

## PRIKAZ VAŽEĆEG ZEMLJIŠNOKNJIŽNOG PRAVA U REPUBLICI HRVATSKOJ

### Uvod

Od uspostave samostalnosti Republike Hrvatske do danas zemljišno knjižno pravo doživjelo je vrlo velike promjene. Najveća promjena prouzročena je ukidanjem društvenog vlasništva, zatim privatizacijom i pretvorbom poduzeća, tkz. denacionalizacijom te konačnim donošenjem Zakona o zemljišnim knjigama i Zemljišno knjižnog poslovnika.

Prije donošenja mjerodavnih propisa zemljišno knjižno pravo u užem smislu u Republici Hrvatskoj, temeljilo se na austrougarskom Općem građanskom zakoniku, Gruntovnom redu iz 1855. g te Zakonu o zemljišnim knjigama i drugim zemljišno knjižnim propisima iz 1931. g.

Pored prije važećeg Zakona o osnovnim vlasničkopравnim odnosima i veliki niz tkz. «socijalističko - komunističkih» propisa o ukidanju ili ograničavanju individualnog vlasništva, društvenom vlasništvu i općenarodnoj imovini, konfiskaciji, sekvestraciji, nacionalizaciji, agrarnoj reformi i kolonizaciji, eksproprijaciji, komasaciji, arondaciji, prometu zemljišta i zgrada, stambenim odnosima, građevinskom zemljištu itd. direktno je utjecao na sustav zemljišno knjižnog prava u pravnom prometu i svakodnevnom životu.

Stvarno pravo pa time i zemljišno knjižno pravo bili su podređeni sistemu društvenog vlasništva i planskoj privredi, potiskivanju individualnog - privatnog vlasništva uz istovremeno širenje opsega društvenog vlasništva.

Stvarna prava na nekretninama nisu se uknjižavala u zemljišne knjige, a uknjižba promjena na društvenom vlasništvu u smislu prava upravljanja, korištenja i raspolaganja u stvarnosti nije bitno mijenjala postojeće stanje niti je pružala slobodu pravnog prometa i odgovarajuću pravnu zaštitu ili status.

Sve je to dovelo do zanemarivanja uloge zemljišno knjižnog prava te do nesklada u postojećim gruntovnim ili katastarskim upisima sa stvarnim stanjem ali i nesklada stanja u gruntovnici i katastru međusobno.

Danas, u pravnom sustavu Republike Hrvatske temeljno zemljišno knjižno pravo u materijalnom i postupovnom smislu u ovom trenutku čine slijedeći propisi:

- Zakon o zemljišnim knjigama - u daljnjem tekstu ZZK, N.N. 91/96,114/01, stupio na snagu 1. 1. 1997. g.,
- Pravilnik o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišno knjižnim odjelima sudova (Zemljišno knjižni poslovnik) - u daljnjem tekstu PZK, N.N. 81/97,102/02,123/02,153/02,
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru zemljišta, u daljnjem tekstu ZOK, N.N. 128/99,

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, u daljnjem tekstu ZOV, N.N. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01,
- Pravilnik o ustrojavanju i vođenju knjige položenih ugovora, N.N. 42/91,

Pored navedenih osnovnih propisa, za zemljišno knjižno pravo mjerodavno je i niz drugih propisa koji se odnose na posebnu vrstu nekretnina ili posebne ovlasti na nekretninama kao što su Zakon o poljoprivrednom zemljištu, Zakon o šumama, Zakon o vodama, Zakon o naknadi imovine oduzete za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, Zakon o privatizaciji .....

U ovom članku biti će u prvom redu riječi o temeljnom zemljišno knjižnom pravu i temeljnim propisima s naglaskom na postupovne odredbe.

### Uloga i načela zemljišnih knjiga

Zemljišno knjižno pravo jest dio stvarnog prava koji se odnosi na upisivanje nekretnina i prava na njima u zemljišne knjige.

Zemljišne knjige su javne knjige koje sadrže sve zakonom predviđene upise glede nekretnina u svrhu publiciranja prava na nekretninama i sigurnosti pravnog prometa.

Načela po kojima su kod nas uređene zemljišne knjige kao javne knjige su:

- Načelo stvarnosti određuje što je predmet upisa. Kod nas su to zakonom određena prava koja se mogu uknjižiti u zemljišne knjige - knjižna prava i to zatvoreni broj stvarnih prava, određena obvezna prava i osobni odnosi vezani za nekretninu.
- Načelo upisa znači da se tek upisom (koji mora biti valjan tj. odgovarati stvarnom stanju) u zemljišne knjige stječe, ograničava ili prestaje stvarno pravo koje djeluje prema svima ali samo onda kada je stečeno temeljem pravnog posla; kada je pravo stečeno odlukom nadležnog organa zakonom ili nasljeđivanjem tada upis nije temelj stjecanja, ograničavanja ili prestanka knjižnog prava.
- Načelo knjižnog prednika, upisi su dopušteni samo protiv upisanog nositelja prava uz točno određene iznimke.
- Načelo javnosti, zemljišne knjige su svima dostupne a uvid i traženje podatka su svima slobodni iz čega proizlazi neoboriva pretpostavka da svatko poznaje zemljišno knjižno stanje odnosno da nepoznavanje stanja u zemljišnim knjigama ne ispričava. U navedenom načelu sadržana je svrha postojanja zemljišnih knjiga kao javnih knjiga koje publiciraju prava upisana u njima kako bi ona djelovala prema svima.
- Načelo povjerenja, pretpostavka da je upisano stanje potpuno i istinito čime se štite treće osobe - pošteni stjecatelji u dobroj vjeri u slučaju da je upisano stanje različito od stvarnog stanja. U ovom trenutku postoje zakonom propisane iznimke glede uknjižbe prava vlasništva Republike Hrvatske na nekretninama te se to načelo u odnosu na nekretnine u izvanknjižnom vlasništvu RH ne primjenjuje do 1. 7. 2007. g.

- Načelo privole, nositelji knjižnih prava moraju pristati na promjene, uz postojanje iznimaka.
- Načelo zakonitosti, sud po službenoj dužnosti ispituje da li postoje materijalne ili procesne zapreke za upis.
- Načelo prvenstva, red upisa prava određuje se prema vremenu podnošenja prijedloga sudu, istovremeno pristigli prijedlozi su ravnopravni.
- Načelo potpunosti, u zemljišne knjige treba upisivati sve podatke važne za pravno stanje i promet nekretnina.
- Načelo određenosti, svaki upis je samostalan i mora biti jasan, točno određen obzirom na vrstu, prava, subjekte, isprave, vrijeme podnošenja i naravno nekretninu.
- Načelo preglednosti, zemljišne knjige moraju biti tako uređene da se iz njih lako i brzo dozna potpuno stanje upisa svake nekretnine.

Sva naprijed navedena načela konkretizirana su u pojedinim člancima ZZK-a i Poslovnika.

### Sastav zemljišnih knjiga i zemljišnoknjižni izvadci

Zemljišna knjiga sastoji se od glavne knjige, koja se pak sastoji od zemljišno knjižnih uložaka, te od zbirke isprava.

Pored glavne knjige i zbirke isprava postoje još i pomoćni popisi, pomoćne knjige i zbirke.

Zemljišno knjižni uložak sastoji se od posjedovnice-lista A, vlastovnice-lista B i teretovnice-lista C.

Svaki z.k. uložak označuje se posebnim brojem a svaki list odgovarajućim slovom.

PZK propisuje izgled i sadržaj obrazaca zemljišnoknjižnih uložaka.

U z.k. uložak upisuje se jedno zemljišno knjižno tijelo u istoj katastarskoj općini i sve promjene na njemu. To zemljišno knjižno tijelo je jedna pravna cjelina bez obzira na upisani broj katastarskih čestica.

Članak 2 stavak 1 ZZK - a određuje da je u smislu tog zakona zemljište dio zemljine površine koji je u katastru zemljišta označen posebnim brojem i nazivom katastarske općine u kojoj se nalazi. Prema članku 19 stavak 2 ZOK -a katastarska čestica je dio područja katastarske općine odnosno katastarskog područja na moru, omeđen granicama koje određuju pravni odnosi te načini upotrebe zemljišta.

Članci 9 do 13 ZZK - a određuju da se zemljišne knjige temelje na podacima iz katastra u pogledu brojeva, površine i izgrađenosti.

U članku 7 stavak 2 PZK - a dopuštena je mogućnost spajanja zemljišta iz različitih z.k. uložaka u jedinstveni uložak ako vlasnik to zatraži, ako postoje propisani uvjeti i ako postoji gospodarski interes.

Kako to propisuje članak 116 stavak 1 ZZK-a, tekst upisan u zemljišnoj knjizi ne smije se naknadno mijenjati niti učiniti nečitljivim.

ZZK je predvidio i mogućnost postojanja poduloška kao dijela z.k. uložka koji se posebno otvara za idealni suvlasnički dio.

Poduložak također ima listove A, B i C.

Zbirka isprava se sastoji od isprava na temelju su provedeni upisi u glavnoj knjizi.

Sukladno načelu javnosti svatko je ovlašten zahtijevati izdavanje izvadaka, ispisa, prijepisa i službenih potvrda glavne knjige i zbirke isprava.. Isti se moraju sačiniti u roku od 15 dana od dana narudžbe a stranka mora unaprijed platiti propisane pristojbe.

Zemljišnoknjižni izvadak može biti opći - za cijelo zemljišno knjižno tijelo ili posebni - za određeni dio zemljišnoknjižnog tijela ili hipotekarne tražbine.

Zbirka isprava sastoji se od izvornika ili ovjеровljenih prijepisa isprava na temelju kojih je proveden zemljišnoknjižni upis.

Pomoćne knjige su pomoćni popisi - popis zemljišta po brojevima katastarskih čestica i pripadajućim zemljišnoknjižnim ulošcima, imenik vlasnika i nositelja prava građenja itd; dnevnik zemljišnoknjižnih podnesaka tj. urudžbeni brojevnika, popis naručenih izvadaka itd. O tome posebno govore članci 33 do 40

PKZ - a.

### Vrste upisa

Sukladno odredbama ZZK-a kod nas su predviđene tri vrste upisa : uknjižba, predbilježba i zabilježba.

Da bi se proveo bilo koji od te tri vrste upisa moraju biti u prvom redu ispunjene opće pretpostavke.

To su postojanje knjižnog prednika ( uz iznimku propisanu u članku 41 ZZK-a) te postojanje valjane tabularne isprave.

Zatim treba postojati zahtjev stranke za određenu vrstu upisa uz priložene isprave temeljem kojih se zahtjeva upis, u izvorniku ili ovjеровenoj preslici - prijepisu te odluka suda kojom se upis dozvoljava i provodi. Moguće je da jedan sud odluči da se upis dozvoljava dok drugi sud, uvijek onaj koji vodi predmetnu zemljišnu knjigu, odluči da se upis provodi.

Upisi se provode po redu brojeva urudžbenog brojevnika zemljišnoknjižnog odjela.

Članak 33 stavak 1 točka 1 PZK - a propisao je da se urudžbeni brojevnika vodi po točno određenom obrascu ( broj 8 ) a njega samostalno vodi ovlaštena osoba zemljišnoknjižnog odjela.

U glavnu knjigu upisuje se samo bitni sadržaj knjižnog prava. Upisi moraju biti čitki, razumljivi i pregledni te doslovno odgovarati sudskom rješenju.

Upis suvlasništva izražava se razlomcima.

Založno pravo upisuje se u brojčano određenoj svoti u novcu.

Upisi se u zemljišnoknjižni uložak unose jedan za drugim neposredno iza posljednjeg upisa i obilježavaju rednim brojevima.

### Zemljišno knjižni postupak

Zemljišno knjižni postupak je izvanparnični postupak na koji se podredno primjenjuju pravila parničnog postupka, kako je propisano u članku 91 ZZK-a ( u Republici Hrvatskoj nije donesen Zakon o izvanparničnom postupku pa se još uvijek podredno primjenjuju i pravna pravila Zakona o sudskom vanparničnom postupku iz 1934.g.)

Zemljišno knjižni sud, sukladno članku 92 ZZK - a u pravilu odlučuje bez rasprave i saslušanja stranaka.

Sukladno članku 16 stavak 1 i 3 b Zakona o sudovima, N.N, 3/94, 100/96, 115/97, 131/97, 129/00, 67/01, te članku 5/1 ZZK-a stvarno nadležni prvostupanjski sud za vođenje zemljišno knjižnog postupka i zemljišnih knjiga jest općinski sud.

Mjesno nadležan općinski sud sukladno članku 90/2 ZZK-a jest onaj sud koji vodi zemljišnu knjigu u kojoj se treba provesti upis. Postoje iznimci od tog pravila npr. kada je u pitanju ostavinski postupak, brisanje hipoteke, ovršni postupak, zabilježba spora u parnici.

Zemljišne knjige vodi posebna ustrojbeno jedinica općinskog suda - zemljišnoknjižni odjel.

U članku 17 Zakona o sudovima propisano je da je drugostupanjski sud mjesno nadležni županijski sud.

Pod nadzorom suca voditelja, postupak provodi ( kao i poslove vođenja zemljišnih knjiga ) voditelj zemljišnih knjiga ili z.k. službenik-namještenik kojeg voditelj odredi.

Postupak se provodi na prijedlog stranke ili nadležnog tijela i nikada po službenoj dužnosti. Podnesci upućeni zemljišnoknjižnom sudu moraju biti označeni kao zemljišnoknjižna stvar.

Prijedlog za upis uknjižbe ili predbilježbe može staviti samo stranka koja stječe, gubi ili mijenja knjižno pravo. Z razliku od toga, prijedlog za upis zabilježbe može staviti svaka osoba koja ima pravni interes.

Zaprimanje prijedloga za upis mora se odmah učiniti vidljivim pa je u smislu članka 98 ZZK-a sud odmah dužan po službenoj dužnosti staviti plombu (upisano vrijeme i broj dnevnika pod kojim je prijedlog primljen), u predmetni zemljišno knjižni uložak. Plomba se također briše ( po službenoj dužnosti ) nakon okončanja postupka.

Prijedlog za upis mora sadržavati:

- oznaku suda kojem se podnosi,
- ime i adresu podnosioca,
- ime i adresu osobe koju treba obavijestiti o rješenju,
- broj zemljišno knjižnog uložka i čestica u tom uložku u kojem se upis treba provesti,
- naznaku prava, osobnog odnosa ili pravne činjenice i njihov opseg, a zbog kojih se podnosi prijedlog,
- vrstu upisa koja se zahtijeva jer se u protivnom presumira da je to prijedlog za onu vrstu upisa koja je s obzirom na postojeće z.k. stanje najpovoljnija za predlagatelja,
- priložene isprave koje predstavljaju temelj za upis, u izvorniku ili ovjerenom prijepisu, osim ako se isprava nalazi kod uređujućeg suda te je tada dovoljno pozvati se na nju.

Neuredan prijedlog treba se na poziv suda u određenom roku urediti ili dopuniti jer će ga sud u protivnom odbaciti. Za ispravljani prijedlog uzima se kao da je od početka bio uredan.

Važno je istaknuti da se za odlučivanje o prijedloga kao mjerodavan uzima trenutak kada je prijedlog stigao zemljišno knjižnom sudu a to znači da je važno kada je prijedlog zaprimljen u dnevnik zemljišno knjižnih podnesaka u z.k. odjelu a ne kada je zaprimljen u pisarnici suda.

Članak 3 PZK - izričito propisuje da se podnesci i dopisi koji se odnose na zemljišne knjige predaju u posebnoj prijemnoj pisarnici zemljišnoknjižnog odjela suda.

Stoga je važna odredba članka 56 PZK - a koja propisuje postojanje urudžbenog brojevnika u z.k. odjelu u koji se redom primitka upisuju svi zemljišnoknjižni podnesci tj. prijedlozi.

O tome govore i članci 54 i 55 PZK-a.

Prema Sudskom poslovniku N.N. 80/97, 20/98 i 118/01, te posebno članku 55. stavku 4. PZK-a, zemljišno knjižni podnesci zaprimljeni u prijemnoj pisarnici suda a ne z.k.odjelu predati će se voditelju zemljišne knjige odmah.

Upis se provodi temeljem rješenja o upisu. Nadležni sud može u rješenju odlučiti da se upis određuje i dopušta te da se provodi ali i da će se upis samo dopušta i provodi budući je već npr. neki drugi nadležni sud ili tijelo svojom odlukom odredilo upis u zemljišnim knjigama.

Prijedlogu za upis može se udovoljiti u cjelini ili djelomično a djelomično ga odbiti.

Rješenje u z.k. postupku dostavlja se osobno predlagatelju odnosno njegovom opunomoćeniku, osobi na čijoj se nekretnini knjižno pravo stječe, prenosi, opterećuje, ograničava ili ukida, i-ili osobi protiv koje je upisana zabilježba.

U članku 121 ZZK-a, glede određene vrste rješenja, dodatno je propisano kome se ista moraju također dostaviti.

Protiv rješenja u z. k. postupku dopuštena je žalba. Sukladno izmjenama i dopunama Zakona o parničnom postupku, N.N. 117/03, više nije moguće podnositi zahtjev za zaštitu zakonitosti. Kako revizija ni ponavljanje postupka nisu dopušteni, žalba je jedini pravni lijek u zemljišno knjižnom postupku.

Žalba ne odgađa provedbu upisa.

Kako se odluka u zemljišno knjižnom postupku donosi temeljem činjeničnog i pravnog stanja u trenutku podnošenja prijedloga, tako u žalbi nije dopušteno isticati nove činjenice i nove prijedloge.

Drugostupanjski sud povodom žalbe može samo potvrditi ili preinačiti pobijano rješenje kako to propisuje članak 128 ZZK - a.

### Brisovna tužba

Brisovna tužba je stvarno pravna tužba kojom se pruža mogućnost upisanom nositelju knjižnog prava da pobija novi upis - isključivo uknjižbu, kojim se njegovo knjižno pravo povrijedilo.

U nekim slučajevima to pravo pripada i neuknjiženom vlasniku ( univerzalnom pravnom slijedniku, bračnom drugu glede bračne tečevine ... ).

U tom parničnom postupku, prije upisani nositelj knjižnog prava dokazuje da je nova uknjižba nevaljala te traži njezino brisanje i uspostavu ranijeg zemljišno knjižnog prava. Tužba je upravljena protiv nositelja novog uknjiženog prava.

Članak 168 ZOV-a propisuje:

“Ako netko povrijedi vlasnikovo pravo vlasništva upisom u zemljišne knjige, vlasnik ima pravo štititi se od toga sredstvima koje za zaštitu knjižnih prava daju pravila zemljišnoknjižnog prava.”

Pravo na podizanje brisovne tužbe propisano je također i za pravo služnosti u članku 236 ZOV-a, pravo građenja – članak 291 te u članku 342 za založno pravo.

U članku 123 ZOV-a određeni su uvjeti i rokovi za podizanje brisovne tužbe.

Članak 129 ZZK detaljno propisuje ovlaštenike za podizanje brisovne tužbe, osobe protiv kojih se ista može podići, rokove za podizanje tužbe te odredbu o naknadi štete zbog neopravdane zabilježbe brisovne tužbe.

### Postupak otpisivanja i pripisivanja katastarskih čestica u zemljišnim knjigama

U postupku otpisivanja i pripisivanja katastarskih čestica mijenja se sastav zemljišno knjižnog tijela.

Ovlaštena osoba podnosi jedan prijedlog uz isprave kao i u slučaju uknjižbe prava vlasništva. Temeljem prijedloga dio zemljišno knjižnog tijela otpisuje iz jednog z.k. uložka te pripisuje u drugi postojeći uložak ili se dio z.k. tijela otpisuje iz z.k. uložka pa se za taj dio otvara novi z.k. uložak.

Otpis može biti teretni ili besteretni.

Teretni otpis znači da se u novi z.k. uložak prenose nekretnina i sva nepromjenjena knjižna prava koja su do tada upisana na njoj pri čemu se napominje da su hipoteka, služnost i prvenstveni red izričito regulirani. Svi ovlaštenici knjižnih prava obaviještavaju se o provedenom otpisu i otvaranju novog uložka.

Besteretni otpis naravno znači da vlasnik želi otpisati dio z.k. tijela bez prijenosa tereta u novi uložak. Za to je potreban pristanak ostalih ovlaštenika knjižnih prava. Ukoliko oni pravodobno ulože prigovor, koji ne mora biti obrazložen, otpis nije moguće provesti.

Postupak otpisivanja i pripisivanja mogući je i kada se nekretnine vode u gruntovnicama različitih sudova ( na primjer kod zamjene nekretnina) a ZZK je u člancima 161 stavak 2 i 162 regulirao isto.

U članku 155 do 157 ZZK regulira besteretni otpis dijelova zemljišnoknjižnog tijela koji su male vrijednosti a u člancima 158 do 160, besteretni otpis na osnovi odluke nadležnog tijela.

### Hipoteka

Hipoteka je založno pravo na nekretnini koje se stječe upisom u zemljišne knjige. Iznimka je zakonsko založno pravo no njegov neupis nosi mogućnost gubitka založnog prava radi povjerenja treće osobe.

Hipoteka se može upisati samo kao teret cijelog z.k. tijela ili teret idealnog dijela suvlasnika. Teret na plodovima mora se izričito navesti u zemljišnoj knjizi. Za istu tražbinu hipoteka se može upisati i kao teret više zemljišnoknjižnih tijela – zajednička ili simultana hipoteka.

Ukoliko nekretnina nije upisana u zemljišne knjige hipoteka se stječe polaganjem isprave temeljem koje vlasnik nekretnine dopušta uknjižbu hipoteke.

Upis hipoteke može biti kao proveden kao uknjižba ili predbilježba pod općim pretpostavkama za te vrste upisa. Upisom hipoteke, po pravilima o zaprimanju zemljišnoknjižnih podnesaka, ona dobiva prvenstveni red što znači red namirenja tražbina.

Upisana hipoteke prestaje tek brisanjem iz zemljišne knjige.

Vlasnik, zajednički vlasnik ili suvlasnik mogu zahtijevati da zemljišnoknjižni sud pokrene postupak radi amortizacije i brisanja hipotekarne tražbine ako:

- je proteklo najmanje trideset godina od zadnjeg upisa koji se odnosi na predmetnu hipoteku,
- ako nije moguće pronaći hipotekarne vjerovnike niti njihove pravne slijednike,
- ako se u proteklom vremenu nije na niti jedan način ostvarila glavnica i kamate tražbine.

Ako sud smatra da prijedlogu za amortizaciju i brisanje hipotekarne tražbina treba udovoljiti, oglasom poziva sve one koji smatraju da imaju prava na hipotekarnoj tražbini da se prijave.

Ukoliko se nitko u objavljenom roku ne javi, zemljišnoknjižni sud dopustiti će amortizaciju hipotekarne tražbine te odrediti brisanje hipoteke i upisa koji se odnose na nju.

Ukoliko se pak netko prijavi, sud će o tome obavijestiti podnositelja prijedloga za amortizaciju i brisanje hipotekarne tražbine i uputiti ga na parnicu a postupak obustaviti.

### EOP zemljišna knjiga i zemljišno knjižni postupak

ZZK u člancima 163 do 173 sadrži odredbe o zemljišnoj knjizi vođenoj elektroničkom obradom podataka i zemljišnoknjižnom postupku u tom slučaju.

EOP zemljišna knjiga sastoji se od glavne knjige ( popis upisa i popis izbrisanih upisa ), zbirke isprava i pomoćnih popisa.

Obzirom na tehničku neopremljenost naših sudova takva zemljišna knjiga kod nas se još nigdje ne vodi te navedene odredbe ZZK – a nisu aktuelene. Zbog navedenog neće se detaljnije osvrtni na EOP zemljišnu knjigu.

Važno je napomenuti da se isti podatci vode i u ručno vođenoj zemljišnoj knjizi i u EOP zemljišnoj knjizi te tu nema nikakove razlike.

Zakonodavac je predvidio da će se uvid u bazu zemljišnih podataka EOP zemljišne knjige moći izvršiti kako u gruntovnici tako i u uredu za katastar ali i fizičke i pravne osobe koje posjeduju tehničke uvjete mogle bi imati mogućnost neposrednog uvida.

Time bi dodatno trebala biti ojačana pravna sigurnost utemeljena na jačanju načela javnosti i načela povjerenja.

## Posebni postupci - osnivanje, obnavljanje, dopunjavanje i preoblikovanje zemljišne knjige te postupak usklađivanja zemljišne knjige i katastra

Postupak osnivanja zemljišne knjige te uvjeti za to propisani su u člancima 179 do 185 ZZK – a. Navedeni članci u prvom redu daju upute za rad nadležnom ministru te općinskom sudu.

Za osobe koje su zainteresirane za knjižna prava koja se trebaju upisati u novu knjigu ili izmjeniti, dopuniti, izbrisati, itd., od presudne su važnosti odredbe o ispravnom postupku u kojem one mogu to zahtijevati.

Naime, članak 180 stavak 3 ZZK - a propisuje da se istovremeno s otvaranjem nove zemljišne knjige otvara i ispravni postupak tj. postupak ispravljanja upisa u njoj.

Sukladno tome te odredbama članka 186 do 197 ZZK , nakon objavljivanja javnog oglasa ( u najširem smislu ) o otvorenoj zemljišnoj knjizi, svaka zainteresirana osoba ima pravo podnijeti prijavu za upis ili prigovor na postojeći upis.

Rok za prijave i prigovore ne može biti kraći od 6 mjeseci niti duži od godine dana.

Povodom prijave i prigovora provodi se rasprava za ispravak. Na raspravu za ispravak pozivaju se sve osobe koje imaju bilo kakav pravni interes glede predmetnih nekretnina. Jasno da provođenje ispravnog postupka predstavlja iznimku od odredbe članka 92 ZZK koji propisuje da se zemljišnoknjižni postupak u pravilu provodi bez rasprave.

U tom postupku važnu ulogu ima mogući sporazum svih nazočnih koji je sud dužan omogućiti te ga, ako je dopušten i moguć, uvažiti.

U ispravnom postupku ne može se raspravljati o površini, obliku ili izgrađenosti katastarske čestice. Zainteresirani to moraju rješavati ili u parnici ili u postupku kod nadležnog tijela.

Odredbe ZZK - a o ispravnom postupku primjenjuju se i u slučaju pojedinačnog ispravnog postupka. Članak 200 ZZK te članci 108 do 114 PZK - a detaljno propisuju taj postupak.

Zemljišna knjiga se obnavlja ako je uništena, izgubljena, postala neupotrebljiva ili je došlo do promjena u katastarskom premjeri ili evidenciji.

Zemljišna knjiga se dopunjava ako u njoj nisu upisane sve katastarske čestice za sva zemljišta katastarske općine za koju se ona vodi.

Temeljem članka 10 do 12 ZZK - a te članka 94 do 99 PZK - a, po službeno dužnosti provodi se postupak usklađivanja katastra i gruntovnice u pogledu svih dijelova zemljišnoknjižnog uloška. Zemljišnoknjižni sud dužan je dostavljati katastru sve odluke koje utječu na postojeće stanje a katastar gruntovnici sve prijavne listove.

## Polaganje isprava i knjiga položenih ugovora

Ukoliko zemljište nije upisano niti u jednoj zemljišnoj knjizi jer ista za njega nije osnovana ili je uništena ili nestala uslijed rata ili elementarnih nepogoda,

propisan je postupak polaganja isprava. Na njega se odnose članci 136 do 148 PZK - a.

Takav način stjecanja vlasništva regulira članak 120 stavak 4 ZOV - a.

U zbirku položenih isprava polažu se sve isprave koje mogu biti temelj zemljišnoknjižnih upisa te javne ili javnoovjerovljene isprave kojima je određena ovrha ili mjere osiguranja.

Za provođenje postupka mjesno je nadležan sud na čijem se području zemljište nalazi.

U našem pravnom sustavu postupak polaganja isprava posebno je prisutan kada je u pitanju pravo vlasništva nad stanovima,

Naime, općepoznat je postupak otkupa stanova u Republici Hrvatskoj koji je započeo u 1991. g. Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo N.N. 27/91, propisivao je da se pravo vlasništva stana stječe upisom u zemljišne knjige. Kako u RH najveći dio stanova koji su se kupovali nije bio upisan u zemljišne knjige, pojavila se pravna praznina.

Zbog navedenog donesen je Pravilnik o ustrojavanju i vođenju knjige položenih ugovora koji se odnosi isključivo na upis prava vlasništva na otkupljenim stanovima.

U ostalim slučajevima nekretnina koje nisu upisane u niti jednu zemljišnu knjigu, primjenjuju se prije navedene odredbe ZOV - a i PZK - a.

## Zaključak

Ovaj sažeti prikaz sada važećeg zemljišnoknjižnog prava u Republici Hrvatskoj nastoji u prvom redu pružiti informaciju i orijentaciju osobama kojima ta materija nije bliska i ne koriste je često.

Nažalost, u radu naših zemljišnoknjižnih sudova još uvijek je prisutan nered koji zbunjuje stranke i pruža im krivu informaciju.

Kako bi naš zemljišnoknjižni sustav zaista bio osnov sigurnosti pravnog prometa nekretnina potrebno je informirati i poučiti i stranke ali u prvom redu zemljišnoknjižne sudove ( posebno službenike i namještenike ).

Počeci su napravljeni pa se zajedno nadajmo što bržem uređenju, što kvalitetnijem i bržem provođenju postupaka i što skorijem osnivanju zemljišnih knjiga vođenih elektroničkom obradom.

Štefica Salaj, dipl. iur.