



REPUBLIKA HRVATSKA  
Ministarstvo prostornoga uređenja,  
graditeljstva i državne imovine



Financira  
Europska unija  
NextGenerationEU



Informacijski  
sustav  
prostornog  
uređenja

# DRUGA STRUČNA KONFERENCIJA

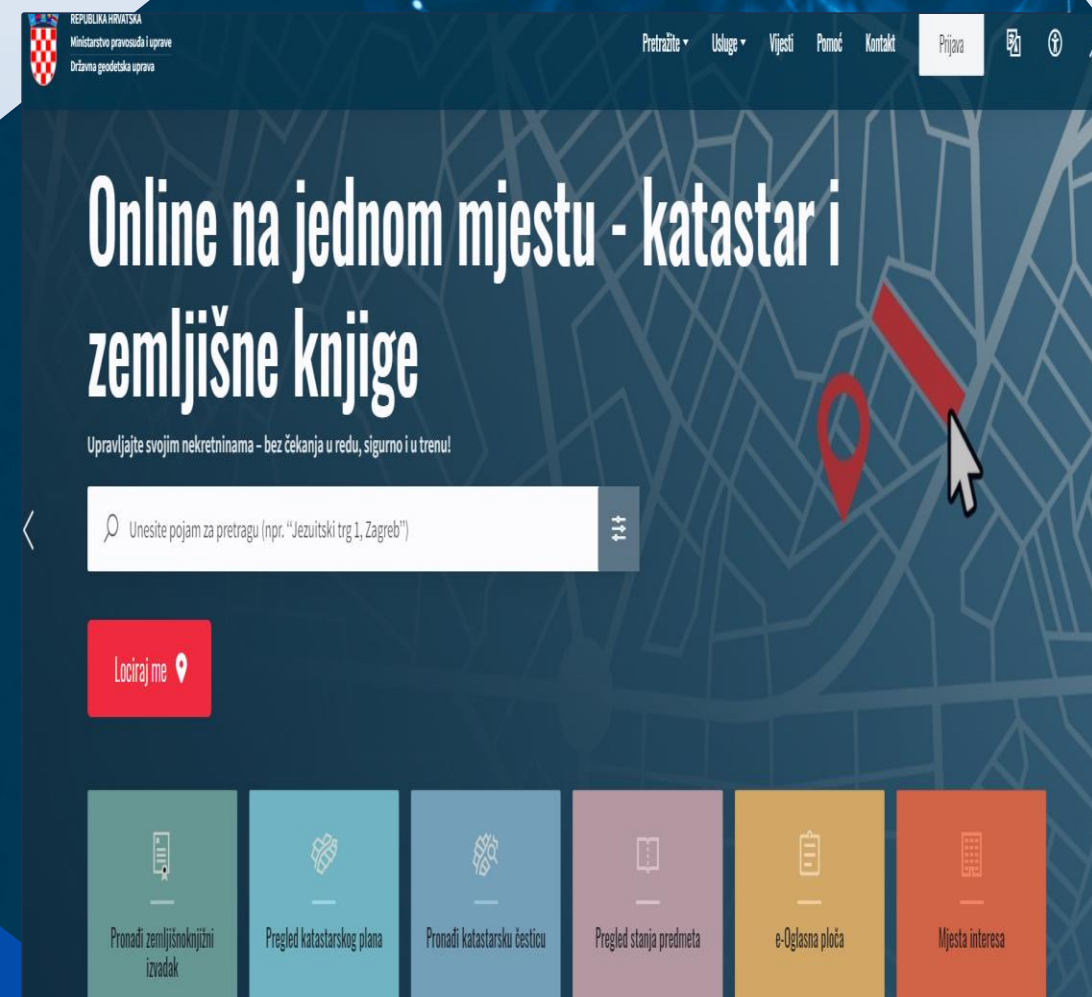
## INFORMACIJSKOG SUSTAVA PROSTORNOGA UREĐENJA

MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA,  
GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE

Šibenik, 08.-10. travnja 2024.



## 2. STRUČNA KONFERENCIJA INFORMACIJSKOG SUSTAVA PROSTORNOGA UREĐENJA



### Upis Republike Hrvatske u zemljišne knjige nedvojbeno utvrđenje pravnog i stvarnog stanja nekretnine

Andrea Simić Rukavina  
Viši savjetnik-specijalist  
Ministarstvo pravosuđa i uprave

Šibenik, 08.-10. travnja 2024.



# ZEMLJIŠNE KNJIGE

- ❑ Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine”, broj 63/19. i 128/22, dalje: ZZK):
  - ❑ uređuje ustrojstvo, uređenje, vođenje i čuvanje zemljišnih knjiga, predmet i vrste upisa te ZK postupak
- ❑ javne knjige koje vode općinski sudovi kao sudovi prvog stupnja
  - ❑ Povodom prigovora odlučuje sudac općinskog suda, povodom žalbe sudac županijskog suda (nasumičnom dodjelom)
- ❑ vode se o pravnom stanju nekretnina na području Republike Hrvatske, mjerodavnom za pravni promet, ako za neka zemljišta nije što posebno određeno
- ❑ vode se elektronički u Zajedničkom informacijskom sustavu zemljišnih knjiga i katastru (ZIS)
- ❑ uvid se može izvršiti na portalu Uređena zemlja (OSS):

<https://oss.uredjenazemlja.hr/>

REPUBLICA HRVATSKA  
Ministarstvo pravosuđa i uprave  
Državna geodetska uprava

Pretražite ▾ Usluge ▾ Vijesti Pomoć Kontakt Prijava

## Online na jednom mjestu - katastar i zemljišne knjige

Upravljajte svojim nekretninama – bez čekanja u redu, sigurno i u trenu!

Unesite pojam za pretragu (npr. "Jezuitski trg 1, Zagreb")

Lociraj me

Pronađi zemljišnoknjižni izvadak    Pregled katastarskog plana    Pronađi katastarsku česticu    Pregled stanja predmeta    e-Oglasna ploča    Mjesta interesa

# ZEMLIŠNE KNJIGE

❑ u zemljišne knjige upisuju se:

- ❑ stvarna prava na zemljištima,
- ❑ druga prava za koja je to posebnim zakonima određeno
- ❑ druge činjenice važne za pravni promet za koje je to posebnim zakonima određeno

❑ sastoje se od:

- ❑ glavne knjige i
- ❑ zbirke isprava

❑ Upis u zemljišnu knjigu:

- ❑ Konstitutivan – stjecanje temeljem pravnog posla
- ❑ Deklaratoran – stjecanje temeljem zakona, odluke suda ili nasljeđivanjem

Popisni list								
Broj		Oznaka zemljišta	Rali po 1600		ha	a	m <sup>2</sup>	Primjedba
redni	zemljišta (parcele)		lvati	lvati				
		zkt. 1						
	1850	<u>građilište</u> zemljište bez zgrade				5 3	55 85	v. 1911
		zkt. 2						
		— zgrada bez zemljišta sagrađena na k.o. 1850, luca, garaža, dvorište						čl. 110462 H491196 11.3.1911 Berica Solomun

# ZEMLJIŠNE KNJIGE

## Najvažnije funkcije zemljišne knjige:

- publicitetna funkcija - vidljivim i dostupnim javnosti stanje glede upisanih nekretnina
- zaštita povjerenja u pravni promet nekretnina - osoba koja nije znala niti je morala znati da se zemljišnoknjižno stanje razlikuje od stvarnog pravnog stanja nekretnine iz nekog razloga koji nije bio vidljiv iz zemljišnih knjiga, biti će pravno zaštićena ako dođe do usklađenja zemljišnoknjižnog sa stvarnim pravnim stanjem

## Načela zemljišne knjige:

- Načelo zakonitosti
- Načelo upisa
- Načelo knjižnog prednika
- Načelo javnosti
- Načelo prvenstva
- Načelo privole
- Načelo potpunosti
- Načelo preglednosti
- Načelo određenosti
- Načelo zaštite povjerenja u zemljišne knjige

# KATASTAR

☐ Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina („Narodne novine”, broj 112/18. i 39/22.)

☐ Zemljišne knjige temelje se na podacima katastarskog operata odnosno katastarske izmjere

☐ Oznake katastarskih čestica u zemljišnoj knjizi moraju biti sukladne s njihovim oznakama u katastarskom operatu, a osobito moraju biti navedeni katastarski brojevi

čestica, njihova površina prema katastru, adresa katastarske čestice, način uporabe, kao i zgrade koje trajno leže na zemljištu ili su ispod njegove površine (izgrađenost zemljišta)

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

☐ **Ako se razlikuju podaci u zemljišnoj knjizi i katastru, mjerodavni su za knjižna prava podaci u zemljišnoj knjizi**



# BAZA ZEMLJIŠNIH PODATAKA (BZP)

- U BZP-u vode se usklađeni podaci zemljišne knjige i katastra
- tijelo nadležno za katastar vodi prvi odjeljak posjedovnice (list A I)
  - podatke o imenu katastarske općine, broju katastarske
  - čestice, adresi katastarske čestice, obliku, površini,
  - izgrađenosti i načinu uporabe katastarske čestice
- sudovi vode drugi odjeljak posjedovnice (list A II),  
vlastovnicu (list B) i posjedovnicu (list C)
  - podatke o nositeljima knjižnih prava,
  - pravnim činjenicama i
  - osobnim odnosima
- BZP izvadak=izvadak iz ZK
- BZP izvadak=izvadak iz PL

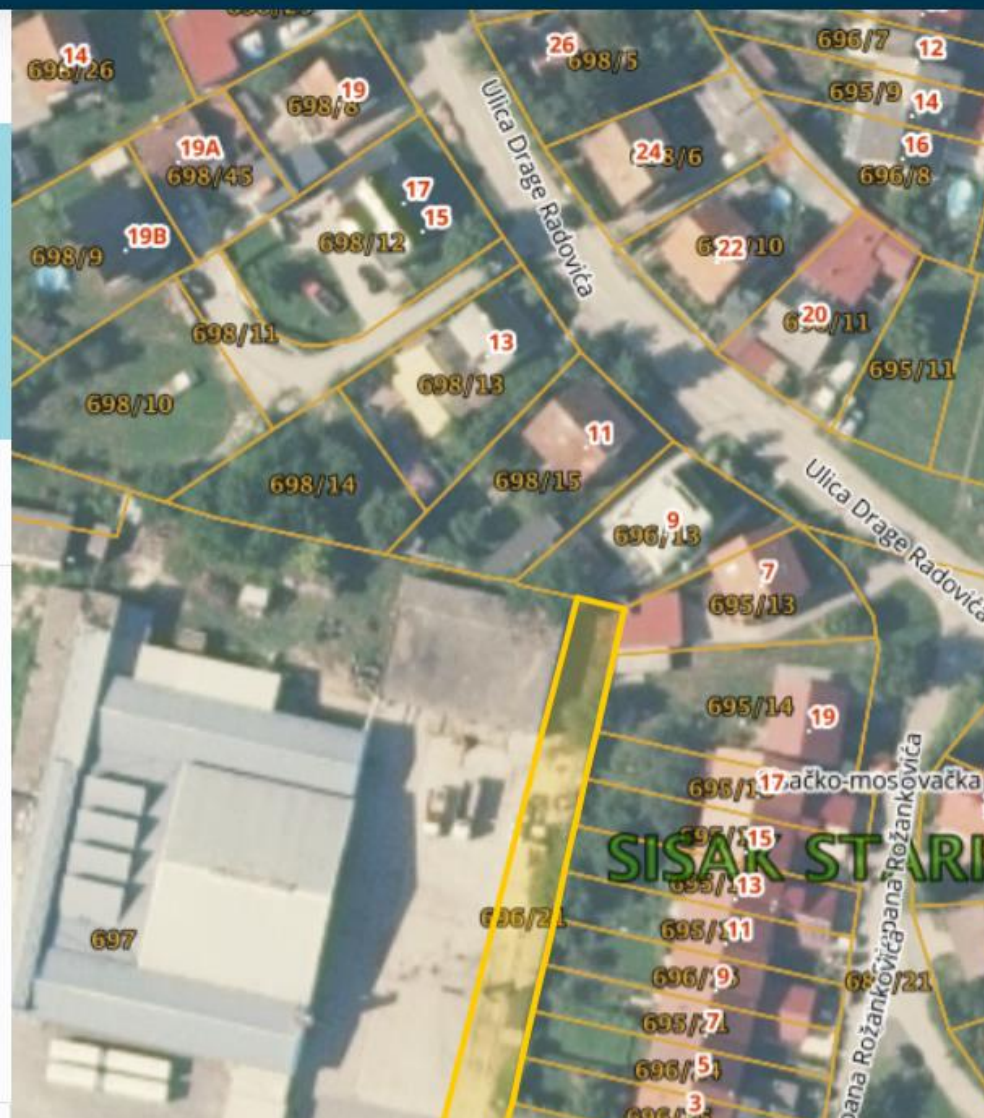
REPUBLICA HRVATSKA  
Ministarstvo pravosuđa i uprave  
Državna geodetska uprava

Baza zemljišnih podataka

ZK uložak br. 5277, MB 326755 k.o. SISAČ STARI

Neslužbeni izvadak Izradi izvadak

Posjedovnica I	Posjedovnica II	Vlastovnica	Teretovnica
Broj kat. čes.			<u>696/21</u>
Katastarska općina		326755 SISAČ STARI	
Adresa		ZAGREBAČKA CESTA	
Površina (m2)			753
Posjedovni list			<u>5277</u>
Broj detaljnog lista			62



# KNJIGA POLOŽENIH UGOVORA

Ustrojena Pravilnikom o ustrojavanju i vođenju knjige položenih ugovora (1. listopada 1991.)

Knjiga položenih ugovora sastoji se od poduložaka, a podulošci od:

A I (odjeljak jedan popisnog lista) – upisuje se zgrada u kojoj se nalazi stan koji je predmet upisa s naznakom ulice i kućnog broja, te zkčbr. ili kčbr. na kojoj se zgrada nalazi

A II (odjeljak dva popisnog lista) - upisuje se stan koji je predmet upisa s navođenjem položaja stana u zgradi, površine stana te broja i namjene prostorija

B (vlasnički list) - podaci o položenom ugovoru, ime, prezime, OIB i prebivalište vlasnika, vlasnički dio te ograničenja glede osobe vlasnika u svezi slobodnog raspolaganja stanom

C (teretni list) - upisuju se tereti i ograničenja (hipoteka, služnosti i sl.).

U KPU upisivali su se:

Stanovi na kojima je postojalo stanarsko pravo na temelju Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo

Stanovi stečeni prema kojoj drugoj pravnoj osnovi, kao i slučaju kada se stan otuđuje trećoj osobi

U praksi su mnogi sudovi počeli polagati ugovore i za poslovne prostore i garaže

Knjiga PU: GRAD ZAGREB		Broj poduloška: ████████		Zk. uložak: 10441	
Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE					
Aktivne plombe:					
<b>IZVADAK IZ KNJIGE POLOŽENIH UGOVORA</b>					
<b>A</b>					
<b>Posjedovnica</b>					
<b>PRVI ODJELJAK</b>					
Redni broj	Sadržaj upisa			Primjedba	
1.1	Stambena zgrada KRIŽANIĆEVA 1, ZAGREB sagrađena na čest. br. 2338/72, po novoj izmjeri čest. br. 7174 k.o. CENTAR				
<b>DRUGI ODJELJAK</b>					
Redni broj	Sadržaj upisa			Primjedba	
1.1	stan na III (trećem) katu lijevo, koji se sastoji od tri i pol sobe i ostalih prostorija u ukupnoj površini od 116,00 čm				
<b>B</b>					
<b>Vlastovnica</b>					
Redni broj	Sadržaj upisa			Primjedba	
	██████████, OIB: ██████████, ZAGREB, KRIŽANIĆEVA 1 1/1				
<b>C</b>					
<b>Teretovnica</b>					
Redni broj	Sadržaj upisa		Iznos tereta	Primjedba	



# ZEMLIŠNOKNJIŽNI UPISI

Uknjižba – upis kojim se knjižna prava stječu, prenose, ograničuju ili prestaju bez posebnog naknadnog opravdanja

Predbilježba – upis kojim se knjižna prava stječu, prenose, ograničuju ili prestaju pod uvjetom naknadnog opravdanja i u opsegu u kojem naknadno budu opravdana

Zabilježba – upis kojim se čine vidljivima mjerodavne okolnosti za koje je zakonom utvrđeno da ih se može zabilježiti, a može osnovati pravne učinke kad je to predviđeno zakonom

Neimenovani upisi – npr. spajanje suvlasničkih udjela, upis učiniti vidljivim

# ZABILJEŽBA

## Zemljišnoknjižne zabilježbe upisuju se:

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

**VAŽNO: Samo zabilježbe određene zakonom**

# PLOMBA

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

Prijedlog za upis podnesen elektroničkim putem smatra se da je zemljišnoknjižnom sudu stigao kada je evidentiran na poslužitelju primatelja.

Plomba se briše istodobno s provedbom upisa.

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

Prekoredna provedba – ako ranije upisana plomba u zemljišnoknjižnom ulošku ne predstavlja plombu ranijeg reda prvenstva

Sadržaj plombe – vidljiv je na OSS-u (na javnom i privatnom dijelu)

# IMA LI OTVOREN KPU i VODI LI SE POV RAT?

Čl. 21/6 ZZK - kad je otvoren poduložak knjige položenih ugovora, u posjedovnici uložka u kojem je upisano cijelo zemljište učinit će se vidljivim postojanje i broj poduloška

- **Oprez**, mnogi nisu učinjeni vidljivim
- moguće iz popisa plombi u povijesnom prikazu vidjeti jesu li upisivane plombe za KPU + utvrditi postoji li plomba za postupak povezivanja ZK i KPU

Upisana zabilježba da se vodi postupak povrata (temeljem Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, „Narodne novine“, broj 92/96., 92/99., 39/99., 42/99., 43/00., 131/00., 27/01., 34/01., 65/01., 118/01., 80/02., 81/02., 98/19.)

- **Oprez**, većina postupaka povrata nisu zabilježeni
- Iz povijesnog prikaza je moguće vidjeti jesu li neki od posebnih dijelova upisani temeljem rješenja o povratu i provjeriti kod nadležnog tijela jesu li postupci povrata dovršeni za tu nekretninu

# UPIS POSEBNIH DIJELOVA (ETAŽA)

- Posebni dijelovi upisani prije stupanja na snagu Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 90/10., 143/12., 94/17. - službeni pročišćeni tekst, 152/14., 81/15. - službeni pročišćeni tekst, dalje: ZV)
- Upisi posebnih dijelova nakon stupanja ZV-a bez etažnog elaborata
  - temeljem odluke upravnog tijela Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine – upisi i za korist RH – ponekad nisu upisani svi suvlasnici
  - posebni dijelovi nastali prenamjenom, nadogradnjom, prigradnjom ili dogradnjom (na temelju valjanoga odobrenja nadležne vlasti + o svome trošku)
  - posebni dijelovi koji su procijenjeni u društveni kapital (Zakon o pretvorbi društvenih poduzeća, Zakon o privatizaciji...)
  - osobe koje su po prijašnjim propisima imale valjani pravni temelj za stjecanje vlasništva stana odnosno drugoga posebnoga dijela nekretnine, ovlaštene su na tom temelju steći taj stan odnosno drugi posebni dio zgrade zajedno s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine
  - Upis u KPU – upis površina upisanih u ugovore
  - Upisi kao ZK tijela
- Uspostava etažnog vlasništva nakon stupanja na snagu ZV-a:
  - pravni temelj: Pisana isprava o utvrđivanju korisnih vrijednosti toga stana, odnosno druge prostorije te korisnih vrijednosti svih stanova i ostalih prostorija cijele nekretnine (pisana suglasnost svih suvlasnika/izjava vlasnika/ pravomoćna odluka suda + potvrda nadležnog tijela o samostalnim uporabnim cjelinama)

# POVEZIVANJE ZK I KPU

- ❑ Poseban zemljišnoknjižni postupak koji se provodi temeljem Pravilnika o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva)
- ❑ Cilj zatvoriti knjigu položenih ugovora i upisati sve posebne dijelove
- ❑ Ne izrađuje se etažni elaborat niti je potrebna potvrda da su posebni dijelovi samostalne uporabne cjeline, broj posebnih dijelova se određuje:
  - ❑ prema podacima međuvlasničkog ugovora iz članka 375. ZV-a, ako je sklopljen ili
  - ❑ potvrde o posebnim dijelovima ili
  - ❑ druge isprave koje opravdavaju prijedlog
- ❑ Potvrda o posebnim dijelovima koju je sačinio upravitelj sadržava:
  - popis svih posebnih dijelova i pripadaka zgrade koja je predmet postupka, neovisno o tome postoje li u trenutku izdavanja potvrde podaci o vlasniku, i
  - popis vlasnika posebnih dijelova, odnosno osoba u čiju korist se predlaže upis prava vlasništva ili kojega drugoga knjižnog prava
- ❑ **Članak 17/5. Pravilnika Ako sud ne može utvrditi tko je osoba za koju se može smatrati da ima pravo vlasništva na posebnom dijelu, na temelju predmnijeve iz članka 362. stavka 3. ZV kao vlasnik će se upisati Republika Hrvatska**

# OPĆA I JAVNA DOBRA

❑ OPĆA DOBRA – nisu sposobna biti objektom prava vlasništva i drugih stvarnih prava

❑ oni dijelovi prirode koji po svojim osobinama **ne mogu biti u vlasti** niti jedne fizičke ili pravne osobe pojedinačno, nego su na uporabi svih,

❑ atmosferski zrak, voda u rijekama, jezerima i moru, te morska obala

❑ Pomorsko dobro – ne može biti objekt vlasništva (niti vlasništva RH)

❑ JAVNA DOBRA

❑ U OPĆOJ UPORABNI

❑ su javna dobra u općoj uporabi stvari **u vlasništvu** Republike Hrvatske, iznimno drugih osoba javnog prava,

❑ a koje su namijenjene za **uporabu svih** i svatko se može služiti njima na način koji je radi te namjene odredilo tijelo ili ustanova kojoj su te stvari dane na upravljanje.

❑ Posebno je zakonsko određeno da se na javna dobra u općoj uporabi na odgovarajući način primjenjuju pravila koja vrijede za opća dobra.

❑ U JAVNOJ UPORABI

❑ u vlasništvu Republike Hrvatske, JLP(R)S, ustanova

❑ koje su namijenjene neposrednom izvršenju prava i dužnosti Republike Hrvatske, njezinih tijela i ustanova te se rabe u skladu s tim namjenama.

# OPĆA I JAVNA DOBRA – OPREZ!!!

Pomorsko dobro – ako granice pomorskog dobra nisu utvrđene uvijek je potreban poseban oprez – nemogućnost stjecanja prava vlasništva na pomorskom dobru

Poseban oprez kod svih posebnih zakona kojima se propisuje upis općih/javnih dobara ex lege bez obzira na prednika: Zakon o komunalnom gospodarstvu, Zakon o cestama, Zakona o željezničkoj infrastrukturi, Zakon o vodama....

- Na primjer Ceste – ako su ceste upisane elaboratom cesta – jasne su granice prema cestama, a ako nisu, tada je potreban oprez jer je moguće da su dijelovi zemljišta koji graniče s cestama dio cestovne infrastrukture i moguć je upis ex lege



# UPISI DRUŠTVENOG VLASNIŠTVA U ZK

- U ZK postoje još upisi „društvenog vlasništva“, „općenarodne imovine“ i slično, ali se ne radi uvijek o predmnijevanom vlasništvu RH
- Zašto je ostalo upisano društveno vlasništvo?
  - Vlasnici nisu podnijeli prijedloge za brisanje iako ispunjavaju pretpostavke
  - Upisano više ZK tijela i potrebno je izraditi prijavni list za zemljišnu knjigu
  - Neriješeni vlasničkopravni odnosi na ZK tijelima
  - Postupci povrata u tijeku
  - Postupci povezivanja ZK i KPU u tijeku ili nisu podneseni prijedlozi za povezivanje
  - Potrebno uskladiti upise općih/javnih dobara s novim propisima

# DIREKTNA PRETVORBA DV

ŠUMA  
RH

- Članak 16. st. 1. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o šumama („Narodne novine“, broj 41/90.)
- Zemljište u društvenom vlasništvu + potvrda Hrvatskih šuma da se nekretnina nalazi u šumskogospodarskoj osnovi 16. listopada 1990.

POLJOPRIVREDNO  
RH

- Čl. 3. st. 1. Zakon o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“, broj 34/91.)
- Zemljište u društvenom vlasništvu + 24. srpnja 1991. godine bilo izvan zone građevinskog zemljišta

JNA I SSNO  
RH

- Uredba o preuzimanju sredstava JNA i SSNO na teritoriju RH u vlasništvo RH („Narodne novine“, broj 52/91)
- Samo preduvjet upis u korist JNA i SSNO

# Poljoprivredno zemljište i upis RH

Ima li na vlasništvo Republike Hrvatske na poljoprivrednom zemljištu koje je bilo u društvenom vlasništvu utjecaj činjenica da se u međuvremenu promijenio status tog zemljišta, iz poljoprivrednog u građevinsko?

Odgovor na to pitanje daje sudska praksa. Naime, prema stajalištu sudske prakse (radi se o odluci Županijskog suda u Varaždinu, Gž-849/10-2, od 13. listopada 2010.) ako su se ranije ispunile zakonske pretpostavke iz članka 3. stavak 1. Zakona o poljoprivrednom zemljištu (NN 34/91) kojim je Republika Hrvatska postala vlasnik određenoga poljoprivrednog zemljišta, onda naknadna promjena zone građevinskog područja nema utjecaja na promjenu prava vlasništva tog zemljišta.

# IMOVINA U VLASNIŠTVU DRUŠTVENIH PODUZEĆA I RH

Pretvorba prema članku 47. Zakona o privatizaciji („Narodne novine”, broj 21/96., 74/97., 16/98. i 73/00.) – važio 1996.-2010. (do Zakona o upravljanju državnom imovinom)

dionice, udjeli, stvari i prava koji nisu procijenjeni u vrijednost društvenog kapitala pravne osobe – prenose se Hrvatskom fondu za privatizaciju

donosi se posebno rješenje (vidi Odluka Upravnog suda RH US-3403/2000)

Procjena vrijednosti nekretnine u društveni kapital je nužna pretpostavka za stjecanje prava vlasništva (vidi Odluka USRH broj U-I-68/2001 i U-I-2645/2002, U-I-43/2006)

Pretvorba prema Zakonu o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije („Narodne novine”, broj 92/10):

Kampovi neprocijenjena zemljišta – vlasništvo RH

Kampovi – procijenjeno u dijelu – suvlasništvo RH i trgovačkog društva

Izgrađeno turističko zemljište – suvlasništvo trgovačko društvo i JLS

Pretvorba prema Zakonu o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine”, broj 145/10.)

Neprocijenjena imovina, poslovni prostori, stanovi, stanovi koji su preneseni fondovima u stambenom komunalnom gospodarstvu ali nisu prodani temeljem Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo

Zakon o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine”, broj 52/18.)

Neprocijenjena imovina, ...građevinska zemljišta, poslovni prostori, stanovi...stanovi koja su društvena poduzeća u postupku pretvorbe prenijela fondovima u stambenom i komunalnom gospodarstvu, a koji nisu prodani nositeljima stanarskog prava – postaju vlasništvo RH –

CERP će, na zahtjev nadležnog državnog odvjetništva, izdati potvrdu o nekretninama koje nisu procijenjene ni unesene u temeljni kapital kao javnu ispravu, a na temelju potvrde provest će se uknjižba prava vlasništva RH u ZK

Zakon o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine”, broj 155/23.)

# PREDMNIJEVE IZ ZV-a – OBORIVE!!!!

nisu izazivale velike dvojbe u praksi kada je određeni korisnik bio upisan u odnosu na:

Čl. 362. st. 1. i 2. (upisano pravo upravljanja, korištenja ili raspolaganja)

Čl. 364. (upis neuknjiženih prava na nekretninama – prijenos od prednika ispravama)

Čl. 365. (upis vlasništva u koje se pretvorilo pravo korištenja neizgrađenog zemljišta)

Čl. 366-376. (uspostava jedinstva nekretnine predmnjeve za upis RH)

Predmnijeve za upis RH?

Ne može se utvrditi u čijem je vlasništvu nekretnina + ne djeluju predmnjeve iz ostalih članaka ZV-a

Postupak u ZK je strogo formalan i stoga se ograničava na podnošenje prijedloga + nepostojanje predmnjeva (sud ne ispituje posebno čije je vlasništvo nekretnine)

# OSNIVANJE I OBNOVA ZEMLJIŠNE KNJIGE

- Osnivanje - provodi se kada zemljišta te katastarske općine nisu upisana ni u jednoj zemljišnoj knjizi
- Obnova - se provodi za postojeću zemljišnu knjigu
- Dopuna – provodi se kada da se utvrdi da u zemljišnu knjigu nisu upisana sva zemljišta katastarske općine za koju se vodi zemljišna knjiga
- Obuhvat postupka:
  - Čitava katastarska općina
  - Dio katastarske općine
  - Otvaranje po dijelovima katastarske općine (zonama)
- Temeljem:
  - Postojećeg katastarskog operata
  - Nove katastarska izmjera
- OPREZ: promjena oznaka kčbr. u ZK i KAT ili samo u ZK!!!!**
  - dok je postupak obnove ZK u tijeku navoditi oznake iz „stare” i „nove” izmjere

# OSNIVANJE I OBNOVA ZEMLJIŠNE KNJIGE

Ministarstvo nadležno za poslove pravosuđa (dalje: MPU) donosi odluku o početku i određuje rok u kojem se postupak treba okončati

Provodi se postupak za sastavljanje nacrtu zemljišnoknjižnih uložaka

Predsjednik suda donosi odluku o otvaranju nove zemljišne knjige

Otvora se nova zemljišna knjiga, objavljuje oglas i počinje teći rok za ispravak (1-3 mjeseca)

Protekom rok: briše se zabilježba roka za ispravak (upisuju se zabilježbe prijave i prigovora)

Počinje zaštita povjerenja u zemljišne knjige

# SASTAVLJANJE NACRTA ZK ULOŽAKA

## LIST A – posjedovnica:

- Preuzimaju se podaci nove izmjere/katastarskog operata
- Raspravljaju se pred katastarskim povjerenstvom
- Prigovori se izjavljuju katastarskom povjerenstvu
- Nakon otvaranja zemljišne knjige prigovori koji se odnose na posjedovnicu se odbacuju

## LIST B – vlastovnica:

- Preuzimaju se:
- podatak o osobi iz zemljišne knjige, KPU, pologa isprava, kartona zemljišta
- 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
- Podatak iz i javnih i privatnih isprava koje stranke dostave sudu, a za koje postoje pretpostavke za stjecanje prava vlasništva prema zakonu,
- provođenje drugih mogućih dokaza prema pravilima izvanparničnog postupka
- **ČL. 190/5 UPIS RH (Ako nije moguće utvrditi vlasnika prema odredbama ovoga članka, upisat će se Republika Hrvatska kao vlasnik odnosno suvlasnik katastarske čestice koja je predmet postupka.)**

## LIST C – teretovnica:

- Preuzimaju se podaci iz zemljišne knjige, KPU, pologa isprava, kartona zemljišta prema vremenskom redoslijedu kojim su bili uneseni



# Temelji za upis vlasništva RH u ZK

Temeljem javnih isprava (odluka sudova i drugih tijela – npr. upravno tijelo - povrat, HFP-CERP...)

Temeljem privatnih isprava (ugovori)

Temeljem zakona (ex lege, pretvorba temeljem ZV, u postupku povezivanja ZK i KPU, u postupku osnivanja i obnove)

Zaštita povjerenja u zemljišne knjige djeluje i kada pošteni treći stječe pravo vlasništva od RH

# Kako provjeriti upise u ZK?

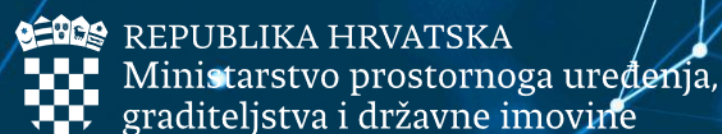
U ZK izvatku provjeriti na kojem temelju je upisana RH

- Najčešće se vrlo jednostavno provjeri uvidom na OSS-u u povijesni izvadak iz zemljišne knjige:
  - Često je dobro pregledati i sadržaj plombi ranije predanih prijedloga bez obzira jesu li odbijeni ili udavljeni kako bi se utvrdilo polažu li još neke osobe pravo vlasništva ili druga stvarna prava na tu nekretninu
- Ponekad je potrebno provjeriti ručno vođenu zemljišnu knjigu – zatražiti od ZKO,
  - ODO ima mogućnost uvida u skenirane ručno vođene knjige
- Po potrebi se može zatražiti zbirka isprava od nadležnog ZKO (od 1. siječnja 2022. sve zbirke isprava su u elektroničkom obliku, a ostale ZKO skeniraju na zahtjev)
- Prema identifikaciji (često dostupno na samom OSS) se može utvrditi tko je upisan u katastarskom operatu kao posjednik na tom zemljištu
- Ako se radi o BZP-u – jedinstven je upis u zemljišnoj knjizi i katastru

# Hvala na pažnji!

[Andrea.Simic@mpu.hr](mailto:Andrea.Simic@mpu.hr)  
<https://oss.uredjenazemlja.hr/>

Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine  
Nacionalni plan oporavka i otpornosti 2021.-2026.  
Investicija C2.3. R3-I7 Unapređenje sustava prostornoga uređenja,  
graditeljstva i državne imovine kroz digitalizaciju



Financira  
Europska unija  
NextGenerationEU



Informacijski  
sustav  
prostornog  
uređenja