

**Ljiljana Antonić**

Ministarstvo pravosuđa  
Sektor za zemljišnoknjižno pravo  
Berislavićeva 11a  
Zagreb

## **PROJEKT SREĐIVANJA I DIGITALIZACIJE ZEMLJIŠNIH KNJIGA**

UDK 349.418(497.5):004.087

Stručni rad

*Republika Hrvatska i Međunarodna banka za obnovu i razvoj sklopili su Ugovor o zajmu između Republike Hrvatske i Međunarodne banke za obnovu i razvoj za projekt sređivanja zemljišnih knjiga i katastra. Ugovorom o projektu sređivanja zemljišnih knjiga i katastra definiran je opći cilj projekta, a to je stvaranje djelotvornog sustava vođenja zemljišnih knjiga kako bi se poboljšalo funkcioniranje tržišta nekretnina kroz unapređenje sustava uknjižbe zemljišta i katastarskog sustava. Ugovorom su određene i aktivnosti koje trebaju provesti Ministarstvo pravosuđa i Državna geodetska uprava. Ministarstvo pravosuđa provodi komponentu razvoja sustava registracije nekretnina. U cilju razvoja sustava registracije nekretnina Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske provodi niz aktivnosti kako bi se uspostavio efikasan sustav registracije nekretnina i uskladili podaci zemljišne knjige i katastra.*

**Ključne riječi:** zemljišnoknjižni sustav, digitalizacija, vlasnička prava, zemljišnoknjižni odjel

### **1. Uvod**

Republika Hrvatska i Međunarodna banka za obnovu i razvoj sklopili su Ugovor o zajmu između Republike Hrvatske i Međunarodne banke za obnovu i razvoj za projekt sređivanja zemljišnih knjiga i katastra. Hrvatski Sabor donio je 23. siječnja 2003. Zakon o potvrđivanju Ugovora o zajmu između Republike Hrvatske i Međunarodne banke za obnovu i razvoj za projekt sređivanja zemljišnih knjiga i katastra.

Ugovorom o projektu sređivanja zemljišnih knjiga i katastra definiran je opći cilj projekta, a to je stvaranje djelotvornog sustava vođenja zemljišnih knjiga kako bi se poboljšalo funkcioniranje tržišta nekretnina kroz unapređenje sustava uknjižbe zemljišta i katastarskog sustava.

Ugovorom su određene i aktivnosti koje trebaju provesti Ministarstvo pravosuđa i Državna geodetska uprava. Ministarstvo pravosuđa provodi komponentu razvoja sustava registracije nekretnina.

Kako bi se uspostavio efikasan sustav registracije nekretnina i uskladili podaci o nekretnini u zemljišnim knjigama i katastru nekretnina, Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske provodi niz aktivnosti.

## **2. Zakon o zemljišnim knjigama – zatečeno stanje**

Reforma sustava stvarnih prava započela je donošenjem Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01), Zakona o otkupu stanova na kojima postoji stanarsko pravo (Narodne novine 25/93, 48/93, 1/94, 44/94, 47/94, 58/95, 11/96, 68/98, 96/99), Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (Narodne novine 92/96, 92/99, 80/02, 81/02), kao i niz drugih zakona.

Donošenjem Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, uveden je novi stvarno-pravni sustav kojem je temelj privatno vlasništvo.

Iako je ukinuto društveno vlasništvo na nekretninama, i dalje postoji paralelni institut vlasništva dokle god je društveno vlasništvo na nekretninama upisano u zemljišnim knjigama budući da se privatno pravo vlasništva upisuje u zemljišne knjige na zahtjev stranaka. Upisani nositelji prava upravljanja i korištenja na nekretninama dužni su podnijeti nadležnim zemljišnoknjižnim sudovima prijedlog za brisanje društvenog vlasništva i upis privatnog vlasništva u njihovu korist.

U prijelaznim i završnim odredbama spomenutog Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisano je da nekretnine na kojima je postojalo upisano društveno vlasništvo te pravo korištenja i upravljanja postaju pravo vlasništva one osobe koja je pretvorbom postala sveopći pravni sljednik dotadašnjega nositelja prava upravljanja, odnosno korištenja i raspolaganja na toj stvari, odnosno vlasništvo dotadašnjeg nositelja toga prava ili njegova pravnog sljednika.

U istim je odredbama zakonodavac propisao tko i pod kojim uvjetima stječe pravo vlasništva na stvarima u društvenom vlasništvu.

Donošenjem Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04) i Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (Narodne novine 128/99), kao i podzakonskih akata Poslovnika o unutaršnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (Zemljišnoknjižni poslovnik, Narodne novine 81/97, 109/02, 13/02, 153/02 i 14/05) i Pravilnika o katastru zemljišta (Narodne novine 28/00) stvoreni su preduvjeti za početak reforme zemljišnih knjiga i katastra nekretnina.

Stupanjem na snagu Zakona o zemljišnim knjigama i Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina te propisivanjem pretvorbe društvenog vlasništva u privatno vlasništvo u odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, nije otklonjena neusklađenost podataka u zemljišnoj knjizi i katastru nekretnina brzinom kako se to očekivalo u javnosti. Nemogućnost prometa na tržištu nekretnina koje su bile u društvenom vlasništvu bio je jedan od uzroka nezainteresiranosti građana da prijavljuju u zemljišne knjige prijenos prava korištenja na zemljištu te nebriga za zemljišne knjige i uloga katastra kao »katastra poreza« tijekom četrdeset i pet godina, uzrokovali su nesređeno zemljišnoknjižno stanje sa stanjem u katastru, kao i neusklađenost izvanknjižnog stanja sa zemljišnoknjižnim stanjem u odnosu na upisane nositelje stvarnih prava.

Ukidanjem društvenog vlasništva i uvođenjem u pravni sustav Republike Hrvatske jednovrsnog vlasništva – privatnog vlasništva, ostvarile su se pretpostavke za stjecanje vlasništva na nekretninama na kojima su fizičke osobe imale pravo korištenja ili pravo upravljanja što je povećalo promet na tržištu nekretnina.

Nakon dugog niza godina podaci iz zemljišnih knjiga zauzimaju središnje mjesto za građane Republike Hrvatske, kao i za domaće i strane ulagače.

Neusklađenost podataka u zemljišnim knjigama i katastru, povećan broj prijedloga za upis stvarnih prava u zemljišne knjige i zahtjeva za izdavanjem izvadaka iz zemljišnih knjiga kao jedine isprave za dokazivanje prava vlasništva i drugih stvarnih prava na nekretninama, dovelo je do drastičnog povećanja broja sudskih predmeta u zemljišnoknjižnim odjelima općinskih sudova.

### **3. Razvoj sustava registracije nekretnina**

U sklopu projekta sređivanja zemljišnih knjiga i katastra provodi se niz aktivnosti radi sređivanja sustava registracije nekretnina i usklađenja podataka u zemljišnim knjigama i katastru nekretnina.

Državna geodetska uprava, uz prethodnu suglasnost Ministarstva pravosuđa, provodi nove izmjere katastarskih općina radi usklađenja faktičnog stanja sa stanjem u katastru te se nakon dovršetka postupka izmjere osnivaju nove zemljišne knjige. Od početka reforme zemljišnih knjiga i katastra, osnovano je dvadeset novih zemljišnih knjiga za katastarske općine, a u tijeku je osnivanje zemljišnih knjiga za daljnjih deset katastarskih općina.

Potrebno je istaknuti da je osnivanje zemljišnih knjiga posebno značajno za otoke i druga područja u Republici Hrvatskoj na kojima su zemljišne knjige uništene tijekom Drugoga svjetskog rata.

Uz postupak izmjere i osnivanja zemljišnih knjiga, provode se i druge aktivnosti kako bi se provela uspješna reforma sustava registracije nekretnina.

Jedan od bitnih preduvjeta za uspješnost reforme zemljišnih knjiga jest usklađenost podataka u katastru i zemljišnim knjigama. Ministarstvo pravosuđa utvrđivalo je uzroke dugotrajnosti postupka, kao i učinkovitost u provedbi Zakona o zemljišnim knjigama i Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima u postupku upisa nekretnina iz katastra u zemljišne knjige, kao i upisa izvanknjižnih nositelja stvarnih prava.

U postupku nadzora rada zemljišnoknjižnih odjela na općinskim sudovima, utvrđeni su uzroci dugotrajnosti vođenja postupka te postupak pribavljanja isprava koje fizičke i pravne osobe trebaju dostaviti uz prijedloge za upis prava vlasništva i drugih stvarnih prava te nekretnina u zemljišne knjige.

Ministarstvo pravosuđa osnovalo je radnu grupu sastavljenu od predstavnika Ministarstva pravosuđa, Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Državne geodetske uprave, zemljišnoknjižnih sudaca i zemljišnoknjižnih referenata. Cilj je njezina osnivanja preispitivanje zakonskih odredbi kojima se regulira upis nekretnina u zemljišne knjige, provedba pretvorbe društvenog vlasništva i upis privatnog vlasništva na stvarima na kojima je još uvijek upisano društveno vlasništvo u zemljišnoj knjizi.

Budući da se nakon proteka određenog broja godina od dana stupanja na snagu nekog zakona može utvrditi efikasnost u njegovoj primjeni, radna će grupa predložiti

izmjene i dopune zakona kako bi se povećala efikasnost upisa u zemljišne knjige, a da se pritom ne ugrožavaju temeljna načela zemljišnoknjižnog prava, niti ustavno načelo nepovredivosti privatnog vlasništva.

Unatoč svim dosadašnjim zakonskim izmjenama, moramo biti svjesni činjenice da je reforma zemljišnih knjiga dugotrajan postupak te da se ne mogu u dvije-tri godine uskladiti podaci zemljišnih knjiga, katastra i faktičnog stanja nakon što se četrdeset i pet godine nije sustavno provodio upis u zemljišne knjige i katastar.

U sklopu reforme zemljišnih knjiga, jedna je od aktivnosti i stvaranje novog sustava vođenja zemljišnih knjiga i katastra, što podrazumijeva i nov način rada svih zaposlenih.

Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine 100/04) propisano je da poslove u zemljišnoknjižnom postupku samostalno vode ovlaštene zemljišnoknjižni referenti. Prenošenjem ovlasti za vođenje zemljišnoknjižnog postupka te donošenje rješenja u zemljišnoknjižnom postupku na ovlaštene zemljišnoknjižne referente znatno se rasteretio rad zemljišnoknjižnih sudaca, te povećana učinkovitost rada u zemljišnoknjižnim odjelima općinskih sudova.

Ministarstvo pravosuđa od dana donošenja Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama provodi intenzivnu pravnu edukaciju ovlaštenih zemljišnoknjižnih referenata.

U siječnju 2005. broj neriješenih zemljišnoknjižnih predmeta u Republici Hrvatskoj bio je 304.637 predmeta, a početkom rujna smanjen je na 257.949 predmeta. Od ukupnog broja neriješenih predmeta, najviše ih je u Općinskom sudu u Zagrebu, i to 98.017 predmeta. Taj je broj, važno je istaknuti, krajem 2004. iznosio 125.640.

Jedan od važnijih ciljeva u reformi pravosuđa jest da se do kraja 2006. u cijelosti riješe svi predmeti u zemljišnoknjižnim odjelima.

#### **4. Digitalizacija – preoblikovanje zemljišnih knjiga u elektronički oblik**

U cilju uspostavljanja novog sustava registracije nekretnina te same organizacije rada u zemljišnoknjižnim odjelima, Ministarstvo pravosuđa posebnu pažnju posvećuje provedbi edukacije radi razvijanja organizacijskih i upravljačkih sposobnosti voditelja zemljišnoknjižnih odjela.

Isto tako, Ministarstvo pravosuđa opremilo je zemljišnoknjižne odjele općinskih sudova informatičkom opremom i započeta je informatička edukacija zemljišnoknjižnih referenata.

U sadašnjoj fazi provedbe projekta sređivanja zemljišnih knjiga svi su zemljišnoknjižni odjeli općinskih sudova informatizirani te je započet postupak digitalizacije zemljišnih knjiga.

##### **4.1. Postupovne odredbe o preoblikovanju zemljišnih knjiga u elektronički oblik**

Pravilnikom o izmjenama i dopunama Pravilnika o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (Zemljišnoknjižnog poslovnika) stvorene su zakonske pretpostavke za provođenje postupka

prijepisa podataka iz ručno vođenih zemljišnih knjiga u elektronički oblik i zatvaranja ručno vođenih zemljišnih knjiga.

Pravilnikom o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (Zemljišnoknjižnim poslovnikom) propisano da se u postupku obnove i preoblikovanja u EOP-zemljišnu knjigu obavlja postupak preoblikovanja aktualnog stanja postojećih podataka iz ručno vođene zemljišne knjige u elektronički oblik.

Postupak preoblikovanja važećih podataka iz ručno vođene zemljišne knjige u elektronički oblik obavlja se:

- sporadično, odnosno po službenoj dužnosti kada stranka preda prijedlog za upis u zemljišnu knjigu, te se nakon unosa podataka u elektronički oblik sve promjene vode isključivo u elektroničkom obliku, i

- sustavno, odnosno prenošenjem važećih podataka svih zemljišnoknjižnih uložaka pojedine katastarske općine iz ručno vođene zemljišne knjige u računalo.

Svaki zemljišnoknjižni uložak koji se vodi putem elektroničke obrade podataka u ručno vođenoj zemljišnoj knjizi označuje se crvenom crtom podvučenom iza zadnjeg upisa. Svaki takav zemljišnoknjižni uložak treba ovjeriti ovlašteni zemljišnoknjižni referent.

## **4.2. Zatvaranje ručno vođenih zemljišnih knjiga**

U postupku zatvaranja ručno vođene zemljišne knjige, ovlašteni zemljišnoknjižni referent ili zemljišnoknjižni sudac dužan je potvrditi ispravnost učinjenog prijepisa iz ručno vođene zemljišne knjige u elektronički oblik, tako da usporedi upis u ručno vođenoj zemljišnoj knjizi s upisom u izvatku u elektroničkom obliku te na kraju ispisanog izvatka stavi bilješku kojom se potvrđuje točnost prijenosa u elektronički oblik.

Ukoliko se u tijeku postupka kontrole prepisanih podataka iz ručno vođene zemljišne knjige u elektronički oblik utvrdi da podaci nisu točno prepisani, zemljišnoknjižni sudac ili ovlašteni zemljišnoknjižni referent po službenoj dužnosti rješenjem određuje ispravak prijepisa. Nakon ispravljanja pogrešnog prijepisa, stavlja se bilješka o točnosti prijenosa u elektronički oblik i zatvara ručno vođeni zemljišnoknjižni uložak.

Pogreške u upisu koje se opaze nakon provedenog preoblikovanja zemljišnoknjižni sudac i ovlašteni zemljišnoknjižni referent ispravlja u postupku koji je propisan odredbom članka 118 i članka 119 Zakona o zemljišnim knjigama.

Odredbom članka 118 Zakona o zemljišnim knjigama propisano je da se pogreška u upisu koja se opazi nakon provedenog upisa može ispraviti po službenoj dužnosti, bez vođenja postupka za ispravak pogrešnog upisa, samo ako takav ispravak ne dovodi u pitanje već stečena prava, niti dovodi u opasnost osobe koje postupaju s povjerenjem u zemljišne knjige.

Zakon o zemljišnim knjigama u odredbi članka 119 propisuje da se pokretanje postupka za ispravak pogrešnog upisa bilježi u zemljišnoj knjizi. Zabilježba o pokretanju postupka za ispravak pogrešnog upisa briše se po službenoj dužnosti nakon što rješenje o ispravku pogrešnog upisa postane pravomoćno.

Prije zatvaranja ručno vođene zemljišne knjige provodi se dvostruka provjera točnosti prijepisa zemljišnoknjižnih podataka u elektronički oblik od strane zemljišnoknjižnih sudaca i zemljišnoknjižnih referenata.

### **4.3. Provedba digitalizacije (preoblikovanja) podataka iz ručno vođenih zemljišnih knjiga u elektronički oblik**

Ukupan broj zemljišnoknjižnih uložaka u Republici Hrvatskoj iznosi 4,203.793, odnosno 14,457.979 zemljišnoknjižnih čestica koje treba prepisati iz ručno vođenih zemljišnih knjiga u elektronički oblik. Svaki preneseni zemljišnoknjižni uložak iz ručno vođene zemljišne knjige treba ovjeriti i pohraniti, a podatak o tome tko je i kada ovjerio prijenos zemljišnoknjižnog uložka upisuje se u popis prenesenih zemljišnoknjižnih uložaka i čuva do završetka obnove ili preoblikovanja u EOP-zemljišnu knjigu.

U tijeku postupka digitalizacije zemljišnih knjiga javile su se posebne poteškoće kod uništenih zemljišnoknjižnih uložaka koji su nečitljivi. Takvi se zemljišnoknjižni ulošci posebno označuju.

Odredbom članka 198 Zakona o zemljišnim knjigama propisano je da će se zemljišna knjiga ili neki njezin dio obnoviti po službenoj dužnosti ako je uništena, izgubljena ili je iz nekog razloga postala neuporabljiva.

Kada se u postupku preoblikovanja podataka iz ručno vođene zemljišne knjige u elektronički oblik utvrdi da je dio zemljišne knjige (zemljišnoknjižni uložak) u cijelosti ili djelomično uništen ili nečitljiv, zemljišnoknjižni sud po službenoj dužnosti pokreće postupak obnove dijela zemljišne knjige. Stoga zemljišnoknjižnim sudovima predstoji još jedan veliki posao – obnova uništenih zemljišnoknjižnih uložaka po službenoj dužnosti.

U tijeku digitalizacije zemljišnih knjiga javio se i problem prijepisa iz ručno vođene zemljišne knjige u elektronički oblik upisa koji su pisani mađarskim ili talijanskim jezikom.

Budući da odredbama Zakona o zemljišnim knjigama i Pravilnika o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (Zemljišnoknjižnog poslovnika) nije propisan prijepis upisa na stranom jeziku u elektronički oblik, oni se prenose na jeziku na kojem je upis izvršen, što dodatno usporava prijepis podataka iz zemljišnih knjiga u elektronički oblik.

Zemljišnoknjižni odjeli na općinskim sudovima do sada su prepisali ukupno 1,592.146 zemljišnoknjižnih uložaka iz ručno vođenih zemljišnih knjiga u elektronički oblik, odnosno 37,87 posto od ukupnog broja zemljišnoknjižnih uložaka koje treba prepisati. Ukupan broj prepisanih zemljišnoknjižnih uložaka zadovoljavajući je jer je prije samog početka prijepisa u elektronički oblik trebalo informatizirati zemljišnoknjižne odjele, provesti informatičku edukaciju te zaposliti dodatno osoblje.

U ovom trenutku započet je prijepis podataka iz ručno vođenih zemljišnih knjiga u elektronički oblik u 99 od ukupno 107 zemljišnoknjižnih odjela općinskih sudova.

Redovnim praćenjem broja neriješenih sudskih predmeta, Ministarstvo pravosuđa utvrdilo je da vođenje podataka u ručno vođenoj zemljišnoj knjizi i vođenje podataka u elektroničkom obliku znatno usporava rad u zemljišnoknjižnim odjelima, imajući u vidu broj zaposlenih zemljišnoknjižnih referenata.

Pravilnikom o izmjenama i dopunama Pravilnika o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim sudova

(Zemljišnoknjižnog poslovnika) propisan je postupak zatvaranja ručno vođenih zemljišnih knjiga.

Prije donošenja odluke o zatvaranju ručno vođenih zemljišnih knjiga i vođenju zemljišne knjige u elektroničkom obliku, utvrđuju se sve tehničke pretpostavke i sigurnosni sustav radi zaštite podataka.

Kad se stvore svi tehnički i sigurnosni uvjeti za vođenje podataka u elektroničkom obliku, ministar pravosuđa donosi odluku o zatvaranju ručno vođene zemljišne knjige. U ovom trenutku 32 suda provode postupak zatvaranje ručno vođenih zemljišnih knjiga te je verificirano ukupno 5,04 posto prepisanih podataka iz ručno vođene zemljišne knjige u elektronički oblik.

Imajući u vidu da veliki broj stranaka dolazi u zemljišnoknjižne odjele radi utvrđivanja zemljišnoknjižnog stanja, ministrica pravosuđa na temelju odredbe članka 159, stavka 4 Pravilnika o izmjenama i dopunama Pravilnika o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (Zemljišnoknjižnog poslovnika) donijela je odluku da se elektronički podaci objave na internetskim stranicama Ministarstva pravosuđa. Uvid u prepisane podatke u elektronički oblik omogućen je za 68 sudova, a do kraja 2005. godine i za sve preostale zemljišnoknjižne odjele.

Podaci se na internetskim stranicama pretražuju tako da se označi naziv suda, naziv katastarske općine u kojoj se nalazi nekretnina te broj zemljišnoknjižne čestice.

Na postupak preoblikovanja zemljišnih knjiga u elektronički oblik ima dosta prigovora budući da se prepisuju podaci koji nisu usklađeni sa stanjem u katastru, a u mnogim slučajevima izvanknjižni nositelji stvarnih prava nisu upisani u zemljišnu knjigu.

Ako se ima u vidu da su svi područni uredi za katastar digitalizirali svoje podatke, tada nije teško zaključiti da će se postupak usklađenja provesti efikasnije bude li, uz katastarsku, i zemljišnoknjižna evidencija u digitalnom obliku. Naime, podaci u digitalnom obliku mogu se brže uspoređivati i utvrđivati razlike u podacima o nekretnini u katastru i zemljišnoj knjizi, što će dovesti do bržeg usklađenja podataka u katastru i zemljišnoj knjizi.

Vođenjem zemljišnoknjižnih podataka u elektroničkom obliku ubrzava se postupak donošenja sudskih rješenja u zemljišnoknjižnim odjelima, a smanjuje broj stranaka koje dolaze u zemljišnoknjižni odjel radi utvrđivanja stanja u zemljišnim knjigama. Primjerice, dok nisu objavljeni zemljišnoknjižni podaci na internetskim stranicama za Općinski sud Zagreb, svaki je dan u njegov zemljišnoknjižni odjel dolazilo u prosjeku oko 2.000 stranka. Nakon objavljivanja zemljišnoknjižnih podataka na internetskim stranicama, taj se broj smanjio na 1.200 do 1.300 stranaka.

## **5. Zemljišna knjiga vođena elektroničkom obradom podataka**

Zakonom o zemljišnim knjigama propisano je da je EOP-zemljišna knjiga evidencija vođena elektroničkom obradom podataka o pravnom stanju nekretnina mjerodavnom za pravni promet, a koja se sastoji od katastarskih podataka o obliku, površini i izgrađenosti zemljišta, te podataka zemljišnoknjižnog suda o pravnom stanju zemljišta pohranjenih u bazu zemljišnoknjižnih podataka (BZP).

Za razliku od dosadašnjeg vođenja podataka o nekretnini u bazi zemljišnoknjižnih podataka, objedinit će se podaci o zemljištu na jednome mjestu. U sadašnjem sustavu

registracije nekretnina podaci se evidentiraju zasebno u katastru i zemljišnim knjigama. Naravno da evidentiranje i vođenje podataka o zemljištu u dvije različite evidencije ne doprinosi usklađenom stanju o nekretnini.

U EOP-zemljišnoj knjizi i dalje se vodi glavna knjiga koja se sastoji od popisa upisa i popisa izbrisanih upisa koji su pravno izjednačeni. Popis upisa dio je glavne knjige koji se sastoji od upisa postojećega pravnog stanja zemljišnoknjižnih tijela, a popis izbrisanih upisa dio je glavne knjige u koji se prenose izbrisani upisi, upisi koji nisu više nužni za prikaz postojećega pravnog stanja zemljišnoknjižnih tijela.

Zakon o zemljišnim knjigama u posebnim odredbama regulira vođenje zemljišne knjige elektroničkom obradom podataka u zemljišnoknjižnom postupku. Odredbom članka 202 Zakona o zemljišnim knjigama propisano je da ministar pravosuđa u sporazumu s čelnikom središnjeg tijela državne uprave mjerodavnoga za katastar određuje da se za određenu katastarsku općinu preoblikuje ručno vođena zemljišna knjiga u EOP-zemljišnu knjigu.

EOP-zemljišna knjiga definirana je odredbom članka 163 Zakona o zemljišnim knjigama kao evidencija vođena elektroničkom obradom podataka o pravnom stanju nekretnina mjerodavnom za pravni promet, a koja se sastoji od katastarskih podataka o obliku, površini i izgrađenosti zemljišta, te podataka zemljišnoknjižnog suda o pravnom stanju zemljišta pohranjenih u bazu zemljišnih podataka.

Prema odredbama Zakona o zemljišnim knjigama, EOP-zemljišna knjiga ima istu funkciju kao i ručno vođena zemljišna knjiga. Razlikuju se jedino glede načina, tehnike vođenja zemljišne knjige, načina provedbe upisa, ostvarivanja uvida u zemljišnoknjižne podatke i u povezanosti zemljišne knjige i katastra nekretnina.

Objedinjavanjem podataka o nekretninama iz katastra nekretnina i zemljišne knjige o pravnom stanju nekretnine, ukida se dvostruka evidencija o nekretnini u dvije različite evidencije – katastru i zemljišnoj knjizi.

Zemljišnoknjižni upisi u EOP-zemljišnoj knjizi provode se pohranjivanjem podataka u bazu zemljišnih podataka. Prema sadašnjim odredbama Zakona o zemljišnim knjigama svi se dijelovi zemljišne knjige vode elektroničkom obradom podataka, osim zbirke isprava.

U bazi zemljišnoknjižnih podataka mogu biti pohranjeni podaci iz ručno vođene zemljišne knjige koji su usklađeni s podacima iz katastra nekretnina. Budući da je već započeo postupak osnivanja novih zemljišnih knjiga i usklađivanje podataka o nekretnini u katastarskoj evidenciji i zemljišnoj knjizi, ministrica pravosuđa prije započinjanja postupka osnivanja nove zemljišne knjige donosi odluku o osnivanju zemljišne knjige za određenu katastarsku općinu kao EOP-zemljišne knjige.

Razlog za donošenje odluke o osnivanju zemljišne knjige kao EOP-zemljišne knjige jest efikasnost postupanja u vođenju evidencije o nekretninama u katastru i zemljišnoj knjizi. Baza zemljišnoknjižnih podataka u Republici Hrvatskoj nije još uvijek uspostavljena te zemljišnoknjižni odjeli i područni uredi za katastar redovno uspoređuju svoje usklađene podatke kako se ne bi opet stvorile neusklađene evidencije o nekretninama.

U tijeku reforme zemljišnih knjiga i katastra nekretnina potrebno je stvoriti sustav pohranjivanja podataka u bazu zemljišnih podataka. Postupak je zahtjevan i za stvaranje baze zemljišnoknjižnih podataka potrebna je nova organizacija rada u nadležnim uredima za katastar i zemljišnoknjižnim odjelima.



## **6. Novi sustav i organizacija rada zemljišnoknjižnih odjela**

### **6.1. Organizacija rada**

Opći je cilj u sklopu reforme zemljišnih knjiga i katastra vođenje zemljišnih knjiga u digitalnom obliku te usklađeni podaci katastra i zemljišne knjige. U novom sustavu, katastar i zemljišna knjiga dva su bitno različita postupka koji čine jedinstvenu cjelinu i nadograđuju se jedan na drugi. Stoga, kada se vrše promjene u posjedovnici zemljišne knjige, promjene će obavljati nadležni uredi za katastar, a zemljišnoknjižni sudovi vršit će promjene na vlasničkom listu te teretnom listu.

Odredbama Zakona o zemljišnim knjigama te Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina nije propisan postupak razmjene podataka o nekretninama između zemljišnoknjižnih odjela i katastra. Tim se zakonima detaljno, kroz postupovne odredbe, određuje upis podataka u katastru i zemljišnoj knjizi. Pohranjivanjem podataka o nekretninama u bazu zemljišnoknjižnih podataka te u postupku vođenja EOP-zemljišne knjige neće se razmjenjivati podaci o promjenama na zemljištu dostavom isprava. Građani i područni uredi za katastar neće više trebati dostavljati prijavne listove u zemljišnoknjižne odjele, a zemljišnoknjižni odjeli sudska rješenja o promjenama u nadležne urede za katastar.

Ministarstvo pravosuđa, svjesno izazova i svih promjena koje treba provesti u novom sustavu registracije nekretnina kako bi se uspostavila baza zemljišnoknjižnih podataka, intenzivno radi na pripremi IT-strategije i zajedničkog sustava registracije nekretnina.

### **6.2. Zbirka isprava i katastarski planovi**

Zemljišnoknjižni sudovi prepisuju u postupku digitalizacije posljednji upis iz ručno vođene zemljišne knjige u digitalni oblik. U svakom slučaju, sastavni dio glavne knjige trebaju biti i promjene koje su se vršile od prvog upisa.

Ministarstvo pravosuđa i Državna geodetska uprava započele su pripremu za provođenje pilot-projekta na pojedinim općinskim sudovima u svrhu skeniranja zemljišnih knjiga i katastarskih planova. Povezivanjem povijesnog dijela upisa u zemljišne knjige te katastarskih planova, dobit će se cjelovit uvid u povijesnu građu upisa nekretnina u zemljišne knjige i katastar. Osim što je u novom sustavu potrebno stvoriti povezani arhiv povijesnih upisa u zemljišne knjige i katastar, svakako je jedan od zadataka i stvaranje sustava upravljanja ispravama na temelju kojih je nadležni ured za katastar i zemljišnoknjižni sud dopustio promjenu u katastru i zemljišnoj knjizi. Stoga je jedan od izazova i stvaranje sustava upravljanja ispravama, kao i postupak njihova skeniranja nakon što se donese rješenje u zemljišnoknjižnom postupku o upisu u zemljišne knjige.

Arhivska građa zemljišnoknjižnih sudova i katastra, koja je sada pohranjena u zbirkama isprava, nakon postupka digitalizacije zemljišnih knjiga i katastarskih planova te stvaranja novog sustava, trebala bi postati dostupna strankama putem internetskih stranica.

## **7. Zaključak**

Reforma zemljišnih knjiga i katastra nekretnina započela je donošenjem Zakona o zemljišnim knjigama i Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina.

Ministarstvo pravosuđa u cilju razvoja sustava registracije nekretnina provodi niz aktivnosti kako bi se uspostavio efikasan sustav registracije nekretnina i uskladili podaci u zemljišnoj knjizi i katastru nekretnina. Tijekom reforme zemljišnih knjiga, započet je postupak prijepisa podataka iz ručno vođenih zemljišnih knjiga u elektronički oblik, donesene su odluke o zatvaranju ručno vođenih zemljišnih knjiga, provodi se pravna i informatička edukacija zemljišnoknjižnih referenata, donesene su izmjene i dopune Zakona o zemljišnim knjigama i Pravilnika o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (Zemljišnoknjižnog poslovnika), te se provode postupci osnivanje novih zemljišnih knjiga kao EOP-zemljišnih knjiga.

Ministarstvo pravosuđa i dalje će intenzivno raditi na reformi zemljišnih knjiga kako bi se uspostavio efikasan sustav registracije nekretnina u cilju osiguranja pravne sigurnosti u prometu nekretninama i poboljšanja funkcioniranja tržišta nekretnina.

## **Literatura**

Damjanović, D. *Vlasnički status nekretnina bivših društvenih poduzeća. Nekretnine u pravnom prometu*. Zagreb : Inžinjerski biro, 2002.

Josipović, T. *Komentar Zakona o zemljišnim knjigama*. Zagreb : Informator, 1998.

Kontrec, D. *EOP zemljišna knjiga i stvaranje jedinstvene baze zemljišnih podataka. Drugi hrvatski kongres o katastru : zbornik radova*. Zagreb : Hrvatsko geodetsko društvo, 2001.

Ružička, B. *Postupak u zemljišnoknjižnim stvarima*. Zagreb : Informator, br. 4809. od 8. IV. 2000.

Žuvela M., Ružička, B. *Zakon o zemljišnim knjigama*. Zagreb : Organizator, 2003.

## Summary

### **LAND REGISTRY BOOK REFORM AND DIGITIZING PROJECT**

The Republic of Croatia (RoC) and International Bank for Reconstruction and Development (IBRD) signed the Loan Agreement between the RoC and IBRD for the Real Property Registration and Cadastre Project (RPRCP). The Agreement on the RPRC Project defines the general project objective, which is the establishment of the efficient land registration management system with the aim of improved land market functioning through improving the land registration and cadastral system. The Agreement also stipulates the activities to be implemented by the Ministry of Justice (MOJ) and State Geodetic Administration. The MOJ implements the components of the real property registration system development.

With a purpose of developing the real property registration, the Ministry of Justice has carried out a series of activities in order to establish an efficient land registration system and harmonize land registry and cadastral data.

The reform of the real property rights system started with enacting the Law on Ownership and Other Property Rights (Official Gazette, 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01), the Law on Repurchase of Apartments with Tenancy Rights (25/93,48/93, 1/94, 44/94, 47/94, 58/95, 11/96, 68/98, 96/99), the Act on Compensation for Property Seized During the Yugoslav Communist Rule (92/96, 92/99, 80/02, 81/02) as well as other laws.

By enacting the Law on Ownership, a new real property system was introduced, the basis of which is private ownership. Although public ownership of real property was annulled, there is still a parallel institute of ownership as long as public ownership is registered in the land registry books, since private property right is registered in the land registry books at the request of customers.

Registered holders of rights for managing and using the real estates are obligated to submit to the competent land registry courts a proposal for deletion of public ownership and registration of private ownership/property on their behalf.

In transitional and final provisions of the Law on Ownership and Other Property Rights, the legislator prescribed who and under which preconditions acquires the ownership right for items of public ownership.

The real property and LR book system reform started with enacting the Law on Ownership, Land Registration Act and Law on State Survey and Real Estate Cadastre and all by-laws. Within the land registry book reform, numerous activities have been carried out in order to develop a new efficient land registration system and provide legal security in real property transactions and efficient land market.

The existing status of registration in the LR books and real estates records in the cadastre required implementation of the reform with the aim of developing an efficient LR books management system. The MOJ implements the reform through seven important components which are preconditions for a successful reform of the real estate registration system:

1. finalization of LR procedures and passing resolutions for cases which are recorded as unresolved cases,
2. shortening the registration procedure in the LR books for the real estates which are recorded in the cadastral records,
3. registering private ownership for estates with registered public ownership in the LR book,
4. computerization of LROs in Municipal Courts,
5. digitization (conversion of manually kept LR books in electronic format),
6. legal and IT education of LR clerks,
7. establishment of the new land registration system and the Land Database.

Within the land registration system reform, the MOJ organizes expert workshops and seminars about the land registration system reform. During implementation of the land registration system reform, the procedures of establishing new EDP LR books are performed (EDP-electronic data processing), and until now, after completion of the survey, twenty (20) EDP LR books were established for cadastral municipalities, and establishment of ten new LR books is in progress.

The MOJ also implements numerous activities with a purpose of improving the legislative framework in order to create an efficient system for keeping LR books in digital format. Harmonization of real property data in the cadastre and LR books is one of the

factors which provides security in real property transactions. Only accurate data about the real estate and ownership rights and other property rights provide land market functioning and legal security in real property transactions.

**Key words:** *Land Registry System, Digitization, Property Rights, Land Registry Office*