



HRVATSKI SABOR

KLASA: 022-02/22-01/35

URBROJ: 65-22-02

Zagreb, 27. svibnja 2022.

**P.Z. br. 284**

**ZASTUPNICAMA I ZASTUPNICIMA  
HRVATSKOGA SABORA**

**PREDSJEDNICAMA I PREDSJEDNICIMA  
RADNIH TIJELA**

Na temelju članka 178. Poslovnika Hrvatskoga sabora u prilogu upućujem *Prijedlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama*, koji je predsjedniku Hrvatskoga sabora podnijela Vlada Republike Hrvatske, aktom od 27. svibnja 2022. godine.

Za svoje predstavnike, koji će u njezino ime sudjelovati u radu Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela, Vlada je odredila ministra pravosuđa i uprave dr. sc. Ivana Malenicu i državne tajnike mr. sc. Josipa Salapića, Juru Martinovića i Sanjina Rukavinu.

**PREDSJEDNIK**  
  
**Gordan Jandroković**



**VLADA REPUBLIKE HRVATSKE**

KLASA: 022-03/22-01/18

URBROJ: 50301-21/32-22-4


Zagreb, 27. svibnja 2022.

**PREDSJEDNIKU HRVATSKOGA SABORA**

**PREDMET:** Prijedlog zakona o izmjenama i dopunama 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., 29/18., 53/20., 119/20. – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske i 123/20.), Vlada Republike Hrvatske podnosi Prijedlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama.

Za svoje predstavnike, koji će u njezino ime sudjelovati u radu Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela, Vlada je odredila ministra pravosuđa i uprave dr. sc. Ivana Malenicu i državne tajnike mr. sc. Josipa Salapića, Juru Martinovića i Sanjina Rukavinu.

 **PREDSJEDNIK**  
mr. sc. Andrej Plenković

**VLADA REPUBLIKE HRVATSKE**

---

**PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA  
ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA**

---

**Zagreb, svibanj 2022.**

# **PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA 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**

### **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 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 dopunjavao 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.), da bi se 2019. donio novi Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine“, broj 63/19.).

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:

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra (dalje u tekstu: ZIS) uveden je u sve zemljišnoknjižne odjele i katastarske urede, 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 je sustav jedna od ključnih poluga izgradnje e-Hrvatske i razvoja poduzetništva i osiguranja povjerenja građana u registre.

Zemljišna knjiga sastoji se od glavne knjige i zbirke isprava. Glavna zemljišna knjiga i knjiga položenih ugovora danas se vode isključivo u elektroničkom obliku, a podaci glavne zemljišne knjige dostupni su putem interneta bez naknade svim građanima Republike Hrvatske. Također, građani mogu samostalno korištenjem sustava One Stop Shopa Zajedničkog informacijskog sustava zemljišnih knjiga i katastra (dalje u tekstu: OSS ZIS) izdavati elektroničke izvatke iz glavne zemljišne knjige i knjige položenih ugovora, a izvatke mogu pribaviti i javni bilježnici, odvjetnici i državni odvjetnici. Izvatke iz glavne knjige i knjige položenih ugovora mogu se pribaviti i na bilo kojem općinskom sudu bez obzira na mjesnu nadležnost općinskih sudova za vođenje zemljišnih knjiga. U odnosu na zbirku isprava, svi zemljišnoknjižni odjeli opremljeni su uređajima za skeniranje, a daljnjim razvojem ZIS-a osigurali su se tehnički

preduvjeti za vođenje zbirke isprava u elektroničkom obliku te je ministar nadležan za poslove pravosuđa donio odluku da se od 1. siječnja 2022. zbirka isprava vodi isključivo u elektroničkom obliku za sve isprave koje se zaprimе nakon toga datuma. Ovime je u cijelosti zaokruženo elektroničko vođenje zemljišnih knjiga.

Nadalje, od 15. ožujka 2017., omogućeno je podnošenje prijedloga za upis u zemljišnu knjigu elektroničkim putem, od strane javnih bilježnika i odvjetnika kao ovlaštenih korisnika sustava u primjeni u poslovanju suda. Naknadno je omogućeno elektroničko podnošenje prijedloga za upis i državnim odvjetnicima, a sustav ZIS-a povezan je sa sustavom ePošta i Ministarstva financija, Porezna uprava, čime je omogućeno da se sva rješenja iz ZIS-a dostavljaju elektronički. Tijekom 2020. godine sustav ZIS-a spojen je sa sustavom eSpisa i sustavom eNotara, čime je omogućena dostava svih odluka drugih sudskih odjela i sudova na provedbu u zemljišnu knjigu elektroničkim putem. Nadalje, razvojem digitalnog elaborata osigurano je podnošenje prijavnih listova za provedbu u zemljišnim knjigama putem sustava ZIS-a. Imajući u vidu navedeno, više od polovice prijedloga za upis u zemljišnu knjigu kao i odluka koja se dostavljaju u zemljišnu knjigu na provedbu, dostavljaju se elektroničkim putem.

## 2. OSNOVNA PITANJA KOJA TREBA UREDITI ZAKONOM

Ranijim izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama iz 1996. kao i donošenjem novog Zakona o zemljišnim knjigama 2019. godine, normativno su praćene aktivnosti reforme zemljišnih knjiga i katastra u vremenu od 2004. do 2019. te su zakonskim novelama postupno definirani svi novi poslovni procesi i instituti zemljišnoknjižnog prava koji ranije nisu bili uređeni Zakonom o zemljišnim knjigama. Usljed razvoja informatičkih tehnologija kao i sve većim brojem informacijskih sustava koja koriste javnopravna tijela, Zakon o zemljišnim knjigama nužno je kontinuirano nadograđivati i uređivati.

Nacrtom prijedloga zakona uvodi se isključivo elektroničko podnošenje prijedloga putem javnih bilježnika i odvjetnika, unutar ZIS-a. Stranke će moći samostalno podnositi prijedloge za upis elektroničkim putem kada se ispune tehnički uvjeti. Ovim Nacrtom prijedloga zakona nije ograničen ili otežan pristup sudu jer su uredi javnih bilježnika i odvjetnika prostorno raspoređeni po teritoriju čitave Republike Hrvatske, a ukupni iznos sudske pristojbe za podnošenje prijedloga putem javnih bilježnika je manji nego prilikom neposrednog podnošenja na sudu ili predajom putem pošte. U odnosu na državne odvjetnike, oni su također ovlašteni korisnici i elektroničkim putem mogu podnijeti prijedloge za upis, a sva ostala javnopravna tijela kada dostavljaju svoje odluke na provedbu u zemljišnu knjigu obvezni su elektronički komunicirati sa zemljišnoknjižnim odjelima sukladno članku 106. Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine“, broj 63/19.).

Uz izmjenu da se svi prijedlozi podnose elektroničkim putem, u Nacrtu prijedloga zakona propisana je i obvezatnost javnog bilježnika da nakon sastavljanja javnobilježničkog akta, solemnizacije ili ovjere potpisa na ispravi koja je temelj za uknjižbu u zemljišne knjige, obvezno podnese prijedlog za upis, osim ako se stranka tome izričito protivi. Napominje se da se radi o reformskoj mjeri Nacionalnog plana oporavka i otpornosti 2021.-2026. i to jednoj od reformskih mjera C2.5.R1. Povećanje učinkovitosti pravosudnog sustava za veće povjerenje građana.

Osim navedenoga, najveća novost Nacrta prijedloga zakona jest uvođenje javnih bilježnika kao povjerenika suda u postupke osnivanja i obnove zemljišne knjige temeljem nove katastarske izmjere. Naime, postupci osnivanja i obnove zemljišne knjige, poslovi su od interesa za

Republiku Hrvatsku te poslovi koji imaju izravan učinak na povećanje gospodarske aktivnosti. Usljed velikog broja postupaka osnivanja i obnove na nekim područjima, a ujedno i uslijed velikog broja zemljišnoknjižnih predmeta, nadležni sudovi nisu u mogućnosti s postojećim kadrovskim kapacitetima uredno provoditi postupke osnivanja i obnove zemljišne knjige. Imajuću u vidu navedeno, ovim Nacrtom prijedloga zakona je predviđeno da oni predsjednici sudova koji u danom trenutku ne raspolažu dovoljnim brojem službenika za redovito obavljanje poslova u zemljišnoknjižnim odjelima i provođenje postupaka osnivanja i obnove zemljišnih knjiga, mogu odlukom odrediti da će se posao osnivanja ili obnove zemljišne knjige za određenu katastarsku općinu povjeriti javnom bilježniku.

Nadalje, Nacrtom prijedloga zakona dodatno je uređeno i pojednostavljeno postupanje u pojedinačnom ispravnom postupku. Ukidanjem prigovora protiv rješenja kojim se odbija ili odbacuje prijedlog za pojedinačni ispravni te propisivanjem samo žalbe u navedenim slučajevima pojednostavljuje se postupanje prvostupanijskih sudova budući da je u praksi primijećeno da suci rijetko prihvataju podnesene prigovore protiv svojih odluka i zapravo se samo dodatno administrira postupak na općinskom sudu koji u konačnici završi na nadležnom rješavanju pred županijskim sudom.

Također, uređeni i pojednostavljeni su kriteriji za uspostavu Baze zemljišnih podataka, a izmjenama u pogledu sporazuma o sufinanciranju usklađuje se Zakon o zemljišnim knjigama s općim propisima o izvršavanju državnog proračuna i omogućuje se sufinanciranje javnih bilježnika kao povjerenika suda iz drugih izvora.

### 3. POSLJEDICE KOJE ĆE DONOŠENJEM ZAKONA PROISTEĆI

Nacrtom prijedloga zakona osigurat će se veća ažurnost zemljišnih knjiga, ubrzati postupci osnivanja i obnove zemljišnih knjiga te povećati broj katastarskih čestica u Bazi zemljišnih podataka.

Osim navedenoga osigurat će se vođenje zemljišnih knjiga u cijelosti u elektroničkom obliku (glavne knjige i zbirke isprava), elektronički zemljišnoknjižni predmet u redovitim postupcima te cjelokupno elektroničko provođenje postupaka u zemljišnim knjigama.

Nacrtom prijedloga zakona prije svega će se povećati kvaliteta podataka u zemljišnim knjigama što će u konačnici dovesti do veće pravne sigurnosti, lakšeg ostvarivanja investicija i dobivanja zajmova, ali imati i antikorupcijski element. Na primjerima katastarskih općina za koje je ranije uspostavljena Baza zemljišnih podataka vidljivo je jačanje gospodarske aktivnosti u odnosu na konkurentne katastarske općine, a iz podataka sudova vidljivo je da su u tim katastarskim općinama broj posebnih zemljišnoknjižnih predmeta i broj vlasničkih parnica smanjeni za 90 %, a pokrenuti posebni zemljišnoknjižni postupci i vlasničke parnice traju kraće.

Osim svega navedenoga, uređena zemljišna knjiga stvara preduvjet za bolju investicijsku klimu, učinkovitu naplatu komunalne naknade, poreza na kuće za odmor, ali doprinosi i uređenijem sustavu ostvarivanja prava na različite oblike socijalne pomoći, koja se trenutno često zloupotrebljavaju.

### **III. OCJENA I IZVORI POTREBNIH SREDSTAVA ZA PROVOĐENJE ZAKONA**

Uslijed izmjena u načinu provođenja postupka osnivanja i obnove zemljišne knjige, potrebno je izraditi i aplikativno rješenje koje će omogućiti provođenje postupka, ali i osigurati isključivo elektroničku komunikaciju sa sudom. Procijenjena vrijednost izrade aplikativnog rješenja je 3.000.000,00 kuna s PDV-om, odnosno 2.400.000,00 kuna bez PDV-a.

Navedeni trošak izrade aplikacije je procijenjen prema ranije dostavljenoj ponudi za povezivanje IGEA i ZIS modula za obnovu, a koje je uključivala uz zemljišnoknjižni i katastarski dio aplikacije, dok se sada procjenjuje trošak izrade aplikacije u kojoj bi se provodio samo dio postupka koji je obuhvaćen ovim Zakonom, odnosno postupak osnivanja, obnove i dopune zemljišne knjige. Državna geodetska uprava će eventualno svoj dio troška za izradu aplikacije planirati u okviru svojih troškova. Nadalje, izrada nove aplikacije procijenjena je i prema ranijoj ponudama za nadogradnju 29 funkcionalnosti u ZIS-u, a odnosila se isključivo na dio koji se odnosi na postupanje sudova, dakle bez troškova Državne geodetske uprave. Trošak se ne odnosi na potrebne nadogradnje za provođenje postupka u nadležnosti Državne geodetske uprave te se radi isključivo samo o trošku Ministarstva pravosuđa i uprave, a napominjemo da se radi o procjeni temeljenoj na ranijim procjenama i iskustvu u razvoju aplikativnih rješenja.

**PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA  
ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA**

**Članak 1.**

U Zakonu o zemljišnim knjigama („Narodne novine“, broj 63/19.) u članku 28. stavku 2. iza riječi „Porezna uprava“ dodaju se riječi: „i centri za socijalnu skrb“.

**Članak 2.**

U članku 30. stavak 1. mijenja se i glasi:

„(1) Zbirka isprava vodi se u elektroničkom obliku.“

**Članak 3.**

U članku 58. stavku 2. podstavak 2. mijenja se i glasi:

„– opća punomoć ili punomoć izdana za tu vrstu poslova koja u trenutku sastavljanja isprave nije starija od jedne godine.“

**Članak 4.**

U članku 77. stavku 1. iz riječi: „osnovati založno pravo“ dodaju se riječi: „ili neko drugo stvarno pravo“.

U stavku 2. briše se točka, dodaje se zarez te riječi: „a za druga stvarna prava s naznakom vrste stvarnog prava za koju se zahtijeva zabilježba.“

Iza stavka 3. dodaje se stavak 4. koji glasi:

„(4) Prijedlog za upis zabilježbe prvenstvenog reda ne može podnijeti više osoba zajednički, niti jedna osoba istim prijedlogom može zahtijevati i upis zabilježbe namjeravanog otuđenja i upis zabilježbe namjeravanog osnivanja založnog prava.“

**Članak 5.**

U članku 80. dodaje se novi stavak 2. koji glasi:

„(2) Prijedlog iz stavka 1. ovoga članka podnosi se elektronički isključivo putem javnog bilježnika, kojem stranka predaje otpравak rješenja iz članka 78. stavaka 2. ovoga Zakona na čuvanje u pologu isprava do donošenja rješenja o upisu, prema odredbama zakona kojim se uređuje javno bilježništvo koje se odnose na polog i čuvanje isprava kod javnog bilježnika.“

Dosadašnji stavak 2. postaje stavak 3.

Dosadašnji stavak 3. koji postaje stavak 4. mijenja se i glasi:



„(4) Upis koji je proveden na temelju prijedloga iz stavka 1. ovoga članka zabilježit će javni bilježnik kao potvrdu o činjenicama na otpravku iz članka 78. stavka 2. ovoga Zakona te će ga otpremiti predlagatelju upisa.“.

Dosadašnji stavci 4. i 5. postaju stavci 5. i 6.

### **Članak 6.**

U članku 93. stavku 1. riječ; „provedena“ zamjenjuje se riječi: „dopuštena“.

U stavku 3. iza riječi: „izvanredni pravni lijek“, dodaju se riječi: „odnosno prijedlog za dopuštenje izvanrednog pravnog lijeka“.

Iza stavka 4. dodaje se novi stavak 5. koji glasi:

„(5) Ako je postupak zbog kojeg je provedena zabilježba iz stavka 1. ovoga članka dovršen odlukom na temelju koje bi bio promijenjen upis, sud će dopustiti upis uspostavom zemljišnoknjižnog stanja kakvo je bilo prije provedbe pravomoćne odluke u opsegu u kojem je odluka izmijenjena.“.

Dosadašnji stavak 5. postaje stavak 6.

### **Članak 7.**

U članku 98. stavku 2. iza riječi: „obnova i dopuna zemljišnih knjiga,“ dodaju se riječi: „obnova zemljišnoknjižnog uloška,“.

### **Članak 8.**

U članku 104. stavak 6. mijenja se i glasi:

„(6) Ako je na temelju jedne privatne ili javne isprave više osoba steklo isto pravo u udjelima, sud će upisati sve osobe koje su stekle pravo sukladno dostavljenim ispravama.“.

### **Članak 9.**

Članak 105. mijenja se i glasi:

„(1) Prijedlog za upis podnosi se elektronički putem javnog bilježnika ili odvjetnika, kao obveznih korisnika elektroničke komunikacije sa sudom putem ZIS-a.

(2) Nadležno državno odvjetništvo obvezni je korisnik elektroničke komunikacije sa sudom te samostalno podnosi prijedlog za upis elektronički putem ZIS-a.

(3) Javni bilježnik nakon sastavljanja javnobilježničkog akta, solemnizacije ili ovjere potpisa na ispravi, koja je temelj za upis u zemljišnu knjigu, obvezan je podnijeti prijedlog za upis u zemljišnu knjigu.

(4) Prijedlog za upis iz stavka 3. ovoga članka javni bilježnik neće podnijeti, ako se stranka tome izričito protivi.

- (5) Svi podnesci zemljišnoknjižnom sudu podnose se elektronički putem ZIS-a.
- (6) Zemljišnoknjižni podnesak koji nije podnesen elektronički putem ZIS-a, odbacit će se.
- (7) Javni bilježnik odnosno odvjetnik putem kojeg je podnesen prijedlog nije punomoćnik stranke, osim ako ne ispunjava uvjete za punomoćnika sukladno posebnim propisima.
- (8) Javni bilježnik putem kojeg stranka podnosi prijedlog za upis ne može odbiti podnošenje prijedloga za upis.
- (9) Način podnošenja prijedloga elektroničkim putem uređuje pravilnikom ministar nadležan za poslove pravosuđa.“

### **Članak 10.**

Članak 107. mijenja se i glasi:

- „(1) Spis u redovitim zemljišnoknjižnim postupcima vodi se u elektroničkom obliku.
- (2) Ministar nadležan za poslove pravosuđa donijet će odluku da se spisi u posebnim zemljišnoknjižnim postupcima vode u elektroničkom obliku.“

### **Članak 11.**

Članak 124. mijenja se i glasi:

- „(1) Ministar nadležan za poslove pravosuđa pravilnikom određuje potrebnu funkcionalnu organizaciju rada zemljišnoknjižnih odjela, potrebnu organizacijsku strukturu, dodatke na plaću i broj službenika zaposlenih u zemljišnoknjižnim odjelima te način i rokove stručnog osposobljavanja zemljišnoknjižnih službenika.
- (2) Ministar nadležan za poslove pravosuđa uredit će pravilnikom mjerila za rad zemljišnoknjižnih odjela i naknadu za rad za obavljene posao iznad propisanih mjerila.“

### **Članak 12.**

U članku 137. dodaje se novi stavak 2. koji glasi:

- „(2) Rješenje zemljišnoknjižnog suda kojim se odbacuje odnosno odbija prijedlog za uknjižbu dostavlja se predlagatelju, osobama u čiju korist je bio predložen upis, kao i osobama na čijim pravima je uknjižba predložena.“

Dosadašnji stavci 2. i 3. postaju stavci 3. i 4.

U dosadašnjem stavku 4. koji postaje stavak 5. iza riječi: „u tom se slučaju na“ dodaju se riječi: „pošiljci i“.

Dosadašnji stavci 5. i 6. postaju stavci 6. i 7.

Dosadašnji stavak 7. koji postaje stavak 8. mijenja se i glasi:

„(8) Obveznim korisnicima elektroničke komunikacije sa sudom iz članka 105. ovog Zakona pismena suda se dostavljaju elektronički.“

Iza dosadašnjeg stavka 7., koji je postao stavak 8., dodaje se stavak 9. koji glasi:

„(9) Kada se pismena suda dostavljaju elektronički, dostava pismena smatra se izvršenom sukladno pravilima parničnog postupka.“

Dosadašnji stavak 8. postaje stavak 10.

### **Članak 13.**

U članku 148. stavci 2. i 3. mijenjaju se i glase:

„(2) Prijedlog za dopuštenje revizije protiv rješenja će se zabilježiti, a zabilježba će se izbrisati po službenoj dužnosti kada se donese odluka kojom se prijedlog za dopuštenje revizije odbija ili odbacuje, odnosno kada se donese odluka povodom revizije koja je dopuštena.

(3) Protiv rješenja o zabilježbi žalbe i prijedloga za dopuštenje revizije posebna žalba nije dopuštena.“

### **Članak 14.**

U Dijelu trećem, Glavi X., Poglavlju III., Odjeljak B Besteretni otpis dijelova manje vrijednosti te članci 174., 175. i 176. brišu se.

### **Članak 15.**

Članak 182. mijenja se i glasi:

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

(2) Postupak obnove postojeće zemljišne knjige ili njezina dijela provodi se kada se provede postupak katastarske izmjere, na temelju podataka prikupljenih i obrađenih u elaboratu katastarske izmjere.

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

(5) Postupci osnivanja i obnove zemljišne knjige temeljem katastarske izmjere provode se istodobno s postupkom izrade katastarskog operata na zajedničkoj lokaciji.“.

### **Članak 16.**

U članku 183. stavku 3. riječi: „Iznimno od članka 182. stavka 5. ovoga Zakona, postupak iz stavka 1. ovoga članka može se provoditi i bez istodobnog izlaganja na javni uvid postojećeg katastarskog operata.“ briše se.

### **Članak 17.**

U članku 184. stavak 3. mijenja se i glasi:

„(3) Rasprava za postupak sastavljanja zemljišnoknjižnih uložaka neće se provoditi, osim kada sud ocijeni da je potrebno provoditi raspravu.“

### **Članak 18.**

U članku 185. ispred riječi: „Osnivanje“ dodaje se oznaka: „(1)“.

Iza stavka 1. dodaju se stavci 2. i 3. koji glase:

„(2) U odluci iz stavka 1. ovoga članka ministarstvo nadležno za poslove pravosuđa odredit će rok u kojem se mora dovršiti postupak iz članka 182. ovoga Zakona, pri čemu će uzeti u obzir broj katastarskih čestica za koji se postupak provodi.

(3) Uz odluku iz stavka 1. ovoga članka ministar nadležan za poslove pravosuđa dostavit će nadležnom sudu svoje mišljenje o povjeravanju poslova osnivanja i obnove zemljišne knjige javnom bilježniku, uzimajući u obzir opterećenost nadležnih sudova zemljišnoknjižnim predmetima, prethodno započetim postupcima osnivanja i obnove zemljišne knjige, raspoloživ broj ovlaštenih referenata i sudskih savjetnika na određenom sudu kao i druge okolnosti koje bi mogle utjecati na učinkovito provođenje postupka obnove zemljišne knjige, a nakon što prethodno pribavi mišljenje ministra nadležnog za poslove financija.“.

### **Članak 19.**

Iza članka 185. dodaje se ODJELJAK Aa s naslovom koji glasi: „JAVNI BILJEŽNIK KAO POVJERENIK SUDA“.

Članak 186. mijenja se i glasi:

„(1) Nakon što sud zaprimi odluku i mišljenje iz članka 185. ovoga Zakona, predsjednik suda može postupak osnivanja ili obnove zemljišne knjige temeljem katastarske izmjere odlukom povjeriti javnom bilježniku.

(2) Kada na području suda imaju svoja sjedišta više javnih bilježnika, predmeti će im se dodjeljivati u rad ravnomjerno po abecednom redu prezimena javnog bilježnika.

(3) Iznimno od odredaba stavaka 2. i 3. ovoga članka, iz opravdanih razloga, a po prethodnoj odluci ministarstva nadležnog za poslove pravosuđa, sud može povjeriti provođenje postupka

osnivanja ili obnove zemljišne knjige izvan službenog područja za koji je javni bilježnik imenovan.

(4) Opravdanim razlozima iz stavka 3. ovoga članka smatraju se preopterećenost javnih bilježnika postupcima osnivanja i obnove zemljišne knjige na određenom području, nedostatak javnog bilježnika na određenom području, kao i drugi razlozi.

(5) Protiv odluke suda iz stavka 1. ovoga članka nije dopuštena žalba.

(6) Odluku iz stavka 1. ovoga članka sud dostavlja ministarstvu nadležnom za poslove pravosuđa, nadležnom tijelu za katastar i javnom bilježniku kojem je povjeren postupak.“.

## **Članak 20.**

Iza članka 186. dodaju se članci 186.a, 186.b, 186.c, 186.d, 186.e, 186.f, 186.g, 186.h i 186.i koji glase:

### **„Članak 186.a**

(1) Javni bilježnici kao povjerenici suda sastavljaju nacрте zemljišnoknjižnih uložaka u postupku osnivanja i obnove zemljišne knjige sukladno odredbama ovoga Zakona.

(2) Sve radnje iz stavka 1. ovoga članka osim javnog bilježnika mogu poduzimati javnobilježnički prisjednik ili javnobilježnički savjetnik u javnobilježničkom uredu iz stavka 1. ovoga članka.

### **Članak 186.b**

(1) Sud može iz opravdanih razloga odlukom u svakom trenutku oduzeti javnom bilježniku daljnje provođenje postupka osnivanja ili obnove zemljišne knjige koje mu je povjereno i povjeriti provođenje postupka drugom javnom bilježniku.

(2) Opravdani razlozi iz stavka 1. ovoga članka su: nemogućnost javnog bilježnika da zbog bolesti ili kojega drugog razloga obavlja posao, očito zanemarivanje zakonskih obveza od strane javnog bilježnika ili drugi opravdani razlozi po ocjeni suda.

(3) Protiv odluke suda iz stavka 1. ovoga članka nije dopuštena žalba.

(4) Odluku iz stavka 1. ovoga članka sud dostavlja ministarstvu nadležnom za poslove pravosuđa, nadležnom tijelu za katastar i javnom bilježniku kojem je oduzeo povjerene poslove.

### **Članak 186.c**

(1) Povjereni postupak osnivanja i obnove zemljišne knjige javni bilježnik je dužan provesti u roku koji je određen odlukom iz članka 185. ovoga Zakona.

(2) U slučaju da javni bilježnik iz opravdanih razloga ne uspije u roku iz stavka 1. ovoga članka provesti sve radnje, dostavit će o tome izvješće sudu u kojem će obrazložiti razloge zbog kojih nije dovršio postupak.

(3) Iz opravdanih razloga, a nakon što zaprimi izvješće iz stavka 2. ovoga Zakona, sud može produžiti rok iz stavka 1. ovoga članka ili može postupiti sukladno članku 186.b stavku 1. ovoga Zakona.

#### Članak 186.d

(1) Nakon što javni bilježnik sastavi sve nacрте zemljišnoknjižnih uložaka obavijestit će sud da je dovršen postupak sastavljanja zemljišnoknjižnih uložaka za katastarsku općinu odnosno dio katastarske općine, ako se postupak provodi za dio katastarske općine ili po dijelovima.

(2) Obavijest iz stavka 1. ovoga članka sadrži i podatak o ukupnom broju katastarskih čestica za koje su sastavljeni zemljišnoknjižni ulošci, kao i sve potrebne podatke za uplatu nagrade i naknade javnom bilježniku za provedeni postupak.

#### Članak 186.e

(1) Ako ovim Zakonom nije drukčije propisano, na rad javnog bilježnika kao povjerenika suda primjenjuju se propisi koji se primjenjuju na rad sudova.

(2) O razlozima za izuzeće javnog bilježnika odlučuje sud koji ga je postavio za svoga povjerenika.

#### Članak 186.f

(1) Javni bilježnik ne može, osim iz osobito opravdanih razloga, odbiti povjereni mu posao.

(2) O opravdanosti razloga iz stavka 1. ovoga članka odlučuje sud koji mu je povjerio posao.

(3) Nadzor nad radom javnog bilježnika kao povjerenika suda obavlja sud koji mu je povjerio posao.

(4) Kad javni bilježnik odbije povjereni posao ili kad mu sud oduzme povjereni posao, sud će narediti javnom bilježniku predaju spisa i po službenoj dužnosti izvršiti svoj nalog.

(5) Sud može novčanom kaznom kazniti javnog bilježnika koji odbije izvršiti nalog suda ili odbije predati sudu spise o povjerenom poslu. Glede novčane kazne primjenjuju se na odgovarajući način odredbe zakona kojim se uređuje ovrha o kazni.

(6) Protiv rješenja o kazni dopuštena je žalba drugostupanjskom sudu.

(7) Protiv rješenja drugostupanjskog suda nisu dopušteni izvanredni pravni lijekovi.

#### Članak 186.g

(1) U slučaju prestanka rada javnog bilježnika i promjene službenoga sjedišta javnog bilježnika, kojem je sud povjerio provođenje postupka osnivanja i obnove zemljišne knjige, postupit će se po odredbama zakona kojim se uređuje javno bilježništvo koje se odnose na postupak s javnobilježničkim spisima nakon što se uprazni javnobilježničko mjesto.

(2) U slučaju iz članka 186. stavka 4. ovoga Zakona spisi i predmeti povjerenog postupka osnivanja i obnove zemljišne knjige dostavit će se na daljnje postupanje sudu koji je postupak povjerio.“

#### Članak 186.h

(1) Nagrada i naknada javnog bilježnika kao povjerenika suda u provođenju postupka osnivanja i obnove zemljišne knjige određuje se u jedinstvenom iznosu te se odnosi na sve radnje javnog bilježnika u postupku sastavljanju nacрта zemljišnoknjižnog uloška za jednu katastarsku česticu te postupku povodom prijave i prigovora.

(2) Kada u postupku osnivanja i obnove javni bilježnik postupa kao povjerenik suda, ne plaća se javnobilježnička pristojba.

#### Članak 186.i

(1) Javni bilježnik može za službene radnje koje je proveo u postupku osnivanja i obnove zemljišne knjige kao povjerenik suda zaračunati i naplatiti samo nagradu i naknadu propisanu pravilnikom iz stavka 2. ovoga članka.

(2) Visinu i način isplate nagrade i naknade za radnje iz članka 186.h ovoga Zakona, propisat će pravilnikom ministar nadležan za poslove pravosuđa, uz prethodnu suglasnost ministra nadležnog za poslove financija.“

#### Članak 21.

U članku 189. stavku 4. riječi: „tehničke reambulacije“ brišu se.

#### Članak 22.

U članku 190. stavku 1. riječi: „tehničkoj reambulaciji“ brišu se.

U stavku 3. riječi: „tehničkom reambulacijom“ brišu se.

U stavku 4. riječi: „tehničke reambulacije“ brišu se.

#### Članak 23.

U članku 193. stavku 5. iza riječi: „sud“ dodaju se riječi: „odnosno javni bilježnik kao povjerenik suda u postupcima koji su mu povjereni“.

Iza stavka 8. dodaju se stavci 9. i 10. koji glase:

„(9) Odluku iz stavka 1. ovoga članka nadležni sud dostavlja javnom bilježniku te zajedno s obavijesti iz članka 186.d stavka 1. ovoga Zakona ministarstvu nadležnom za poslove pravosuđa.

(10) Zemljišna knjiga odnosno dio zemljišne knjige koja se otvori temeljem odluke iz stavka 1. ovoga članka, vodi se u BZP-u.“

#### **Članak 24.**

U članku 199. iza stavka 3. dodaju se stavci 4., 5., 6. i 7. koji glase:

„(4) Iznimno od stavka 3. ovoga članka, javnom bilježniku može se povjeriti provođenje postupaka iz stavka 3. ovoga članka, ako je postupak osnivanja odnosno obnove zemljišne knjige za tu katastarsku općinu bio povjeren javnom bilježniku.

(5) Postupak iz stavka 4. ovoga članka povjerit će se javnom bilježniku koji je provodio postupak obnove zemljišne knjige.

(6) Odluku povodom prijava i prigovora zemljišnoknjižni sud dužan je donijeti u roku od 90 dana od isteka zadnjeg dana roka za ispravak. Ako je postupak iz stavka 3. ovoga članka povjeren javnom bilježniku, javni bilježnik je dužan donijeti nacrt odluke povodom zaprimljenih prijava i prigovora u roku 90 dana od isteka zadnjeg dana roka za ispravak, a sud je dužan temeljem dostavljenog nacrta odluke, odnijeti odluku u roku od 30 dana od dana zaprimanja nacrta odluke.

(7) Nagrada i naknada javnom bilježniku za provođenje postupka iz ovoga članka obuhvaćena je nagradom i naknadom iz članka 186.h ovoga Zakona.“.

#### **Članak 25.**

U članku 201. stavak 4. mijenja se i glasi:

„(4) Prijave i prigovori pristigli nakon proteka roka za ispravak, odbacit će se kao nepravovremeni u roku od 15 dana od dana zaprimanja.“.

#### **Članak 26.**

U članku 209. stavak 5. briše se.

Dosadašnji stavci 6.,7. i 8. postaju stavci 5., 6. i 7.

#### **Članak 27.**

U članku 213. stavak 3. mijenja se i glasi:

„(3) Protiv rješenja kojim se prijedlog za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka odbija ili odbacuje dopuštena je žalba.“.

Stavak 4. briše se.

#### **Članak 28.**

U članku 216. stavak 3. mijenja se i glasi:

„(3) Na raspravu za ispravak sud može pozvati službenika nadležnog tijela za katastar u svojstvu stručne osobe za katastarske podatke.“.



**Članak 29.**

Članak 223. briše se.

**Članak 30.**

U članku 233. stavci 4. i 5. mijenjaju se i glase:

„(4) Sporazumom iz stavka 3. ovoga članka osiguravaju se sredstva za financiranje svih troškova osnivanja ili obnove zemljišnih knjiga te pojedinačnog preoblikovanja i nagrada i naknada javnog bilježnika kao povjerenika suda koji provode postupak, a sve u dogovorenim omjerima ili u cijelosti.

(5) Sredstva se uplaćuju na račun Državnog proračuna Republike Hrvatske, sukladno pozivu na broj temeljem Naputka o načinu uplaćivanja prihoda proračuna, obveznih doprinosa te prihoda za financiranje drugih javnih potreba, a u skladu sa Sporazumom ili uputom Ministarstva pravosuđa i uprave, a sredstva se mogu koristiti samo za namjenu iz sporazuma sklopljenog po odredbama ovoga članka.“

**Članak 31.**

Iza članka 233. dodaje se članak 233.a koji glasi:

**„Članak 233.a**

(1) Ministarstvo nadležno za poslove pravosuđa obračunat će iznos naknade i nagrade javnog bilježnika sukladno Pravilniku iz članka 186.i stavka 1. ovoga Zakona, a nakon što javni bilježnik dovrši povjerene poslove.

(2) Ministarstvo nadležno za poslove pravosuđa nakon što obračuna iznose iz stavka 1. ovoga članka donijet će rješenje o isplati, protiv kojega nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor.

(3) Temeljem rješenja iz stavka 2. ovoga članka vrši se isplata javnom bilježniku.“

**PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE****Članak 32.**

(1) Ministar nadležan za poslove pravosuđa donijet će pravilnike iz članka 9. ovoga Zakona i članka 186.i koji je dodan člankom 20. ovoga Zakona u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

(2) Ministar nadležan za poslove pravosuđa donijet će pravilnik iz članka 11. ovoga Zakona u roku od godinu dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

(3) Ministar nadležan za poslove pravosuđa donijet će odluku iz članka 10. stavka 2. ovoga Zakona kada se za to ispune tehnički preduvjeti.

**Članak 33.**

(1) Postupci osnivanja i obnove zemljišne knjige za koje je elaborat katastarske izmjere potvrđen do dana stupanja na snagu ovoga Zakona, provest će se prema odredbama Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine“, broj 63/19.).

(2) Iznimno od stavka 1. ovoga članka odredbe članka 184. stavka 3. koja je izmijenjena člankom 16. ovoga Zakona, članka 186. koji je izmijenjen člankom 19. ovoga Zakona, članka 186.a te 186.i koji su dodani člankom 20. ovoga Zakona, članka 193. koji je izmijenjen člankom 23. ovoga Zakona i članka 199. koji je izmijenjen člankom 24. ovoga Zakona primjenjuju se i na postupke osnivanja i obnove zemljišne knjige za koje je elaborat katastarske izmjere potvrđen prije stupanja na snagu ovoga Zakona, ali još nije donesena odluka o osnivanju odnosno obnovi zemljišne knjige.

**Članak 34.**

(1) Pravilnik o elektroničkom poslovanju korisnika i ovlaštenih korisnika sustava zemljišnih knjiga („Narodne novine“, broj 108/19.) ostaje na snazi do donošenja pravilnika iz članka 9. ovoga Zakona.

(2) 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.) i Pravilnik o mjerilima za rad zemljišnoknjižnih službenika („Narodne novine“, broj 64/12.) ostaju na snazi do donošenja pravilnika iz članka 11. ovoga Zakona.

**Članak 35.**

Ovaj Zakon stupa na snagu osmoga dana od dana objave u „Narodnim novinama“, osim odredaba članka 105. stavaka 1., 5. i 6. koji je izmijenjen člankom 9. ovoga Zakona te članka 107. koji je izmijenjen člankom 10. ovoga Zakona koji stupaju na snagu u roku od tri mjeseca od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

## O B R A Z L O Ž E N J E

### **Uz članak 1.**

Odredbom se proširuje krug ovlaštenika kojima se dopušta pretraga po nazivu, imenu, prezimenu i osobnom identifikacijskom broju na centre za socijalnu skrb. Naime, analizom je utvrđeno da je centrima za socijalnu skrb neophodna za redovito obavljanje posla pretraga zemljišne knjige po vlasnicima i nositeljima drugih stvarnih prava. Stoga, kako bi se nastavila digitalizacija državne uprave i smanjila potreba građana da sami odlaze na nadležne sudove, neophodno je omogućiti centrima za socijalnu skrb samostalnu pretragu.

### **Uz članak 2.**

Ovom odredbom se uvodi obveza vođenja zbirke isprave isključivo u elektroničkom obliku od dana stupanja na snagu ovoga Zakona. Naime, ranije je ministar nadležan za poslove pravosuđa donio odluku kojom je od 1. siječnja 2022. svim sudovima naloženo da zbirku isprava vode isključivo u elektroničkom obliku, a budući da su ranije ispunjeni svi tehnički preduvjeti za vođenje zbirke isprava u elektroničkom obliku.

Kako se ovim Nacrtom prijedloga zakona propisuje obveza da se svi prijedlozi za upis u zemljišnu knjigu podnose u elektroničkom obliku, zbirka isprava će zapravo i dolaziti već u elektroničkom obliku.

### **Uz članak 3.**

Ova odredba ispravlja raniju pogrešku u članku 58. stavku 2. alineji 2. Zakona o zemljišnim knjigama, kao i briše pojam generične punomoći kako bi se terminologija uskladila sa Zakonom o obveznim odnosima („Narodne novine“, br. 35/05., 41/08., 125/11., 78/15., 29/18. i 126/21.).

### **Uz članak 4.**

Navedenom odredbom proširuje se krug prava za koja se zabilježba namjeravanog prvenstvenog reda može upisati te se regulira mogućnost podnošenja prijedloga za upis zabilježbe prvenstvenog reda na način da se ograničava broj predlagatelja na samo jednu osobu. Naime, rješenje kojim je dopušten upis zabilježbe prvenstvenog reda izdaje se samo u jednom primjerku i to isključivo u pisanom obliku što uzrokuje nejasnoće prilikom otpreme rješenja.

### **Uz članak 5.**

Kako se Nacrtom prijedloga zakon predviđa podnošenje prijedloga isključivo elektroničkim putem, a kako bi se osigurala pravna sigurnost, tako će otpravak rješenja iz članka 78. stavka 2. ovoga Zakona do donošenja rješenja čuvati javni bilježnik u pologu isprava.

### **Uz članak 6.**

Zabilježba izvanrednog pravnog lijeka uvrštena je prvi puta u Zakon o zemljišnim knjigama 2019. godine te je utvrđeno da je navedenu zabilježbu potrebno detaljnije razraditi, a uzimajući u obzir i naknadne izmjene vezane uz reviziju u parničnom postupku.

### **Uz članak 7.**

Odredba članka 98. stavka 2. Zakona o zemljišnim knjigama dopunjena je postupkom koji je ranije propisan u Dio 4. Posebni zemljišnoknjižni postupci. Naime, premda je obnova zemljišnoknjižnog uložka ranije propisana u Dio 4. Posebni zemljišnoknjižni postupci, kako nije bio taksativno naveden u članku 98. stavku 2. pojavilo se u praksi pitanje radi li se o posebnom postupku te je odredba dopunjena.

**Uz članak 8.**

Odredba detaljno razjašnjava da je potrebno upisati sve osobe koje su jednom ispravom stekle prava bez obzira na prijedlog za upis. Naime, ranije se upisivala osoba koja je podnijela prijedlog što bi dovelo do toga da druge osobe koje su stekle pravo istom ispravom više nisu imale ispravu podobnu za upis u redovitom zemljišnoknjižnom postupku.

**Uz članak 9.**

Izmjenom i dopunom članka 105. Zakona o zemljišnim knjigama, predviđeno je da se svi prijedlozi podnose isključivo elektronički putem javnih bilježnika i odvjetnika koji su, uz državne odvjetnike, obvezni korisnici elektroničke komunikacije sa sudom, a prijedlozi se mogu podnositi isključivo putem ZIS-a.

Nadalje, zakonom se izričito propisuje da se prijedlozi i podnesci u zemljišnoknjižnim postupcima podnose putem ZIS-a. Ako stranka podnese prijedlog putem drugog sustava koji se koristi u poslovanju suda, prijedlog bi se smatrao zaprimljenim u smislu upisa plombe i prvenstvenog reda za upis tek kada je zaprimljen u ZIS-u. Osim navedenoga, ako bi se dopustilo strankama da mogu ipak podnijeti prijedlog preko nekog drugog sustava postavlja se pitanje prijedloga koje podnesu osobe koji nisu prema Zakonu o zemljišnim knjigama ovlašteni podnijeti prijedlog elektroničkim putem (npr. građani sami pošalju prijedlog putem eKomunikacije).

Ovime nije ograničen ili otežan pristup sudu jer su uredi javnih bilježnika prostorno raspoređeni po teritoriju čitave Republike Hrvatske, a ukupni iznos sudske pristojbe za podnošenje prijedloga putem javnih bilježnika je manji nego prilikom neposrednog podnošenja na sudu ili predajom putem pošte. Javnobilježnička tarifa za podnošenje prijedloga za upis u zemljišnu knjigu je 8 bodova (što iznosi 80 kuna bez PDV-a, a ukupno s PDV-om 100 kuna), a sudska pristojba za sve prijedloge koji su podneseni elektronički je umanjena za 50% pristojbe (odnosno sa 250 kuna smanjena je na 125 kuna) čime je ukupan iznos troškova za predaju prijedloga elektronički putem javnog bilježnika 225 kuna, a trošak predaje prijedloga neposredno na sudu je 250 kuna, dok trošak predaje prijedloga putem pošte 250 kuna uvećano za trošak poštarine. Kada se prijedlog podnosi putem javnog bilježnika, javni bilježnik nije punomoćnik stranke.

Osim putem javnog bilježnika, stranka može podnijeti prijedlog elektronički i putem odvjetnika. U ovom slučaju odvjetniku nije propisana posebna naknada, niti se pokazala potreba za propisivanjem naknade. Naime, odvjetnici su gotovo u svim slučajevima nastupali kao punomoćnici stranke te se smatra da je naknada sadržana u nagradi odvjetnika za trošak sastava prijedloga (Tar.19. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika, „Narodne novine“, br. 42/12., 103/14, 118/14. i 107/15.).

Javni bilježnik i odvjetnik prilikom podnošenja prijedloga za upis nemaju dodatne troškove.

U odnosu na državne odvjetnike, oni su također ovlašteni korisnici i elektroničkim putem mogu podnijeti prijedloge za upis, a sva ostala javnopravna tijela kada dostavljaju svoje odluke na provedbu zemljišnu knjigu obvezni su elektronički komunicirati sa zemljišnoknjižnim odjelima sukladno članku 106. Zakona o zemljišnim knjigama. U odnosu na elektroničku komunikaciju s ostalim tijelima, ukazujemo da se sva tijela mogu povezati sa zemljišnoknjižnim odjelima elektronički putem servisa ili mogu dobiti pristup na One Stop Shop Zajedničkog informacijskog sustava zemljišnih knjiga i katastra te na taj način dostaviti odluke na provedbu elektroničkim putem.

Uz izmjenu da se svi prijedlozi podnose elektroničkim putem, u Nacrtu prijedloga zakona propisana je i obvezatnost javnog bilježnika da nakon sastavljanja javnobilježničkog akta, solemnizacije ili ovjere potpisa na ispravi koja je temelj za uknjižbu prava vlasništva ili drugog stvarnog prava u zemljišne knjige, obvezno podnese prijedlog za upis, osim ako se stranka tome izričito ne protivi.

Budući da se prijedlozi za upis ne mogu podnijeti na drugi način osim putem javnog bilježnika ili odvjetnika, stavak 7. ovoga članka propisuje da javni bilježnici ne mogu odbiti podnošenje prijedloga za upis. Prijedlog za upis koji nije podnesen na propisan način odbacuje se.

Elektroničko podnošenje prijedloga za upis u zemljišnu knjigu putem javnih bilježnika i odvjetnika započelo je 2017. godine, a tijekom pandemije Covid-19 broj podnesenih prijedloga elektroničkim putem prešao je 50% svih podnesenih prijedloga. Podnošenje prijedloga elektroničkim putem ima brojne prednosti za sve sudionike, naime stranke se već nalaze kod javnog bilježnika i ne moraju odlaziti na neko drugo mjesto, prijedlog za upis za područje čitave Republike Hrvatske može se podnijeti putem bilo kojeg javnog bilježnika ili odvjetnika, stranka odmah dobiva broj predmeta i upisanu plombu, a sudu se smanjuje potreba za administriranjem i veći broj službenika može se rasporediti na rješavanje predmeta.

#### **Uz članak 10.**

Kako su ispunjeni svi preduvjeti, ovaj članak propisao je da se spisi u redovitim zemljišnoknjižnim postupcima vode isključivo u elektroničkom obliku. Spisi u posebnim zemljišnoknjižnim postupcima vodit će se u elektroničkom obliku kada se za to ispune tehnički preduvjeti.

#### **Uz članak 11.**

Ovim člankom propisuje se donošenje pravilnika o određivanju potrebne funkcionalne organizacije rada zemljišnoknjižnih odjela, potrebne organizacijske strukture, dodatke na plaću i broj službenika zaposlenih u zemljišnoknjižnim odjelima te način i rokove stručnog osposobljavanja zemljišnoknjižnih službenika, kao i pravilnik o mjerilima za rad zemljišnoknjižnih odjela i naknadi za rad za obavljeni posao iznad propisanih mjerila.

#### **Uz članak 12.**

Članak 137. Zakona o zemljišnim knjigama dopunjen je stavkom 2. na način da će se rješenje kojim se odbija prijedlog za uknjižbu dostaviti predlagatelju kao i osobama u čiju korist je bio predložen upis, odnosno protiv kojih je bio predložen upis. Navedena izmjena potrebna je iz razloga što zemljišnoknjižni sud postupa prema pravilima izvanparničnog postupka, a u kojem je predloženo da se rješenja o odbijanju i odbačaju dostavljaju samo predlagatelju. No, kako će se povećati broj predlagatelja koji će biti osobe čije pravo se prenosi, smatra se da je potrebno rješenje kojim se prijedlog odbacuje odnosno odbija dostaviti i stranci za čiju korist je uknjižba predložena jer će u većini slučajeva upravo on biti stranka koja će imati interes da se upis ostvari.

Nadalje, stavak 5. dopunjen je na način da je potrebno naznačiti datum i način dostave uz povratnicu i na pošiljci jer ranije stranka nije znala kojeg datuma joj je pismeno ostavljeno u sandučiću, a time niti datum od kojega teče rok za žalbu.

U daljnjoj izmjeni Nacrt prijedloga zakona usklađen je s pravilima parničnog postupka u odnosu na osobe s kojima je obvezna elektronička komunikacija kao i trenutak u kojem se elektronička dostava smatra obavljenom.

#### **Uz članak 13.**

Ovom izmjenom se odredba usklađuje s odredbama parničnog postupka.

#### **Uz članak 14.**

Predloženo je brisanje čitavog odjeljka i svih članaka koji se odnose na besteretni otpis dijelova male vrijednosti budući da je temeljem za navedeni otpis potvrda nadležnog tijela za katastar, a katastar nije u mogućnosti izdati potvrdu koja se odnosi na „stoti dio površine neprekinutoga dijela zemljišnoknjižnoga tijela” budući da podatke koje ima u svojoj evidenciji uopće ne može

povezati s „neprekinutim dijelom zemljišnoknjižnoga tijela”. Sud nije u mogućnosti utvrditi samostalno navedeno budući da sud nije nadležan za oblik i površinu katastarskih čestica.

#### **Uz članke 15. i 16.**

Nakon dovršene katastarske izmjere, nadležno tijelo za katastar i nadležan sud istovremeno i zajednički provode postupak koji postupak u konačnici završava otvaranjem zemljišne knjige i stavljanjem u službenu uporabu novog katastarskog operata te uspostavljanjem Baze zemljišnih podataka. Navedene izmjene ubrzat će navedene postupke.

#### **Uz članak 17.**

U stavku 3. članka 184. Nacrta prijedloga zakona dodatno su uređeni svi slučajevi u kojima u postupku osnivanja i obnove zemljišne knjige nije potrebno provoditi raspravu. Naime, stanje zemljišne knjige je u mnogim slučajevima aktualno i uredno, a vlasnici i nositelji svojih prava uredno su ažurirali svoje upise. Osim navedenoga, posebni propisi uredili su da se upisi provode bez ispunjavanja nekih pravila za dopustivost upisa u zemljišne knjige (npr. za upis cestovne ili željezničke infrastrukture nije potrebno ispuniti pravilo o predniku). Stoga, nije uvijek potrebno održavati raspravu za sastavljanje zemljišnoknjižnog uložka. Na ovaj način povećava se efikasnost i ekonomičnost postupka kako za sud tako i za stranke.

#### **Uz članak 18.**

Ovom odredbom Nacrta prijedloga zakona propisuje se da će ministarstvo nadležno za poslove pravosuđa u odluci kojom se pokreće postupak osnivanja ili obnove zemljišne knjige, odrediti rok u kojem je taj postupak potrebno provesti. Uz odluku ministar nadležan za poslove pravosuđa dostavit će nadležnom sudu svoje mišljenje o povjeravanju poslova osnivanja i obnove zemljišne knjige javnom bilježniku, uzimajući u obzir opterećenost nadležnih sudova zemljišnoknjižnim predmetima, prethodno započetim postupcima osnivanja i obnove zemljišne knjige, raspoloživ broj ovlaštenih referenata i sudskih savjetnika na određenom sudu kao i druge okolnosti koje bi mogle utjecati na učinkovito provođenje postupka obnove zemljišne knjige.

#### **Uz članak 19.**

Ovim člankom Nacrta prijedloga zakona omogućuje se sudu da sam utvrdi može li s obzirom na raspoložive kadrovske kapacitete i stanje zemljišnoknjižnih predmeta provesti postupak obnove odnosno osnivanja zemljišne knjige na temelju katastarske izmjere u roku kojeg je odlukom odredilo ministarstvo nadležno za poslove pravosuđa ili će posao povjeriti javnom bilježniku.

Ako se posao povjerava javnom bilježniku, postupci se moraju povjeravati ravnomjerno, a zbog određene veće opterećenosti javnih bilježnika na području određenih sudova, posao se može povjeriti i javnom bilježniku izvan područja za koje je imenovan, uz prethodno pribavljeno mišljenje ministarstva nadležnog za poslove pravosuđa.

Protiv odluke o povjeravanju žalba nije dopuštena, a dostavlja se javnom bilježniku kojem je posao povjeren, ministarstvu nadležnom za poslove pravosuđa i nadležnom tijelu za katastar.

Mogućnost povjeravanja postupaka osnivanja i obnove javnim bilježnicima predviđena je prije svega i zbog usvajanja Višegodišnjeg programa katastarskih izmjera građevinskih područja za razdoblje 2021. – 2030. kojim se predviđa izmjera 550.000 hektara građevinskog područja. Kako katastarska izmjera bez otvaranja nove zemljišne knjige i uspostave BZP-a nema učinka, a neki sudovi ne raspoložuju dovoljnim brojem kvalificiranog kadra smatramo da je neophodno omogućiti onim sudovima koji ne raspoložuju dovoljnim brojem svojih službenika za nesmetan rad i provođenje postupaka osnivanja i obnove zemljišne knjige, da posao povjere javnim bilježnicima. Naime, postupak osnivanja i obnove zemljišne knjige može provoditi samo

ovlaštenu zemljišnoknjižni referent ili sudski savjetnik, a koji se mora i prethodno obučiti za obavljanje vrlo složenog posla osnivanja i obnove zemljišne knjige.

#### **Uz članak 20.**

Ovim člankom Nacrta prijedloga zakona dopunjuje se Zakonom o zemljinim knjigama s odredbama članka 186.a, 186.b, 186.c, 186.d, 186.e, 186.f, 186.g, 186.h te 186.i, a kojima se pobliže uređuje povjeravanje poslova osnivanja i obnove zemljišne knjige javnim bilježnicima, postupanje javnih bilježnika, kao i visina nagrade i naknade koja javnom bilježniku pripada za povjereni posao, a iznos koje će ministar nadležan za poslove pravosuđa naknadno urediti pravilnikom.

#### **Uz članke 21. i 22.**

Ovi članci usklađuju se s Nacrtom prijedloga zakona o izmjenama i dopunama Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina.

#### **Uz članak 23.**

Za vrijeme trajanja postupke obnove zemljišne knjige, u zemljišnoj knjizi na snazi redovito se provode upisi stoga je potrebno do otvaranja nove zemljišne knjige sve promjene koje su provedene u staroj zemljišnoj knjizi provesti u nacrtima zemljišnoknjižnih uložaka nove zemljišne knjige. Ako je postupak sastavljanja nacrta zemljišnoknjižnih uložaka povjeren javnom bilježniku kao povjereniku suda tada je javni bilježnik dužan održavati stanje već sastavljenih zemljišnoknjižnih uložaka i provoditi promjene u njima.

Nadalje, odredbom je naglašeno da se nova zemljišna knjiga odmah otvara u Bazi zemljišnih podataka.

#### **Uz članak 24.**

Odredba omogućuje da se javnom bilježniku povjeri postupak povodom prijave i prigovora koji su zaprimljeni u roku za ispravak u postupku osnivanja i obnove zemljišne knjige koji je bio povjeren javnom bilježniku. U tim postupcima javni bilježnik donosi nacrt odluka, a konačnu odluku donosi sud.

Nadalje, se uvodi rok za donošenje odluke povodom zaprimljenih prijave i prigovora, a budući da su 2019. godine uvedeni rokovi za rješavanje u svim ostalim postupcima. Rok od 90 dana od isteka roka za ispravak određen je jer će u određenim slučajevima javni bilježnik i sud morati provesti raspravu kao i izvesti određene druge dokaze. Nakon što javni bilježnik izradi nacrt odluke, sud mora u roku od 30 dana donijeti konačnu odluku povodom zaprimljenih prijave i prigovora.

#### **Uz članak 25.**

Trenutna odredba članka 201. stavka 4. Zakona o zemljišnim knjigama omogućavala je da stranke mogu podnositi prijave i prigovore sve do rasprave za ispravak, a da se te prijave i prigovori moraju raspraviti ako su stranke suglasne s tim. Ovom izmjenom se a priori odbacuju sve prijave i prigovori koji su podneseni nakon proteka roka čime se pojačava stranačka disciplina u zemljišnoknjižnom postupku te se uvodi rok za rješavanje prijave i prigovora koji su podneseni van proteka roka na 15 dana od zaprimanja budući da u ovom postupku nije potrebno provoditi posebni dokazni postupak.

#### **Uz članak 26.**

Odredba Nacrta prijedloga zakona predviđa brisanje članka 209. stavka 5. Zakona o zemljišnim knjigama kojim je propisano da je stranka obvezna prilikom podnošenja prijedloga za

pojedinačni ispravni postupak dostaviti povijest promjena iz katastarskog operata, budući da sudovi danas sami mogu u većem dijelu izvršiti uvid u katastarski dio Zajedničkog informacijskog sustava zemljišnih knjiga i katastra te u određenom broju slučajeva samostalno utvrditi promjene.

#### **Uz članak 27.**

Novo zakonsko uređenje skraćuje trajanje postupka te omogućava da se predmet odmah pošalje drugostupanjskom sudu. Naime, u praksi se pokazalo da suci gotovo nikada ne izmjene svoju prvostupanjsku odluku, stoga niti nema potrebe da prije slanja predmeta na županijski sud moraju ponovno odlučiti u istom predmetu.

#### **Uz članak 28.**

Odredba Nacrta prijedloga zakona je izmijenjena na način da se kao stručne osobe za katastarske podatke može pozvati ovlaštenog službenika katastra, a ne osobu koja je izradila prijavni list. Naime, smatra se da je kao određena pomoć sudu potrebija osoba koja je potvrdila prijavni list, a ovime se smanjuju i troškovi stranaka u postupku.

#### **Uz članak 29.**

Brisanjem članka 223. Zakona o zemljišnim knjigama pojednostavljeni su kriteriji za uspostavu Baze zemljišnih podataka, čime se omogućuje uspostava Baze zemljišnih podataka za veći broj katastarskih čestica što je i jedan od ciljeva Nacionalnog plana oporavka i otpornosti 2021.-2026.

#### **Uz članke 30. i 31.**

Članci se usklađuju sa Zakonom o proračunu („Narodne novine“, br. 87/08., 136/12. i 15/15.) i Zakonom o izvršavanju Državnog proračuna Republike Hrvatske za 2021. godinu („Narodne novine“, br. 135/20. i 69/21.) te nadopunjuju odredbama koje su neophodne za osiguravanje nagrade i naknade javnim bilježnicima kao povjerenicima sudova u postupcima osnivanja i obnove zemljišne knjige.

#### **Uz članak 32.**

Ovim člankom je propisan je rok od šezdeset dana za donošenje pravilnika iz članka 9. i 20. ovoga Nacrta prijedloga, a pravilnik iz članka 11. ovoga Zakona u roku od godinu dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

Kada se ispune tehnički uvjeti se moraju ispuniti za odnošenje odluke iz članka 10. stavka 2. ovoga Nacrta prijedloga.

#### **Uz članka 33.**

Svi postupci osnivanja i obnove koji se provode temeljem elaborata katastarske izmjere koji je potvrđen do dana stupanja na snagu ovoga Zakona, provode se prema odredbama Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine“, broj 63/19.).

Iznimno, odredbe članaka 184. stavka 3., 186., 186.a-186.i, 193. i 199. ovoga Zakona primjenjuju se i na postupke osnivanja i obnove zemljišne knjige za koje je elaborat katastarske izmjere potvrđen prije stupanja na snagu ovoga Zakona, ali još nije donesena odluka o osnivanju odnosno obnovi zemljišne knjige. Naime, izmjera katastarskih čestica se provodi prije nego započne postupak obnove i osnivanja zemljišne knjige pred sudom. Dodatni preduvjet za započinjanje postupka pred sudom je i provođenje postupka izlaganja, a koji postupak se provodi sukladno odredbama Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina kada se dovrši katastarska izmjera. Tek po dovršetku postupka izlaganja odnosno kada katastarski



elaborat bude potvrđen može započeti postupak obnove i osnivanja pred zemljišnoknjižnim sudom.

**Uz članak 34.**

Pravilnik o elektroničkom poslovanju korisnika i ovlaštenih korisnika sustava zemljišnih knjiga („Narodne novine“, broj 108/19.), 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.) i Pravilnik o mjerilima za rad zemljišnoknjižnih službenika („Narodne novine“, broj 64/12.) koji su se primjenjivali do dana stupanja na snagu ovoga Zakona, ako nisu u suprotnosti s odredbama ovoga Zakona, primjenjivat će se dok nadležni ministar ne donese propise za provedbu ovoga Zakona.

**Uz članak 35.**

Ovim člankom propisano je da ovaj Zakon stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Narodnim novinama“. Nadalje, stupanje na snagu članka 105. stavaka 1., 5. i 6. koji su izmijenjeni člankom 9. ovoga Zakona te odredbi članka 107. koji je izmijenjen odredbom članka 10. ovoga Zakona odgođeno je za tri mjeseca od dana stupanja na snagu Zakona kako bi se građane na vrijeme obavijestilo o isključivo elektroničkom podnošenju prijedloga u zemljišnu knjigu.

**TEKST ODREDBI VAŽEĆEG ZAKONA KOJE SE  
MIJENJAJU, ODNOSNO DOPUNJUJU**

Članak 28.

(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 javnopravna tijela na temelju 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 nadležni sud dopustit će za zemljišne knjige koje vodi osobi koja učini vjerojatnim postojanje pravnog interesa.

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

Članak 30.

(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.

Članak 58.

(1) Ako se uknjižba predlaže na temelju privatnih isprava potpisanih po opunomoćeniku, istinitost potpisa opunomoćenika mora biti ovjerena sukladno članku 57. ovoga Zakona.

(2) Uknjižba će se dopustiti samo na temelju privatnih isprava iz stavka 1. ovoga članka, kad se prijedlogu priloži:

- punomoć koja je opunomoćeniku izdana upravo za taj posao (posebna punomoć) ili
- općom punomoći ili punomoći izdanom za tu vrstu poslova (generična punomoć) koja u trenutku sastavljanja isprave nije starija od jedne godine.

(3) Uknjižba će se dopustiti samo na temelju punomoći iz stavka 2. ovoga članka, ako je istinitost potpisa opunomoćitelja na punomoći ovjerovljena sukladno članku 57. ovoga Zakona.

## Članak 77.

- (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 80.

- (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 79. ovoga Zakona.
- (2) Kad se na temelju prijedloga iz stavka 1. ovoga članka dopusti uknjižba ili predbilježba, upis ima prvenstveni red zabilježbe.
- (3) Upis koji je proveden na temelju prijedloga iz stavka 1. ovoga članka zabilježbit će se na otpravku iz članka 78. stavka 2. ovoga Zakona, koji će se otpremiti zajedno s rješenjem o upisu.
- (4) Upis sa zabilježenim prvenstvenim redom može se dopustiti i kad su zemljište ili hipotekarna tražbina preneseni na trećeg ili su opterećeni nakon što je podnesen prijedlog za zabilježbu prvenstvenog reda.
- (5) 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 dopustit će se samo ako je isprava o poslu već bila sastavljena prije dana otvaranja stečajnog postupka, a dan sastavljanja isprave dokazan je javnom ovjerom.

## Članak 93.

- (1) Zabilježba izvanrednog pravnog lijeka je zabilježba kojom se osigurava prvenstveni red za uspostavu zemljišnoknjižnog stanja kakvo je bilo prije uknjižbe, a 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 prije ili nakon podnošenja izvanrednog pravnog lijeka, a u roku za podnošenje prigovora odnosno žalbe protiv zemljišnoknjižnog rješenja koje je doneseno na temelju odluke koja se izvanrednim pravnim lijekom pobija.
- (3) Prijedlogu za upis zabilježbe iz stavka 1. sud će udovoljiti ako predlagatelj u roku od 30 dana od dana podnošenja prijedloga dostavi dokaz da je podnesen izvanredni pravni lijek, u protivnom će prijedlog odbaciti.

(4) Zabilježba iz stavka 1. ovoga članka nije zapreka za provođenje daljnjih zemljišnoknjižnih upisa.

(5) Na zabilježbu izvanrednog pravnog lijeka na odgovarajući se način primjenjuju odredbe članaka 86. do 89. ovoga Zakona o zabilježbi spora.

#### Članak 98.

(1) Zemljišnoknjižni upisi provode su u redovitom 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.

#### Članak 104.

(1) Tko stavlja prijedlog u ime drugoga, mora za to biti ovlašten, što mora i dokazati ispravom. Ako ovim Zakonom nije što drugo određeno, postojanje i valjanost toga ovlaštenja prosuđivat će se prema 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 ima pravni interes.

(6) Ako je na temelju jednog pravnog posla više osoba steklo isto pravo u udjelima, sud će upisati sve osobe koje su stekle pravo sukladno dostavljenim ispravama.

#### Članak 105.

(1) Prijedlog za upis podnosi se elektronički, putem javnog bilježnika i odvjetnika, kao ovlaštenih korisnika informacijskog sustava u primjeni u poslovanju suda, ili putem sustava e-Građani, u pisanom obliku neposredno ili putem ovlaštenog pružatelja poštanskih usluga, s time da je zemljišnoknjižni sud dužan zaprimiti svaki prijedlog bez obzira na to je li prikladan da se po njemu provede upis.

(2) Prijedlog za upis mora biti jasno označen kao podnesak upućen zemljišnoknjižnom sudu s 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 koji pravilnikom propisuje ministar nadležan za poslove pravosuđa.
- (4) Ministar nadležan za poslove pravosuđa, radi povećanja učinkovitosti, pravilnikom može 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) Nadležno državno odvjetništvo, kao ovlaštenu korisnik informacijskog sustava u primjeni u poslovanju suda, dužno je podnositi prijedlog elektroničkim putem.
- (7) Javni bilježnik nakon sastavljanja javnobilježničkog akta, solemnizacije ili ovjere potpisa na ispravi, koja je temelj za upis u zemljišnu knjigu, dužan je upoznati stranku s mogućnošću podnošenja prijedloga putem javnog bilježnika kao ovlaštenog korisnika informacijskog sustava u primjeni u poslovanju suda te uz suglasnost stranke elektronički dostaviti prijedlog zemljišnoknjižnom sudu.
- (8) Način podnošenja prijedloga elektroničkim putem uređuje pravilnikom ministar nadležan za poslove pravosuđa.

#### 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 donesena odluka iz stavka 1. ovoga članka, a prijedlog nije dostavljen elektroničkim putem, prijedlog zajedno sa svim priložima 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 stavaka 2. i 3. ovoga članka koje su zaprimljene u pisanom obliku vratit će se predlagatelju.

#### Članak 124.

- (1) Ministar nadležan za poslove pravosuđa pravilnikom određuje potrebnu funkcionalnu organizaciju rada zemljišnoknjižnih odjela, potrebnu organizacijsku strukturu i broj službenika zaposlenih u zemljišnoknjižnim odjelima te način i rokove stručnog osposobljavanja zemljišnoknjižnih službenika.
- (2) Ministar nadležan za poslove pravosuđa uredit će pravilnikom mjerila za rad zemljišnoknjižnih sudova.

## Članak 137.

- (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 pismo kod punoljetne osobe zatečene na adresi ili u poštanski sandučić ili pretinac, a u tom se slučaju na dostavnici naznačuje dan i način dostave.
- (5) Smatra se da je dostava obavljena istekom 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 ispunjeni tehnički uvjeti. Dostava se smatra izvršenom u času zaprimanja pismena na poslužitelju primatelja.
- (8) Oglasna ploča suda vodi se elektronički.

## Članak 148.

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

## ODJELJAK B BESTERETNI OTPIS DIJELOVA MALE VRIJEDNOSTI

## Članak 174.

- (1) Zemljišnoknjižni sud dopustit će 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 ovoga članka ako je u posljednjih pet godina već jednom bio izvršen otpis na osnovi odredbe ovoga članka.

### Članak 175.

- (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 30 dana od dana kad mu je dostavljeno rješenje o dozvoli otpisa.
- (2) Nepravodobne prigovori odbacit će zemljišnoknjižni sud.

### Članak 176.

- (1) Zemljišnoknjižni sud će povodom prigovora iz članka 175. stavka 1. ovoga Zakona postupati prema načelima izvanparničnoga postupka te pritom nastojati da se postigne sporazum među sudionicima.
- (2) Ne dođe li do sporazuma između sudionika, zemljišnoknjižni sud će o prigovoru iz članka 175. stavka 1. ovoga Zakona odlučiti rješenjem.
- (3) Ako sud udovolji prigovoru iz članka 175. stavka 1. ovoga Zakona, u zemljišnoj će se knjizi nakon pravomoćnosti rješenja povodom prigovora, po službenoj dužnosti, uspostaviti prijašnje stanje.
- (4) Ako je otpisani dio pripisan drugom zemljišnoknjižnom tijelu ili ako je iz njega osnovano novo zemljišnoknjižno tijelo, prigovor će se zabilježiti u ulošku toga zemljišnoknjižnog tijela.
- (5) Zabilježba iz stavka 4. ovoga članka ima učinak da upisi koji dolaze poslije otpisa ne mogu sprječavati da se u zemljišnoj knjizi uspostavi prijašnje stanje, ako se prigovoru udovolji.
- (6) Zabilježba iz stavka 4. ovoga članka izbrisat će se po službenoj dužnosti po pravomoćnosti rješenja o prigovoru.

### Članak 182.

- (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, na temelju 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 podataka prikupljenih i obrađenih katastarskom izmjerom ili tehničkom reambulacijom odnosno s izlaganjem na javni uvid podataka postojećeg katastarskog operata.

## Članak 183.

(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, na temelju kojih će sud provesti postupak osnivanja ili obnove zemljišne knjige.

(3) Iznimno od članka 182. 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 stručne osobe za katastarske podatke.

## Članak 184.

(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 uložaka neće se provoditi 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) Obavijest o sastavljanju uložaka dostavlja se strankama iz stavka 3. ovoga članka, uz napomenu da u roku od 15 dana od dostave obavijesti mogu pristupiti sudu radi ispravka podatka.

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

## Članak 185.

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 186.

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.



## Članak 189.

- (1) Katastarski podaci iskazani u popisnom listu preuzimaju se u posjedovnicu zemljišnoknjižnog uložka koji se sastavlja i za njihov sadržaj odgovara tijelo nadležno za katastar.
- (2) Sud će se ograničiti na otvaranje zemljišnoknjižnog uložka 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 uložka sastavljaju se na raspravi za sastavljanje uložaka prema podacima iz kartona zemljišta, podacima iz javne ili privatne isprave predočene sudu, podacima iz knjige položenih ugovora, prikupljenim podacima o nositeljima prava na katastarskim česticama iskazanim u elaboratu katastarske izmjere odnosno tehničke reambulacije, podacima katastarskog operata te drugim raspoloživim dokazima.

## Članak 190.

- (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 prema 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 katastar 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 i nema isprava podobnih za upis, rasprava se neće dogoditi, već će se nacrt uložka sastaviti sukladno odredbama stavaka 1., 2. i 3. ovoga članka.

### Članak 193.

(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 odlukom o otvaranju zemljišne knjige ili dijela zemljišne knjige utvrdi da su sastavljeni svi zemljišnoknjižni ulošci za koje se provodio postupak.

(2) Odluku iz stavka 1. ovoga članka donosi predsjednik suda ili sudac kojeg za to ovlasti predsjednik suda.

(3) Odluka o otvaranju dijela zemljišne knjige sadrži brojeve katastarskih čestica zemljišne knjige koja se otvara.

(4) S danom otvaranja zemljišne knjige zatvara se cijela ili dio zemljišne knjige, knjige položenih ugovora i kartona zemljišta koji su do tada bili u uporabi.

(5) 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.

(6) Ako je u postojećoj zemljišnoj knjizi došlo do promjene koja se ne može provesti u već raspravljenom ulošku, do otvaranja zemljišne knjige zadržat će se stanje kakvo je utvrđeno prilikom sastavljanja uložka, a 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.

(7) U odnosu na predmete u kojima nije donesena odluka o upisu, plombe će se prenijeti u zemljišnu knjigu koja se otvara.

(8) Ako se prijedlogu za upis, čija je plomba prenesena u novu zemljišnu knjigu, ne bi moglo udovoljiti s obzirom na stanje nove zemljišne knjige, taj će se prijedlog smatrati prijavom za upis u ispravnom postupku.

### Članak 199.

(1) Prijave i prigovori koji se odnose na istu česticu raspravit će se na raspravi pred zemljišnoknjižnim sudom u istom prvenstvenom redu.

(2) Raspravu za ispravak će, nakon isteka roka za ispravak, po službenoj dužnosti zakazati i provesti sudac ili sudski savjetnik glede svakoga pojedinoga zemljišnoknjižnog uložka 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 prema pravilima izvanparničnoga postupka, ako ovim Zakonom nije što posebno određeno.

#### Članak 201.

(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 svojim tvrdnjama 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.

#### Članak 209.

(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 uloška, koji bi se zemljišnoknjižni upisi u tom ulošku, kako i u čiju korist trebali ispraviti, činjenice na kojima se prijedlog temelji (npr. temelj stjecanja, povijest stjecanja i slično), a uz prijedlog se može podnijeti i nacrt ispravljenog zemljišnoknjižnog uloška.

(3) Prijedlog iz stavka 1. ovoga članka mora sadržavati ime i prezime, adresu i osobni identifikacijski broj osobe u čiju se korist traži ispravak upisa u zemljišnoj knjizi, ali se ne moraju navesti osobe protiv kojih se traži ispravak upisa (protustranke).

(4) Prijedlogu iz stavka 1. ovoga članka 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) Kad se prijedlogom iz stavka 1. ovoga članka predlaže upisati pravo vlasništva, prijedlogu treba priložiti i 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) Kad se prijedlogom iz stavka 1. ovoga članka predlaže promijeniti podatke u posjedovnici, prijedlogu treba priložiti i prijavni list koji je pregledalo i potvrdilo tijelo nadležno za katastar, u protivnom će se prijedlog odbaciti i upisati zabilježba odbačenog prijedloga.

(7) S prijedlogom iz stavka 1. ovoga članka, 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 iz stavka 1. ovoga članka te odluku povodom prijave i prigovora podnesenih u ispravnom postupku donosi sudac ili sudski savjetnik pod nadzorom suca.

#### Članak 213.

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

(2) U uputi o pravnom lijeku naznačit će se da osobe koje 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 se način primjenjuju odredbe glave VI. ovoga Zakona.

#### Članak 216.

(1) 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 isteka zadnjeg dana roka za podnošenje prijave i prigovora.

(2) 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.

(3) Na raspravu za ispravak sud može pozvati i ovlaštenog inženjera geodezije koji je izradio prijavni list za provedbu u zemljišnoj knjizi u svojstvu stručnog pomagača.

(4) Rješenje u pojedinačnom ispravnom postupku sud će u pravilu donijeti na raspravi za ispravak, a najkasnije u roku od osam dana od dana održavanja rasprave za ispravak.

(5) Na raspravu za ispravak na odgovarajući se način primjenjuju odredbe članka 199. do 201. ovoga Zakona, na prijave i prigovore na odgovarajući se način primjenjuju odredbe članka 196. do 198. ovoga Zakona, na odlučivanje o prijavama i prigovorima na odgovarajući se način primjenjuju odredbe članka 202. i 203. ovoga Zakona, na provedbu upisa u pojedinačnom ispravnom postupku na odgovarajući se način primjenjuju odredbe članka 204. ovoga Zakona te na tužbu za ispravak na odgovarajući se način primjenjuju odredbe članka 205. ovoga Zakona.

## Članak 223.

Kada postoje odstupanja u podacima zemljišne knjige i podacima katastra za jednu ili više katastarskih čestica u odnosu na izgrađenost, pojedinačno preoblikovanje izvršit će se 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 233.

(1) Poslovi osnivanja, obnove i dopune zemljišne knjige, kao i poslovi pojedinačnog preoblikovanja zemljišne knjige u BZP poslovi su od interesa za Republiku Hrvatsku i financiraju se iz sredstava proračuna i (ili) drugih izvora, a sve na temelju 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 jedinice lokalne, područne (regionalne) samouprave, pravne osobe koje upravljaju javnim dobrom u općoj uporabi ili pravne osobe koje obavljaju djelatnosti određene posebnim zakonima kao javne usluge.

(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.

**PRILOG - Izvješće o provedenom savjetovanju sa zainteresiranom javnošću**

OBRAZAC IZVJEŠĆA O PROVEDENOM SAVJETOVANJU SA ZAINTERESIRANOM JAVNOŠĆU	
Naslov dokumenta	Izješće o provedenom savjetovanju sa zainteresiranom javnošću o Nacrtu Prijedloga zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama
Stvaratelj dokumenta, tijelo koje provodi savjetovanje	Ministarstvo pravosuđa i uprave
Svrha dokumenta	Izješćavanje o provedenom savjetovanju sa zainteresiranom javnošću o Nacrtu Prijedloga zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama
Datum dokumenta	4. svibnja 2022.
Verzija dokumenta	Prva
Vrsta dokumenta	Prijedlog zakona o izmjenama i dopunama zakona
Naziv nacrtu zakona, drugog propisa ili akta	Prijedlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama
Jedinstvena oznaka iz Plana donošenja zakona, drugih propisa i akata objavljenog na internetskim stranicama Vlade	/
Naziv tijela nadležnog za izradu nacrtu	Ministarstvo pravosuđa i uprave
Koji su predstavnici zainteresirane javnosti bili uključeni u postupak izrade odnosno u rad stručne radne skupine za izradu nacrtu?	Vrhovni sud Republike Hrvatske, Hrvatska odvjetnička komora, Hrvatska javnobilježnička komora, Općinski građanski sud u Zagrebu, Općinski sud u Novom Zagrebu i Pravni fakultet u Zagrebu
Je li nacrt bio objavljen na internetskim stranicama ili na drugi odgovarajući način?  Ako jest, kada je nacrt objavljen, na kojoj internetskoj stranici i koliko je vremena ostavljeno za savjetovanje?  Ako nije, zašto?	Da. Nacrt prijedloga zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama objavljen je na mrežnim stranicama portala e-Savjetovanje u razdoblju od 17. ožujka do 16. travnja 2022., odnosno na rok od 30 dana.
Koji su predstavnici zainteresirane javnosti dostavili svoja očitovanja?	Dostupno u dokumentu Analiza dostavljenih primjedbi
ANALIZA DOSTAVLJENIH PRIMJEDBI  Primjedbe koje su prihvaćene  Primjedbe koje nisu prihvaćene i obrazloženje razloga za neprihvatanje	Dostupno u dokumentu Analiza dostavljenih primjedbi

Troškovi provedenog savjetovanja	Za predmetno savjetovanje nije bilo dodatnih troškova



# Izvješće o provedenom savjetovanju - Savjetovanje o Nacrtu prijedloga zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama

Redni broj	Korisnik	Isječak	Komentar	Status odgovora	Odgovor
1	HRVATSKA JAVNOBILJEŽNIČKA KOMORA	NACRT PRIJEDLOGA ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA, II. OCJENA STANJA I OSNOVNA PITANJA KOJA SE TREBAJU ZAKONOM UREDITI	<p>PRIJEDLOG ZA IZMJENU ČLANKA 57. I ČLANKA 105. ZZK</p> <p>Reflektirajući se na članak 57. 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 prijevarena 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. Ovlast 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 kvalificirana podloga pravnih poslova koja se odnose na stvarna prava na nekretninama. Javna isprava koju je u propisanom obliku izdalo državno tijelo u</p>	Primljeno na znanje	Primljeno na znanje.

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. Slanjem takve isprave elektroničkim putem nadležnom zemljišnoknjižnom sudu, na kojoj je samo ovjeren potpis ili rukoznak, javni bilježnik ne odgovara za provedivost upisa. Tako je nerijetka situacija da stranke traže slanje isprave manjkavog sadržaja ili iz nekog drugog razloga nepodobne za upis u zemljišne knjige. 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. Recentnim načinom postupanja nije podignuta razina pravne sigurnosti. Posebice ta okolnost dolazi do izražaja ako imamo u vidu da se pravni poslovi i dalje mogu zaključivati popunjavanjem tipskih obrazaca koji radi nedostataka prostornih kapaciteta i nemogućnosti da se u njih unese sadržaj širih razmjera, vrlo često dovode do izostanka provedbe istih u zemljišnim knjigama. Osim toga, reflektirajući se na članak 105. ZZK, smatramo da bi upis određenog knjižnog prava po službenoj dužnosti, odmah nakon sklapanja određenog pravnog posla polučio pozitivni efekt jedino u situaciji kada bi istom prethodilo pisanje i certifikacija sadržaja javne isprave. Na taj način bi se trajno otklonio problem nesređenog zemljišnoknjižnog stanja, 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 prava vlasništva zapravo upis u zemljišne knjige, a ne pravni naslov ili temelj, tj. posao (titulus) na koji se takvo raspolaganje odnosi. Međutim, u situaciji propisivanja upisa određenog knjižnog prava po službenoj dužnosti, a na temelju privatnih isprava kojima javni bilježnici nisu provjerili i potvrdili sadržaj neće se postići veća razina pravne sigurnosti. Upravo suprotno, izazvati će se negativne fluktuacije elektroničkog pravnog prometa javnih bilježnika, ali i zemljišnoknjižnih sudova koje će se očitovati u izostanku i usporavanju provedbe zemljišnoknjižnih upisa. Smatramo da javne bilježnike ne bi trebalo opterećivati kogentnom obvezom slanja prijedloga za upis u situaciji njihove eklatantne nemogućnosti provedbe. Ista se okolnost odnosi i na ionako preopterećene zemljišnoknjižne referente. Također se postavlja pitanje čemu u stadiju sređivanja zemljišno-knjižnog stanja koji je iscrpan i dugotrajan proces, obvezatnošću upisa na temelju private isprave isti dodatno unazaditi i opteretiti nepotrebnim i nelogičnim detaljima. Potonja okolnost se posebice odnosi na slanje tipskih obrazaca ugovora. 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. Obzirom da je vlasništvo ustavna kategorija, uređene zemljišne knjige su važan element pravne sigurnosti društva te se njihova zbirka isprava ne bi smjela sastojati od ručno ispisanih obrazaca ugovora. Pohvalno je nastojanje da se prijedlog za upis u zemljišne knjige može podnijeti samo putem obveznih korisnika elektroničke komunikacije dok je u isto vrijeme nelogično da se isprave koje su osnova

stjecanja, promjene i prestanka zemljišno-knjižnih prava mogu popunjavati ručno na neprikladnim obrascima ili pisati od strane nekvalificiranih osoba. Dakle, postupak podnošenja zemljišno-knjižnih upisa proturječan je sam sebi jer je djelomično postavljen na temeljima formalno-pravne strogosti i obvezatnosti, dok je sama isprava koja je temelj zemljišno-knjižnog upisa derogirana na najniži stupanj formalnog oblika, a time i pravozaštitne funkcije koji otvara put raznim zlouporabama, krivotvorenjima, prijevarama te širenju sive ekonomije i nadripisarstva. Sve to ultimativno smanjuje povjerenje u zemljišnu knjigu kao javni registar. U skladu sa navedenim smatramo da bi upis prava vlasništva po službenoj dužnosti isključivo trebao koegzistirati sa propisivanjem oblika javne isprave u pravnom prometu nekretnina, odnosno javnobilježničkog akta ili solemnizirane privatne isprave te se temeljiti samo na takvoj formalno-pravnoj determinanti oblika isprava. 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. Podredno, u slučaju ako se zakonodavac ne odluči za propisivanje jače forme isprave, tada se (kao minimalni zahtjev pravne izvjesnosti) predlaže da se normira ovjera potpisa svih strana određenog pravnog posla. Dakle, ne samo prenositelja, već i stjecatelja knjižnog prava. Ovo se predlaže iz razloga što su javni bilježnici temeljem Zakona o porezu na promet nekretnina obveznici podnošenja poreznih prijava. Porezni obveznik kod prometa nekretnina u najvećem broju slučajeva jest stjecatelj, čiji potpis javni bilježnik ne treba ovjeriti iako je dužan podatke o takvoj osobi poslati poreznoj uravi. Ubravo radi toga se vrlo

često događaju slučajevi prijevornog postupanja od strane prenositelja prava čiji se potpis ovjerava. Tako npr. kod sklapanja ugovora o kupoprodaji nekretnine netko može kupca lažno potpisati. Članak 103. stavak 1. Zakona o zemljišnim knjigama određuje kako prijedlog za upis koji bi imao značenje uknjižbe ili predbilježbe ovlaštena je staviti osoba koja predloženim upisom stječe, mijenja ili gubi knjižno pravo. Prodavatelj u takvoj situaciji može nakon ovjere samo svojeg potpisa na ugovoru o kupoprodaji nekretnine, podnijeti prijedlog za upis u zemljišne knjige i u zemljišnim knjigama upisati kao vlasnika osobu koja uopće nije svjesna te činjenice. Također, kako stjecatelji koji nisu ovjerali svoje potpis nisu stranke u uredu određenog javnog bilježnika, ne mogu od istog zatražiti naknadni prijepis/presliku, određene isprave. Postoje i drugi brojni negativni primjeri iz prakse koji pokazuju narušavanje pravne sigurnosti sustava zemljišnih knjiga, a najčešće su povezani sa oblicima isprava. Npr. moguća je situacija u kojoj pravno neverzirane i needucirane inozemne fizičke osobe u formi tipskog obrasca sklope ugovor o prijenosu prava vlasništva na poljoprivrednom zemljištu. Takvi kupci nisu svjesni činjenice da kupoprodajni ugovor trenutno nije provediv u Republici Hrvatskoj radi Ugovora o pristupanju Republike Hrvatske Europskoj uniji iz 2011.g. koji odgađa strancima stjecanja prava vlasništva na poljoprivrednom zemljištu sa produljenim rokom do 17.06.2023. U konkretnom slučaju, a obzirom na činjenicu da se radi o tipskom obrascu ugovora i o ovjeri potpisa na istom, stranka nema kontakt sa osobom koja bi joj dala pravni savjet obzirom na to da javni bilježnik kod ovjere potpisa na ugovoru ne ulazi u sadržaj istog. Dakle, stranke u tom slučaju trpe štetu u vidu troškova sklapanja takvog ugovora kao i troškova poreza na promet nekretnina s obzirom da je sukladno članku 16. Zakona o porezu na promet nekretnina porezna obveza nastala u trenutku sklapanja ugovora koji je titulus, iako je modus za sada još uvijek nemoguć. Ujedno, žalba na borezno rješenie nije

suspenzivna pa bi kupci kao zemljišno-knjižni ne vlasnici trebali platiti porez. Javni bilježnik je sukladno članku 33. Zakona o javnom bilježništvu nepristrani povjerenik stranke. Smatramo da je u neskladu sa navedenom nepristranošću te općenito protivno legalitetu i prirodi javnobilježničke službe slanje prijedloga temeljem zahtjeva prodavatelja, kojim se prijedlogom u zemljišnim knjigama prenosi vlasništvo na stjecatelja koji uopće ne mora biti upoznat sa tom okolnošću (npr. netko je lažno potpisao stjecatelja). Slanje prijedloga, bez da se potvrdi i provjeri sadržaj priloženih isprava, se nikako ne može smatrati savjesnim pružanjem pravne pomoći stranci već naprotiv na taj način se stranka dovodi u zabludu da joj je osigurana pravna sigurnost u situaciji u kojoj zbog eventualne manjkavosti priloženih isprava joj može nastupiti znatna materijalna šteta (npr. prijedlog za uknjižbu bude odbijen, a u međuvremenu se upiše netko drugi ili bude upisana zabilježba postojanja ovrhe na nekretnini). Uvođenje takve norme zapravo ruši temelje pravne sigurnosti koje je dosadašnjom dugogodišnjom praksom stekla javnobilježnička služba. Također, treba uzeti u obzir da veliku većinu ugovora o kupoprodaji nekretnina sklapaju stranci, koji dolaze iz potpuno pravno uređenih država u kojima javni bilježnik provodi cijeli postupak kupoprodaje pa je lako zaključiti da će takve osobe u Republici Hrvatskoj biti u potpunoj zabludi da su ovjerom pred javnim bilježnikom i slanjem prijedloga od javnog bilježnika na sudu zapravo potpuno pravno sigurni. Naprotiv, osim činjenice da većinu ugovora strancima sastavljaju agenti za nekretnine pa da su te isprave zapravo proizvod nadriparstva, činjenica je i da javni bilježnici obvezatnošću norme o provođenju upisa po službenoj dužnosti šalju na provedbu eventualni proizvod nadriparstva ili neprovjerene isprave popunjene ručno na tipskim obrascima ne pružajući pritom stranci nikakvu garanciju legitimiteta pravnog posla zbog kojeg je stranka došla pred javnog bilježnika. Istodobno, javni bilježnici takvim načinom postupanja koje rezultira

			<p>neprovedbom upisa narušavaju ugled službe te nerijetko dobivaju prigovore od stranaka koje očekuju potpunu perfekciju pravnih poslova u vidu zemljišnoknjižnog upisa. Više navedeni slučajevi iz prakse pokazuju kako bi se već i sa ovjerom potpisa svih stranaka određenog ugovornog odnosa spriječila prijevarena postupanja i donekle povećala razina pravne sigurnosti. Međutim do pune afirmacije transparentnosti pravnog prometa i ekonomske dobrobiti za državu dovelo bi obvezno evidentiranje sastavljača određene isprave, odnosno odvjetnika ili javnog bilježnika. U toj situaciji, državni bi se proračun redovito punio sredstvima koje sada naplaćuju nadripisari, ali i ovlašteni sastavljači isprava koji ne izdaju račune za izvršene usluge pisanja isprava, što je u Republici Hrvatskoj na žalost čest slučaj. Javni bilježnici bi po uzoru na neke države Europe (Francuska) mogli nastupati kao jedinstveno provedbeno tijelo u procesu podnošenja elektroničkih zemljišnoknjižnih upisa te njihovom obvezatnošću povećati razinu pravne sigurnosti te istinitosti i povjerenja u zemljišne knjige. Zaključno, kogentnim propisivanjem oblika javne isprave u pravnom prometu nekretnina smanjio bi se udio sudjelovanja neloyalne i nelegitimne konkurencije ovlaštenim sastavljačima isprava te bi se ujedno smanjila i razina sive ekonomije, u državnom bi se proračunu osigurala dodatna sredstva, minimalizirao bi se broj sudskih procesa proizašlih iz manjkavih pravnih poslova i oblika isprava što bi finalno pozitivno utjecalo na ekspanziju i kontinuitet pravne sigurnosti sustava zemljišnih knjiga.</p>		
2	ALEN RENDULIĆ	II. OCJENA STANJA I OSNOVNA PITANJA KOJA SE TREBAJU ZAKONOM UREDITI , 2. OSNOVNA PITANJA KOJA TREBA UREDITI ZAKONOM	<p>"Kako još uvijek ne postoji mogućnost izdavanja elektroničkih isprava na kojima bi potpis bio ovjeren"</p> <p>Ovo je očito osnovni problem koji nije riješen, a za ovaj problem je odgovoran Zakonodavac. Za ovo već postoje IT-rješenja na tržištu, koja je potrebno samo implementirati. Nije potrebno novo okrivanje nečega što već postoji!</p>	Prihvaćen	Prijedlog je prihvaćen dopunom članka 105. na način da se omogućuje podnošenje prijedloga putem sustava e-Građani kada se za to ispune uvjeti

S druge strane postoji i dostupna je nova "Osobna iskaznica (eOI)" <https://mup.gov.hr/osobna-iskaznica-eoi/328>, te je jasno definirano:

Osobna iskaznica sadrži dva elektronička nosača podataka. Na jedan elektronički nosač podataka (čip) pohranjuju se prikaz lica nositelja osobne iskaznice i dva otiska prstiju u interoperabilnim digitalnim formatima.

Na drugi elektronički nosač podataka se uz podatke ispisane u vizualnoj zoni kartice osobne iskaznice, mogu pohraniti jedan ili dva certifikata, i to:

- identifikacijski certifikat koji se koristi za elektroničku potvrdu identiteta i autentikaciju prilikom pristupa elektroničkim uslugama,
- potpisni certifikat koji se koristi kao podrška kvalificiranom elektroničkom potpisu i zamjenjuje vlastoručni potpis, sukladno zakonu kojim je reguliran elektronički potpis.

"Uz potpisni certifikat, elektronička osobna iskaznica služi za obavljanje aktivnosti vezanih uz ovjeru dokumenata elektroničkim potpisom, kao valjanom zamjenom za vlastoručni potpis."

Sukladno prethodno navedenom, uopće NIJE jasno iz kojeg razloga se uvodi i predlaže SAMO jednosmjerno (jedno) rješenje putem javnih bilježnika i odvjetnika!?

Posebno možemo vidjeti i naučiti iz vremena Pandemije da dostupnost i fizičke kontakte je ponekad potrebno svesti na minimum.

Potrebno je predvidjeti i uvesti u Zakon, korištenje "Potpisnog certifikata"!

S jedne strane se potiče Digitalizacija, korištenje mobitela, mobilnih aplikacija, 5G mreža itd., a s druge strane u Zakon se uvode prijedlozi koji ograničavaju elektroničku komunikaciju.

Što se tiče ukupne cijene Troškova koji će proizaći, to je potrebno ostaviti svakoj Stranci u postupku (Vlasniku) da samostalno odluči koje rješenje: "javni bilježnik ili odvjetnik" ili "kompletno elektronički" je najbolje i cijenovno



			najoptimalnije.		
3	HRVATSKA JAVNOBILJEŽNI ČKA KOMORA	IV. TEKST NACRTA PRIJEDLOGA ZAKONA S OBRAZLOŽENJEM, PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA	<p>Radi povećanja pravne sigurnosti u prometu nekretninama predlažemo dodatne izmjene i dopune Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine broj 63/19)</p> <p>Članak _____</p> <p>U članku 49. dopunjuje se stavak 1. tako da se iza druge rečenice dodaje treća rečenica koja glasi :</p> <p>Isprave moraju biti sastavljene mehaničkim sredstvom pisanja.</p> <p>Obrazloženje :</p> <p>U sustav se predaje veliki broj isprava pisan rukom što ne odgovara duhu vremena u kojem se isprave sastavljaju, te izravno povećava mogućnost grešaka i falsifikata u vidu izmjena nakon izvršene ovjere. Najčešće je riječ o isprava koje izgledom (bez obzira što su možda i podobne za upis) izgledaju neuredno, pisane su gramatički i pravopisno netočno te pružaju lošu sliku o današnjem trenutku. Uz sve mogućnosti koje pruža suvremena tehnologija kao i mogućnost da ispravu sastavljaju osobe koje su to školovane, dopuštenjem da ispravu može sastaviti bilo tko, potiče se nadripisarstvo i princip rada „ sam svoj majstor“ koji često dovodi do pravne nesigurnosti.</p> <p>Nekretnine su trajne vrijednosti te zaslužuju i posebnu pažnju. Zabrana pisanja isprava rukom ne umanjuje nikakva prava na dispoziciju stranaka, naime ne radi se o ispravama strogo osobne naravi nego pravnim poslovima koji se reflektiraju na javni poredak i prava trećih osoba, od ažurnosti zemljišnih knjiga do plaćanja poreza i sprječavanja pranja novca. Isprave koje su čuvaju u zbirci isprava su svjedoci vremena o čemu najbolje svjedoče isprave sastavljane u vrijeme kada je utemeljena gruntovnica, pisane na posebnom papiru i krasopisom.</p> <p>Tijekom vremena gruntovnica je gubila na značaju što se odražavalo i na izgledu isprava. Kako su danas nekretnine i poslovi vezani uz njih značajna poluga gospodarskog razvoja Republike Hrvatske, smatramo da to treba imati ogledalo i u njihovom sastavu te izgledu. Zemljišnoknjižni odjeli svjedoci su isprava koje dolaze na rješavanje napisane na listovima papira istrnutim iz</p>	Nije prihvaćen	Prije svega ukazujemo da je analiza zemljišnoknjižnih predmeta pokazala da je ukupan broj odbijenih prijedloga za upis u zemljišnu knjigu manji od 5%, dok je više od 96% udovoljenih prijedloga. Također, u tim odbijenim prijedlozima tek se jedan dio odnosi na nedostatke isprave, dok se radio češće odbijenim prijedlozima radi neispunjenja načela o knjižnom predniku i slično.

bilježnica, rukopisima koje je ponekad teško odgonetnuti, bez numeriranih članka i tome slično.

Posebna opasnost kod formulara je to što oni sadrže i klauzulu intabulandi, a neuki sastavljači takvih isprava (u stvari „popunjivači“) nisu niti svjesni njezinog značaja. Postavlja se i pitanje potencijalne odgovornosti RH za štetu koju netko pretrpi uporabom formulara za promet nekretnina, a pogotovo zato jer i Narodne novine u potpunom vlasništvu RH prodaju formulare ugovora.

Kad već ne postoji volja da se propiše da je sastav isprava dopušten samo odvjetnicima i javnim bilježnicima (a i stoga bi RH mogla doći u situaciju da pred sudovima EU objašnjava kako je moguće da izlaže građane i imovinu rizicima koje donose privatne isprave bez sadržajne kontrole), predlaže se da isprave sastavljaju mehaničkim sredstvom pisanja. Ukoliko se ovaj prijedlog usvoji potrebno je donijeti i odgovarajuću prijelaznu i završnu odredbu koja će urediti postupanje sa ispravama sastavljenim prije stupanja ovog Zakona.

Članak \_\_\_\_.

U članku 57. stavak 6. iza riječi „osobu“, briše se točka, dodaje zarez i riječi „ osoba koja ta prava stječu.“

Obrazloženje :

Nužno je odrediti ovjeru potpisa i za stjecatelje zemljišnoknjižnih prava jer nisu rijetki slučajevi da osoba stekne neko pravo a da nije sudjelovala u sklapanju pravnog posla ili koje druge radnje kojima se određeno pravo na nju prenosi ili se na nju odnosi, te o istom bude obaviještena tek nakon upisa u zemljišnu knjigu, ukoliko isprava bude predana na provedbu . Kako je Izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama u članku 9. stavcima 3. i 7. propisana obveza podnošenja prijedloga od strane javnog bilježnika koji ne može odbiti podnošenje prijedloga za upis, dogoditi će se situacije u kojima stranka zahtijeva podnošenja prijedloga za upis a da isprava nije potpisana od strane svih stranaka, što će u konačnici rezultirati odbacivanjem prijedloga za upis.

Smatramo da je potrebno da ovjeri potpisa isprava pristupe svi sudionici. radi osiguranja

			<p>pravne sigurnosti , uz neznatno povećanje troškova za sudionike zemljišnoknjižne transakcije.</p> <p>Dostava podataka osobe koja nije stranka u smislu ovjere na ispri je upitna i s osnova GDPR.</p> <p>Osim toga, praksa pokazuje sve više zloporaba, a teško je u kaznenom postupku dokazati sudjelovanje kriminalnog stjecatelja ako nema niti ovjere njegova potpisa. Možda ga je dosita potpisala treća osoba i on ispada iz kaznenog progona ne nađu li se druga dokazna sredstva, a što je skupo i dugotrajno.</p> <p>Članak ____ U članku 122. iza riječi „sudac“ dodaju se riječi „ te javni bilježnik kao povjerenik suda .“.</p>		
4	Bojan Ruždjak	IV. TEKST NACRTA PRIJEDLOGA ZAKONA S OBRAZLOŽENJEM, PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA	<p>Predlaže se izmjena čl. 104. st.1. važećeg Zakona o zemljišnim knjigama, a čija izmjena nije predviđena u ovom Nacrtu.</p> <p>Čl. 104. st.1 mijenja se i glasi:</p> <p>„(1) Prijedlog u ime drugoga može podnijeti punomoćnik odvjetnik, druga osoba koja je na to u ovjerovljenoj punomoći izričito ovlaštena ili osoba čija ovlast za to proizlazi iz druge isprave ili zakona.,,</p> <p>Obrazloženje: Potrebno je redefinirati tko je sve ovlašten podnijeti prijedlog za upis u zemljišne knjige u ime ovlaštenih osoba iz čl. 103. i čl. 104. Zakona o zemljišnim knjigama koji je na snazi. Naime, dobar dio zemljišnoknjižnih odjela općinskih sudova su tumačili sadašnju odredbu čl. 104. st.1. u svezi sa čl. 89.a Zakona o parničnom postupku te se nerijetko događalo da su, unatoč valjanim punomoćima u smislu odredbi Zakona o obveznim odnosima, prijedloge koje su punomoćnici koji nisu bili odvjetnici ili bliži krvni srodnici osobe u čije se ime prijedlog podnosio ili odbijali ili su tražili dopunu prijedloga sa dokazima o krvnom srodstvu između opunomoćitelja i punomoćnika. Ovaj problem se najčešće, ali ne i jedino, manifestirao kod sklapanja ugovora o kreditu sa zasnivanjem založnog prava na nekretnini, a gdje je založni dužnik zastupan po</p>	Nije prihvaćen	<p>Punomoć prema Zakonu o obveznim odnosima, ne mora u svakom slučaju ispunjavati pretpostavke za procesnu punomoć u postupcima pred sudom. Zemljišnoknjižni postupak je izvanparnični sudski postupak na koji se primjenjuju pravila izvanparničnog postupka, a podredno parničnog postupka (čl. 99. stavak 2. Zakona o zemljišnim knjigama). Slijedom navedenoga, punomoć koja ispunjava pretpostavke za valjanost punomoći iz Zakona o obveznim odnosima je punomoć koja je valjana primjerice za ovjeru potpisa na ispri koja je temelj za upis, ali ne i za podnošenje prijedloga za upis. Člankom 57. Zakona o zemljišnim knjigama definirane su materijalne punomoći.</p>

punomoćniku koji nije odvjetnik. Naime kod takvih ugovora u smislu čl. 103. ZZK prijedlog za uknjižbu založnog prava ovlaštena je podnijeti banka, čije ovlaštene osobe ili punomoćnici ne pristupaju javnom bilježniku jer nije nužno da sudjeluju u solemnizaciji takvih ugovora ili je ovlašten sam založni dužnik u smislu čl. 104. st. 2. ZZK dok korisnik kredita nije ovlašten podnijeti takav prijedlog. U praksi je zato kod podnošenja prijedloga za uknjižbu založnog prava elektroničkim putem preko javnog bilježnika (imajući u vidu i odredbe Pravilnika o elektroničkom poslovanju korisnika i ovlaštenih korisnika sustava zemljišnih knjiga) predlagatelj bio upravo založni dužnik te su se takvi prijedlozi usvajali bez ikakvih problema. Međutim do problema je vrlo često dolazilo kada je založni dužnik bio zastupan po punomoćniku koji nije odvjetnik.

Zašto osobe koje prodaju nekretnine ili sudjeluju u pravnim poslovima kao založni dužnici ne angažiraju odvjetnike kao punomoćnike je tema o kojoj bi se dalo raspravljati, međutim činjenica je da stranke za te poslove odvjetnike angažiraju vrlo rijetko i stranke koje su sudionici takvih pravnih poslova, osobito one u inozemstvu, češće daju punomoć drugim osobama koje su od njihovog povjerenja, a koje ne ulaze u kategoriju osoba iz čl. 89.a ZPP. U takvim slučajevima dolazi do pomalo apsurdne situacije da takav punomoćnik može u ime i u korist drugoga prodati, darovati, založiti nekretninu, izdati tabularnu ispravu, primiti kaparu i kupoprodajnu cijenu i predati posjed nekretnine ali mu je, po stavu sudske prakse, zabranjeno podnijeti prijedlog za upis u zemljišne knjige o kojem ovisi sudbina cijelog pravnog posla.

Usvajanjem ovakve odredbe kao *lex specialis, lex posterior* izbjegle bi se mogućnosti za bilo kakvo tumačenje sudova tko je točno ovlašten podnijeti prijedlog za drugoga. U protivnom će određene osobe biti *de facto* prekludirane u mogućnosti podnošenja prijedloga sukladno odredbama Zakona o zemljišnim knjigama, a alternativne mogućnosti izravna podnošenja prijedloga

		sudu neposredno ili putem pošte više neće postojati.		
--	--	---	--	--

		Bojan Ruždjak Vršitelj dužnosti javnog bilježnika		
--	--	---	--	--

5	Virovitičko-podravski županija	PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA, Članak 1.	<p>Nacrtom prijedloga zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama je u čl. 1. predložena izmjena čl. 28. st. 2. važećeg Zakona o zemljišnim knjigama na način da se krug ovlaštenika kojima se dopušta samostalna pretraga zemljišnih knjiga proširuje i na centre za socijalnu skrb, uz obrazloženje da je pretraga zemljišnih knjiga neophodna za redovito obavljanje poslova centara za socijalnu skrb te kako bi se nastavila digitalizacija javne uprave.</p> <p>U čl. 28. st. 1. i st. 2. važećeg Zakona o zemljišnim knjigama propisano je da pravo na pristup i pretraživanje podataka zemljišne knjige za sve katastarske općine po nazivu/imenu nositelja knjižnih prava ili osobnom identifikacijskom broju imaju nadležna tijela sudbene vlasti i državno odvjetništvo kada je to potrebno za vođenje sudskih ili upravnih postupaka kao i Ministarstvo financija, Porezna uprava pri obavljanju poslova iz svoje nadležnosti, a ostala javnopravna tijela na temelju odluke ministra nadležnog za poslove pravosuđa kada je to potrebno za obavljanje poslova iz njihove nadležnosti.</p> <p>Upravna tijela županija u obavljanju povjerenih poslova državne uprave vode upravne postupke u kojima se pribavljaju podaci iz zemljišnih knjiga od nadležnih zemljišnoknjižnih odjela općinskih sudova u papirnatom obliku. Podaci iz zemljišnih knjiga se pribavljaju kada je to nužno za odlučivanje o zahtjevima stranaka u upravnom postupku, odnosno za redovno obavljanje poslova i vođenje upravnih postupaka, kao što je slučaj i s centrima za socijalnu skrb.</p> <p>Kako se zemljišne knjige vode u elektroničkom obliku te u cilju daljnje digitalizacije javne uprave i ubrzanja vođenja upravnih postupaka, predlažemo da se krug ovlaštenika kojima se dopušta samostalna pretraga zemljišnih knjiga proširi i na upravna tijela županija u obavljanju povjerenih poslova državne uprave.</p>	Primljeno na znanje	Ministar nadležan za poslove pravosuđa može odlukom omogućiti svim tijelima kojima je u obavljanju njihovog posla potrebna pretraga podataka zemljišne knjige po osobnim podacima upisanih osoba, u kojem slučaju procjenjuje interes tijela koje je podnijelo zahtjev da za udovoljavanje traženom. Zakonom je potrebno postići ravnotežu između zaštite osobnih podataka i redovitog obavljanja poslova. Ukazujemo da se zemljišna knjiga pretražuje u prvom redu prema nazivu katastarske općine, broju zemljišnoknjižnog uloška i katastarske čestice. Nadalje, u tijeku je projekt kojega provodi ovo Ministarstvo, a u okviru kojega će se omogućiti tijelima lokalne i područne (regionalne) samouprave dohvat podataka iz zemljišne knjige servisnim povezivanjem putem Centra dijeljenih usluga.
6	JOSIP EČIMOVIĆ	PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O ZEMLJIŠNIM	razlozi: 1. kod zabilježbi na više posebnih dijelova po sadašnjem uređenju se mora svaki prijedlog	Primljeno na znanje	Primljeno na znanje.

KNJIGAMA,  
Članak 4.

posebno ovjeravati, što predstavlja značajan trošak, dok se ovjerom jedne izjave može obuhvatiti neograničen broj etaža a potom prijedlozima specificirati svaku pojedinu etažu kako bi svaka od njih za slučaj npr prodaje imala svoj poseban poslovni broj Z i svoju posebnu sudbinu i relaciju s kupcem

2. osim prava vlasništva i založnog prava nisu predviđena druga stvarna prava a nema razloga da se isključuju, kao npr pravo građenja

3. izmjena kod zabilježbi za korist imenovanih korisnika je kod većine npr prodavatelja poželjna jer se u pravilu radi o poznatom

partneru/suugovaratelju vlasnika koji npr treba neki rok za ishođenje dozvola za gradnju etc, a ovime se pojednostavljuje procedura te se onemogućuje problem kod npr gubitka

otpravka rješenja ili oštećenja

otpravka rješenja ili krađe

otpravka etc

4. izmjena kod zabilježbi za korist neimenovanih korisnika omogućuje dostavu odluke elektroničkim putem pri čemu prednost ima onaj koji je prvi predao prijedlog za upis u zemljišnu knjigu, za slučaj da je na neki način više osoba došlo do odluke o zasnivanju zabilježbe, no ovdje treba uzeti u obzir da će svi poznati suugovaratelji vlasnika kao sigurniju varijantu tražiti upis imenovane zabilježbe, dok čak i u slučaju da je više osoba na neki način došlo do ovog otpravka - opet im je potreban ugovor sa vlasnikom zemljišta pa sa samim otpravkom u ovom slučaju ne mogu učiniti ništa dok kod izdavanja otpravka u jednom fizičkom obliku, onaj koji neosnovano stekne otpravak može ucjenjivati vlasnika koji potencijalno mora čekati protek godine dana kako bi izbrisao zabilježbu

novi tekst:

Članak 77.

(1) Vlasnik je ovlašten zahtijevati zabilježbu da namjerava svoje zemljište otuđiti ili osnovati založno ili neko drugo stvarno 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, a za druga stvarna prava s naznakom vrste stvarnog prava za koju se zahtijeva zabilježba.

(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 78.

(1) Zabilježba prvenstvenoga reda dopustit će se samo ako bi po stanju zemljišne knjige bila dopuštena uknjižba ili brisanje onoga prava koje se treba upisati odnosno brisati i ako je uz prijedlog za upis dostavljena izjava kojom vlasnik iskazuje svoju volju za zasnivanje zabilježbe na kojoj je istinitost potpisa ovjerovljena na propisani način.

(2) U izjavi vlasnika mora biti navedeno traži li upis zabilježbe za korist trenutno neimenovane osobe ili za korist pojedine imenovane osobe koja tada mora biti kumulativno identificirana OIB-om te nazivom odnosno imenom i prezimenom.

(3) Za slučaj da je zabilježba tražena za korist trenutno neimenovane osobe,

(4) Za slučaj da pristigne više prijedloga za upis na temelju jedne zabilježbe, udovoljit će se samo onom prijedlogu koji je prvi po prvenstvenom redu, ako isti odgovara ostalim propisanim posebnim pretpostavkama za uknjižbu odnosno predbilježbu.

#### Članak 80.

(3) Kada je riječ o prijedlogu imenovane osobe u čiju je korist upisana zabilježba, za upis ili brisanje prava za koje je prvenstveni red zabilježen, nije potrebno dostavljati otpravak rješenja kojim je zabilježba dopuštena.

#### Članak 82.

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

(3) Brisanje zabilježbe prije isteka zakonskog roka može se dopustiti kod zabilježbe u korist



			imenovanog korisnika i bez podnošenja otpravka odluke o dopuštenju zabilježbe, ali uz očitovanje imenovanog korisnika kojim dopušta brisanje zabilježbe na kojem je istinitost potpisa ovjerovljena na propisani način.		
7	HRVATSKA JAVNOBILJEŽNIČKA KOMORA	PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA, Članak 5.	Potrebno je razmotriti da li je nužno naglašavati da se prijedlog podnosi elektronički, jer je način podnošenja svih podnesaka propisan izmijenjenim člankom 9. ZID ZZK ( članka 105.stavak 1. ) pa smatramo dovoljnim da se propiše da se ta vrsta prijedloga podnosi isključivo putem javnih bilježnika . Predlažemo stoga promjenu čl.78.stavak 2. ZID ZZK tako da se : - u stavku 2. brišu riječi : „elektronički „, te ujedno predlažemo da stavak 2. glasi : - Prijedlog iz stavka 1.ovog članka kojem se prilaže otpravak rješenja iz članka 78.stavak 2 podnosi se isključivo putem javnog bilježnika koji se prijedlog čuva u pologu isprava javnog bilježnika do donošenja rješenja o upisu i provedbe upisa, prema odredbama zakona kojim se uređuje javno bilježništvo koje se odnose na polog i čuvanje isprava kod javnog bilježnika. „	Primljeno na znanje	Da
8	Josip Draganić	PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA, Članak 5.	novi čl. 5. b. (na čl.81. st. 3.) Čl. 81. st. 3. mijenja se na način da umjesto "u roku od 15 dana", glasi: " u roku od 30 dana".  Smatram da je rok za podnošenje prijedloga za brisanje upisa koji su dopušteni nakon zabilježbe prvenstvenog reda od 15 dana nakon pravomoćnosti prekratak i da treba omogućiti onom u čiju je korist dopušten upis u prvenstvenom redu duži rok, odnosno da je rok od 30 dana primjereniji, obzirom na sveukupnu globalnu situaciju i razne neprilike koje predlagatelj može imati, a s obzirom da samo na prijedlog stranke se mogu ti upisi brisati.	Nije prihvaćen	Prijedlog se ne prihvaća jer je rok od 15 dana, rok u kojem je ujedno dopušteno podnijeti u zemljišnoknjižnom postupku pravni lijek te osporiti određeni upis. Davanje dužeg roka od roka propisanog za podnošenje pravnih lijekova, dovodi u pitanje povjerenje u zemljišne knjige.

9	Josip Draganić	PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA, Članak 5.	<p>novi čl. 5.a (na čl. 82. st. 2.) u čl. 82. dodaje se novi stavak 3. koji glasi:          „(3) Na podnošenje prijedloga za brisanje zabilježbe prvenstvenog reda iz st. 2. ovog članka, na isti način se primjenjuje odredba čl. 80. st. 2.“</p> <p>Obzirom da je na način prijedloga u čl. 5. Izmjena uređen način podnošenja prijedloga za upis ili brisanje prava u prvenstvenom redu, smatram da bi se na isti način trebalo urediti i način brisanja same zabilježbe prvenstvenog reda, obzirom da čl. 82 .st. 2. drugačije od ovog predloženog za upis uređuje brisanje same zabilježbe.</p>	Nije prihvaćen	Brisanjem zabilježbe prvenstvenog reda prestalo je i pravo te smatramo da nema potrebe za deponiranje i poništajem isprave odnosno rješenja.
10	HRVATSKA ODVJETNIČKA KOMORA	PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA, Članak 5.	Ova je izmjena neprihvatljiva jer su prije svega odvjetnici ovdje isključeni - što je potpuno nezakonito, te se nameće obveza plaćanja javnobilježničkog pologa, koji kod npr. namjeravane zabilježbe opterećenja (zasnivanja založnog prava) mora unijeti i najviši iznos do kojeg bi nekretnina mogla biti opterećena - na ovaj način će stranka biti prisiljena plaćati enormne iznose za zapisnike o čuvanju u polog i to bez ikakve svrhe, te će se onemogućiti širokom spektru subjekata disponiranje svojim pravima i korištenje pravnih instituta koji im stoje na raspolaganju a iz obrazloženja ove izmjene vidljivo je da ova pitanja uopće nisu adresirana.	Primljeno na znanje	Primljeno na znanje.
11	Josip Draganić	PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA, Članak 7.	<p>dodavanje čl. 7.a. sljedećeg sadržaja (na čl. 103.st.4.) :</p> <p>U čl. 103. st. 4. dodaje se iza riječi „suglasnost vlasnika nekretnine“ riječi: „,osim u slučaju kada je u prvenstvenom redu hipoteke za koju se predlaže brisanje upisana nova hipoteka sukladno odredbi čl. 348. Zakona o vlasništvu.“</p> <p>Ovo stoga jer, prema odredbi čl. 348. st. 3. ZV-a, vjerovnik nove hipoteke ima pravo zahtijevati brisanje stare hipoteke u propisanom roku kad je u prvenstvenom redu stare hipoteke upisana nova, u protivnom prestaje postojati nova hipoteka. Tako da generalno sadašnja odredba čl. 103. st. 4. suprotna odredbi čl. 348. st. 3. ZV-a.</p>	Nije prihvaćen	Odredba članka 348. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima dalje ovlast vlasniku da u roku zatraži brisanje ili nova hipoteka prestaje po službenoj dužnosti. Upravo navedena odredba Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima daje pravo vlasniku pravo disponiranja svojim pravima.

12	HRVATSKA ODVJETNIČKA KOMORA	PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA, Članak 8.	Hrvatska odvjetnička komora smatra da se na ovakav način nezakonito ograničava volja stranaka. Ako stranka želi da joj se pravo u zemljišnu knjigu upiše onda ga treba predložiti, a na ovaj način se suugovarateljima onemogućava da neko pravo ne upišu, za što mogu imati niz raznih i potpuno legitimnih razloga.	Primljeno na znanje	Primljeno na znanje.
13	HRVATSKA JAVNOBILJEŽNI ČKA KOMORA	PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA, Članak 9.	<p>Postavljamo pitanje na koji će način prijedloge podnositi tijela državne uprave, jedinice lokalne i regionalne samouprave, centri za socijalnu skrb .... da li će se ta komunikacija obavljati preko nadležnih državnih odvjetništava ili će biti primorani svoje prijedloge slati putem javnih bilježnika i odvjetnika.</p> <p>Uz članak 9. stavak 3. ( izmjena članka 105.) Predlažemo da se u prvoj rečenici umjesto riječi : „ temelj za uknjižbu prava vlasništva i ostalih stvarnih prava “ te „obavezan je podnijeti prijedlog za uknjižbu u zemljišnu knjigu: “ upiše tekst koji glasi : „ temelj za upis prava i pravnih činjenica koja mogu biti predmet zemljišnoknjižnog upisa “ te „ obavezan je podnijeti prijedlog za upis u zemljišnu knjigu. “ pa bi tekst izmijenjenog stavka 3. glasio : „Javni bilježnik nakon sastavljanja javnobilježničkog akta, solemnizacije ili ovjere potpisa na ispravi, koja je temelj za upis prava i pravnih činjenica koja mogu biti predmet zemljišnoknjižnog upisa u zemljišnu knjigu, obvezan je podnijeti prijedlog za upis u zemljišnu knjigu. „ Predlažemo da druga rečenica u stavku 3. bude odvojena kao poseban stavak 4. te da se doda novi stavak: U slučaju da je javni bilježnik ovjerio potpis na ispravi, prije podnošenja prijedloga za upis provjeriti će provedivost isprave u smislu propisa ovog Zakona i upozoriti stranke na zapreke za provedbu, a za to mu pripada nagrada u visini jedne četvrtine nagrade propisane za sastav istog takvog pismena u obliku javnobilježničkog akta. Ukoliko se nakon provjere utvdi da isprava nije podobna za provedbu, javni bilježnik nije obvezan podnijeti prijedlog za upis u zemljišnu knjigu. Kod solemnizacije isprave ili sastava javnobilježničkog akta</p>	Nije prihvaćen	Člankom 106. Zakona o zemljišnim knjigama propisano je da kada zemljišnoknjižni upis određuje drugi sud, povjerenik suda ili drugo nadležno tijelo, odluku koja je temelj za upis, nadležno tijelo dostavlja po službenoj dužnosti elektroničkim putem. Nadalje, javni bilježnik nije ovlašten ispitivati jesu li isprave podobne za dopustivost upisa u zemljišne knjige, već samo dostaviti ispravu na provedbu.

nagrada za provjeru provedivosti se ne naplaćuje. Tada stavci 4., 5., 6. 7. i 8 postaju stavci 5., 6., 7. 8. i 9 .

Obrazloženje : Predloženim tekstom sugerira se da će javni bilježnik postupati na taj način samo u slučajevima uknjižbe prava vlasništva i ostalih stvarnih prava.

Predmet postupanja po ispravama upisa mogu biti i obvezna prava kao i pravne činjenice propisane Zakonom o zemljišnim knjigama i drugim propisima te smatramo da ne bi trebalo postojati ograničenje u tom smislu, tim više što je stavkom 4. ovog članka propisano da se svi podnesci predaju sudu elektronički putem ZIS-a.

Naime, predloženi tekst ne radi razliku između javnobilježničkog akta, solemnizirane isprave i ovjere potpisa na ispravi pa bi sukladno tome trebala postojati obveza javnog bilježnika da elektronički putem ZIS-a podnese prijedlog za upis bilo koje vrste koji je dopušten temeljem odredaba ZZK ili drugih propisa.

Nejasno je zbog čega uknjižba prava vlasništva ili drugih stvarnih prava ima veći značaj od uknjižbe obveznih prava ili zabilježbe određenih pravnih činjenica,

Dodavanjem stavka 4. razdvaja se obveza podnošenja prijedloga od utvrđenja tko se smatra predlagateljem.

14	Josip Draganić	PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA, Članak 9.	Ovakvom izmjenom odredbi čl. 105. treba biti vrlo oprezan obzirom da je narušeno osnovno načelo iz Konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda Vijeća Europe (čl. 6. st.1. „pravo na sud“ odnosno izvorno („right to access to a court“) kao i protivno odlukama Ustavnog suda RH, te obrazloženje predlagatelja kojim opravdava ovakvu promjenu na način da su „uredi javnih bilježnika prostorno raspoređeni po teritoriju čitave RH“, postoje (nažalost) područja RH koja su nerazvijena i nemaju javnih bilježnika (pr. recimo osoba s invaliditetom na Žumberku ili Lici koja ima ispravu podobnu za upis, a jedini način kontakta i dostave je ovlašteni pružatelj poštanskih usluga), ovime je narušeno naprijed navedeno načelo pristupa sudu, a obzirom da postoje slične odluke Europskog suda, te da je protiv RH doneseno niz odluka u kojima im je naloženo određeno postupanje u ovom pravcu, mislim da ovakvom odredbom samo se riskira spor pred Europskim sudom kao i Ustavne tužbe, a naročito u slučaju postupanja po predloženom čl. 105. st. 5. („koji nije elektronički, odbacit će se“) obzirom da je suprotan odredbama ZPP-a. Nadalje, obzirom da je u čl. 105. st. 1. prema prijedlogu ovih izmjena određeno da se prijedlog podnosi putem „javnog bilježnika ili odvjetnika“ neshvatljiva je odredba o „obveznom“ prijedlogu za „uknjižbu“ od strane javnog bilježnika. Obzirom da postoje tri vrste knjižnih upisa (čl. 34. st.1.) uknjižba, predbilježba i zabilježba, da li to znači da nema obvezu za predaju prijedloga za zabilježbu, odnosno za upis predbilježbe nekog stvarnog prava. Mislim da je nepotrebno došlo do kompliciranja, gdje se govori samo o uknjižbi (makar postoje i predbilježba i zabilježba), znači ako dođe otuđitelj sam kod javnog bilježnika on je ujedno i predlagatelj a javni bilježnik mora predati prijedlog samo ako je 100% siguran da je ovjerio „ispravu koja je temelj za uknjižbu prava vlasništva“.	Primljeno na znanje	Prilikom dostave prijedloga za upis, stranka se trenutno mora ovjeriti potpis na ispravi koja je temelj za upis u zemljišnu knjigu te iz navedenoga razloga otići javnom bilježniku ili javni bilježnik doći izravno stranci.
15	HRVATSKA ODVJETNIČKA KOMORA	PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA,	Oko pitanja obvezatnosti prijedloga za uknjižbu u zemljišnu knjigu je bilo niz rasprava u radnoj skupini i većina članova radne skupine je	Primljeno na znanje	Primljeno na znanje.

Članak 9.

bila protiv ovog prijedloga. Navodno je cilj smanjiti neusklađenost stvarnog stanja i stanja u zemljišnoj knjizi, no i sada javni bilježnik pita stranke jesu li za to da u njihovo ime podnese prijedlog i velika većina je suglasna što je i vidljivo iz statistike koju Ministarstvo dostavlja.

Hrvatska odvjetnička komora smatra da je ova odredba neprihvatljiva jer:

1. obveza javnom bilježniku da sve isprave šalje u zemljišnu knjigu neće doprinijeti većem usklađenju stvarnog stanja i zemljišne knjige, ali će zasigurno doprinijeti mnogim odbačenim i odbijenim predmetima u situacijama neusklađenog zemljišnoknjižnog stanja

2. se krši pravo svake stranke da disponira svojim stjecanjem na način kako smatra da je najbolje i da upisuje i stječe stvarno pravo onda kada želi,

3. u cijelosti onemogućava odvjetnike u predaji prijedloga, jer odvjetnik ne može ovjeriti ispravu, dakle mora poslati stranku kod javnog bilježnika, a čim stranka ovjeri ispravi kod javnog bilježnika, javni bilježnik to šalje na zemljišnu knjigu,

4. ova je odredba neprihvatljiva kod ugovora koji ne sadrže tabularnu klauzulu, gdje će vjerojatno doći do upisa predbilježbe, a koja se potom neće moći brisati bez održavanja ročišta, čime će se nekretnine blokirati na neko vrijeme,

5. ova je odredba neprihvatljiva kod ugovora koji se deponiraju u javnobilježnički polog jer se oni upravo i deponiraju kako bi izašli tek za slučaj ostvarenja nekih uvjeta a ne odmah,

6. ova je odredba neprihvatljiva kod isprava usmjerenih na brisanje založnih prava - naime založni dužnik može ishoditi brisovno očitovanje ali ga možda ne želi upotrijebiti jer želi prenijeti založno pravo,

7. ova je odredba neprihvatljiva kod ugovora koji imaju suspenzivni uvjet

8. ova je odredba neprihvatljiva kod ugovora koji sadrže niz konkurirajućih prava te se pravna zaštita stranke odvija upravo izborom pojedinih prava koja će biti predmet upisa odmah te onih koji će biti predmet kasnijeg upisa, pa bi upisima neovisno o volji stranke javni bilježnik uzrokovao štetu interesima stranke

			9. ova je odredba neprihvatljiva kod potpisa samo jedne strane kod javnog bilježnika, npr. prodavatelja, s obzirom da kupac ne mora ovjeravati potpis, ispravu može potpisati i naknadno, pa se postavlja pitanje kako će onda javni bilježnik slati ugovor na zemljišnu knjigu kad isti nisu potpisale sve ugovorne strane.		
16	Lea Kalda	PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA, Članak 9.	<p>Osim primjedbi koje su kolege već naveli, odredba stavka 3. o OBVEZNOM podnošenju prijedloga za uknjižbu po Javnom bilježniku, a koja odredba će protuustavno isključiti odvjetnike od obavljanja ove radnje u zastupanju stranke (protivno i samom predloženom stavku 1. ovog članka) te će opteretiti zemljišnoknjižne odjele sudova neprovedivim predmetima, ukazujem kako postoje životne i pravne situacije kada stranke NE ŽELE uknjižbu, već određenu ispravu sastavljaju i ovjeravaju kako bi ju primjerice deponirale ili čuvale u svrhu očuvanja nekih prava ili osiguranja neke novčane ili nenovčane tražbine i smatram nepotrebnim da se i samim strankama takvih isprava nameće obveza uknjižbe. Neki pravni poslovi se zaključuju pod uvjetom (odgodnim, raskidnim...), a tekst predložene odredbe isključuje i takvo pravo slobode uređivanja obveznih odnosa koje je temeljno načelo Zakona o obveznim odnosima (članak 2.).</p> <p>Predložena odredba ignorira i situacije kada sama isprava koje stranke zaključuju ili ovjeravaju pred javnim bilježnikom apsolutno nije dostatna za uknjižbu jer nedostaju isprave kojima se potkrepljuje pravni slijed od upisane osobe do stjecatelja knjižnog prava (npr. prethodno zaključen, a neproveden ugovor, neprovedeno Rješenje o nasljeđivanju i sl.) ili je ispravu nemoguće provesti bez dokumenta koji joj je podloga (npr. Međuvlasnički ugovor bez etažnog ili geodetskog elaborata). Predložena odredba ignorira i pravne poslove koji se zaključuju o vanknjižnim pravima, a što je sve još uvijek realnost i vrlo čest slučaj u praksi.</p> <p>Tekst odredbe je potencijalno opasan i štetan i u dijelu koji glasi: "Smatra se da je predlagatelj osoba koja je pristupila javnom bilježniku...", a</p>	Primljeno na znanje	Primljeno na znanje.

			<p>što bi se dalo interpretirati na način i da je dovoljan potpis samo jedne strane dvostranog pravnog posla da nastane obveza Javnog bilježnika na podnošenje prijedloga za uknjižbu.</p> <p>Zaključno se ističe kako postoje i druge vrste upisa u zemljišnu knjigu osim uknjižbe pa je vidljivo da predlagatelj odredbe ovog sadržaja nije sveobuhvatno razmotrio predmetnu materiju.</p> <p>Lea Kalda, odvjetnica</p>		
17	maja čuljak	<p>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA, Članak 9.</p>	<p>Vežano uz predloženu izmjenu iz stavka 3-da je javni bilježnik obvezan podnijeti prijedlog za uknjižbu u zemljišnu knjigu- postavlja se pitanje ponovnog "pretrpavanja" zemljišne knjige prijedlozima koji nisu podobni za upis, kao što je bio slučaj sa rješenjima u ostavinskim postupcima koji su podnošeni samo po stanju zemljišne knjige ali bez provjere katastra, što je uvelike dovelo do zlouporabe jer se stanje zemljišne knjige mijenjalo sa navedenim ostavinskim rješenjima, iako je de facto vlasnik bio netko drugi te rezultiralo dugotrajnim parničnim postupcima. Za podnošenje prijedloga u zemljišnoj knjizi potrebna je razina znanja kao i pripreme koja uzurpira ponekad ako ne i često, puno vremena. Zbog navedenog, mišljenja sam da bilježnik može podnositi ali nikako biti u obvezi podnošenja prijedloga.</p> <p>Odvjetnica Maja Čuljak</p>	Primljeno na znanje	Primljeno na znanje.



18	Željka Karlović	PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA, Članak 9.	U skladu s predloženim izmjenama položaj odvjetnika u zemljišnoknjižnim postupcima bit će uvelike ograničen, odnosno zapravo onemogućen u podnošenju prijedloga za uknjižbu stvarnih prava u zemljišne knjige. Stavkom 3. predmetnog članka nameće se nova obveza javnim bilježnicima, u smislu da je javni bilježnik koji sastavlja javnobilježnički akt, solemnizira ispravu ili ovjeri potpis na ispravi koja je temelj za uknjižbu prava vlasništva i ostalih stvarnih prava, obvezan podnijeti prijedlog za upis u zemljišnu knjigu. Stavkom 7. predmetnog članka propisano je da javni bilježnik putem kojeg stranka podnosi prijedlog ne može odbiti podnošenje prijedloga za upis. Iz citirane odredbe proizlazi da je javni bilježnik obvezan podnijeti prijedlog za upis čak i u slučaju da je samo ovjerio potpis na ispravi koja je temelj za uknjižbu, iako prilikom ovjere ne ulazi u sadržaj iste. S obzirom na to da će zemljišnoknjižni sud dopustiti uknjižbu samo na temelju javnih isprava ili privatnih isprava na kojima je istinitost potpisa ovjerovljena na način propisan posebnim zakonom, odvjetnici više de facto neće podnositi prijedloge za uknjižbu. Predložene izmjene isključuju odvjetnike u zastupanju stranaka prilikom postupka upisa njihovih prava u zemljišnim knjigama te su sukladno tome u suprotnosti s ustavnim odredbama, konkretno člankom 27. Ustava Republike Hrvatske (Odvjetništvo kao samostalna i neovisna služba osigurava svakome pravnu pomoć, u skladu sa zakonom.) Odvjetnica Željka Karlović	Primljeno na znanje	Primljeno na znanje.
19	Branko Kleković	PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA, Članak 9.	Što s ispravama koje u trenutku potpisivanja nisu pogodne za uknjižbu odnosno nisu stečeni uvjeti za njihovo provođenje u zemljišnim knjigama?	Primljeno na znanje	Primljeno na znanje.

20	Josip Draganić	PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA, Članak 10.	<p>čl. 10a. (na čl. 115. st. 4.)</p> <p>Čl. 115. st. 4. mijenja se i glasi:  "(4) Ako redovitom postupku prethode plombe ranijeg reda prvenstva, zemljišnoknjižni sud dužan je o urednom zemljišnoknjižnom podnesku donijeti rješenje u roku od 15 radnih dana od dana kada više ne postoje prepreke u vidu plombi ranijeg prvenstvenog reda za donošenje rješenja."</p> <p>Mislim da je ovakva odredba puno šira i bolje izražava samu namjeru roka od kada se mora donijeti rješenje, obzirom da je dosadašnja "brisanja zadnje plombe koja prethodi" ne mora značiti da i dalje nema plombi koje prethode i toj "zadnjoj brisanjoj". Generalnija odredba "stjecaje uvjeta" ili "ne postojanje prepreka za donošenje rješenja" puno je praktičnija, jer orijentirati se sa pokretanjem roka od zadnje brisane plombe koja prethodi, ne mora nužno značiti da ne postoje i dalje prepreke za donošenje rješenja.</p>	Nije prihvaćen	Prije svega ističemo da se navedena materija ne mijenja. Nadalje, odredba članka 115. stavak 4. je jasna te se u praksi nisu pojavili problemi. Osim navedenoga, odredba jasno navodi da se moraju riješiti sve plombe koje prethode prijedlogu.
21	Josip Draganić	PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA, Članak 11.	<p>novi čl. 11a. (na čl. 138.)</p> <p>U čl. 138. dodaje se novi stavak (6) koji glasi:  "(6) Kada zemljišnoknjižni sud već ima saznanje da je osoba kojoj je potrebno dostaviti pismeno umrla, a u roku od 60 dana od dana saznanja nije primila obavijest o nasljednicima, pismeno će se odmah objaviti na oglasnoj ploči suda."</p> <p>Vrlo je česta situacija da od samog zaprimanja prijedloga zbog nekad dugačkih rokova rješavanja ili od samog sklapanja isprave osoba umre, a sud obzirom da ima mogućnosti uvida u matice RH i JRO MUP RH, nepotrebno je prema st. 4. prvo slati pismeno da bi se ono vratilo sa naznakom da je primatelj umro i nepotrebno opterećivati i plaćati poštansku uslugu, već će se pismeno odmah (ukoliko nema saznanja o nasljednicima) objaviti na oglasnoj ploči suda.</p>	Primljeno na znanje	Primljeno na znanje.

22	Josip Draganić	PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA, Članak 11.	<p>„(2) Rješenje zemljišnoknjižnog suda kojim se odbacuje odnosno odbija prijedlog za uknjižbu dostavlja se predlagatelju, te se obavještavaju osobe u čiju korist je bio predložen upis, kao i osobama na čijim pravima je uknjižba predložena.“</p> <p>Totalno nepotrebna odredba opravdana obrazloženjem da će se povećati broj predlagatelja i da se mora „dostaviti stranci u čiju je korist uknjižba predložena“ jer ona „ima interes da se upis ostvari.“</p> <p>Ne vidim razloga zašto bi recimo prodavatelju (kad stjecatelj kao predlagatelj bude odbijen) dostavljalo rješenje i davalo pravo na redovni pravni lijek i time omogućilo i potencijalno ostavljalo prostora za kompliciranje postupka za stjecatelja.</p> <p>Do sada ako je predlagatelj odbijen, jedini je bio ovlašten izjaviti pravni lijek, ili izjaviti da se odriče istog kako bi što prije izbrisao zabilježbu odbijenog prijedloga, ispravio nedostatke i imao „čist“ izvadak, ovim se preširokom krugu ljudi daje mogućnost izjavljivanja pravnog lijeka i odugovlačenje postupka (čekanje isteka roka radi brisanja zabilježbe odbijenog prijedloga), a što nikako nije u cilju brzine i efikasnosti samog postupka. Primjer situacije kod nekretnine iz povrata sa 30-ak upisanih osoba sa prebivalištima u Argentini ili Kanadi, gdje je stjecatelj odbijen i potrebno je ispraviti određene nedostatke, koje može u kratkom roku riješiti i imati izvadak i vlasništvo kojim želi dalje raspolagati, a koči ga zabilježba odbijenog prijedloga (naročito u situacijama odobravanja kredita kod poslovnih banaka) i time nastaje "blokada" nekretnine i nemogućnost za raspolaganjem, što opet napominjem, nikako nije u cilju ubrzanja i efikasnosti samog postupka i srede zemljišne knjige.</p>	Primljeno na znanje	Primljeno na znanje.
----	----------------	--	---	---------------------	----------------------

23	HP-Hrvatska pošta d.d.	PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA, Članak 11.	U svrhu daljnjeg razvoja digitalizacije u zemljišnoknjižnim postupcima predlaže se u predmetni Zakon uvesti pojam "digitalne dostavnice" i to na način da se u dosadašnji stavak 4. koji postaje stavak 5. članka 137. doda sljedeća rečenica: "Dostavnica može biti u digitalnom obliku ukoliko sadrži sve potrebne podatke na temelju kojih se može utvrditi dostava pismena."	Nije prihvaćen	Zakon o zemljišnim knjigama ne uređuje oblik dostavnice niti povratnice već se na oblik navedenih isprava primjenjuju odredbe izvanparničnog, odnosno podredno parničnog postupka. Nadalje, na postupanje u zemljišnoknjižnom postupku primjenjuju se odredbe Sudskog poslovnika. Slijedom navedenog, kao i da je Nacrtom prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o parničnom postupku propisana elektronička dostavnica, smatramo da navedeno nije potrebno propisivati i Zakonom o zemljišnim knjigama.
24	Josip Draganić	PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA, Članak 12.	čl. 12a. (na čl. 154. st. 3.)  U čl. 154. st. 3. iza riječi „povodom prigovora i žalbe“ dodaje riječ: „ izbrisana“ .  U prijedlogu Zakona u zemljišnim knjigama (NN 63/19), izostavljena je riječ „izbrisana“ kada je riječ o založnom pravu u sporednom ulošku, pa samo da se to ispravi (dopuni).	Primljeno na znanje	Primljeno na znanje.
25	HRVATSKA JAVNOBILJEŽNIČKA KOMORA	PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA, Članak 14.	S obzirom da se propisuje postupak obnove zemljišnoknjižnog uloška, predlažemo da se promijeni tekst koji sada glasi : „ i ako je zemljišna knjiga ili njezin dio“ u : „ i ako je taj dio zemljišne knjige “ . Predlažemo propisati da se taj postupak može voditi po službenoj dužnosti ili na prijedlog stranke koja ima pravni interes.	Nije prihvaćen	Odredba je dovoljno jasna.
26	HRVATSKA JAVNOBILJEŽNIČKA KOMORA	PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA, Članak 16.	Ne postoji obrazloženje uz brisanje stavka 4. , što bi bilo nužno, jer se može smatrati da se brisanjem istoga stavka umanjuje pravo stranaka na informaciju o sastavljanju uloška te pravo na pristupanje sudu radi ispravka podataka unesenih u sastavljeni uložak.	Prihvaćen	Prihvaća se.

27	HRVATSKA JAVNOBILJEŽNI ČKA KOMORA	PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA, Članak 17.	<p>Predlaže se da se poslovi osnivanja i obnove zemljišne knjige povjere u isključivu nadležnost javnih bilježnika kao povjerenika suda.</p> <p>Činjenica je da sudovi ne raspolažu dovoljnim brojem ovlaštenih referenata educiranih za obavljanje poslove osnivanja i obnove kao niti dovoljnim brojem sudskih savjetnika specijaliziranih za zemljišnoknjižno pravo. U sudovima sa malim ili nedovoljnim brojem zaposlenih upućivanje na rad u postupcima osnivanja ili obnove jednog ili dva ovlaštena referenta uzrokuje povećanje broja neriješenih predmeta u redovitim zemljišnoknjižnim postupcima.</p> <p>Smatramo i uvjereni smo da bi javni bilježnici znatno doprinijeli ujednačavanju različite prakse koja sada nedvojbeno postoji te tako i ubrzali postupke osnivanja i obnove zemljišne knjige.</p> <p>Ukoliko povjeravanje poslova javnim bilježnicima bude samo mogućnost, neće se ostvariti potencijal koji javni bilježnici mogu osigurati za obavljanje ovih poslova.</p> <p>Najbolji primjer tome je povijest uvođenja javnih bilježnika prilikom davanja nadležnosti u ostavinskim postupcima. Tek kad je nastupila obveza suda da ustupi ostavinske predmete javnim bilježnicima pokazalo se da je te postupke moguće provesti u kratkom roku.</p> <p>Nadalje smatramo da je nužno propisati da se plaćanje naknade javnim bilježnicima za sastavljene i sudu dostavljene nacрте uložaka plaća javnom bilježniku na mjesečnoj osnovi, imajući u vidu da je potrebno pokrivati kontinuirano materijalne troškove i plaće za rad na osnovni odnosno ispravljanju uložaka.</p>	Nije prihvaćen	<p>Javni bilježnici kao povjerenici sudova u postupcima osnivanja i obnove zemljišne knjige predviđaju se samo na onim područjima u kojima sudovi ne raspolažu dovoljnim brojem službenika za provođenje navedenih postupaka. Daljnjom digitalizacijom postupanja predviđa se veći broj službenika koji će se moći rasporediti na poslove osnivanja i obnove. Također, određeni sudovi, trenutno raspolažu s dovoljnim brojem službenika za provođenje ovim postupaka.</p>
----	---	---	---	----------------	--

28	Josip Draganić	PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA, Članak 22.	<p>Obzirom da javni bilježnik mora održavati stanje z.k.uloška do otvaranja zemljišne knjige, a da je sudu koji radi obnovu/osnivanje lako održavati stanje kad sam provodi postupak, bilo bi dobro da sud na neki način obavještava javnog bilježnika o promjeni koja se dogodi u z.k.ulošku (obzirom da javni bilježnik obavještava sud o raspravljenim ulošcima, te sud zna koji bilježnik radi obnovu u kojem ulošku), u protivnom javni bilježnik bi trebao svakodnevno do otvaranja zemljišne knjige provjeravati svaki raspravljeni uložak.</p> <p>U suprotnom, vrlo lako je moguće je da svaka plomba (ako ne bude provedena ili se ne može provesti) koja se prenese postat će prijava u postupku za ispravak (u najboljem slučaju) odnosno prijava u z.k.ispravnom postupku (nagomilavanje z.k.ispravnih postupaka).</p>	Primljeno na znanje	Obavještanje će se provoditi automatski kroz sustav u kojem će se postupak provoditi.
29	HRVATSKA JAVNOBILJEŽNIČKA KOMORA	PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA, Članak 25.	<p>Predlaže se izmjena teksta i to na način:  U članku 209. stavak 8. brišu se riječi „sudac ili sudski savjetnik pod nadzorom suca.“ te dodaju riječi „javni bilježnik kao povjerenik suda.“  U člancima 211., 215., 216. riječ „sud“ zamjenjuje se riječima : „javni bilježnik kao povjerenik suda“.</p> <p>Obrazloženje :  Predlažemo prijenos nadležnost u pojedinačnom ispravnom postupku sa sudaca i sudskih savjetnika koji rade pod nadzorom suca na javne bilježnike kao povjerenike suda. Ponukani smo činjenicom da postoji veliki broj te vrste zemljišnoknjižnih postupaka koji su već godinama u radu pred zemljišnoknjižnim sudovima, naročito na području Zagreba, Splita i svim drugim atraktivnim lokacijama i stranke nam se svakodnevno obraćaju sa željom da se postupak provede, a mi ih upućujemo u pre zaposlene sudove. Zastoj u rješavanju negativno utječe na promet nekretnina i na pravnu sigurnost. Uz to, ti predmeti kao prethodne plombe često su uzrok nerješavanju ostalih podnesenih prijedloga u određenom zemljišnoknjižnom ulošku, što utječe na povećanje broja ostalih neriješenih predmeta. Postoje uložci bremeniti</p>	Nije prihvaćen	Pojedinačni ispravni postupak, premda izvanparnični postupak, postupak je u kojem se u jednom postupku rješavaju sve zaprimljene prijave i prigovori u postupku, također protiv rješenja u pojedinačnom ispravnom postupku nije moguće podnijeti redoviti pravni lijek već samo tužbu za ispravak.

plombama pojedinačnih ispravnih postupaka koji stoje neriješeni i dulje od desetljeća. Pojedinačni ispravni postupci teret su sudovima. Predloženim izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama javni bilježnici kao povjerenici suda dobivaju u nadležnost postupke sastavljanja uložaka prilikom osnivanja i obnove zemljišnih knjiga . Gotovo svaki sastav uložka na područjima gdje je stanje zemljišnih knjiga zapušteno je pojedinačni ispravni postupak „u malom“.

Ukoliko je zakonodavac odlučio povjeriti poslove sastava ZK uložka javnim bilježnicima kao povjerenicima suda, ne postoje prepreke da se i pojedinačni ispravni postupak ne povjeri u rad javnim bilježnicima, pogotovo uz sad već jasnu praksu drugostupanjskih sudova koji su zauzeli stajalište da stjecanje prava vlasništva dosjelošću , kao jedan od načina stjecanja prava vlasništva, nije dopušteno utvrđivati u pojedinačnom ispravnom postupku. Dakle, predmet postupka može biti samo stjecanje temeljem isprava koje iz nekog razloga nisu bile podobne za provedbu ili pak nedostatak pojedinih isprava.

S obzirom da su predmet odlučivanja u pojedinačnom ispravnom postupku samo nesporne činjenice ne postoji razlog zbog kojeg taj postupak ne provodili javni bilježnici kao povjerenici suda, na način kako postupaju u ostavinskim predmetima .

Uključivanje javnih bilježnika u pojedinačni ispravni postupak rasteretilo bi sudove kojima kronično nedostaju suci i sudski savjetnici specijalizirani za zemljišnoknjižno pravo, a znatno bi se ubrzalo uređivanje stanja na pojedinačnim česticama .

30	Josip Draganić	PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE, Članak 31.	<p>dodaje se stavak 3. koji glasi:</p> <p>„(3) Ministar nadležan za poslove pravosuđa donijet će odluku iz čl. 184. st. 4. u roku 60 dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona.“</p> <p>Od stupanja na snagu ZZK (63/19) nije donesena odluka iz čl. 184. st. 5., (sada prijedlogom čl. 184. st.4.), obzirom da je određeno „pripada odgovarajuća naknada“, to službenici koji rade na poslovima određenim čl. 184. već imaju određenu tražbinu prema Ministarstvu (odnosno nadležnom Sudu) samim stupanjem na snagu ZZK (63/19), samo je pitanje kolika je, a to će se odrediti Odlukom, te se ovim stavkom određuje rok za donošenje navedene Odluke.</p>	Primljeno na znanje	Primljeno na znanje.
----	----------------	--	--	---------------------	----------------------