni list po službenoj dužnosti i bez donošenja upravnog rješenja.

6.2. Pojedinačno prevođenje zemljišnih knjiga

Pojedinačno prevođenje u BZP-u za jednu ili više katastarskih čestica provodi se kada su podaci zemljišnih knjiga i katastra identični u odnosu na broj i površinu katastarske čestice. Prilikom prevođenja zemljišne knjige prenose se u BZP svi upisi koji se odnose na podatke o nositeljima knjižnih prava, pravnim činjenicama i osobnim odnosima, a s onim sadržajem i u onom obliku koji odgovara pravilima o vođenju glavne knjige osim onih podataka propisanih čl.222. stavak 2. ZZK. Kod provođenja postupka pojedinačnog preoblikovanja broj zemljišnoknjižnog uložka podobnog za pojedinačno preoblikovanje ostaje isti i u BZP-u. U slučaju prevođenja u BZP etažnih uložaka zemljišnoknjižni sud će prevođenje izvršiti i kada postoje odstupanja u podacima o upisanim nositeljima prava u zemljišnoj knjizi i katastarskom operatu.

Na prijedlog stranke, zahtjeva ministarstva nadležnog za poslove pravosuđa ili tijela nadležnog za poslove katastra odnosno po službenoj dužnosti zemljišnoknjižni sud provest će prevođenje u BZP za katastarske čestice čiji se podaci u zemljišnoj knjizi i katastarskom operatu razlikuju u odnosu na podatke o broju i površini katastarske čestice, time da će se prethodno provesti postupak usklađenja katastarskih čestica. U postupku usklađenja posjedovnica se sastavlja na temelju postojećeg katastarskog operata, a vlastovnica i teretovnica sastavljaju se odgovarajućom primjenom pravila o sastavljanju zemljišnog uložka (čl. 187. do 192. ZZK). Zemljišnoknjižni sud provest će ispravak upisa ako prilikom prevođenja u BZP nije se postupilo prema pravilima o prenošenju upisa ili je propušteno prenijeti neki upis.

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

7. Utvrđenje vlasništva u sudskom postupku

7.1. Utvrđenje vlasništva na novoformiranoj čestici (geometrijska dioba)

Nakon što se provedene promjene u katastarskom operatu katastra nekretnina (ili katastru zemljišta u smislu promjena površine zemljišta) vlasnici nekretnina koji su proveli promjene na zemljištu u sudskom postupku zahtijevaju utvrđenje vlasništva na novoformiranoj čestici ukoliko se upisani nositelji prava vlasništva nisu suglasili s navedenom promjenom (otpisom dijelova zemljišta od kojih je sastavljena novoformirana katastarska čestica).

U slučajevima ako nije proveden postupak diobe katastarske čestice (parcelacija zemljišta) tada vlasnik nekretnine može zahtijevati da sud utvrdi stjecanje vlasništva u njegovu korist. Naime u pravnom prometu nekretnina se označava katastarskim oznakama zemljišta. Pojedinačna nekretnina kao objekt pravnih odnosa može se sastojati od jednog ili više zemljišta, a predmet raspolaganja

u pravnom prometu mogu biti sve katastarske čestice zajedno, odnosno cijelo zemljišnoknjižno tijelo u cjelini ili idealni dio svih katastarskih čestica, odnosno idealni dio zemljišnoknjižnog tijela. Da bi predmet raspolaganja u pravnom prometu bila pojedina katastarska čestica, prema odredbi čl. 19. st. 4. ZZK-a, treba se u zemljišnim knjigama promijeniti sastav zemljišnoknjižnog tijela otpisom i pripisom katastarskih čestica. Ukoliko se želi provesti postupak otpisivanja i pripisivanja nekog fizičkog (geometrijski odijeljenog) dijela zemljišta tj. katastarske čestice, uvijek je potrebno prethodno provesti postupak diobe te čestice, parcelacijom formirati nove čestice, te tako za određenu česticu dobivenu diobom provesti postupak otpisivanja i pripisivanja.

Kada se formiranjem nove zemljišnoknjižne čestice radi o geometrijski odijeljenom dijelu za kojeg prethodno parcelacija nije potvrđena od nadležnog tijela za katastar, te u odnosu na kojeg se zahtjev postavlja prema parcelacijskom elaboratu koji nije potvrđen od strane nadležnog tijela za katastar, sud može utvrditi stjecanje vlasništava (ako je udovoljeno svim pretpostavkama za stjecanje) jer zahtjev vlasnika za utvrđenjem vlasništva odnosi se na stjecanje prava vlasništva nad dijelovima više katastarskih čestica, koji dijelovi su sačinjenim parcelacijskim elaboratom i prijavnim listom jedinstveno predstavljani novoformiranom česticom zemlje. Tužbom i tužbenim zahtjevom zahtijeva se zaštita stečenog vlasništva na fizički (materijalno) odijeljenom dijelu nekretnine koji faktično već predstavlja pojedinačno određenu stvar – *species* (čl. 5. st. 1. ZV-a). Ovaj geometrijski odijeljeni dio faktično je individualiziran, kao takav egzistira, pa u svakom slučaju ne predstavlja suvlasnički dio nekretnine iz koje je individualiziran. Suvlasništvo je prestalo, te prema materijalnopравnim pravilima koja su se primjenjivala u trenutku stjecanja, stečeno vlasništvo geometrijski odijeljenog dijela koji faktično već predstavlja pojedinačno određenu stvar (parcelacijom valjano izdvojenu katastarsku česticu).

Stoga ako se radi o stečenom pravu vlasništva na fizički odijeljenom dijelu nekretnine koji faktično prema materijalnopравnim pravilima koja su se primjenjivala u trenutku stjecanja već predstavlja pojedinačno određenu stvar koja je faktično odijeljeni dio precizno grafički individualiziran prema skici lica mjesta, odnosno prema parcelacijskom elaboratu koji nije potvrđen od strane nadležnog ureda za katastar, ali koji jasno određuje predmet vlasničke zaštite tada sud odlučuje o stjecanju vlasništva na novoformiranoj katastarskoj čestici iako parcelacijski elaborat i prijavni list nisu potvrđeni od nadležnog tijela za katastar. Stjecatelj je ovlašten zahtijevati provedbu parcelacije predmetnog zemljišta prema granicama stečenog prava vlasništva (pa i u pretpostavkama iz odredbe čl. 161. st. 1. t. 3. Zakona o prostornom uređenju - "Narodne novine", broj 153/13).

8. Pojedinačni ispravni postupak

Pojedinačni ispravni postupak je poseban zemljišnoknjižni postupak u kojem se ispravljaju zemljišnoknjižni upisi, a provodi se kad postoji opravdani razlog. Opravdani razlog za vođenje pojedinačnog ispravnog postupka postoji

kad je nekom ispravom učinjeno vjerojatnim da nekoj osobi pripada pravo koje nije u njezinu korist upisano i zbog čijeg bi upisa trebalo ispraviti određene zemljišnoknjižne upise²¹.

Pojedinačni ispravni postupak pokreće se na prijedlog osobe koja ima pravni interes. Ako se prijedlogom za pokretanje pojedinačnog ispravnog postupka predlaže upis prava vlasništva, osoba koja podnosi prijedlog treba prijedlogu treba priložiti podatak o povijesti promjena u katastarskom operatu koji je u službenoj upotrebi za katastarsku česticu na kojoj se predlaže upis. Ukoliko se predlaže promjena podataka u posjedovnici, prijedlogu treba priložiti i prijavni list koji je pregledalo i potvrdilo tijelo nadležno za katastar. Sud donosi rješenje o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka u roku od 30 dana od dana zaprimanja urednog prijedloga. Sud će objaviti na trošak predlagatelja na e-Oglasnoj ploči, oglasnoj ploči suda, nadležnog ureda za katastar, jedinice lokalne samouprave ili na drugi odgovarajući način da je otvoren pojedinačni ispravni postupak.

Prigovori ili prijave mogu se podnijeti u roku od 30 dana računajući od dana objave oglasa na e-Oglasnoj ploči. Sud može i bez provođenja rasprave za ispravak donijeti rješenje u pojedinačnom ispravnom postupku, ako nisu zaprimljene prijave i prigovori, a stanje spisa i zemljišne knjige upućuje na opravdanost prijedloga. Rješenje iz ovoga članka sud je dužan donijeti u roku od 30 radnih dana od dana isteka zadnjeg dana roka za podnošenje prijave i prigovora. U odnosu na zaprimljene prijave i prigovore sud će ako smatra da je potrebno održati raspravu, rasprava za ispravak mora se održati u roku od 60 dana od dana isteka zadnjeg dana roka za podnošenje prijave i prigovora. Na raspravu za ispravak sud može pozvati i ovlaštenog inženjera geodezije koji je izradio prijavni list za provedbu u zemljišnoj knjizi u svojstvu stručnog pomagača.

9. Zaključak

U režimu društvenog vlasništva nositelji prava na nekretninama u većini slučajeva registrirali su promjene na nekretnini i osobama koje su stjecale prava na nekretnini u katastru zemljišta, tako da je na početku reforme zemljišnih knjiga i katastra zemljišta utvrđeno da podaci u visokom stupnju nisu podudarni. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima uvodi pravilo jedinstva nekretnina. Kako bi se uspostavilo jedinstvo nekretnina, uskladili podaci o nekretnini u katastarskom operatu katastara nekretnina i zemljišnoj knjizi odredbama Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina i Zakona o zemljišnoj knjizi propisani su postupci usmjereni na usklađivanje podataka radi unosa istih u BZP koji je sastavni dio Zajedničkog informacijskog sustava.

²¹ „U pojedinačnom zemljišnoknjižnom ispravnom postupku ne može se dokazivati stjecanje prava vlasništva dosjelošću na način da svoje izvanknjižno vlasništvo predlagatelj dokazuje osim ispravama, i drugim dokazima kao što su svjedoci, očevid i dr.“ - stajalište Vrhovnog suda RH broj Rev-346/2023 od 13. lipnja 2023.

Literatura

- Narodne novine (1991): Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Narodne novine br. 96/91, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17, Zagreb.
- Narodne novine (2018): Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina, Narodne novine br. 112/18, 39722, 152/24, Zagreb.
- Narodne novine (2019): Zakon o zemljišnim knjigama, Narodne novine br. 63/19, 128/22, 155/23, 127/24, Zagreb.
- Simonetti P. (2010): Vlasništvo i njegove transformacije, jamstvo i zaštita u ustavnom poretku Republike Hrvatske, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, 31, 1, 333–364.

Harmonization of Cadastre and Land Registry Data

ABSTRACT. The modernization of Land Registry is aimed at the harmonization of Cadastre data and Land Registry data, as well as at the integration of such data into the Land Information System as a component of the Joint Information System of the Land Registry and Cadastre. To harmonize the data contained in the Cadastre and the Land Registry, it is necessary to carry out procedures for the harmonization of property data (area, shape, and development status of cadastral parcels), as well as data relating to holders of rights in rem over real property. The procedures for the harmonization of real property data are prescribed by the Law on State Survey and Real Estate Cadastre and the Land Registry Act. Harmonized data constitutes the basis for legal certainty in real property transactions and for the establishment of the Joint Information System (JIS), since all real property data are stored, maintained, and managed within the information system.

Keywords: cadastral survey, cadastral records, establishment and renewal of Land Registries.

Primljeno / Received: 2026-03-08

Prihvaćeno / Accepted: 2026-05-27