

**Ana-Marija Končić**

Voditeljica Zemljišnoknjižnog odjela Općinskoga suda u Sesvetama

## NEKE NOVOSTI U ZEMLJIŠNOKNJIŽNOM PRAVU

### I. UVOD

Brojnost novina uvrštenih u tekst Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama<sup>1</sup> navješćuje ozbiljne promjene u zemljišnoknjižnom postupku. Do 2013. ZZK je pretrpio sedam izmjena i dopuna, no ova posljednja govori o namjeri zakonodavca da dosadašnja različita postupanja sudova unificira a postupak učini efikasnijim.

Za potpunu provedbu te ideje svakako nedostaje donošenje novog Pravilnika o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova ( Zemljišnoknjižni poslovnik)<sup>2</sup>, ili čak više podzakonskih akata kojima bi se definiralo, primjerice, postupanje u Bazi zemljišnih podataka (BZP), pojedinačni ispravni postupak ili postupak osnivanja i obnove zemljišne knjige, zbog ujednačavanja postupanja.

Već i ovo kratko vrijeme primjene ZID ZZK/13 pokazuje određena različita tumačenja pojedinih odredbi, naročito kod novih instituta koje propisuje ZID ZZK.

Izmjene i dopune Zakona o zemljišnim knjigama<sup>3</sup> o kojima je riječ u nastavku članka možemo svrstati u dvije kategorije :

1. skupinu koja uvodi nove institute i
2. skupinu koja mijenja postojeće institute zemljišnoknjižnog prava.

**Napomena** : S obzirom da pročišćeni tekst Zakona o zemljišnim knjigama<sup>4</sup> još nije objavljen, u članku koristimo dvostruko označavanje odredaba : oznake članaka prema ZID ZZK/13, a u zagradama broj članka (budućeg) pročišćenog teksta ZZK, jer je u nekim slučajevima u okviru jednog članka ZID ZZK/13 dodano više članaka.

---

<sup>1</sup> Narodne novine br.55/13 i 60/13, ispr., u nastavku ZID ZZK/13

<sup>2</sup> Narodne novine broj 81/97,109/02,123/02,153/02 ispr.,14/05,60/10

<sup>3</sup> Narodne novine broj 91/96,68/98,137/99,114/01,100/04,107/07,152/08,126/10, 55/13 i 60/13, u nastavku :ZZK

<sup>4</sup> V.čl.88. ZID ZZK

## II. NOVI INSTITUTI

### 1. Propisane pretpostavke novoj organizaciji zemljišnoknjižnih sudova

Člankom 1. stavak 5.ZID ZZK ( čl.5. ZZK ) određeno je da se Zakonom može propisati da poslove zemljišnoknjižnog suda obavlja jedan ili više općinskih sudova. To praktično omogućuje, kada se za to steknu uvjeti, da se u Republici Hrvatskoj osnuje manji broj<sup>5</sup> zemljišnoknjižnih sudova, pa čak i samo jedan, koji bi odlučivao u prvom stupnju.

Prvenstvena je namjena ove odredbe da se neriješeni zemljišnoknjižni predmeti raspoređuju na manje opterećene odjele ( jer bismo imali svega jedan ili nekoliko stvarno i mjesno nadležnih sudova) čime se može postići potpuna ažurnost u rješavanju i provedbi predmeta.

Pretpostavka novoj organizaciji je međusobna elektronička povezanost svih zemljišnoknjižnih odjela , kako bi se ustupljeni spisi mogli rješavati „na daljinu“<sup>6</sup>.

U perspektivi je i digitaliziranje ukupnog poslovanja zemljišnoknjižnih sudova, što znači da će svi spisi i zbirke isprava biti dostupni u elektroničkom obliku, pa će onda prestati i potreba „fizičkog“ slanja spisa sa jedne lokacije na drugu, što bi bitno umanjilo vrijeme i troškove u odnosu na današnji način pružanja ispomoći.

S tim u vezi je i slijedeća novina, o kojoj pišemo u nastavku rada.

### 2.Elektroničko poslovanje u zemljišnim knjigama

#### 2.1.Zemljišnoknjižni izvadak

Prema odredbi čl.31.st.3. ZID ZZK/13 (čl.170.st.3 . ZZK) omogućuje se izdavanje zemljišnoknjižnih izvadaka u svakom sudu neovisno o mjesnoj nadležnosti za vođenje zemljišnih knjiga. Time prestaje potreba da se , primjerice, zbog vođenja nekog postupka koji se odnosi na nekretnine s područja više sudova izvaci pribavljaju na više mjesta. To će se moći učiniti na jednom sudu.

Stavkom 4. istog članka propisano je da će izvatke iz zemljišne knjige moći izdavati i osobe iz čl.171. ZZK. To su javni bilježnici, odvjetnici i pravne osobe koje imaju javne

---

<sup>5</sup> Sada postoji 67 sudova sa 108 zemljišnoknjižnih odjela

<sup>6</sup> Sada se na taj način u organizaciji Ministarstva pravosuđa rješavaju predmeti Općinskog suda u Krku i Općinskog suda Stari Grad (Hvar), a u tu svrhu ministar pravosuđa donio je odluku o privremenom rasporedu za osam zemljišnoknjižnih referenata s područja Grada Zagreba i Zagrebačke županije za rješavanje zaostataka. Prethodno su riješeni zaostaci Općinskog suda u Makarskoj. U svibnju 2012. broj neriješenih spisa je bio 6307, a sa završetkom ispomoći taj je broj sveden na svega 350 predmeta, što predstavlja dopušteni mjesečni zaostatak.

ovlasti, kojima će odobrenje za te poslove izdati ministar nadležan za poslove pravosuđa.

Time će se također postići rasterećenje sudova, jer će određene službe moći izdati izvratke iste pravne snage kao da su izdani kod zemljišnoknjižnog suda.

Primjena ovih odredaba odgođena je čl.31.st.6 ZID ZZK/13 ( čl.170.st.6.ZZK) prema kojem odluku o danu početka izdavanja zemljišnoknjižnih izvadaka elektroničkim putem na način određen čl. 31. st.3.do 5.ZID ZZK/13 ( čl.170.st.3.do 5.ZZK) donosi ministar nadležan za poslove pravosuđa kada se za to ispune tehnički uvjeti.

## **2.2.Digitalna zemljišna knjiga**

Prema čl.31. ZID ZZK/13 ( čl.170.c. st.1.ZZK),ispunjavanjem tehničkih uvjeta sve zemljišne knjige vođene u ručnom obliku,kao i zbirke isprava biti će skenirane i dostupne u digitalnom obliku, kao dio digitalne arhive zemljišnih knjiga.

Taj obiman posao raditi će se postupno, jer je nemoguće digitalizirati sve zemljišne knjige i zbirke isprava koje sudovi vode još od 19.stoljeća. Strategijom digitalne arhive koju razvija Ministarstvo pravosuđa planiraju se u početku digitalizirati novije zbirke isprava, dok će se starije zbirke digitalizirati prema mogućnostima, ali i na zahtjev stranke. Naravno, kada krene digitalizacija, svi spisi i zbirke isprava koji budu stizali sudovima, voditi će se u digitalnom obliku.

Kako je zbirka isprava sastavni dio zemljišne knjige kao javne knjige,čini se da bi njezin digitalni oblik trebao omogućiti pretraživanje svim korisnicima . Da li će takav način pretraživanja doista biti dostupan širokoj javnosti, kao što je to sada slučaj sa pristupom podacima o stanju zemljišnih knjiga i statusu predmeta, iz teksta ZID ZZK nije posve jasno. Smatram da bi ipak bilo bolje takvo pretraživanje omogućiti samo osobama iz čl.170.b. odnosno osobama iz čl.171. ZID ZZK.

## **2.3.Elektroničko podnošenje prijedloga i elektronički spis**

ZID ZZK/13 propisuje u čl.33. ( čl.171. ZZK) da se prijedlozi zemljišnoknjižnom sudu mogu podnijeti u obliku elektroničke prijave uz napredni elektronički potpis. Ta vrsta prijedloga, uz elektroničke priloge (elektronički spis) moći će se podnositi putem javnih bilježnika, odvjetnika i pravnih osoba koje imaju javne ovlasti, kada oni za to budu imali odobrenje ministra pravosuđa .

U odnosu na elektroničko podnošenje prijedloga testom ZID ZZK/13 osiguran je samo osnovni pravni okvir, dok će pojednosti postupanja biti propisane posebnim pravilnikom (čl.173.a. ZZK).

Pravni okvir određen je i za elektroničku dostavu i elektroničku oglasnu ploču čl.15. ZID ZZK/13( čl.120.st.10 do 12.ZZK ) i čl.16. ZID ZZK/1( čl.120.b.ZZK) te čl.77. prijelazne i završne odredbe ZID ZZK/13, o čemu pišemo u nastavku teksta.

#### **2.4. Elektronička dostava - čl. 15. st. 10. ZIDZZK (čl. 120. st. 10. ZZK)**

Uzajamnost je pretpostavka elektroničkoj dostavi. Ona će primijeniti samo ako je prijedlog podnesen elektroničkim putem. Kad se prijedlog predaje neposredno ili stigne poštom, tada neće biti elektroničke dostave.

Propisano je da se dostava smatra izvršenom u času kada je pismeno zaprimljeno na poslužitelju predlagatelja. Da li je riječ o najsretnijem rješenju, pokazati će tek praksa. Naime, iz tako sročene odredbe proizlazi da nije bitno kada je stvarno primatelj preuzeo poštu s adrese poslužitelja, nego je čas dostave određen stizanjem pismena poslužitelju primatelja<sup>7</sup>.

#### **2.5. Elektronička oglasna ploča kao novost u postupku**

U odredbama o dostavi u čl. 15. st. 12. ZID ZZK/13 (čl. 120. st. 12. ZZK) propisana je elektronička oglasna ploča koju su sudovi dužni ustrojiti u roku od 12 mjeseci od dana stupanja na snagu ZZK (čl. 77. prijelaznih i završnih odredbi ZID ZZK). Ta oglasna ploča, osim što će na njoj biti stavljena pismena koja nisu uručena, imati će i druge sadržaje: odgovarajuće oglase o osnivanju, obnovi i dopuni zemljišne knjige, kao i oglase povodom pokrenutih pojedinačnih ispravnih postupaka.

Sve novine koje se odnose na elektroničko poslovanje zemljišnoknjižnih sudova trebale bi pridonijeti ne samo brzini i efikasnosti postupka, već i puno široj dostupnosti svih relevantnih podataka.

Međutim, elektroničko poslovanje, prema našem mišljenju, zahtjeva ne samo ispunjenje tehničkih uvjeta, već i intenzivnu edukaciju prije svega zemljišnoknjižnih službenika ali i sudskih savjetnika i sudaca.

### **3. Prigovor kao redovni pravni lijek**

ZID ZZK/13 uvodi novi redovni pravni lijek – prigovor. Do sada je jedini dopušteni pravni lijek u redovnom zemljišnoknjižnom postupku <sup>8</sup>bila žalba. Sada su propisana dva redovna pravna lijeka: prigovor i žalba.

Ti su instituti uređeni čl. 18. do 23. ZID ZZK/13 (čl. 123. do 128. ZZK).

Prema odredbi čl. 19. ZID ZZK/13 (čl. 123. a. st. 1. ZZK) prigovor je dopušten protiv rješenja kojeg je u prvom stupnju donio ovlašteni zemljišnoknjižni referent ili sudski savjetnik ali i onda kada je rješenje donio zemljišnoknjižni sudac (v. čl. 20. ZID ZZK/13 odnosno čl. 124. ZZK).

---

<sup>7</sup> Kritički osvrt v. u Đuro Sessa, *Dostava i uređenje pravni lijekova prema noveli Zakona o zemljišnim knjigama*, Zbornik radova: Zakon o zemljišnim knjigama, Konačni prijedlog Novele iz 2013., Novi informator, Zagreb, 2013.

<sup>8</sup> Prigovor je bio i ostao propisan u posebnom zemljišnoknjižnom postupku osnivanja i obnove zemljišne knjige, u fazi ispravnog postupka

### **3.1.Odlučivanje o prigovoru**

O prigovoru uvijek odlučuje zemljišnoknjižni sudac, time da prema čl.19. st. 2. ZIDZZK/13 ( čl.123.a.st.2. ZZK):

1.kada odlučuje o prigovoru protiv rješenja kojeg su donijeli ovlašteni zemljišnoknjižni referent ili sudski savjetnik, ako sudac ocijeni da je prigovor osnovan može :

- a) preinačiti rješenje o odbijanju prijedloga za upis, dopustiti predloženi upis, naložiti njegovu provedbu i brisanje zabilježbe odbijenog prijedloga;
- b) preinačiti rješenje o odbacivanju prijedloga za upis, dopustiti predloženi upis, naložiti njegovu provedbu i brisanje zabilježbe odbačenog prijedloga;
- c) preinačiti rješenje kojim je dopušten upis, odbiti prijedlog za upis, naložiti uspostavu zemljišnoknjižnog stanja kakvo je bilo prije dopuštenog upisa i upis zabilježbe odbijenog prijedloga;
- d) ukinuti rješenje kojim je dopušten upis, odbaciti prijedlog za upis, naložiti uspostavu zemljišnoknjižnog stanja kakvo je bilo prije dopuštenog upisa i upis zabilježbe odbačenog prijedloga;
- e) ukinuti rješenje o odbijanju prijedloga za upis, odbaciti prijedlog i naložiti upis zabilježbe odbačenog prijedloga;
- f) ukinuti rješenje o upisu kojim je dopušten upis, vratiti na ponovni postupak, narediti uspostavu ranijeg zemljišnoknjižnog stanja i ponovni upis svih plombi, ako se utvrdi da je u prvom stupnju povrijeđeno pravilo o prvenstvenom redu;
- g) ukinuti rješenje kojim je odbijen ili odbačen prijedlog za upis, vratiti na ponovni postupak, narediti brisanje zabilježbe odbijenog odnosno odbačenog prijedloga, i ponovni upis svih plombi, ako se utvrdi da je u prvom stupnju povrijeđeno pravilo o prvenstvenom redu.

Ako sudac ocijeni da prigovor nije osnovan, rješenjem će odbiti prigovor i potvrditi prvostupanjsko rješenje, sukladno odredbi čl.19.st.5.ZID ZZK/13 (čl.123.a.st.5. ZZK).

2. prema čl.20. ZID ZZK/13 ( čl.124. ZZK ),kada odlučuje o prigovoru protiv rješenja kojeg je donio zemljišnoknjižni sudac, tada on može ( a to može biti isti sudac), povodom izjavljenog prigovora.

- a) preinačiti svoje rješenje ili
- b) ukinuti svoje rješenje i ponovno odlučiti o stvari.

Protiv rješenja kojim je odlučeno o prigovoru dopuštena je žalba, o kojoj za sada odlučuju županijski sudovi.

Po osnivanju Visokog zemljišnoknjižnog suda, o žalbama će odlučivati taj sud.  
Rok za podnošenje oba pravna lijeka je 15 dana.

Novina je odredba čl.18.st.5. ZID ZZK/13 (čl.123.st.5. ZZK) kojom je propisano da su prigovor i žalba dvostrani pravni lijekovi jer se dostavljaju protivnoj strani na odgovor. Dosadašnja praksa je bila različita, pa je dobro što je ovo otvoreno pitanje konačno riješeno.

Potpuna novina je u čl.18. st.2. ZID ZZK/13 ( čl.123. st.2.ZZK) jer je izričito određeno da se stranke, kojima se rješenje dostavlja samo radi obavijesti, ne smatraju strankama koje imaju pravo izjaviti pravni lijek. Takvi prigovori ili žalbe biti će odbačeni kao nedopušteni.

S obzirom na uočena različita postupanja sudova propisano je i to da zemljišnoknjižni sud neće donositi posebnu odluku o upisu radi provedbe odluke donesene povodom prigovora ili žalbe, već će naređeni upis neposredno provesti (čl.18.st.6. ZID ZZK/13 odnosno čl.123.st.6. ZZK).

Iznimka je situacija kada se povodom odluke o prigovoru ili žabi uspostavlja prijašnje zemljišnoknjižno stanje, kada sud po službenoj dužnosti briše pobijani upis, pa i upise koji su izvedeni iz pobijanog upisa, a učinjeni su nakon zabilježbe prigovora odnosno žalbe. O brisanju izvedenih upisa donosi se posebno rješenje protiv kojeg je dopuštena žalba o kojoj odlučuje žalbeni sud ( dakle, ne sudac prvog stupnja). Isto je propisano čl.18.st.7. ZID ZZK/13 ( čl.123.st.7. ZZK).

Iz doista kratke prakse , već se sada može zaključiti da će zakonodavac morati intervenirati u poslovnim odredbama u odnosu na upise i brisanja zabilježbe prigovora, kao i u odnosu zaprimanje (dodjeljivanje poslovnog broja „Z“). Već je uočeno nesnalaženje sudova i različita postupanja.

Problem je , prema našem shvaćanju, između ostalog i to što za sada nije propisana posebna oznaka za predmete kojima se odlučuje o prigovoru. Do sada je , primjerice, postupanje bilo slijedeće:

- a) dopušten je određeni upis pod jednim Z brojem
- b) pod drugim Z brojem bila bi zabilježena žalba
- c) na županijskom sudu žalbeni spis dobivao je oznaku Gž predmeta
- d) Gž odluka se zapimala pod novim , trećim Z brojem i po njoj se provodio naređeni upis.

Dio sudova postavlja pitanje pod kojim poslovnim brojem zemljišnoknjižni sudac odlučuje o izjavljenom prigovoru ( to bi trebala biti „zamjena“ za oznaku Gž predmeta).

Da li bi trebalo unaprijed dodijeliti još jedan Z broj?

Ako se broj dodijeli unaprijed, tada u ulošku postoji aktivna plomba ( neriješen predmet), što do sada nije bio slučaj, i za što doista nema potrebe jer je jasno iz zabilježbe prigovora da je predmet na odlučivanju kod zemljišnoknjižnog suca, no on nema svoj poseban broj, već sudac odlučuje pod brojevima koji su spisu ranije dodijeljeni. Iz toga proizlazi da će novi broj biti dodijeljen kad bude donesena odluka povodom prigovora.

To je svakako pitanje koje detaljno treba biti određeno poslovníkom, budući da do sada postupanje sudova nije ujednačeno. Proces koji smo opisali razlikuje se po sudovima upravo u odnosu na čas dodjele poslovnog broja Z ( prije ili poslije donošenja odluke povodom prigovora).

Uz to treba dodati i činjenicu da nepostojanje posebne poslovne oznake za predmete u kojima se odlučuje o prigovoru, može dovesti do zbrke u statističkim podacima. Takav spis se po oznaci ne razlikuje od predmeta koje bi trebali rješavati ovlašteni zemljišnoknjižni referenti ili sudski savjetnici, pa je moguće da u statistikama ti složeni predmeti ne budu pravilno vrednovani.

Činjenica je i da u nekim sudovima ne postoji dovoljan broj ovlaštenih zemljišnoknjižnih referenata ili sudskih savjetnika, pa suci i dalje rješavaju ne samo po prigovorima, već i po „običnim“ zemljišnoknjižnim predmetima, što će svakako dovesti do netočnih podataka.

#### 4. Visoki zemljišno knjižni sud

ZID ZZK/13, kako smo naveli, otvara mogućnost daljnje racionalizacije u pogledu broja zemljišnoknjižnih odjela. Racionalizacija je vidljiva i iz odredbe čl.1.st. 6.ZID ZZK/13 ( čl.5. st.6. ZZK) kojim se propisuje nova nadležnost za odlučivanje po žalbi. Tako je određeno da će o žalbama u zemljišnoknjižnim predmetima, kao i u predmetima povodom brisovne tužbe, tužbe za ispravak, tužbe za ispravak pogrešnog upisa i tužbe za opravdanje predbilježbe<sup>9</sup> odlučivati Visoki zemljišnoknjižni sud Republike Hrvatske. Prijelaznom i završnom odredbom čl.83. ZID ZZK/13 propisano je i da će se neriješeni predmeti tih vrsta od strane županijskih sudova ustupiti Visokom zemljišnoknjižnom sudu danom početka njegovog rada, što će rasteretiti županijske sudove.

Riječ je o specijaliziranom sudu čija bi zadaća trebala biti ujednačavanje sada vrlo raznolike sudske prakse čime će ojačati pravna sigurnost u prometu nekretninama.

Da li će se ta uloga i ostvariti, tek ostaje da se vidi. Već sada postoje i drugačija stajališta o tom pitanju<sup>10</sup>, pa se predlaže osnivanje posebnog odjela za zemljišnoknjižne predmete na jednom ili dva postojeća županijska suda.

To naročito s osnova što se očekuje da će uvođenjem prigovora, kao novog pravnog lijeka, broj žalbi u zemljišnoknjižnom sustavu s vremenom sa sadašnjih 7000 predmeta, pasti na broj od 3500 žalbi, pa se postavlja pitanje opravdanosti uvođenja specijaliziranog suda na tako mali broj predmeta. Smanjenje broja izjavljenih žalbi očekuje se u predmetima gdje prijedlogu nije udovoljeno jer nisu ispunjene sve pretpostavke za traženi upis, dakle tamo gdje stranke mogu otkloniti nedostatke i ponovo zatražiti upis. Očekuje se da će se žalbe i dalje izjavljivati posebice u predmetima zabilježbe spora, zabilježbe ovrhe ili zabilježbe neke privremene mjere, jer u tim situacijama ( prema do sada uočenom) stranke koriste sve moguće pravne lijekove, uključujući i one koji ne spadaju u redovni zemljišnoknjižni postupak.

---

<sup>9</sup> Neki stručnjaci postavljaju pitanje tko će biti nadležan kada tužba sadržava i druge tužbene zahtjeve

<sup>10</sup> V. u Damir Kontrec :*Novo uređenje pravnih lijekova*, Zbornik radova : Novela Zakona o zemljišnim knjigama – Novine u pravnom okviru zemljišnoknjižnog sustava, Inženjerski biro d.d. Zagreb, svibanj 2013. i Đuro Sessa, *op.cit.*, bilješka 7., na str. 122

Smatramo da bi u tu svrhu bilo korisno kroz nekoliko godina napraviti analizu žalbi s obzirom na vrstu upisa protiv kojeg je žalba izjavljena. Sada takvu analizu nije moguće provesti, ali bi, kada se osnuje Visoki zemljišno knjižni sud, to bilo moguće učiniti.

## **5. Nadležnost ovlaštenih zemljišnoknjižnih referenata, sudskih savjetnika i sudaca**

Intencija ZID ZZK/13 je prebacivanje težišta kod odlučivanja u prvom stupnju u redovnom zemljišnoknjižnom postupku na ovlaštene zemljišnoknjižne referente i sudske savjetnike. To je određeno čl.11. ZID ZZK/13 ( čl.109.a. st. 2. ZZK). Time zemljišnoknjižni suci dobivaju prostor za rad na složenim predmetima.

Suci bi sada prvenstveno trebali odlučivati u postupcima povodom prigovora izjavljenih protiv prvostupanjskih rješenja, kao i u svim posebnim zemljišnoknjižnim postupcima ( pojedinačni ispravni postupak, postupak povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora, postupak povodom prijave i prigovora izjavljenih u postupku osnivanja ili obnove zemljišne knjige, postupak ispravka pogrešnog upisa i slično).

## **6. Nove vrste zabilježbi**

### **6.1. Zabilježba pokretanja postupka u kojem se ne može odrediti zabilježba spora**

ZID ZZK/13 člankom 7. dodaje novi čl.84.a, kojim je propisana nova vrsta zabilježbe. Ta zamjenjuje dosadašnji čl.57.st.7. Pravilnika o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova ( Zemljišnoknjižni poslovnik)<sup>11</sup>, kojim je bilo propisano:

*„Plomba će se upisati i kad drugi sud ili tijelo pred kojim je pokrenut postupak u kojem bi se mogao odrediti upis u zemljišnu knjigu dostavi zemljišnoknjižnom sudu podnesak kojim je pokrenut postupak ili ako takav podnesak s potvrdom da je predan sudu ili tijelu na rješavanje podnese stranka koja je postupak pokrenula..”*

Međutim, nakon upisa plombe ( zbog načela prvenstvenog reda) nije bilo moguće rješavati po prijedlozima koji su stigli sudu nakon upisa plombe, pa se u pojedinim ulošcima nalazilo i na desetke „kasnijih“ predmeta, koji su stajali i više godina u kalendaru, sve do donošenja odluke u predmetu povodom kojeg je upisana plomba. Najčešće su to bili slučajevi određivanja privremene mjere.

Čl.84.a .st.1.određuje da će povodom pokretanja postupka pred sudom ili upravnim tijelom, a za koji se ne može upisati zabilježba spora zemljišnoknjižni sud dopustiti

---

<sup>11</sup> Narodne novine broj 81/97,109/02,123/02,153/02,14/05 i 60/10, u nastavku teksta : ZP



zabilježbu pokretanja tog postupka. St.2. i 3.istoga članka propisan je učinak ove zabilježbe<sup>12</sup> te način određivanja prvenstvenog reda.

Zakonodavac je prijelaznom i završnom odredbom čl.86. ZID ZZK/13 odredio brisanje stavka 7. u čl.57. ZP, propisao da će se do sada zaprimljeni upisi plombe zamijeniti upisom iz čl.7. ZID ZZK/13, te da se podnesci sudova i prijedlozi povodom čl.57.st.7. ZP imaju smatrati prijedlogom za zabilježbu iz čl.7. ZID ZZK/13.

## **6.2. Zabilježba povodom osnivanja (obnove) zemljišne knjige**

Za postupak obnove ZID ZZK/13 propisuje čl.56. ( čl.199.b. ZZK) novu vrstu zabilježbe. Ona je određena za slučaj kada u novi uložak bude upisana nova katastarska čestica ( čiji je oblik i površina utvrđen izmjerom ili reambulacijom) koja se sastoji od dijela jedne ili više čestica koje su upisane u zemljišnoj knjizi. U tom slučaju će se u zemljišnu knjigu koja je na snazi po službenoj dužnosti upisati zabilježba o tome da je za dio čestice sastavljen nacrt novog zemljišnoknjižnog uložka te da je u tijeku postupak obnove zemljišne knjige.

S obzirom da se izmjere provode uglavnom isključivo na područjima gdje stanje katastarskog operata ( a onda pogotovo stanje zemljišne knjige) ne odgovara stvarnom stanju na terenu, smatramo da će tom zabilježbom biti opterećeni uglavnom svi ulošci važeće zemljišne knjige.

Kako će to utjecati na pravni promet nekretnina, tek ostaje da se vidi.

## **7.Osnivanje zemljišnih knjiga temeljem kartona zemljišta**

Prijelaznom i završnom odredbom čl.78.ZID ZZK/13 određeno je da će se istekom roka od godine dana od stupanja na snagu ZID ZZK/13 novi kartoni zemljišta i polozi isprava smatrati prijedlogom za donošenje odluke o osnivanju zemljišnoknjižnog uložka u postupku osnivanja zemljišne knjige.

Na taj način osnovati će se postupno zemljišne knjige i za ona područja za koja još nisu osnovane,a da se prethodno ne mora provoditi katastarska izmjera za cijelu katastarsku općinu.

I taj postupak svakako treba propisati pravilnikom ( poslovnikom) jer ZID ZZK o tome ništa posebno ne propisuje, kao što nije propisano niti što će biti sa postojećim kartonima ili polozima.

Smatramo također da bi bilo korisno da preduvjet tom postupku bude izrada odgovarajućeg geodetskog elaborata ili pak pisana potvrda nadležnog ureda za katastar o istovjetnosti čestice koja je predmet postupka, kako bi osnovani zemljišnoknjižni uložak bio usklađen sa stanjem katastra zemljišta i stvarnim stanjem čestice na terenu, kao što je to inače slučaj prilikom osnivanja zemljišne knjige.

---

<sup>12</sup> O toj zabilježbi više u članku : Ana-Marija Končić,*Nova zabilježba u zemljišnoknjižnom postupku*, list „Informator“ broj 6210-6211 od 2. I 14.9.2013.

### III. PROMJENE POSTOJEĆIH INSTITUTA

#### 1. Dostava

Intencija zakonodavca u svim izmjenama i dopunama očigledno je bila što manja primjena pravila parničnog postupka, što je vidljivo i iz noveliranih pravila o dostavi. Dostava u zemljišnoknjižnim predmetima pokazala se kao veliki problem stoga što je o provedenom upisu ili nekom pokrenutom postupku često potrebno obavještavati na desetine upisanih z.k.vlasnika, čije su adrese stare ili nepotpune, ili je pak riječ o osobama koje su u zemljišnu knjigu upisane prije više od 50 ili čak i 100 godina.

Stoga je u ovom dijelu učinjen prilično radikalna zahvat, koji je već izložen kritici<sup>13</sup>. No namjera zakonodavca bila je dobra i usmjerena prije svega na skraćivanje postupka.

Značajna novost je napuštanje osobne dostave.

Prema odredbi čl.15. st.1. i 3. ZID ZZK/13 ( čl.120.st.1. i 3. ZZK ) rješenje u zemljišnoknjižnom postupku dostavlja se predlagatelju, odnosno njegovu opunomoćeniku i osobama na čijoj se nekretnini stječe knjižno pravo i čija se knjižna prava prenose, opterećuju, ograničavaju ili ukidaju, kao i osobi protiv koje je provedena zabilježba ,na adresu koju je predlagatelj naveo u prijedlogu<sup>14</sup>. Time se omogućava dostava na adresu koja je različita od adrese navedene u ispravama. Dosadašnji st.3. članka 120. propisivao je da se rješenje u zemljišnoknjižnom postupku dostavlja osobno. Sada takvo određenje ne postoji.

Uz to, valja posebno naglasiti da je čl.15. st.4. ZID ZZK/13 ( čl.120.st.4. ZZK) propisano da kada se osoba kojoj treba dostaviti pismo ne zatekne na adresi iz prijedloga, dostavljač će ostaviti pismo kod punoljetne osobe zatečene na adresi ili u poštanski sandučić ili pretinac, a u tom slučaju se na dostavnici naznačuje dan i način dostave. Stavkom 5. određuje se da se protekom roka od 30 dana od tako učinjene dostave ,dostava smatra obavljenom (čl.120.st.5. ZZK).

U svrhu praktične provedbe ove odredbe trebalo bi sudovima osigurati kovertu sa tekstom koji se odnosi na dostavu u Z predmetima, što do danas u većini sudova nije učinjeno. Možda i ovo treba biti predmet budućeg zemljišnoknjižnog poslovnika, pa predložimo da kovertu budu posebno označene sa „zemljišnoknjižni postupak“, sa odgovarajućim tekstom dostavnice usklađenim prema ZID ZZK/13.

---

<sup>13</sup> V. u Đuro Sessa, *op.cit.*

<sup>14</sup> Postavlja se pitanje kako će sudovi postupati sa prijedlozima gdje adrese tih osoba nisu navedene, što je čest slučaj, s obzirom da je u zemljišnoknjižnim predmetima prevladavajuće da stranke same podnose prijedloge ( bez stručne odvjetničke pomoći). U duhu ZZK takve bi prijedloge odbaciti kao neuredne, što se ne dešava niti kod najrigoroznijih sudova. U tom slučaju, dostava se obavlja na adrese iz isprava.

Radi uvođenja reda u sve aspekte zemljišnoknjižnog postupka, ako je zakonodavcu doista stalo do efikasnosti , bilo bi najbolje u nekim budućim vremenima, uvesti rješenja kakva postoje u Republici Austriji, ali i u Republici Bosni i Hercegovini i drugdje, gdje je ovlaštenje za sastav isprava i podnošenje prijedloga u nadležnosti javnih bilježnika i odvjetnika. U tom smislu je i čl.33.ZID ZZK/13.

U odnosu na pravila parničnog postupka, koja se do sada primjenjivala u dostavi u zemljišnoknjižnom postupku, izmjene su učinjene i slijedeća dva slučaja:

- a) kada se pismeno vrati s naznakom „nepoznat“ ili „odselio“, sud pribavlja podatak iz evidencije Ministarstva unutarnjih poslova(MUP) o adresi primatelja, te pismeno dostavlja na tu adresu. Ako MUP nema podataka o adresi, pismeno se stavlja na oglasnu ploču suda.
- b) kada je primatelj pismena umro, a zemljišnoknjižni sud nije u roku od 60 dana od tog saznanja primio obavijest o nasljednicima, pismeno se objavljuje na oglasnoj ploči suda.

U oba slučaja, dostava se smatra obavljenom istekom 30 dana od dana stavljanja pismena na oglasnu ploču suda.

Ovdje je nejasno u koji će se upisnik zaprimiti obavijest o nasljednicima, i kako će iz stanja zemljišne knjige biti vidljivo da li je obavijest o nasljednicima stigla ili nije. To je također materija koja treba biti uređena poslovníkom.

Bitna novost je i u dodanom čl.120.a ZZK ( čl.16. ZID ZZK/13) kojim se propisuje mogućnost da stranka prilikom podnošenja prijedloga može naznačiti punomoćnika za dostavu pismena s njegovom točnom adresom za dostavu.

U odnosu na stranke postupka koje se nalaze u inozemstvu, a nemaju punomoćnika za primanje pismena u Hrvatskoj, propisana je obveza da imenuju punomoćnika za primanje pismena u Republici Hrvatskoj. Ako prijedlog ne sadrži podatak o punomoćniku, sud ga je dužan odbaciti.

Praksa je, međutim, već krenula drugim smjerom. Sudovi si postavljaju pitanje koliko je svrsishodno u tom slučaju u inozemstvo dostavljati rješenje o odbacivanju, kada je istim postupkom moguće dostaviti rješenje kojim je meritorno odlučeno o prijedlogu.

## **2. Postupak osnivanja i obnove zemljišnih knjiga**

Odredbe ZID ZZK/13 sada jasno razdvajaju postupak osnivanja od postupka obnove zemljišnih knjiga. U dosadašnjem tekstu ta razlika nije postojala, pa se postupak vodio prema istim pravilima, bez obzira na to koje evidencije o nekretninama postoje.

Sve odredbe koje se odnose na ove postupke imaju cilj da usklade dosadašnju različitu praksu sudova, te da postupak učine bržim, jednostavnijim i efikasnijim. Uz to, jasno je i to da rezultat ovih postupaka ne smije biti upisivanje osoba koje prema odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima <sup>15</sup> ne mogu biti nositelji stvarnih prava na nekretninama ( umrle fizičke osobe, pravne osobe koje su prestale postojati ).

---

<sup>15</sup> Narodne novine broj 91/96,68/98,137/99,22/00,73/00,114/01,79/06,141/06,146/08,38/09 i,153/09 i 143/12

Svrha postupka je da u zemljišnu knjigu budu upisani stvarni, zbiljski vlasnici nekretnina ili barem osobe protiv kojih je moguće pokrenuti odgovarajući postupak pred sudom radi utvrđenja prava vlasništva.

Da li će ova usvojena rješenja postići zadane ciljeve, pokazati će tek dugotrajnija primjena u praksi.

ZID ZZK/13 donosi jasnu definicije postupka osnivanja i postupka obnove zemljišne knjige.

Prema čl.36. st.1.ZID ZZK/13 (čl.179. st.1.ZZK ): *„Zemljišna knjiga ili neki njezin dio osnovat će se temeljem prikupljenih i obrađenih katastarskih podataka za ona zemljišta koja nisu upisana niti u jednoj zemljišnoj knjizi.“*

Postupak obnove ima određenje u st.2. istoga članka prema kojem : *„Zemljišna knjiga ili određeni dio obnovit će se ako se provede nova izmjera u odnosnoj katastarskoj općini ili njezinom dijelu ili ako je ručno vođena zemljišna knjiga ili njezin dio koja nije prepisana u digitalni oblik, uništena, znatno oštećena ili izgubljena.“*

Nadalje,tekstom ZID ZZK/13 jasno su razdvojene dvije faze postupka :

- a) postupak sastavljanja uložaka, čime da je konačno preuzeta praksa da već u ovoj fazi postupka sud održava raspravu za sastavljanje uložka na koju se pozivaju stranke i
- b) postupak na raspravi za ispravak.

Stavak 5. donosi bitnu novinu u oba postupka: mogućnost osnivanja ili obnavljanja samo dijela katastarske općine. To smatramo značajnim iskorakom prema učinkovitosti postupka, jer će biti moguće ( primjerice, radi određenog gospodarskog interesa) osnovati/ obnoviti samo određeni broj čestica u jednoj katastarskoj općini. Preduvjet tome je postignuta suglasnost zemljišnoknjižnog suda i tijela nadležnog za katastar.

Zajedničke odredbe za oba postupka odnose se i na nadležnosti za provođenje postupka( st.4., 6.i 7.). Postupak osnivanja/obnove/dopune provodi po službenoj dužnosti zemljišnoknjižni sud na čijem se području nalazi katastarska općina za koju se zemljišna knjiga osniva, obnavlja ili dopunjuje, na temelju odluke ministra pravosuđa. Postupak vodi sudac pojedinac ili sudski savjetnik, ali pojedine radnje u postupku mogu se povjeriti i ovlaštenom zemljišnoknjižnom referentu prema odluci predsjednika suda ili osobe koju on na to ovlasti, odnosno pojedine radnje mogu se povjeriti i zemljišnoknjižnom referentu koji nema posebno ovlaštenje, koji će te poslove obavljati pod nadzorom suca ili sudskog savjetnika.

Pomnije čitanje teksta dovodi do zaključka da je jedina isključiva nadležnost sudaca provođenje rasprave za ispravak po izjavljenoj prijavi ili prigovoru , a da bi ostale radnje u postupku mogle biti povjerene sudskim savjetnicima ili ovlaštenim referentima (sastavljanje obavijesti o početku postupka,sastavljanje uložaka, sastavljanje oglasa i slično). U jednom dijelu sudova to je i do sada bila praksa, a koliko će je ostali sudovi prihvatiti, ovisi o ekipiranosti sudova ali iznad svega o

edukaciji sudskih savjetnika i ovlaštenih zemljišnoknjižnih referenata, koju treba što hitnije provesti .

## **2. 1. Postupak osnivanja**

Čl.38.st.1. ZID ZZK/13 ( čl.180.a. ZZK) propisuje da postupak osnivanja počinje kada zemljišnoknjižni sud primi obavijest od tijela nadležnog za katastar da su prikupljeni i obrađeni katastarski podaci. Postupak se provodi uvijek istodobno sa postupkom izlaganja na uvid prikupljenih katastarskih podataka ,za razliku od postupka obnove gdje istodobnost nije uvijek propisana ( ali ,smatramo, niti zabranjena).

Nakon toga, a najmanje 30 dana prije početka postupka sastavljanja uložaka, sud je dužan staviti obavijest o tome na oglasnoj ploči nadležnog suda i nadležnog ureda za katastar, jedinice lokalne samouprave na čijem se području postupak vodi, mrežnim stranicama jedinice lokalne samouprave i Ministarstva pravosuđa ili drugim prikladnim načinima javnog obavještanja. Time se postiže javnost u ovom dijelu postupka, što do sada nije bilo propisano.

Potom slijedi rasprava za sastavljanje uložaka određena st.3. do 6. čl.180.a. Uložak se sastavlja prema pravilima određenim čl.41. do 43. ZID ZZK/13 (čl.182.a . do 185. ZZK. )

Prema čl.182.a. st.1.ZZK u posjedovnicu se preuzimaju katastarski podaci iskazani u popisnom listu koji sastavlja i za njihov sadržaj odgovara Državna geodetska uprava. Vlastovnica i teretovnica uložka sastavljaju se prema podacima iz kartona zemljišta, podacima iz javne ili privatne isprave predočene sudu, podacima iz knjige položenih ugovora, prikupljenim podacima o nositeljima prava na katastarskim česticama iskazanim u elaboratu izmjere, podacima katastarskog operata te drugim raspoloživim dokazima ( čl.182.a.st.2.ZZK). Ukoliko vlasnika nije moguće utvrditi prema odredbi čl.182.a.st.2. ZZK, tada će se kao nositelj prava vlasništva upisati Republika Hrvatska.

## **2. 2. Postupak obnove**

Bitne razlike u odnosu na postupak osnivanja odnose se :

- a) na činjenicu da sud u ovom postupku raspolaže podacima zemljišne knjige koje mora koristiti kod sastava novog uložka
- b) u postupku sastavljanja uložaka ZID ZZK/13 razlikuje tri različite situacije, ovisne o usklađenosti podataka katastarskog operata i zemljišne knjige koja će se zatvoriti,
- c) nema nigdje naznake da podatke posjedovnice sastavlja i za njih odgovara Državna geodetska uprava, mada se obnova provodi uglavnom nakon provedene izmjere. Samo izuzetno, obnova se provodi i na podacima postojećeg katastarskog operata, ali se čini da je ZID ZZK napisan upravo za te izuzetke<sup>16</sup>.

---

<sup>16</sup> Takve postupke provodi Općinski građanski sud u Zagrebu za područje k.o. Blato Staro i k.o. Blato Novo te Općinski sud u Sesvetama za područje k.o. Sesvete i Sesvete Novo

Zbog toga što se postupak sastavljanja uložaka razlikuje u odnosu na stanje usklađenosti podataka postojeće zemljišne knjige i katastarskog operata, nije uz sve tri kategorije propisana istodobnost postupka sastavljanja uložaka sa katastarskim izlaganjem podataka na javni uvid. Upravo u tom dijelu, prilikom pisanja Prijedloga ZZK, postojala su dijametralno oprečna stajališta unutar Radne grupe. Dio radne grupe zalagao se za istodobnost postupaka bez obzira na usklađenost podataka, no takav prijedlog nije usvojen. Argument za istodobnost bila je :

- a) činjenica da se zemljišna knjiga u pravilu obnavlja uvijek kada je provedena katastarska izmjera ili tehnička reambulacija, pa uspoređivanje podatka zemljišne knjige sa stanjem katastarskog operata ne bi trebao biti temelj različitom postupanju, već bi osnova za postupanje trebala biti provedena nova izmjera ili tehnička reambulacija, što je i propisano člankom 9. ZZK prema kojem se zemljišne knjige temelje na podacima katastarske izmjere;
- b) stajalište da bi u istom postupku za određenu radnju (sastav uložka) trebalo imati ista pravila postupanja, da ne dođe do volontarističkog pristupa;
- c) otvoreno je ostalo i pitanje elemenata na temelju koji će sud procijeniti stanje usklađenosti<sup>17</sup>, odnosno koju će vrstu postupka za sastavljanje vlastovnice primijeniti u konkretnom slučaju.
- d) gramatičkim tumačenjem (ako sud radi bez prisutnosti katastra) omogućava se da sud sastavi posjedovnicu različitu od stanja katastarske izmjere, što će odmah dovesti do različitih podataka o čestici u budućem katastarskom operatu i budućoj zemljišnoj knjizi.
- e) smatramo također da temelj sastavu uložka treba biti stanje nakon provedene izmjere, a ne stanje katastarskog operata i zemljišne knjige. Ta druga situacija je prihvatljiva samo ako se obnova radi na podacima postojećeg katastarskog operata.

U postupku obnove primjenjuju se pravila o osnivanju, ako čl. 198.-199.d. ZZK nije drugačije određeno (to su čl.54,55. i 56. ZID ZZK/13), o čemu više u nastavku.

### **2.2.1. Postupak sastavljanja prema čl.54. ZID ZZK/13 (čl.198.ZZK)**

Ako se utvrdi da su podaci o površini i obliku čestice u katastru<sup>18</sup> istovjetni s podacima u zemljišnoj knjizi koja će se zatvoriti, posjedovnica obnovljenog zemljišnoknjižnog uložka sastavit će se tako da se preuzmu podaci iz katastra o broju, površini, obliku i izgrađenosti katastarske čestice. Ovdje nije izričito propisana istodobnost postupka sastavljanja uložaka i izlaganja na javni uvid katastarskih podataka.

Vlastovnica se sastavlja prema podacima iz zemljišne knjige koja se zatvara otvaranjem obnovljene zemljišne knjige, knjige položenih ugovora, kao i podataka o prikupljenim nositeljima prava na katastarskim česticama iskazanim u elaboratu

---

<sup>17</sup> Pogotovo u odnosu na čl.56. ZID ZZK/13

<sup>18</sup> Nije precizirano da li je riječ o podacima važećeg katastarskog operata ili podacima dobivenim u novoj katastarskoj izmjeri.

Iz čl.55. i 56. ZID ZZK/13 može se zaključiti da je riječ o podacima postojećeg katastarskog operata. Tada se postavlja pitanje što je sa podatkom nove izmjere, koja je provedena radi obnove. U tekstu ZID ZZK/13 taj se podatak nigdje ne spominje kao relevantan, mada se obnovljena zemljišna knjiga temelji upravo na njemu.

izmjere, popisnom listu ili postojećem katastarskom operatu, kao i javnih i privatnih isprava koje stranke dostave zemljišnoknjižnom sudu.

## **2.2. 2. Postupak sastavljanja prema čl.55 ZID ZZK/13 (čl.199.ZZK)**

Istodobnost postupka izričito je propisana za slučaj kada podaci postojećeg katastarskog operata ne odgovaraju u velikoj mjeri podacima u zemljišnoj knjizi koja će se zatvoriti, niti stanje zemljišne knjige ukazuje da bi ono bilo novije u odnosu na stanje u katastru.

Na tu raspravu se pozivaju osobe čiji su podaci prikupljeni u katastarskoj izmjeri, ali ne i osobe upisane u zemljišnoj knjizi.

U ovom slučaju je propisan i redosljed izvora sastavljanja vlastovnice : 1) podaci iz javne ili privatne isprave predložene sudu, 2) podaci iz katastarskog operata te 3) podaci iz zemljišne knjige koja će se zatvoriti, kao i knjige položenih ugovora.

Svojevrsni izuzetak u postupanju je i propisivanje da se u tom slučaju strankama ne uručuju nacrti novih uložaka te da će se u zapisnik unijeti da je moguće da se sadržaj nacrtu uložka promijeni uslijed promjena provedenih u postojećoj zemljišnoj knjizi.

Takva promjena sadržaja uložka moguća je u svim nacrtima uložaka, pa i onima gdje je stanje operata i zemljišne knjige istovjetno.

## **2.2.3. Postupak sastavljanja prema čl.56. ZID ZZK/13 ( čl.199.a ZZK)**

Ako podaci postojećeg katastarskog operata djelomično odgovaraju podacima u zemljišnoj knjizi koja će se zatvoriti, ili su u toj zemljišnoj knjizi provedeni upisi kasniji od upisa u katastru, sud može provesti raspravu istodobno sa izlaganjem na javni uvid katastarskih podataka.

Vlastovnica se sastavlja odgovarajućom primjenom pravila iz čl.38. ZID ZZK/13 (čl.180.a. ZZK koji uređuje osnivanje) odnosno, ako je sud odlučio provesti raspravu tada prema odredbama čl.55. ZID ZZK/13 ( čl.199.ZZK). Rasprava se održava samo ako je sud to ocijenio svrhovitim i ako za to postupanje ne bi bilo zapreke iz stanja zemljišne knjige.

U protivnom, vlastovnica se sastavlja prema podacima zemljišne knjige koja će se zatvoriti i podacima knjige položenih ugovora

Iz odredbi o obnovi zemljišne knjige uočljivo je da je samo u čl.55. ZID ZZK/13 ( čl.199.ZZK) propisano da se nacrti novih uložaka ne uručuju strankama, kao i da će se u zapisniku posebno naznačiti da se nacrt uložka može promijeniti uslijed promjena koje se dopuste u zemljišnoj knjizi koja će se zatvoriti do otvaranja nove zemljišne knjige. U preostalim člancima ( 54. i 56. ZID ZZK/13 ) o tome ništa nije propisano, pa proizlazi ( gramatički) da je u tim slučajevima dopušteno stranci uručiti nacrt novog uložka, prema pravilima o osnivanju zemljišne knjige ( čl.180.a.st.6.ZZK). To vjerojatno nije bila namjera zakonodavca, pa bi ovo pravilo valjalo primijeniti za sve slučajeve postupka obnove, jer se i do sada u slučaju obnove zemljišne knjige nacrti novih uložaka nisu uručivali strankama. Strankama se uručivao zapisnik o

sastavljanu uložka, za što niti danas ne postoji zapreka, primjenom čl.180.a st.3. ZZK.

### **3. Ispravni postupak**

Čl.44. ZID ZZK/13 ( čl.185.a . ZZK) propisano je da kada su sastavljeni svi ulošci zemljišne knjige ili dijela katastarske općine koji se osniva/obnavlja, na temelju odluke predsjednika suda odnosno predsjednika zemljišnoknjižnog odjela ili suca kojeg na to ovlasti predsjednik suda, otvara se ispravni postupak.

ZID ZZK/13 učinio je promjenu u odnosu na dosadašnju odredbu prema kojoj je odluku o ispravnom postupku donosio ministar pravosuđa, što smanjuje administriranje.

Otvaranje ispravnog postupka sud mora bez odgađanja po službenoj dužnosti objaviti na u službenom glasilu Republike Hrvatske, na oglasnoj ploči nadležnog suda, nadležnog ureda za katastar, jedinice lokalne samouprave, kao i na mrežnoj stranici Ministarstva pravosuđa ili na drugi odgovarajući način (npr. u dnevnom tisku, radiju ili televiziji, ili društvenim mrežama). Sadržaj oglasa propisan je čl.45. st.2.ZID ZZK/13 ( čl.186.st.2. ZZK )čiji je sadržaj identičan ranijoj odredbi čl.186. st.1.ZZK.

Danom objave oglasa zatvara se dotadašnja zemljišna knjiga i knjiga položenih ugovora ( ako postoje), zatvaraju kartoni zemljišta i polozi te se otvara nova zemljišna knjiga.

U roku za ispravak ( koji ne može biti kraći od mjesec dana niti duži od godine dana od dana objave oglasa):

- a) stranke mogu podnijeti prijave i prigovore,
- b) zemljišna knjiga ne smatra se istinitom i potpunom,
- c) do isteka roka na svim izvacima i drugim ispravama koje zemljišnoknjižni sud izdaje na osnovi podataka iz zemljišne knjige glede koje taj rok teče učinit će se to vidljivim, uz točnu oznaku zadnjega kalendarskoga dana toga roka.

### **4. Prijave i prigovori – čl.47. i 48. ZID ZZK/13 ( čl.188. i 191. ZZK)**

Novina u propisu je da prigovori i prijave moraju biti utemeljeni na javnim ili privatnim ispravama kojima se čini vjerojatnim postojanje knjižnog prava čiji se upis ili brisanje zahtijeva.

S obzirom na dosadašnju različitu praksu sudova čl.47.st.2. ZID ZZK/13 ( čl.188.st.5. ZZK) propisano je da se svaka prijava ili prigovor zaprimaju pod posebnim poslovnim brojem.

Čl.48. ZID ZZK/13 ( čl.191.st.1. ZZK) određeno je da se sve prijave i prigovori koji se odnose na istu česticu raspravljaju na raspravi za ispravak u istom prvenstvenom redu, što znači da nije bitan čas pristizanja pojedine prijave ili prigovora.



## **5. Rasprava za ispravak – čl.49.do 52. ZID ZZK (čl.192.st.1., 2. i 4; čl.193.st.4.; čl.194.st.1.i čl.195.st.1.ZZK)**

Po isteku roka za ispravak, sud će po službenoj dužnosti zakazati i provesti raspravu za ispravak. Predmet rasprave su sve prijave i prigovori koji se odnose na određenu česticu.

Raspravu za ispravak vodi sudac pojedinac ili sudski savjetnik (v.čl.36.st.6. ZID ZZK713, odnosno čl.179.st.6 ZZK) po pravilima izvanparničnog postupka, ako odredbama ZZK nije što drugo određeno. Ova odredba daje sudu široke mogućnosti utvrđivanja činjenica koje određuju stanje uložka koji je predmet rasprave.

Na raspravu za ispravak pozivaju se :

- a) osobe koje su podnijele prijave i prigovore,
- b) osobe protiv čijih su upisa te prijave i prigovori podneseni, kao i
- c) osobe za koje prema sadržaju zemljišnih knjiga proizlazi da bi mogle imati pravni interes.

Sud po potrebi može pozvati i predstavnika tijela nadležnog za katastar u svojstvu stručnog pomagača.

Nenazočnost pozvanih osoba ne odgađa održavanje rasprave za ispravak, niti znači da je nenazočna osoba povukla svoju prijavu ili prigovor, a niti da priznaje tuđe prijave ili prigovore.

Ovdje je novina da ,u slučaju da se pozvane osobe ne odazovu pozivu, sud donosi odluku na temelju stanja spisa. Time se sprječava moguće odugovlačenje postupka. Na raspravi za ispravak sud će izvesti dokaze koje smatra potrebnima.

Prijava ili prigovor koji se odnose na stanje posjedovnice ( podatak o površini, obliku ili izgrađenosti katastarske čestice) neće se raspravljati, već će ih sud bez održavanja rasprave odbaciti kao nedopuštene, s obzirom da je riječ o izvornom podatku katastra, te da su se prigovori na stanje čestice trebali izjavljivati tijekom postupka izlaganja na javni uvid katastarskih podataka<sup>19</sup>. Ta zabilježba prijave/prigovora brisati će se po službenoj dužnosti nakon što rješenje o odbacivanju postane pravomoćno.

Ako su svi nazočni na raspravi postigli sporazum u odnosu na podnesene prijave i prigovore, sud će odlučiti u skladu s tim sporazumom, ako je on dopušten i moguće ga je provesti.

Ako sporazum nije postignut, sud će odlučiti po pravičnoj ocjeni.

Zakašnjele prijave i prigovori raspravljaju se samo ako se stranke pozvane na raspravu sporazume da će se s prijavom ili prigovorom koji je stigao do zakazivanja rasprave, postupati kao da su podneseni u roku za ispravak. Prijave i prigovore koji

---

<sup>19</sup> Ovakvo određenje govori u prilog argumentu da se u posjedovnici moraju preuzeti podaci katastarske izmjere, te potrebi da se postupak izlaganja na javni uvid i sastavljanje uložka provode istodobno.

su podneseni nakon proteka roka za ispravak, a o njima nije postignuta suglasnost da se s njima postupa kao da su pravodobni, zemljišnoknjižni sud će odbaciti.

Sud će raspravu za ispravak zaključiti kad ocijeni da su sva pitanja dovoljno raspravljena te će donijeti i proglasiti svoju odluku kojom će, u potpunosti ili djelomično usvojiti, odbiti ili odbaciti prijavu upisa odnosno prigovor na upise ili njihov prvenstveni red.

## **6 . Nastup povjerenja u zemljišnu knjigu**

Novoosnovana zemljišna knjiga smatrati će se istinitom i potpunom kad istekne rok za ispravak, pa će osobe koje u dobroj vjeri postupaju s povjerenjem u to uživati zaštitu. Načelo povjerenja ne odnosi se na uloške na kojima postoji zabilježba prijave ili prigovora, sve dok ta zabilježba ne bude izbrisana.

Novina u postupku je određena čl.53. ZID ZZK/13 ( čl.196.st.2 . i 3. ZZK).

Ako je na raspravi postignut sporazum o prijavama i prigovorima, zabilježba prijave/prigovora briše se zajedno sa provedbom upisa o kojem je postignut sporazum.

Ako sporazum nije postignut, zemljišnoknjižni sud će po službenoj dužnosti brisati te prijave i prigovore nakon isteka 30 dana od dostave rješenje o osnovanosti istih. Ako bi prije isteka roka od 30 dana stigla tužba za ispravak, sud će brisati zabilježbu prijave/prigovora i prije isteka roka.

Ujedno je propisano i da će sud po službenoj dužnosti bez provođenja rasprave brisati zabilježbu tijekom roka za ispravak ako u otvorenom roku za ispravak nije podnesena prijava ili prigovor.

## **7. Zaključno**

Niz promjena koje donosi ZID ZZK/13 , kako smo rekli, usmjeren je prema efikasnijem zemljišnoknjižnom postupku. Koliko će sudovi to iskoristiti, tek ostaje da se vidi. Ocjenjujući sa stajališta praktičara, sve izmjene i dopune potrebno je pozdraviti, mada pojedini dijelovi propisa zahtijevaju poslovničke intervencije koje bi trebale otklonile moguće različite prakse u budućnosti. Smatramo, naime, da samo jedinstveno postupanje zemljišnoknjižnih sudova može biti jamac sigurnom pravnom prometu nekretnina,pa je bitno tu opasnost različitosti što prije onemogućiti.