



HRVATSKI SABOR

P.Z. br. 603

KLASA: 022-03/19-01/43

URBROJ: 65-19-02

Zagreb, 15. ožujka 2019.



Hs**NP*022-03/19-01/43*65-19-02**Hs

**ZASTUPNICAMA I ZASTUPNICIMA
HRVATSKOGA SABORA**

**PREDSJEDNICAMA I PREDSJEDNICIMA
RADNIH TIJELA**

Na temelju članka 178. Poslovnika Hrvatskoga sabora u prilogu upućujem *Prijedlog zakona o zemljišnim knjigama*, koji je predsjedniku Hrvatskoga sabora podnijela Vlada Republike Hrvatske, aktom od 15. ožujka 2019. godine.

Za svoje predstavnike, koji će u njezino ime sudjelovati u radu Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela, Vlada je odredila Dražena Bošnjakovića, ministra pravosuđa, mr. sc. Josipa Salapića, dr. sc. Kristiana Turkalja i Juru Martinovića, državne tajnike u Ministarstvu pravosuđa, te Mirelu Fučkar, pomoćnicu ministra pravosuđa.

PREDSJEDNIK

Gordan Jandroković



VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

Klasa: 022-03/18-01/195

Urbroj: 50301-25/06-19-4

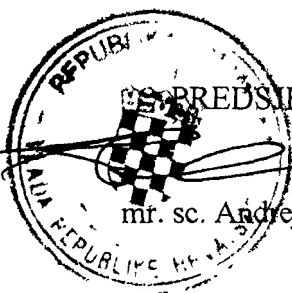
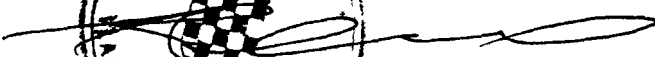
Zagreb, 15. ožujka 2019.

PREDSJEDNIKU HRVATSKOGA SABORA

Predmet: Prijedlog zakona o zemljišnim knjigama

Na temelju članka 85. Ustava Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 85/10 - pročišćeni tekst i 5/14 - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske) i članka 172. Poslovnika Hrvatskoga sabora (Narodne novine, br. 81/13, 113/16, 69/17 i 29/18), Vlada Republike Hrvatske podnosi Prijedlog zakona o zemljišnim knjigama.

Za svoje predstavnike, koji će u njezino ime sudjelovati u radu Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela, Vlada je odredila Dražena Bošnjakovića, ministra pravosuđa, mr. sc. Josipa Salapića, dr. sc. Kristiana Turkalja i Juru Martinovića, državne tajnike u Ministarstvu pravosuđa, te Mirelu Fučkar, pomoćnicu ministra pravosuđa.

 **PREDSJEDNIK**

mr. sc. Andrej Plenković

VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

PRIJEDLOG ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA

Zagreb, ožujak 2019.

PRIJEDLOG ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA

I. USTAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE ZAKONA

Ustavna osnova za donošenje ovoga Zakona sadržana je u članku 2. stavku 4. podstavku 1. Ustava Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 85/10 - pročišćeni tekst i 5/14 - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske).

II. OCJENA STANJA I OSNOVNA PITANJA KOJA SE TREBAJU ZAKONOM UREDITI, TE POSLJEDICE KOJE ĆE DONOŠENJEM ZAKONA PROISTEĆI

1. OCJENA STANJA

Reforma zemljišnih knjiga i katastra provodi se kontinuirano kroz duže vremensko razdoblje s ciljem uspostave modernog, efikasnog i transparentnog sustava vođenja zemljišnoknjižnih i katastarskih podataka u elektroničkom obliku. Republika Hrvatska sustavno sređivanje zemljišnih knjiga provodi i u sklopu Nacionalnog programa reforme zemljišnih knjiga i katastra Vlade Republike Hrvatske pod nazivom „Uređena zemlja“.

Slijedom toga, a u cilju implementacije novih informatičkih i tehnoloških rješenja, višekratno je dopunjavan Zakon o zemljišnim knjigama (Narodne novine, br. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13 i 108/17, u daljnjem tekstu: ZZK) kako bi se osigurala primjena nekih novih pravnih instituta.

Ovim Prijedlogom zakona sve dosadašnje izmjene i dopune ZZK objedinile bi se u jedinstveni tekst novoga zakona, pa se predlaže novi integralni tekst zakona sa svim relevantnim promjenama u postupku reforme zemljišnoknjižnog sustava.

Ocjenjujući sadašnje stanje treba navesti da su se ostvarili svi zadani kratkoročni i srednjoročni ciljevi postavljeni kroz reformu zemljišnih knjiga i katastra.

U tom smislu bitno je napomenuti sljedeće:

Sve zemljišne knjige vode se isključivo u elektroničkom obliku, a podaci zemljišnih knjiga dostupni su putem interneta bez naknade svim građanima Republike Hrvatske.

Broj neriješenih zemljišnoknjižnih predmeta smanjen je s 359.500 predmeta u kolovozu 2004., na 46.432 predmeta u prosincu 2018., a broj dana za prosječno rješavanje zemljišnoknjižnih predmeta smanjen je s 800 dana u 2004., na 25 u prosincu 2018., s ciljem da se redovni zemljišnoknjižni postupci rješavaju u roku od 10 dana.

U 2018. zaprimljeno je 495.739 predmeta i izdano 1.157.050 zemljišnoknjižnih izvadaka.

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra (ZIS) uveden je u sve zemljišnoknjižne odjele i katastarske urede te je u punom produkcijskom radu od 21. studenoga 2016., što je bio jedan od ciljeva i zadataka Nacionalnog programa reformi, u okviru mjere: „Unaprjeđenje sustava katastra i zemljišnih knjiga“. Svrha ovoga sustava je ubrzanje procesa registracije nekretnina kako u katastarskom, tako i u zemljišnoknjižnom sustavu, podizanje razine pravne sigurnosti u prometu nekretnina, racionalizacija i

pojednostavljenje poslovnih procesa te poboljšanje odnosa s korisnicima, brzina i kvaliteta pružanja usluga. Ovaj sustav jedna je od ključnih poluga izgradnje e-Hrvatske i razvoja poduzetništva i osiguranja povjerenja građana u registre.

Nadalje, unutar ZIS-a razvijena je aplikacija One Stop Shop (OSS) koja je dovršena kroz Projekt IPA 2008 te je od lipnja 2014. moguće ishoditi zemljišnoknjižni izvadak neovisno o mjesnoj nadležnosti suda na bilo kojem zemljišnoknjižnom odjelu u Republici Hrvatskoj. Danas, s obzirom da je ZIS u punoj produkciji zemljišnoknjižni, izvaci izdavan od strane zemljišnoknjižnih odjela neovisno o sudskoj nadležnosti izdaju se putem ZIS-a.

Preko OSS-a, odnosno ZIS-a omogućeno je javnim bilježnicima, odvjetnicima i sustavu e-Građani izdavanje zemljišnoknjižnih izvadaka sa snagom javne isprave. Građani od 1. studenoga 2015. imaju mogućnost navedenim putem pribaviti vjerodostojan zemljišnoknjižni izvadak bez potrebe odlaska na zemljišnoknjižni odjel općinskog suda.

Od 15. ožujka 2017., omogućena je dodatna funkcionalnost ZIS-a, i to podnošenje prijedloga za upis u zemljišnu knjigu elektroničkim putem, od strane javnih bilježnika i odvjetnika kao ovlaštenih korisnika kojim postupkom se također pridonosi konačnom cilju, a to je elektroničko poslovanje u zemljišnim knjigama.

2. OSNOVNA PITANJA KOJA TREBA UREDITI ZAKONOM

Izmjenama i dopunama ZZK-a normativno su praćene aktivnosti reforme zemljišnih knjiga i katastra u vremenu od 2004. do 2018. te su zakonskim novelama definirani svi novi poslovni procesi i novi instituti zemljišnoknjižnog prava koji nisu bili uređeni ZZK-om.

Činjenica velikog broja izmjena i dopuna ZZK-a upućuje na izuzetnu dinamiku promjena u zemljišnoknjižnom sustavu, prije svega u poslovnim procesima i organizaciji rada koji su utemeljeni na novim informatičkim tehnologijama te ih je bilo nužno i pravno definirati radi njihove primjene.

Novim Prijedlogom zakona znatno je pojednostavljeno postupanje u pojedinačnom ispravnom postupku, za koji se u praksi pokazalo da je dugotrajan te su ovim Zakonom propisani rokovi za postupanje čime bi se utjecalo na duljinu trajanja predmetnih postupaka. Također, redefinirani su poslovni procesi za provedbu predmetnih postupaka. Odredbom zakona propisano je da opća punomoć za sastavljanje privatne isprave koja je temelj upisa u zemljišnu knjigu ne smije biti starija od jedne godine u trenutku sastavljanja, dok je u prethodnom zakonu odredba bila razlogom pokretanja većeg broja pojedinačnih ispravnih postupaka jer se rok utvrđivao od trenutka podnošenja prijedloga.

Prijedlog zakona uvodi jasno definiranje redovnih i posebnih zemljišnoknjižnih postupaka te djelokrug postupanja u odnosu na iste od strane zemljišnoknjižnih referenata, sudskih savjetnika i sudaca. Zemljišnoknjižni postupak se ovim Zakonom određuje kao hitan postupak, te se određuje rok za donošenje rješenja u redovnim zemljišnoknjižnim postupcima. Također, a obzirom na stupanje na snagu Zakona o provedbi Opće uredbe o zaštiti podataka (Narodne novine, broj 48/18, u daljnjem tekstu: Opća uredba), podaci zemljišne knjige osim što su javni proglašeni su i elektronički dostupnima te se time zakon usklađuje s odredbama Opće uredbe.

Nadalje, novim Prijedlogom zakona određuje se rok 1. rujna 1980. za brisanje hipoteka koje su upisane prije navedenog datuma po službenoj dužnosti dok je u prethodnom zakonu rok bio 25. prosinca 1958. Tom odredbom znatno će se pojednostaviti brisanje starih hipotekarnih tražbina za koje je do sada bilo potrebno provoditi poseban postupak amortizacije.

Uvodi se i rok od 3 godine za osnivanje zemljišnih knjiga u katarskim općinama u kojima se vodi polog isprava ili kartoni zemljišta. Za one katastarske općine koje nemaju zemljišnu knjigu, ovim Prijedlogom zakona određuje se rok od 5 godina za osnivanje, odnosno otvaranje zemljišne knjige.

U odnosu na postupak osnivanja i obnove zemljišnih knjiga uvodi se provedba navedenih postupaka na postojećem katastarskom operatu, ako sud ocijeni istu potrebnom. Nastavno na navedeno određuje se rok u kojem tijelo nadležno za katastar mora dostaviti predmetni katastarski operat.

Odredbama ovoga Prijedloga zakona jasnije se definiraju ovlaštenici informacijskog sustava u primjeni suda, odnosno pravo na pristup i pretragu podataka zemljišne knjige elektroničkim putem.

Propisuje se obavezno skeniranje ulaznih dokumenata, kada za to budu osigurani tehnički uvjeti, te se uvodi elektronička zbirka isprava. Sve navedeno postepeno dovodi do potpunog elektroničkog postupanja u zemljišnim knjigama odnosno do elektroničkog spisa.

Nastavno na već razvijenu Digitalnu arhivu u ZIS-u, kroz reformu zemljišnih knjiga nastavlja se razvoj digitalizacije te se planira provesti skeniranje preostalih ručno vođenih zemljišnih knjiga. Skeniranjem ručno vođenih zemljišnih knjiga stvorile bi se pretpostavke za uspostavu središnje arhive zemljišnih knjiga svih općinskih sudova na jednom mjestu.

3. POSLJEDICE KOJE ĆE DONOŠENJEM ZAKONA PROISTEĆI

Novim zakonom pojednostavit će se postupanje u zemljišnim knjigama, što će uz propisivanje rokova, dovesti i do bržeg postupanja u zemljišnim knjigama.

Nadalje, daljnjim razvojem funkcionalnosti ZIS-a ostvaruju se pretpostavke za elektroničko postupanje, odnosno postupno potpuni prelazak na elektroničko poslovanje sa zemljišnim knjigama.

Pojednostavljenjem procesa uskladit će se i veći broj zemljišnoknjižnih i katastarskih podataka, čime će se povećati pravna sigurnost u postupanju s nekretninama.

III. OCJENA I IZVORI SREDSTAVA POTREBNIH ZA PROVOĐENJE ZAKONA

Ovaj Zakon ne zahtijeva dodatna financijska sredstva u državnom proračunu Republike Hrvatske jer se provodi kroz redovno poslovanje zemljišnoknjižnih sudova.

PRIJEDLOG ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA

DIO PRVI

OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovim se Zakonom uređuje ustrojstvo, uređenje, vođenje i čuvanje zemljišnih knjiga, određuje predmet i vrste upisa te vođenje zemljišnoknjižnih postupaka.

Rodno značenje

Članak 2.

Izrazi koji se koriste u ovome Zakonu, a imaju rodno značenje odnose se jednako na muški i ženski rod.

Članak 3.

(1) O pravnom stanju nekretnina na području Republike Hrvatske, mjerodavnom za pravni promet, vode se zemljišne knjige, ako za neke zemljišta nije što posebno određeno.

(2) U zemljišne knjige upisuju se stvarna prava na zemljištima, a i druga prava za koja je to posebnim zakonima određeno.

(3) U zemljišne knjige upisuju se i druge činjenice važne za pravni promet za koje je to posebnim zakonima određeno.

(4) Kad je upis u zemljišne knjige pretpostavka stjecanja, promjene, ograničenja i prestanka prava na zemljištima, određuje se posebnim zakonom.

Članak 4.

(1) Zemljište je u smislu ovoga Zakona dio zemljine površine koji je u katastru označen posebnim brojem i imenom katastarske općine u kojoj leži (katastarska čestica).

(2) Sve što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje u pravnom je smislu sastavni dio zemljišta i ako zakonom nije drukčije određeno, dijeli njegovu pravnu sudbinu, pa se sve odredbe ovoga Zakona utvrđene glede zemljišta odnose i na to.

Članak 5.

(1) Zemljišne knjige vodi općinski sud kao sud prvog stupnja (u daljnjem tekstu: zemljišnoknjižni sud).

(2) Mjesno nadležan općinski sud je onaj koji vodi zemljišnu knjigu u kojoj se treba provesti upis.

(3) U sudu se može osnovati jedan ili više odjela koji obavljaju poslove vođenja zemljišnih knjiga.

(4) Odjelom iz stavka 3. ovoga članka rukovodi predsjednik odjela i voditelj odjela, koji je određen godišnjim rasporedom poslova.

(5) O žalbama u zemljišnoknjižnim predmetima odlučuje županijski sud određen posebnim zakonom.

Članak 6.

(1) Zemljišne knjige vode se elektronički, u Zajedničkom informacijskom sustavu zemljišnih knjiga i katastra (u daljnjem tekstu: ZIS).

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

(3) Usklađeni podaci zemljišne knjige i katastra vode se u Bazi zemljišnih podataka (u daljnjem tekstu: BZP) unutar ZIS-a.

(4) Sukladno ovom Zakonu, u BZP-u podatke o imenu katastarske općine, broju katastarske čestice, adresi katastarske čestice, obliku, površini, izgrađenosti i načinu uporabe katastarske čestice vodi središnje tijelo državne uprave nadležno za poslove državne izmjere i katastarsa nekretnina (u daljnjem tekstu: tijelo nadležno za katastar), a sudovi vode podatke o nositeljima knjižnih prava, pravnim činjenicama i osobnim odnosima.

Članak 7.

(1) Zemljišna knjiga je javna i može se zahtijevati uvid u zemljišnu knjigu.

(2) Iz zemljišne knjige izdaju se izvaci iz glavne knjige i preslike ili ispisi iz zbirke isprava.

Članak 8.

(1) Izvaci, ispisi i prijepisi iz zemljišne knjige su javne isprave.

(2) Smatra se da zemljišna knjiga istinito i potpuno odražava činjenično i pravno stanje zemljišta.

(3) Stjecatelj koji je u dobroj vjeri postupao s povjerenjem u zemljišne knjige, pravno je zaštićen, ako nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati da ono što je upisano nije potpuno ili da je različito od izvanknjižnoga stanja. Nedostatak dobre vjere ne može se prigovoriti nikome samo iz razloga što nije istraživao izvanknjižno stanje.

(4) Osoba koja je u dobroj vjeri upisala knjižno pravo postupajući s povjerenjem u potpunost zemljišne knjige, stekla ga je neopterećeno teretima koji nisu bili upisani u trenutku kad je zatražen upis niti je tada iz zemljišnih knjiga bilo vidljivo da je zatražen njihov upis, osim ako je zakonom drukčije određeno.

(5) Osoba koja je u dobroj vjeri upisala knjižno pravo postupajući s povjerenjem u istinitost zemljišne knjige uživa zaštitu svoga povjerenja utoliko što joj nitko neće moći osporavati valjanost njezina stjecanja zbog nevaljanosti prednikova upisa nakon što proteknu rokovi u kojima bi se po ovom Zakonu mogla podnijeti tužba radi brisanja uknjižbe njezina prednika.

Članak 9.

(1) Zemljišne knjige se temelje na podacima katastarskog operata, odnosno katastarske izmjere.

(2) Što je ovim Zakonom određeno glede katastra zemljišta odnosno katastra nekretnina na odgovarajući se način primjenjuje i na druge katastre ako su podaci iz njih mjerodavni za zemljišne knjige.

Članak 10.

(1) Oznake katastarskih čestica u zemljišnoj knjizi moraju biti sukladne s njihovim oznakama u katastarskom operatu, a osobito moraju biti navedeni katastarski brojevi čestica, njihova površina prema katastru, adresa katastarske čestice, način uporabe, kao i zgrade koje trajno leže na zemljištu ili su ispod njegove površine (izgrađenost zemljišta).

(2) Ako se razlikuju podaci o broju čestice u zemljišnoj knjizi i katastru, zemljišnoknjižni sud će upisati novi broj katastarske čestice temeljem podataka prijavnog lista pregledanog i potvrđenog od strane tijela nadležnog za katastar.

(3) Odluke sudova i drugih vlasti o knjižnim pravima moraju sadržavati oznake i podatke o broju i površini katastarske čestice, kao i o katastarskoj općini u kojoj leže, onako kako su ti podaci označeni u zemljišnoj knjizi.

(4) Do uspostave BZP-a, promjena broja katastarske čestice, oblika, površine, načina uporabe ili izgrađenosti zemljišta provodi se u zemljišnoj knjizi na temelju rješenja koje sud donosi po službenoj dužnosti nakon što mu tijelo nadležno za katastar dostavi prijavni list o toj promjeni u katastru zemljišta.

(5) Ako se razlikuju podaci u zemljišnoj knjizi i katastru, mjerodavni su za knjižna prava podaci u zemljišnoj knjizi, dok ne budu promijenjeni po odredbi stavka 4. ovoga članka.

Članak 11.

(1) O promjenama broja katastarske čestice, oblika, površine, načina uporabe ili izgrađenosti zemljišta dužno je tijelo nadležno za provođenje tih promjena u katastru bez odgađanja elektroničkim putem obavijestiti sud.

(2) Sudovi dostavom rješenja elektroničkim putem prijavljuju tijelu nadležnom za katastar sve zemljišnoknjižne upise koji su važni za katastar kao što su primjerice otpis, pripis, dioba.

DIO DRUGI
ZEMLJIŠNE KNJIGE

Glava 1.
SASTAV ZEMLJIŠNE KNJIGE

Odjeljak 1.
Opće odredbe

Članak 12.

- (1) Zemljišna se knjiga sastoji od glavne knjige i zbirke isprava.
- (2) Za svaku glavnu knjigu vode se potrebni pomoćni popisi određeni ovim Zakonom ili drugim propisom.

Članak 13.

- (1) Ručno vođene glavne knjige radi njihovoga daljnjeg korištenja, prenose se u elektronički oblik i pohranjuju u ZIS.
- (2) Isprave iz ručno vođene zbirke isprava, radi njihovoga daljnjeg korištenja, na zahtjev se prenose u elektronički oblik i pohranjuju u elektroničku zbirku isprava.
- (3) Ručno vođene glavne knjige zatvorene nakon pohranjivanja u ZIS, trajno se čuvaju i pohranjuju u središnjoj arhivi zemljišnih knjiga.

Članak 14.

- (1) Zemljišnoknjižni upisi provode se samo u glavnoj knjizi.
- (2) Kad zakon određuje da je za stjecanje, prenošenje, ograničenje i ukidanje prava nužan upis u zemljišnu knjigu, ta se pretpostavka ispunjava samo upisom u glavnu knjigu.
- (3) Kad se na temelju odluke suda, odluke drugoga tijela, nasljeđivanjem, ili na temelju zakona steklo pravo bez upisa u zemljišnu knjigu, stjecatelj je ovlašten ishoditi upis stečenoga prava u glavnu knjigu po odredbama ovoga Zakona.

Članak 15.

- (1) U glavnu knjigu upisuje se bitni sadržaj prava za koja je ovim ili drugim zakonom određeno da mogu biti predmet zemljišnoknjižnoga upisa (knjižna prava).
- (2) Ako se bitni sadržaj knjižnoga prava ne može ukratko izraziti, u glavnoj će se knjizi pozvati na točno označena mjesta u ispravama na kojima se temelji upis, i to s učinkom kao da su upisane u samoj glavnoj knjizi.

Odjeljak 2.
Glavna knjiga

a. Sastav glavne knjige

Članak 16.

- (1) Za sva zemljišta jedne katastarske općine vodi se jedna glavna knjiga.
- (2) Određivanje područja, granica i imena katastarskih općina uređuju propisi o katastru, s time da jedna katastarska općina može obuhvaćati samo zemljišta koje se nalaze na području nadležnosti jednoga suda. Zemljišta na području nadležnosti jednoga suda mogu biti podijeljena i na više katastarskih općina.
- (3) Ministar nadležan za poslove pravosuđa i čelnik tijela nadležnog za katastar uskladit će odlukom područja, granice i imena katastarskih općina i nadležnosti zemljišnoknjižnih sudova tako da jedna katastarska općina ne bude u nadležnosti dvaju ili više zemljišnoknjižnih sudova, a do donošenja odluke zemljišnoknjižni sud i tijelo nadležno za katastar djelovat će u granicama svoje dotadašnje nadležnosti.
- (4) U glavnu knjigu upisuje se opće dobro ako to zatraži osoba koja na tome ima pravni interes.

Članak 17.

- (1) Glavna knjiga se sastoji od zemljišnoknjižnih uložaka.
- (2) U zemljišnoknjižni uložak upisuju se:
1. zemljišnoknjižno tijelo i promjene na njemu
 2. stvarna i druga knjižna prava glede zemljišnoknjižnoga tijela i promjene tih prava.
- (3) U zemljišnoknjižni uložak upisuju se i druge činjenice određene zakonom.

Članak 18.

- (1) U zemljišnoknjižni uložak upisuje se samo jedno zemljišnoknjižno tijelo.
- (2) Zemljišnoknjižno tijelo može se sastojati od jedne ili više katastarskih čestica koje se nalaze u istoj katastarskoj općini.
- (3) Više katastarskih čestica koje u istoj katastarskoj općini pripadaju istomu vlasniku spojiti će se u jedno zemljišnoknjižno tijelo kad to vlasnik zatraži, ako one nisu različito opterećene i ako glede ograničenja vlasništva nema nikakve razlike ili ako se istodobno sa spajanjem uklone sve prepreke koje smetaju spajanju.
- (4) Zemljišnoknjižno tijelo pravna je cjelina čiji se sastav može promijeniti samo zemljišnoknjižnim otpisom ili pripisom katastarskih čestica.

(5) Kad se otpišu sva zemljišta upisana u jednom zemljišnoknjižnom uložku, uložak će se utrnuti i pod tim brojem se više ne može u toj zemljišnoj knjizi otvoriti novi zemljišnoknjižni uložak.

(6) Promjene izgrađenosti katastarskih čestica koje čine zemljišnoknjižno tijelo ne utječu na njegov sastav.

b. Sadržaj zemljišnoknjižnoga uloška

Članak 19.

(1) Zemljišnoknjižni uložak sadrži posjedovnicu (popisni list, list A), vlastovnicu (vlasnički list, list B) i teretovnicu (teretni list, list C).

(2) Podulošci knjige položenih ugovora su podulošci zemljišnoknjižnog uloška u kojem je upisano zemljište na kojem je izgrađena zgrada glede čijih su posebnih dijelova osnovani podulošci u knjizi položenih ugovora.

(3) Upisi provedeni u podulošcima prije povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora odnose se na suvlasnički dio cijelog zemljišnoknjižnog tijela koji pripada pojedinom suvlasniku s čijim je suvlasničkim dijelom povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine.

(4) Ministar nadležan za poslove pravosuđa pravilnikom će propisati rokove i način povezivanja glavne zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo).

Posjedovnica

Članak 20.

(1) U posjedovnicu se upisuju svi sastavni dijelovi zemljišnoknjižnoga tijela kao i ona stvarna prava koja postoje u korist zemljišnoknjižnoga tijela ili nekoga suvlasničkoga (idealnoga) dijela zemljišnoknjižnoga tijela.

(2) U posjedovnicu se upisuju i sve katastarske promjene koje se odnose na zemljišnoknjižno tijelo (promjene broja katastarske čestice, površine, adrese, načina uporabe, izgrađenosti i sl.).

(3) U posjedovnicu se upisuju i sva javnopravna ograničenja u pravnom prometu zemljišnoknjižnoga tijela koja nisu opće naravi.

(4) Pravo građenja upisat će se u posjedovnicu posebnoga zemljišnoknjižnoga uloška kao posebno zemljišnoknjižno tijelo. Na zemljišnoknjižnom će se uložku staviti naznaka – Pravo građenja.

(5) U posjedovnicu se upisuju i građevine od posebnog interesa za Republiku Hrvatsku i pod posebnim vlasničkim režimom, na način propisan posebnim zakonom.

(6) Kad je otvoren poduložak knjige položenih ugovora, u posjedovnici uloška u kojem je upisano cijelo zemljište učinit će se vidljivim postojanje i broj poduloška.

Vlastovnica

Članak 21.

- (1) U vlastovnicu se upisuje pravo vlasništva cijeloga zemljišnoknjižnoga tijela.
- (2) U vlastovnicu se upisuju i ona ograničenja kojima je vlasnik osobno podvrgnut glede slobodnoga upravljanja ili glede raspolaganja zemljišnoknjižnim tijelom ili suvlasničkim dijelom. Zabrana opterećivanja ili otuđivanja u ovom će se listu samo učiniti vidljivom.
- (3) U vlastovnici će se učiniti vidljivim ograničenja raspolaganja zemljišnoknjižnim tijelom ili suvlasničkim dijelom koja su predmetom upisa u teretovnicu, a tiču se svakoga vlasnika.
- (4) Kad je u zemljišnoj knjizi upisano opće dobro, u vlastovnici će se učiniti vidljivim to njegovo svojstvo, te tko vodi brigu, upravlja i odgovara za to dobro. Ako brigu, upravljanje i odgovornost za opće dobro ima Republika Hrvatska, to se neće posebno upisivati.
- (5) Glede javnih dobara u općoj i u javnoj uporabi upisat će se kao vlasnik Republika Hrvatska, ako njihov vlasnik nije jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave, te će se naznačiti tijelo ili ustanova kojoj su dana na upravljanje, odnosno tijelo koje njima neposredno upravlja.

Članak 22.

Vlasništvo posebnoga dijela nekretnine upisuje se u vlastovnici na suvlasničkom dijelu onoga suvlasnika za kojega je osnovano vlasništvo toga posebnoga dijela, uz navođenje na koji se određeni posebni dio nekretnine i sporedne dijelove odnosi. Na zemljišnoknjižnom će se ulošku staviti naznaka - Etažno vlasništvo.

Teretovnica

Članak 23.

- (1) U teretovnicu se upisuju stvarna prava kojima je opterećeno zemljišnoknjižno tijelo ili idealni dio nekoga suvlasnika, kao i prava stečena na ovim pravima, pravo nazadkupa, prvokupa, najma i zakupa te ona ograničenja raspolaganja zemljišnoknjižnim tijelom ili suvlasničkim dijelom kojima je podvrgnut svagdašnji vlasnik opterećenoga dobra.
- (2) U teretovnicu zemljišnoknjižnoga tijela koje je opće dobro ili je javno dobro u vlasništvu Republike Hrvatske ili jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave upisat će se koncesija prema odredbama za upis zakupa, ako nije što posebno određeno.
- (3) Zabrane opterećenja ili otuđenja upisat će se u teretovnicu.

c. Uvid u glavnu knjigu

Članak 24.

(1) Glavna knjiga elektronički je dostupna.

(2) Uvid u glavnu knjigu ostvaruje se ili neposrednim uvidom ili izdavanjem zemljišnoknjižnog izvataka.

Članak 25.

Uvid u glavnu knjigu može se ostvariti i putem mrežnih stranica ministarstva nadležnog za poslove pravosuđa, ali takav podatak nema svojstvo javne isprave.

Članak 26.

(1) Zemljišnoknjižni izvadak na zahtjev stranke može izdavati svaki sud neovisno o mjesnoj nadležnosti za vođenje zemljišnih knjiga.

(2) Zemljišnoknjižni izvadak na zahtjev stranke mogu izdavati javni bilježnik ili odvjetnik, kao ovlašteni korisnik informacijskog sustava u primjeni u poslovanju suda na način propisan posebnim pravilnikom.

(3) Zemljišnoknjižni izvadak elektroničkim putem mogu ishoditi osobe koje imaju ovlaštenje na pristup putem sustava e-Građani.

Članak 27.

(1) Pravo na pristup i pretraživanje podataka zemljišne knjige za sve katastarske općine po nazivu/imenu nositelja knjižnih prava ili osobnom identifikacijskom broju imaju tijela sudbene vlasti i nadležno državno odvjetništvo kada je to potrebno u pripremi ili vođenju određenog sudskog ili upravnog postupka.

(2) Pravo na pristup i pretraživanje podataka iz stavka 1. ovoga članka ima Ministarstvo financija, Porezna uprava neposredno pri obavljanju poslova iz svoje nadležnosti, a ostala upravna tijela temeljem odluke ministra nadležnog za poslove pravosuđa kada im je to potrebno za obavljanje poslova iz njihove nadležnosti.

(3) Pravo na pristup i pretraživanje podataka iz stavka 1. ovoga članka sud će dopustiti osobi koja učini vjerojatnim postojanje pravnog interesa za to.

(4) Način pristupa, ovlasti i odgovornosti osoba iz stavka 1. i 2. ovoga članka uređuju se pravilnikom koji donosi ministar nadležan za poslove pravosuđa.

Odjeljak 3.
Zbirka isprava

Članak 28.

(1) Isprave na temelju kojih je dopušten zemljišnoknjižni upis zadržavaju se u zbirci isprava.

(2) Zbirka isprava uređuje se zajednički za sve glavne knjige koje se vode kod jednoga suda.

(3) Uvid u zbirku isprava odnosno zahtjev za ispis i prijepis podnosi se sudu koji vodi zemljišnu knjigu za koju se traži uvid.

Elektronička zbirka isprava

Članak 29.

(1) Ministar nadležan za poslove pravosuđa, nakon što se ispune tehnički preduvjeti, donosi odluku da se za sud utvrđen odlukom, vodi samo elektronička zbirka isprava.

(2) Elektroničke isprave i u elektronički oblik prenesene isprave na temelju kojih je dopušten zemljišnoknjižni upis pohranjuju se u elektroničku zbirku isprava.

(3) Ovjereni ispisi ili prijepisi isprava iz stavka 2. ovoga članka imaju dokaznu snagu javnih isprava.

Odjeljak 4.

Zbirka zemljišnoknjižnih rješenja, katastarskih planova i pomoćni popisi

Zbirka zemljišnoknjižnih rješenja

Članak 30.

(1) Rješenja kojima je odlučeno u zemljišnoknjižnim postupcima pohranjuju se u zbirku rješenja.

(2) Zbirka zemljišnoknjižnih rješenja vodi se u elektroničkom obliku, a uređuje se zajednički za sve glavne knjige koje se vode kod jednog suda.

Članak 31.

Za svaku glavnu knjigu koja se temelji na podacima katastarskog operata u službenoj uporabi postoji zbirka katastarskih planova u ZIS-u.

Članak 32.

(1) Za svaku glavnu knjigu vodi se popis katastarskih čestica i popis njihovih adresa, popis vlasnika i nositelja prava građenja, popis predbilježenih vlasnika te drugi pomoćni popisi određeni ovim Zakonom ili drugim propisom.

(2) Način vođenja pomoćnih popisa iz stavka 1. ovoga članka određuje pravilnikom ministar nadležan za poslove pravosuđa.

Glava 2.
O KNJIŽNIM UPISIMA

Odjeljak 1.
O upisima uopće

a. Vrsta upisa

Članak 33.

(1) Knjižni su upisi uknjižba, predbilježba i zabilježba.

(2) Uknjižba je upis kojim se knjižna prava stječu, prenose, ograničuju ili prestaju bez posebnog naknadnog opravdanja.

(3) Predbilježba je upis kojim se knjižna prava stječu, prenose, ograničuju ili prestaju samo pod uvjetom naknadnog opravdanja i u opsegu u kojemu naknadno budu opravdana.

(4) Zabilježba je upis kojim se čine vidljivim mjerodavne okolnosti za koje je zakonom određeno da ih se može zabilježiti u zemljišnim knjigama. Zabilježbom se mogu osnivati određeni pravni učinci kad je to predviđeno zakonom.

b. Predmet uknjižbe i predbilježbe

Članak 34.

(1) U zemljišnu knjigu upisuju se samo pravo vlasništva i ostala stvarna prava na zemljištima, zatim pravo nazadkupa, prvokupa, najma, zakupa, kao i koncesije te ostala prava na zemljištima za koja je to posebnim zakonom dopušteno.

(2) Ograničenja, oročenja i uvjetovanja prava iz stavka 1. ovoga članka upisat će se u zemljišnoj knjizi zabilježbom ograničenja, roka ili uvjeta kojem je pravo podvrgnuto, ako ovim Zakonom nije drukčije određeno.

Posebne odredbe glede vlasništva

Članak 35.

(1) Suvlasništvo se upisuje po udjelima koji se određuju s obzirom na cjelinu, a izražavaju se razlomkom.

(2) Vlasništvo određenoga posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) upisuje se u vlasničkom listu na suvlasničkom dijelu onoga suvlasnika za kojega je osnovano vlasništvo posebnoga dijela, uz naznaku posebnoga dijela nekretnine i sporednih dijelova na koje se proteže.

(3) Zajedničko (skupno) vlasništvo upisuje se u korist i na ime svih zajedničkih vlasnika, s naznakom da se radi o zajedničkom vlasništvu.

(4) Vlasništvo ograničeno rokom čijim će istekom vlasništvo prijeći na stjecatelja odnosno uvjetom čijim bi se ispunjenjem trebalo to dogoditi upisuje se u korist stjecatelja koji će, pošto istekne rok ili se ispuni uvjet, postati vlasnik, s time da će se pri upisu točno navesti rok ili uvjet te naznačiti stjecateljevo vlasništvo kao potonje. Upis potonjega vlasništva djeluje kao predbilježba vlasništva, s time da će se taj upis moći opravdati ako istekne rok ili se ispuni uvjet stjecanja.

(5) Ako se pravo vlasništva otuđuje tako da ga stjecatelj stekne uz ograničenje rokom zbog čijega bi isteka ono trebalo prijeći natrag otuđivatelju ili uz ograničenje uvjetom čijim bi se ispunjenjem trebalo to dogoditi, na upis se u svemu primjenjuje odredba stavka 4. ovoga članka, s time da se istodobno s upisom stjecateljeva vlasništva kao prethodnoga upisuje i otuđivateljevo vlasništvo kao potonje.

(6) Ako je utvrđeno da je predmet upisa od posebnog interesa za Republiku Hrvatsku i pod posebnim vlasničkim režimom koji se utvrđuje na zakonom propisan način, upis se provodi temeljem odredbi posebnog zakona.

(7) Ako je jedna osoba upisana u više suvlasničkih udjela na jednoj nekretnini, ti udjeli će se na prijedlog spojiti u jedan udio koji je jednak zbroju svih udjela.

(8) Spajanje suvlasničkih udjela iz stavka 7. ovoga članka neće se dopustiti ako je uspostavljeno etažno vlasništvo, osim ako se radi o spajanju suvlasničkih udjela na istom posebnom dijelu.

(9) Spajanje suvlasničkih udjela iz stavaka 7. i 8. ovoga članka nije dopušteno ako su udjeli različito opterećeni.

Posebne odredbe glede služnosti i stvarnih tereta

Članak 36.

(1) Kod služnosti i stvarnih tereta moraju se sadržaj i opseg prava što određenije upisati, ali nije potrebno navesti njihovu novčanu vrijednost.

(2) Ako se želi izvršavanje služnosti ograničiti na određene prostorne granice, te se granice moraju točno odrediti.

(3) U slučaju iz stavka 2. ovoga članka smatra se da su prostorne granice izvršavanja služnosti točno određene ako su ucertane u nacrtu koji je priložen ispravi na temelju koje se zahtijeva upis.

(4) Ako se osniva pravo služnosti ili stvarni teret uz ograničenje rokom ili uvjetom, to se zabilježuje zajedno s upisom sadržaja toga prava. Naknadno ograničenje već postojećega prava, zabilježiti će se.

(5) Ako se stvarna služnost upisuje u uložak poslužne nekretnine to će se, kao i svaka promjena tog upisa, po službenoj dužnosti istodobno zabilježiti i u posjedovnici povlasne nekretnine.

Posebne odredbe glede prava građenja

Članak 37.

- (1) Pravo građenja upisat će se i kao teret zemljišta koja opterećuje uz naznaku broja zemljišnoknjižnoga uloška u kojem je u skladu sa stavkom 2. ovoga članka upisano pravo građenja.
- (2) Pravo građenja upisuje se kao posebno zemljišnoknjižno tijelo u posjedovnicu novoga zemljišnoknjižnoga uloška, koji se radi toga osniva, uz naznaku broja zemljišnoknjižnoga uloška u kojem je upisano zemljište koje opterećuje. U vlastovnicu novoga uloška upisat će se nositelj prava građenja.
- (3) Zgrada, nakon što bude izgrađena, upisat će se kao da je izgrađena na pravu građenja.
- (4) Ako se osniva pravo građenja uz ograničenje rokom ili uvjetom, to se zabilježuje zajedno s upisom sadržaja toga prava, a naknadno ograničenje već postojećega prava zabilježiti će se.

Posebne odredbe glede založnoga prava (hipoteke)

Članak 38.

- (1) Založno pravo (hipoteka) može se upisati kao teret cijeloga zemljišnoknjižnog tijela ili kao teret idealnoga dijela nekoga suvlasnika. Hipoteka se ne može upisati kao teret pojedinih sastavnih dijelova zemljišnoknjižnoga tijela.
- (2) Ako se osniva hipoteka na plodovima, to se u zemljišnoj knjizi mora izrijekom navesti.
- (3) Prijenos hipotekarne tražbine i stjecanje podzaložnoga prava (nadhipoteka) dopušteni su glede cijele tražbine kao i pojedinoga dijela tražbine određenoga razlomkom ili iznosom.
- (4) Ako se osniva založno pravo uz ograničenje rokom ili uvjetom, to se zabilježuje zajedno s upisom sadržaja toga prava. Naknadno ograničenje već postojećega prava, zabilježiti će se.
- (5) Odredbe ovoga Zakona o upisu hipoteke, na odgovarajući se način primjenjuju glede upisa podzaložnih prava.

Članak 39.

- (1) Hipoteka se može upisati samo glede točno određene svote u novcu. Svota može biti određena i u skladu s pravilima o valutnoj ili indeksnoj klauzuli.
- (2) Uz tražbinu za koju je ugovoreno da se plaćaju kamate upisuje se i kamatna stopa. Ako su ugovorene zakonske kamate, umjesto kamatne stope, upisat će se: zakonska kamata.
- (3) Uz tražbinu za koju je ugovoreno plaćanje anuitetima, umjesto kamatne stope, upisat će se: anuitetna otplata.

(4) Ako se hipotekom osiguravaju tražbine koje bi mogle nastati iz odobrenoga kredita, preuzetoga posloводства, s naslova jamstva ili naknade štete ili druge tražbine koje bi tek imale nastati nakon nekoga vremena ili nakon ispunjenja nekoga uvjeta, u ispravi na temelju koje se dopušta upis dovoljno je odrediti najviši iznos glavnice koji mogu imati kredit ili odgovornost.

Članak 40.

(1) Hipoteka se može za istu tražbinu upisati nepodijeljeno, kao teret dvaju ili više zemljišnoknjižnih tijela ili hipotekarnih tražbina (zajednička ili simultana hipoteka).

(2) Vjerovnik zajedničke hipoteke može slobodno birati hoće li cijelu tražbinu osiguranu zajedničkom hipotekom namirivati iz svih zemljišnoknjižnih tijela koje ona tereti ili samo iz jednoga ili više njih.

(3) Ako su radi namirenja tražbine prodane sve nekretnine opterećene zajedničkom hipotekom u korist te tražbine, iz kupovnine dobivene prodajom svake pojedine nekretnine najprije će se namiriti one tražbine koje imaju raniji prvenstveni red u tom ulošku. Iz ostatka svake pojedine kupovnine namirit će se tražbina osigurana zajedničkom hipotekom razmjerno udjelu ostataka postignutih kupovna za pojedine prodane nekretnine u zbroju ostataka svih postignutih kupovna.

(4) Ako su radi namirenja tražbine prodane samo neke od nekretnina opterećenih zajedničkom hipotekom, a ostale su nenamirene tražbine nekih vjerovnika čije su hipoteke bile upisane iza zajedničke hipoteke, u korist tih tražbina ovih hipotekarnih vjerovnika upisat će se po službenoj dužnosti hipoteka na neprodanim nekretninama, i to na onom mjestu koje je u prvenstvenom redu zauzimala zajednička hipoteka, ali ne preko iznosa do kojega bi svaka pojedina nekretnina odgovarala za zajedničku hipoteku s obzirom na razmjer njezine vrijednosti prema ukupnoj vrijednosti svih nekretnina opterećenih zajedničkom hipotekom. Na tom mjestu zadržavaju tako upisane hipoteke svoj dosadašnji međusobni odnos u prvenstvenom redu.

Članak 41.

(1) Hipoteka stečena za određenu tražbinu osigurava ujedno i troškove parnice i ovrhe, ako nije što posebno određeno ili ugovoreno.

(2) Trogodišnji zaostaci kamata, koje vjerovniku pripadaju na osnovi ugovora ili zakona, imaju isti prvenstveni red kao i glavnica.

(3) Trogodišnji zaostali zahtjevi godišnjih renta, doprinosa za uzdržavanje i drugih periodičnih plaćanja imaju isti prvenstveni red kao i samo upisano pravo iz kojega ti zahtjevi proizlaze.

Posebne odredbe glede prava nazadkupa, prvokupa, najma, zakupa i koncesije

Članak 42.

(1) Upis prava nazadkupa, prvokupa, najma, zakupa i koncesije dopustit će se samo kad su ispravom dokazani i postojanje prava i volja stranaka da se to pravo upiše.

(2) Građevine izgrađene na pravu koncesije, upisuju se odgovarajućom primjenom odredbi o pravu građenja.

c. Predmet zabilježbe

Članak 43.

Zemljišnoknjižne zabilježbe upisuju se:

- kako bi učinile vidljivim osobne odnose, naročito ograničenja glede upravljanja imovinom (npr. maloljetnost, skrbništvo, produženje roditeljskoga prava, otvaranje stečaja i dr.), kao i druge odnose i činjenice određene zakonom, s učinkom da se nitko ne može pozivati na to da za njih nije znao niti morao znati
- kako bi se ostvarili pravni učinci koje zabilježba proizvodi po odredbama ovoga ili drugih zakona (zabilježba prvenstvenoga reda, otpisa zemljišta, zajedničke hipoteke, otkaza hipotekarnih tražbina, spora, prisilne dražbe, zabrane otuđenja ili opterećenja, obveze zahtijevanja brisanja hipoteke, pridržaja prvenstvenoga reda, zabilježbe određene po pravilima o ovrsi i osiguranju i dr.).

d. Knjižni prednik

Članak 44.

Upisi u zemljišnu knjigu dopušteni su samo protiv osobe koja je u trenutku podnošenja prijedloga za upis u toj zemljišnoj knjizi upisana kao vlasnik zemljišta ili nositelj prava, glede kojega se upis zahtijeva, ili koja bar istodobno budu kao takva uknjižena ili predbilježena (knjižni prednik).

Članak 45.

(1) Ako su zemljište ili neko knjižno pravo preneseni izvanknjižno na više osoba uzastopno, posljednji stjecatelj može zahtijevati da se knjižni prijenos provede neposredno na njega, ako dokaže neprekinuti niz izvanknjižnih stjecanja od knjižnoga prednika do sebe.

(2) Otudi li se knjižno pravo koje je s ostavitelja nasljeđivanjem prešlo na nasljednika, stjecatelju će se dopustiti upis njegova prava neposredno iza ostavitelja, ako dokaže neprekinuti niz izvanknjižnih stjecanja od ostavitelja kao knjižnoga prednika do sebe.

(3) Ako je hipotekarna tražbina koja je izvanknjižnim putem prešla na drugu osobu prestala, hipotekarni dužnik može zahtijevati brisanje hipoteke bez prethodnoga upisa izvanknjižnoga prijenosa.

Članak 46.

(1) Ako zbog smrti knjižnoga prednika knjižno pravo prijeđe na njegove nasljednike, nasljednikovi vjerovnici mogu ishoditi osiguranje svoje tražbine prema utvrđenom nasljedniku bez prethodnoga upisa nasljednika, s time da će njihove tražbine biti osigurane samo u opsegu u kojemu je to njihov dužnik naslijedio.

(2) Pravilo iz stavka 1. ovoga članka na odgovarajući se način primjenjuje i kad su zemljišta, odnosno knjižna prava zbog dužnikove smrti ostali ošasni.

e. Isprave

Članak 47.

(1) Upisi u zemljišnu knjigu dopustit će se samo na temelju isprava sastavljenih u obliku propisanom za njihovu valjanost.

(2) Za upis knjižnoga prava, njegove promjene, ograničenja ili prestanak mora za to iz isprave biti vidljiv pravni temelj.

Članak 48.

(1) Upisi u zemljišnu knjigu dopustit će se temeljem isprava koje nemaju očitih nedostataka koji dovode u sumnju njihovu vjerodostojnost. Ako se isprave sastoje od više listova, oni moraju biti tako spojeni da se ne može umetnuti ni jedan list.

(2) U ispravama temeljem kojih se zahtijeva upis, osobe protiv kojih i u čiju se korist upis zahtijeva, neovisno o tome kada su sastavljene, moraju biti navedene tako da ne postoji opasnost da ih se zamijeni s drugima, a moraju biti navedeni i mjesto, dan, mjesec i godina sastavljanja isprave te osobni identifikaciji brojevi osoba protiv kojih i u čiju se korist upis zahtijeva.

(3) Isprave koje ne sadrže podatke o mjestu i vremenu sastavljanja, ali je na njima izvršena ovjera kod javnog bilježnika, smatraju se podobnim za provođenje upisa u smislu stavka 2. ovoga članka.

(4) Upis u zemljišnu knjigu dopustit će se i temeljem elektroničke isprave ako ispunjava uvjete iz stavka 1. i 2. ovoga članka.

(5) Isprava iz javnog registra izdana putem sustava elektronički vođenog javnog registra smatra se javnom ispravom.

(6) Osobni identifikacijski brojevi osoba iz stavka 2. ovoga članka ne moraju biti navedeni u ispravama ako su te isprave sastavljene prije 1. siječnja 2009. ili ako je posebnim propisom uređeno da te isprave ne moraju sadržavati osobne identifikacijske brojeve.

f. Prvenstveni red

Članak 49.

(1) Prvenstveni red upisa u zemljišnu knjigu utvrđuje se prema trenutku u kojem je zemljišnoknjižnom sudu stigao prijedlog za upis, odnosno odluka drugoga suda ili tijela kojom se određuje upis.

(2) Upisi provedeni povodom podnesaka koji su istodobno stigli u istom su prvenstvenom redu, ako nije zakonom što drugo određeno.

Članak 50.

Uknjižbom ili predbilježbom ustupa prvenstva mogu se zamijeniti mjesta koja u prvenstvenom redu imaju pojedina prava uknjižena na istoj nekretnini. Za to treba pristanak ovlaštenika prava koje stupa natrag i ovlaštenika prava koje stupa naprijed. Ali ako je pravo koje stupa natrag hipoteka, potreban je i pristanak vlasnika, a ako je to pravo opterećeno pravom trećega, onda i njegov pristanak. Time se ne dira u opseg i prvenstveni red ostalih uknjiženih prava.

Članak 51.

Pravo koje stupa naprijed stječe bez ograničenja mjesto u prvenstvenom redu onoga prava koje stupa natrag, ako ono u zemljišnoj knjizi neposredno dolazi iza njega ili ako na to pristanu svi oni čija su prava upisana između njih.

Članak 52.

(1) Ako je među pravima koja ne dolaze neposredno jedno iza drugoga došlo do ustupa prvenstva bez pristanka ovlaštenika čija su prava upisana između njih, pravo koje stupa naprijed stječe u prvenstvenom redu mjesto prava koje stupa natrag samo u granicama opsega i kakvoće potonjeg.

(2) Ako je pravo koje stupa natrag uvjetno ili s određenim rokom, moći će se tražbina koja stupa naprijed namiriti iz opterećene nekretnine prije ispunjenja uvjeta ili isteka roka samo u onom iznosu koji otpada na nju po njezinu prvobitnom prvenstvenom redu.

(3) Ako kupac na javnoj prodaji bez uračunavanja u kupovninu (najveću ponudu) preuzima pravo koje stupa natrag s njegovim prijašnjim prvenstvenim redom, onda će se pri podjeli kupovnine pravo koje stupa naprijed uzimati u obzir prema svom prvobitnom mjestu u prvenstvenom redu.

Članak 53.

Ostatak prava čiji je dio stupio naprijed dolazi na svom prvobitnom mjestu prije prava koje je stupilo natrag, ako nije što drugo ugovoreno ili određeno zakonom.

Članak 54.

Ako na mjesto jednoga knjižnog prava istodobnim ustupom prvenstva stupi više knjižnih prava, sva ona imaju na mjestu koje im je ustupljeno dotadašnji međusobni redosljed, ako nije što drugo ugovoreno ili određeno.

Članak 55.

Naknadne promjene u postojanju ili opsegu prava koje stupa natrag ne utječu na prvenstveni red prava koje stupa naprijed, ako nije što drugo ugovoreno ili određeno.

Odjeljak 2.
O uknjižbi

Članak 56.

- (1) Uknjižba će se dopustiti samo na temelju javnih isprava ili privatnih isprava na kojima je istinitost potpisa ovjerovljena na način propisan posebnim zakonom.
- (2) Ovjerovljivanje inozemnih privatnih isprava uređuje se međunarodnim ugovorima ili zakonom.
- (3) Smatrat će se da je potpis osobe koja je kao tijelo pravne osobe raspolagala nekretninom na ispravi propisno ovjerovljen i kad:
- ispravu supotpíše i svoj potpis ovjerovi osoba koja je u trenutku ovjere ovlaštena za potpisivanje takvih isprava
 - ispravu supotpíše i svoj potpis ovjerovi osoba koja je u trenutku ovjere ovlaštena za potpisivanje takvih isprava kao tijelo pravne osobe koja je pravni slijednik one pravne osobe koja je nekretninom raspolagala
 - ispravu supotpíše nadležno državno odvjetništvo u slučajevima kad pravna osoba koja je nekretninom raspolagala nema pravnoga slijednika.
- (4) Uz ispravu supotpisanu sukladno odredbama iz stavka 3. ovoga članka prilaže se izvadak iz sudskoga registra iz kojega je vidljiva ovlast supotpisatelja, a po potrebi i isprava o pravnom sljedništvu ili njegovu izostanku.
- (5) Smatrat će se da je pravna osoba koja je raspolagala nekretninom dopustila upis u korist stjecatelja i kad je izjavu o tome u propisanom obliku dala osoba ovlaštena na supotpis po stavku 3. ovoga članka.
- (6) Odredbama iz stavka 1., 2. i 3. ovoga članka udovoljeno je ako je ovjerovljen potpis one osobe čije se pravo ograničuje, opterećuje, ukida ili prenosi na drugu osobu.

Članak 57.

- (1) Kad bi kao temelj dopuštenju uknjižbe trebala poslužiti privatna isprava potpisana po opunomoćeniku, da bi se dopustila uknjižba protiv opunomoćitelja nužno je da je opunomoćenikov potpis na toj ispravi ovjerovljen sukladno članku 56. ovoga Zakona.
- (2) Da bi se uknjižba mogla dopustiti na temelju privatne isprave potpisane po opunomoćeniku, on se kao takav treba iskazati:
- punomoći koja mu je izdana upravo za taj posao (posebna punomoć), ili
 - općom punomoći ili punomoći izdanom za tu vrstu poslova (generična punomoć) koja nije u trenutku sastavljanja isprave starija od jedne godine.
- (3) Da bi se uknjižba mogla dopustiti na temelju privatne isprave potpisane po opunomoćeniku, nužno je da istinitost potpisa opunomoćitelja na punomoći bude ovjerovljena. Na tu ovjeru na odgovarajući se način primjenjuju odredbe članka 56. ovoga Zakona.

Članak 58.

(1) Privatne isprave na temelju kojih se dopušta uknjižba, trebaju, osim onoga što se i inače zahtijeva za isprave, sadržavati i:

- a) točnu oznaku zemljišta ili prava glede kojega se uknjižba zahtijeva
- b) izričitu izjavu onoga čije se pravo ograničava, opterećuje, ukida ili prenosi na drugu osobu da pristaje na uknjižbu. Ta se izjava može dati i u posebnoj ispravi, ali u takvim slučajevima, isprava mora sadržavati sve ono što se zahtijeva za uknjižbu.

(2) Onaj čije se pravo ograničava, opterećuje, ukida ili prenosi na drugu osobu može pristanak za uknjižbu dati uvjetno ili oročeno izričitom izjavom u ispravi.

Članak 59.

(1) Javne isprave na temelju kojih se može dopustiti uknjižba jesu:

- a) isprave koje su o pravnim poslovima sastavili za to nadležno tijelo ili javni bilježnik u granicama svoje ovlasti i u propisanom obliku, ako sadrže sve što se zahtijeva i za uknjižbu na temelju privatnih isprava
- b) odluke suda ili drugoga nadležnog tijela odnosno pred njima sklopljene nagodbe koje se prema propisima o ovrsi smatraju ovršnim ispravama ili koji se prema propisima o upravnom postupku smatraju izvršnim rješenjima prikladnim za upis prava u zemljišnu knjigu, ako sadrže točnu oznaku zemljišta ili prava na koji se odnosi upis.

(2) Uknjižba na temelju inozemnih isprava, koje se smatraju javnim isprava u mjestu gdje su sastavljene, dopustit će se na temelju posebnih propisa.

Odjeljak 3. O predbilježbi

a. Dopustivost predbilježbe

Članak 60.

(1) Ako isprava na temelju koje se zahtijeva upis ne odgovara svim posebnim pretpostavkama za uknjižbu (članak 56., 57., 58. i 59.), ali ispunjava opće pretpostavke za zemljišnoknjižni upis (članak 47. i 48.), na temelju te isprave dopustit će se predbilježba, ako ju je moguće provesti.

(2) Ako je pristanak za uknjižbu dan uvjetno ili oročeno, dopustit će se predbilježba.

Članak 61.

(1) Predbilježba založnoga prava dopustit će se samo kad su dovoljno određeni i ispravom dokazani i tražbina i pravna osnova založnoga prava.

(2) Ako se u sudu položeni iznos hipotekarnoga duga koji se vjerovniku ne može odmah isplatiti ili koji je on dužan ustupiti trećoj osobi koja je dug ispunila, dopustit će se predbilježba radi brisanja ili prijenosa tražbine na platca, ako se ispravom dokaže da je iznos položen sudu.

Članak 62.

Predbilježba prava nazadkupa, prvokupa, najma i zakupa dopustit će se samo kad su ispravom dokazani i postojanje prava i volja stranaka da se to pravo upiše.

Članak 63.

Javne isprave na temelju kojih se može dopustiti predbilježba jesu:

- a) neovršne pravomoćne domaće sudske odluke kojima se stvarno pravo bezuvjetno utvrđuje ili dosuđuje ili se bezuvjetno odbija
- b) odluke domaćih sudova, odnosno s njima izjednačenih odluka drugih tijela vlasti kojima se predbilježba određuje kao mjera osiguranja
- c) ostale javne isprave određene posebnim zakonom.

b. Opravdanje predbilježbe

Članak 64.

Predbilježba djeluje dok ne bude opravdana ili izbrisana. Opravdanjem se predbilježba pretvara u uknjižbu, s učinkom od časa kad je prijedlog za predbilježbu bio podnesen.

Članak 65.

(1) Predbilježba se opravdava:

- a) na temelju isprave prikladne za uknjižbu, kojom se otklanja nedostatak radi kojeg nije bila dopuštena uknjižba
- b) na temelju potvrde o ovršnosti odluke suda ili drugoga tijela vlasti
- c) na temelju pravomoćne presude kojom je predbilježba opravdana
- d) javnom ili javno ovjеровljenom ispravom kojom se dokazuje da je ostvaren uvjet kojim je bio uvjetovan pristanak za uknjižbu, odnosno da je istekao rok.

(2) Predbilježba koja je odlukom suda ili drugog nadležnog tijela određena kao mjera osiguranja ne opravdava se po odredbama ovoga odjeljka, već se na nju primjenjuju pravila posebnog propisa koji uređuje predbilježbu kao mjeru osiguranja.

Članak 66.

(1) Tužbu radi opravdanja predbilježbe može osoba, u čiju je korist predbilježba dopuštena, podnijeti u roku od petnaest dana od dana dostave rješenja kojim je predbilježba dopuštena. Zemljišnoknjižni sud će na zahtjev svojim rješenjem produžiti taj rok, ako za to postoji opravdan razlog s tim da će se u rješenju točno naznačiti za koliko se rok produljuje.

(2) U parnici radi opravdanja predbilježbe na tužitelju leži teret dokaza pravnoga temelja stjecanja knjižnoga prava, a glede predbilježenoga založnog prava teret dokaza da postoji valjana tražbina u određenom opsegu te pravni temelj stjecanja založnoga prava.

(3) Tuženik može tužitelju staviti sve svoje prigovore protiv postojanja knjižnoga prava, pa i ako protiv rješenja kojim je predbilježba bila dopuštena nije podnio žalbu ili ju je podnio bez uspjeha.

Članak 67.

- (1) Izostane li opravdanje predbilježbe, prijedlogom se može zahtijevati njezino brisanje.
- (2) Zemljišnoknjižni sud brisat će predbilježbu ako je uz prijedlog priložena isprava o odreknuću predbilježenog knjižnog prava koja ispunjava sve opće i posebne pretpostavke propisane ovim Zakonom.
- (3) Prijedlog za brisanje predbilježbe odbit će se ako nije priložena isprava iz stavka 2. ovoga članka i ako je iz spisa vidljivo da je tužba za opravdanje na vrijeme podnesena ili da rok za opravdanje još teče. Inače će u kratkom roku održati ročište na kojem osoba u čiju je korist predbilježba dopuštena morati dokazati da rok za opravdanje još teče ili da je podnijela tužbu na vrijeme. U protivnom dopustit će se brisanje predbilježbe.
- (4) Tužba radi opravdanja predbilježbe smatrat će se pravodobno podnesenom i nakon proteka roka, ako je podnesena prije podnošenja prijedloga za brisanje predbilježbe ili bar isti dan kad je prijedlog zaprimljen na zemljišnoknjižnom sudu.

Članak 68.

- (1) Ako zemljišnoknjižni sud odluči da je predbilježba opravdana, na prijedlog će zabilježiti opravdanje predbilježbe.
- (2) Ako zemljišnoknjižni sud odluči da predbilježba nije opravdana, na prijedlog će obrisati predbilježbu.

Članak 69.

Ako se predbilježba izbriše stoga što je pravomoćno utvrđeno da tužitelju ne pripada predbilježeno pravo ili da predbilježba nije opravdana ili se osoba u čiju je korist predbilježba bila dopuštena odrekla predbilježenoga prava, odbit će se po službenoj dužnosti svaka predbilježba toga prava koja bi bila kasnije zahtijevana na temelju te isprave. Ako se ipak dopusti nova predbilježba, ona će se izbrisati čim druga strana prijavi da je predbilježba već jednom bila izbrisana.

Članak 70.

- (1) Ako je predbilježba izbrisana samo zbog toga što tužba za opravdanje nije bila podnesena na vrijeme, ipak se može zahtijevati novu predbilježbu, ali će ta predbilježba proizvoditi pravni učinak tek od trenutka podnošenja novoga prijedloga.
- (2) Vlasnik zemljišta ili nositelj knjižnoga prava može tužbom zahtijevati da se utvrdi nepostojanje predbilježenog prava, a u slučaju povoljne odluke da se zabilježbom te odluke spriječi ponovno dopuštenje predbilježbe.
- (3) Zabilježba iz stavka 2. brisat će se na zahtjev vlasnika zemljišta ili nositelja knjižnog prava ili istovremeno s prijenosom vlasništva ili drugog knjižnog prava.

Članak 71.

- (1) Ako je predbilježba dopuštena protiv onoga koji je uknjižen kao vlasnik zemljišta, mogu se dopustiti daljnji upisi, kako protiv uknjiženoga, tako i protiv predbilježenoga vlasnika.
- (2) Bude li predbilježba opravdana, s upisom opravdanja po službenoj će se dužnosti izbrisati svi oni upisi koji su protiv uknjiženoga vlasnika bili dopušteni nakon časa kad je stigao prijedlog na temelju kojega je pravo vlasništva bilo predbilježeno.
- (3) Bude li predbilježba prava vlasništva izbrisana, po službenoj će se dužnosti istovremeno izbrisati svi upisi koji su dopušteni u svezi s tom predbilježbom.
- (4) Odredbe ovoga članka na odgovarajući će se način primijeniti i u slučaju kad je protiv založnoga vjerovnika bio predbilježen prijenos njegove tražbine na drugu osobu.

Članak 72.

- (1) Ako je brisanje knjižnoga prava samo predbilježeno, glede toga prava mogu biti dopušteni daljnji upisi, npr. podzaložnih prava ili ustupa, ali će njihova pravna sudbina ovisiti o tome hoće li predbilježba brisanja biti opravdana ili ne.
- (2) Bude li predbilježba iz stavka 1. ovoga članka opravdana, s upisom opravdanja izbrisat će se po službenoj dužnosti svi oni upisi koji su glede sada izbrisanoga prava u međuvremenu bili dopušteni.

Članak 73.

- (1) Ako na hipotekarnoj tražbini u vrijeme kad se zahtijeva njezino brisanje još postoje podzaložna prava, brisanje tražbine može se dopustiti samo s tim da će pravni učinak brisanja glede podzaložnih prava nastupiti tek onda kad podzaložna prava budu izbrisana, osim ako ovim Zakonom nije drukčije određeno.
- (2) Daljnji upisi na ovu hipotekarnu tražbinu ne mogu se više dopustiti nakon što se uknjiži brisanje. Bude li brisanje hipotekarne tražbine samo predbilježeno, na nju se mogu provoditi daljnji upisi, ali samo s pravnim učinkom koji će ovisiti o sudbini predbilježbe.

Odjeljak 4.
O zabilježbi

Članak 74.

- (1) Zabilježbe se mogu odrediti kad je to predviđeno ovim ili drugim zakonom.
- (2) Kad zakon predviđa mogućnost zabilježbe, nju na prijedlog ovlaštene osobe, suda ili drugoga nadležnoga tijela, rješenjem određuje zemljišnoknjižni sud ako nije što posebno određeno.

a. Zabilježba osobnih odnosa

Članak 75.

Zabilježbe osobnih odnosa predviđene zakonom, kao i brisanje takvih zabilježaba, provode se na prijedlog sudionika, njihovih zakonskih zastupnika ili za to nadležnih sudova ili drugih nadležnih tijela, a na temelju isprava kojima se dokazuje postojanje osobnoga odnosa čija se zabilježba, odnosno prestanak zahtijeva.

b. Zabilježba prvenstvenoga reda

Članak 76.

(1) Vlasnik je ovlašten zahtijevati zabilježbu da namjerava svoje zemljište otuđiti ili osnovati založno pravo, kako bi njome osnovao prvenstveni red za ona prava koja će se upisati na temelju tih poslova. Zabilježbom se stvara prvenstveni red od trenutka kad je zemljišnoknjižni sud zaprimio prijedlog za upis.

(2) Zabilježba prvenstvenoga reda moguća je i za založno pravo za osiguranje tražbine uz naznaku najvišega iznosa do kojega bi tim založnim pravom bila osigurana.

(3) Isprava na temelju koje treba upisati prava koja proizlaze iz otuđenja ili osnivanja založnoga prava može biti sastavljena prije ili poslije podnošenja prijedloga za zabilježbu prvenstvenoga reda.

Članak 77.

(1) Zabilježba prvenstvenoga reda dopustit će se samo ako bi po stanju zemljišne knjige bila dopuštena uknjižba ili brisanje onoga prava koje se ima upisati, odnosno brisati i ako je na prijedlogu za zabilježbu istinitost potpisa ovjerovljena na propisani način.

(2) Rješenje kojim se udovoljava prijedlogu za zabilježbu prvenstvenog reda izdaje se samo u jednom otpravku na kojem se potvrđuje da je zabilježba izvršena.

(3) Ako je rješenje iz stavka 2. ovoga članka izdano u obliku elektroničkog sudskog pismena, sud će na zahtjev na samo jednom otpravku potvrditi da je zabilježba izvršena.

Članak 78.

(1) Zabilježbe prvenstvenog reda gube učinak istekom roka od godine dana od dana provedbe upisa u zemljišnoj knjizi.

(2) U odluci kojom se udovoljava prijedlogu naznačit će se dan kojim završava rok.

Članak 79.

(1) Prijedlog za upis ili brisanje prava za koje je prvenstveni red zabilježen mora se, zajedno s otpravkom rješenja kojim je zabilježba bila dopuštena, podnijeti u roku propisanom člankom 78. ovoga Zakona. Ako se povodom ovoga prijedloga dopusti uknjižba ili predbilježba, upis

ima zabilježeni prvenstveni red. Izvršeni upis zabilježiti će se na spomenutom otpravku koji će se otpremiti zajedno s rješenjem o upisu.

(2) Upis sa zabilješnim prvenstvenim redom može se dopustiti i u slučaju kad su zemljište ili hipotekarna tražbina preneseni na trećeg, ili su opterećeni nakon što je podnesen prijedlog za zabilježbu prvenstvenog reda.

(3) Ako se nad vlasnikom zemljišta ili hipotekarnim vjerovnikom pokrene stečajni postupak prije nego što se zaprimi prijedlog, upis za koji je bio zabilježen prvenstveni red dopustiti će se samo ako je isprava o poslu već bila sastavljena prije dana otvaranja stečajnog postupka, a dan sastavljanja isprave dokazan javnom ovjerom. Ako isprava ne ispunjava te pretpostavke, prosuđivat će se prema propisima o stečajnom postupku je li takav upis dopušten ili nije.

Članak 80.

(1) Zabilježbu prvenstvenog reda briše se po službenoj dužnosti s odlukom kojom se dopušta upis u tom prvenstvenom redu.

(2) Ako se dopusti uknjižba otuđenja zemljišta, hipoteke ili brisanja tražbine u zabilješnom prvenstvenom redu, na prijedlog stranke u čiju je korist dopuštena uknjižba, narediti će se i brisanje onih upisa koji su dopušteni glede ovog zemljišta ili ove tražbine poslije podnošenja prijedloga za zabilježbu. Prijedlog za brisanje ovih upisa mora se podnijeti u roku od petnaest dana od dana kad je postala pravomoćnom uknjižba dopuštena sa zabilješnim prvenstvenim redom.

Članak 81.

(1) Ako se prijedlog za upis ne podnese u Zakonom propisanom roku, ili ako do kraja toga roka ne bude iscrpljen iznos glede kojega je bila provedena zabilježba prvenstvenoga reda, zabilježba gubi učinak i bit će izbrisana po službenoj dužnosti.

(2) Prije proteka zakonskog roka, brisanje zabilježbe može se dopustiti samo ako se podnese otpravak odluke o dopuštenju zabilježbe. Na tom će se otpravku zabilježiti brisanje i isti će se vratiti stranci uz otpravak rješenja o brisanju.

c. Zabilježba otkaza i hipotekarne tužbe

Članak 82.

(1) Zabilježba otkaza hipotekarne tražbine dopustiti će se rješenjem na prijedlog vjerovnika koji je otkaz dao svom dužniku upisanom kao vlasnik opterećene nekretnine, ako je taj otkaz dao u obliku javne isprave.

(2) Zabilježba hipotekarne tužbe dopustiti će se rješenjem na prijedlog vjerovnika koji je podigao hipotekarnu tužbu protiv osobe upisane kao vlasnik opterećene nekretnine, ako je dokazano da je sudu podnesena hipotekarna tužba.

(3) Zabilježbu hipotekarne tužbe može na prijedlog vjerovnika dopustiti rješenjem i drugi sud.

Članak 83.

Zabilježba iz članka 82. ovoga Zakona ima za posljedicu da otkaz ili tužba djeluju i protiv svakog kasnijeg vlasnika založene nekretnine, pa će se ovrha namirenjem iz nekretnine moći neposredno provesti bez obzira tko je u međuvremenu postao njezinim vlasnikom.

Članak 84.

(1) Na prijedlog će se izbrisati zabilježba hipotekarne tužbe, ako ta tužba bude pravomoćno odbijena ili odbačena.

(2) Zabilježba hipotekarne tužbe izbrisat će se po službenoj dužnosti s brisanjem hipotekarne tražbine.

d. Zabilježba spora**Članak 85.**

(1) Zabilježba spora je upis kojim se čini vidljivim da se glede knjižnoga prava vodi pred sudom ili drugim nadležnim tijelom postupak čiji bi ishod mogao utjecati na uknjižbu, pripadanje, postojanje, opseg, sadržaj ili opterećenje toga prava.

(2) Zabilježba spora ima učinak da pravomoćna odluka donesena povodom tužbe djeluje i protiv onih osoba koje su stekle knjižna prava nakon što je prijedlog za zabilježbu spora zaprimljen kod zemljišnoknjižnog suda. Isto vrijedi i kad je zabilježbom spora učinjeno vidljivim da se vodi postupak pred drugim nadležnim tijelom o čijem ishodu ovisi knjižno pravo.

(3) Kad je zabilježeni spor dovršen odlukom po kojoj stranci pripada pravo, dosuđeno pravo dobiva ono mjesto u prvenstvenom redu koje mu je bilo osigurano zabilježbom spora.

Članak 86.

(1) Zabilježbu spora može zahtijevati svaka stranka u postupku iz članka 85. stavka 1. ovoga Zakona, kao i svaka druga osoba koja je sudionik postupka, a ima za to pravni interes, ako dokaže da se taj postupak vodi. Zabilježbu spora može rješenjem dopustiti sud koji provodi upis kao i drugi sud pred kojim se vodi postupak čija se zabilježba zahtijeva.

(2) Zabilježbu spora kojom se čini vidljivim da se pred drugim nadležnim tijelom vodi postupak iz članka 85. stavka 1. ovoga Zakona može zahtijevati svaki sudionik postupka koji za to ima pravni interes, ako dokaže da se taj postupak vodi. Zabilježbu može na prijedlog rješenjem dopustiti zemljišnoknjižni sud, a po službenoj je dužnosti može rješenjem narediti i tijelo pred kojim se vodi postupak.

(3) Zabilježba spora dopustit će se ako se dokaže da se vodi postupak iz članka 85. stavka 1. ovoga Zakona, osim ako je zakonom predviđena mogućnost zabilježbe spora i prije pokretanja takva postupka.

Članak 87.

(1) Ako nakon provedene zabilježbe tužitelj odustane od tužbe ili je njegov tužbeni zahtjev odbijen ili odbačen pravomoćnom odlukom, odnosno ako je prijedlog konačno odbijen ili je obustavljen postupak radi kojega je zabilježba bila određena, na prijedlog će se odrediti brisanje zabilježbe. Isto vrijedi i kad je zabilježba određena s time da će se postupak pokrenuti u određenom roku, a postupak nije pokrenut u tom roku.

(2) Ako je postupak radi kojega je provedena zabilježba dovršen ovršnom odlukom na temelju koje bi bio promijenjen upis glede kojega je zabilježba provedena, ta će se odluka izvršiti na način da će se dopustiti upis promjene na onaj način i u onom opsegu, kako je to odlučeno. Istodobno će se narediti brisanje kako zabilježbe spora tako i svih onih upisa koji su zatraženi nakon što je prijedlog za zabilježbu spora stigao zemljišnoknjižnom sudu, ako su u suprotnosti s novim upisom.

(3) Brisanje zabilježbe spora može zahtijevati podnositelj prijedloga za zabilježbu spora i prije ispunjenja uvjeta iz stavka 1. ovoga članka. Prijedlogu će se udovoljiti ako je na prijedlogu za brisanje zabilježbe istinitost potpisa ovjerovljena na propisan način.

Članak 88.

(1) Zabilježba spora briše se po službenoj dužnosti nakon proteka roka od deset godina od trenutka kad je bila dopuštena.

(2) Ako se prije isteka roka iz stavka 1. ovoga članka dokaže da zabilježeni spor nije pravomoćno, odnosno konačno dovršen, na prijedlog će se obnoviti zabilježba s istim prvenstvenim redom, a rok od deset godina će se tada računati od trenutka njezine obnove.

(3) Brisanje zabilježbe spora ne sprječava novu zabilježbu toga spora, ali ta dobiva ono mjesto u prvenstvenom redu koje joj pripada prema trenutku kad bude podnesen prijedlog za novu zabilježbu istoga spora.

e. Zabilježba pokretanja postupka

Članak 89.

(1) Zabilježba pokretanja postupka je upis kojim se čini vidljivim da je pred sudom ili upravnim tijelom pokrenut postupak u kojem bi se mogao odrediti upis u zemljišne knjige, a za koji se ne može upisati zabilježba spora.

(2) Zabilježba iz stavka 1. ovoga članka dopustit će se temeljem prijedloga stranke uz koji je priložen dokaz da je postupak pokrenut. Upis zabilježbe iz stavka 1. ovoga članka može narediti po službenoj dužnosti i drugi sud ili tijelo pred kojim je postupak pokrenut.

(3) Zabilježba pokretanja postupka iz stavka 1. ovoga članka ima učinak da odluka donesena pred drugim sudom ili tijelom povodom pokrenutog postupka djeluje i protiv onih osoba koje su stekle knjižna prava nakon što je prijedlog za zabilježbu pokretanja postupka stigao zemljišnoknjižni sudu.

(4) Kad je u postupku na koji se odnosi zabilježba odlučeno o provedbi određenog upisa, taj upis dobiva ono mjesto u prvenstvenom redu koje mu je bilo osigurano zabilježbom pokrenutog postupka.

(5) Na brisanje zabilježbe pokrenutog postupka primjenjuju se odredbe članka 87. i 88. ovoga Zakona

f. Zabilježba tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji

Članak 90.

(1) Osoba koja je sukladno propisima o obveznim odnosima ovlaštena pobijati pravnu radnju svoga dužnika može, kad pobija tužbom, zahtijevati zabilježbu te tužbe u zemljišnoknjižne uloške u kojima je radi ostvarenja tužbenoga zahtjeva potreban zemljišnoknjižni upis.

(2) Zabilježba tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji ima učinak da pravomoćna presuda donesena povodom tužbe djeluje i protiv svih kasnijih nositelja knjižnoga prava, pa će se ovrha moći neposredno provesti bez obzira tko je u međuvremenu postao nositelj knjižnoga prava.

Članak 91.

(1) Zabilježba tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji dopustit će se rješenjem na prijedlog vjerovnika koji je tu tužbu podnio, ako je dokazano da je tužba podnesena sudu.

(2) Zabilježbu tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji može na prijedlog vjerovnika dopustiti rješenjem i drugi sud.

(3) Zabilježba tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji izbrisat će se na prijedlog, ako ta tužba bude pravomoćno odbijena ili odbačena.

(4) Na zabilježbu tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji na odgovarajući se način primjenjuju odredbe članka 88. ovoga Zakona o brisanju i obnavljanju zabilježbe spora.

g. Zabilježba izvanrednog pravnog lijeka

Članak 92.

(1) Zabilježba izvanrednog pravnog lijeka je zabilježba kojom se osigurava prvenstveni red za uspostavu zemljišnoknjižnog stanja kakvo je bilo prije uknjižbe koja je provedena na temelju pravomoćne odluke koja se tim izvanrednim pravnim lijekom pobija.

(2) Prijedlog za zabilježbu iz stavka 1. ovoga članka može se podnijeti u roku za podnošenje prigovora odnosno žalbe protiv zemljišnoknjižnog rješenja koje je doneseno temeljem odluke na koju se izvanredni pravni lijek odnosi. Ovaj prijedlog se može podnijeti prije ili nakon podnošenja izvanrednog pravnog lijeka.

(3) Prijedlogu za upis zabilježbe iz stavka 1. udovoljit će se ako predlagatelj dokaže da je podnio izvanredan pravni lijek. Iznimno, ako je u roku iz stavka 2. ovoga članka predložen upis zabilježbe izvanrednog pravnog lijeka, a uz prijedlog nije dostavljen dokaz da je uložen

izvanredni pravni lijek i iz prijedloga ne proizlazi da bi ga i inače trebalo odbiti, sud će udovoljiti prijedlogu ako se dostavi dokaz da je podnesen izvanredni pravni lijek u roku od 30 dana od dana podnošenja prijedloga, a u protivnom će prijedlog odbaciti.

(4) Zabilježba izvanrednog pravnog lijeka nije zapreka za provođenje daljnjih zemljišnoknjižnih upisa.

(5) Zabilježba izvanrednog pravnog lijeka ima za posljedicu da odluka o izvanrednom pravnom lijeku, kojom se mijenja pravomoćna odluka temeljem koje je proveden upis, djeluje i protiv osoba koje su knjižna prava stekle nakon što je prijedlog za zabilježbu izvanrednog pravnog lijeka stigao zemljišnoknjižnom sudu. Temeljem te odluke provesti će se uspostava ranijeg zemljišnoknjižnog stanja, u opsegu u kojem je pravomoćna odluka izmijenjena, a istodobno će se narediti brisanje zabilježbe izvanrednog pravnog lijeka i svih onih upisa koji su zatraženi nakon što je prijedlog za zabilježbu izvanrednog pravnog lijeka stigao zemljišnoknjižnom sudu, ako su u sukobu sa ranijim zemljišnoknjižnim stanjem koje se uspostavlja.

(6) Ako podnositelj odustane od izvanrednog pravnog lijeka, ili je izvanredni pravni lijek odbijen ili odbačen, sud će na prijedlog, a temeljem odluke kojom je postupak dovršen, brisati zabilježbu tog izvanrednog pravnog lijeka.

(7) Na zabilježbu izvanrednog pravnog lijeka na odgovarajući se način primjenjuju odredbe članka 87. i 88. ovoga Zakona o brisanju i obnavljanju zabilježbe spora.

h. Zabilježba imenovanja ili opoziva upravitelja

Članak 93.

(1) Zabilježba imenovanja zajedničkoga upravitelja dopustit će se na zahtjev bilo kojega suvlasnika, odnosno zajedničkoga vlasnika na temelju isprave iz koje za to proizlazi suglasna volja svih suvlasnika, odnosno zajedničkih vlasnika.

(2) Zabilježba imenovanja zajedničkoga upravitelja dopustit će se na zahtjev bilo kojega suvlasnika, odnosno zajedničkoga vlasnika na temelju ovršne sudske odluke o postavljanju zajedničkoga upravitelja.

(3) Zabilježba upravitelja dopustit će se na zahtjev vjerovnika u čiju je korist osnovana hipoteka na plodovima, a na temelju isprave kojom su se dužnik i vjerovnik sporazumjeli da se umjesto vjerovniku upravljanje, radi namirenja tražbine iz plodova, prepušta određenoj osobi kao upravitelju.

(4) Zabilježba prisilne uprave i upravitelja dopustit će se na temelju ovršne odluke kojom je uspostavljena, a na prijedlog zainteresirane osobe. Učinak ove zabilježbe jest da se dopuštena prisilna uprava može provesti protiv svakoga koji kasnije stekne nekretninu.

(5) Odredbe stavka 1. do 4. ovoga članka na odgovarajući se način primjenjuju i na zabilježbu opoziva ili promjene upravitelja te prestanka prisilne uprave.

i. Zabilježba odbijanja odnosno odbacivanja ovrhe

Članak 94.

(1) Kad sud odbije ili odbaci prijedlog da se odobri ovrha na nekretnini radi naplate tražbine za koju nije bila upisana hipoteka, sud koji je odbio ili odbacio prijedlog naredit će po službenoj dužnosti zabilježbu odbijenoga odnosno odbačenog prijedloga.

(2) Učinak ove zabilježbe je da će u slučaju ako povodom žalbe ovršni prijedlog bude usvojen, ta tražbina imati prilikom namirivanja ono mjesto u prvenstvenom redu koje joj je zabilježbom osigurano.

(3) Zabilježba će se izbrisati po službenoj dužnosti kad rješenje o odbijanju odnosno odbačaju postane pravomoćno, odnosno kad umjesto te zabilježbe bude zabilježeno rješenje o ovrsi s tim prvenstvenim redom.

j. Zabilježba dosude

Članak 95.

(1) Sud koji u ovršnom postupku donese odluku o dosudi naredit će po službenoj dužnosti da se dosuda zabilježi u zemljišnoj knjizi.

(2) Nakon zabilježbe dosude moći će se prava steći daljnjim upisima protiv dosadašnjega vlasnika samo uz uvjet da dosuda izgubi učinak.

(3) Kad na temelju pravomoćnog rješenja o dosudi i potvrde ovršnog suda da je kupac položio kupovninu, bude upisano pravo u njegovu korist, na prijedlog će se izbrisati svi upisi koji su bili provedeni protiv dotadašnjeg vlasnika nakon zabilježbe dosude, kao i svi daljnji upisi koji su učinjeni s obzirom na njih.

DIO TREĆI
POSTUPAK U ZEMLJIŠNOKNJIŽNIM STVARIMA

Glava 1.
OPĆE ODREDBE

Članak 96.

(1) Upise u zemljišnu knjigu rješenjem određuje i provodi mjesno nadležan zemljišnoknjižni sud.

(2) Zemljišnoknjižni postupci su hitni postupci.

Članak 97.

(1) Zemljišnoknjižni upisi provode su u redovnom ili posebnom zemljišnoknjižnom postupku.

(2) Posebnim zemljišnoknjižnim postupcima smatraju se osnivanje, obnova i dopuna zemljišnih knjiga, pojedinačno preoblikovanje zemljišnih knjiga, pojedinačni ispravni postupci te povezivanje zemljišne knjige i knjige položenih ugovora.

(3) Zemljišnoknjižni postupci koji nisu navedeni u stavku 2. ovoga članka smatraju se redovnim zemljišnoknjižnim postupcima.

Članak 98.

(1) Zemljišnoknjižni sud postupka po pravilima ovoga Zakona.

(2) Ako ovim Zakonom nije drugačije određeno, zemljišnoknjižni sud postupka po pravilima izvanparničnog postupka, a podredno parničnog postupka.

(3) U zemljišnoknjižnim postupcima svaka stranka snosi svoje troškove.

Članak 99.

Zemljišnoknjižni sud odlučuje bez rasprave i saslušanja stranaka, osim u slučajevima kada je ovim Zakonom određeno.

Članak 100.

(1) Zemljišnoknjižni postupak pokreće se na prijedlog stranaka ili nadležnog tijela te po službenoj dužnosti.

(2) Sud može preporučiti strankama i nadležnom tijelu da zahtijevaju neki upis, ako nađe da bi on bio svrhovit.

Članak 101.

Ako ovim Zakonom nije što posebno određeno, rokovi određeni ovim Zakonom ne mogu se produžiti, niti je dopušten povrat u prijašnje stanje; čime se ne dira u ovlast ostvarivati svoja prava tužbom.

Glava 2.

PRIJEDLOG ZA UPIS

Ovlaštena osoba

Članak 102.

(1) Osoba koja bi time stekla, promijenila ili izgubila knjižno pravo ovlaštena je staviti prijedlog za upis koji bi imao značenje uknjižbe ili predbilježbe.

(2) Prijedlog za upis koji bi imao značenje zabilježbe ovlaštena je staviti osoba koja ima pravni interes za provedbu te zabilježbe ili je na to ovlaštena posebnim propisom.

(3) Kad založni vjerovnik predlaže upis brisanja založnog prava, potrebna je suglasnost vlasnika nekretnine.

Članak 103.

- (1) Tko stavlja prijedlog u ime drugoga mora na to biti ovlašten, što mora i dokazati ispravom. Ako ovim Zakonom nije što drugo određeno, postojanje i valjanost toga ovlaštenja prosuđivat će se po općim pravilima.
- (2) Onaj čije bi se knjižno pravo upisom prenijelo, ograničilo ili opteretilo u korist drugoga može u svoje ime i bez posebne ovlasti taj upis zahtijevati u njegovu korist.
- (3) Ako je izvanknjižni stjecatelj knjižnoga prava to pravo prenio na drugoga ili ga je u njegovu korist ograničio ili opteretio, taj drugi može zahtijevati upis prava svoga prednika.
- (4) Kad je za isti dug dano osiguranje i u obliku jamstva i u obliku prava na hipoteku, a vjerovnik ne zahtijeva upis hipoteke, tada i jamac može zahtijevati upis hipoteke u korist vjerovnika.
- (5) Upis zajedničkih prava može zahtijevati bilo koji od zajedničara u korist svih. Ako se radi o upisu prava djeljivih razmjerno prema cjelini, svaki sudionik može zahtijevati upis odgovarajućega dijela u svoju korist, a može i zahtijevati upis ostalih dijelova u korist ostalih sudionika ako za to ima pravni interes.

Podnošenje prijedloga

Članak 104.

- (1) Prijedlog za upis podnosi se elektronički, putem informacijskog sustava u primjeni u poslovanju suda, u pisanom obliku neposredno ili putem ovlaštenog pružatelja poštanskih usluga, s time da je zemljišnoknjižni sud dužan zaprimiti svaki prijedlog bez obzira je li prikladan da se po njemu provede upis.
- (2) Prijedlog za upis mora biti jasno označen kao podnesak upućen zemljišnoknjižni sudu oznakom: zemljišnoknjižna stvar (zemljišnoknjižni predmet). To vrijedi i za sve ostale podneske upućene sudu u zemljišnoknjižnim postupcima.
- (3) Prijedlog elektroničkim putem podnosi se isključivo na obrascu kojeg pravilnikom propisuje ministar nadležan za poslove pravosuđa.
- (4) Ministar nadležan za poslove pravosuđa, radi povećanja učinkovitosti, može pravilnikom propisati da se zemljišnoknjižni prijedlozi u pisanom obliku podnose na propisanim obrascima.
- (5) Prijedlog u pisanom obliku koji nije podnesen na propisanom obrascu neće se samo zbog toga odbaciti ako se po njemu inače može postupiti.
- (6) Prijedlog elektroničkim putem može se podnijeti putem javnog bilježnika i odvjetnika, kao ovlaštenih korisnika informacijskog sustava u primjeni u poslovanju suda ili putem sustava e-Gradanin.
- (7) Nadležno državno odvjetništvo podnosi prijedlog elektroničkim putem kao ovlašteni korisnik informacijskog sustava u primjeni u poslovanju suda.

(8) Način podnošenja prijedloga elektroničkim putem uređuje se pravilnikom.

Članak 105.

(1) Na prijedlog za uknjižbu prava vlasništva podnesenog nakon isteka roka od 60 dana od dana stjecanja uvjeta za uknjižbu tog prava u zemljišnu knjigu ili knjigu položenih ugovora, sudske pristojbe za uknjižbu obračunat će se u peterostrukom iznosu sudske pristojbe za tu vrstu upisa.

(2) Danom stjecanja uvjeta za uknjižbu smatra se dan sklapanja ugovora ili dan izdavanja isprave temeljem koje se uknjižba može dopustiti.

Članak 106.

Kad zemljišnoknjižni upis određuje drugi sud, povjerenik suda ili drugo nadležno tijelo, odluka koja je temelj za upis nadležno tijelo dostavit će po službenoj dužnosti elektroničkim putem.

Članak 107.

(1) Ispunjenjem tehničkih preuvjeta ministar nadležan za poslove pravosuđa donosi odluku da se u određenom sudu spis vodi u elektroničkom obliku.

(2) U sudu za koji je donijeta odluka iz stavka 1. ovoga članka, a prijedlog nije dostavljen elektroničkim putem, prijedlog zajedno sa svim prilogima službenik će prenijeti u elektronički oblik.

(3) Svi naknadno zaprimljeni podnesci i prilozi u pisanom obliku, za spise koji se vode elektronički, prenijet će se u elektronički oblik.

(4) Isprave iz stavka 2. i 3. ovoga članka koje su zaprimljene u pisanom obliku, nakon što se prenesu u elektronički oblik, vratit će se predlagatelju.

Članak 108.

(1) U zemljišnoknjižnom ulošku odmah će se učiniti vidljivim (plomba) dan i vrijeme kad je zemljišnoknjižnom sudu stigao prijedlog za upis, te broj dnevnika zemljišnoknjižnih podnesaka pod kojim je zaprimljen (broj dnevnika).

(2) Prijedlog za upis podnesen elektroničkim putem smatra se da je zemljišnoknjižni sudu stigao kada je evidentiran na poslužitelju primatelja.

(3) Plomba se briše istovremeno s provedbom upisa.

(4) Za štetu koja nastane primjenom pravila o zaštiti povjerenja u potpunost i istinitost zemljišnih knjiga zbog nepravodobnog unošenja plombe objektivno odgovara Republika Hrvatska.

Sadržaj prijedloga

Članak 109.

(1) Prijedlog za upis treba sadržavati oznaku zemljišnoknjižnog suda kojemu se prijedlog podnosi, ime i prezime, adresu i osobni identifikacijski broj osobe u čiju korist se treba provesti upis, kao i ime i prezime, adresu i osobni identifikacijski broj osobe protiv koje se upis provodi, i osoba koje će trebati obavijestiti o rješenju, te broj zemljišnoknjižnoga uloška, ime katastarske općine i oznaku čestica upisanih u zemljišnoknjižni uložak u kojem bi se upis trebao provesti.

(2) Ako je prijedlog za upis podnesen protiv osoba za koje iz stanja zemljišne knjige ili iz drugih opravdanih razloga nije moguće pribaviti podatke iz stavka 1. ovoga članka, to će se u prijedlogu posebno naznačiti.

(3) Ako se izvornik odnosno otpravak isprave već nalazi kod suda koji bi trebao postupati po prijedlogu za upis, dovoljno je u prijedlogu uputiti na taj izvornik odnosno otpravak i po mogućnosti priložiti presliku, a sud će po službenoj dužnosti pribaviti izvornik odnosno otpravak.

(4) Iz prijedloga za upis treba biti vidljivo koje bi se pravo tim upisom steklo, ograničilo, opteretilo ili ukinulo, a ako se predlaže upis zabilježbe, osobni odnos ili pravna činjenica čiji se upis zahtijeva. Ako je prijedlog upravljen na stjecanje knjižnog prava samo na plodovima zemljišta, to u prijedlogu za upis mora biti izrijekom navedeno.

(5) Prijedlogom za upis smatraju se i podnesci odnosno dopisi koji stižu zemljišnoknjižnom sudu kojima se od tog suda zahtijeva neki zemljišnoknjižni upis u zemljišne knjige ili čije rješavanje može dovesti do zemljišnoknjižnog upisa (prijedlozi za upis, odluke drugih sudova ili tijela o određivanju zemljišnoknjižnog upisa, zapisnici i službeni izvještaji sastavljeni kod suda čije rješavanje može dovesti do upisa, žalbe protiv rješenja donesenih u zemljišnoknjižnom postupku i odluke donesene povodom žalbi, prigovori u postupku otpisivanja i pripisivanja, prijavni listovi katastra i dr.).

Članak 110.

(1) Podnositelj mora odrediti koju vrstu upisa zahtijeva; inače prijedlog za upis prešutno sadrži u sebi prijedlog za onu vrstu upisa (uknjižbu, predbilježbu, zabilježbu) koji je po postojećem zemljišnoknjižnom stanju i priložima prijedloga najpovoljniji za osobu u čiju se korist upis zahtijeva, a moguć je i dopušten.

(2) Prijedlog za uknjižbu sadrži u sebi prešutno i prijedlog za predbilježbu, ako je podnositelj nije izrijekom isključio.

Članak 111.

Jednim se prijedlogom može zahtijevati više upisa koji se svi temelje na istoj ispravi, upis istoga prava u više zemljišnoknjižnih uložaka ili upis više prava u istom zemljišnoknjižnom ulošku.

Prilozi

Članak 112.

- (1) Isprave koje bi trebale poslužiti kao temelj za dopuštenje upisa, dostavljaju se zemljišnoknjižnom sudu u izvorniku ili ovjerenom prijepisu, odnosno preslici.
- (2) Izvornikom se smatra elektronička isprava, u elektronički oblik prenesena isprava i ispis iz sustava elektronički vođenog javnog registra.
- (3) Prijepis odnosno isprave čiji je sadržaj ovjeren u skladu sa zakonom izjednačen je s izvornikom.
- (4) Ako se izvornik već nalazi kod suda koji bi trebao postupati po prijedlogu za upis, dovoljno je u prijedlogu uputiti na taj izvornik i po mogućnosti priložiti prijepis, sud će po službenoj dužnosti pribaviti izvornik.
- (5) Za isprave prenesene u elektronički oblik koje bi trebale poslužiti kao temelj za dopuštenje upisa, ovlašteni korisnici informacijskog sustava u primjeni u poslovanju suda jamče da su istovjetne onima u papirnatom obliku te da odgovaraju uvjetima iz stavaka 1. i 3. ovoga članka.

Članak 113.

- (1) Ako nije moguće izvornik odmah dostaviti jer se nalazi kod drugoga suda ili drugoga tijela vlasti, treba to u prijedlogu navesti i priložiti prijepis na kojem su taj sud, odnosno drugo tijelo potvrdili da je vjeran izvorniku koji se kod njih nalazi.
- (2) Kad se prijedlogu ne bi moglo udovoljiti niti da je izvorna isprava predočena, prijedlog će se odbiti ne čekajući izvornik.
- (3) Kad sud nije dužan pribaviti izvornik, odredit će podnositelju prijedloga rok od trideset dana u kojem mora dostaviti izvornik. Iz opravdanih razloga sud će taj rok na prijedlog produžiti.
- (4) Ako izvornik ne bude predöčen u određenom ili produženom roku, prijedlog će se odbiti. Ali, bude li izvornik dostavljen dok još prijedlog nije odbijen, sud će ipak rješavati o prijedlogu.

Članak 114.

- (1) Ako isprave nisu sastavljene na hrvatskom jeziku, odnosno na drugom jeziku na kojem je dopušteno predavati podneske sudu, treba uz njih podnijeti i prijevod ovjeren od sudskoga tumača.
- (2) Ako nema prijevoda, a iz prijedloga inače ne proizlazi da bi ga trebalo odbiti, podnositelju prijedloga odredit će se rok od 30 dana u kojem mora podnijeti prijevod. Taj se rok može iz opravdanih razloga na prijedlog produžiti. Ne bude li prijevod podnesen u određenom ili produženom roku, prijedlog će se odbaciti. Ali, bude li prijevod dostavljen dok još prijedlog nije odbačen, sud će rješavati o prijedlogu.

Glava 3.
ODLUČIVANJE

Članak 115.

- (1) Upisi se provode na temelju rješenja zemljišnoknjižnog suda kojim se upis određuje i nalaže njegova provedba u zemljišnoj knjizi (rješenje o upisu).
- (2) Rješenje o upisu zemljišnoknjižni sud će donijeti i kad je zemljišnoknjižni upis odredio neki drugi sud ili drugo tijelo u granicama svoje nadležnosti.
- (3) Rješenje o urednom zemljišnoknjižnom podnesku u redovnom postupku, zemljišnoknjižni sud dužan je donijeti u roku od 15 radnih dana od dana kada je taj podnesak stigao nadležnom sudu.
- (4) Ako redovnom postupku prethode plombe ranijeg reda prvenstva, zemljišnoknjižni sud dužan je o urednom zemljišnoknjižnom podnesku donijeti rješenje u roku od 15 radnih dana od dana brisanja zadnje plombe koja prethodila prijedlogu.

Članak 116.

Za odlučivanje o prijedlogu za upis mjerodavno je stanje u trenutku kad je taj prijedlog stigao zemljišnoknjižnom sudu.

Članak 117.

- (1) Sud će, nakon što je pregledao prijedlog za upis i priloge, dopustiti upis ako:
- a) iz zemljišne knjige nije vidljivo da bi glede predmeta upisa postojala zapreka tom upisu
 - b) nema osnove za sumnju u to jesu li osobe protiv kojih se zahtijeva upis sposobne raspolagati predmetom na koji se upis odnosi, niti u to je li osoba koja je prijedlog podnijela na to ovlaštena
 - c) utemeljenost prijedloga proizlazi iz sadržaja podnesenih isprava i
 - d) isprave imaju potrebni oblik.
- (2) Kad zemljišnoknjižni upis određuje drugi sud ili drugo nadležno tijelo, a ne zemljišnoknjižni sud, zemljišnoknjižni sud će se ograničiti na ispitivanje je li upis odredilo za to nadležno tijelo te je li upis provediv s obzirom na stanje zemljišne knjige, a glede ostalih pretpostavki odlučuje onaj sud ili drugo tijelo koje upis dopušta.

Članak 118.

- (1) Sud će rješenjem koje donosi povodom prijedloga za upis udovoljiti prijedlogu ili ga odbiti odnosno odbaciti.
- (2) U rješenju kojim se određuje upis moraju biti označeni ime katastarske općine i zemljišnoknjižni uložak u kojem će se provesti upis, a po potrebi zemljišnoknjižna čestica, osoba u čiju će se korist provesti upis, njezin osobni identifikacijski broj i njezina adresa, vrsta upisa (uknjižba, predbilježba, zabilježba), predmet glede kojega će se provesti, isprave na kojima se upis temelji, pravo koje treba upisati s njegovim bitnim sadržajem, kao i nalog da se u zemljišnoj knjizi provede upis točno određenoga sadržaja.

(3) Ako prijedlogu nije moguće udovoljiti u cijelom opsegu, ali mu se ipak može udovoljiti djelomično, sud će narediti upis u dijelu u kojem je dopušten, a odbiti onaj dio prijedloga u kojem upis nije dopušten.

(4) Ako sud odbije prijedlog u cijelosti ili djelomično, u rješenju će navesti razloge odbijanja.

(5) Ako je upis odredilo očito nenadležno drugo tijelo, zemljišnoknjižni sud će svojim rješenjem odbiti dopuštenje upisa, te zabilježiti odbijajuće rješenje.

(6) Neuredan prijedlog i prijedlog kojem nisu priloženi svi prilozima nužni za donošenje rješenja o osnovanosti prijedloga sud će odbaciti.

(7) Iznimno, sud može pozvati predlagatelja nepotpunog prijedloga da dostavi isprave koje ne predstavljaju tabularne isprave, ako je nedostatak takvih priloga jedina zapreka da se udovolji prijedlogu za upis.

(8) Odbacivanje prijedloga ne sprječava podnošenje novoga urednog, odnosno potpunog prijedloga, ali će za odlučivanje o novom prijedlogu za upis biti mjerodavno stanje u trenutku kada je taj novi prijedlog stigao sudu, te isti dobiva ono mjesto u prvenstvenom redu koje mu pripada prema trenutku kad bude podnesen prijedlog za novi upis.

Članak 119.

(1) Proizlazi li iz isprave da bi se stjecatelju knjižnoga prava mogao dopustiti upis, ali da su mu ujedno nametnuta ograničenja glede raspolaganja stečenim pravom ili su mu nametnute dužnosti ili tereti glede kojih je ugovoren istodobni upis, neće se dopustiti upis prava ako se istodobno ne zahtijeva upis ugovorenih ograničenja, odnosno dužnosti ili tereta.

(2) Prijedlog za istodobni upis međusobnih prava može podnijeti kako jedna, tako i druga strana.

Članak 120.

(1) Ako se prijedlog za upis odbije ili odbaci, odbijeni ili odbačeni prijedlog će se zabilježiti. Zabilješka se neće provesti ako se iz prijedloga za upis ili njegovih priloga ne može utvrditi na koju se nekretninu ili pravo odnosi, ako nekretnina ili pravo nisu upisani u zemljišne knjige tog suda, ili su upisani u korist druge osobe, a ne one protiv koje bi se s obzirom na sadržaj isprave trebalo provesti upis.

(2) Ako je prijedlog za upis odbio ili odbacio neki drugi sud, a ne zemljišnoknjižni sud, taj će drugi sud po službenoj dužnosti zatražiti od zemljišnoknjižnoga suda da provede zabilježbu odbijenoga ili odbačenog prijedloga za upis.

(3) Kad rješenje o odbijanju ili odbacivanju prijedloga za upis iz stavka 1. ovoga članka postane pravomoćna, zemljišnoknjižni sud će po službenoj dužnosti izbrisati zabilježbu odbijenog ili odbačenog prijedloga.

(4) Kad odluka o odbijanju ili odbacivanju prijedloga za upis iz stavka 2. ovoga članka postane pravomoćna, sud koji je zatražio provedbu zabilježbe odbijenog ili odbačenog prijedloga, po službenoj dužnosti zatražit će brisanje te zabilježbe.

Ispravak rješenja

Članak 121.

(1) Pogreške u imenima i brojevima te druge očite pogreške u pisanju i računanju, nedostatke u obliku i nesuglasnosti prijepisa rješenja s izvornikom ispraviti će zemljišnoknjižni sud rješenjem po službenoj dužnosti ili na prijedlog stranke.

(2) Ispravak će se obaviti posebnim rješenjem, a otpravak tog rješenja će se dostaviti strankama.

(3) Ako između izvornika i otpravka rješenja postoji nesuglasnost u pogledu odluke sadržane u izreci rješenja, strankama će se dostaviti ispravljeni otpravak s naznakom da se tim otpravkom zamjenjuje prijašnji otpravak rješenja. Rok za podnošenje pravnog lijeka teče od dana dostave ispravljenog otpravka.

Članak 122.

Rješenje u zemljišnoknjižnom postupku donosi ovlašteni zemljišnoknjižni referent, sudski savjetnik ili sudac sukladno odredbama ovoga Zakona.

Članak 123.

(1) Ovlašteni zemljišnoknjižni referent ili sudski savjetnik provode redovni zemljišnoknjižni postupak u prvom stupnju i u tom postupku odlučuju.

(2) Ovlašteni zemljišnoknjižni referent ili sudski savjetnik mogu odlučivati u redovnom zemljišnoknjižnom postupku temeljem nacrtu rješenja zemljišnoknjižnog referenta koji nema posebno ovlaštenje.

(3) Iznimno od stavaka 1. i 2. ovoga članka, u redovnom zemljišnoknjižnom postupku iz članka 135. i članka 67. stavka 3. ovoga Zakona, odlučuje sudac ili sudski savjetnik.

(4) Sudac odlučuje povodom prigovora na rješenja donesena u redovnom zemljišnoknjižnom postupku te donosi rješenje o brisanju upisa kada je povodom prigovora ili žalbe potrebno uspostaviti ranije zemljišnoknjižno stanje.

Članak 124.

(1) Ministar nadležan za poslove pravosuđa određuje potrebnu funkcionalnu organizaciju rada zemljišnoknjižnih odjela i potrebnu organizacijsku strukturu službenika zaposlenih u zemljišnoknjižnim odjelima, način i rokove stručnog osposobljavanja zemljišnoknjižnih službenika.

(2) Broj zemljišnoknjižnih službenika utvrđuje ministar nadležan za poslove pravosuđa, sukladno Pravilniku o mjerilima za rad zemljišnoknjižnih službenika, na prijedlog predsjednika zemljišnoknjižnog suda.

Članak 125.

- (1) Posebnom stručnom ispitu za ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta može pristupiti službenik koji ima najmanje naziv stručni prvostupnik (baccalaureus) javne uprave (bacc. admin. publ.) i tri godine radnog iskustva na poslovima zemljišnoknjižnog referenta.
- (2) Službenik je dužan pristupiti polaganju ispita za ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta u roku od godinu dana od stjecanja uvjeta iz stavka 1. ovoga članka.
- (3) Nakon što službenik položi ispit iz stavka 1. ovoga članka bit će imenovan za ovlaštenoga zemljišnoknjižnog referenta.
- (4) Ispit iz stavka 1. ovoga članka polaže se kod ministarstva nadležnog za poslove pravosuđa.
- (5) Program i način polaganja ispita iz stavka 1. ovoga članka, kao i pobliže postupak imenovanja odredit će se posebnim pravilnikom koji donosi ministar nadležan za poslove pravosuđa uz prethodno pribavljeno mišljenje županijskih sudova.

Članak 126.

- (1) Predmeti se u zemljišnoknjižnom sudu dodjeljuju u rad odgovarajućom primjenom odredbi Sudskog poslovnika koje vrijede za dodjelu predmeta u rad sucima, osim u slučajevima kada je ovim Zakonom ili pravilnikom donesenim na temelju ovoga Zakona drugačije određeno.
- (2) Predsjednik zemljišnoknjižnog suda ili sudac koji je ovlašten rasporedom poslova može preuzeti od ovlaštenoga zemljišnoknjižnog referenta, sudskog savjetnika ili suca predmet i dodijeliti ga drugom ovlaštenom zemljišnoknjižnom referentu, sudskom savjetniku ili sucu iz opravdanih razloga.

Glava 4.
PROVEDBA UPISA

Članak 127.

- (1) Upis u zemljišnu knjigu može se provesti samo po nalogu koji je zemljišnoknjižni sud izdao u rješenju o upisu i ne drukčije nego prema sadržaju toga naloga.
- (2) Ako po stanju zemljišne knjige neki nalog nije provediv, rješenje o upisu ispravit će se po službenoj dužnosti.
- (3) Kad se u elektronički vođenom javnom registru provede promjena podataka o prebivalištu, sjedištu, imenu, prezimenu ili nazivu osobe koja je u zemljišnoj knjizi upisana s osobnim identifikacijskim brojem, taj podatak preuzet će se elektroničkim putem i promjenu će provesti elektronički sustav u primjeni u poslovanju suda.

Članak 128.

Svaki upis, osim podataka navedenih u članku 118. stavku 2. ovoga Zakona, mora sadržavati još i oznaku vrste upisa, dan, mjesec, godinu i broj pod kojim je prijedlog za upis stigao zemljišnoknjižnom sudu.

Članak 129.

Ako je zemljišnoknjižnom sudu stiglo istodobno više prijedloga koji se odnose na isto zemljišnoknjižno tijelo, pri svakom će se upisu provedenom povodom tih prijedloga zabilježiti brojevi istodobno zaprimljenih prijedloga s napomenom da su ovi prijedlozi stigli u isto vrijeme.

Članak 130.

(1) Ako je zemljišnoknjižnom sudu stiglo istodobno više prijedloga koji se odnose na isto zemljišnoknjižno tijelo koji se međusobno isključuju, a svi ispunjavaju pretpostavke za upis, sud će ih sve dopustiti i provesti te ujedno upozoriti podnositelje da u parnici riješe kome pripada pravo.

(2) Nakon što bude utvrđeno kojemu od podnositelja prijedloga iz stavka 1. ovoga članka pripada pravo koje je predmet upisa, na njegov prijedlog izbrisat će se ostali upisi kao i svi upisi provedeni na njima.

Sadržaj upisa

Članak 131.

(1) U zemljišnoknjižnim upisima navode se vrste upisa i bitni sadržaj prava za koja je ovim ili drugim zakonom određeno da mogu biti predmetom zemljišnoknjižnog upisa (knjižna prava).

(2) Sve pravne i fizičke osobe upisuju se u zemljišnu knjigu uz navođenje: imena i prezimena, odnosno naziva, adrese prebivališta, odnosno sjedišta te osobnog identifikacijskog broja.

Broj zadnjega upisa

Članak 132.

(1) U svakom ulošku u natpisu učinit će se vidljivim datum i broj dnevnika pod kojim je proveden zadnji upis (broj zadnjega upisa).

(2) Promjena broja zadnjega upisa provodi se po službenoj dužnosti, bez rješenja zemljišnoknjižnoga suda tako da se broj zadnjega upisa mijenja istodobno s brisanjem plombe kojom je bilo učinjeno vidljivim postojanje prijedloga za upis koji je proveden.

Članak 133.

Tekst upisan u zemljišnoj knjizi ne smije se naknadno mijenjati niti učiniti nečitljivim.

Članak 134.

Pogreška u upisu koja se opazi nakon provedenoga upisa može se ispraviti po službenoj dužnosti, bez vođenja postupka za ispravak pogrešnoga upisa, samo ako takav ispravak ne bi dovodio u pitanje već stečena prava, niti bi dovodio u opasnost osobe koje postupaju s povjerenjem u zemljišne knjige.

Članak 135.

(1) Pogreška u upisu koja se opazi nakon provedenoga upisa, a čiji bi ispravak dovodio u pitanje već stečena prava i dovodio u opasnost osobe koje postupaju s povjerenjem u zemljišne knjige može se ispraviti na temelju rješenja o ispravku pogrešnoga upisa, donesenoga na temelju sporazuma svih zainteresiranih osoba u postupku pred zemljišnoknjižnim sudom za ispravak pogrešnoga upisa.

(2) U postupku za ispravak pogrešnoga upisa sud će saslušati sve zainteresirane osobe kako bi utvrdio postoji li mogućnost sporazumnoga ispravka. Postigne li se sporazum o ispravku pogrešnoga upisa, zemljišnoknjižni sud će donijeti rješenje o ispravku pogrešnoga upisa uz nalog da se ispravak provede u zemljišnoj knjizi s učinkom od časa kad je bio zahtijevan upis koji je ispravljen.

(3) Ne dođe li do sporazuma o ispravku pogrešnoga upisa, zemljišnoknjižni sud će odbiti prijedlog za ispravak pogrešnoga upisa. Stranke koje zahtijevaju ispravak uputit će na parnicu te će im se odrediti rok od 30 dana za podnošenje tužbe za ispravak, koji teče od dana pravomoćnosti rješenja kojim se odbija ispravak pogrešnoga upisa.

(4) Ako se u roku od 8 dana od proteka roka iz stavka 3. ovoga članka ne dostavi zemljišnoknjižnom sudu dokaz da je podnesena tužba za ispravak, brisat će se zabilježba pokrenutog postupka za ispravak pogrešnoga upisa. U protivnom, zabilježba pokrenutog postupka za ispravak smatra se zabilježbom spora.

Članak 136.

(1) Pokretanje postupka za ispravak pogrešnoga upisa zabilježbit će se na listu na kojem je pogrešni upis proveden, ako se zabilježba ispravlja temeljem članka 135. ovoga Zakona. Ova zabilježba ima učinak da kasniji upisi ne sprječavaju ispravak pogreške.

(2) Kad rješenje o ispravku pogrešnoga upisa postane pravomoćno, zabilježba iz stavka 1. ovoga članka brisat će se po službenoj dužnosti nakon proteka roka iz članka 135. stavka 4. ovoga Zakona.

Ispravljanje teretovnice

Članak 137.

(1) Putem elektroničke obrade podataka treba u teretovnici, ne vrijeđajući ičije pravo, ispraviti oznaku opterećenoga suvlasničkog dijela, kad se ta oznaka promijeni u vlastovnici.

(2) Promjena oznake opterećenoga suvlasničkog dijela provodi se po službenoj dužnosti, a bez rješenja zemljišnoknjižnoga suda.

Glava 5.
DOSTAVA

Članak 138.

- (1) Rješenje u zemljišnoknjižnom postupku dostavit će se predlagatelju, odnosno njegovu punomoćniku 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 zabilješka.
- (2) Rješenje o upisu dostavlja se nakon njegove provedbe.
- (3) Rješenje u zemljišnoknjižnom postupku dostavlja se osobama iz stavka 1. ovoga članka na adresu koju je predlagatelj naveo u prijedlogu.
- (4) Kad se osoba iz stavka 1. ovoga članka 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.
- (5) Smatra se da je dostava obavljena protekom roka od 30 dana od dana dostave pismena iz stavka 4. ovoga članka.
- (6) Kad dostavljač prilikom pokušaja dostave sazna da postoje razlozi zbog kojih pismo uopće nije moguće uručiti naslovljenoj osobi (npr. nepoznat, odselio, umro i sl.), pismo će vratiti sudu uz naznaku razloga zbog kojih pismo nije moguće dostaviti.
- (7) Ako je prijedlog podnesen elektroničkim putem, pismena suda dostavit će se predlagatelju elektronički, a ostalim strankama elektroničkim putem ako su za to ispunjeni tehnički uvjeti. Dostava se smatra izvršenom u času zaprimanja pismena na poslužitelju primatelja.
- (8) Oglasna ploča suda vodi se elektronički.

Članak 139.

- (1) Kad se pismo dostavlja fizičkoj osobi, a pismo je vraćeno s naznakom nepoznat ili odselio, sud će iz evidencije Ministarstva unutarnjih poslova (u daljnjem tekstu: MUP) pribaviti podatak o adresi prebivališta odnosno boravišta primatelja.
- (2) Ako se je adresa iz evidencije MUP-a različita od one na kojoj je dostava prethodno ostala bezuspješna, sud će odmah ponoviti dostavu na tu adresu. Ako se radi o istoj adresi, na kojoj je dostava prethodno ostala bezuspješna, sud će protekom roka od 30 dana od prethodne neuspjele dostave ponovno pribaviti podatak iz evidencije MUP-a o adresi prebivališta odnosno boravišta primatelja te mu pismo dostaviti na tu adresu. Ako se ponovna dostava na adresu iz evidencije MUP-a ne uspije obaviti, pismo će se objaviti na oglasnoj ploči suda.
- (3) Ako MUP obavijesti sud da nema podataka o adresi primatelja, pismo će se objaviti na oglasnoj ploči suda.

(4) Ako se pismeno vrati s naznakom da je primatelj pismena umro, a zemljišnoknjižni sud u roku od 60 dana od takvog saznanja nije primio obavijest o nasljednicima, pismeno će se objaviti na oglasnoj ploči suda.

(5) Smatrat će se da je dostava obavljena istekom 30 dana od dana stavljanja pismena na oglasnu ploču suda.

Članak 140.

(1) Pravnoj osobi koja je upisana u određeni sudski ili drugi upisnik dostava se obavlja na adresu navedenu u prijedlogu. Ako dostava na adresu navedenu u prijedlogu ne uspije, dostava će se obaviti na adresu sjedišta te osobe upisanu u upisniku. Ako dostava ne uspije ni na toj adresi, obavit će se stavljanjem pismena na oglasnu ploču suda.

(2) Ako je adresa upisanog sjedišta pravne osobe iz stavka 1. ovoga članka adresa navedena u prijedlogu, dostava iz stavka 1. ovoga članka neće se ponoviti na tu adresu, već će se obaviti stavljanjem pismena na oglasnu ploču suda.

(3) Smatrat će se da je dostava obavljena istekom osmoga dana od dana stavljanja pismena na oglasnu ploču suda.

(4) Nakon što se ispune tehnički uvjeti, dostava pravnim osobama obavlja se isključivo elektroničkim putem.

(5) O ispunjenju tehničkih uvjeta iz stavka 4. ovoga članka i početku elektroničke dostave odluku donosi ministar nadležan za poslove pravosuđa.

(6) Tehničke uvjete iz stavka 4. ovoga članka i način elektroničke dostave, uredit će se pravilnikom.

Članak 141.

(1) U prijedlogu za knjižni upis uz sadržaj iz članka 109. ovoga Zakona, predlagatelj može naznačiti punomoćnika za dostavu pismena s njegovom točnom adresom za dostavu.

(2) Predlagatelj koji se nalazi u inozemstvu, a nema punomoćnika u Republici Hrvatskoj, dužan je već prilikom podnošenja prijedloga imenovati punomoćnika za primanje pismena u Republici Hrvatskoj i naznačiti njegovu adresu. Ako prijedlog ne sadrži podatak o punomoćniku, sud će isti odbaciti.

Članak 142.

(1) Rješenje kojim se dopušta potpuno ili djelomično brisanje nekog upisa dostavlja se svim osobama koje imaju uknjižena ili predbilježena prava na onom pravu čije se potpuno ili djelomično brisanje dopušta.

(2) Rješenje o uknjižbi ili predbilježbi kojima se zalažu ili ustupaju već upisana prava trećih osoba dostavlja se i vlasniku nekretnine.

(3) Rješenje o uknjižbi ili predbilježbi vlasništva dostavlja se i založnim vjerovnicima.

- (4) Rješenje o ispravku upisa dostavit će se osobama kojima se dostavlja i rješenje o upisu.
- (5) O rješenju suda nužnom za postupanje tijela nadležnoga za katastar, u granicama njegove nadležnosti, to tijelo se obavještava elektroničkim putem po službenoj dužnosti.
- (6) Rješenja suda o upisima izvršenim u svezi sa stjecanjem nekretnina i prava na nekretninama koja podliježu poreznoj obvezi, kao i rješenja kojima se zasniva ili prestaje založno pravo, po službenoj dužnosti dostavljaju se ispostavi Porezne uprave na području na kojem se nalazi nekretnina.

Članak 143.

Činjenica da dostava nije uredno ili nije uopće izvršena ne daje prava osporavati valjanost knjižnoga upisa. Onaj koji iz knjižnoga upisa za sebe izvodi prava ili oslobođenja od obveze nije dužan dokazivati da je dostava izvršena.

Glava 6. PRAVNI LIJEKOVI

Članak 144.

- (1) Protiv rješenja u zemljišnoknjižnom postupku strankama su dopušteni prigovor i žalba.
- (2) Osobe kojima se rješenje dostavlja samo radi obavijesti ne smatraju se strankama u smislu stavka 1. ovoga članka.
- (3) Podneseni prigovor i žalba ne odgađaju provedbu upisa.
- (4) U prigovoru i žalbi ne mogu se iznositi nove činjenice niti prilagati nove isprave, osim u slučajevima iz članka 118. stavka 7. ovoga Zakona. Sud odlučuje o prigovoru i žalbi samo na temelju činjeničnog i pravnog stanja kakvo je bilo u času kada je zemljišnoknjižni prijedlog stigao zemljišnoknjižnom sudu.
- (5) Prigovor i žalba mogu se izjaviti u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Prigovor i žalba dostavit će se protivnoj stranci na odgovor.
- (6) Kad provodi upis naložen rješenjem povodom prigovora ili žalbe, zemljišnoknjižni sud neće donositi posebno rješenje, nego će neposredno provesti odluku.
- (7) Kad uspostavlja zemljišnoknjižno stanje povodom rješenja o prigovoru ili žalbi, zemljišnoknjižni sud će po službenoj dužnosti izbrisati pobijani upis i donijeti posebno rješenje o brisanju upisa koji su provedeni nakon zabilježbe prigovora odnosno žalbe, a koji su izvedeni iz pobijanog upisa. Protiv tog rješenja dopuštena je žalba o kojoj odlučuje žalbeni sud.

Članak 145.

- (1) Protiv rješenja u redovnom zemljišnoknjižnom postupku nezadovoljna stranka može podnijeti prigovor, a protiv rješenja kojim je odlučeno o prigovoru može podnijeti žalbu.

(2) O prigovoru izjavljenom protiv rješenja iz stavka 1. ovoga odlučuje zemljišnoknjižni sudac u roku od 60 dana od dana zaprimanja prigovora na zemljišnoknjižnom sudu.

(3) Ako ocijeni da je prigovor osnovan, sudac će svojim rješenjem:

- 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) preinačiti rješenje kojim je dopušten upis, dopustiti predloženi upis, naložiti uspostavu zemljišnoknjižnog stanja kako je bilo prije dopuštenog upisa i dopustiti ispravan upis
- e) 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
- f) ukinuti rješenje o odbijanju prijedloga za upis, odbaciti prijedlog i naložiti upis zabilježbe odbačenog prijedloga
- g) ukinuti rješenje o upisu kojim je dopušten upis, vratiti na ponovni postupak, narediti uspostavu prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja i ponovni upis svih plombi, ako se utvrdi da je u prvom stupnju povrijeđeno pravilo o prvenstvenom redu
- h) 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
- i) ukinuti rješenje o upisu u dijelu u kojem je prekoračen prijedlog za upis, bez vraćanja na ponovni postupak.

(4) Ako je prijedlog u redovnom zemljišnoknjižnom postupku odbačen ili odbijen, a sudac ocijeni da je prigovor osnovan jer je bilo mjesta primjeni članka 118. stavka 7. ovoga Zakona, pozvat će stranku da dostavi ispravu sukladno tom članku. Ako stranka dostavi ispravu u propisanom roku, kao i ako je ispravu već dostavila uz prigovor, sudac će donijeti odluku uzimajući u obzir dostavljenu ispravu, a prema stanju zemljišne knjige u času podnošenja prijedloga. Ako stranka ne dostavi ispravu u ostavljenom roku ili dostavi neodgovarajuću ispravu, sudac će odbiti prigovor i potvrditi prvostupanjsko rješenje.

(5) Ako sudac ocijeni da prigovor nije osnovan, odbit će rješenjem prigovor i potvrditi rješenje doneseno u redovnom zemljišnoknjižnom postupku te upisati zabilježbu odbijenog prigovora, odgovarajućom primjenom članka 120. stavka 1. ovoga Zakona. Zabilježba odbijenog ili odbačenog prijedloga te zabilježba odbijenog prigovora izbrisat će se po službenoj dužnosti po pravomoćnosti rješenja.

(6) Rješenjem suda kojim se preinačuje pobijano rješenje i dopušta upis, mora sadržavati i nalog za upis.

(7) Protiv rješenja suca iz stavaka od 3. do 5. ovoga članka dopuštena je žalba, osim protiv rješenja iz stavka 3. točke g) i h) ovoga članka kada sud na povredu prvenstvenog reda pazi po službenoj dužnosti.

Članak 146.

- (1) O žalbi odlučuje sud drugoga stupnja.
- (2) Nepravovremene žalbe odbacit će odmah sud prvoga stupnja.

Članak 147.

- (1) Rješenje suda prvoga stupnja o odbacivanju prigovora i žalbe zabilježiti će se po službenoj dužnosti.
- (2) Zabilježba rješenja o odbacivanju prigovora ili žalbe brisati će se po službenoj dužnosti kada rješenje o odbacivanju postane pravomoćno.
- (3) Protiv rješenja o brisanju zabilježbe prigovora ili žalbe posebna žalba nije dopuštena.
- (4) Ako drugostupanjski sud ukinе rješenje o odbacivanju žalbe, zabilježba iz stavka 1. ovoga članka smatrat će se zabilježbom žalbe.

Članak 148.

- (1) Žalba protiv rješenja će se zabilježiti. Ta će se zabilježba izbrisati po službenoj dužnosti kada postupak bude pravomoćno okončan.
- (2) Revizija protiv rješenja će se zabilježiti. Ta će se zabilježba po službenoj dužnosti kada se donese odluka povodom revizije.
- (3) Protiv rješenja o zabilježbi žalbe i revizije posebna žalba nije dopuštena.

Članak 149.

- (1) Kad odlučuje povodom žalbe, žalbeni sud će, ako ocijeni da je žalba osnovana, svojim rješenjem:
 - a) preinačiti rješenje suca o prigovoru, dopustiti zahtijevani upis te odrediti brisanje zabilježbe odbijenog ili odbačenog prijedloga
 - b) preinačiti rješenje suca o prigovoru, odbiti ili odbaciti prijedlog, naložiti brisanje provedenog upisa i uspostavu prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja te brisanje zabilježbe žalbe
 - c) ukinuti rješenje suca o prigovoru i odbaciti prigovor te naložiti uspostavu prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja i brisanje zabilježbe žalbe odnosno odbijenog prijedloga
 - d) ukinuti oba nižestupanjska rješenja i odbaciti prijedlog te naložiti uspostavu prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja i brisanje zabilježbe žalbe
 - e) ukinuti rješenje o odbacivanju prijedloga za upis i predmet vratiti na ponovi postupak, naložiti uspostavu prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja, ponovni upis svih plombi te brisanje zabilježbe odbačenog prijedloga
 - f) ukinuti oba nižestupanjska rješenja i predmet vratiti na ponovni postupak ako utvrdi da je povrijeđeno pravilo o prvenstvenom redu odlučivanja, te istodobno odrediti uspostavu prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja i brisanje zabilježbe žalbe, odnosno odbijenog prijedloga te ponovni upis plombi
 - g) ukinuti rješenje o upisu u dijelu u kojem je prekoračen prijedlog za upis, bez vraćanja na ponovni postupak.

(2) Učinak upisa provedenih po stavku 1. ovoga članka bit će kao da je proveden u času podnošenja prijedloga.

(3) Ako ocijeni da žalba nije osnovana, žalbeni će sud odbiti žalbu, potvrditi rješenje suca, i naložiti brisanje zabilježbe žalbe, ili zabilježbe odbijenog ili odbačenog prijedloga.

(4) Na povredu iz stavka 1. točke f) ovoga članka žalbeni sud pazi po službenoj dužnosti.

Glava 7. BRISOVNA TUŽBA

Članak 150.

(1) Nositelj knjižnoga prava koje je povrijeđeno uknjižbom u korist neke osobe ovlašten je radi zaštite toga svoga prava zahtijevati brisanje svake uknjižbe koja ga vrijeđa i uspostavu prijašnjega zemljišnoknjižnog stanja (brisojna tužba) sve dok ne nastupe činjenice na temelju kojih bi mu povrijeđeno knjižno pravo i tako trebalo prestati, ako zakonom nije drukčije određeno.

(2) Brisovnoj tužbi ne može se udovoljiti protiv osobe koja je postupajući s povjerenjem u istinitost zemljišnih knjiga, a u dobroj vjeri, uknjižila svoje pravo izvodeći ga iz uknjiženoga, ali neistinitoga (nevaljanoga) prava prednika, osim:

- ako je nositelj knjižnoga prava iz stavka 1. ovoga članka kojemu je bilo dostavljeno rješenje o uknjižbi u korist prednika te osobe u roku za žalbu na taj upis zatražio zabilježbu da je sporan te podnio brisovnu tužbu u roku od šezdeset dana od isteka roka za tu žalbu, odnosno
- ako je nositelj knjižnoga prava iz stavka 1. ovoga članka kojemu nije bilo dostavljeno rješenje o uknjižbi u korist prednika te osobe podnio brisovnu tužbu u roku od tri godine od kad je ta uknjižba bila zatražena.

(3) Na zabilježbu brisovne tužbe primjenjuju se pravila o zabilježbi spora, s time da tko ishodi zabilježbu brisovne tužbe, a bez opravdanoga razloga propusti podnijeti tu tužbu, odgovara za štetu koju je zbog toga pretrpjela osoba u čiju je korist provedena uknjižba.

Glava 8. POSTUPAK SA ZEJDNIČKIM HIPOTEKAMA

Određivanje glavnoga uloška

Članak 151.

(1) Tko zahtijeva upis zajedničke hipoteke, jedan uložak treba označiti kao glavni uložak, a ostale kao sporedne uloške. Ako takve oznake nema, glavnim uloškom smatrat će se onaj koji je u prijedlogu naveden na prvom mjestu.

(2) U glavnom i u svakom sporednom ulošku hipoteka se upisuje za osiguranje cijele hipotekarne tražbine.

(3) Ako se zahtijeva da se hipoteka koja je već osnovana za osiguranje neke tražbine proširi i na druge zemljišnoknjižne uloške, s prvobitno opterećenim uloškom postupat će se kao s glavnim.

(4) U glavnom ulošku zabilježbom će se uputiti na sporedne uloške, a u svakom sporednom ulošku na glavni uložak.

Prijava i upis zajedničkih hipoteka

Članak 152.

(1) Zahtijeva li vjerovnik proširenje založnoga prava koje osigurava njegovu tražbinu i na druge nekretnine, dužan je prijaviti hipoteku koju za tu tražbinu već ima da bi se zabilježila zajednička hipoteka. Povrijedi li vjerovnik tu svoju dužnost, odgovara za štetu koja zbog toga nastane.

(2) Izostane li zabilježba zajedničke hipoteke iz bilo kojega razloga, hipotekarni dužnik može zahtijevati upis te zabilježbe. Time prouzročene troškove snosi vjerovnik, ako je odgovoran što zajednička hipoteka nije bila upisana.

(3) Ako zemljišnoknjižni sud prilikom odlučivanja o prijedlogu za upis založnoga prava za osiguranje neke tražbine ili prilikom provedbe upisa opazi da je za osiguranje iste tražbine već upisano založno pravo u njegovim knjigama ili u knjigama drugoga zemljišnoknjižnog suda, po službenoj će dužnosti upisati zajedničku hipoteku. Uložak u kojem je već bilo upisano založno pravo smatrat će se glavnim uloškom. O tome će obavijestiti one zemljišnoknjižne sudove u čijim je knjigama tražbina već upisana.

Članak 153.

(1) Upis zajedničke hipoteke na nekretninama upisanim u zemljišne knjige više zemljišnoknjižnih sudova zahtijeva se od svih tih sudova, pri čemu u svakom prijedlogu treba navesti glavni uložak i sve sporedne uloške.

(2) Upis zajedničke hipoteke može se zahtijevati i jednim prijedlogom podnesenim onom zemljišnoknjižnom sudu kod kojeg je upisana nekretnina u zemljišnoknjižnom ulošku koji je označen kao glavni uložak.

(3) Zemljišnoknjižni sud iz stavka 2. ovoga članka dostavit će prijedlog za upis zajedničke hipoteke svim zemljišnoknjižnim sudovima kod kojih se ima označiti sporedan uložak, uz rješenje o upisu zajedničke hipoteke u glavnom ulošku.

Članak 154.

(1) Kad kod prvoga ili kasnijega upisa zajedničke hipoteke sudjeluje više zemljišnoknjižnih sudova, svaki će od njih glede hipotekarnih predmeta koji se nalaze u njegovim knjigama samostalno odlučiti o dopuštenosti upisa založnoga prava i o odluci obavijestiti zemljišnoknjižni sud kod kojega je glavni uložak.

(2) Prigovor i žalba podnose se putem onoga zemljišnoknjižnoga suda koji je donio rješenje.

(3) Ako upis založnoga prava u sporednom ulošku bude povodom prigovora i žalbe izbriše, o tome će se radi zabilježbe obavijestiti zemljišnoknjižni sud gdje je glavni uložak.

Članak 155.

Kod zajedničke hipoteke, upis dobiva prvenstveni red posebno za svaki uložak, prema trenutku kad je prijedlog za upis stigao zemljišnoknjižnom sudu u čijim je knjigama upis proveden.

Upisi promjena u glavnom ulošku

Članak 156.

(1) Svi prijedlozi za upis promjena glede zajedničke hipoteke podnose se zemljišnoknjižnom sudu kod kojega se vodi glavni uložak, a prosuđivat će se prema stanju ovoga uloška.

(2) Ako bi prijedlog bio podnesen zemljišnoknjižnom sudu sporednoga uloška, taj će ga bez odgode po službenoj dužnosti dostaviti zemljišnoknjižnom sudu glavnoga uloška i o tome obavijestiti podnositelja prijedloga.

Članak 157.

(1) Sve promjene zajedničke hipoteke kao što su prijenos, ograničenje, opterećenje, brisanje ili druge upisat će se samo u glavnom ulošku.

(2) Upis promjena u glavnom ulošku vrijedit će kao da je proveden u svim već postojećim ili budućim sporednim ulošcima. Ali djelomično ili potpuno brisanje zajedničke hipoteke, a i hipoteke u pojedinom sporednom ulošku, zabilježiti će se glede svih hipotekarnih predmeta i u svim sporednim ulošcima.

Članak 158.

(1) Bude li založno pravo izbrisano u glavnom ulošku, u tom će se ulošku izbrisati i svi daljnji upisi koji se odnose na to založno pravo, pa će ih se prenijeti u koji od sporednih uložaka istoga zemljišnoknjižnoga suda. S tim će se uloškom ubuduće postupati kao s glavnim ako zajednička hipoteka još postoji.

(2) Ako u knjigama toga zemljišnoknjižnoga suda nema sporednoga uloška, a hipotekarni vjerovnik nije ništa glede toga odredio, sud će po službenoj dužnosti odrediti s kojim će se sporednim uloškom ubuduće postupati kao s glavnim uloškom. Zemljišnoknjižnom sudu novoga glavnog uloška dostavit će ovjerovljene prijepise upisa koji postoje u glavnoj knjizi, kao i ovjerovljene prijepise isprava koje se na njih odnose.

(3) O pretvaranju sporednoga uloška u glavni uložak obavijestit će se sudove svih sporednih uložaka, koji će to po službenoj dužnosti zabilježiti kod svakoga još postojećega sporednog uloška.

Članak 159.

(1) Zemljišnoknjižnom sudu novoga glavnog uloška ustupit će se oni zemljišnoknjižni prijedlozi o kojima se ne može više odlučivati zbog toga što je hipoteka u prijašnjem glavnom ulošku već izbrisana, o čemu će se obavijestiti njihovi podnositelji.

(2) Međusobni prvenstveni red ovih prijedloga prosuđuje se prema času u kojem su stigli zemljišnoknjižnom sudu prijašnjega glavnog uložka.

Tužba za opravdanje

Članak 160.

(1) Za opravdanje predbilježbe zajedničke hipoteke upisane kod raznih zemljišnoknjižnih sudova dovoljna je jedna tužba za opravdanje.

(2) Tužba za opravdanje podnosi se jednom od sudova kod kojih je upisana zajednička hipoteka ili sudu opće mjesne nadležnosti.

Zemljišnoknjižni izvaci

Članak 161.

U zemljišnoknjižnim izvacima iz uložaka koji se s obzirom na zajedničku hipoteku vode kao sporedni uputit će se na glavni uložak i napomenuti da su promjene koje su učinjene glede zajedničke hipoteke upisane samo u glavnom uložku.

Glava 9.

AMORTIZACIJA I BRISANJE STARIH HIPOTEKARNIH TRAŽBINA

Članak 162.

(1) Vlasnik hipotekom opterećene nekretnine, a isto tako i svaki zajednički vlasnik ili suvlasnik, mogu zahtijevati da zemljišnoknjižni sud pokrene postupak radi amortizacije i brisanja hipotekarne tražbine:

- ako je proteklo najmanje trideset godina od uknjižbe hipotekarne tražbine, a u slučaju kad ima daljnjih upisa koji se odnose na nju - od posljednjega od tih upisa
- ako nije moguće pronaći ni one koji su prema upisima ovlašteni, ni njihove pravne slijednike, i
- ako kroz ovo vrijeme nisu zahtijevani niti primljeni glavnica ni kamate, niti se pravo na koji drugi način ostvarivalo.

(2) Odredba stavka 1. ovoga članka ne odnosi se na hipoteke upisane do 1. rujna 1980. Takve hipoteke brisat će se po službenoj dužnosti ili po prijedlogu stranke.

Članak 163.

(1) Ako zemljišnoknjižni sud nađe da postoji vjerojatnost da prijedlogu treba udovoljiti i da podnositelj ima pravni interes za to, pozvat će oglasom da se prijave svi koji smatraju da imaju prava na hipotekarnoj tražbini ili glede nje.

(2) U oglasu će se točno označiti upisana hipoteka, sa svim upisima koji se na nju odnose i odrediti rok od 30 dana za prijavu, koji počinje teći od dana objave na e-Oglasnoj ploči suda.

(3) Oglas će se objaviti na e-Oglasnoj ploči i oglasnoj ploči suda, a po potrebi i na drugi prikladan način.

Članak 164.

Protekne li rok iz članka 163. stavka 2. ovoga Zakona bezuspješno, sud će dopustiti amortizaciju hipotekarne tražbine te će odrediti brisanje hipoteke i drugih upisa koji se na nju odnose.

Članak 165.

Podnese li se prijava glede prava čija se amortizacija zahtijeva u roku iz članka 163. stavka 2. ovoga Zakona, sud će obavijestiti onoga koji zahtijeva amortizaciju, uputiti ga na parnicu o postojanju hipotekarne tražbine i obustaviti postupak amortizacije.

Glava 10.

OTPISIVANJE I PRIPISIVANJE

Odjeljak 1.

Promjena sastava zemljišnoknjižnoga tijela

Članak 166.

(1) Sastav zemljišnoknjižnoga tijela mijenja se zemljišnoknjižnim otpisom i pripisom katastarskih čestica. Za otpisano se osniva novi zemljišnoknjižni uložak, ako ga se ne pripisuje u neki već postojeći.

(2) Glede otpisanoga sastavnog dijela zemljišnoknjižnoga tijela otpisom prestaje učinak svih upisa koji se odnose na zemljišnoknjižno tijelo iz kojega je taj otpisan, osim onih upisa koji su preneseni u zemljišnoknjižni uložak u koji je taj dio upisan nakon otpisa.

(3) Svi upisi koji se odnose na zemljišnoknjižno tijelo kojemu je pripisan dio zemljišnoknjižnoga tijela iz drugoga zemljišnoknjižnog uloška dobivaju pripisom učinak i glede toga pripisanog dijela.

(4) Sastav zemljišnoknjižnoga tijela ne mijenja se upisom promjene oblika, površine, načina uporabe ili izgrađenosti zemljišta, pa će upis takve promjene sud provesti na temelju prijavnoga lista katastra o promjeni u katastru zemljišta, a, ako bi promjena utjecala na knjižna prava, tada i na temelju isprave prikladne za uknjižbu kojom se upisani nositelji prava na tom zemljištu slažu s tom promjenom.

Članak 167.

(1) O otpisu i pripisu odlučuje zemljišnoknjižni sud na prijedlog ovlaštene osobe ili po službenoj dužnosti.

(2) Otpis su ovlaštteni zahtijevati vlasnik zemljišta čiji se dio otpisuje, kao i drugi koji bi mogli zahtijevati uknjižbu prava vlasništva na svoje ime.

(3) Otpisi i pripisi provest će se i na prijedlog tijela koje je donijelo odluku kojom je dovršen postupak komasacije, izvlaštenja ili koji drugi postupak u kojemu je odlučeno o promjeni sastava zemljišnoknjižnoga tijela.

Članak 168.

(1) Otpis sastavnoga dijela zemljišnoknjižnoga tijela i njegov pripis drugom zemljišnoknjižnom tijelu ili otvaranje novoga uloška za otpisani sastavni dio dopušteni su samo ako isprava na kojoj se prijedlog temelji zadovoljava pretpostavke za uknjižbu prava vlasništva, a dio koji se otpisuje određen je točno, po potrebi i grafičkim prikazom.

(2) Prijedlog za otpis i pripis zemljišnoknjižnom tijelu koje pripada istom vlasniku, kao i prijedlog za otvaranje novoga zemljišnoknjižnog uloška za upis otpisanih katastarskih čestica na ime istoga vlasnika ujedno su isprave kojima vlasnik raspolaže svojim pravom. Ovjera vlasnikova potpisa nije potrebna.

Članak 169.

Otpis i pripis koji bi išao na štetu knjižnih prava trećih upisanih u zemljišnoknjižnom ulošku iz kojega bi se zemljište trebalo otpisati ne može se provesti bez njihova pristanka, ako ovim Zakonom nije što drugo određeno.

Odjeljak 2.**Otpis s prijenosom tereta (teretni otpis)****Članak 170.**

(1) Za otpis pojedinih sastavnih dijelova zemljišnoknjižnoga tijela nije potreban pristanak osoba u čiju su korist na dotadašnjem zemljišnoknjižnom tijelu upisana knjižna prava, ako se u novi zemljišnoknjižni uložak upišu nepromijenjena sva njihova knjižna prava.

(2) Za otpis nije potreban pristanak hipotekarnoga vjerovnika ako se hipoteka upiše kao zajednička hipoteka u dotadašnjem i novom zemljišnoknjižnom ulošku.

(3) Služnost čiji je sadržaj takav da se izvršava samo na određenom dijelu nekretnine, ne upisuje se u novi uložak ako se ne izvršava na otpisanom dijelu koji se upisuje u taj uložak.

(4) Zabilježba prvenstvenoga reda sprječava otpisivanje dok se ne podnese otpisak onog rješenja kojom je ta zabilježba bila dopuštena i na tom otpisku zabilježi otpis kao i oznaka novoga uloška, otvorenoga za otpisani dio.

(5) Svi ovlaštenici knjižnih prava obavijestit će se o provedenom otpisu i otvaranju novoga uloška.

Odjeljak 3.**Besteretni otpis****a. Besteretni otpis na prijedlog vlasnika****Članak 171.**

(1) Vlasnik koji želi otpisati dio zemljišnoknjižnoga tijela bez prijenosa tereta (besteretni otpis), može predložiti zemljišnoknjižnom sudu da pozove one ovlaštenike knjižnih prava čiji bi pristanak bio potreban da u roku od trideset dana od dostave poziva prigovore besteretnom

otpisu, jer će se inače takav otpis dopustiti, čime će prestati njihova knjižna prava glede otpisanoga dijela.

(2) Zabilježba prvenstvenoga reda sprječava besteretni otpis dok se ne podnese opravak rješenja kojim je ta zabilježba dopuštena i na tom opravku zabilježi da je otpisani dio otpisan besteretno.

Članak 172.

(1) Prijedlog stavljen prema članku 171. stavku 1. ovoga Zakona zabilježiti će se u ulošku onoga zemljišnoknjižnog tijela čiji bi se dio otpisao. Zabilježba ima učinak da kasniji upisi ne sprječavaju otpisivanje.

(2) Zabilježba će se izbrisati po službenoj dužnosti istodobno s provedbom otpisa, a najkasnije dvije godine po proteku dozvole zabilježbe.

Članak 173.

Sud će na zahtjev izdati potvrdu u kojoj će navesti prava protiv čijega besteretnoga otpisa nije pravodobno uloženi prigovor.

Članak 174.

(1) Pravodobno podnesen prigovor sprječava otpis. U prigovoru nije potrebno navesti razloge.

(2) Nepravodobne prigovore sud će odbaciti.

Članak 175.

(1) Prepreka otpisu može se ukloniti plaćanjem duga, pa će se prigovor odbiti dokaže li se isplata ispravom koja ispunjava pretpostavke za uknjižbu.

(2) Ovlaštenici knjižnih prava koji su podnijeli prigovor, a čije su tražbine upisane s glavnicom točno određenoga iznosa, moraju isplatu primiti iako im tražbine nisu još dospjele, ali pridržavaju pravo na naknadu štete koju su pretrpjeli zbog prijevremene isplate.

b. Besteretni otpis dijelova male vrijednosti

Članak 176.

(1) Zemljišnoknjižni sud će dopustiti i provesti besteretni otpis dijela zemljišnoknjižnoga tijela bez podnošenja isprave i bez suglasnosti ovlaštenika prava koja terete to zemljišnoknjižno tijelo, ako iz potvrde tijela nadležnog za katastar proizlazi da dio koji se otpisuje ne prelazi stoti dio površine neprekinutoga dijela zemljišnoknjižnoga tijela i ako bi se time vrijednost zemljišta koje ostaje u zemljišnoknjižnom tijelu samo neznatno umanjila.

(2) Zemljišnoknjižni sud neće dopustiti besteretni otpis iz stavka 1. ovoga članka ako je u posljednjih pet godina već bio jednom izvršen otpis na osnovi odredbe stavka 1. ovoga članka.

Članak 177.

(1) Ovlaštenik knjižnoga prava koji tvrdi da se besteretnim otpisom vrijednost zemljišta koja su ostala u zemljišnoknjižnom tijelu znatnije umanjila, može prigovoriti besteretnom otpisu u roku od trideset dana od dana kad mu je dostavljeno rješenje o dozvoli otpisa.

(2) Nepravodobne prigovori odbacit će zemljišnoknjižni sud.

Članak 178.

(1) Zemljišnoknjižni sud će povodom prigovora postupati po načelima izvanparničnoga postupka te pri tome nastojati da se postigne sporazum među sudionicima. Ne dođe li do sporazuma, zemljišnoknjižni sud će o tom prigovoru odlučiti rješenjem. Udovolji li prigovoru, u zemljišnoj knjizi će se nakon pravomoćnosti rješenja po službenoj dužnosti uspostaviti prijašnje stanje.

(2) Ako je otpisani dio pripisan drugom zemljišnoknjižnom tijelu ili ako je iz njega osnovano novo zemljišnoknjižno tijelo, prigovor će se zabilježiti u ulošku toga zemljišnoknjižnoga tijela. Ova zabilježba ima učinak da upisi koji dolaze poslije otpisa ne mogu sprječavati da se u zemljišnoj knjizi uspostavi prijašnje stanje, ako se prigovoru udovolji. Zabilježba će se po službenoj dužnosti izbrisati po pravomoćnosti rješenja o prigovoru.

c. Besteretni otpis na osnovi odluke nadležnoga tijela

Članak 179.

Zemljišnoknjižni sud će dopustiti besteretni otpis na osnovi odluke tijela kojom je dovršen postupak komasacije, izvlaštenja ili koji drugi postupak u kojemu je odlučeno o promjeni sastava zemljišnoknjižnoga tijela, pa makar je tom odlukom besteretni otpis određen i bez pristanka svih ovlaštenika tereta na dijelu zemljišnoknjižnoga tijela koji se otpisuje.

Članak 180.

Zemljišnoknjižni sud će rješenje o dopuštenju besteretnoga otpisa javno objaviti e-Oglasnoj ploči i oglasnoj ploči suda i na drugi prikladan način.

Članak 181.

(1) Besteretnim otpisom provedenim na osnovi odredbi članka 179. ovoga Zakona prestaju knjižna prava koja nisu prenesena, ali njihovim ovlaštenicima pripada pravo na naknadu za ono što su zbog toga izgubili, s time da novčana naknada ne može biti manja od one na koju bi imali pravo da se na odgovarajući način primjenjuju pravila o naknadi u slučaju izvlaštenja.

(2) Za naknadu solidarno odgovaraju osobe u čiju je korist proveden besteretni otpis i Republika Hrvatska, odnosno jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave čije tijelo je donijelo odluku na osnovi koje je dopušten besteretni otpis.

(3) Pravo na naknadu prestaje protekom roka od tri godine od saznanja za posljedice besteretnoga otpisa, a najkasnije u roku od dvadeset godina od objave rješenja o dopuštenju besteretnoga otpisa na e-Oglasnoj ploči i oglasnoj ploči suda ili na drugi prikladan način.

Odjeljak 4. Postupak otpisivanja i pripisivanja

Članak 182.

(1) Za otpis pojedinih sastavnih dijelova zemljišnoknjižnoga tijela od jednoga uloška i njihov pripis drugom ulošku ili za otvaranje novoga uloška za njih, podnosi se samo jedan prijedlog.

(2) Ako se upisi po tom prijedlogu trebaju provesti u knjigama dvaju zemljišnoknjižnih sudova, prijedlog se podnosi onom sudu kod kojega treba provesti otpis. Ako taj sud smatra da dopuštenju ništa ne smeta, zabilježit će otpis u zemljišnoj knjizi, a prijedlog s priložima poslati radi dopuštenja i provedbe pripisa ili otvaranja novoga uloška drugom zemljišnoknjižnom sudu s napomenom da ne postoji zapreka za otpis.

(3) Zabilježba otpisa ima učinak da kasniji upisi glede sastavnoga dijela koji treba otpisati djeluju samo onda ako se ne dopusti njegov upis u drugi uložak.

Članak 183.

(1) Zemljišnoknjižni sud koji mora provesti pripis ili otvaranje novoga zemljišnoknjižnog uloška, ako nema zapreka, provest će pripis ili otvoriti novi uložak i o tome obavijestiti zemljišnoknjižni sud koji provodi otpis.

(2) Zemljišnoknjižni sud koji provodi otpis odmah će provesti otpis zabilježen u članku 182. stavku 2. ovoga Zakona označavajući ime katastarske općine i zemljišnoknjižni uložak gdje je otpisani sastavni dio upisan i o tome obavijestiti sudionike.

(3) Ako se pripis ili otvaranje novoga uloška ne dopusti, o tome će se obavijestiti zemljišnoknjižni sud koji provodi otpis dostavom rješenja o odbijanju pripisa ili otvaranja novoga uloška koji će o tome obavijestiti predlagatelja uz dostavu rješenja o odbijanju i s napomenom da će se zabilježba otpisa izbrisati čim rješenje o odbijanju prijedloga postane pravomoćno.

(4) Ako se otpis i pripis dopuste, prijedlog s priložima čuvat će onaj sud kod kojega su provedeni pripisi ili otvaranje novoga uloška.

(5) Pravila o postupanju prilikom otpisa i pripisa na odgovarajući će se način primjenjivati i kad se otpisuju i pripisuju zemljišta zbog zamjene. Pri tome je sudionicima ostavljeno na volju kojemu će od dva suda podnijeti prijedlog.

DIO ČETVRTI
POSEBNI ZEMLJIŠNOKNJIŽNI POSTUPCI

Glava 1.
OSNIVANJE I OBNOVA ZEMLJIŠNE KNJIGE

Odjeljak 1.
Postupak osnivanja i obnove

Članak 184.

(1) Postupak osnivanja zemljišne knjige za katastarsku općinu ili neki njezin dio provodi se kada zemljišta te katastarske općine nisu upisana ni u jednoj zemljišnoj knjizi, na temelju podataka postojećeg katastarskog operata, odnosno podataka prikupljenih i obrađenih u katastarskoj izmjeri ili tehničkoj reambulaciji.

(2) Postupak obnove postojeće zemljišne knjige ili nekog njezina dijela provodi se kada se provede postupak katastarske izmjere, temeljem katastarskih podataka prikupljenih i obrađenih u provedenoj katastarskoj izmjeri ili tehničkoj reambulaciji.

(3) Postupak obnove zemljišnoknjižnog uloška provodi se i ako je zemljišna knjiga ili njezin dio uništen, znatno oštećen ili izgubljen, na temelju podataka postojećeg katastarskog operata.

(4) Postupci osnivanja i obnove zemljišne knjige za dio katastarske općine provode se ako sud i tijelo nadležno za katastar ocijene da bi provođenje osnivanja, odnosno obnove zemljišne knjige za dio katastarske općine bilo učinkovitije od istodobnog osnivanja, odnosno obnove cijele općine. Osnivanje dijela katastarske općine može se provesti i kada se za taj dio vode kartoni zemljišta.

(5) Postupci osnivanja i obnove zemljišne knjige provode se istodobno s postupkom izlaganja na javni uvid podatka prikupljenih i obrađenih katastarskom izmjerom ili tehničkom reambulacijom odnosno s izlaganjem na javni uvid podataka postojećeg katastarskog operata.

Članak 185.

(1) Postupak osnivanja i obnove može se provesti za zemljišnu knjigu ili neki njezin dio i onda kada je u katastru u službenoj uporabi katastarski operat čije stanje ne zahtijeva ponovnu katastarsku izmjeru i izlaganje na javni uvid podataka postojećeg katastarskog operata (osnivanje ili obnova na temelju podataka postojećeg katastarskog operata).

(2) Tijelo nadležno za katastar dostavit će nadležnom sudu na njegov zahtjev podatke postojećeg katastarskog operata u roku od 90 dana od dana zaprimanja zahtjeva. Ako ocijeni da je stanje katastarskog operata takvo da se može pristupiti postupku osnivanja ili obnove zemljišne knjige sud će provesti postupak.

(3) Iznimno od članka 184. stavka 5. ovoga Zakona, postupak iz stavka 1. ovoga članka može se provoditi i bez istodobnog izlaganja na javni uvid postojećeg katastarskog operata. Ako sud ocijeni da je potrebno, na raspravu za sastavljanje uložaka može pozvati službenika nadležnog tijela za katastar u svojstvu stručnog osobe za katastarske podatke.

Članak 186.

(1) Raspravu za postupak sastavljanja uložaka, kao i sve radnje koje prethode raspravi za sastavljanje uložaka zemljišne knjige koja se osniva ili obnavlja provodi ovlašteni zemljišnoknjižni referent ili sudski savjetnik.

(2) Raspravu za postupak sastavljanja uložaka, kao i sve radnje koje prethode raspravi za sastavljanje uložaka zemljišne knjige koja se osniva ili obnavlja može provoditi i zemljišnoknjižni referent bez posebnog ovlaštenja pod nadzorom ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta ili sudskog savjetnika.

(3) Rasprava za postupak sastavljanja uložka neće se provoditi u slučaju kada su podaci zemljišne knjige istovjetni s podacima prikupljenim u katastarskoj izmjeri ili tehničkoj reambulaciji, odnosno istovjetni s podacima postojećeg katastarskog operata koji je u službenoj uporabi.

(4) Zapisnik o sastavljanju uložka dostavlja se strankama iz stavka 3. ovoga članka, uz obavijest da u roku od 15 dana od dostave zapisnika mogu pristupiti sudu radi ispravka podataka.

(5) Zemljišnoknjižnom službeniku iz stavka 1. i 2. ovoga članka pripada odgovarajuća naknada, a visinu naknade utvrđuje ministar nadležan za poslove pravosuđa odlukom.

Članak 187.

Osnivanje i obnovu zemljišne knjige provodi po službenoj dužnosti sud na čijem se području nalazi katastarska općina za koju se zemljišna knjiga osniva ili obnavlja, na temelju odluke ministra nadležnog za poslove pravosuđa.

Članak 188.

Kada sud primi obavijest o potvrđenom elaboratu katastarske izmjere ili tehničke reambulacije od tijela nadležnog za katastar, postupak sastavljanja uložaka provest će se istodobno s izlaganjem na uvid podataka prikupljenih i obrađenih katastarskom izmjerom ili tehničkom reambulacijom.

Postupak sastavljanja uložaka**Članak 189.**

(1) Na raspravi za sastavljanje uložaka utvrđuju se sve činjenice važne za sastavljanje uložka. O sastavljanju uložka sud vodi zapisnik koji se uručuje nazočnim strankama. Zapisnik sadrži bitne izjave stranaka, podatke o ispravama koje su stranke predložile sudu te utvrđenje da je nacrt uložka sastavljen. Zapisnik potpisuju svi sudionici u postupku, a ako netko uskrati svoj potpis, u zapisniku će se navesti razlozi.

(2) Zemljišnoknjižni ulošci sastavljaju se po pravilu da će svaka pojedina katastarska čestica činiti zasebno zemljišnoknjižno tijelo, za koje će se sastaviti poseban zemljišnoknjižni uložak, osim ako zakonom nije drukčije određeno.

(3) U jedan zemljišnoknjižni uložak upisat će se više katastarskih čestica koje nisu različito opterećene, a pripadaju istom vlasniku, ako on to zahtijeva prilikom sastavljanja uloška.

(4) Na raspravi za sastavljanje uložaka ne donosi se posebno rješenje.

(5) U pozivu na raspravu za sastavljanje uložaka pozivaju se stranke dostaviti sudu isprave potrebne za dokazivanje prava ili pravnih činjenica koje treba upisati, a posebno ih se mora upozoriti na odredbu članka 192. stavka 5. ovoga Zakona.

Posjedovnica

Članak 190.

(1) U postupcima iz članka 184. stavaka 1. i 2. ovoga Zakona u prvom odjeljku posjedovnice (A I) zemljišne knjige, za podatke je nadležno tijelo nadležno za katastar, dok je za podatke u drugom odjeljku posjedovnice (A II) nadležan sud.

(2) Kad prilikom izlaganja na javni uvid podataka prikupljenih i obrađenih katastarskom izmjerom ili tehničkom reambulacijom, odnosno podataka postojećeg katastarskog operata stranka izjavi prigovor, sud će preuzeti podatak o katastarskoj čestici uz zabilježbu prigovora u drugom odjeljku posjedovnice (A II).

(3) Prilikom sastavljanja drugog odjeljka posjedovnice ne prenose se:

- upisi čiji sadržaj ne može biti predmetom zemljišnoknjižnoga upisa (nedopušteni upisi)
- upisi koji se s velikom vjerojatnošću mogu smatrati bespredmetnima, jer pravo koje im je predmetom ili na koje se oni odnose, ne postoji ili se trajno ne može faktično izvršavati ili je zastarjelo.

Članak 191.

(1) Katastarski podaci iskazani u popisnom listu preuzimaju se u posjedovnicu zemljišnoknjižnog uloška koji se sastavlja i za njihov sadržaj odgovara tijelo nadležno za katastar.

(2) Sud će se ograničiti na otvaranje zemljišnoknjižnog uloška i raspoređivanje pojedinih katastarskih čestica u uloške.

(3) Podatke u drugi odjeljak posjedovnice unosi i za njihov sadržaj odgovara sud.

(4) U postupku osnivanja zemljišne knjige vlastovnica i teretovnica uloška sastavljaju se na raspravi za sastavljanje uložaka prema podacima iz kartona zemljišta, podacima iz javne ili privatne isprave predložene sudu, podacima iz knjige položenih ugovora, prikupljenim podacima o nositeljima prava na katastarskim česticama iskazanim u elaboratu katastarske izmjere, odnosno tehničke reambulacije, podacima katastarskog operata te drugim raspoloživim dokazima.

Vlastovnica

Članak 192.

(1) U postupku osnivanja i obnove zemljišne knjige u vlastovnicu zemljišne knjige unosi se podatak o osobi iz zemljišne knjige, podaci prikupljeni u katastarskoj izmjeri ili tehničkoj reambulaciji, ili koji proizlaze iz podataka popisno knjižnog dijela postojećeg katastarskog operata ako su ti podaci novijeg datuma od podataka upisanih u postojeću zemljišnu knjigu, knjige položenih ugovora, pologa isprava, kao i javnih i privatnih isprava koje stranke dostave sudu, a za koje postoje pretpostavke za stjecanje prava vlasništva po zakonu kao i provođenjem drugih mogućih dokaza prema pravilima izvanparničnog postupka.

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

(3) U postupcima iz stavaka 1. i 2. ovoga članka na raspravu za sastavljanje uložka pozivaju se osobe koje su pozvane na izlaganje na javni uvid podataka prikupljenih katastarskom izmjerom ili tehničkom reambulacijom, odnosno postojećeg katastarskog operata, osobe upisane u zemljišnu knjigu, kartone zemljišta i polog isprava te knjigu položenih ugovora, kao i osobe za koje sud ocijeni da bi mogle imati pravni interes. Osobe upisane u zemljišnu knjigu i katastru pozivaju se samo ako je iz stanja zemljišne knjige vidljivo da je moguće izvršiti dostavu.

(4) Ako se na raspravi za sastavljanje uložaka pojavi spor između više osoba oko toga koju od njih bi trebalo upisati kao nositelja knjižnog prava, sud će upisati u zemljišnoknjižni uložak osobu koja je upisana u popisni list koji je sastavni dio elaborata izmjere odnosno tehničke reambulacije, odnosno osobu upisanu u katastarski operat, ako je podatak novijeg datuma od upisa u zemljišnu knjigu, a ostale osobe uputiti da svoje pravo ostvaruju u ispravnom postupku.

(5) Ako nije moguće utvrditi vlasnika prema odredbama ovoga članka, upisat će se Republika Hrvatska kao vlasnik, odnosno suvlasnik katastarske čestice koja je predmet postupka.

(6) U vlastovnicu zemljišne knjige ne unose se nevaljani i bespredmetni upisi postojeće zemljišne knjige.

(7) U sumnji koliki su suvlasnički dijelovi, smatra se da su jednaki.

(8) U postupku sastavljanja uložaka upisuju se osobni identifikacijski brojevi nositelja knjižnih prava.

(9) Kad se stranke ne odazovu pozivu na raspravu povodom sastavljanja uložaka, niti nema isprava podobnih za upis, rasprava se neće odgoditi već će se nacrt uložka sastaviti sukladno odredbama stavaka 1., 2. i 3. ovoga članka.

Članak 193.

Kada se u postupku obnove otvara samo dio zemljišne knjige, a prilikom sastavljanja zemljišnoknjižnog uložka u nacrt uložka upiše čestica koja odgovara dijelu jedne ili više čestica upisanih u zemljišnoj knjizi koja će se zatvoriti, u uložak te zemljišne knjige upisat će se po službenoj dužnosti zabilježba o tome da je za dio čestice sastavljen nacrt novoga zemljišnoknjižnog uložka te da je u tijeku postupak obnove zemljišne knjige. Ta će se zabilježba bez odgađanja brisati po službenoj dužnosti čim bude raspravljena cijela zemljišnoknjižna čestica.

Teretovnica

Članak 194.

(1) U postupcima osnivanja i obnove zemljišne knjige u teretovnicu zemljišne knjige unose se podaci o teretima i njihovim ovlaštenicima iz zemljišne knjige, kartona zemljišta, pologa isprava i podaci isprava položenih u sudu, a posebno onih koji se odnose na osnivanje založnih prava popisom imovine.

(2) U teretovnicu zemljišne knjige neće se prenositi upisi iz zemljišne knjige koja će se zatvoriti ako se radi o bespredmetnim upisima ili hipotekama za tražbine glede kojih su nastupili uvjeti za brisanje iz članka 162. ovoga Zakona.

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

Odjeljak 2.

Otvaranje zemljišne knjige i ispravni postupak

Članak 195.

(1) Zemljišna knjiga, odnosno njezin dio, ako se postupak provodi za dio ili po dijelovima katastarske općine, osnovana je ili obnovljena onoga dana kada sud utvrdi da su sastavljeni zemljišnoknjižni ulošci. Odluku o otvaranju zemljišne knjige ili njezina dijela donosi predsjednik suda ili sudac kojeg na to ovlasti predsjednik suda. Odluka o otvaranju dijela zemljišne knjige sadržava brojeve katastarskih čestica zemljišne knjige koja se otvara.

(2) S danom otvaranja zemljišne knjige zatvaraju se zemljišna knjiga, knjiga položenih ugovora i kartoni zemljišta, koji su do tada bili u uporabi.

(3) Do zaprimanja odluke iz stavka 1. ovoga članka sud je dužan održavati stanje već raspravljenih uložaka, tako da se u njih upišu sve promjene koje su provedene u postojećoj zemljišnoj knjizi, knjizi položenih ugovora i kartonima zemljišta. Ako je u postojećoj zemljišnoj knjizi došlo do promjene koja se ne može provesti u već raspravljenom uložku, do otvaranja zemljišne knjige zadržat će se stanje kako je utvrđeno prilikom sastavljanja uložka. U takav uložak nove zemljišne knjige prenijet će se plombe upisa iz postojeće zemljišne knjige, te će se po službenoj dužnosti nakon otvaranja zemljišne knjige upisati zabilježba prijave ili prigovora.

(4) U odnosu na predmete u kojima nije doneseno odluka o upisu, plombe će se prenijeti u zemljišnu knjigu koja se otvara. Ako se prijedlogu za upis, čija plomba je prenesena u novu zemljišnu knjigu, ne bi moglo udovoljiti s obzirom na stanje nove zemljišne knjige, taj prijedlog će se smatrati prijavom za upis u ispravnom postupku.

Oglas

Članak 196.

(1) Kad se ispravni postupak otvori, sud će otvaranje toga postupka objaviti bez odgađanja oglasom po službenoj dužnosti na e-Oglasnoj ploči, oglasnoj ploči nadležnog suda, nadležnog ureda za katastar, jedinice lokalne samouprave ili na drugi odgovarajući način.

(2) Oglas iz prethodnog stavka sadrži podatak:

- da je otvorena zemljišna knjiga za određenu katastarsku općinu ili njezin dio te mjesto i način uvida u nju
- da se određene do tada postojeće evidencije nekretnina koje vodi zemljišnoknjižni sud, zatvaraju s danom otvaranja zemljišne knjige jer je zemljišna knjiga stupila na njihovo mjesto
- da će od dana otvaranja zemljišne knjige samo upisi u nju, glede nekretnina na koje se ta knjiga odnosi, proizvoditi one pravne učinke u vezi sa stjecanjem, promjenama, prijenosom i ukidanjem prava vlasništva i ostalih knjižnih prava koji su zakonom određeni za pravne učinke upisa u zemljišne knjige
- da je otvoren ispravni postupak glede otvorene zemljišne knjige, pa se sve osobe koje smatraju da bi trebalo u tu knjigu upisati nešto što nije upisano ili da bi trebalo izmijeniti, nadopuniti ili izbrisati neki upis ili njegov prvenstveni red pozivaju da stave zemljišnoknjižnom sudu svoje prijave prijedloga za upise odnosno svoje prigovore postojećim upisima ili njihovu prvenstvenom redu u određenom roku za ispravak
- da se, dok ne istekne oglasom određeni rok za prijave i prigovore, ne smatra da su upisi u zemljišnu knjigu istiniti i potpuni.

(3) Rok za ispravak ne može biti određen kraće od mjesec dana niti duže od tri mjeseca, računajući od dana objave oglasa na e-Oglasnoj ploči.

(4) U oglasu će se upozoriti na moguće pravne posljedice propuštanja prijave i prigovora, odnosno nepravodobnog podnošenja prijave ili prigovora, a u tom postupku povrat u prijašnje stanje nije dopušten.

Članak 197.

(1) Dok rok za ispravak određen oglasom ne istekne, upisi u zemljišnu knjigu ne smatraju se istinitima i potpunima, pa se nitko ne može pozivati na to da je postupao s povjerenjem u njihovu istinitost ili potpunost.

(2) Dok rok iz stavka 1. ovoga članka ne istekne, na svim izvacima i drugim ispravama koje 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.

(3) Otvaranje ispravnog postupka zabilježiti će se u novoosnovanoj zemljišnoj knjizi.

Prijave i prigovori

Članak 198.

- (1) Prijave da u zemljišnu knjigu treba upisati nešto što u nju nije upisano, kao i prigovori da bi neki upis ili njegov prvenstveni red trebalo izmijeniti, nadopuniti ili izbrisati podnose se pisano zemljišnoknjižnom sudu.
- (2) Prijave da u zemljišnu knjigu treba upisati nešto što u nju nije upisano, a koje stignu zemljišnoknjižnom sudu do rasprave za ispravak, zabilježiti će se na onom listu u zemljišnoknjižnom ulošku na kojem bi trebao biti proveden taj upis.
- (3) Prigovori da bi neki upis ili njegov prvenstveni red trebalo izmijeniti, nadopuniti ili izbrisati, a koji stignu zemljišnoknjižnom sudu do rasprave za ispravak, zabilježiti će se na upisu na koji se odnose.
- (4) Prijave i prigovori moraju biti utemeljeni na javnim ili privatnim ispravama kojima se čini vjerojatnim postojanje knjižnog prava čiji se upis zahtijeva.
- (5) Svaka prijava i prigovor zaprimaju se pod posebnim poslovnim brojem.
- (6) Dok zabilježbe prijava i prigovora ne budu izbrisane, nitko se ne može pozivati na to da nije za njih znao niti morao znati.

Članak 199.

Podzaložni vjerovnici ovlašteni su u svoje ime, a u korist i u granicama ovlaštenja hipotekarnog vjerovnika koji je njihov dužnik, stavljati prijave i prigovore, kao i poduzimati ostale radnje u ispravnom postupku koje su nužne radi ostvarenja prava hipotekarnog vjerovnika.

Članak 200.

- (1) Istekom roka za ispravak smatra se da je zemljišna knjiga istinita i potpuna, pa osobe koje u dobroj vjeri postupaju s povjerenjem u to uživaju zaštitu.
- (2) Ni nakon isteka roka za ispravak neće se smatrati da je istinita i potpuna zemljišna knjiga glede onih uložaka, odnosno upisa u njih kod kojih je zabilježeno da je stavljena prijava ili prigovor, sve dok oni ne budu izbrisani.

Rasprava za ispravak

Članak 201.

- (1) Prijave i prigovori koji se odnose na istu česticu raspraviti će se na raspravi pred zemljišnoknjižnim sudom u istom prvenstvenom redu.
- (2) Raspravu za ispravak će, po isteku roka za ispravak, po službenoj dužnosti zakazati i provesti sudac ili sudski savjetnik glede svakoga pojedinog zemljišnoknjižnog uloška na koji je stavljena prijava ili prigovor, a glede svih prijava i prigovora koji se odnose na njega.

(3) Zemljišnoknjižni sud provodi raspravu za ispravak i donosi odluku po pravilima izvanparničnoga postupka, ako ovim Zakonom nije što posebno određeno.

Članak 202.

(1) Na raspravu za ispravak pozvat će se osobe koje su podnijele svoje prijave i prigovore, osobe protiv čijih su upisa te prijave i prigovori podneseni, a sud može na raspravu pozvati i osobe za koje prema sadržaju zemljišnih knjiga proizlazi da bi mogle imati pravni interes.

(2) 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.

(3) U slučaju neodaziva uredno pozvanih osoba, zemljišnoknjižni sud donijet će odluku bez odgađanja na temelju stanja spisa.

(4) Nitko nije ovlašten zahtijevati odgodu rasprave niti povrat u prijašnje stanje.

(5) U pozivu na raspravu za ispravak upozorit će se na pravila iz stavka 2. do 4. ovoga članka.

Članak 203.

(1) Na raspravi za ispravak sud će dati priliku nazočnima da obrazlože svoje pravodobno podnesene prijave i prigovore, da se očituju na tuđe te da u prilog svojih tvrdnji ponude dokaze koje bi na toj raspravi bilo moguće odmah izvesti.

(2) Sud će omogućiti nazočnima da se na raspravi za ispravak sporazumiju o svim prijavama i prigovorima, pa će postignute sporazume uzeti na zapisnik.

(3) Na raspravi za ispravak izvest će se dokazi koje sud smatra potrebnima.

(4) Na raspravi za ispravak ne raspravljaju se prijave ni prigovori podneseni nakon isteka roka za ispravak niti se dokazuje njihova osnovanost osim ako se nazočni sporazumiju da će se s prijavom ili prigovorom koji je stigao do zakazivanja rasprave, postupati kao da su podneseni u roku za ispravak.

Odlučivanje o prijavama i prigovorima

Članak 204.

(1) Raspravu za ispravak zaključit će sud 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.

(2) U odluci kojom usvaja prijavu upisa ili prigovor na upis sud će dopustiti odgovarajuće upise i narediti njihovu provedbu.

(3) Protiv odluke iz ovoga članka ne može se uložiti žalba, ali ona ne sprječava ostvarivanje prava u parnici pred sudom ili u postupku pred drugim nadležnim tijelom.

Članak 205.

- (1) Ustanovi li sud da bi za postupanje po prijavi ili prigovoru bilo nužno izmijeniti upis u posjedovnici o površini, obliku, adresi, načinu uporabe ili izgrađenosti katastarske čestice, on toj prijavi ili prigovoru neće udovoljiti, već će istu odbaciti bez provođenja rasprave, a zabilježbu prigovora brisat će po službenoj dužnosti kada rješenje o odbacivanju postane pravomoćno.
- (2) O prijavama i prigovorima glede upisa u vlastovnicu i teretovnicu o kojima su svi nazočni postigli sporazum, sud će odlučiti u skladu s tim sporazumom, ako je on dopušten i moguće ga je provesti.
- (3) O prijavama i prigovorima glede upisa u vlastovnicu i teretovnicu o kojima nazočni nisu postigli sporazum, sud će odlučiti po pravičnoj ocjeni.
- (4) Prijave i prigovore koji su podneseni nakon proteka roka za ispravak, a o njima nije postignuta suglasnost da se s njima postupa kao da su pravodobni, sud će odbaciti.
- (5) Sud će uputiti osobe čije prijave ili prigovore nije usvojio u cijelosti ili djelomično, kao i one čiji je upis ili prvenstveni red upisa svojom odlukom odredio izmijeniti, nadopuniti ili izbrisati, da svoje navodno pravo ostvaruju u parnici tužbom za ispravak.
- (6) Ako se tužba za ispravak podnese u roku od trideset dana od dana dostave rješenja donesenog u ispravnom postupku, sud će, kad mu bude dokazano da je tužba podnesena, zabilježbu prijave ili prigovora zamijeniti zabilježbom spora.

Provedba upisa

Članak 206.

- (1) Na osnovi odluke suda donesene na raspravi za ispravak kojom je sud prihvatio prijavu za upis ili usvojio prigovor o upisu ili njegovu prvenstvenom redu, provest će se njime naređeni upisi u zemljišnoj knjizi.
- (2) Ako je na raspravi postignut sporazum o prijavama ili prigovorima, zabilježba prijave i prigovora izbrisat će se zajedno s provođenjem upisa. Sud će po službenoj dužnosti izbrisati sve zabilježbe prijave i prigovora o kojima nije postignut sporazum nakon isteka roka od 30 dana od dana dostave rješenja o osnovanosti istih, a i prije ako su zamijenjene zabilježbom spora.
- (3) Ako u otvorenom roku za ispravak nisu podneseni prijave ili prigovori, sud će brisati zabilježbu tijekom roka za ispravak iz članka 197. ovoga Zakona bez provođenja rasprave po službenoj dužnosti.

Tužba za ispravak

Članak 207.

- (1) Zahtijevati ispravak upisa u zemljišnu knjigu pokretanjem parnice ili drugoga postupka pred nadležnim tijelom (tužba za ispravak) imaju pravo:

- osobe čijim prijavama ili prigovorima sud nije u cijelosti ili dijelu udovoljio u ispravnom postupku u roku od 30 dana od dana zaprimanja rješenja
- osobe čiji je upis ili prvenstveni red upisa odlukom donesenom u ispravnom postupku sud naredio izmijeniti, nadopuniti ili izbrisati.

(2) Pravo tužbom zahtijevati ispravak prestaje protekom rokova određenih ovim Zakonom za podizanje brisovne tužbe, s tim da trogodišnji rok počinje teći od časa provedbe spornoga upisa, odnosno otkad je dostavljeno rješenje o odbijanju prijave ili prigovora.

(3) Na tužbu za ispravak na odgovarajući se način primjenjuju pravila po kojima se u slučaju brisovne tužbe štite osobe koje su postupale s povjerenjem u potpunost i istinitost zemljišnih knjiga.

(4) Na tužbu za ispravak na odgovarajući se način primjenjuju pravila ovoga Zakona o zabilježbi spora.

Glava 2. DOPUNA ZEMLJIŠNE KNJIGE

Članak 208.

(1) Kada se utvrdi da u zemljišnu knjigu nisu upisana sva zemljišta katastarske općine za koju se vodi zemljišna knjiga, postupak dopune zemljišne knjige provodi sud na čijem području se nalazi katastarska općina za koju se zemljišna knjiga dopunjuje, a na temelju podataka postojećeg katastarskog operata.

(2) U postupku iz stavka 1. ovoga članka sud sastavlja zemljišnoknjižni uložak bez održavanja rasprave.

(3) U postupku iz stavka 1. ovoga članka posjedovnica se sastavlja na temelju prijavnog lista koji je pregledalo i potvrdilo tijelo nadležno za katastar ili na temelju postojećeg katastarskog operata, a vlastovnica i teretovnica se sastavljaju odgovarajućom primjenom članaka 191. do 194. ovoga Zakona.

(4) Na postupak dopune zemljišne knjige na odgovarajući način se primjenjuju odredbe članaka 195. do 207. ovoga Zakona.

Glava 3. OBNOVA ZEMLJIŠNOKNJIŽNOG ULOŠKA

Članak 209.

(1) Zemljišnoknjižni ulošci koji su nečitki ili oštećeni do te mjere da se sa sigurnošću ne može utvrditi stanje zadnjeg upisa ostaju upisani kao ručno vođena zemljišna knjiga i ne vode se kao dio zemljišne knjige iz članka 6. stavka 1. ovoga Zakona.

(2) Za uloške iz stavka 1. ovoga članka sud će provesti po službenoj dužnosti postupak obnove na temelju stanja zemljišne knjige, zbirke isprava, spisa, kao i drugih mogućih isprava (npr. potpunog zemljišnoknjižnog izvatka koji je potvrdio nadležni sud prije oštećenja knjige i sl.).

(3) Ako postupak iz stavka 2. ovoga članka nije moguće provesti, sud po službenoj dužnosti provodi postupak obnove za sve katastarske čestice upisane u tom ulošku po pravilima propisanim za obnovu zemljišne knjige.

Glava 4. POJEDINAČNI ISPRAVNI POSTUPAK

Članak 210.

(1) Pojedinačni ispravni postupak je poseban zemljišnoknjižni postupak u kojem se ispravljaju zemljišnoknjižni upisi, a provodi se kad za to postoji opravdani razlog. Pojedinačni ispravni postupak može se provesti glede jednog ili više zemljišnoknjižnih uložaka.

(2) Na pojedinačni ispravni postupak na odgovarajući se način primjenjuju odredbe o sastavljanju uložaka i ispravnom postupku u postupku osnivanja i obnove zemljišne knjige.

(3) Opravdani razlog za vođenje pojedinačnog ispravnog postupka postoji kad je nekom ispravom učinjeno vjerojatnim da nekoj osobi pripada pravo koje nije u njezinu korist upisano i radi čijeg bi upisa trebalo ispraviti određene zemljišnoknjižne upise, a radi se o pravu koje po odredbama ovoga Zakona može biti predmet zemljišnoknjižnog upisa.

Članak 211.

(1) Pojedinačni ispravni postupak pokreće se na prijedlog osobe koja ima pravni interes.

(2) U prijedlogu za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka treba biti točno označeno u kojem se smislu zahtijeva ispravljanje zemljišnoknjižnog uložka, koji bi se zemljišnoknjižni upisi u tom ulošku, na koji način i u čiju korist trebali ispraviti. U prijedlogu za otvaranje moraju se navesti činjenice na kojima se prijedlog temelji (npr. temelj stjecanja, povijest stjecanja i slično). Uz prijedlog se može podnijeti i nacrt ispravljenog zemljišnoknjižnog uložka.

(3) Prijedlog iz stavka 2. ovoga članka mora sadržavati ime i prezime, adresu i osobni identifikacijski broj osobe u čiju se korist traži ispravak upisa u zemljišnoj knjizi. U prijedlogu iz stavka 2. ovoga članka ne moraju se navesti osobe protiv kojih se traži ispravak upisa (protustranke).

(4) Prijedlogu treba priložiti isprave iz kojih proizlazi opravdanost pokretanja pojedinačnog ispravnog postupka, odnosno isprave kojima se dokazuje osnovanost prijedloga (npr. isprave o prijenosu ili osnivanju knjižnih prava u korist podnositelja prijedloga koje ne ispunjavaju sve pretpostavke za valjanost tabularne isprave, izvaci iz katastra zemljišta o posjedniku nekretnine, javno ovjerovljene izjave zemljišnoknjižnog vlasnika ili njegovih nasljednika kojima se potvrđuje pravo predlagatelja i sl.).

(5) Ako se u pojedinačnom ispravnom postupku predlaže upisati pravo vlasništva, prijedlogu treba priložiti podatak o povijesti promjena u katastarskom operatu koji je u službenoj upotrebi za katastarsku česticu na kojoj se predlaže upis, osim kada je predmet postupka pravo vlasništva na posebnom dijelu nekretnine (etažno vlasništvo).

(6) Ako bi se u ispravnom postupku morali promijeniti podaci u posjedovnici, prijedlogu treba priložiti prijavni list koji je pregledalo i potvrdilo tijelo nadležno za katastar, u protivnom prijedlog će se odbaciti i naložit će se upis zabilježbe odbačenog prijedloga.

(7) S prijedlogom na temelju kojega je doneseno rješenje o pokretanju ispravnog postupka postupa se u daljnjem tijeku ispravnog postupka kao s prigovorom odnosno prijavom podnesenom u ispravnom postupku, ako ovim odredbama nije propisano drugačije.

(8) Odluku povodom prijedloga za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka i odluku povodom prijave i prigovora podnesenih u ispravnom postupku donosi sudac ili sudski savjetnik pod nadzorom suca.

Članak 212.

(1) Na temelju rješenja suda o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka u dijelu zemljišne knjige na koji se ispravak odnosi, zabilježit će se da je otvoren pojedinačni ispravni postupak. Ta će se zabilježba izbrisati po službenoj dužnosti istodobno s brisanjem prijave i prigovora zaprimljenih u postupku.

(2) Zabilježba iz stavka 1. ovoga članka ne sprječava daljnje upise u zemljišnu knjigu.

(3) Upisi provedeni nakon zabilježbe iz stavka 1. ovoga članka će se brisati po službenoj dužnosti ako njihov sadržaj bude suprotan upisu koji će se odrediti povodom rješenja. O brisanju upisa obavijestit će se nositelje čija prava prestaju brisanjem, a nezadovoljnu stranku uputiti da svoja navodna prava ostvaruje u parnici tužbom za ispravak.

(4) Rješenje o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka donijet će se u roku od 30 dana od dana zaprimanja urednog prijedloga.

(5) Ako pojedinačnom ispravnom postupku prethode plombe ranijeg reda prvenstva, rješenje o otvaranju donijet će se u roku od 30 dana od dana brisanja zadnje plombe koja je prethodila prijedlogu.

Članak 213.

(1) Rješenje iz članka 212. stavka 1. ovoga Zakona sadrži oglas kojim će sud po službenoj dužnosti, bez odgađanja, objaviti:

– da je glede zemljišnoknjižnog uloška br. ----, katastarska općina ----- u kojem su u korist ----- (podaci o knjižnom vlasniku) upisana nekretnina (katastarske čestice) broj --- na prijedlog ----- (podaci o predlagatelju) otvoren pojedinačni ispravni postupak kojim predlagatelj zahtijeva da se u navedenom ulošku provedu i isprave sljedeći upisi: -----
----- (navesti sve navode iz prijedloga glede upisa koji se zahtijevaju u vezi sa zemljišnoknjižnim uloškom, a po potrebi navesti i nacrt ispravljenog zemljišnoknjižnog uloška)

– da se sve osobe koje se protive da se zemljišnoknjižni uložak na predloženi način ispravi, koje smatraju da bi u zemljišnoknjižni uložak trebalo upisati nešto što nije predloženo ili da bi trebalo izmijeniti ili ispraviti neki upis pozivaju da stave zemljišnoknjižnom sudu svoje prijave prijedloga za upis odnosno svoje prigovore u određenom roku (rok za ispravak) čiji početak i kraj moraju u oglasu biti izričito navedeni određivanjem kalendarskog dana

– da, ako nisu zaprimljene prijave i prigovori, a stanje spisa i zemljišne knjige ukazuje na opravdanost prijedloga, sud može donijeti odluku bez održavanja rasprave.

(2) Prigovori ili prijave mogu se podnijeti u roku od 30 dana računajući od dana objave oglasa na e-Oglasnoj ploči.

(3) Oglas će se objaviti na trošak predlagatelja na e-Oglasnoj ploči, oglasnoj ploči suda, nadležnog ureda za katastar, jedinice lokalne samouprave ili na drugi odgovarajući način.

Članak 214.

(1) Rješenje o otvaranju ispravnog postupka dostavit će se podnositelju prijedloga, osobama iz čijeg se upisa nedvojbeno zaključuje da bi dostava bila moguća te osobama koje su upise u zemljišnu knjigu zahtijevale nakon zabilježbe iz članka 212. ovoga Zakona.

(2) Rješenje iz stavka 1. ovoga članka dostavlja se isključivo radi obavijesti. Neuredna dostava ne sprječava daljnji postupak.

Članak 215.

(1) Protiv rješenja o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka nije dopuštena posebna žalba.

(2) U uputi o pravnom lijeku naznačit će se da osobe koje za to imaju pravni interes, svoja prava mogu ostvarivati u ispravnom postupku podnošenjem prijave ili prigovora u roku otvorenom za ispravak, odnosno u parnici pred sudom ili u postupku pred drugim nadležnim tijelom, nakon što pojedinačni ispravni postupak bude zaključen.

(3) Protiv rješenja kojim se prijedlog za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka odbija ili odbacuje dopušten je prigovor.

(4) Na prigovor iz stavka 3. ovoga članka na odgovarajući način se primjenjuju odredbe Glave 6. ovoga Zakona.

Članak 216.

(1) Glede podnesenih prijava i prigovora povodom podnesenog prijedloga za pojedinačni ispravni postupak primjenjuju se odredbe članka 198. ovoga Zakona o obliku i sadržaju prijave i prigovora te o zabilježbi prijave i prigovora.

(2) Smatra se da su prijedlog za pokretanje ispravnog postupka, prijave i prigovori pristigli u istom prvenstvenom redu.

(3) Uz podnesene prijave i prigovore, stranka je dužna priložiti sve isprave na kojima temelji prijedlog.

Članak 217.

(1) Sud može, i bez provođenja rasprave za ispravak, donijeti odluku u pojedinačnom ispravnom postupku, ako nisu zaprimljene prijave i prigovori, a stanje spisa i zemljišne knjige ukazuje na opravdanost prijedloga.

(2) Odluku iz stavka 1. ovoga članka sud je dužan donijeti u roku od 30 radnih dana od dana proteka zadnjeg dana roka za podnošenje prijave i prigovora.

Članak 218.

(1) Na raspravu za ispravak, odlučivanje o prijavama i prigovorima, na provedbu upisa u pojedinačnom ispravnom postupku te na tužbu za ispravak na odgovarajući način se primjenjuju pravila iz članaka 198. do 207. ovoga Zakona, a u svojstvu stručnog pomagača sud može pozvati i ovlaštenog inženjera geodezije koji je izradio prijavni list za provedbu u zemljišnoj knjizi.

(2) Ako su zaprimljene prijave i prigovori ili sud smatra da je potrebno održati raspravu, rasprava za ispravak mora se održati u roku od 60 dana od dana proteka zadnjeg dana roka za podnošenje prijave i prigovora. Rješenje će se donijeti na raspravi za ispravak, a najkasnije u roku od osam dana od dana održavanja rasprave za ispravak.

(3) Uz poziv za raspravu sud može pozvati stranke da najkasnije na raspravu, dostave isprave za koje sud smatra da su bitne za donošenje odluke o prijavi odnosno prigovoru.

Glava 5.

POJEDINAČNO PREOBLIKOVANJE

Članak 219.

Pojedinačno preoblikovanje zemljišnih knjiga u BZP provodi se za jednu ili više katastarskih čestica kada su podaci iz zemljišne knjige i podaci iz katastarskog operata identični u odnosu na broj, površinu i izgrađenost katastarske čestice te upisanim nositeljima prava na nekretninama.

Članak 220.

(1) Ministar nadležan za poslove pravosuđa u sporazumu s čelnikom središnjeg tijela državne uprave mjerodavne za katastar odredit će odlukom početak pojedinačnog preoblikovanja zemljišnih knjiga za određeni sud.

(2) Odluka iz stavka 1. ovoga članka se objavljuje na e-Oglasnoj ploči, oglasnoj ploči nadležnog suda i tijela nadležnog za katastar, na mrežnim stranicama ministarstva nadležnog za poslove pravosuđa i jedinice lokalne samouprave ili na drugi prikladan način.

(3) Odluka o početku postupka pojedinačnog preoblikovanja sadrži: naziv suda, zemljišnoknjižnog odjela i tijela nadležnog za katastar koji provode postupak, ime katastarske općine u kojoj se provodi postupak, dan početka postupka.

Članak 221.

Prije donošenja odluke iz članka 219. ovoga Zakona provodi se postupak analize usklađenosti podataka o katastarskim česticama. Nakon izvršene analize katastarske čestice se svrstavaju u dvije grupe:

1. katastarske čestice potpuno identične u odnosu na podatke zemljišne knjige i katastarskog operata o broju i površini, a koje zemljišnoknjižni referent mora provjeriti i potvrditi prije prijenosa u BZP i
2. katastarske čestice čiji se podaci u zemljišnoj knjizi i katastarskom operatu razlikuju u odnosu na podatke o broju i površini katastarske čestice, te nisu podobne za preoblikovanje bez provedbe prethodnog postupka usklađenja.

Članak 222.

Postupak pojedinačnog preoblikovanja provodi ovlašteni zemljišnoknjižni referent ili zemljišnoknjižni referent pod nadzorom ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta.

Članak 223.

Kod provođenja postupka pojedinačnog preoblikovanja broj zemljišnoknjižnog uložka podobnog za pojedinačno preoblikovanje ostaje isti i u BZP-u.

Članak 224.

(1) Prilikom preoblikovanja zemljišne knjige prenijet će se u BZP svi upisi koji se odnose na podatke o nositeljima knjižnih prava, pravnim činjenicama i osobnim odnosima, a s onim sadržajem i u onom obliku koji odgovara pravilima o vođenju glavne knjige.

(2) Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka neće se prenijeti:

- upisi čiji sadržaj ne može biti predmetom zemljišnoknjižnoga upisa (nedopušteni upisi)
- upisi koji se s velikom vjerojatnošću mogu smatrati bespredmetnima, jer pravo koje im je predmetom ili na koje se oni odnose, ne postoji ili se trajno ne može faktično izvršavati ili je zastarjelo ili je to hipoteka od čijega je upisa proteklo najmanje trideset godina, a vrijednost njome osigurane tražbine je očito neznatna.

(3) Kad na temelju posebnoga zakona neko knjižno pravo bude zamijenjeno drugim, u BZP će se prema odredbama toga zakona, a ne dirajući u ostale upise, s istim prvenstvenim redom prilikom prenošenja unijeti to drugo pravo, što se ne smatra osnivanjem novoga prava.

Članak 225.

Kada postoje odstupanja u podacima zemljišne knjige i podacima katastra za jednu ili više katastarskih čestica u odnosu na izgrađenost, pojedinačno preoblikovanje će se izvršiti uz provjeru i potvrdu zemljišnoknjižnog referenta samo ako je podatak o broju zgrada u katastru jednak ili veći u odnosu na podatak o broju zgrada u zemljišnoj knjizi.

Članak 226.

(1) Kada postoje odstupanja u podacima o upisanim nositeljima prava u zemljišnoj knjizi i katastarskom operatu, a u zemljišnoj knjizi je upisano etažno vlasništvo (etažni uložak), pojedinačno preoblikovanje će se izvršiti, bez obzira na postojeće upise o nositeljima prava u katastarskom operatu.

(2) Kada se prijavni list pregledan i potvrđen od tijela nadležnog za katastar provede u zemljišnoj knjizi, katastarske čestice upisane tim prijavnim listom prenijet će se u BZP.

Članak 227.

(1) Kada je u katastarskom operatu nositelj prava na nekretninama upisan s različitom adresom nego u zemljišnoj knjizi, a zemljišnoknjižni referent utvrdi da se radi o istovjetnoj osobi, preuzet će se noviji podatak o adresi.

(2) Kada je u katastarskom operatu upisan osobni identifikacijski broj nositelja prava na nekretninama, a u zemljišnoj knjizi nije, preuzet će se osobni identifikacijski broj iz katastarskog operata, ako zemljišnoknjižni referent utvrdi da se radi o istovjetnoj osobi.

Članak 228.

(1) Kada se jedan zemljišnoknjižni uložak sastoji od više katastarskih čestica, a neke od njih nisu podobne za pojedinačno preoblikovanje, te će se katastarske čestice po službenoj dužnosti otpisati u novi zemljišnoknjižni uložak na način propisan u članku 182. i 183. ovoga Zakona, dok će se katastarske čestice u postojećem zemljišnoknjižnom ulošku koje su podobne za pojedinačno preoblikovanje, prenijeti u BZP.

(2) O postupku preoblikovanja iz stavka 1. ovoga članka donijeti će se posebno rješenje o otpisu protiv kojeg nije dopušten prigovor.

(3) Za postupak preoblikovanja iz stavka 1. ovoga članka podobne su samo one katastarske čestice na kojima ne postoje tereti.

Članak 229.

Za katastarske čestice iz članka 221. točka 2. ovoga Zakona postupak pojedinačnog preoblikovanja provodi se tek nakon što se u nekom od postupaka propisanih odredbama ovoga Zakona stanje u zemljišnoj knjizi uskladi sa stanjem u katastarskom operatu.

Članak 230.

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

Ispravak

Članak 231.

(1) Ako se prilikom preoblikovanja u BZP nije postupilo po pravilima o prenošenju upisa, na prijedlog ili po službenoj dužnosti provest će se ispravci na temelju posebnoga rješenja suda. Isto vrijedi i ako je propušteno prenijeti neki upis.

(2) Na prijedlog će se upisati i upisi koji kao bespredmetni nisu preoblikovani.

(3) Na zahtjev će se izdati rješenje o brisanju upisa koji je ocijenjen nedopuštenim, a to vrijedi i kad je postupljeno prema članku 224. stavku 3. ovoga Zakona.

(4) Ako je postupljeno prema članku 227. ovoga Zakona, stranka može podnijeti prijedlog da za ispravak na način da se upis u vlastovnici ili teretovnici vrati na stanje koje je bilo prije postupka pojedinačnog preoblikovanja.

Članak 232.

(1) Ako se ispravkom dira u knjižna prava trećih koja su bila upisana nakon preoblikovanja zemljišne knjige u BZP, ispravak je dopušten samo ako prijedlog stigne zemljišnoknjižnom sudu u roku od 6 mjeseci od dana preoblikovanja u BZP-a ili se unutar toga roka provede ispravak po službenoj dužnosti.

(2) Odredbama stavka 1. ovoga članka ne dira se u mogućnost da se tužbom zahtijeva brisanje prema odredbama ovoga Zakona o brisovnoj tužbi, niti se dira u zaštitu koju uživa poštteni stjecatelj.

Postupak s neriješenim zemljišnoknjižnim predmetima

Članak 233.

(1) Zemljišnoknjižni predmeti koji nisu riješeni u trenutku otvaranja BZP-a, kao i zemljišnoknjižni podnesci koji zemljišnoknjižnom sudu stignu u roku iz članka 230. stavka 1. ovoga Zakona, usporedit će se i s knjižnim stanjem u glavnoj knjizi vođenoj prije preoblikovanja. Pokaže li se potreba za ispravkom upisa prenesenih u BZP-a na odgovarajući će se način primijeniti odredbe članka 231. i 232. ovoga Zakona.

(2) Zemljišnoknjižni predmeti koji nisu riješeni u trenutku pojedinačnog preoblikovanja u BZP, a odnose se na drugi odjeljak posjedovnice, vlastovnicu i teretovnicu, ne priječe prelazak čestica u BZP.

(3) Zemljišnoknjižne predmete koji nisu riješeni u trenutku pojedinačnog preoblikovanja u BZP, a odnose se na prvi odjeljak posjedovnice, potrebno je riješiti prije prelaska čestica u BZP.

Članak 234.

Pobliže odredbe o pojedinačnom preoblikovanju zemljišne knjige u BZP te postupak i način preoblikovanja, kao i druga pitanja, uredit će se pravilnikom.

Članak 235.

- (1) Poslovi osnivanja, obnove i dopune zemljišne knjige, kao i poslovi pojedinačnog preoblikovanja zemljišne knjige u BZP su poslovi od interesa za Republiku Hrvatsku i financiraju se iz sredstava proračuna i (ili) drugih izvora, a sve temeljem odluke o osnivanju ili obnovi zemljišne knjige, odnosno odluke o pojedinačnom preoblikovanju za određenu katastarsku općinu.
- (2) U osiguranju sredstava iz stavka 1. ovoga članka mogu sudjelovati jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravne osobe koje upravljaju javnim dobrom u općoj uporabi, kao i pravne osobe koje obavljaju djelatnosti određene posebnim zakonima kao javne usluge.
- (3) Financijska sredstva iz stavka 2. ovoga članka osiguravaju se sporazumom sklopljenim između ministarstva nadležnog za poslove pravosuđa i osoba iz stavka 2. ovoga članka.
- (4) Sporazumom iz stavka 3. ovoga članka osiguravaju se sredstva za financiranje svih troškova osnivanja ili obnove zemljišnih knjiga te pojedinačnog preoblikovanja, u dogovorenim omjerima ili u cijelosti.
- (5) Sredstva se uplaćuju na račun suda koji provodi postupak osnivanja ili obnove zemljišne knjige, odnosno pojedinačnog preoblikovanja, i mogu se koristiti samo za tu namjenu.
- (6) Prijedlog sporazuma pripremaju tijela iz stavka 2. ovoga članka.

Odgovornost države

Članak 236.

- (1) Republika Hrvatska objektivno odgovara za štete prouzročene pogreškama u vođenju zemljišnih knjiga.
- (2) Odgovornost Republike Hrvatske za štetu iz stavka 1. ovoga članka isključena je kad je šteta prouzročena neotklonjivim događajem, ali ona postoji ako je šteta prouzročena manom ili nedostatkom računalnoga programa ili zakazivanjem računala.
- (3) Odredbama stavka 1. i 2. ovoga članka ne dira se u pravila o odgovornosti sudaca i službenika za štetu.

DIO PETI
PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**Članak 237.**

Ministar nadležan za poslove pravosuđa i čelnik središnjeg tijela državne uprave mjerodavne za katastar odluke iz članka 16. stavka 3. ovoga Zakona donijet će u roku od godine dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

Članak 238.

(1) Sud u kojem se za pojedine katastarske općine ne vode zemljišne knjige, dužan je za te katastarske općine zemljišne knjige osnovati u roku od pet godina od dana stupanja na snagu ovoga zakona.

(2) Danom stupanja na snagu ovog Zakona kartoni zemljišta i polozi isprava smatrat će se prijedlogom za donošenje odluke o osnivanju zemljišnoknjižnog uložka u postupku osnivanja zemljišne knjige.

(3) Sud u kojem se za pojedine katastarske općine ne vode zemljišne knjige već se vode kartoni zemljišta i polozi isprava, za te katastarske općine sud dužan je u roku od tri godine od dana stupanja na snagu ovoga Zakona, osnovati zemljišnu knjigu.

Članak 239.

(1) Smatra se da zemljišnoknjižni referenti koji imaju višu stručnu spremu upravnopravnog ili društvenog smjera i tri godine radnog iskustva na poslovima zemljišnoknjižnog referenta ili srednju stručnu spremu i pet godina radnog iskustva na poslovima zemljišnoknjižnog referenta, a na dan stupanja na snagu ovoga Zakona rade u zemljišnoknjižnom sudu ispunjavaju uvjete i mogu pristupiti polaganju ispita za ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta i biti imenovani za ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta u postupku utvrđenom u pravilniku iz članka 125. stavka 5. ovoga Zakona.

(2) Zemljišnoknjižni referent koji je prije stupanja na snagu ovoga Zakona položio ispit za ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta, imenovat će se ovlaštenim zemljišnoknjižnim referentom postupku utvrđenom u pravilniku iz članka 125. stavka 5. ovoga Zakona.

Članak 240.

(1) Ministar nadležan za poslove pravosuđa donijet će pravilnik o unutarnjem ustroju zemljišnoknjižnih sudova, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim sudova sukladno odredbama ovoga Zakona (Zemljišnoknjižni poslovnik) u roku od dvanaest mjeseci od stupanja na snagu ovoga Zakona.

(2) Pravilnike iz članka 19. stavka 4., članka 27. stavka 4., članka 32. stavka 2., članka 104. stavka 3., 4. i 8., članka 124. stavka 2., članka 125. stavka 5., članka 140. stavka 6. i članka 234. ovoga Zakona, ministar nadležan za poslove pravosuđa donijet će u roku od dvanaest mjeseci od stupanja na snagu ovoga Zakona.

Članak 241.

Pravilnik o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (Zemljišnoknjižni poslovnik, Narodne novine, br. 81/97, 109/02, 123/02, 153/02, 14/05 i 60/10), Pravilnik o ustrojstvu i djelovanju Baze zemljišnih podataka (Narodne novine, broj: 90/04), Pravilnik o ustroju i djelovanju Zajedničkog informacijskog sustava zemljišnih knjiga i katastra (Narodne novine, broj: 107/10), Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva) (Narodne novine, br. 121/13 i 61/18), Pravilnik o obrascima u zemljišnoknjižnom postupku (Narodne novine, broj 123/04), Pravilnik o mjerilima za rad

zemljišnoknjižnih službenika (Narodne novine, broj 64/12), Pravilnik o polaganju posebnog stručnog ispita i imenovanju ovlaštenih zemljišnoknjižnih referenata (Narodne novine, broj 136/05), Pravilnik o tehničkim i drugim uvjetima elektroničkog poslovanja u zemljišnim knjigama (Narodne novine, br. 119/15 i 23/17) i Poslovnik Zajedničkog informacijskog sustava zemljišnih knjiga i katastra (Narodne novine, broj 112/17) koji su se primjenjivali do dana stupanja na snagu ovoga Zakona, ako nisu u suprotnosti s odredbama ovoga Zakona, primjenjivat će se dok nadležni ministri ne donesu propise za provedbu ovoga Zakona.

Članak 242.

Rokovi koji teku sukladno Zakonu o zemljišnim knjigama (Narodne novine, br. 91/96, 68/98., 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13 i 108/17), nastavljaju teći u skladu s odredbama toga Zakona i nakon stupanja na snagu ovoga Zakona.

Članak 243.

(1) Postupci započeti do stupanja na snagu ovoga Zakona dovršit će se po odredbama Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine, br. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13 i 108/17).

(2) Iznimno od stavka 1. ovoga članka u pojedinačnim ispravnim postupcima u kojima su prijedlozi zaprimljeni prije stupanja na snagu ovoga Zakona, ali do stupanja na snagu ovoga Zakona nije doneseno rješenje o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka, primjenjivat će se odredbe članaka 210. do 219. ovoga Zakona.

Članak 244.

Stupanjem na snagu ovoga Zakona prestaje važiti Zakon o zemljišnim knjigama (Narodne novine, br. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13 i 108/17).

Članak 245.

Ovaj Zakon stupa na snagu osmoga dana od dana objave u Narodnim novinama.

O B R A Z L O Ž E N J E

Uz članak 1.

Ovim se člankom definira da ovaj Zakon uređuje ustrojstvo, vođenje i čuvanje zemljišnih knjiga, predmet i vrste upisa te vođenje zemljišnoknjižnih postupaka.

Uz članak 2.

Ovim člankom utvrđuje se da se izrazi koji se koriste u ovome Zakonu, a imaju rodno značenje, odnose jednako na muški i ženski rod.

Uz članak 3.

Stavkom 1. ovoga članka propisuje da se o pravnom stanju nekretnina na području Republike Hrvatske vode zemljišne knjige, a stavci 2.-4. uređuju predmet upisa u zemljišne knjige.

Uz članak 4.

Ovim člankom definira se pojam zemljišta i pravnog jedinstva nekretnine.

Uz članak 5.

Ovim člankom uređuje se stvarna i mjesna nadležnost u vođenju zemljišnih knjiga i zemljišnoknjižnim postupcima.

Uz članak 6.

Ovim člankom propisuje se da se zemljišna knjiga vodi elektronički u Zajedničkom elektroničkom sustavu zemljišnih knjiga i katastra (u daljnjem: ZIS). Nadalje, člankom se definira ZIS, te propisuje da se usklađeni podaci zemljišne knjige i katastra vode u Bazi zemljišnih podataka (u daljnjem tekstu: BZP), unutar ZIS-a. Također, definira se način vođenja podataka u BZP-u, na način da podatke o imenu katastarske općine, broju katastarske čestice, obliku, površini, izgrađenosti i načinu uporabe vodi tijelo nadležno za katastar, a sudovi vode podatke o nositeljima knjižnih prava, pravnim činjenicama i osobnim odnosima.

Uz članak 7.

Ovim člankom propisuje se načelo javnosti zemljišne knjige.

Uz članak 8.

Ovim člankom definiraju se načelo potpunosti i načelo povjerenja u zemljišne knjige.

Uz članak 9.

Ova odredba propisuje da se zemljišna knjiga temelji na podacima katastarskog operata odnosno katastarske izmjere te da se odredbe ovoga Zakona na odgovarajući način primjenjuju na sve katastre ako su podaci iz njih mjerodavni za zemljišnu knjigu.

Uz članak 10.

Ovim člankom propisuje se da prvi odjeljak posjedovnice, mora biti u skladu s oznakama u katastarskom operatu, ali ako postoji razlika, mjerodavne su oznake u zemljišnoj knjizi. Naime, do uspostave BZP-a postoje određena odstupanja u odnosu na ime katastarske općine, broj, površinu i izgrađenost katastarske čestice u zemljišnoj knjizi u odnosu na katastarski operat. Nadalje, propisuje da obveza suda da po službenoj dužnosti, a nakon što tijelo nadležno za katastar dostavi prijavni list o promjeni o katastarskom operatu, tu promjenu provede u zemljišnoj knjizi.

Uz članak 11.

Propisuje se obveza međusobnog obavješćavanja između suda i tijela nadležnog za katastar elektroničkim putem.

Uz članak 12.

Propisuje se sastav zemljišne knjige.

Uz članak 13.

Ovim člankom propisuje se kako će se ručno vođena glavna knjiga prenijeti u elektronički oblik i pohraniti u ZIS te, a nakon prenošenja u elektronički oblik, ručno vođena zemljišna knjiga pohranit će se u središnji arhiv zemljinih knjiga.

Također, propisano je prenošenje isprava iz ručno vođene zbirke isprava u elektronički oblik, na zahtjev.

Ovim odredbama vrijedna povijesna građa zemljišnih knjiga pokušava se trajno sačuvati jer se ista stalnom uporabom oštećuje.

Uz članak 14.

Ovom se odredbom propisuje da se upisi provode samo u glavnoj knjizi.

Nadalje, kada je zakonom propisano da je za stjecanje, prenošenje i ukidanje prava nužan upis u zemljišnu knjigu, ta se pretpostavka ispunjava samo upisom u zemljišne knjige (konstitutivan upis), ali upis se može zahtijevati i u slučaju kada upis nema konstitutivan već deklaratoran učinak.

Uz članak 15.

Ovim člankom propisuje se i uređuju načelo preglednosti zemljišnih knjiga na način da se u glavnu knjigu upisuje samo bitan sadržaj zemljišnoknjižnog upisa, a ako se bitni sadržaj ne mogu ukratko izraziti, propisano je da će se u glavnoj knjizi pozvati na određena mjesta u zbirci isprava.

Uz članke 16.-18.

Ovim člancima uređen je sastav zemljišne knjige.

Uz članke 19.-23.

Ovim člancima uređen je sadržaj zemljišnoknjižnih uložaka. Nadalje, člankom 19. stavcima 2. i 3. propisuje se i da su podulošci knjige položenih ugovora dio zemljišne knjige te se odnose na suvlasnički dio cijelog zemljišnoknjižnog tijela.

Uz članak 24.

Stavkom 1. ovoga članka propisuje se da je glavna knjiga elektronički dostupna, dok se stavkom 2. ovoga članka propisuje da na koji način se može ostvariti uvid u glavnu knjigu.

Uz članak 25.

Ovim člankom propisuje se da se uvid u glavnu knjigu može ostvariti i putem mrežnih stranica ministarstva nadležnog za poslove pravosuđa.

Uz članak 26.

Ovim člankom propisuje se na koji način se može pribaviti izvornik zemljišnoknjižnog izvotka i to u stavku 1. ovoga članka propisuje se da ga može izdati svaki sud neovisno o mjesnoj nadležnosti, stavkom 2. ovoga članka da ga može izdati javni bilježnik ili odvjetnik

kao ovlašten korisnik sustava u primjenu u poslovanju u suda, a stavkom 3. ovoga članka da sve osobe koje imaju pristup putem sustava e-Građanin mogu same pribaviti izvornik.

Uz članak 27.

Ovim člankom se utvrđuje ograničeni krug osoba koje imaju pravo na pristup i pretraživanje podataka za sve katastarske općine po nazivu/imenu nositelja knjižnih prava ili osobnom identifikacijskom broju. Krug je ograničen na tijela sudbene vlasti i nadležno državno odvjetništvo kada je to potrebno u pripremi ili vođenju određenog sudskog ili upravnog postupka te Ministarstvo financija, Porezna uprava neposredno pri obavljanju poslova iz svoje nadležnosti. Ostalim upravnim tijelima može se omogućiti pristup i pretraživanje ovih podataka temeljem odluke ministra nadležnog za poslove pravosuđa kada im je to potrebno za obavljanje poslova iz njihove nadležnosti. Način pristupa, ovlasti i odgovornosti osoba uređuju se pravilnikom koji donosi ministar nadležan za poslove pravosuđa.

Uz članak 28.

Odredbama ovoga članka uređuje se sadržaj zbirke isprava kao i način vođenja iste.

Uz članak 29.

Ovim člankom propisuje se način uspostave elektroničke zbirke isprava kao i sadržaj iste. Nadalje, izričito je propisano da ispisi i prijepisi iz elektroničke zbirke isprava imaju dokaznu snagu javnih isprava.

Uz članak 30.

Ovim člankom uređen je sadržaj te način pohrane i vođenja elektroničke zbirke rješenja.

Uz članak 31.

Propisuje se da za svaku glavnu knjigu postoji zbirka katastarskih planova u ZIS-u.

Uz članak 32.

Uređuju se pomoćni popisi koje zemljišnoknjižni sud vodi.

Uz članak 33.

Ovim člankom propisuju se i definiraju vrste upisa u zemljišnu knjigu.

Uz članak 34.

Ovim člankom propisuje se koja prava su predmet uknjižbe i predbilježbe, te upis zabilježbe ograničenja, roka ili uvjeta kojima su prava koja se uknjižuju odnosno predbilježuju eventualno podvrgnuta.

Uz članak 35.

Ovim se člankom propisuju određene posebnost u pogledu upisa prava vlasništva i to način upisa suvlasništva, etažnog vlasništva, zajedničkog vlasništva, vlasništva ograničenog rokom te slučajeve kada je predmet upisa od posebnog interesa za Republiku Hrvatsku. Nadalje, stavcima 7. – 9. ovoga članka propisan je način spajanja suvlasničkih udjela kada je jedna osoba upisana u više suvlasničkih udjela na jednoj nekretnini.

Uz članak 36.

Ovim se odredbama propisuju posebnosti u pogledu upisa služnosti i stvarnih tereta.

Uz članak 37.

Ovim se odredbama propisuje na koji se način upisuje pravo građenja u zemljišnoj knjizi.

Uz članke 38.-41.

Propisuju se posebnosti u pogledu upisa založnog prava (hipoteke).

Uz članak 42.

Ovim člankom propisuju se posebnosti u pogledu upisa prava nazadkupa, prvokupa, najma, zakupa i koncesije. Nadalje, propisuje se upis građevine izgrađene na pravu koncesije odgovarajućom primjenom odredbi o pravu građenja.

Uz članak 43.

Ovom odredbom uređuju se učinci zemljišnoknjižnih zabilježbi.

Uz članke 44.-46.

Ovim člancima uređeno je pravilo knjižnog prednika te načini na koji se ovo pravilo ispunjava.

Uz članke 47.-48.

Ovim odredbama propisuju se opće pretpostavke za valjanost isprava koje su temelj za upis u zemljišnu knjigu.

Osobni identifikacijski broj se propisuje kao opća pretpostavka za valjanost ugovora. Nadalje, člankom 48. stavkom 6. propisane se iznimke od opće pretpostavke za valjanost isprave za upis i to u odnosu na isprave koje su sastavljane prije 1. siječnja 2009. Datum 1. siječnja 2009. uzet je kao prijelomni jer su upravo na taj dan stupile na snagu Izmjene i dopune Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj 152/08.) koje su propisale da sve isprave sastavljane nakon stupanja na snagu tog Zakona moraju sadržavati osobni identifikacijski broj. Nadalje, člankom 48. stavkom 6. propisano je da isprave sastavljane nakon 1. siječnja 2009. ne moraju sadržavati osobni identifikacijski broj samo ako je to propisano posebnim propisom. Primjerice Zakonom o nasljeđivanju propisani su određeni slučajevi kada rješenje o nasljeđivanju ne mora sadržavati osobni identifikacijski broj.

Uz članke 49.-55.

Ovim člancima uređuje se načelo prvenstva za upis u zemljišnu knjigu, te na koji način, pod kojim pretpostavkama i u kojem opsegu može doći do promjene u prvenstvenom redu.

Uz članke 56.-59.

Ovim člancima uređene su posebne pretpostavke za valjanost isprave temeljem koje se može dopustiti upis u zemljišnoj knjizi.

Uz članke 60.-63.

Odredbama ovih članaka propisano je u kojim slučajevima će sud dopustiti predbilježbu.

Uz članke 64.-73.

Ovim odredbama propisan je način opravdanja i brisanja predbilježbe te posljedice koje nastupaju opravdanjem odnosno brisanjem predbilježbe. Nadalje, propisuje se mogućnost i način na koji se može produžiti rok za opravdanje predbilježbe.

Uz članak 74.

Propisano je da se zabilježbe mogu upisati samo ako su propisane ovim ili drugim zakonom te krug osoba koje su ovlaštene predložiti upis zabilježbe.

Uz članak 75.

Ovim člankom uređene su zabilježbe osobnih odnosa.

Uz članke 76.-81.

Ovim člancima propisane su pretpostavke, učinci te postupak upisa i brisanja zabilježbe prvenstvenog reda.

Uz članke 82.-84.

Propisuju se pretpostavke, učinci te postupak upisa i brisanja zabilježbe otkaza i hipotekarne tužbe.

Uz članke 85.-88.

Propisuju se pretpostavke, učinci te postupak upisa i brisanja zabilježbe spora.

Uz članak 89.

Propisuju se pretpostavke, učinci te postupak upisa i brisanja zabilježbe pokretanja postupka.

Uz članke 90.-91.

Propisuju se pretpostavke, učinci te postupak upisa i brisanja zabilježbe tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji.

Uz članak 92.

Ovim člankom uređene su pretpostavke, učinci te postupak upisa i brisanja zabilježbe izvanrednog pravnog lijeka. Naime, propisana je mogućnost zabilježbe izvanrednog pravnog lijeka kada se on podnosi protiv pravomoćne odluke koja je bila temelj za upis u zemljišnoj knjizi.

Također, propisano je da se upis ove zabilježbe može dopustiti i prije podnošenja izvanrednog pravnog lijeka, ali se u roku od 30 dana od dana predlaganja upisa ove zabilježbe mora sudu dostaviti dokaz da je izvanredni pravni lijek podnesen. Naime, moguće je da stranka koja će podnijeti izvanredni pravni lijek još nije niti zaprimila odluku koja je temelj za upis u zemljišnu knjigu ili još nije uspjela podnijeti izvanredni pravni lijek.

Kod ove zabilježbe naglašeno je da je ona dopuštena samo ako je odluka koja se pobija izvanrednim pravnim lijekom, provedena u zemljišnoj knjizi i to u roku od 15 dana od kada je osoba zaprimila odluku zemljišnoknjižnog suda kojom se dopušta upis temeljem pobijane odluke.

Uvođenjem ove zabilježbe, osigurava se prvenstveni red za provedbu odluke donesene povodom izvanrednog pravnog lijeka i mogućnost uspostave ranijeg zemljišnoknjižnog stanja, ali uz ograničenje da se ova zabilježba odnosi samo na one situacije kada je pobijana odluka upravo bila temelj za upis u zemljišne knjige kako bi se spriječile zlouporabe ovoga instituta i obijesno parničenje.

Uz članak 93.

Propisuju se pretpostavke, učinci te postupak upisa i brisanja zabilježbe imenovanja ili opoziva upravitelja.

Uz članak 94.

Propisuju se pretpostavke, učinci te postupak upisa i brisanja zabilježbe odbijanja ili odbacivanja ovrhe.

Uz članak 95.

Propisuju se pretpostavke, učinci te postupak upisa i brisanja zabilježbe dosude.

Uz članak 96.

Stavkom 1. ovoga članka propisuje se da upise u zemljišnim knjigama rješenjem određuje i provodi mjesno nadležan zemljišnoknjižni sud, dok se člankom 2. propisuje kako su zemljišnoknjižni postupci hitni. Naime, upis u zemljišnu knjigu ima konstitutivan učinak kod stjecanja prava vlasništva temeljem pravnog posla. Također, hitnost u zemljišnoknjižnim postupcima povećava pravnu sigurnost te utječe na povoljniju gospodarsku klimu. Valja napomenuti da je sređeno zemljišnoknjižno stanje preduvjet za sudjelovanje u projektima Europske unije, ali i za odobravanje kredita od strane komercijalnih banaka.

Uz članak 97.

Ovim člankom zemljišnoknjižni postupci se dijele na redovne i posebne zemljišnoknjižne postupke. Posebne zemljišnoknjižne postupke navodi se izričito, a oni postupci koji nisu izričito navedeni, redovni su postupci.

Uz članak 98.

Ova odredba definira propise koje zemljišnoknjižni sud primjenjuje u postupku.

Uz članak 99.

Ovom odredbom propisano je da sud odlučuje bez rasprave i saslušanja stranaka, osim u slučajevima kada je ovim Zakonom drugo određeno.

Uz članak 100.

Stavkom 1. ovoga članka propisano je na koji način se pokreće zemljišnoknjižni postupak. Nadalje, stavkom 2. ovoga članka propisuje se da sud može preporučiti strankama i nadležnom tijelu da zahtijevaju neki upis, ako nađe da bi on bio svrhovit. Naime, kako zemljišnoknjižnom sudu pristupa velik broj neukih stranaka, a radi zaštite povjerenja u zemljišne knjige te kako bi se osiguralo da zemljišne knjige odražavaju stvarno stanje, ova odredba u praksi ima široku primjenu.

Uz članak 101.

Ovom odredbom propisano je da se rokovi određeni ovim Zakonom ne mogu produžiti, niti je dopušten povrat u prijašnje stanje, čime se ne dira u ovlast ostvarivati svoja prava tužbom. U iznimnim slučajevima, rokovi određeni ovim Zakonom mogu se produžiti ako je to dopušteno ovim Zakonom.

Uz članke 102.-103.

Ovim člancima uređuje se koje osobe su ovlaštene za podnošenje prijedloga za upis u zemljišnu knjigu.

Uz članak 104.

Ovom odredbom uređuju se načini podnošenja prijedloga za upis u zemljišnu knjigu kao i mogućnost da ministar nadležan za poslove pravosuđa propiše obrasce na kojima se podnose prijedlozi. Također, propisuje se da javni bilježnici, odvjetnici i nadležno državno

odvjetništvo, kao ovlašteni korisnici informacijskog sustava u primjeni u poslovanju suda, prijedloge podnose elektroničkim putem na način propisan podzakonskim aktom.

Uz članak 105.

Ovom odredbom propisuje se povećanje iznosa sudske pristojbe za one prijedloge za uknjižbu prava vlasništva koji su podneseni nakon proteka roka od 60 dana od dana stjecanja uvjeta za uknjižbu. Nadalje, točno se propisuje da se danom stjecanja uvjeta za uknjižbu smatra dan sklapanja ugovora ili dan izdavanja isprave temeljem koje se uknjižba može dopustiti primjerice datum ovjere javnobilježničkog ugovora, dan izdavanja tabularne isprave i slično. Ovom odredbom povećava se procesna disciplina stranaka, a time i uređuje stanje zemljišne knjige.

Uz članak 106.

Ovom odredbom propisana je obveza drugih sudova, povjerenika suda i drugih nadležnih tijela da isprave koje su temelj za upis dostavljaju elektroničkim putem.

Uz članak 107.

Ovom odredbom uređuje se na koji način će se započeti s vođenjem elektroničkog spisa u sudu te način postupanja s prijedlozima, priložima i ostalim podnescima koji se zaprimaju u pisanom obliku u slučaju kada se spis vodi elektronički.

Uz članak 108.

Odredbom ovoga članka uređuje se način te trenutak upisa i brisanja plombe, kao i objektivna odgovornost Republike Hrvatske za štetu koja nastane primjenom pravila o zaštiti povjerenja u potpunost i istinitost zemljišnih knjiga zbog nepravodobnog unošenja plombe.

Uz članak 109.

Ovaj članak uređuje sadržaj prijedloga za upis i definira koji podnesci se smatraju prijedlozima za upis.

Uz članak 110.

Stavkom 1. ovoga članka propisuje se da se u prijedlogu za upis mora navesti koja vrsta upisa se zahtijeva, a u suprotnom prijedlog prešutno u sebi sadrži prijedlog za onu vrstu upisa (uknjižbu, predbilježbu, zabilježbu) koji je po postojećem zemljišnoknjižnom stanju i priložima prijedloga najpovoljniji za osobu u čiju se korist upis zahtijeva, a moguć je i dopušten.

Nadalje, stavkom 2. ovoga članka propisuje se da prijedlog za uknjižbu sadrži u sebi prešutno i prijedlog za predbilježbu, ako je podnositelj nije izrijekom isključio.

Uz članak 111.

Ovom odredbom propisuje se koji upisi se mogu predložiti jednim prijedlogom.

Uz članak 112.

Ovom odredbom se uređuje koje isprave mogu poslužiti kao temelj za upis u zemljišne knjige.

Uz članak 113.

Ovom odredbom uređuju se situacije u kojima nije dostavljena isprava u izvorniku. Propisano je kada sud sam pribavlja izvornik, a kada i u kojem roku će pozvati stranku da dostavi izvornik isprave. Nadalje, propisano je da se rok za dostavu isprave može produžiti iz opravdanih razloga. Također, propisuje se da, ako izvornik ne bude predan u određenom ili

produženom roku, prijedlog će se odbiti, ali ako je dostavljen dok još prijedlog nije odbijen, ipak će se rješavati o prijedlogu.

Uz članak 114.

Ovom odredbom uređuju se situacije u kojima isprave nisu dostavljene na hrvatskom jeziku odnosno jeziku u službenoj uporabi u sudu.

Uz članak 115.

U stavcima 1. i 2. ovoga članka propisuje se da se upisi u zemljišnoj knjizi provode temeljem rješenja o upisu, a koje rješenje se donosi i kada je upis odredio drugi sud ili drugo nadležno tijelo. Nadalje, u stavcima 3. i 4. ovoga članka propisuje se rok od 15 radnih dana u kojem je zemljišnoknjižni sud dužan donijeti rješenje u redovnom zemljišnoknjižnom postupku.

Uz članak 116.

Propisuje da je za odlučivanje o prijedlogu mjerodavno stanje zemljišne knjige u trenutku kad je taj prijedlog stigao zemljišnoknjižni sudu.

Uz članak 117.

Ovim člankom propisuje se koje sve pretpostavke moraju ispunjavati prijedlog i isprave da bi se upis u zemljišnu knjigu dopustio, odnosno, u kojem opsegu zemljišnoknjižni sud ispituje odluke drugih sudova ili drugih nadležnih tijela.

Uz članak 118.

Ovim člankom propisuje se sadržaj rješenja u zemljišnoknjižnom postupku te na koji način, povodom prijedloga, zemljišnoknjižni sud može odlučiti.

Uz članak 119.

Ovom odredbom propisuje se da se neće dopustiti upis prava ako se istodobno ne zahtijeva upis ugovorenih ograničenja, odnosno dužnosti ili tereta, a iz isprave proizlazi da bi se stjecatelju knjižnoga prava mogao dopustiti upis, ali da su mu ujedno nametnuta ograničenja glede raspolaganja stečenim pravom ili su mu nametnute dužnosti ili tereti glede kojih je ugovoren istodobni upis. Nadalje, propisuje se da upis svih prava mogu zahtijevati obje ugovorne strane.

Uz članak 120.

Ovom odredbom propisuje se način postupanja prilikom odbijanja odnosno odbacivanja prijedloga za upis, tj. propisano je u kojim slučajevima će zemljišnoknjižni sud narediti upis zabilježbe odbijenog odnosno odbačenog prijedloga, a u kojima brisanje plombe.

Uz članak 121.

Ovim člankom propisuje se način ispravka zemljišnoknjižnog rješenja. Naime, premda se u ovom slučaju podredno primjenjuju odredbe Zakona o parničnom postupku, u praksi se pojavilo pitanje može li ovlašteni zemljišnoknjižni referent i sudski savjetnik samostalno donijeti rješenje kojim ispravlja rješenje u zemljišnoknjižnim postupcima. Uvrštavanjem odredbe u ovaj Zakon, ispravak rješenja moći će izraditi osoba koja je donijela rješenje koje se ispravlja.

Uz članke 122.-123.

Propisuje se ovlaštenje za donošenje odluke u zemljišnoknjižnim postupcima.

Uz članak 124.

Ova odredba propisuje da je ministar nadležan za poslove pravosuđa, uređuje organizacijsku strukturu zemljišnoknjižnih službenika, te se propisuje mogućnost preraspodjele službenika.

Uz članak 125.

Ovom odredbom propisani su uvjeti za ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta, obveza izlaska na ispit za ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta te način polaganja ispita kao i imenovanja ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta.

Uz članak 126.

Ovom odredbom uređuje se način na koji se predmeti raspoređuju u rad u zemljišnoknjižnom sudu kao i mogućnost preraspodjele predmeta. Valja naglasiti da su zemljišnoknjižni postupci posebni u odnosu na druge sudske postupke u tome što ako jedan spis prethodi rješavanju drugog, nije niti moguće pristupiti rješavanju kasnije zaprimljenog podneska. Stoga je ovdje propisana šira mogućnost preraspodjele predmeta, a Zemljišnoknjižnim poslovníkom dodatno će se urediti način preraspodjele predmeta.

Uz članke 127.-130.

Ovim odredbama propisano je na koji način i u kojem prvenstvenom redu se provode upisi u zemljišnoj knjizi.

Uz članak 131.

Ovim člankom propisuje se sadržaj upisa, a u stavku 2. se izričito navodi koji osobni podaci se moraju navesti u zemljišnoj knjizi.

Uz članak 132.

Ovim člankom uređuje se sadržaj, način upisa i promjene broja zadnjeg upisa (dnevnika).

Uz članke 133.-135.

Ovim člancima uređen je način i postupak za ispravka grešaka koje nastanu u zemljišnoj knjizi prilikom provedbe (ispravak pogrešne provedbe).

Uz članke 136.-139.

Ovim odredbama uređen je način dostave zemljišnoknjižnih rješenja fizičkim osobama.

Uz članak 140.

Ovim odredbama propisan je način dostave rješenja u zemljišnoknjižnim postupcima pravnim osobama.

Uz članak 141.

Ovim člankom uređuje se postupanje u slučajevima kada se osoba nalazi u inozemstvu, a nije naznačila punomoćnika za primanje pismena u Republici Hrvatskoj.

Uz članak 142.

Ovom odredbom propisano je kojim osobama se dostavlja rješenje u zemljišnoknjižnom postupku.

Uz članak 143.

Ovom odredbom propisan je učinak neuredne dostave na valjanost upisa u zemljišne knjige.

Uz članak 144.

Ovim člankom uređuje se koji pravni lijekovi se mogu podnijeti, koji je učinak podnesenih pravnih lijekova, dostava prigovora na odgovor te na koji način se uspostavlja zemljišnoknjižno stanje povodom odluke kojom se usvaja prigovor ili žalba.

Uz članak 145.

Ovim člankom se uređuje postupanje povodom prigovora.

Uz članak 146.

Ovim člankom se uređuje rok za podnošenje žalbe i nadležnost za postupanje povodom žalbe te način postupanja povodom nepravodobnih žalbi.

Uz članke 147.-148.

Ovom odredbom propisan je način postupanja sa zaprimljenim prigovorima i žalbama te upis zabilježbe žalbe tj. brisanje plombe.

Uz članak 149.

Ovim člankom propisuje se koje odluke sud može donijeti povodom žalbe.

Uz članak 150.

Ovim člankom uređuje se brisovna tužba.

Uz članke 151.-161.

Ovim odredbama propisan je način postupanja kod zajedničkih (simultanih) hipoteka.

Uz članak 162.

Stavkom 1. ovoga članka propisano je pod kojim uvjetima se može zahtijevati amortizacija i brisanje hipotekarne tražbine, dok je stavkom 2. propisano da će se hipoteke upisane do 1. rujna 1980. brisati po službenoj dužnosti ili po prijedlogu stranke. Naime, 1. rujna 1980. je datum kada je stupio na snagu Zakona o vlasničkopравnim odnosima.

Uz članke 163.-165.

Odredbama ovih članaka uređuje se postupak amortizacije i brisanje hipotekarne tražbine.

Uz članke 166.-169.

Ovim odredbama uređuje se način promjene sastava zemljišnoknjižnog tijela te u kojim slučajevima se smatra da je došlo do promjene sastava zemljišnoknjižnog tijela, a u kojima se smatra da nije došlo do promjene sastava. Također, u ovaj Zakon uvedena je mogućnost otpisa i pripisa sastavnog dijela zemljišnoknjižnog tijela i po službenoj dužnosti.

Uz članak 170.

Ovim člankom uređuje se pod kojim pretpostavkama i na koji način će se provesti otpis s prijenosom tereta (teretni otpis).

Uz članke 171.-175.

Ovim člankom uređuje se pod kojim pretpostavkama i na koji način će se provesti besteretni otpis na prijedlog vlasnika.

Uz članke 176.-178.

Ovim člankom uređuje se pod kojim pretpostavkama i na koji način će se provesti besteretni otpis dijelova male vrijednosti.

Uz članke 179.-181.

Ovim člankom uređuje se pod kojim pretpostavkama i na koji način će se provesti besteretni otpis na osnovi odluke nadležnog tijela.

Uz članke 182.-183.

Ovim člankom uređuje se pod kojim pretpostavkama i na koji način će se provesti postupak otpisivanja i pripisivanja dijelova zemljišnoknjižnog tijela u zemljišnoknjižnim ulošcima različitih katastarskih općina.

Uz članak 184.

Ovim člankom propisuje se postupak osnivanja i obnove zemljišne knjige na temelju nove izmjere ili tehničke reambulacije, kao i podataka postojećeg katastarskog operata, te obveza da se postupak izlaganja na javni uvid podataka nove izmjere odnosno postojećeg katastarskog operata provodi istodobno s postupkom sastavljanja zemljišnoknjižni uložaka.

Uz članak 185.

Ovim člankom propisuje se postupak osnivanja i obnove zemljišne knjige na temelju podataka postojećeg katastarskog operata kada operat ne zahtijeva ponovnu katastarsku izmjeru. U ovom postupku nadležno tijelo za katastar dužno je sudu u roku od 90 dana od dana kada su zaprimili zahtjev suda, dostaviti katastarski operat, a sud će ocijeniti stanje postojećeg katastarskog operata, te ako ocijeni da je moguće, započeti postupak osnivanja ili obnove zemljišne knjige. U ovom postupku ne provodi se izlaganje na javni uvid podataka postojećeg katastarskog operata, ali sud može, u pojedinim slučajevima, kada smatra da je potrebno, na raspravu pozvati predstavnika tijelo nadležno za katastar u svojstvu stručnog pomagača.

Uz članak 186.

Odredbama ovoga članka uređuje se provođenje rasprave za postupak sastavljanja zemljišnoknjižni uložaka, kao i nadležnost za provođenje postupka, te mogućnost da se ne održavaju rasprave, ali u tom slučaju propisano je da će se strankama dostaviti obavijest da u roku od 15 dana od dana dostave zapisnika mogu pristupiti sudu radi ispravka podataka.

Uz članak 187.

Ovim člankom propisuje se da postupak osnivanja i obnove provodi po službenoj dužnosti sud na čijem se području nalazi katastarska općina za koju se zemljišna knjiga osniva ili obnavlja, na temelju odluke ministra nadležnog za poslove pravosuđa.

Uz članak 188.

Propisuje se kada se postupak osnivanja i obnove provodi istodobno s izlaganjem na javni uvid podataka nove izmjere odnosno postojećeg katastarskog operata s postupkom sastavljanja zemljišnoknjižni uložaka, a kada se postupak ne mora provoditi istodobno.

Uz članak 189.

Ovim člankom propisuje se postupak sastavljanja zemljišnoknjižnih uložaka.

Uz članke 190.-191.

Odredbama ovih članaka propisuje se način sastavljanja posjedovnice u postupcima osnivanja i obnove. Stavkom 3. članka 189. propisano je da kad prilikom izlaganja na javni uvid podataka prikupljenih i obrađenih katastarskom izmjerom ili tehničkom reambulacijom, odnosno podataka postojećeg katastarskog operata stranka izjavi prigovor, sud preuzima podatak o katastarskoj čestici uz zabilježbu prigovora u drugom odjeljku posjedovnice (A II).

Uz članke 192.-193.

Ovim člankom se propisuje način sastavljanja vlastovnice u postupcima osnivanja i obnove.

Uz članak 194.

Ovim člankom se propisuje način sastavljanja teretovnice u postupcima osnivanja i obnove.

Uz članak 195.

Ovim člankom propisuje se način donošenja odluke kada sud utvrdi da su sastavljeni svi zemljišnoknjižni ulošci, kao i postupak otvaranja zemljišne knjige.

Uz članke 196.-197.

Ovim člankom propisuje se način objavljivanja oglasa i sadržaj oglasa koji se donosi kad se ispravan postupak otvori te upis i učinak zabilježbe roka za ispravak.

Uz članke 198.-200.

Ovim člancima se uređuju prijave i prigovori koji se podnose u roku za ispravak, upis i učinak zabilježbe prijava i prigovora kao i krug ovlaštenika koji mogu podnijeti prijave odnosno prigovore.

Uz članke 201.-203.

Ovim odredbama uređuje se rasprava za ispravak, na način da se uređuje koje stranke će se pozvati na raspravu te koje se prijave i prigovori raspravljaju, a sudu se daje mogućnost izvođenja svih dokaza koje smatra potrebnima.

Uz članke 204.-205.

Ovim odredbama propisuje se na koji način i koje odluke sud može donijeti povodom podnesenih prijava i prigovora.

Uz članak 206.

Ovim člankom uređuje se u kojem prvenstvenom redu se provodi odluka donesena nakon ili na raspravi za ispravak, kao i postupak brisanja zabilježbi prijava i prigovora.

Uz članak 207.

Propisuje se krug ovlaštenika, rokovi kao i pretpostavke za podnošenje tužbe za ispravak.

Uz članak 208.

Ovim člankom propisuje se način dopune zemljišne knjige. Budući da se u postupku dopune zemljišne knjige najčešće radi o dopuni u pogledu tek nekoliko čestica te nije potrebno provoditi postupak na način da ministar nadležan za poslove pravosuđa donosi odluke o obnovi dijela zemljišne knjige čime se ujedno i ubrzava postupak.

Uz članak 209.

Ovim člankom uređuje se postupak obnove zemljišnoknjižnih uložaka u onim slučajevima kada je ručno vođena zemljišna knjiga toliko oštećena da istu nije moguće prepisati.

Uz članak 210.

Ovim člankom definira se pojedinačni ispravni postupak kao postupak u kojem se ispravljaju zemljišnoknjižni upisi, a koji se provodi kad za to postoji opravdani razlog. Ovim člankom se upućuje na odgovarajuću primjenjuju odredbi postupka osnivanja i obnove zemljišne knjige na postupke pojedinačnog ispravnog postupka.

Uz članak 211.

Ovim člankom uređuje se način na koji se pokreće pojedinačni ispravni postupak, kao i sadržaj prijedloga te prilozi koji se uz prijedlog prilažu.

Uz članak 212.

Ovim člankom uređuje se postupak i način donošenja rješenja o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka te učinak zabilježbe otvaranja pojedinačnog ispravnog postupka. Također, stavcima 4. i 5. ovoga članka propisan je rok u kojem se mora donijeti rješenje o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka.

Uz članak 213.

Ovim člankom propisuje se da rješenje o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka sadrži oglas. Nadalje, ovim člankom se propisuje sadržaj i način na koji se objavljuje oglas te jedinstveni rok za oglas od 30 dana.

Uz članak 214.

Ovim člankom se propisuje krug osoba kojima se dostavlja rješenje o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka. Nadalje, izričito se propisuje da se rješenje o otvaranju dostavlja isključivo radi obavijesti te neuredna dostava ne sprječava daljnji postupak.

Uz članak 215.

Ovim člankom definiraju se pravni lijekovi protiv rješenja o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka.

Uz članak 216.

Ovim člankom uređuju se prijave i prigovori koji se podnose u pojedinačnom ispravnom postupku.

Uz članak 217.

Ovim člankom se propisuje mogućnost da se pod određenim pretpostavkama, može donijeti rješenje u pojedinačnom ispravnom postupku bez održavanja rasprave za ispravak.

Uz članak 218.

Ovim člankom uređuje se postupak za donošenje odluke u pojedinačnom ispravnom postupku, kao i rok u kojem se odluka donosi.

Uz članak 219.

Ovaj članak definira postupak pojedinačnog preoblikovanja zemljišne knjige u BZP.

Uz članak 220.

Ovaj članak propisuje donošenje odluke kojom započinje postupak pojedinačnog preoblikovanja BZP te uređuje postupak u odnosu na navedenu odluku.

Uz članak 221.

Ovim člankom definiraju se dvije grupe katastarskih čestica, i to one koje su podobne za postupak pojedinačnog preoblikovanja i one koje nisu podobne.

Uz članak 222.

Ovim člankom propisano je koji zemljišnoknjižni referenti su ovlašteni provoditi postupak pojedinačnog preoblikovanja.

Uz članak 223.

Ovim člankom utvrđeno je koji će broj zemljišnoknjižnog uložka biti u BZP-u.

Uz članke 224.-230.

Ovi članci definiraju postupak pojedinačnog preoblikovanja na način da se utvrđuju koji upisi se prenose odnosno ne prenose u BZP, kao i koji podaci se upisuju, ako se razlikuju podaci zemljišne knjige i katastarskog operata, a radi se o katastarskim česticama koje su podobne za pojedinačno preoblikovanje.

Uz članke 231.-232.

Ovim odredbama uređuje se na koji način se ispravljaju greške koje nastanu prilikom pojedinačnog preoblikovanja u BZP, ako i one do kojih dođe primjenom odredi članaka 222.-228. ovoga Zakona na način da se daje mogućnost stranci da u određenom roku predloži ispravak podataka u BZP-u.

Uz članak 233.

Ovim člankom uređuje se postupak sa zaostalim predmetima prilikom provođenja postupka pojedinačnog preoblikovanja, te koji predmeti predstavljaju zapreku za pojedinačno preoblikovanje i moraju se prethodno riješiti, a koje plombe se prenose u BZP.

Uz članak 234.

Ovim člankom propisuje se da se postupak pojedinačnog preoblikovanja uređuje pravilnikom.

Uz članak 235.

Ovim člankom propisuje se mogućnost sufinanciranja poslova osnivanja i obnove zemljišne knjige, kao i poslova pojedinačnog preoblikovanja zemljišne knjige u BZP budući da se radi o poslovima od interesa za Republiku Hrvatsku.

Krug osoba koje mogu sufinancirati ove poslove je ograničen na jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravne osobe koje upravljaju javnim dobrom u općoj uporabi, kao i pravne osobe koje obavljaju djelatnosti određene posebnim zakonima kao javne usluge.

Uz članak 236.

Ovim člankom uređena je odgovornost Republike Hrvatske za štetu prouzročenu u vođenju zemljišnih knjiga.

Uz članak 237.

Ovim člankom propisuje se rok od godine dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona u kojem nadležna tijela moraju uskladiti granice katastarskih općina, na način da jedna katastarska općina ne bude u nadležnosti više zemljišnoknjižnih sudova.

Uz članak 238.

Ovim člankom propisan je rok od pet godina od dana stupanja na snagu ovoga Zakona u kojem je sud dužan osnovati zemljišne knjige. Sudovi u kojima se vode kartoni zemljišta i pologa isprava dužni su u roku od tri godine od dana stupanja na snagu ovoga Zakona, osnovati zemljišnu knjigu, a novi kartoni zemljišta i polozi isprava smatrat će se prijedlogom za donošenje odluke o osnivanju zemljišnoknjižnog uložka u postupku osnivanja zemljišne knjige.

Uz članak 239.

Ovim člankom omogućuje se određenom broju zemljišnoknjižnih referenata koji nemaju odgovarajući stručnu spremu iz članka 124. ovoga Zakona da reguliraju svoj status i ostanu u raditi kao zemljišnoknjižni referenti.

Uz članke 240.-241.

Ovim odredbama propisano je donošenje pravilnika temeljem ovoga Zakona kao i nadležnost za organizacijsku strukturu zemljišnoknjižnih sudova.

Uz članak 242.

Ovim odredbama propisano je da rokovi koji su počeli teći i dalje teku.

Uz članak 243.

Ovim člankom propisuje se početak djelovanja ovoga Zakona, dok se stavkom 2. ovoga članka propisuje retroaktivna primjena ovoga Zakona na pojedinačne ispravne postupke u kojima su prijedlozi podneseni prije stupanja na snagu ovoga Zakona, ali nije doneseno rješenje o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka. Naime, ovim Zakonom ubrzava se i pojednostavljuje pojedinačni ispravn postupak, a postupci u kojima još nije doneseno rješenje otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka su zapravo postupci u kojima sud još nije poduzeo niti jednu konkretnu radnju. Nadalje, Izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ 108/17.) propisano je da se oglas u pojedinačnim ispravnim postupcima više ne objavljuje u Narodnim novinama, ali nije propisana retroaktivna primjena ove odredbe te se pokazala potreba za retroaktivnom primjenom odredbe. Nadalje, izmjene u člancima od 208. do 216. u odnosu na ranije važeće odredbe su postupovne naravi.

Uz članak 244.

Propisuje se da Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine, br. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13 i 108/17) prestaje važiti budući ga u cijelosti zamjenjuje ovaj Zakon.

Uz članak 245.

Ovom odredbom propisuje se stupanje Zakona na snagu.

PRILOG - Izvješće o provedenom savjetovanju sa zainteresiranom javnošću

OBRAZAC IZVJEŠĆA O PROVEDENOM SAVJETOVANJU SA ZAINTERESIRANOM JAVNOŠĆU	
Naslov dokumenta	Izvješće o provedenom savjetovanju sa zainteresiranom javnošću
Stvaratelj dokumenta, tijelo koje provodi savjetovanje	Ministarstvo pravosuđa
Svrha dokumenta	Izvješće o provedenom savjetovanju
Datum dokumenta	8. siječnja 2019.
Verzija dokumenta	Prva
Vrsta dokumenta	Izvješće
Naziv nacrt zakona, drugog propisa ili akta	Nacrt prijedloga Zakona o zemljišnim knjigama
Jedinstvena oznaka iz Plana donošenja zakona, drugih propisa i akata objavljenog na internetskim stranicama Vlade	/
Naziv tijela nadležnog za izradu nacrt	Ministarstvo pravosuđa
Koji su predstavnici zainteresirane javnosti bili uključeni u postupak izrade odnosno u rad stručne radne skupine za izradu nacrt?	Profesori s Pravnog fakulteta u Zagrebu, Hrvatska javnobilježnička komora, Hrvatska odvjetnička komora, suci općinskih sudova, suci Županijskog suda u Zagrebu i Vrhovnog suda, Državno odvjetništvo Republike Hrvatske.
Je li nacrt bio objavljen na internetskim stranicama ili na drugi odgovarajući način?	Nacrt prijedloga Zakona o zemljišnim knjigama bio je objavljen na internetskoj stranici eSavjetovanja, od 30. studenog 2018. do 30. prosinca 2018.
Ako jest, kada je nacrt objavljen, na kojoj internetskoj stranici i koliko je vremena ostavljeno za savjetovanje?	
Ako nije, zašto?	
Koji su predstavnici zainteresirane javnosti dostavili svoja očitovanja?	Mira Grbac, Ante Grbac, Grga Kostelac, Hrvatska javnobilježnička komora, Dario Jozić i Dražen Šmajgel
ANALIZA DOSTAVLJENIH PRIMJEDBI	Pogledati analizu dostavljenih primjedbi
Primjedbe koje su prihvaćene	
Primjedbe koje nisu prihvaćene i obrazloženje razloga za neprihvatanje	
Troškovi provedenog savjetovanja	/

Izvešće o provedenom savjetovanju - Savjetovanje o Nacrtu prijedloga Zakona o zemljišnim knjigama

Korisnik	Isječak	Komentar	Status odgovora	Odgovor
Mira Grbac	II. OCJENA STANJA I OSNOVNA PITANJA KOJA SE TREBAJU ZAKONOM UREDITI , 1. OCJENA STANJA	Ovaj komentar je nastao evaluacijom pojedinih normi predloženih izmjena i dopuna Zakona o zemljišnim knjigama te citiranjem dijelova znanstvenog rada autora Grbac M. i Grbac A. “Javne isprave i elektronički zemljišnoknjižni upisi”, Javni bilježnik, broj 45, HJK, Zagreb (2018), str. 9-24. Početno, ističemo kako je aplikacija One Stop Shop (OSS) kao dio Zajedničkog informacijskog sustava zemljišnih knjiga i katastra (ZIS) iznimno funkcionalna te je istom kod izdavanja ovjerenih zemljišnoknjižnih izvadaka te podnošenja prijedloga za upis u zemljišne knjige te dopuna prijedloga u punom dosegu ostvarena bit elektroničkog poslovanja u zemljišnim knjigama. Tom je vrstom upisa osim više razine sigurnosti koju uživa podnositelj knjižnog upisa, omogućena i brža provedba knjižnih upisa iz razloga što javni bilježnici detaljno pregledaju isprave koje elektronički potpisuju radi digitalne predaje nadležnom zemljišnoknjižnom sudu. Gledano sa aspekta zemljišnoknjižnog suda potrebno je napomenuti	Primljeno na znanje	Zahvaljujemo na dostavljenom komentaru.

		kako je referentima koji provode uknjižbu, ovakvom vrstom upisa uvelike olakšan posao jer zaprimaju provjerene isprave i potpune prijedloge za upis. Smatramo da bi, radi još kvalitetnije provedbe usluga elektroničkog zemljišnoknjižnog upisa, trebalo propisati rok u kojem bi zemljišnoknjižni sud morao donijeti odluku o upisu. Osim toga, bilo bi oportuno propisati da i javni bilježnici imaju mogućnost izdavanja posebnih zemljišnoknjižnih izvadaka koji se odnose samo na određeni suvlasnički udio, temeljem odobrenja nositelja knjižnog prava i sukladno njegovom nazivu/imenu te OIB-u. Nadalje, reflektirajući se na članak 56. Zakona o zemljišnim knjigama koji u stavku 1. normira kako se uknjižba vrši na temelju javnih ili privatnih isprava na kojima je istinitost potpisa ovjerovljena na način propisan posebnim zakonom, smatramo da bi zakonodavnom intervencijom u ovaj Zakon, ali i u druge Zakone koju normiraju povezanu materiju, trebalo propisati oblik javne isprave za sva raspolaganja stvarnim pravima na nekretninama. To je prvenstveno potrebno iz razloga što anomalije u obliku isprava, upitnost kvalifikacija njihovih sastavljača te prijevarna postupanja koja se odnose na pravne		
--	--	---	--	--

		poslove prijenosa prava vlasništva i drugih stvarnih prava na nekretninama utječu na stvaranje pravne neizvjesnosti i nesigurnosti. Stanje pravne nesigurnosti u odnosu na raspolaganja nekretninama moglo bi se prevenirati na način kada bi sve isprave koje se sastavljaju glede stvarnih prava na nekretninama bile sačinjene u javnoj formi koja predeterminira pisanje isprave od strane ovlaštenog sastavljača te certifikaciju cijelog sadržaja takvih isprava. Ovlašt sastavljača takve isprave dokazivala bi se njegovom identifikacijom na samoj ispravi, čime bi se ujedno u pravnom poslovima koja se odnose na stvarna prava na nekretninama u Republici Hrvatskoj stalo na kraj sudjelovanju nekompetentnih osoba u izradi isprava. Po našem stajalištu, samo javnobilježnički akt kao javna isprava ili sa njim izjednačena javnobilježnički potvrđena (solemnizirana) privatna isprava su podobne da budu kvalitetna podloga pravnih poslova koja se odnose na stvarna prava na nekretninama. Javna isprava koju je u propisanom obliku izdalo državno tijelo u granicama svoje nadležnosti te isprava koju je u takvom obliku izdala pravna ili fizička osoba u obavljanju javnog ovlaštenja koje joj je povjereno zakonom ili propisom utemeljenom		
--	--	--	--	--

		na zakonu dokazuje istinitost onoga što se u njoj potvrđuje ili određuje. Privatne isprave, za razliku od javnih, ne tvore predmnijevu istinitosti, pa ih sud treba vrednovati i ocijeniti u sklopu svih ostalih provedenih dokaza, a ujedno i omogućiti suprotnoj stranci očitovati se o njenom sadržaju. Kod ovjere potpisa, sukladno Zakonu o javnom bilježništvu, javni bilježnik nije odgovoran za sadržaj takve isprave i nije dužan ispitivati da li su sudionici ovlašteni na taj posao. Ipak, da bi takvu ispravu na kojoj je samo ovjeren potpis ili rukoznak, elektroničkim putem poslao zemljišnoknjižnom sudu, javni bilježnik mora ulaziti u zonu utvrđenja ispravnosti sadržaja te isprave. Dakle, može se desiti situacija da određene stranke kod javnog bilježnika ishode ovjeru svojih potpisa na ispravi manjkavog sadržaja ili iz nekog drugog razloga nepodobne za upis u zemljišne knjige. Nakon toga te stranke mogu zatražiti od bilježnika da pokrene postupak elektroničkog zemljišnoknjižnog upisa glede spomenute isprave. Ovakva situacija je u praksi česta, a ista se ne bi događala kada bi se u svim pravnim poslovima koji se odnose na stvarna prava na nekretninama zakonskom normom odredio oblik javne isprave. Osim toga, smatramo da bi u Republici Hrvatskoj bilo		
--	--	--	--	--

		nužno što prije donijeti propis kojim bi se po sklapanju ugovora o stjecanju i prijenosu vlasništva i drugih stvarnih prava na nekretninama upis u zemljišne knjige obavljao odmah nakon sklapanja određenog pravnog posla te isključivo po službenoj dužnosti (po uzoru na Republiku Srbiju). Na taj način bi se trajno otklonio problem buduće nesređenosti zemljišnih knjiga, povećalo bi se povjerenje građana u zemljišne knjige, a i država bi imala striktni nadzor nad imovinom građana koji više ne bi mogli izvanknjižno posjedovati ili raspolagati nekretninama. Iz prakse je poznato da malo građana zna činjenicu da je u Republici Hrvatskoj način (modus) stjecanja vlasništva zapravo upis u zemljišne knjige, a ne pravni naslov ili temelj, tj. posao (titulus) na koji se takvo raspolaganje odnosi. Pitanje je kakvu pravnu sigurnost imaju pravno needucirani građani koju su sami ispunili tipski obrazac ugovora i sklopili pravni posao ovjerivši potpise kod javnog bilježnika koji ne ulazi u sadržaj takve isprave? Pogotovo oni koji ne znaju da bez upisa u zemljišne knjige još uvijek nisu postali vlasnici. Smatramo da bi najveći pozitivni efekt uvođenja upisa prava vlasništva i ostalih stvarnih prava na nekretninama po službenoj dužnosti bio povećanje načela		
--	--	--	--	--

		povjerenja u zemljišne knjige . Upisom prava vlasništva po službenoj dužnosti se ne mogu riješiti postojeći slučajevi neistinitih upisa u zemljišnim knjigama. Međutim, s vremenom, kada se takva neispravna zemljišnoknjižna stanja, isprave primjenom pojedinih pravnih instrumenata (brisovna tužba, pojedinačni ispravni postupak), upis prava vlasništva po službenoj dužnosti bi mogao prevenirati budući nastanak takvih krivih upisa. Višestruka prijevarena raspolaganja istim nekretninama te stjecanja od nevlasnika koja za sobom često povlače i potrebu parničnog sudovanja prikazuju stanje nesigurnosti pravnih poslova raspolaganja nekretninama. U slučaju kad bi se zakonskim putem propisala obveza da se po službenoj dužnosti provode elektronički upisi u zemljišne knjige, sukladno pravnim poslovima čija bi se perfekcija vršila u obliku javnih isprava stalo bi se na kraj netransparentnosti i nesigurnosti pravnog prometa nekretnina. S poštovanjem, Mira i Ante Grbac		
Grga Kostelac	DIO PRVI OPĆE ODREDBE, Članak 10.	Konačni cilj zemljišnih knjiga nije BZP već KATASTAR NEKRETNINA. U katastru nekretnina nije još niti jedna kat. čestica, a što je isključiva odgovornost Ministarstva	Odbijen	Zahvaljujemo na dostavljenom komentaru.

		pravosuđa. Problem ove države je što najatraktivnije kat. čestice imaju dvostruku numeraciju, tj. neusklađeno stanje između katastarskih i zemljišno-knjižnih podataka (na području Grada Dubrovnika za istu kat. česticu je česta ne dvostruka već višestruka numeracija). Investitoru/vlasniku koji je spreman platiti sve troškove uređenja imovinsko-pravnih odnosa, kako bi njegovo sadašnje ili buduće vlasništvo bilo evidentirano u katastru nekretnina isto se ne dopušta jer niti jedan ministar pravosuđa do današnjeg dana nije za niti jednu katastarsku općinu u cijeloj Hrvatskoj stavio POTPIS da se može provoditi pojedinačno prevođenje katastarskih čestica u katastar nekretnina, a za što postoje zakonske odredbe već 12 GODINA! Dakle, ako je netko spreman platiti upravne i sudske pristojbe, a do sad je uredio (financirao) imovinsko-pravne odnose na nekretnini i prema svim susjednim nekretninama, do čistih papira - ne može doći jer ministar nije stavio JEDAN POTPIS. Dok kat. čestica nije u katastru nekretnina - vlasnički odnosi i međe (granice) nekretnine se ne mogu smatrati uistinu definiranim, a što doprinosi investicijskoj nesigurnosti. Brojne greenfield i brownfield investicije u Hrvatskoj su		
--	--	--	--	--

		zbog toga zaustavljene, a stvarne želje za promjenom takvih okolnosti očito NEMA!		
Grga Kostelac	Odjeljak 1., Opće odredbe	Potrebno je uvesti i registar ili zbirku sudskih odluka, kao i upravnih postupaka koje se odnose na katastarske čestice. Po nastupanju pravomoćnosti ili izvršnosti tih rješenja - ista se moraju dostaviti nadležnom z.k. sudu, te će se staviti zabilježba ili oznaka na predmetne k.č. obuhvaćene dostavljenim rješenjima i odukama do provedbe istih. Obzirom takva rješenja bitno utječu na pravnu sigurnost odnosno nepostojanje spoznaja o njima na pravnu nesigurnost potrebno je uvesti instrument koji bi spriječio probleme koji su danas prilično česti zbog neprovođenja rješenja/odluka po pravomoćnosti/izvršnosti. Najbolji primjer tomu su izvlaštenja (upravni postupci) i uređenje međa (sudske odluke ili izvansudske nagodbe) koje se ne provode desecima godina ili se nikad nisu provele, a postaju relevantne u trenutku kupnje nekretnine ili započinjanja investicija (po čl. 8. stjecatelj nije dužan provesti istraživanja, a i zašto bi sumnjao u službenu evidenciju za koju garantirati država).	Odbijen	Zahvaljujemo na dostavljenom komentaru uz napomenu da iskazani komentar nije predmet Zakona o zemljišnim knjigama.
HRVATSKA JAVNOBILJEŽNIČKA KOMORA	Odjeljak 2., Glavna knjiga	Hrvatska javnobilježnička komora predlaže da čl. 27. st. 2. teksta nacrtu prijedloga Zakona o zemljišnim knjigama	Primljeno na znanje	Zahvaljujemo na dostavljenom komentaru te napominjemo da ministar pravosuđa

		glasi: „(2) Pravo na pristup i pretraživanje podataka iz stavka 1. ovoga ima Ministarstvo financija – Porezna uprava izravno pri obavljanju poslova iz svoje nadležnosti, a ostala upravna tijela, te ovlašteni korisnici informacijskog sustava u primjeni suda temeljem odluke ministra nadležnog za poslove pravosuđa kada im je to potrebno za obavljanje poslova iz njihove nadležnosti.“ „Članak 27. (1) Pravo na pristup i pretraživanje podataka zemljišne knjige za sve katastarske općine po nazivu/imenu nositelja knjižnih prava ili osobnom identifikacijskom broju imaju tijela sudbene vlasti i nadležno državno odvjetništvo, kada je to potrebno u pripremi ili vođenju određenog sudskog ili upravnog postupka. (2) Pravo na pristup i pretraživanje podataka iz stavka 1. ovoga ima Ministarstvo financija – Porezna uprava izravno pri obavljanju poslova iz svoje nadležnosti, a ostala upravna tijela, te ovlašteni korisnici informacijskog sustava u primjeni suda temeljem odluke ministra nadležnog za poslove pravosuđa, kada im je to potrebno za obavljanje poslova iz njihove nadležnosti. (3) Način pristupa, ovlasti i odgovornosti osoba iz	može donijeti odluku kojom se omogućuje pretraživanje zemljišne knjige po nazivu/imenu nositelja knjižnih prava ili osobnom identifikacijskom broju. U odnosu na iznos sudske pristojbe navodimo da je navedeno predmet Zakona o sudskim pristojbama.
--	--	--	--

		stavka 1. i 2. ovoga članka uređuju se pravilnikom koji donosi ministar nadležan za poslove pravosuđa.“ Obrazloženje: Temeljem čl. 26. nacrtu prijedloga ZZK javni bilježnici i odvjetnici su ovlašteni korisnici informacijskog sustava u primjeni u poslovanju suda te imaju mogućnost na zahtjev stranke izdavati zemljišnoknjižne izvatke. Postoje dva razloga zbog kojih javni bilježnici i odvjetnici do sada nisu rasteretili sudove izdavanja zk izvadaka, pa u tom smislu predlažemo promjene. Prvi i osnovni razlog leži u tome da je izdavanje izvadaka od strane javnih bilježnika i odvjetnika skuplje za stranke. U tom smislu predlažemo ukidanje ili smanjivanje sudske pristojbe za slučaj kada javni bilježnici i odvjetnici, kao ovlašteni korisnici sustava, na zahtjev stranke izdaju zemljišno knjižne izvatke. Također mišljenja smo da će se puno rasterećenje postići tek u slučaju ako izdavanja z.k. izvatka na sudu bude skuplje nego kod javnih bilježnika, odnosno odvjetnika. Isto tako javni bilježnici trenutno mogu pristupiti i pretraživati podatke zemljišnih knjiga za sve katastarske općine jedino prema katastarskoj čestici i broju zemljišnoknjižnog uloška. Kada stranka ne zna te podatke javnom bilježniku je otežano ili		
--	--	--	--	--

		nije u mogućnosti izvršiti pretragu, pa stoga niti izdati traženi z.k. izvadak. Slijedom navedenog predlažu se izmjene u stavku 2. članka 27. Zakona o zemljišnim knjigama.		
Grga Kostelac	Odjeljak 2., Glavna knjiga	čl. 26. st. 2. izmijeniti da glasi: "Zemljišnoknjižni izvadak na zahtjev stranke mogu izdavati ovlašteni korisnici informacijskog sustava u primjeni u poslovanju suda na način propisan posebnim pravilnikom." Obrazloženje Ovlaštenih korisnika ima više te se njihova prava trebaju definirati posebnim pravilnikom, a ukoliko bi se u budućnosti način izdavanja mijenjao isto bi se reguliralo izmjenom pravilnika.	Odbijen	Zahvaljujemo na dostavljenom komentaru uz napomenu da je predmetna materija uređena Zakonom o zemljišnim knjigama koja je po pravnoj snazi iznad pravilnika, kojom je predviđena mogućnost i način na koji će ministar pravosuđa proširiti krug ovlaštenika.
HRVATSKA JAVNOBILJEŽNIČKA KOMORA	Odjeljak 3., Elektronička zbirka isprava	Hrvatska javnobilježnička komora predlaže da čl. 29. st. 3. teksta nacrtu prijedloga Zakona o zemljišnim knjigama glasi: Elektronička zbirka isprava Članak 29. (čl. 112.) (1) Ministar nadležan za poslove pravosuđa, nakon što se ispune tehnički preduvjeti, donosi odluku da se za sud utvrđen odlukom, vodi samo elektronička zbirka isprava. (2) Elektroničke isprave i u elektronički oblik prenesene isprave na temelju kojih je dopušten zemljišnoknjižni upis pohranjuju se u elektroničku zbirku isprava. (3) Ovjereni ispisi ili prijepisi isprava iz stavka	Prihvaćen	Zahvaljujemo na dostavljenom komentaru..

		2. ovoga članka imaju dokaznu snagu javnih isprava. Obrazloženje: Mišljenja smo da bi bilo dobro da se već u ovom članku naznači da samo ovjereni ispisi i prijepisi imaju dokaznu snagu javnih isprava, iako se to u daljnjem tekstu Nacrta prijedloga Zakona daje isčitati – primjerice u čl. 112.		
HRVATSKA JAVNOBILJEŽNIČKA KOMORA	Odjeljak 2. , O uknjižbi	Hrvatska javnobilježnička komora predlaže da čl. 57. teksta nacrta prijedloga Zakona o zemljišnim knjigama glasi: „ Odjeljak 2. O uknjižbi Članak 57. (1) Uknjižba će se dopustiti samo na temelju javnih isprava ili privatnih isprava na kojima je istinitost potpisa stranaka ovjerovljena na način propisan posebnim zakonom. (2) Ovjerovljivanje inozemnih privatnih isprava uređuje se međunarodnim ugovorima ili zakonom.“ Obrazloženje: Gledajući komparativno i u austrijskom zakonodavstvu propisana je obveza da kod privatnih isprava sve stranke moraju ovjeriti potpis. Što se time postiže. Prvo, javni bilježnici su temeljem Zakona o porezu na promet nekretnina dužni podnijeti	Odbijen	Zahvaljujemo na dostavljenom komentaru uz napomenu da bi predloženo rješenje predstavljalo veće financijsko opterećenje za gospodarstvo i građane.

		elektroničku prijavu poreza. Porezni obveznik kod prometa nekretnina u najvećem broju slučajeva jest stjecatelj, čiji potpis javni bilježnik sada nema obvezu ovjeriti, dok s druge strane postoji obveza slanja elektroničke prijave poreza na promet nekretnina, za stranku, koja nije bila u javnobilježničkom uredu i koju javni bilježnik nije mogao upozoriti na tu svoju obvezu. Radi toga se u praksi događaju slučajevi prijevarnog postupanja od strane prenositelja, a često dolazi do nepotrebnih rasprava između obveznika poreza (stjecatelja) i javnih bilježnika. Nadalje, ako javni bilježnici ne ovjeravaju potpis stjecatelja šalju e-prijavu poreza s podatkom o OIB-u koji se nalazi na ispravi, a kojeg ne mogu provjeriti, te sa sigurnošću utvrditi da je to doista OIB stjecatelja. Javni bilježnik temeljem Zakona o javnom bilježništvu isto tako nije u mogućnosti stjecatelju izdati naknadni prijepis/presliku, npr. ugovora o kupoprodaji nekretnine, ako on nije bio stranka kod javnog bilježnika. Ovjerom potpisa svih stranaka spriječiti će se takve nelogičnosti. Nadalje, omogućiti će se i obvezno podnošenje elektroničkih prijedloga, a sve stranke će od javnog bilježnika dobiti detaljne obavijesti o svim		
--	--	--	--	--

		radnjama javnog bilježnika koje će uslijediti, odnosno koje on mora/može učiniti (podnošenje elektroničkog prijedloga, elektronička prijava poreza, izdavanje naknadnih prijepisa i sl.). Sumirano, ovom izmjenom predlažemo: - usvajanje austrijskog modela; - zadovoljenje u cijelosti dostave iz poreznih razloga; - omogućavanje izdavanja naknadnog prijepisa svim strankama; - omogućavanje obligatornog podnošenja elektroničkog prijedloga; - onemogućavanje zlouporabe.		
Dražen Šmajgel	Odjeljak 4., d. Zabilježba spora	Prijedlog članka 85, st. 2 bio bi Umjesto riječi presuda stajala bi riječ "odluka", kao i u stavku 3. ... te nakon riječi tužbe dodao bi se tekst "ili prijedloga". U izvanparničnom postupku razvrgnuća suvlasničke zajednice postupa se s ciljem promjene opsega knjižnog prava. (fizička dioba = pripadanje i knjižno pravo, civilna i isplatom = knjižno pravo). S obzirom da je praksa pojedinih sudova i sudskih referada različita, nužno bi bilo time nedvosmisleno omogućiti zabilježbu spora u takvim postupcima, te otkloniti mogućnost različitih tumačenja sudova. Postupak razvrgnuća suvlasničke zajednice, kao izvanparnični	Prihvaćen	Zahvaljujemo na dostavljenom komentaru.

		postupak, ima za cilj promjenu opsega i pripadanja knjižnog prava, pa time pravo na zabilježbu spora takvog postupka. Prijedlog novoga teksta bi glasio: (2) Zabilježba spora ima učinak da pravomoćna odluka donesena povodom tužbe ili prijedloga djeluje i protiv onih osoba koje su stekle knjižna prava nakon što je prijedlog za zabilježbu spora zaprimljen kod zemljišnoknjižnog suda. Isto vrijedi i kad je zabilježbom spora učinjeno vidljivim da se vodi postupak pred drugim nadležnim tijelom o čijem ishodu ovisi knjižno pravo.		
Dario Jozić	Odjeljak 4., d. Zabilježba spora	Napominjem da su članak 85. st.2. i članak 88. st.1. ZZK-a kontradiktorni jedan drugome i na štetu stvarnopravnog vlasnika nekretnine. Naime, smatram da je nezakonito da zabilježba spora proizvodi pravne učinke prema trećima od dana podnošenja prijedloga za upis zabilježbe, a briše se po službenoj dužnosti tek nakon proteka 10 godina od trenutka kada je bila dopuštena. Primjera radi: prijedlog za upis zabilježbe spora podnesen je 2007. godine, a rješenje kojim se dopušta zabilježba spora donijeto je tek 2015. godine. U tom slučaju, predlagatelj je zaštićen do 2025.godine (od trenutka podnošenja prijedloga, dakle od	Odbijen	Zahvaljujemo na dostavljenom komentaru uz napomenu da je ovim Nacrtom pojednostavljeno postupanje s brisanjem zabilježbe spora.

		2007.godine do dana donošenja rješenja 2015. godine po čl.85. st.2. ZZK-a, a od dana donošenja rješenja 2015.godine do 2025.godine po čl.88. st.1. ZZK. Budući da svi prijedlozi proizvode učinke od trenutka kada je prijedlog stigao zk.odjelu ukoliko je zatraženi upis moguć i dopušten, neovisno kada je doneseno rješenje kojim se dopušta zatraženi upis, smatram da bi odredbu čl.88. st.1. trebalo izmijeniti na način da se zabilježba spora briše po službenoj dužnosti nakon proteka 10 godina od trenutka kada je prijedlog za zabilježbu spora stigao zk.odjelu, a ne od trenutka kad je zabilježba bila dopuštena. Ovo još više stoga jer predlagatelj ima na raspolaganju i čl.88. st.2. ZZK, pa doista nema potrebe da se zabilježba spora briše po službenoj dužnosti nakon proteka 10 godina od dana donošenja rješenje kojim se dopušta njezin upis, budući da je onda i spomenuti čl.88. st.2. ZZK bez ikakvog smisla.		
HRVATSKA JAVNOBILJEŽNIČKA KOMORA	Podnošenje prijedloga, Članak 104.	Hrvatska javnobilježnička komora predlaže da čl. 104. teksta Nacrta prijedloga Zakona o zemljišnim knjigama glasi: „Podnošenje prijedloga Članak 104. (1) Prijedlog za upis podnosi se elektronički, putem informacijskog sustava u primjeni u poslovanju suda, s time da je zemljišnoknjižni sud	Odbijen	Zahvaljujemo na dostavljenom komentaru uz napomenu da ako prijedlog za upis podnosi ovlašteni korisnik informacijskog sustava u primjeni u poslovanju suda prijedlog mora biti podnesen elektronički na način propisan podzakonskim aktima. Zakon o

		dužan zaprimiti svaki prijedlog bez obzira je li prikladan da se po njemu provede upis. (2) Prijedloge podnesene u pisanom obliku izravno ili putem ovlaštenog pružatelja poštanskih usluga, zemljišnoknjižni sud ili ovlašteni korisnik informacijskog sustava unijeti će u informacijski sustav u primjeni u poslovanju suda. (3) Prijedlog za upis mora biti jasno označen kao podnesak upućen zemljišnoknjižnom sudu oznakom: zemljišnoknjižna stvar (zemljišnoknjižni predmet). To vrijedi i za sve ostale podneske upućene sudu u zemljišnoknjižnim postupcima. (4) Ministar nadležan za poslove pravosuđa, radi povećanja učinkovitosti, pravilnikom će propisat da se zemljišnoknjižni prijedlozi podnose na propisanim obrascima. (5) Prijedlog koji nije podnesen na propisanom obrascu neće se samo zbog toga odbaciti ako se po njemu inače može postupiti. (6) Javni bilježnik, kao ovlašteni korisnik informacijskog sustava u primjeni u poslovanju suda, podnosi elektronički prijedlog za upis na zahtjev stranke. Odvjetnik, kao ovlašteni korisnik informacijskog sustava u primjeni u poslovanju suda, podnosi elektronički prijedlog za	zemljišnim knjigama predviđa i javne bilježnike i odvjetnika kao ovlaštene korisnike informacijskog sustava u primjeni u poslovanju suda.
--	--	--	--

		upis kao punomoćnik stranke. (7) Prijedlog elektroničkim putem podnose javni bilježnik, odvjetnik i nadležno državno odvjetništvo kao ovlašteni korisnici informacijskog sustava u primjeni u poslovanju suda, na način propisan podzakonskim aktom.“		
HRVATSKA JAVNOBILJEŽNIČKA KOMORA	DOSTAVA, Članak 138.	Hrvatska javnobilježnička komora predlaže da čl. 138. teksta nacrtu prijedloga Zakona o zemljišnim knjigama glasi: „Glava 5. DOSTAVA Članak 138. (1) Rješenje u zemljišnoknjižnom postupku dostavit će 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. (2) Rješenje o upisu dostavlja se nakon njegove provedbe. (3) Rješenje u zemljišnoknjižnom postupku dostavlja se osobama iz stavka 1. ovoga članka na adresu koju je predlagatelj naveo u prijedlogu. (4) Kad se osoba iz stavka 1. ovoga članka ne zatekne na adresi iz prijedloga, dostavljač će ostaviti pismeno kod punoljetne osobe zatečene na adresi ili u poštanski sandučić ili	Odbijen	Zahvaljujemo na dostavljenom komentaru uz napomenu da način dostave ne može biti uvjetovan načinom rješavanja u zemljišnoknjižnom postupku, odnosno način dostave mora biti jednak u svim slučajevima.

		pretinac, a u tom slučaju se na dostavnici naznačuje dan i način dostave. (5) Smatra se da je dostava obavljena protekom roka od 30 dana od dana dostave pismena iz stavka 4. ovoga članka. (6) Kad dostavljač prilikom pokušaja dostave sazna da postoje razlozi zbog kojih pismeno uopće nije moguće uručiti naslovljenoj osobi (npr. nepoznat, odselio, umro i sl.), pismeno će vratiti sudu uz naznaku razloga zbog kojih pismeno nije moguće dostaviti. (7) Ako je prijedlog podnesen elektroničkim putem, pismena suda dostavit će se predlagatelju elektronički, u osobni korisnički pretinac ovlaštenog korisnika, koji je prijedlog podnio, osim rješenja kojima se prijedlog odbija ili odbacuje, koja se dostavljaju punomoćniku predlagatelja elektronički, u njegov osobni korisnički pretinac, a predlagatelju i ostalim strankama osobno elektroničkim putem, ako su za to ispunjeni tehnički uvjeti. Dostava se smatra izvršenom u času zaprimanja pismena na poslužitelju primatelja. (8) Ispunjenjem tehničkih preduvjeta ministar nadležan za poslove pravosuđa donosi odluku da se dostava obavlja isključivo elektroničkim putem. (9) Oglasna ploča suda vodi se elektronički.“		
--	--	--	--	--

Dražen Šmajgel	POJEDINAČNI ISPRAVNI POSTUPAK, Članak 216.	Prijedlog dopune članka 216. stavka 2. Prijedlog bi bio: „Sud će bez provođenja rasprave za ispravak, donijeti odluku u pojedinačnom ispravnom postupku, ako nisu zaprimljeni prigovori, te ako je predlagatelj prijedloga upisan u zemljišnoj knjizi kao suvlasnik, odnosno sukorisnik, pri čemu udio predlagatelja u zemljišnoj knjizi odgovora površini čestice na koju je usmjeren prijedlog za ispravak, koja položajem i oblikom odgovora čestici upisanoj u posjedovni list.“ Ovim prijedlogom dopune zakona distancirali bi se jednostavniji postupci i dala pravna sigurnost osobama koje vode postupak, prema kojem ne bi bilo potrebno utvrđivati okolnosti prava vlasništva i cijeniti pojedine isprave zbog već upisanog prava vlasništva. U odnosu na položaj predlagatelja koji ima upisano korištenje ili suvlasnički udio u zemljišnoj knjizi, predmetni upis samovlasništva bi se ostvario u ispravnom skraćenom postupku uz zadovoljenje ovih uvjeta. Uvjeti za primjenu ovoga članka bili bi: • upisani udio predlagatelja (vlasništvo ili korištenje), • da udio odgovora površni čestice na koju se predlaže upisati predlagatelj (bilo da je proveden upis čestice ili da isti proizlazi iz	Odbijen	Zahvaljujemo na komentaru uz napomenu da stranka koja je podnijela prijavu ili prigovor mora biti dana mogućnost raspravljanja u postupku.
----------------	---	---	---------	--

		prijavnog lista), • da je predlagatelj upisan kao posjednik upravo te čestice, • te da nema prigovora trećih osoba koji bi bili protivni prijavi predlagatelja. (Nove prijave ne bi utjecale na taj upis, koje bi se cijenile naknadno prema svom sadržaju, upravo radi cilja da se ono što je jednostavno ne oteže kroz nepotrebne sudske rasprave.) Prijedlogom dopune bi se premostila tražena isprava iz čl. 166. stavka 4. u situaciji u kojoj (zbog desetljećima neusklađenog stanja zemljišne knjige, upisanih mrtvih osoba i sl.), nije moguće ishoditi takvu ispravu. Navedeni prijedlog bio bi i u suglasnosti s člankom 169. predloženog Zakona.		
--	--	---	--	--