

# SASTAV ZEMLJIŠNIH KNJIGA

---

**Drugović, Dora**

**Undergraduate thesis / Završni rad**

**2023**

*Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj:* **EFFECTUS university / EFFECTUS veleučilište**

*Permanent link / Trajna poveznica:* <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:281:515671>

*Rights / Prava:* [In copyright](#)/[Zaštićeno autorskim pravom.](#)

*Download date / Datum preuzimanja:* **2025-02-15**



image not found or type unknown

*Repository / Repozitorij:*

[Repository of EFFECTUS University of Applied Sciences - Final and graduate theses of EFFECTUS University of Applied Sciences](#)



zir.nsk.hr



image not found or type unknown

**EFFECTUS veleučilište**

**DORA DRUGOVIĆ**

**ZAVRŠNI RAD**

**SASTAV ZEMLJIŠNIH KNJIGA**

**ZAGREB,**

**2023.**

**EFFECTUS** veleučilište

**Predmet: Stvarno pravo**

## **ZAVRŠNI RAD**

KANDIDAT: Dora Drugović

TEMA ZAVRŠNOG RADA: Sastav zemljišnih knjiga

MENTOR: Jelena Uzelac, dipl. Iur

ZNANSTVENO PODRUČJE: Društvene znanosti

TEMATSKO POLJE: Pravo

Zagreb, rujan 2023.

## **SAŽETAK:**

Zemljišnoknjižno pravo, tj. pravo vlasništva nekretnina, pravni je sustav kojim se uređuje vlasništvo, posjedovanje i druga prava povezana s nekretninama poput zemljišta, stanova, kuća te drugih građevina. Glavni je cilj zemljišnoknjižnog prava osiguranje jasnoće vlasničkih prava i pružanje zaštite vlasničkih prava. Zemljišne knjige su javni registri u koje se upisuju podaci povezani s pravnim statusom nekretnina. Zemljišna knjiga sastoji se od glavne knjige i zbirke isprava. U glavnu knjigu upisuju se informacije o nekretninama i druga knjižna prava na njima. Glavna knjiga sastoji se od zemljišnoknjižnih uložaka, koji se sastoje od posjedovnice, vlastovnice i teretovnice. Zbirka isprava nastaje kronološkom pohranom izvornika ili ovjerenih prijepisa svih isprava na temelju kojih je izvršen upis u glavnu knjigu. Zemljišna knjiga koja se vodi elektroničkom obradom podataka (EOP-zemljišna knjiga) upotrebljavase za pohranu zemljišnoknjižnih podataka u elektroničku bazu podataka. Vrste su upisa u zemljišnu knjigu: uknjižba, predbilježba i zabilježba. Uknjižbom se knjižna prava stječu, ograničavaju ili prestaju bez naknadnog opravdanja. Predbilježbom se knjižna prava prenose, ograničavaju ili prekidaju uz naknadno opravdanje. Zabilježbom se u svrhu javne obavijesti bilježe okolnosti povezane s pravnim prometom nekretnina. Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga je modernizirani digitalni sustav u Republici Hrvatskoj koji obuhvaća informacije iz zemljišnih knjiga, katastra i drugih izvora te korisnicima pruža brz pristup zemljišnoknjižnim informacijama.

**Ključne riječi:** zemljišnoknjižno pravo, zemljišna knjiga, glavna knjiga, zbirka isprava, zemljišnoknjižni upisi, Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga

## **SUMMARY:**

Land registry law is a legal system that regulates ownership, possession, and other rights related to properties such as land, apartments, houses, and other buildings. The main goal of land registration law is to ensure the clarity of property ownership rights and provide protection for those rights. Land registers are public records where data related to the legal status of properties is recorded. The land register consists of the main register and a collection of deeds. The main book contains information about real estate and other registered rights on them. The main book consists of land registry extracts which consist of a property register, proprietorship register and a chargers register. The collection of deeds is created by chronological storing of originals or certified copies of all documents on the basis of which entries were made in the main book. The land register which is maintained by electronic data processing (EOP-land register) is used to store land registration data in an electronic database. Types of entries in the land register are: registration, pre-registration, and annotation. Registration is used to acquire, restrict, or terminate registered rights without further justification. Pre-registration is used to transfer, restrict, or interrupt registered rights with further justification. Annotations are used to record circumstances related to the legal transaction of real estate for the purpose of public notification. Real Property Registration and Cadastre Joint Information System is a modernized digital system in the Republic of Croatia that includes information from land registers, cadastres, and other sources, and provides users with quick access to land registration information.

**Key words:** land registry law, land register, collection of deeds, land registry entries, Real Property Registration and Cadastre Joint Information System

## SADRŽAJ:

1.	UVOD .....	1
2.	POVIJEST ZEMLJIŠNIH KNJIGA .....	2
3.	NAČELA ZEMLJIŠNOKNJIŽNOG PRAVA.....	4
3.1.	NAČELO JAVNOSTI.....	4
3.2.	NAČELO POVJERENJA.....	4
3.3.	NAČELO STVARNOSTI .....	5
3.4.	NAČELO POTPUNOSTI.....	5
3.5.	NAČELO SPECIJALNOSTI .....	5
3.6.	NAČELO PREGLEDNOSTI .....	5
3.7.	NAČELO LEGALITETA .....	6
3.8.	NAČELO KONSENZA .....	6
3.9.	NAČELO UPISA ILI KONSTITUTIVNOSTI.....	6
3.10.	NAČELO PRVENSTVA ILI PRIORITETA .....	7
4.	ZEMLJIŠNOKNJIŽNO PRAVO OPĆENITO .....	8
5.	POJAM I FUNKCIJA ZEMLJIŠNIH KNJIGA.....	10
5.1.	OSNIVANJE ZEMLJIŠNE KNJIGE .....	10
5.2.	NAČIN VOĐENJA ZEMLJIŠNIH KNJIGA.....	12
6.	SASTAV ZEMLJIŠNE KNJIGE .....	13
6.1.	GLAVNA KNJIGA .....	13
6.1.1	ZEMLJIŠNOKNJIŽNO TIJELO .....	14
6.1.2	POSJEDOVNICA .....	14
6.1.3	VLASTOVNICA .....	16
6.1.4	TERETOVNICA .....	16
6.1.5	PODULOŽAK .....	18
6.2.	ZBIRKA ISPRAVA .....	18
6.3.	ZBIRKA KATASTARSKIH PLANOVA.....	18
6.4.	ZBIRKA ZEMLJIŠNOKNJIŽNIH RJEŠENJA.....	19
6.5.	POMOĆNI PROPISI ZEMLJIŠNIH KNJIGA .....	20
6.6.	DNEVNIK ZEMLJIŠNOKNJIŽNOG PODNESKA .....	20
7.	EOP-ZEMLJIŠNA KNJIGA.....	21
7.1.	SASTAV EOP-ZEMLJIŠNE KNJIGE .....	21

7.1.1	GLAVNA KNJIGA.....	21
8.	UPIS U ZEMLJIŠNE KNJIGE .....	23
8.1.	VRSTE UPISA U ZEMLJIŠNU KNJIGU .....	24
8.1.1	UKNJIŽBA .....	24
8.1.2	PREDBILJEŽBA .....	24
8.1.3	ZABILJEŽBA .....	26
8.2.	PRIJAVE I PRIGOVORI .....	26
9.	ZAJEDNIČKI INFORMACIJSKI SUSTAV ZEMLJIŠNIH KNJIGA I KATASTRA ..	29
10.	ZEMLJIŠNE KNJIGE U ZEMLJAMA EU-a .....	30
10.1.	BELGIJA .....	30
10.2.	ČEŠKA .....	30
10.3.	NJEMAČKA .....	30
10.4.	IRSKA .....	31
10.5.	LUKSEMBURG.....	32
10.6.	LITVA .....	32
10.7.	MAĐARSKA .....	32
10.8.	NIZOZEMSKA .....	33
10.9.	POLJSKA .....	33
10.10.	FRANCUSKA .....	34
10.11.	SLOVENIJA.....	34
10.12.	ITALIJA .....	35
11.	ZAKLJUČAK .....	36

## TABLE OF CONTENTS:

1.	INTRODUCTION.....	1
2.	HISTORY OF LAND REGISTERS .....	2
3.	PRINCIPLES OF LAND REGISTER LAW .....	4
3.1.	PRINCIPLE OF PUBLICITY .....	4
3.2.	PRINCIPLE OF TRUST .....	4
3.3.	PRINCIPLE OF REALITY .....	5
3.4.	PRINCIPLE OF COMPLETENESS .....	5
3.5.	PRINCIPLE OF SPECIALIZATION .....	5
3.6.	PRINCIPLE OF TRANSPARENCY .....	5
3.7.	PRINCIPLE OF LEGALITY .....	6
3.8.	PRINCIPLE OF CONSENT .....	6
3.9.	PRINCIPLE OF REGISTRATION OR CONSTITUTIVENESS.....	6
3.10.	PRINCIPLE OF PRIORITY .....	7
4.	LAND REGISTER LAW IN GENERAL.....	8
5.	CONCEPT AND FUNCTION OF LAND REGISTERS .....	10
5.1.	ESTABLISHMENT OF THE LAND REGISTER .....	10
5.2.	METHOD OF MAINTAINING LAND REGISTERS .....	12
6.	STRUCTURE OF THE LAND REGISTER .....	13
6.1.	MAIN REGISTER .....	13
6.1.1	LAND REGISTER BODY .....	14
6.1.2	PROPERTY REGISTER .....	14
6.1.3	PROPRIETORSHIP REGISTER.....	16
6.1.4	CHARGERS REGISTER .....	16
6.1.5	SUBSECTION .....	18
6.2.	COLLECTION OF DEEDS .....	18
6.3.	COLLECTION OF CADASTRAL PLANS .....	18
6.4.	COLLECTION OF LAND REGISTER DECISIONS.....	19
6.5.	SUPPLEMENTARY REGULATIONS OF LAND REGISTERS .....	20
6.6.	LAND REGISTER APPLICATION LOG .....	20
7.	ELECTRONIC LAND REGISTER.....	21
7.1.	COMPOSITION OF THE ELECTRONIC LAND REGISTER.....	21
7.1.1	MAIN REGISTER .....	21



8.	ENTRY IN THE LAND REGISTER .....	23
8.1.	TYPES OF ENTRIES IN THE LAND REGISTER .....	24
8.1.1	REGISTRATION.....	24
8.1.2	PRENOTATION.....	24
8.1.3	ANNOTATION .....	26
8.2.	NOTIFICATIONS AND OBJECTIONS .....	26
9.	JOINT INFORMATION SYSTEM OF LAND REGISTERS AND CADASTRE. ....	29
10.	LAND REGISTERS IN EU COUNTRIES .....	30
10.1.	BELGIUM.....	30
10.2.	CZECH REPUBLIC.....	30
10.3.	GERMANY.....	30
10.4.	IRELAND .....	31
10.5.	LUXEMBOURG.....	32
10.6.	LITHUANIA .....	32
10.7.	HUNGARY .....	32
10.8.	NETHERLANDS .....	33
10.9.	POLAND.....	33
10.10.	FRANCE .....	34
10.11.	SLOVENIA .....	34
10.12.	ITALY .....	35
11.	CONCLUSION.....	36

# 1. UVOD

U današnjem svijetu, gdje vlasništvo nad nekretninama i prava na zemljištu često igraju ključnu ulogu u gospodarskom i pravnom prometu, razumijevanje sustava vođenja zemljišnih knjiga i načela zemljišnoknjižnog prava postaje iznimno važno. Razvoj zemljišnih knjiga u Hrvatskoj ima duboke korijene te prati povijesne promjene pravnih sustava i kultura. Počeci evidencije vlasništva datiraju iz antičkog doba, a moderni se koncept oblikovao u srednjem vijeku u Europi. Uvođenje zemljišnih knjiga u Hrvatsku počelo je 1850. s Provizornom naredbom koja je uspostavila temeljne principe. Ključan trenutak bio je Gruntovni red iz 1855., postavivši načela konstitutivnosti, prvenstva, javnosti i pouzdanosti. Uvođenjem Gruntovnog reda stvoreni su napisnici za svaku katastarsku općinu, koji su kasnije preneseni u zemljišnoknjižne uloške, formirajući suvremeni sustav zemljišnih knjiga.

Temeljni je cilj rada obrazložiti sastav zemljišnih knjiga. Zemljišna knjiga sastoji se od dvije knjige: glavne knjige i zbirke isprava. Najvažniji dio zemljišnih knjiga jest glavna knjiga jer se u njoj provodi upis nekretnina, sve promjene na nekretninama te upisi stvarnih i sporednih knjižnih prava povezanih s nekretninama i njihove promjene. Drugi dio zemljišnih knjiga jest zbirka isprava, koja se sastoji od isprava provedenih u glavnoj knjizi, točnije kronološki poredanih izvornika i ovjerenih prijepisa svih isprava na temelju kojih je izvršen upis u glavnu knjigu.

Kroz ovaj rad dublje se istražuje svijet zemljišnih knjiga i načela zemljišnoknjižnog prava kako bi se bolje razumjela njihova važnost u suvremenom društvu. Zemljišne knjige, kao temeljni registar koji prati promet nekretninama, pružaju osnovne informacije o vlasništvu, pravima na nekretninama i njihovim opterećenjima. Zemljišne su knjige javni registri u koje se upisuju nekretnine, stvarna prava koja se ostvaruju na tim nekretninama te sporedna prava i odnosi relevantni za pravni promet nekretnina. Za vođenje zemljišnih knjiga nadležni su zemljišnoknjižni odjeli općinskih sudova, koji se još nazivaju gruntovnice. U gruntovnicama stranke imaju pravo podnijeti podatke važne za upis u zemljišne knjige, detaljno pregledati zemljišne knjige, zahtijevati ispise i prijepise zemljišnih knjiga.

Načela zemljišnoknjižnog prava predstavljaju kamen temeljac zakonodavnog okvira kojim se regulira upis i evidentiranje zemljišnoknjižnih informacija. Analizirat ćemo osnivanje, vođenje i sastav zemljišnih knjiga te razmotriti vrste upisa i postupke koji se primjenjuju. Također ćemo se dotaknuti modernih aspekata zemljišnih knjiga, uključujući elektroničke oblike i informacijske sustave.

Ovaj završni rad temelji se na detaljnom istraživanju sastava zemljišnih knjiga, načela zemljišnoknjižnog prava i načinu vođenja zemljišnih knjiga. Razmatrat ćemo važnost ovih registara te uspoređivati njihove karakteristike u nekoliko država članica Europske unije.

Na kraju, zaključak ovog rada sažet će ključne spoznaje i istaknuti važnost zemljišnih knjiga kao temelja za siguran i transparentan promet nekretninama te kao osnove za pravnu sigurnost u pravnom prometu.

## 2. POVIJEST ZEMLJIŠNIH KNJIGA

Povijest zemljišnih knjigaproteže se daleko u prošlost te se razvijala kroz različite pravne sustave i kulture. Najraniji oblici evidencije vlasništva zemljišta pojavili su se još u vrijeme antičkog Rima i Egipta. Moderniji koncept zemljišnih knjiga razvio se u srednjem vijeku na području Europe.

U srednjovjekovnoj Europi vlasništvo nad zemljištem bilo je raspršeno te su se često javljali sporovi oko prava vlasništva. Da bi se riješio problem evidencije vlasništva, neke su zemlje počele stvarati registre zemljišnih vlasništva. S vremenom su se ti registri razvijali te su postajali sve sadržajni i precizniji. Sredinom 19. stoljeća zemljišne knjige uvedene su na područje današnje Hrvatske. Uvođenjem zemljišnih knjiga prihvatilo se načelo konstitutivnosti upisa na temelju pravnog posla. Načelo konstitutivnosti odnosi se na promjene vlasništva ili drugih stvarnih prava na nekretninama te naglašava da prava nad nekretninama ne postoje u potpunosti sve dok se ne evidentiraju u zemljišne knjige. Ovo je načelo važno za osiguranje transparentnosti, pravne sigurnosti i zaštite vlasničkih prava na nekretninama. Uvođenje zemljišnih knjiga u Hrvatsku počelo je 29. rujna 1850., kada je austrijska vlada izdala akt Provizorna naredba o gruntovnim i intabulacionim knjigama kod kotarskih sudova u krunovima Hrvatskoj i Slavoniji. To je ujedno prvi akt kojim se na našem području reguliralo zemljišnoknjižno pravo. Taj je akt služio za utvrđivanje posjedovnog i pravnog stanja zemljišta, odnosno kao priprema za osnivanje gruntovnice. Utvrđivanje posjedovnog stanja nekretnina bilo je u nadležnosti zemljovidnih povjerenstava. Zemljovidno povjerenstvo sastojalo se od jednog člana područnog katastarskog suda te jednog ili dvaju gruntovnih aktuara, od kojih je jedan bio predsjednik povjerenstva. Funkcija povjerenstva bila je da na području svake porezne općine evidentira posjedovno stanje i posjednika. Određivanje zemljišta provodilo se s obzirom na stare gradske knjige, prema vlastelinskim operatima, poreznim knjigama itd. Povjerenstvo je imalo ovlasti da tijekom lokalizacije radi nacрте ili mape bez geometarske izmjere, zbog čega kao takve nisu bile pouzdane.<sup>1</sup>

Ključni trenutak u osnivanju gruntovnice bio je Gruntovni red koji je nastao 12. prosinca 1855. Temeljio se na Općem građanskom zakonu te je sadržavao pravne norme povezane sa stjecanjem, promjenom i ukidanjem zemljišnih prava. Gruntovni red tada je bio jedinstveni zbornik zemljišnog prava za Hrvatsku te je služio kao pravna osnova za sve kasnije zemljišne propise. Bio je na snazi sve do 1931. te je uvelike pridonio daljnjem razvoju zemljišnog prava. Ozakonio je načelo konstitutivnosti upisa, legalizirao načelo prvenstva upisa te je uveo načelo javnosti i pouzdanosti u istinitost upisa. Uvođenjem Gruntovnog reda nije završeno uvođenje gruntovnice. Godine 1863. nastao je katastar te su se tek tada mogle provoditi odredbe Gruntovnog reda za sastavljanje gruntovnih napisnika (kasnije uložaka). Taj je zakon obrađivao zadužno vlasništvo, plemićka dobra, vlasništvo nad stanovima itd.

Propisi koji su prethodili Gruntovnom redu bile su naredbe Ministarstva pravosuđa iz 1853. za prethodne radnje za osnivanje gruntovnice, napatuk o izvođenju gruntovnih predradnji, o

---

<sup>1</sup> Ružička, B.: *Zemljišne knjige*, priredio Bruno Ružička; redakтура Ljerka Abramović, Informator br. 4232, Zagreb, 1994., str. 2.

izvođenju napatka o lokalizaciji te 1855. napatk o sastavljanju i vođenju gruntovnih napisnika.

Zakon o sastavljanju gruntovnih uložaka izdan 1876. uredio je način prijenosa podataka iz gruntovnih napisnika u zemljišnoknjižne uloške, kao i osnivanje današnje zemljišne knjige nastale između 1880. i 1900. Prema Gruntovnom redu, mjesno izvidno povjerenstvo dolazilo je na lokaciju i sastavljalo mjesno-izvidni zapisnik. U mjesno-izvidni zapisnik upisivao se naziv mjesta na kojem se nekretnina nalazi, opis nekretnine po izgledu i kulturi, rudina parcele (općepoznat naziv gdje se zemljište nalazi), posjednik i svi tereti ako ih je bilo. Nakon isteka roka za prigovor sastavljao se napisnik. Napisnik se radio tako da bi se cijeli arak papira podijelio na tri stupca. Iz svakog izvidnog zapisnika sastavljao se samo jedan napisnik. Na prvu stranu napisnika upisivalo se ime, prezime i nadimak posjednika, nakon toga su se upisivala zemljišnoknjižna tijela, koja su se označavala rimskim brojevima, zatim čestice koje su se označavale brojem, nazivom kulture i rudine te na kraju naznakom površine. Ta stranica napisnika naziva se posjedovnica te se označava slovom A. Druga stranica napisnika sadržavala je promjene na nekretninama nastale nakon sastavljanja napisnika te se označavala slovom B. Treći list napisnika označavao se slovom C te su se na njega upisivali tereti, zbog čega je dobio naziv teretovnica. Prepisivanjem sadržaja napisnika u zemljišnoknjižne uloške nastala je zemljišna knjiga te se za svaku katastarsku općinu osnovala jedna zemljišna knjiga.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Ružička, B.: *Zemljišne knjige*, priredio Bruno Ružička; redaktura Ljerka Abramović, Informator br. 4232, Zagreb, 1994., str. 2.

### **3. NAČELA ZEMLJIŠNOKNJIŽNOG PRAVA**

Načela zemljišnoknjižnog prava predstavljaju temeljne smjernice po kojima se vodi pravni sustav povezan sa zemljišnim knjigama i upisom prava na nekretnine. Cijeli institut gruntovnice utemeljen je tim načelima. U načela zemljišnoknjižnog prava ubrajaju se: načelo javnosti, načelo povjerenja, načelo stvarnosti, načelo potpunosti, načelo specijalnosti, načelo konsenza, načelo legaliteta te načelo upisa i prvenstva.<sup>3</sup>

#### **3.1. NAČELO JAVNOSTI**

Načelo javnosti zemljišnoknjižnog upisa označava da su zemljišne knjige i sve informacije o pravima na nekretninama koje se u njima nalaze javno dostupne i otvorene za pregled svim zainteresiranim stranama. Svatko ima pravo uvida u zemljišne knjige i pomoćne propise te zbog toga zemljišne knjige, izvaci, ispisi i prijepisi iz zemljišne knjige imaju pravnu važnost i snagu javnih isprava te se smatraju vjerodostojnim i pouzdanim dokumentima. Načelo javnosti možemo gledati s formalnog i materijalnog aspekta.

Formalna strana ovog načela očituje se u tome da je svima dozvoljen uvid u zemljišne knjige i sve pomoćne propise. Dakle, svima je dopušteno u nazočnosti voditelja zemljišnih knjiga razgledavanje, uzimanje prijepisa, ispisa i gruntovnih izvadaka bez postojanja pravnog interesa.

Materijalna strana načela javnosti očituje se u tome da se zemljišne knjige smatraju vjerodostojnima u smislu istinitosti i potpunosti svojeg sadržaja. Fiktira se da je pravno stanje nekretnina onakvo kakvo je evidentirano u zemljišnim knjigama, ali to ne ide u korist onome tko zna da je sadržaj zemljišnih knjiga nepotpun ili neistinit.<sup>4</sup>

#### **3.2. NAČELO POVJERENJA**

Načelo povjerenja djelomično je povezano s načelom javnosti. Svaki subjekt pravnog odnosa koji postupi pošteno može se uzdati u istinitost zemljišnih knjiga i da ono što je upisano u zemljišne knjige zaista postoji, a ono što nije upisano ne postoji. Poznavanje stanja u zemljišnim knjigama neoboriva je predmnijeva, dakle nitko se ne može pozvati na činjenicu da nije znao stanje zemljišnih knjiga. Načelo povjerenja odnosi se na nepoznavanje izvanknjižnog stanja te se na povjerenje u zemljišne knjige može pozvati i biti pravno zaštićena samo ona osoba koja nije znala niti je s obzirom na okolnosti imala razloga posumnjati u vjerodostojnost zemljišnih knjiga. Osoba koja je postupala u dobroj vjeri bit će pravno zaštićena, stoga onaj koji je stekao knjižno pravo postupajući s povjerenjem u

---

<sup>3</sup> Klarić, P., Vedriš, M.: *Građansko pravo*, Narodne novine, Zagreb, 2014., str. 312.

<sup>4</sup> Klarić, P., Vedriš, M.: *Građansko pravo*, Narodne novine, Zagreb, 2014., str. 312.

zemljišne knjige stekao ga je bez tereta koji nisu bili upisani ni predloženi u trenutku predaje zahtjeva za upis.<sup>5</sup>

### **3.3. NAČELO STVARNOSTI**

Prema načelu stvarnosti, objekt su upisa u zemljišne knjige nekretnine i stvarna prava na njima. Iznimno se mogu upisati i određena obvezna prava poput najma, zakupa, koncesije itd. Kada se određena obvezna prava upišu u zemljišnu knjigu, djeluju prema svima jednako kao i stvarna prava.<sup>6</sup>

### **3.4. NAČELO POTPUNOSTI**

Načelo potpunosti zemljišnih knjiga označava da zemljišne knjige moraju sadržavati sve pravno relevantne informacije o pravima na nekretninama, vrsti i veličini nekretnine, vlasniku i eventualnim teretima koji postoje na tim nekretninama. Ovim se načelom nastoji stvoriti sveobuhvatan pregled pravnih odnosa povezanih s nekretninama kako bi strane imale potpune informacije o pravnom statusu nekretnina te kako bi se osigurala transparentnost u pravnom prometu nekretnina.<sup>7</sup>

### **3.5. NAČELO SPECIJALNOSTI**

Načelospecijalnosti naziva se i načelom određenosti. Načelo specijalnosti u zemljišnoknjižnom pravu ističe da svaki upis u zemljišnoj knjizi čini samostalnu i jasno definiranu pravnu cjelinu. To znači da je svako zemljišnoknjižno tijelo upisano u poseban zemljišnoknjižni uložak te da je svaki upis određen prema vrsti i sadržaju. Primjerice, kod upisa založnog prava mora biti naznačen novčani iznos za koji se zasniva to založno pravo na nekretnini, u slučaju prava služnosti potrebno je detaljno opisati sadržaj služnosti itd. Takva precizna organizacija podataka pri upisupomaže osigurati jasnoću, preglednost i pravnu sigurnost svakog pojedinog upisa u zemljišnoknjižnim evidencijama te se olakšava svim stranama da točno razumiju pravne odnose povezane sa svakom pojedinačnom nekretninom.<sup>8</sup>

### **3.6. NAČELO PREGLEDNOSTI**

Načelo preglednosti u biti zahtijeva da se zemljišne knjige organiziraju i održavaju na način koji svima omogućava lagan i brz pristup informacijama o upisanim nekretninama i stvarnim pravima na njima. Ovo se načelo postiže primjenom sustava realnih folija i raznim tehničkim mjerama poput nedopuštanjem precrtavanja, brisanja i slično te uvođenjem EOP-zemljišne

---

<sup>5</sup> Klarić, P., Vedriš, M.: *Građansko pravo*, Narodne novine, Zagreb, 2014., str. 313.

<sup>6</sup> Klarić, P., Vedriš, M.: *Građansko pravo*, Narodne novine, Zagreb, 2014., str. 313.

<sup>7</sup> Klarić, P., Vedriš, M.: *Građansko pravo*, Narodne novine, Zagreb, 2014., str. 314.

<sup>8</sup> Klarić, P., Vedriš, M.: *Građansko pravo*, Narodne novine, Zagreb, 2014., str. 314.

knjige.<sup>9</sup> Realne folije su fizički odvojeni dokumenti koji sadrže informacije o pojedinačnim nekretninama i povezanim pravima, čime se omogućava jednostavno i brzo pretraživanje i razumijevanje pravnog statusa svake nekretnine. Sustavom realnih folijaosigurava se transparentnost i olakšava pristup informacijama vezanim za nekretninama. Važnost načela preglednosti očituje se u tome da zemljišne knjige moraju biti organizirane na svima jednostavan i razumljiv način pregleda informacija o pravima na nekretninama, što je iznimno važno za provođenje pravnog prometa nekretninama.

### **3.7. NAČELO LEGALITETA**

Načelo legaliteta zemljišnih knjiga označava da sud prema svojoj službenoj dužnosti mora paziti na valjanost svih zakonom određenih pretpostavki za upis u zemljišne knjige. Sve radnje povezane s upisima i vođenjem zemljišnih knjiga moraju se provoditi u skladu s propisanim normama kako bi se osigurala valjana evidencija prava na nekretninama. Ovim načelom pridonosi pravnoj sigurnosti i integritetu zemljišnoknjižnog sustava tako da se sva prava i tereti evidentiraju i vode na propisan način.

### **3.8. NAČELO KONSENZA**

Prema načelu konsenza upisi u zemljišne knjige mogu se izvršiti isključivo na temelju suglasnosti osobe čije se zemljišnoknjižno pravo prenosi, ukida ili ograničava, kao i osobe koja stječe to pravo. Upravo zbog toga što se svi upisi ili promjene u zemljišnim knjigama mogu izvršiti samo uz prethodni pristanak ili suglasnost strana uključenih u te upise ili promjene, ovim se načelom pridonosi zaštiti interesa svih uključenih strana i osigurava se pravna sigurnost zemljišnoknjižnog sustava.<sup>10</sup>

### **3.9. NAČELO UPISA ILI KONSTITUTIVNOSTI**

Načelo upisa podrazumijeva da se stvarna prava na nekretninama mogu steći samo upisom u zemljišne knjige, preciznije u glavnu knjigu. Za stjecanje stvarnih prava na nekretninama potreban je tzv. modus, odnosno način stjecanja, a to je upis. Možemo reći da upis ima konstitutivno značenje. Načelo upisa ne može se potpuno provesti jer se ne odnosi na nekretnine koje nisu upisane u zemljišne knjige, ali ipak postoje slučajevi izvanknjižnog stjecanja prava vlasništva i služnosti. Načelo konstitutivnosti najbolje se može provesti kod založnog prava (hipoteke) na nekretninama. Upisom u zemljišne knjige formalno se priznaju i evidentiraju prava na nekretnini, čime se osigurava pravna ispravnost i zaštita tih prava.<sup>11</sup>

---

<sup>9</sup> Klarić, P., Vedriš, M.: *Građansko pravo*, Narodne novine, Zagreb, 2014., str. 314.

<sup>10</sup> Klarić, P., Vedriš, M.: *Građansko pravo*, Narodne novine, Zagreb, 2014., str. 314.

<sup>11</sup> Klarić, P., Vedriš, M.: *Građansko pravo*, Narodne novine, Zagreb, 2014., str. 314.

### **3.10. NAČELO PRVENSTVA ILI PRIORITETA**

Pravni učinak upisa, prema načelu prioriteta, ravnase prema njegovu prvenstvenom redu. Prvenstveni red računa se od trenutka predaje zahtjeva za upis, odnosno od trenutka kada je taj zahtjev za upis stigao zemljišnoknjižnom sudu. Načelo prvenstva ili prioriteta zemljišnih knjiga naglašava da u slučaju konflikta između različitih upisa ili prava na istoj nekretnini prednost ima onaj upis ili pravo koji je prvi evidentiran u zemljišnoj knjizi. Ovo načelo osigurava da se u slučaju sukoba među pravima ili teretima na nekretnini prednost daje onom pravu koje je prvo uneseno u knjigu. Da bi se znalo odrediti prvenstveni red upisa, potrebno je evidentirati dan, sat i minutu dolaska podneska sa zahtjevom za upis na sud u zemljišnoknjižni odjel. U slučaju da podnesci dođu u isto vrijeme, imaju isti red prvenstva. Ako se zahtjevi sadržajno isključuju, stranke moraju riješiti koji upisi ostaju, a koji se brišu te to mogu učiniti sporazumom ili putem suda.



## 4. ZEMLJIŠNOKNJIŽNO PRAVO OPĆENITO

Kako bi stvarna prava djelovala prema svima, moraju biti vidljiva izvana. Još u dalekoj prošlosti zahtijevalo se da se pravni poslovi povezani s nekretninama objavljuju, što je dovelo do potrebe za stvaranjem javnih evidencija o nekretninama. U okviru bivše Ugarske, Hrvatske i Slavonije, pravni poslovi povezani s nekretninama obavljani su javno, pred svjedocima i uz pečat, od najranijih vremena. U županijama i gradovima vodili su se tzv. *libri intabulationum*, u koje su se bilježili dugovi povezani s plemićkim dobrima, no ti zapisi i dalje nisu imali status zemljišnih knjiga u punom pravnom smislu. Tijekom povijesti razvile su se zemljišne knjige kakve danas poznajemo, posebice na području bivše Austro-Ugarske Monarhije. Prije 150 godina te su zemljišne knjige prenesene na područje današnje Hrvatske.<sup>12</sup>

Zemljišnoknjižno pravo, poznato i kao pravo vlasništva nekretnina, jest pravni sustav koji regulira vlasništvo, posjedovanje i prava povezana s nekretninama kao što su zemljišta, stanovi, kuće i druge građevine. Glavna je svrha zemljišnoknjižnog prava osigurati sigurnost i jasnoću vlasničkih prava te pružiti zaštitu od nepravilnih upisa i osporavanja prava na nekretninama. Osnovni element zemljišnoknjižnog prava jest zemljišna knjiga, javni registar u kojem se bilježe pravni odnosi povezani s nekretninama. U zemljišnoj knjizi upisuju se podaci o vlasnicima, teretima (hipoteke, zalozi i druga ograničenja), granicama i drugim pravima koja se odnose na određenu nekretninu. Ovaj registar omogućuje transparentnost i dokaz o vlasničkim pravima, čime se smanjuje rizik od mogućih sporova.

Zemljišnoknjižno pravo, u objektivnom smislu, obuhvaća skup pravnih pravila kojima se uređuje upisivanje nekretnina, svih prava na njima te pravno relevantnih činjenica i osobnih odnosa povezanih s nekretninama u posebno formirane registre, odnosno zemljišne knjige. Također regulira pravne odnose među pravnim subjektima koji proizlaze iz tih upisa. U subjektivnom smislu zemljišnoknjižno pravo predstavlja skup ovlaštenja koja pripadaju subjektima pravnih odnosa povezanih s nekretninama upisanima u zemljišne knjige, u skladu s pravilima zemljišnoknjižnog prava u objektivnom smislu. Pravila zemljišnoknjižnog prava mogu se podijeliti na dva glavna područja: materijalno knjižno pravo i procesno (formalno) zemljišnoknjižno pravo.<sup>13</sup>

Materijalno zemljišnoknjižno pravo obuhvaća skup pravnih pravila koja reguliraju pretpostavke za provođenje upisa u zemljišne knjige te pravne posljedice tih upisa u vezi sa stjecanjem, promjenom i prestankom stvarnih prava na nekretninama. S druge strane, formalno zemljišnoknjižno pravo sastoji se od pravila koja reguliraju pretpostavke i posljedice procesnih aktivnosti u postupcima zemljišnoknjižnih stvari. To uključuje pravila o načinu podnošenja zahtjeva i provođenju različitih upisa u zemljišne knjige, kao i pravila kojima se uređuju organizacijska tijela koja vode zemljišnoknjižni postupak, odnosno zemljišnoknjižni sudovi. Ova dva područja zajedno čine sustav zemljišnoknjižnog prava, osiguravajući transparentnost, sigurnost i zaštitu prava povezanih s nekretninama, te olakšavaju pravne odnose između stranaka koje su uključene u zemljišnoknjižne postupke.

---

<sup>12</sup> Crnić, J., Končić, A., Kontrec, D.: *Osnivanje, obnavljanje, dopunjavanje i preoblikovanje zemljišne knjige*, Novi informator d.o.o., Zagreb, 2005., str. 11–12.

<sup>13</sup> Pichler, D.: *Novo zemljišnoknjižno uređenje*, Sveučilište Josipa Jurja Strossmayera u Osijeku, Pravni fakultet Osijek, Osijek, 2022., str.10.

Najvažniji su pravni izvori zemljišnoknjižnog prava u Republici Hrvatskoj:

- 1) Zakon o zemljišnim knjigama<sup>14</sup>
- 2) Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima<sup>15</sup>
- 3) Pravilnik o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (Zemljišnoknjižni poslovnik)<sup>16</sup>.

Zakonom o zemljišnim knjigama regulira se ustrojstvo, uređenje, vođenje i čuvanje zemljišnih knjiga te se određuju predmeti i vrste upisa u te knjige. Također se regulira vođenje zemljišnoknjižnih postupaka. Ovaj zakon osigurava pravnu sigurnost u vezi s nekretninama, omogućava transparentnost vlasničkih prava, tereta i granica nekretnina te olakšava pravne postupke i odnose koji supovezani s nekretninama.

Dodatni su pravni izvori zemljišnoknjižnog prava: Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina<sup>17</sup>, Zakon o gradnji<sup>18</sup>, Zakon o prostornom uređenju<sup>19</sup> te drugi propisi koji uređuju posebne stvarnopravne odnose na nekretninama, privatnopravne i javnopravne odnose.<sup>20</sup>

---

<sup>14</sup> Objavljeno u Narodnim novinama 63/19, 128/22

<sup>15</sup> Objavljeno u Narodnim novinama 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17

<sup>16</sup> Objavljeno u Narodnim novinama 81/97, 109/02, 123/02, 153/02, 14/05, 60/10, 55/2013, 63/2019, 128/2022

<sup>17</sup> Objavljeno u Narodnim novinama 112/2018

<sup>18</sup> Objavljeno u Narodnim novinama 153/13, 20/17, 39/19, 125/19

<sup>19</sup> Objavljeno u Narodnim novinama 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23

<sup>20</sup> Pichler, D.: *Novo zemljišnoknjižno uređenje*, Sveučilište Josipa Jurja Strossmayera u Osijeku, Pravni fakultet Osijek, Osijek, 2022. str. 11–12.

## 5. POJAM I FUNKCIJA ZEMLJIŠNIH KNJIGA

Stvarna prava na nekretninama nisu sama po sebi vidljiva na prvi pogled pa se zbog toga javila potreba za stvaranjem zemljišnih knjiga koje takva prava čine vidljivima. Zemljišne knjige, poznate i pod nazivom gruntovnica, javne su knjige (registri) u koje se upisuju podaci o pravnom statusu nekretnina koji su važni za pravni promet. U tim se knjigama vode upisi o nekretninama, vlasništvu i drugim stvarnim pravima na tim nekretninama, kao i drugim pravnim odnosima i činjenicama povezanima s pravnim prometom nekretnina. Gruntovnice vode općinski sudovi te sudovi prvog stupnja, a unutar njih poslove vođenja zemljišnih knjiga obavljaju zemljišnoknjižni odjeli kako bi se omogućila pravna sigurnost prometa nekretninama. Također, utvrđuju redoslijed upisa prava u zemljišne knjige i redoslijed njihova ostvarivanja.<sup>21</sup>

Zemljišne knjige imaju više funkcija. Služe za evidentiranje, zaštitu, ostvarivanje, stjecanje, promjenu i ukidanje stvarnih prava na nekretninama te za osiguravanje povjerenja u pravnom prometu nekretnina. Kroz upise u zemljišnim knjigama stvarna prava na nekretninama uspostavljaju se putem pravnih poslova, što je poznato kao akvizicijska funkcija tih knjiga. Zemljišne knjige također imaju publicitetnu funkciju, obavještavajući sve o prisutnosti prava na određenoj nekretnini u korist određenih subjekata. Ova publicitetna funkcija omogućuje široj javnosti uvid u pravno stanje nekretnina. Najvažnija funkcija zemljišnih knjiga jest zaštita povjerenja u pravnom prometu nekretnina. Ovisno o točnosti i potpunosti podataka u tim knjigama, osobe koje su stekle prava na nekretninama pouzdaju se u te podatke, što je ključno za očuvanje pravne sigurnosti.<sup>22</sup>

Zemljišne knjige temelje se na podacima iz katastra o izmjeri zemljišta. Katastar zemljišta je sustav koji sadrži informacije o zemljištu, kao što su njegov položaj, oblik, površina, vlasništvo i način iskorištavanja, te druge bitne podatke. Budući da se zemljišne knjige temelje na tim podacima, važno je da oznake katastarskih čestica budu usklađene s njihovim oznakama u katastru zemljišta. Zemljišni katastar upotrebljavase za razne potrebe, uključujući gospodarske, upravne, statističke i druge svrhe koje su važne za izradu poslovnih planova i zemljišnih knjiga. Također ima važnu ulogu u utvrđivanju katastarskog prihoda. U zemljišnim knjigama potrebno je naznačiti katastarske brojeve čestica te izgrađenost zemljišta, a tijela koja vode katastar i zemljišne knjige moraju biti koordinirana te se moraju međusobno obavijestiti o svim promjenama koje se odnose na zemljište.<sup>23</sup>

### 5.1. OSNIVANJE ZEMLJIŠNE KNJIGE

Kod osnivanja zemljišne knjige odluku o otvaranju zemljišne knjige ili dijela zemljišne knjige donosi predsjednik suda ili sudac ovlašten za tu svrhu. Odluka se donosi kada se sastave svi zemljišnoknjižni ulošci za koje se provodio postupak. Nakon donošenja te odluke zemljišna

---

<sup>21</sup> Klarić, P., Vedriš, M.: *Građansko pravo*, Narodne novine, Zagreb, 2014., str. 304.

<sup>22</sup> Josipović, T.: *Priručnik za pravnu edukaciju iz zemljišnoknjižnog prava*, Narodne novine, Zagreb, 2005., str. 77.

<sup>23</sup> Klarić, P., Vedriš, M.: *Građansko pravo*, Narodne novine, Zagreb, 2014., str. 305.

knjiga smatra se obnovljenom, dok se stara zemljišna knjiga, knjiga položenih ugovora i karton zemljišta zatvaraju u onom dijelu u kojem je otvorena nova knjiga.<sup>24</sup>

Razdoblje između sastavljanja zemljišnoknjižnog uloška i otvaranja zemljišne knjige može potrajati neko vrijeme. Zemljišne su knjige dinamične i promjene se događaju gotovo svakodnevno. Nekretnine se prodaju, razdvajaju se suvlasništva, grade se novi objekti, ljudi umiru i prenose svoje vlasništvo na nasljednike. Zbog toga je iznimno važno da se održava ažuriranje već sastavljenih uložaka tako da se u njih upisuju sve promjene koje su provedene u postojećim zemljišnim knjigama, knjigama položenih ugovora i kartonima zemljišta.<sup>25</sup> Takvim se sustavom osigurava bolja organizacija, točnost i ažurnost informacija u zemljišnim knjigama, čime se održava pouzdanost zemljišnih knjiga.

Ako je u postojećoj zemljišnoj knjizi došlo do promjene, a tasepromjenane može provesti do otvaranja zemljišne knjige, tada će se zadržati stanje koje je utvrđeno na raspravi za sastavljanje uloška. Također, u novosastavljeni uložak bit će prenesena plomba, a nakon otvaranja zemljišne knjige nadležni će službenik po službenoj dužnosti upisati zabilježbu o prijavi ili prigovoru koji se odnosi na tu promjenu. Sve aktivne plombe prenose se u novu knjigu. Međutim, ako se prijedlogu za promjenu ne može udovoljiti zbog stanja u novoj zemljišnoj knjizi, taj će se prijedlog smatrati prijavom za upis u ispravnom postupku.<sup>26</sup> Time se osigurava da se sve plombe i promjene pažljivo evidentiraju, a ako se promjena ne može provesti u skladu s trenutačnim stanjem zemljišne knjige, aktivira se prijava za buduće promjene koje će se obraditi u skladu s propisima. Tako se osigurava da se sve relevantne informacije povezane s promjenama u vlasništvu ili eventualnim teretima na nekretninama pravilno evidentiraju i bilježe u zemljišnim knjigama kako bi se održala točnost i ažurnost podataka u zemljišnim knjigama.

Kako je navedeno, nova zemljišna knjiga može se otvoriti u cijelosti ili u dijelovima. Kada se otvara u dijelovima, odluka o otvaranju uključuje popis čestica koje su obuhvaćene otvaranjem te zemljišne knjige. U praksi se često primjenjuje otvaranje zemljišnih knjiga po tzv. zonama, što znači da se obnova i otvaranje novih zemljišnih knjiga provode postupno, područje po područje, kako bi se očuvala točnost i ažuriranost informacija u svim dijelovima knjige.<sup>27</sup> Takav model rada donosi više prednosti. Na primjer, stranke znatno kraće čekaju između sastavljanja zemljišnoknjižnog uloška i otvaranja zemljišne knjige. Sud ne mora istodobno održavati „staru” i „novu” knjigu u otvorenom dijelu, a prijave i prigovori u ispravnom postupku dolaze u manjem obujmu. S obzirom na to da postupak obnove zemljišnih knjiga može biti dugotrajan, rad u zonama omogućava brže stavljanje u primjenu barem dijela katastarskog operata i zemljišne knjige. To u konačnici barem djelomičnopridonosi povećanju pravne sigurnosti.

---

<sup>24</sup>Zakon o zemljišnim knjigama, čl. 19., NN 63/19, 128/22.

<sup>25</sup> Končić, A.M.: *Pravni promet nekretnina tijekom postupka osnivanja ili obnove zemljišnih knjiga*, Novi Informator, Zagreb, 2011., str. 6.

<sup>26</sup> Zakon o zemljišnim knjigama, čl. 193., NN 63/19, 128/22,

<sup>27</sup> Končić, A.M.: *Pravni promet nekretnina tijekom postupka osnivanja ili obnove zemljišnih knjiga*, Novi Informator, Zagreb, 2011., str. 6.

## 5.2. NAČIN VOĐENJA ZEMLJIŠNIH KNJIGA

Zemljišne knjige vodese prema nekretninama, a ne prema nositeljima stvarnih prava na njima. Takav sustav vođenja naziva se sustavom realnih folija. Svaki upis u zemljišne knjige provodi se s obzirom na pojedinačnu nekretninu, a svi upisi povezani s pojedinačnom nekretninom koji su relevantni za njezino pravno stanje nalaze se zemljišnoknjižnom ulošku koji se osniva samo za tu nekretninu. Sustav personalnih folija primjenjuje se ako se upis u javne knjige provodi s obzirom na ime vlasnika ili drugog nositelja stvarnog prava; primjerice u situacijama kada su na jednom mjestu u javnoj knjizi uz ime osobe upisane sve nekretnine u njezinu vlasništvu na kojima ona ima založno pravo i sl.<sup>28</sup>

Zemljišne se knjige, prema Zakonu o zemljišnim knjigama, vode elektronički putem Zajedničkoga informacijskog sustava zemljišnih knjiga i katastra (ZIS). Usklađeni podaci zemljišnih knjiga i katastra objedinjuju se u Bazu zemljišnih podataka smještenu unutar ZIS-a. Time se povećava pravna sigurnost prometa nekretnina jer se na jednom mjestu može vidjeti pravni status zemljišta sa svim ograničenjima na nekretnini poput koncesije, statusa općeg ili javnog dobra itd. ZIS je reguliran Poslovníkom zajedničkog informacijskog sustava zemljišnih knjiga i katastra.<sup>29</sup>

---

<sup>28</sup>Pichler, D.: *Novo zemljišnoknjižno uređenje*, Sveučilište Josipa Jurja Strossmayera u Osijeku, Pravni fakultet Osijek, Osijek, 2022., str. 14.

<sup>29</sup>Pichler, D.: *Novo zemljišnoknjižno uređenje*, Sveučilište Josipa Jurja Strossmayera u Osijeku, Pravni fakultet Osijek, Osijek, 2022., str. 14–15.

## 6. SASTAV ZEMLJIŠNE KNJIGE

Zemljišna knjiga sastoji se od dvije osnovne komponente: **glavne knjige i zbirke isprava**. U užem smislu zemljišna knjiga obuhvaća glavnu knjigu i zbirku isprava, dok se u širem smislu sastoji od glavne knjige, zbirke isprava, pomoćnih propisa, zbirke katastarskih planova, dnevnika zemljišnoknjižnih podnesaka i ostalih upisnika.<sup>30</sup>

### 6.1. GLAVNA KNJIGA

Glavna je knjiga dio zemljišne knjige; za svaku općinu vodi se glavna knjiga. U glavnu se knjigu upisuju podaci o nekretninama te stvarna i druga prava povezana s njima (knjižna prava). Svaka glavna knjiga ima zbirku katastarskih planova i pomoćnih propisa. Pojedina katastarska općina ima svoju vlastitu glavnu knjigu u kojoj su upisani podaci o svim zemljištima koja pripadaju toj katastarskoj općini. Određivanje granica i katastarskih općina regulira se propisima o katastru. Svaka katastarska općina može obuhvaćati samo ona zemljišta koja se nalaze unutar nadležnosti jednog suda, dakle jedan općinski sud ima onoliko glavnih knjiga koliko ima katastarskih općina. Područje i granice katastarske općine definiraju se tako da se katastarska općina nalazi unutar teritorijalne nadležnosti jednog katastarskog ureda i jednog općinskog suda te unutar područja jedne jedinice lokalne samouprave. Zemljišta koja se nalaze unutar teritorijalne nadležnosti jednog suda mogu biti podijeljena na više katastarskih općina. Podjelom zemljišta unutar teritorijalne nadležnosti jednog suda na više katastarskih općina pruža se bolja organizacija i administracija zemljišnih podataka, čime se pridonosi efikasnom upravljanju i prilagođavanju lokalnim potrebama i zahtjevima. Tako se svaka katastarska općina može usredotočiti na precizno vođenje podataka o nekretninama na svojem području, što pridonosi cjelokupnom sustavu katastra i zemljišnih knjiga.

Člankom 18. Zakona o zemljišnim knjigama definira se sastav glavne knjige:

*„(1) Glavna knjiga sastoji se od zemljišnoknjižnih uložaka.*

*(2) U zemljišnoknjižni uložak upisuju se:*

*1. zemljišnoknjižno tijelo i promjene na njemu*

*2. stvarna i druga knjižna prava glede zemljišnoknjižnoga tijela i promjene tih prava.*

*(3) U zemljišnoknjižni uložak upisuju se i druge činjenice određene ovim Zakonom ili posebnim zakonom.”*

Glavna se knjiga sastoji od zemljišnoknjižnih uložaka. Zemljišnoknjižni uložak predstavlja segment zemljišne knjige povezan s jednim zemljišnoknjižnim tijelom, odnosno jednom pojedinačnom nekretninom (parcelom).

---

<sup>30</sup><https://mpu.gov.hr/pravosudni-sustav-11207/sudovi/organizacija/zemljisno-knjizni-odjel-na-sudovima/11365>, pristupljeno 28. kolovoza 2023.

## 6.1.1 ZEMLJIŠNOKNJIŽNO TIJELO

Zemljišnoknjižno tijelo označava pojedinačnu nekretninu ili više njih smještenih unutar iste katastarske općine koje dijele isti pravni status u prometu. Nekretnine su čestice zemljine površine. Čestica zemljine površine obuhvaća i sve ono trajno spojeno sa zemljištem na površini ili ispod nje, osim ako nije određeno drugačije.<sup>31</sup> Dakle, na istom zemljišnoknjižnom ulošku nije moguće zabilježiti više nekretnina s različitim pravnim statusima, s različitim vlasnicima i različitim opterećenjima. Nije obvezno da se pojedine katastarske čestice koje čine jedno zemljišnoknjižno tijelo nalaze jedna pokraj druge u stvarnosti, ali je važno da se nalaze u istoj katastarskoj općini i da imaju isti pravni status. S obzirom na to da je zemljišnoknjižno tijelo pravno gledano jedna cjelina, njegov se sastav može izmijeniti isključivo otpisom ili pripisom pojedinih katastarskih čestica. Ne može se izmijeniti promjenom u izgrađenosti pojedine čestice. Otpis i pripis katastarskih čestica regulira se Zakonom o zemljišnim knjigama. U zemljišnoknjižni uložak unose se informacije o jednoj pojedinačnoj nekretnini zajedno sa svim promjenama povezanima s njom, stvarnim i drugim pravima evidentiranim u knjizi zemljišnih knjiga koja povezana s tom nekretninom, kao i svim promjenama tih prava i drugim informacijama propisanim zakonom.

Katastarska čestica, koja se naziva i katastarskom parcelom, predstavlja segment zemljišne površine koji se u zemljišnom katastru označava jedinstvenim brojem (poznatim kao katastarski broj) i nazivom katastarske općine u kojoj se nalazi. Kao što je već naglašeno, čestica kao segment zemljišnog područja mora biti potpuno usklađena s brojem, površinom i vrstom kulture kako je za tu česticu evidentirano u katastru. Prema članku 20. Zakona o zemljišnim knjigama, svaki zemljišnoknjižni uložak sastoji se od tri lista:

- 1) potpisni list, list A
- 1) vlasnički list, list B
- 2) teretni list, list C.

## 6.1.2 POSJEDOVNICA

Posjedovnica ili potpisni list (list A) dio je zemljišnoknjižnog uloška koji sadržava podatke o česticama koje čine zemljišnoknjižno tijelo te sve promijene unutar katastra, točnije sve što se izmijenilo u katastarskoj čestici. To je dio uloška u koji se upisuju svi sastavni dijelovi nekretnine i sva prava koja postoje u korist zemljišnoknjižnoga tijela. U posjedovnicu se upisuju i sva javnopravna ograničenja u pravnom prometu nekretnina koja nisu opće prirode. Jedno je od tih prava pravo građenja koje se upisuje u posjedovnicu posebnoga zemljišnoknjižnog uloška kao posebno zemljišnoknjižno tijelo te se za njega na zemljišnoknjižnom ulošku stavlja naznaka – Pravo građenja.

Prema članku 21. Zakona o zemljišnim knjigama, u posjedovnicu se upisuje sljedeće:

---

<sup>31</sup> Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, čl. 2., 2, NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17.

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

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

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

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

(5) U posjedovnicu se upisuju i građevine od posebnog interesa za Republiku Hrvatsku i pod posebnim vlasničkim režimom, na način propisan posebnim zakonom.”<sup>32</sup>

Važno je istaknuti da posjedovnica nije dokaz o vlasništvu.

Kod sastavljanja posjedovnice važno je znati da su temelj zemljišnih knjiga podaci katastarske izmjere. Da bi došlo do postupka osnivanja i sastavljanja posjedovnice, nadležni ured za katastar mora nadležnom sudu dostaviti katastarski operat za katastarsku općinu za koju se provodi postupak osnivanja. Postupanje suda ovisi o postojanju ručno vođene zemljišne knjige. Ako prije nije postojala ručno vođena zemljišna knjiga, postupanje suda u pravilu bi trebalo biti jednostavno. U slučaju nepostojanja zemljišne knjige, ako je uništena ili je nestala, zemljišnoknjižni sud ima dužnost preuzimanja podataka za posjedovnicu zemljišnoknjižnog uloška iz katastra. Prema tome, ti bi podaci trebali biti preuzeti u digitalnom obliku. Ako postoji ručno vođena zemljišna knjiga koja nije ažurirana i ne daje točan prikaz pravnog statusa nekretnina, nužno je izvesti proces identifikacije starih katastarskih čestica upisanih u tu zemljišnu knjigu. Zemljišnoknjižni odjeli obično nemaju zaposlene stručnjake geodetske struke pa identifikaciju starih čestica mora provesti katastarski ured jer posjeduje relevantne katastarske planove, kako stare tako i nove, ključne za tu identifikaciju. Za sastavljanje samoga zemljišnoknjižnog uloška potrebno je sastaviti zapisnik iz kojeg bi se jasno vidjelo koja se stara zemljišna čestica poklapa s novom ili dijelovima novih čestica, točnije s onom česticom upisanom u knjizi položenih ugovora ili ispravi položenoj u sudu, kako bi se katastarska čestica evidentirala u kartonu zemljišta za nekretnine koje nisu bile upisane u zemljišnoj knjizi.<sup>33</sup>

Posjedovni list javno je dostupan dokument i svaki zainteresirani građanin može dobiti uvid u njega. Važno je pregledati ga pažljivo prije poduzimanja ikakvog pravnog posla koji se odnosi na nekretninu.

---

<sup>32</sup>Zakon o zemljišnim knjigama, čl. 21., NN 63/19, 128/22.

<sup>33</sup>Crnić, J., Končić, A., Kontrec, D.: *Osnivanje, obnavljanje, dopunjavanje i preoblikovanje zemljišne knjige*, Novi informator d.o.o., Zagreb, 2005., str. 42–47.



### 6.1.3 VLASTOVNICA

Drugi nazivi za vlastovnicu jesu vlasnički list ili list B. Vlastovnica je dokument iz kojeg su vidljivi podaci o vlasništvu nekretnine, odnosno podaci o vlasniku i ograničenjima koja ima u raspolaganju i upravljanju svojim zemljišnoknjižnim pravima. Neka od ograničenja koja vlasnik ima u raspolaganju i upravljanju svojim zemljišnoknjižnim pravima mogu biti poslovna nesposobnost, maloljetnost, otvaranje stečaja, skrbništvo, pružanje roditeljskog prava itd. Zabrana otuđenja ne upisuje se u vlastovnicu, već u teretovnicu. Vlastovnicu izdaje zemljišnoknjižni odjel nadležnoga općinskog suda koji vodi zemljišne knjige. Pravo vlasništva ostvaruje se tek nakon upisa vlasništva u vlastovnicu. Za razliku od posjedovnice, vlastovnica služi kao dokaz vlasništva. Prema Zakonu o zemljišnim knjigama, u vlastovnicu se upisuje:

*„(1) U vlastovnicu se upisuje pravo vlasništva cijeloga zemljišnoknjižnog tijela.*

*(2) U vlastovnicu se upisuju i ona ograničenja kojima je vlasnik osobno podvrgnut glede slobodnoga upravljanja ili glede raspolaganja zemljišnoknjižnim tijelom ili suvlasničkim dijelom. Zabrana opterećivanja ili otuđivanja u ovom će se listu samo učiniti vidljivom.*

*(3) U vlastovnici će se učiniti vidljivim ograničenja raspolaganja zemljišnoknjižnim tijelom ili suvlasničkim dijelom koja su predmetom upisa u teretovnicu, a tiču se svakoga vlasnika.*

*(4) Kad je u zemljišnoj knjizi upisano opće dobro, u vlastovnici će se učiniti vidljivim to njegovo svojstvo te tko vodi brigu, upravlja i odgovara za to dobro. Ako brigu, upravljanje i odgovornost za opće dobro ima Republika Hrvatska, to se neće posebno upisivati.*

*(5) Glede javnih dobara u općoj i u javnoj uporabi upisat će se kao vlasnik Republika Hrvatska, ako njihov vlasnik nije jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave, te će se naznačiti tijelo ili ustanova kojoj su dana na upravljanje odnosno tijelo koje njima neposredno upravlja.”<sup>34</sup>*

Prema zakonu o zemljišnim knjigama, za sastavljanje vlastovnice nadležno je zemljišnoknjižno povjerenstvo. U pravilu se pri sastavljanju vlastovnice kao vlasnik zemljišnoknjižnog tijela upisuje onaj vlasnik koji je upisan u ručno vođene zemljišne knjige, knjige položenih ugovora ili položenih isprava. Ako pregledom tih evidencija nije moguće odrediti nositelja prava vlasništva na nekom zemljišnoknjižnom tijelu ili ga je moguće odrediti samo djelomično, kao vlasnik zemljišta upisat će se korisnik zemljišta iz katastra. U slučaju da se vlasnik ni tada ne može odrediti, pravo vlasništva se upisuje u korist Republike Hrvatske.<sup>35</sup>

### 6.1.4 TERETOVNICA

Teretni list ili list C jest dokument u koji se upisuju ona stvarna prava kojima je opterećeno zemljišnoknjižno tijelo. Sadrži podatke o ograničenjima poput hipoteke, prava građenja,

<sup>34</sup> Zakon o zemljišnim knjigama, čl. 22., NN 63/19, 128/22.

<sup>35</sup> Crnić, J., Končić, A., Kontrec, D.: *Osnivanje, obnavljanje, dopunjavanje i preoblikovanje zemljišne knjige*, Novi informator d.o.o., Zagreb, 2005.

osobne i stvarne služnosti kojima je nekretnina opterećena i slično. Upisuju se najam, zakup, prvokup i nazadkup, kao i ograničenja raspolaganja kojima je podložan vlasnik ograničenog dobra. Ako je riječ o općem ili javnom dobru, u teretovnicu se također upisuju i koncesije na njemu. Ako se vodi spor u vezi s nekretninom, taj se spor također evidentira u teretni list. Prema članku 24. Zakona o zemljišnim knjigama, u teretni list upisuje se:


„(1) U teretovnicu se upisuju stvarna prava kojima je opterećeno zemljišnoknjižno tijelo ili idealni dio nekoga suvlasnika, kao i prava stečena na ovim pravima, pravo nazadkupa, prvokupa, najma i zakupa te ona ograničenja raspolaganja zemljišnoknjižnim tijelom ili suvlasničkim dijelom kojima je podvrgnut svagdašnji vlasnik opterećenoga dobra.

(2) U teretovnicu zemljišnoknjižnoga tijela koje je opće dobro ili je javno dobro u vlasništvu Republike Hrvatske ili jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave upisat će se koncesija prema odredbama za upis zakupa, ako nije što posebno određeno.

(3) Zabrane opterećenja ili otuđenja upisat će se u teretovnicu.”<sup>36</sup>

Slika 1: Primjer zemljišnoknjižnog uloška

NESLUŽBENA KOPIJA



**REPUBLIKA HRVATSKA**

Područni ured za katastar Osijek  
**ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA NAŠICE**  
 Stanje na dan: 19.09.2021. 22:48

Katastarska općina: 317292, GAZIJE Broj ZK uloška: 557

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-3945/2020  
 Aktivne plombe:

**Izvadak iz BZP-a**

**A**  
**Posjedovnica**  
 PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	PPR
1.	603	15,26	LUKA ŠUMA LIVADA	5135 4321 814	
<b>UKUPNO:</b>				<b>5135</b>	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Vlasnički dio: 1/1	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 19.09.2021.

Izvor: (mojparcela.hr)pristupljeno:10. rujna 2023.

<sup>36</sup> Zakon o zemljišnim knjigama, čl. 24., NN 63/19, 128/22,

### 6.1.5 PODULOŽAK

U slučajevima kada jedna nekretnina ima više suvlasnika, otvara se poduložak. To je dio zemljišnoknjižnog uloška koji se otvara za idealni dio nekretnine koji je u vlasništvu određenog suvlasnika, a može se otvoriti i na zahtjev suvlasnika za idealni dio povezan s vlasništvom posebnog dijela nekretnine. Upisi u poduložak provode se kako bi upisi bili jasniji i pregledniji.<sup>37</sup>

Svaki poduložak ima svoj broj te se evidentira u posjedovnici glavnog uloška. Prema svojem sastavu poduložak u cijelosti odgovara sastavu zemljišnoknjižnog uloška. Svaki poduložak sadrži posjedovnicu, vlastovnicu i teretovnicu. Nakon otvaranja poduloška svi upisi povezani s tim idealnim dijelom provode se samo u podulošku.<sup>38</sup>

### 6.2. ZBIRKA ISPRAVA

Zbirka isprava vodi se za sve glavne knjige jednog suda. Sud čuva ovjereni prijepis svake isprave na temelju koje je dozvoljen upis u glavnu knjigu. Prijepisi se nakon upisa uvezuju u sveske te ulaganjem tih prijepisa nastaje zbirka isprava. U zbirku isprava kronološki se pohranjuju izvornici ili ovjereni prijepisi svih onih isprava na temelju kojih je dozvoljen upis u glavnu knjigu. Zemljišnoknjižni upis obavlja se samo u glavnoj knjizi. Ako se sadržaj isprave ne može ukratko unijeti u glavnu knjigu, upisuje se samo pravna osnova i poziva se na samu ispravu.<sup>39</sup> U zemljišnoknjižnom odjelu vode se i različiti upisnici te druga pomagala poput dnevnika zemljišnoknjižnog podneska – urudžbeni brojevnici, abecedni imenik, popis zemljišta katastarske općine, naknadni popis zemljišta katastarske općine, popisi zemljišta koja nisu upisana u zemljišnoj knjizi katastarske općine, popisi osoba, popisi naručenih izvadaka, prijepisa i službenih potvrda, popisi otpremljenih spisa, bilježnica o prepisivanju uložaka, poslovni kalendar, bilježnica za rokove itd.

Uvid u zbirku isprava odnosno zahtjev za ispis i prijepis predaje se nadležnom sudu odgovornom za vođenje zemljišne knjige za koju se traži uvid. Elektronički prijepisi ili ovjereni ispis elektronskih dokumenata pravno su valjani kao javne isprave. Funkcija je zbirke isprava lakše shvaćanje upisa iz glavne knjige te se u njoj prikazuju upisana knjižna prava, pravne činjenice, kao i osobni odnos povezani sa stvarnim pravom.<sup>40</sup>

### 6.3. ZBIRKA KATASTARSKIH PLANOVA

Zbirka katastarskih planova jedan je od ključnih elemenata u vođenju zemljišnih knjiga. Katastarski planovi su detaljni prikazi zemljišta koje je izradilo nadležno katastarsko

---

<sup>37</sup>Pichler, D.: *Novo zemljišnoknjižno uređenje*, Sveučilište Josipa Jurja Strossmayera u Osijeku, Pravni fakultet Osijek, Osijek, 2022., str. 58.

<sup>38</sup>Pichler, D.: *Novo zemljišnoknjižno uređenje*, Sveučilište Josipa Jurja Strossmayera u Osijeku, Pravni fakultet Osijek, Osijek, 2022., str. 58.

<sup>39</sup>Klarić, P., Vedriš, M.: *Građansko pravo*, Narodne novine, Zagreb, 2014., str. 308.

<sup>40</sup>Pichler, D.: *Novo zemljišnoknjižno uređenje*, Sveučilište Josipa Jurja Strossmayera u Osijeku, Pravni fakultet Osijek, Osijek, 2022., str. 60.

tijelo. Katastarsko tijelo koje izrađuje katastarske planove mora dostaviti te planove sudu u čiju nadležnost pripada vođenje katastarskog zemljišta.<sup>41</sup>

U slučaju neusklađenosti podataka u katastarskim planovima i zemljišnoj knjizi za stvarna prava relevantni su oni upisani u zemljišnu knjigu dok se ti podaci međusobno ne usklade.<sup>42</sup> Katastarski planovi predstavljaju geodetski prikaz i nacrt zemljišta. U njima su prikazani položaj, oblik te prostorne karakteristike svih katastarskih čestica i trajno spojeni objekti napovršini tih čestica ili ispod nje. Katastarski planovi označavaju se tekućim brojevima, na svakom se planu mora naznačiti naziv katastarske općine, broj lista, razmjer plana i brojevi zemljišta.<sup>43</sup>

Zbirka katastarskih planova predstavlja skup svih tih planova te omogućava korisnicima zemljišnih knjiga lakše snalaženje i razumijevanje položaja i oblika zemljišta. Svaka glavna knjiga ima svoju vlastitu zbirku katastarskih planova koja je usmjerena na potrebe upravljanja i dokumentacije povezane s pravima na nekretninama. Također, za svaku se glavnu knjigu vodi popis katastarskih čestica te popis njihovih adresa, popis njihovih vlasnika i nositelja prava, popis predbilježenih vlasnika, kao i drugi pomoćni popisi.<sup>44</sup> Zajedno ti dodatni popisi pomažu pri boljoj organizaciji evidenciji zemljišnih knjiga da bi se osigurala bolja preglednost zemljišnih knjiga te služe davanju informacija korisnih za upravljanje i donošenje pravnih odluka povezanih s nekretninama.<sup>45</sup> Svaku promjenu koja se dogodi na zemljištu, poput oblika, površine, kulture i izgrađenosti, tijelo nadležno za katastar mora evidentirati u katastarskom planu i odmah obavijestiti zemljišnoknjižni sud o promjenama.<sup>46</sup>

#### **6.4. ZBIRKA ZEMLJIŠNOKNJIŽNIH RJEŠENJA**

U zbirci zemljišnoknjižnih rješenja čuvaju se rješenja o upisu, brisanju ili promjeni vlasničkih prava na nekretnini te sve druge odluke koje su važne za pravno stanje nekretnina. Sva rješenja koja se donose u zemljišnoknjižnim postupcima moraju se spremirati u zbirku rješenja. Ta se zbirka zajednički uređuje za sve glavne knjige u nadležnosti jednog suda te se vodi u elektroničkom obliku.<sup>47</sup>

Važnost zbirke zemljišnoknjižnih rješenja očituje se u tome da ima ulogu u očuvanju povijesnih i trenutačnih informacija o vlasništvu i teretima na zemljištima, čime se pruža pravna sigurnost u prometu nekretnina.

---

<sup>41</sup>Guzmić, J.: *Sastav zemljišnih knjiga*, završni rad, Veleučilište u Požegi, Požega, 2019.

<sup>42</sup>Pichler, D.: *Novo zemljišnoknjižno uređenje*, Sveučilište Josipa Jurja Strossmayera u Osijeku, Pravni fakultet Osijek, Osijek, 2022., str. 59.

<sup>43</sup>Pravilnik o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (Zemljišnoknjižni poslovnik), čl. 32., NN 81/97, 109/02, 123/02, 153/02, 14/05, 60/10, 55/2013, 63/2019, 128/2022.

<sup>44</sup>Zakon o zemljišnim knjigama, čl. 33., NN 63/19, 128/22.

<sup>45</sup><https://mpu.gov.hr/pravosudni-sustav-11207/sudovi/organizacija/zemljisno-knjizni-odjel-na-sudovima/11365>

<sup>46</sup>Pichler, D.: *Novo zemljišnoknjižno uređenje*, Sveučilište Josipa Jurja Strossmayera u Osijeku, Pravni fakultet Osijek, Osijek, 2022., str. 59.

<sup>47</sup> Zakon o zemljišnim knjigama, čl. 29 i 30., NN 63/19, 128/22.

## 6.5. POMOĆNI PROPISI ZEMLJIŠNIH KNJIGA

Glavna je zadaća pomoćnih propisa lakše snalaženje u glavnoj knjizi. Pomoćni propisi vode se za svaku glavnu knjigu. Zakon o zemljišnim knjigama propisuje da se za svaku glavnu knjigu mora voditi popis katastarskih čestica s adresama, popis vlasnika i nositelja prava građenja, kao i popis predbilježenih vlasnika. Kod EOP-zemljišne knjige ti pomoćni propisi vode se elektronički kao dio Baze zemljišnih podataka.<sup>48</sup> Kod EOP-zemljišnih knjiga promjene su odmah vidljive i sortirane u odgovarajući pomoćni popis te se ne moraju posebno provoditi. Zahvaljujući pomoćnim propisima svaka osoba koja zna ime vlasnika odnosno nositelja nekog knjižnog prava može saznati broj zemljišnoknjižnog uloška u kojem je upisano te na temelju toga vidjeti pravno stanje zemljišta.

Baza zemljišnih podataka sadrži širok spektar informacija povezanih s nekretninama. Ove informacije obuhvaćaju adrese katastarskih čestica, katastar nekretnine i ime katastarske općine, podatke o izgrađenosti, obliku, površini i načinu uporabe nekretnine te podatke o nositeljima prava, pravnim činjenicama i osobnim odnosima koji su povezani s tim nekretninama. Osim toga, zemljišnoknjižni sudovi vode i druge upisnike te pomoćna sredstva poput dnevnika zemljišnoknjižnog podneska koji se reguliraju Zemljišnoknjižnim poslovnikom.<sup>49</sup>

## 6.6. DNEVNIK ZEMLJIŠNOKNJIŽNOG PODNESKA

Dnevnik zemljišnoknjižnog podneska naziva se i urudžbenim brojevnikom zemljišnoknjižnih podnesaka. Podnesci i dopisi koji se odnose na zemljišne knjige (zemljišnoknjižni podnesci) prikupljaju se u odvojenoj pisarnici zemljišnoknjižnog odjela. U toj posebnoj pisarnici za preuzimanje zemljišnoknjižnih podnesaka i pismena nadležan je službenik zemljišnoknjižnog odjela kojeg je u tu svrhu odabrao voditelj zemljišnih knjiga.<sup>50</sup>

Takav postupak omogućuje organizirano prikupljanje i obradu dokumentacije povezane sa zemljišnim knjigama. Urudžbeni se brojevnik uz EOP-zemljišnu knjigu vodi elektroničkom obradom podataka te je dio Baze zemljišnih podataka. U dnevnik zemljišnoknjižnih podnesaka upisuju se podnesci i drugi dopisi kojima se od zemljišnoknjižnog suda zahtijeva neki upis u zemljišne knjige te se evidentiraju po onom redosljedu po kojem ih je zemljišnoknjižni sud primio, odnosno po bilješkama. Taj redosljed ima ulogu u određivanju prvenstvenog reda upisa u zemljišnu knjigu.<sup>51</sup>

---

<sup>48</sup>Klarić, P., Vedriš, M.: *Građansko pravo*, Narodne novine, Zagreb, 2014., str. 308.

<sup>49</sup>Guzmić, J.: *Sastav zemljišnih knjiga*, završni rad, Veleučilište u Požegi, Požega, 2019.

<sup>50</sup>Pravilnik o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (Zemljišnoknjižni poslovnik), čl. 3., NN 81/97, 109/02, 123/02, 153/02, 14/05, 60/10, 55/2013, 63/2019, 128/2022.

<sup>51</sup>Guzmić, J.: *Sastav zemljišnih knjiga*, završni rad, Veleučilište u Požegi, Požega, 2019.

## 7. EOP-ZEMLJIŠNA KNJIGA

Zemljišne knjige mogu se voditi na dva načina: ručno ili putem elektroničke obrade podataka (EOP). Ručno vođena zemljišna knjiga podrazumijeva upisivanje zemljišnoknjižnih podataka u uvezane tomove knjiga, dok se EOP-zemljišna knjiga upotrebljavava pohranu zemljišnoknjižnih podataka u elektroničku bazu podataka. Ministar pravosuđa određuje kojim će se načinom voditi zemljišna knjiga za određenu katastarsku općinu. Glavna je razlika između ovih dvaju načina vođenja zemljišnih knjiga u tehničkom procesu vođenja i pohrane podataka, dok su pravne funkcije i svrha samih zemljišnih knjiga identične bez obzira na način vođenja. Sve materijalne i postupovne odredbe Zakona o zemljišnim knjigama primjenjuju se na oba načina vođenja zemljišnih knjiga, bilo da je riječ o ručnom vođenju bilo o vođenju elektroničkom obradom podataka (EOP). Jedina je iznimka kada je postupak upisa u EOP-zemljišnu knjigu posebno uređen zbog različitoga tehničkog procesa upisa. EOP-zemljišna knjiga sastavni je dio centralno vođene i jedinstvene Baze zemljišnih podataka u Republici Hrvatskoj. Uključuje katastarske podatke o zemljištima i zemljišnoknjižne podatke o pravnom stanju zemljišta te omogućuje brži pristup i upravljanje informacijama o nekretninama, što pridonosi efikasnosti i pravnoj sigurnosti zemljišnih knjiga.<sup>52</sup> EOP-zemljišna knjiga zapravo je moderna verzija tradicionalne zemljišne knjige.

### 7.1. SASTAV EOP-ZEMLJIŠNE KNJIGE

Elektronički vođena zemljišna knjiga, poznata kao EOP-zemljišna knjiga, sastoji se od nekoliko ključnih sastavnica koje omogućuju učinkovito praćenje pravnih promjena na nekretninama. Sastoji se od glavne knjige, zbirke isprava, katastarskih planova, pomoćnih propisa i dnevnika zemljišnoknjižnih podnesaka. Za razliku od ručno vođenih knjiga, EOP-zemljišna knjiga sve ove sastavnice pohranjuje elektronički. Svi su podaci pohranjeni u Bazi zemljišnih podataka, što omogućuje brži pristup informacijama, bolju točnost podataka te veću učinkovitost u vođenju knjige. Podaci iz Baze zemljišnih podataka dostupni su sudovima, pravnicima i široj javnosti. Ova moderna verzija pruža mnoge prednosti, uključujući brži pristup informacijama i veću točnost podataka.<sup>53</sup>

#### 7.1.1 GLAVNA KNJIGA

U EOP-zemljišnoj knjizi glavna je knjiga podijeljena u dva dijela: popis upisa i popis izbrisanih upisa. Popis upisa obuhvaća sve relevantne podatke o pravnom statusu zemljišta, uključujući informacije o zemljišnoknjižnom tijelu, njegovu sastavu, obliku, površini i izgrađenosti zemljišta. Također pruža informacije o trenutnom vlasniku nekretnine, knjižnim pravima koja postoje na njoj te osobnim i stvarnim ograničenjima kojima su nositelji

---

<sup>52</sup>Josipović, T.: *Priručnik za pravnu edukaciju iz zemljišnoknjižnog prava*, Narodne novine, Zagreb, 2005.

<sup>53</sup>Josipović, T.: *Zemljišnoknjižno pravo*, Informator, Zagreb, 2001., str. 117.

knjižnih prava podvrgnuti u korištenju tih prava; sadrži i zabilježbe pravnih činjenica povezanih s knjižnim pravima i druge bitne informacije.<sup>54</sup>

Popis upisa u osnovi ne uključuje informacije o izbrisanim upisima. Međutim, brisani upis ostaje vidljiv u popisu upisa ako i dalje ima pravno značenje za postojeće pravno stanje nekretnine. Sastav popisa upisa u EOP-zemljišnoj knjizi sličan je sastavu glavne knjige u ručno vođenoj zemljišnoj knjizi. Pravila koja se primjenjuju na sastav upisa ista su kao i pravila za ručno vođenu zemljišnu knjigu. Popis upisa temelji se na zemljišnoknjižnim ulošcima koji sadrže informacije o posjedovnici, vlastovnici i teretovnici. U EOP-zemljišnoj knjizi također na zahtjev suvlasnika može biti otvoren i poseban poduložak za određeni idealni dio nekretnine.<sup>55</sup>

Popis izbrisanih upisa jest dio EOP-zemljišne knjige u koji se popisuju izbrisani upisi, odnosno oni upisi koji više nisu nužni za prikaz postojećega pravnog stanja nekretnina. U njega se također unose i podaci o provedbi svih upisa u popisu upisa. Popis izbrisanih upisa predstavlja popis svih brisanih i promijenjenih upisa koji se odnose na zemljišnu knjigu. Ovaj popis obuhvaća različite vrste izmjena poput brisanja knjižnih prava, zabilježbi pravnih činjenica, osobnih podataka, prijenosa prava te promjene nositelja knjižnih prava i ostalih podataka koji se evidentiraju u popisu upisa. Svaka promjena u popisu upisa, bez obzira na to je li to djelomično ili potpuno brisanje knjižnog prava, brisanje drugih upisa, prijenos prava i sl., evidentira se u popisu izbrisanih upisa. Takav sustav evidentiranja osigurava da se sve izmjene u zemljišnoj knjizi pravilno dokumentiraju. Brisanje upisa u popisu izbrisanih upisa provodi se prenošenjem podataka iz određenog upisa u popisu upisa u odgovarajući unos unutar popisa izbrisanih upisa tako da se prenosi pod istim brojem tog upisa kako bi se lakše pratile promjene i očuvala povijest zemljišnoknjižnih promjena.<sup>56</sup>

Popis upisa i popis izbrisanih upisa pravno su izjednačeni te zajedno čine glavnu knjigu. Razdvajanje glavne knjige na ove dvije kategorije ima isključivo svrhu poboljšanja preglednosti zemljišnoknjižnih upisa. Glavna knjiga EOP-zemljišne knjige pruža znatno bolju preglednost, osobito kada je riječ o informacijama o trenutačnom pravnom stanju nekretnine. U ručno vođenoj glavnoj knjizi svi upisi povezani s određenom nekretninom vidljivi su u zemljišnoknjižnom ulošku, bez obzira na njihovu aktualnost ili pravnu važnost za stanje te nekretnine, čak i ako su izbrisani. Na oba se popisa odnose pravila o zaštiti povjerenja. Javno su dostupni te se nitko ne može pozvati na to da nije znao ili mogao znati za provedene upise.<sup>57</sup>

---

<sup>54</sup> Josipović, T.: *Zemljišnoknjižno pravo*, Informator, Zagreb, 2001., str.118.

<sup>55</sup> Josipović, T.: *Zemljišnoknjižno pravo*, Informator, Zagreb, 2001., str.118.

<sup>56</sup> Josipović, T.: *Zemljišnoknjižno pravo*, Informator, Zagreb, 2001., str. 119.

<sup>57</sup> Josipović, T.: *Zemljišnoknjižno pravo*, Informator, Zagreb, 2001., str. 119.

## 8. UPIS U ZEMLJIŠNE KNJIGE

Za stjecanje prava vlasništva na nekretninama mora postojati pravna osnova (lat. *titulus*) i način stjecanja (lat. *modus*). Pravo vlasništva na nekretninama stječe se tek upisom u zemljišne knjige na temelju isprava koje ispunjavaju zakonom propisane pretpostavke. Upis u zemljišne knjige može se provesti na temelju pravnog posla, odluke javnopravnog tijela, nasljeđivanja ili zakona.<sup>58</sup> Upis je ustanovljenje prava, pravnih činjenica i odnosa povezanih s nekretninama.<sup>59</sup>

Upisom u zemljišne knjige formalno se evidentira pravo na određenu nekretninu u korist osobe koja je nositelj tog prava. Ovaj postupak pruža ne samo pravnu sigurnost nego i javnu obavijest o pravima koja se odnose na konkretnu imovinu. Kada je pravo upisano u korist određenog pojedinca ili pravne osobe, to pokazuje da ta osoba ima zakonski temelj za posjedovanje, korištenje ili upravljanje tom nekretninom. Osoba u čiju je korist pravo upisano postaje ovlaštena da slobodno raspolaze tim pravom. To znači da ima pravo prodati nekretninu, iznajmiti je, opteretiti hipotekom ili na drugi način koristiti to pravo u skladu sa zakonima i propisima. Upis u zemljišne knjige pruža pravnu zaštitu nositelju prava, ali isto tako osigurava transparentnost i javnu obavijest drugima o postojanju tog prava, što je važno za zaštitu povjerenja poštenih trećih osoba koji postupaju u dobroj vjeri.<sup>60</sup> Proces upisa u zemljišne knjige omogućuje stvaranje trajne veze između nositelja prava i nekretnine, čime se olakšava pravna sigurnost, olakšava tržište nekretnina i pridonosi općem povjerenju u pravni sustav.

Zemljišnoknjižni upisi mogu biti:

1) pozitivni i negativni:

Kada se zemljišnoknjižno pravo stječe upisom u zemljišne knjige riječ je o pozitivnom upisu, dok je, s druge strane, negativni upis onaj čijim upisom prestaje knjižno pravo na nekretnini.

2) konačni i uvjetni:

Kada u trenutku provedbe upisa nastupaju svi pravni učinci riječ je o konačnom upisu, za razliku od uvjetnog upisa, kod kojeg pravni učinci nastaju pod uvjetom naknadnog opravdanja tog upisa.

3) valjani (istiniti) i nevaljani (neistiniti):

Valjani su upisi oni za koje su u trenutku provođenja upisa bile ispunjene sve pretpostavke upisa, odnosno svi pravni učinci potrebni za upis u zemljišne knjige. Akosve pretpostavke nisu ispunjene, upis je nevaljan i takvim se upisom ne stječe knjižno pravo.<sup>61</sup>

---

<sup>58</sup><https://gov.hr/hr/upis-prava-vlasnistva/1306>

<sup>59</sup> Klarić, P., Vedriš, M.: *Građansko pravo*, Narodne novine, Zagreb, 2014., str. 309.

<sup>60</sup> Pichler, D.: *Novo zemljišnoknjižno uređenje*, Sveučilište Josipa Jurja Strossmayera u Osijeku, Pravni fakultet Osijek, Osijek, 2022., str. 61.

<sup>61</sup> Pichler, D.: *Novo zemljišnoknjižno uređenje*, Sveučilište Josipa Jurja Strossmayera u Osijeku, Pravni fakultet Osijek, Osijek, 2022., str. 61.



## 8.1. VRSTE UPISA U ZEMLJIŠNU KNJIGU

Postoje tri vrste upisa koje možemo razlikovati, a to su: **uknjižba, predbilježba i zabilježba.**

### 8.1.1 UKNJIŽBA

Uknjižba predstavlja vrstu upisa kojom se knjižna prava stječu, ograničavaju ili prestaju bez naknadnog opravdanja odnosno dodatnih dokaza.<sup>62</sup> Može biti pozitivna ili negativna. Pozitivna je uknjižba ona kojom se neko knjižno pravo stječe, mijenja ili ograničava; još se naziva intabulacija. Negativnom uknjižbom knjižna prava nestaju, odnosno brišu se iz zemljišne knjige te se takva uknjižba naziva ekstabilacija. Predmet su uknjižbe sva knjižna prava koja mogu biti predmet upisa u zemljišnu knjigu. To su sva stvarna prava koja se odnose na nekretnine, kao i različiti oblici prava koja proizlaze iz pravnih odnosa povezanih sa zemljištima. Neka su od ključnih prava koja se mogu uknjižiti stvarna prava na nekretninama, pravo prvokupa, najma, zakupa, koncesije te ostala prava na zemljištima koja su dopuštena posebnim zakonom. Dakle, uknjižba je postupak kojim se formalno zabilježavaju ta prava u zemljišnoj knjizi kako bi se osigurala pravna jasnoća, zaštita vlasničkih interesa i olakšala trgovina nekretninama.<sup>63</sup>

Sud dozvoljava uknjižbu isključivo na temelju isprava koje nose potpis osobe čije se pravo prenosi, opterećuje ili prestaje. Te isprave mogu biti privatne ili javne. Da bi se dopustila uknjižba na temelju privatne isprave, ona mora uz osnovne uvjete koji se traže za isprave sadržavati i preciznu oznaku zemljišta ili prava za koje se predlaže uknjižba te tzv. *clausulaintabulandi*. *Clausulaintabulandi* je izjava osobe čije se pravo prenosi, ograničava ili prestaje da daje pristanak na uknjižbu. Inozemne privatne isprave ovjeravaju se prema pravilima međunarodnih ugovora ili zakona.<sup>64</sup>

Javne isprave kojima može doći do uknjižbe jesu isprave o pravnim poslovima koje je sastavilo nadležno tijelo ili javni bilježnik u propisanom obliku, mogu biti i odluke javnopravnih tijela te nagodbe sklopljene pred njima. Javne isprave također moraju imati točnu oznaku zemljišta i prava na koje se odnosi ta uknjižba.<sup>65</sup>

### 8.1.2 PREDBILJEŽBA

**Predbilježba** predstavlja oblik upisa u zemljišne knjige kojim se prenose, ograničavaju ili prekidaju knjižna prava, pod uvjetom da se naknadno pruže opravdanja koja to potvrđuju. Dakle, uvjet se ostvaruje kada se naknadno ispune određeni uvjeti koji nisu postojali u trenutku podnošenja zahtjeva. Predbilježba se smatra uvjetnim upisom jer u trenutku podnošenja zahtjeva za upis nisu bile ispunjene pretpostavke za dopuštenost uknjižbe. Kada

---

<sup>62</sup> Zakon o zemljišnim knjigama, čl. 34., NN 63/19, 128/22.

<sup>63</sup> Pichler, D.: *Novo zemljišnoknjižno uređenje*, Sveučilište Josipa Jurja Strossmayera u Osijeku, Pravni fakultet Osijek, Osijek, 2022., str. 80.

<sup>64</sup> Pichler, D.: *Novo zemljišnoknjižno uređenje*, Sveučilište Josipa Jurja Strossmayera u Osijeku, Pravni fakultet Osijek, Osijek, 2022., str. 80.

<sup>65</sup> Klarić, P., Vedriš, M.: *Građansko pravo*, Narodne novine, Zagreb, 2014., str. 309.

se pruži opravdanje za predbilježbu, ona dobiva istu pravnu snagu kao i upis te se smatra da je pravo za koje je predbilježba zatražena postalo upisano od trenutka kada je podnesen zahtjev za predbilježbu. Predmet predbilježbe obuhvaća sva prava koja su podložna uknjižbi. Ako predbilježba zadovoljava propisanu formu, ima pravnu osnovu i ne pokazuje očigledne nedostatke koji bi doveli u pitanje njezinu vjerodostojnost ili ako ispunjava općenite uvjete za valjani upis, smatra se dopuštenom čak i ako ne zadovoljava posebne uvjete za upis, kao što je, primjerice, *clausulaintabulandi*. Također, predbilježba se može odobriti i kad je pristanak na uknjižbu podložan uvjetu ili roku.<sup>66</sup>

Na primjer, zamislimo situaciju u kojoj osoba želi upisati svoje vlasništvo nad nekretninom u zemljišnu knjigu, ali postoji uvjet da mora završiti određene građevinske radove na toj nekretnini prije nego što upis bude valjan. Kada je osoba podnijela zahtjev za upis nije bio ispunjen uvjet građevinskih radova. Međutim, naknadno, nakon podnošenja zahtjeva, osoba izvršava građevinske radove prema uvjetima, ispunjava se uvjet za upis vlasništva te se ono upisuje i vrijedi od trenutka predaje zahtjeva. Takva se predbilježba pretvara u uknjižbu. Smisao je predbilježbe stjecanje prvenstvenog reda za predbilježeno knjižno pravo za koje se trenutačno ne ispunjavaju uvjeti. Da bi se predbilježba mogla provesti, potrebno je da se ispune propisane materijalne i postupovne pretpostavke koje vrijede za provedbu svakog zemljišnoknjižnog upisa.<sup>67</sup>

Najvažnije javne isprave koje služe kao temelj za dopuštenje predbilježbe uključuju neizvršene pravomoćne sudske odluke koje jasno priznaju ili odbijaju stvarno pravo, kao i odluke domaćih sudova i javnopravnih tijela koje propisuju predbilježbu kao mjeru osiguranja.<sup>68</sup>

Opravdanje predbilježbe predstavlja pravni dokument putem kojeg se naknadno ispravljaju nedostaci u dokumentima koji su bili razlog nemogućnosti upisa u zemljišnu knjigu, ali su ispunili uvjete za predbilježbu. Postoji četiri načina za opravdanje predbilježbe: na temelju isprave kojom se otklanja nedostatak koji je sprječavao uknjižbu, na temelju potvrde javnopravnog tijela, na temelju pravomoćne presude kojom se opravdala predbilježba te javnom ili javno ovjerovljenom ispravom koja je dokaz ostvarenja uvjetovanog pristanka na uknjižbu odnosno istekom roka. Pravni učinak izostanka opravdanja predbilježbe jest brisanje predbilježbe, čime se pravno stanje vraća na prijašnje, odnosno kao da predbilježba nije bila provedena.

Svi pravni učinci predbilježbe prestaju unatrag od trenutka kada je bila provedena te će zemljišnoknjižni sud istodobno s brisanjem predbilježbe izbrisati sve upise provedene s obzirom na predbilježbu, po službenoj dužnosti.<sup>69</sup>

---

<sup>66</sup> Klarić, P., Vedriš, M.: *Građansko pravo*, Narodne novine, Zagreb, 2014., str. 310.

<sup>67</sup> Pichler, D.: *Novo zemljišnoknjižno uređenje*, Sveučilište Josipa Jurja Strossmayera u Osijeku, Pravni fakultet Osijek, Osijek, 2022., str. 83.

<sup>68</sup> Klarić, P., Vedriš, M.: *Građansko pravo*, Narodne novine, Zagreb, 2014., str. 310.

<sup>69</sup> Pichler, D.: *Novo zemljišnoknjižno uređenje*, Sveučilište Josipa Jurja Strossmayera u Osijeku, Pravni fakultet Osijek, Osijek, 2022., str. 85.

### 8.1.3 ZABILJEŽBA

Zabilježbaje vrsta knjižnog upisa kojom se u svrhu javne obavijesti evidentiraju određene okolnosti povezane s pravnim prometom nekretnina ili se osiguravaju pravni učinci za stranku koja je predložila zahtjev za zabilježbu. Zabilježbom se ne unose knjižna prava u zemljišnu knjigu niti se putem zabilježbe stječu, mijenjaju ili prestaju knjižna prava. Umjesto toga, svrha je zabilježbe obavještavanje trećih strana o postojećim činjenicama ili pravnim statusima povezanima s nekretninom. Zabilježba služi kao javna obavijest o određenim pravima, teretima ili ograničenjima na nekretnini te pravnim postupcima koji se odnose na tu nekretninu. Primjerice, ako postoji spor oko vlasništva nad određenom nekretninom i taj se spor vodi na sudu, sud može naložiti zabilježbu tog spora u zemljišnoj knjizi. To ne znači da se pravo vlasništva mijenja ili dodaje, već se samo označava da postoji sudski postupak koji se odnosi na tu nekretninu. Služi kao način da svi potencijalni sudionici u pravnom prometu nekretninom budu upoznati s relevantnim informacijama koje se odnose na tu nekretninu. To pomaže osigurati da kupci, prodavatelji i druge strane imaju potpunu sliku o pravnim statusima i eventualnim teretima povezanima s nekretninom prije kupoprodaje. Pri tome ne dolazi do ograničavanja ili zaustavljanja pravnog prometa nekretninama ili pravima na koje se odnosi zabilježba.<sup>70</sup>

Cilj je zabilježbe evidentirati i učiniti vidljivim osobne odnose vlasnika, posebice ograničenja povezana s upravljanjem imovinom, tako da se nitko ne može opravdati da nije znao ili morao znati za postojanje takvih odnosa. Zabilježba može rezultirati određenim pravnim učincima poput zabrane otuđenja ili opterećenja, brisovne tužbe, zabilježbe prvenstvenog reda itd.

Međutim, zabilježba je dopuštena samo kada je to propisano zakonom. Odluka o zabilježbi donosi se putem rješenja zemljišnoknjižnog suda na temelju prijedloga ovlaštene osobe ili drugog javnopravnog tijela.<sup>71</sup>

Zabilježbe se mogu klasificirati u dvije skupine: zabilježbe pravnih činjenica koje se prema zakonskom propisu mogu upisati u zemljišne knjige i zabilježbe kojima se upisuju osobni odnosi nositelja knjižnih prava relevantni za pravni promet nekretninama.

## 8.2. PRIJAVE I PRIGOVORI

Sve osobe koje smatraju da bi trebalo unijeti određene promjene ili ispravke u zemljišnu knjigu, kao što su dodavanje novih informacija koje trenutačno nisu upisane, izmjene ili nadopune postojećih upisa ili brisanje nekog upisa ili njegove pravne prioritete, imaju zakonsko pravo da podnesu prijavu ili prigovor. Prijave i prigovori moraju se temeljiti na javnim ili privatnim ispravama kojima se čini eventualno postojanje knjižnog prava čiji se upis zahtijeva. Sud će zabilježiti sve prijave i prigovore koji su zaprimljeni do održavanja rasprave za ispravak te se do brisanja nitko ne može pozvati na to da za njih nije znao niti

---

<sup>70</sup>Pichler, D.: *Novo zemljišnoknjižno uređenje*, Sveučilište Josipa Jurja Strossmayera u Osijeku, Pravni fakultet Osijek, Osijek, 2022., str. 86.

<sup>71</sup> Klarić, P., Vedriš, M.: *Građansko pravo*, Narodne novine, Zagreb, 2014., str. 311.

morao znati. Prijave se zabilježuju na listu u zemljišnoknjižnom ulošku na kojem bi trebao biti proveden upis, a prigovori se zabilježuju na upisu na koji se odnose.<sup>72</sup>

Ovakvim se pristupom omogućava građanima, vlasnicima nekretnina ili drugim zainteresiranim stranama da sudu ili nadležnom javnopravnom tijelu izraze svoje zahtjeve za promjene ili ispravke u zemljišnim knjigama. Zahtjevi koji se odnose na prijave i prigovore mogu se podnijeti unutar zakonom propisanog roka za ispravke te se u pravilu provode kroz poseban pravni postupak da bi se osigurala pravna sigurnost zemljišnih knjiga.

Prijave i prigovori zaprimaju se pod različitim poslovnim brojem, ali sve prijave i prigovori koji se odnose na istu zemljišnoknjižnu česticu raspravljaju se na istom ročištu s istim prioritetom. Drugim riječima, nije bitno kada su prijave i prigovori podneseni, bez obzira na to je li to prvi ili posljednji dan roka. Postoji iznimka u slučaju prijave ili prigovora koji su zaprimljeni nakon isteka roka, ali su stigli prije zakazanog ročišta, i to samo ako se s time slože prisutne strane. U suprotnom, sud ih odbija.<sup>73</sup>

Raspravu za ispravak, koja se provodi po službenoj dužnosti, zakazuje i vodi sudac ili sudski savjetnik u skladu s pravilima izvanparničnog postupka. Na ovu raspravu pozivaju se sljedeće strane: osobe koje su podnijele prijavu ili prigovor, osobe čiji su upisi osporeni prijavom ili prigovorom te osobe koje mogu imati pravni interes za sudjelovanje u postupku. Važno je napomenuti da odsutnost pozvanih stranaka neće odgoditi održavanje rasprave niti će se tumačiti kao odustanak ili priznanje bilo koje prijave ili prigovora. U slučaju nedolaska stranaka koje su uredno pozvane sud će donijeti odluku na temelju dostupnih dokumenata u spisu, a stranke neće imati pravo tražiti odgodu ili povrat u prethodno stanje.<sup>74</sup>

Na raspravi za ispravak sud će razmotriti sva relevantna pitanja i primiti sve potrebne dokaze kako bi donio odluku o prijavi ili prigovoru. Odluka suda može rezultirati potpunim ili djelomičnim usvajanjem prijave ili prigovora, njihovim odbijanjem ili odbacivanjem, ovisno o zaključcima koje sud donese na temelju provedenog postupka.<sup>75</sup> Tijekom cijele rasprave sud će poticati stranke da postignu sporazum. Ako sporazum bude dopušten i provediv, sud će se temeljiti na njemu pri donošenju svoje odluke. Međutim, ako stranke ne postignu sporazum, sud će donijeti odluku na temelju vlastite pravične ocjene. Važno je napomenuti da zemljišnoknjižni sud ne može sam od sebe odlučiti da se određena prijava ili prigovor upute na rješavanje u parnici ili drugom postupku. Jedina je iznimka situacija u kojoj se prijavom ili prigovorom zahtijeva izmjena upisa u posjedovnici, kao što su površina, oblik, adresa, način uporabe ili izgrađenost čestice. U takvom slučaju sud neće provoditi raspravu, već će prijavu odbaciti bez provođenja postupka, a zabilježbu prigovora izbrisat će po pravomoćnosti rješenja o odbacivanju.<sup>76</sup>

---

<sup>72</sup> Zakon o zemljišnim knjigama, čl. 196., NN 63/19, 128/22.

<sup>73</sup> Zakon o zemljišnim knjigama, čl. 201., NN 63/19, 128/22.

<sup>74</sup> Zakon o zemljišnim knjigama, čl. 200., NN 63/19, 128/22.

<sup>75</sup> Zakon o zemljišnim knjigama, čl. 202., NN 63/19, 128/22.

<sup>76</sup> Josipović, T.: *Priručnik za pravnu edukaciju iz zemljišnoknjižnog prava*, Narodne novine, Zagreb, 2005., str. 165

Ako sud usvoji prijavu upisa ili prigovora, odlukom će narediti provedbu odgovarajućeg upisa. Važno je napomenuti da protiv takve odluke stranka ne može uložiti žalbu. Međutim, ako stranka nije zadovoljna odlukom, može ostvarivati svoja prava putem parnice pred sudom ili putem postupka pred drugim nadležnim tijelom. Iako žalba nije opcija u ovom kontekstu, stranka može pokušati ostvariti svoje pravo putem drugih pravnih lijekova.<sup>77</sup>

Ako sud donese odluku kojom se usvaja prijava ili prigovor na temelju sporazuma stranaka, zabilježba prijave i prigovora bit će izbrisana zajedno s provedbom upisa. Međutim, ako odluka suda nije donesena na temelju sporazuma stranaka, zabilježba prijave i prigovora bit će izbrisana nakon isteka roka od 30 dana od dana dostave rješenja o osnovanosti. Brisanje će se obaviti prije isteka roka samo ako se pojavi zabilježba o sporu koja zamjenjuje zabilježbu prijave ili prigovora.<sup>78</sup>

---

<sup>77</sup> Zakon o zemljišnim knjigama, čl. 202., NN 63/19, 128/22.

<sup>78</sup> Zakon o zemljišnim knjigama, čl. 204., NN 63/19, 128/22.

## 9. ZAJEDNIČKI INFORMACIJSKI SUSTAV ZEMLJIŠNIH KNJIGA I KATASTRA

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga (ZIS) je modernizirani digitalni sustav Republike Hrvatske koji objedinjuje podatke iz zemljišnih knjiga, katastra nekretnina te drugih relevantnih izvora. Ovaj sustav ima iznimnu važnost pri vođenju zemljišnih knjiga te je jedna od najzahtjevnijih aktivnosti koju su proveli Ministarstvo pravosuđa i Državna geodetska uprava u okviru Nacionalnog programa sređivanja zemljišnih knjiga i katastra koji se skraćeno naziva Uređena zemlja. Ovaj sustav omogućuje koordinirano upravljanje informacijama povezanima s nekretninama, olakšava pravni promet i osigurava transparentnost u vezi s vlasništvom i pravima na nekretninama. Prema Zakonu o zemljišnim knjigama, zemljišne se knjige vode elektronički, i to u Zajedničkom informacijskom sustavu zemljišnih knjiga i katastra, informacijskom sustavu u kojem se pohranjuju, održavaju i vode svi podaci povezani sa zemljišnim knjigama i katastru. Unutar Zajedničkog informacijskog sustava postoji i Baza zemljišnih podataka u koju se upisuju usklađeni podaci zemljišnih knjiga i katastra. U skladu sa zakonom, u Bazi zemljišnih podataka središnje tijelo državne uprave nadležno za poslove državne izmjere i katastra nekretnina vodi informacije o nazivu katastarske općine, broju katastarske čestice, adresi te čestice, obliku, površini, izgrađenosti i načinu uporabe katastarske čestice, dok zemljišnoknjižni sudovi vode informacije o nositeljima knjižnih prava, pravnim činjenicama te osobnim odnosima.<sup>79</sup>

Ukratko, ZIS omogućuje korisnicima, kao što su sudovi, građani, pravne osobe te druge relevantne institucije, brz pristup informacijama o vlasništvu, teretima i drugim pravima na nekretninama. Ovaj sustav također pomaže u minimiziranju mogućnosti ljudske greške i smanjenju administrativnih opterećenja.

ZIS potiče efikasnost, smanjuje mogućnost grešaka te olakšava procese povezane s pravnim prometom nekretnina, pružajući transparentnost i pravnu sigurnost u pogledu vlasništva i prava na nekretninama.

Uvođenjem ZIS-a Republika Hrvatska modernizirala je i poboljšala zemljišnoknjižni sustav. Ovim se sustavom također podržava efikasnost u postupcima registracije prava na nekretninama te olakšava pristup informacijama koje su ključne za pravne i poslovne transakcije.

---

<sup>79</sup>Zakon o zemljišnim knjigama, čl. 6., NN 63/19, 128/22.

## 10. ZEMLJIŠNE KNJIGE U ZEMLJAMA EU-a

### 10.1. BELGIJA

U Belgiji se informacije o nekretninama mogu pronaći u dokumentaciji katastra, registracije i hipoteka. Njima upravlja Opća uprava za patrimonijalnu dokumentaciju saveznih javnih usluga. Dokumentacija o zemljištima sastoji se od plana katastarskih čestica i baze podataka koja sadrži podatke o zemljištima. Plan katastarske čestice je grafički prikaz zemljišta s njihovim granicama i strukturama. Baza podataka o nekretninama je registar u kojem je posebno označen svaki vlasnik i zemljišta koje posjeduje. Prikaz katastarskog plana dostupan je svima putem mrežne stranice CadGIS. Prijava je besplatna, ali se službeni izvaci plaćaju. Preko stranice Myminfin nakon identifikacije putem osobne iskaznice moguće je besplatno dobiti svoje katastarske podatke. Vlasnici nekretnina i najmoprimci mogu usmeno dobiti informacije o svojim nekretninama uz predočenje osobne iskaznice ili ugovora o najmu u lokalnim uredima za mjerenje i procjene (nekadašnjikatastar). Moguće je dobiti službeni izvadak iz baze podataka o imovini ili izvadak iz katastarskog plana. Izvadak iz baze podataka o imovini uključuje podatke o vlasniku i njegovim pravima, vrsti imovine, odjeljku, broju zemljišta, godini izgradnje, površini zemljišta i katastarskom prihodu dok izvadak iz katastarskog plana zemljišta uključuje imena vlasnika nekretnina smještenih unutar određenog radijusa od imovine te popis susjednih zemljišta.<sup>80</sup>

### 10.2. ČEŠKA

Češki katastarski registar sadrži činjenične i pravne informacije o nekretninama. U registru je moguće pronaći katastarske planove i informacije o vlasnicima nekretnina. Pregled i pretraživanje katastarskih planova te osnovnih informacija o nekretninama putem interneta omogućen je besplatno te je moguće pronaći imena i adrese vlasnika. Putem interneta moguće je zatražiti službene izvratke u elektroničkom obliku ili na papiru koji sadrže sve informacije o pravnim odnosima povezanima s nekretninama. Službeni se izvaci naplaćuju, a naknade variraju ovisno o opsegu izvratka. Stranica Češkoga katastarskog registra ima naprednu tražilicu za *online* pretragu podataka. Takav sustav vođenja zemljišnih knjiga uveden je u upotrebu 2001.<sup>81</sup>

### 10.3. NJEMAČKA

U Njemačkoj se u zemljišnim knjigama vodi evidencija o privatnim pravnim odnosima povezanima s nekretninama, dakle evidentiraju se informacije o stvarnim pravima vlasnika i drugih osoba nad nekretninama. Vođenje zemljišnih knjiga u Njemačkoj primarno je u

---

<sup>80</sup>[https://e-justice.europa.eu/109/HR/land\\_registers\\_in\\_eu\\_countries?BELGIUM&member=1](https://e-justice.europa.eu/109/HR/land_registers_in_eu_countries?BELGIUM&member=1), pristupljeno 7. rujna 2023.

<sup>81</sup>[https://e-justice.europa.eu/109/HR/land\\_registers\\_in\\_eu\\_countries?CZECHIA&clang=en](https://e-justice.europa.eu/109/HR/land_registers_in_eu_countries?CZECHIA&clang=en), pristupljeno 7. rujna 2023.

elektroničkom obliku. Pravo na uvid u zemljišne knjige imaju samo one osobe koje mogu dokazati legitiman interes iz, primjerice, pravnih ili gospodarskih razloga. Da bi pristupili podacima iz zemljišnih knjiga, moraju se obratiti nadležnom zemljišnoknjižnom uredu i mogu predati zahtjev za izvratke iz zemljišnih knjiga. Ograničena skupina korisnika može pristupiti podacima zemljišnih knjiga putem elektroničkih portala iz svojih država, a ti korisnici uključuju domaće sudove, vlasti, javne bilježnike, kreditne institucije i komunalne tvrtke. Za regulaciju takvih prava pristupa nadležna je sudska vlast saveznih država. Javni bilježnici mogu prenijeti sadržaj zemljišne knjige onim osobama koje mogu dokazati opravdani interes te mogu i izdati kopiju zemljišne knjige. Pristup podacima iz Njemačkih zemljišnih knjiga u zemljišnoknjižnom je uredu besplatan, a naplaćuju se službeni izvaci. Pristup i uvid u elektroničke zemljišne knjige naplaćuje se. U zemljišnoknjižnom registru moguće je pretraživanje po broju zemljišnog registra, oznaci katastarske čestice, adresi te imenu vlasnika. Uvidom u zemljišnoknjižni registar može se vidjeti povijest vlasništva nad nekretnina od početka 20. stoljeća. Postupni prelazak na elektroničku verziju zemljišnih knjiga započeo je sredinom 90-ih godina 20. stoljeća te je do danas u većem dijelu završen.<sup>82</sup>

#### 10.4. IRSKA

Irskim registrom zemljišta upravlja i održava ga Agencija za registraciju imovine Irske. To je zakonom određeno tijelo koje je odgovorno za vođenje i registraciju zemljišta na području Irske. U irskom registru zemljišta mogu se pronaći pravni i činjenični podaci. Svaki zapis o vlasništvu dijeli se na tri dijela. U prvom se dijelu opisuje geografska lokacija nekretnine preko digitalne karte i vrsta vlasništva, odnosno je li riječ o vlasništvu ili zakupu. Drugi dio sadrži imena i adrese registriranih vlasnika te prirodu pravnog vlasništva. U trećem se dijelu evidentiraju pravni tereti na nekretnini. Irski je zemljišni registar javan te nema ograničenja povezana s korištenjem uslugama. Agencija za registraciju imovine ne naplaćuje pretplatu za pristup, ali se za stvarno korištenje uslugomnaplaćuju zakonom određene naknade. Naknade se mogu platiti ručno ili elektronički. Da bi se pretplatilo na uslugu irskog registra zemljišta potrebno je imati *prepaid* račun, dodijeljen korisnički ID i lozinku te konfiguraciju odgovarajućega sigurnosnog pristupa. Pretplata se sklapa izravno preko Agencije za registraciju imovine. Irski registar zemljišta može se pretraživati preko službenog broja naslova, poštanske adrese nekretnine, navigacijom *online* karte, odabirom područja na karti ili unosom koordinata na karti. Trenutačni sustav registracije zemljišta u Irskoj uspostavljen je 1892. Temelji se na javnom registru uz državnu garanciju, a sustav je osmišljen kako bi postupno zamijenio sustav registracije ugovora koji je bio u primjeni od 1707.<sup>83</sup>

---

<sup>82</sup>[https://e-justice.europa.eu/109/HR/land\\_registers\\_in\\_eu\\_countries?GERMANY&clang=en](https://e-justice.europa.eu/109/HR/land_registers_in_eu_countries?GERMANY&clang=en), pristupljeno 8. rujna 2023.

<sup>83</sup>[https://e-justice.europa.eu/109/HR/land\\_registers\\_in\\_eu\\_countries?IRELAND&clang=en](https://e-justice.europa.eu/109/HR/land_registers_in_eu_countries?IRELAND&clang=en), pristupljeno 8. rujna 2023.



## 10.5. LUKSEMBURG

Luksemburške zemljišne knjige nadzire Uprava za zemljišne knjige i topografiju Velikog Vojvodstva Luksemburg. Pružaju informacije o katastarskim kartama, bazi podataka koja sadrži podatke o zemljištima, vlasnicima, namjeni zemljišta i njegovoj površini. Informacije su dostupne na luksemburškom, francuskom i njemačkom jeziku. Važno je napomenuti da još uvijek ne postoji vođenje zemljišnih knjiga u elektroničkom obliku. Za pristup papirnatim verzijama knjige potrebno je plaćanje naknade.<sup>84</sup>

## 10.6. LITVA

U registru nekretnina Litve moguće je pronaći podatke o nekretninama, uključujući zemljište, zgrade i odvojene prostore. Dostupni su stvarni i pravni podaci o nekretninama. Stvarni podaci o nekretninama sadrže informacije poput površine, visine, volumena, godine izgradnje i imena vlasnika, dok pravni podaci o nekretninama obuhvaćaju sporazume o suvlasništvu, sudske odluke, služnosti i hipoteke. Registar vodi državno poduzeće Registrųcentras, a nadzire ga Ministarstvo pravosuđa. Pristup registru nekretnina Litve nije besplatan, već su podaci dostupni uz naknadu. Pretraga registra moguća je putem adrese nekretnine, jedinstvenog broja nekretnine, koda pravne osobe (vlasnika) ili osobnog koda fizičke osobe (vlasnika). Pretraga putem osobnog koda fizičke osobe (vlasnika) je ograničena. Registar nekretnina Litve osnovan je 1998., a podaci se prikupljaju od 1958.<sup>85</sup>

## 10.7. MAĐARSKA

U Mađarskoj zemljišnim knjigama upravljaju Ministarstvo poljoprivrede i Mađarski zemljišnoknjižni uredi. Na službenim internetskim stranicama Mađarskih zemljišnoknjižnih ureda pružaju se informacije o njihovim zadacima, obvezama, uslugama i projektima te je omogućen pristup informacijama o nekretninama. Pristup mađarskim zemljišnim knjigama nije u potpunosti besplatan. Registrirani korisnici poput javnopravnih tijela, banki, odvjetnika i drugih imaju omogućen pristup internetskim uslugama uz zakonski određenu naknadu. Građani imaju mogućnost korištenja besplatnim uslugama, ali za ograničene podatke o nekretninama. Mađarske zemljišne knjige mogu se pretraživati prema topografskom broju čestice, rasponu topografskih brojeva čestica, adresi nekretnine ili imenu i osobnim podacima vlasnika. Mađarski zemljišnoknjižni sustav naziva se i jedinstvenim sustavom zemljišnih knjiga te objedinjuje katastarske i pravne podatke od 1971. Mađarski sustav ima više funkcija. Osim obavljanja zadataka povezanih s evidencijom zemljišta, bavi se uspostavom i održavanjem mreže geodetskih kontrolnih točaka, izradom topografskih karata, zaštitom zemljišta, bilježenjem zakupa zemljišta i održavanjem upravnih granica. Zemljišnoknjižna uprava upravlja sveobuhvatnom javnom bazom podataka koja sadrži podatke o

---

<sup>84</sup>[https://e-justice.europa.eu/109/HR/land\\_registers\\_in\\_eu\\_countries?LUXEMBOURG&clang=en](https://e-justice.europa.eu/109/HR/land_registers_in_eu_countries?LUXEMBOURG&clang=en), pristupljeno 8. rujna 2023.

<sup>85</sup>[https://e-justice.europa.eu/109/HR/land\\_registers\\_in\\_eu\\_countries?LITHUANIA&clang=en](https://e-justice.europa.eu/109/HR/land_registers_in_eu_countries?LITHUANIA&clang=en), pristupljeno 8. rujna 2023.

poljoprivrednim zemljištima i nekretninama te obuhvaća cijelo područje Mađarske. Cilj je tog sustava omogućiti jedinstveni i vjerodostojni sustav zemljišnih knjiga i infrastrukturu prostornih podataka da bi se pomoglo ostvarivanju prava vlasništva, jačanju zdravog okruženja, slobode poduzetništva i tržišnog natjecanja, kao i da bi se službeno evidentiralo prirodni i umjetno stvoreni krajolik. Pravni je cilj ovog sustava pružanje sigurnosti vlasnicima i zaštita prava povezanih nekretninama. Gospodarski je cilj ovog sustava olakšati upravljanje i ulaganje u nekretnine, kao i pružanje statističkih podataka i usluga društvu u cjelini.<sup>86</sup>

## 10.8. NIZOZEMSKA

Za vođenje Nizozemskih zemljišnih knjiga nadležan je Kadaster. Kadaster je odgovoran za bilježenje zemljišnih prava i informacija povezanih s nekretninama, uključujući zemljišta i zgrade. Pristup zemljišnoj knjizi moguć je uz plaćanje naknade. Pretraga nizozemskih zemljišnih knjiga može se podijeliti u tri kategorije. Prva su kategorija stručnjaci koji su pretplaćeni na nizozemsku zemljišnu knjigu, koji je mogu pretraživati preko imena vlasnika, adrese, poštanskog broja, katastarskog broja, karte, kartografskog prikaza, broja ugovora ili imena nekretnine. Informacije su na nizozemskom, a naplata se vrši mjesečno. Druga su kategorija pretplaćeni profesionalni korisnici u zemljama koje sudjeluju u Europskoj službi za informacije o nekretninama; oni mogu pretraživati nizozemsku zemljišnu knjigu preko adrese, poštanskog broja, katastarskog broja ili karte. Informacije se dobivaju na engleskom jeziku, a naplata se vrši putem nacionalnih zemljišnih registara. U trećoj su kategoriji pojedinci koji mogu pretraživati zemljišnu knjigu preko adrese ili poštanskog broja, informacije se dobivaju na nizozemskom jeziku, a plaća se putem kreditnih kartica i internetskog čeka. Nizozemska zemljišna knjiga sadrži povijesne informacije o nekretninama od njezina osnivanja 1832., a podaci od 1985. dostupni su *online*. Informacijama od 1832. do 1985. može se pristupiti u digitalnim arhivima uz pomoć zaposlenika Kadastera.<sup>87</sup>

## 10.9. POLJSKA

Poljski registar zemljišta, u skladu sa Zakonom o zemljišnim registrima i hipotekama, služi za utvrđivanje pravnog statusa nekretnina, sadrži informacije o zemljištima, vlasnicima, pravima trećih strana na nekretninama, ograničenjima i iznosu hipoteka na nekretninama. Registri su javni i dostupni svima primjenom broja zemljišne knjige. Od 2010. je uvid u zemljišne knjige dostupan svima elektronički. Svi imaju mogućnost dobivanja kopije zemljišnih knjiga i izvataka iz zemljišnih knjiga. Uvid u zemljišne knjige dostupan je besplatno, ali se naplaćuje izdavanje službenih potvrda i izvadaka.<sup>88</sup>

---

<sup>86</sup>[https://e-justice.europa.eu/109/HR/land\\_registers\\_in\\_eu\\_countries?HUNGARY&member=1](https://e-justice.europa.eu/109/HR/land_registers_in_eu_countries?HUNGARY&member=1), pristupljeno 8. rujna 2023.

<sup>87</sup>[https://e-justice.europa.eu/109/HR/land\\_registers\\_in\\_eu\\_countries?NETHERLANDS&clang=en](https://e-justice.europa.eu/109/HR/land_registers_in_eu_countries?NETHERLANDS&clang=en), pristupljeno 8. rujna 2023.

<sup>88</sup>[https://e-justice.europa.eu/109/HR/land\\_registers\\_in\\_eu\\_countries?POLAND&clang=en&idSubpage=&mtContentRequested=1](https://e-justice.europa.eu/109/HR/land_registers_in_eu_countries?POLAND&clang=en&idSubpage=&mtContentRequested=1), pristupljeno 8. rujna 2023.

## 10.10. FRANCUSKA

Zbog svoje povijesti, Francuska ima dva različita sustava za evidentiranje zemljišta u zemljišnim knjigama. Jedan se sustav primjenjuje u upravnim jedinicama Bas-Rhin, Haut-Rhin i Moselle. U tom se sustavu upotrebljava zemljišna knjiga koju održavaju zemljišnoknjižni uredi. U ostalim dijelovima Francuske primjenjuje se sustav zemljišnoknjižnih službi. Zemljišnoknjižne službe odgovorne su za unos zemljišta u zemljišni registar. Iz zemljišnoknjižnog registra izdaju se pravni dokumenti i odluke javnopravnih tijela povezane s nekretninama, a iz zemljišnih knjiga u Alsace-Moselleu izdaju se dokumenti kojima se dokazuju prava. U Francuskoj, osim kod upravnih jedinica Bad-Rhin, Haut-Rhin i Moselle, zemljišnim knjigama upravljaju zemljišnoknjižne službe koje su međusobno neovisne. Broj tih službi postupno se smanjuje, bilo ih je 354, a trenutačno ih je 120. Osobe koje žele dobiti informacije o pravnom stanju neke nekretnine moraju poslati zahtjev nadležnoj zemljišnoknjižnoj službi. Moguće je informativno dobiti imena uzastopnih vlasnika i cijene ostvarene pri prodaji nekretnine. Na zahtjev svaka služba daje informacije i preslike pravnih dokumenata iz zemljišnoknjižnog registra koji su povezani s nekretninom ili osobom koja posjeduje nekretninu; te se informacije plaćaju ovisno o vrsti i broju zahtjeva. Informacije su potpuno digitalizirane i informatizirane. Trenutačno se uvodi novi IT alat kojim upravlja Visoko vijeće javnih bilježnika pa neki francuski javni bilježnici imaju pristup podacima svih zemljišnoknjižnih službi u Francuskoj, dostupan samo njima. Zemljišne knjige u upravnim jedinicama Bas-Rhin, Haut-Rhin i Moselle potpuno su informatizirane od 2008. te se uvid u zemljišne knjige i registar može slobodno dobiti osobno na licu mjesta ili *online*. Svatko tko traži uvid u zemljišnoknjižne podatke može dobiti presliku koju izdaje nadležni registar ili javna institucija. Javne institucije mogu izdati preslike samo u informativne svrhe i te se usluge naplaćuju. Prava na uvid ovise o statusu osobe koja traži uvid. Stručnjaci poput javnih bilježnika imaju pravo pretraživati sve podatke u zemljišnim knjigama koji se odnose na osobe i nekretnine. Uvid u podatke na temelju imena osoba dostupan je odvjetnicima i osobama koje imaju ovršnu ispravu ili sudsko odobrenje. Svima je dostupan uvid u podatke na temelju nekretnine.<sup>89</sup>

## 10.11. SLOVENIJA

Slovenske zemljišne knjige sadrže pravne činjenice povezane s nekretninama kao što su informacije o vlasnicima, hipotekama i služnostima te su u vlasništvu Vrhovnog suda Republike Slovenije, koji ujedno upravlja njima. Dostupan je i zemljišni katastar koji sadrži podatke o stvarnom stanju nekretnina. I u Sloveniji je sustav zemljišnih knjiga moderniziran, javno je dostupan putem portala e-Sudstvo. Pristup podacima je besplatan, ali je potrebna registracija. Javni pristup zemljišnim knjigama moguć je kod javnih bilježnika, u upravnim jedinicama i svim okružnim sudovima; osobe mogu zatražiti tiskani ovjereni izvod iz zemljišnih knjiga, koji se naplaćuje. Podacima se može pristupiti preko katastarske općine i broja čestice, katastarske općine, broja zgrade i broja pojedinog dijela, identifikacijske oznake

<sup>89</sup>[https://e-justice.europa.eu/109/HR/land\\_registers\\_in\\_eu\\_countries?FRANCE&member=1](https://e-justice.europa.eu/109/HR/land_registers_in_eu_countries?FRANCE&member=1),  
9. rujna 2023.

pristupljeno

nekretnine ili identifikacijske oznake prava. Elektronički portal u upotrebi je od 2011., a do tada su informacije bile dostupne u starim zemljišnim knjigama.<sup>90</sup>

## 10.12. ITALIJA

Za talijanski registar zemljišta nadležna je Agenzia del Territorio. Talijanska teritorijalna agencija javno je tijelo koje nije ekonomske prirode i djeluje pod nadzorom Ministarstva ekonomije i financija. Agencija se bavi katastarskim (imovinskim) funkcijama. Talijanski registri pružaju informacije o ugovorima o prijenosu vlasništva i drugim zemljišnoknjižnim pravima, kao i o podizanju i brisanju hipoteka. Pokrajina Trento i Bolzano ima svoj vlastiti zemljišnoknjižni registar koji uglavnom sadrži katastarske informacije. Za pristup talijanskim registrima naplaćuje se pristojba pa je potrebno registrirati se pri *online* pristupu registru. Registracija se obavlja kod internetskih financijskih usluga talijanske pošte. Registar pokrajine Trento i Bolzano dostupan je isključivo registriranim korisnicima. Podaci u talijanskim zemljišnim knjigama organizirani su prema subjektu, koji može biti fizička ili pravna osoba, te se informacije mogu tražiti po osobi, nekretnini ili ugovoru. Informatizacija podataka u registru počela je 1986. Nakon reorganizacije Ministarstva financija, talijanski katastar i zemljišni registri objedinjeni su u jednu upravu. Elektronički prijenos zemljišnih podataka počeo je 1995. Zadnja sveobuhvatna reforma financijske uprave stvorila je četiri autonomne porezne agencije, uključujući i teritorijalnu agenciju koja je s radom započela 2001. Povećala se informatizacija usluga, što je dovelo do trenutnog elektroničkog sustava koji je pokrenut 2007.<sup>91</sup>

---

<sup>90</sup>[https://e-justice.europa.eu/109/HR/land\\_registers\\_in\\_eu\\_countries?SLOVENIA&member=1,](https://e-justice.europa.eu/109/HR/land_registers_in_eu_countries?SLOVENIA&member=1) pristupljeno 9. rujna 2023.

<sup>91</sup>[https://e-justice.europa.eu/109/HR/land\\_registers\\_in\\_eu\\_countries?ITALY&clang=en,](https://e-justice.europa.eu/109/HR/land_registers_in_eu_countries?ITALY&clang=en) pristupljeno 9. rujna 2023.

## 11.ZAKLJUČAK

U Hrvatskoj se zemljišne knjige vode na dva načina. Prvi je i najstariji način vođenja zemljišnih knjiga ručno vođenje zemljišnih knjiga. S vremenom je došlo do modernizacije te se pojavio drugi način vođenja koji se temelji na elektroničkoj obradi podataka zemljišnih knjiga. Obje su varijante vođenja zemljišnih knjiga ispravne. Podrazumijeva se da ručno vođene knjige imaju točne podatke te da su se ti podaci ispravno i prepisali u EOP-zemljišnu knjigu. Zemljišne su knjige javno dostupne te se nitko ne može pozvati na to da nije znao ili morao znati za pravno stanje nekretnine, a osobe koje su u dobroj vjeri postupale sa zemljišnoknjižnim podacima bit će pravno zaštićene. Upravo zbog toga proučavanje stanja u zemljišnim knjigama ima ogromnu važnost ne samo u trenucima kupoprodaje ili prijenosa vlasništva nego predstavlja ključni korak u razumijevanju statusa i vlasništva imovine. Izvadak iz zemljišne knjige prikazuje činjenično i pravno stanje nekretnine u trenutku njegova izdavanja. To je jedini dokaz o pravu vlasništva na nekoj nekretnini. Na temelju izvataka iz zemljišne knjige sklapaju se svi pravni poslovi povezani s nekretninama (npr. ugovori o darovanju, kupoprodaji, zalogu). Izvadak iz zemljišne knjige kao dokaz potreban je i u nekim drugim postupcima (npr. prijava prebivališta ili boravišta, ishođenje kojeg drugog prava). Sređivanje zemljišnih knjiga i katastra ključni je korak koji će pridonijeti porastu investicija, što će utjecati na razvoj gospodarstva u Republici Hrvatskoj.



## POPIS SLIKA:

Slika 1: Primjer zemljišnoknjižnog uložka..... 17

Izvor:<https://www.mojaparcela.hr/blog/katastar/posjedovni-list>, pristupljeno 10. rujna 2023.

## LITERATURA:

### Knjige:

1. Crnić, J., Končić, A., Kontrec, D.: *Osnivanje, obnavljanje, dopunjavanje i preoblikovanje zemljišne knjige*, Novi informator d.o.o., Zagreb, 2005.
2. Josipović, T.: *Priručnik za pravnu edukaciju iz zemljišnoknjižnog prava*, Narodne novine, Zagreb, 2005.
3. Josipović, T.: *Zemljišnoknjižno pravo*, Informator, Zagreb, 2001.
4. Klarić, P., Vedriš, M.: *Građansko pravo*, Narodne novine, Zagreb, 2014.
5. Končić, A.M.: *Pravni promet nekretnina tijekom postupka osnivanja ili obnove zemljišnih knjiga*, Zagreb, Novi Informator, 2011.
6. Pichler, D.: *Novo zemljišnoknjižno uređenje*, Sveučilište Josipa Jurja Strossmayera u Osijeku, Pravni fakultet Osijek, Osijek, 2022.

### Članci:

1. Guzmić, J.: *Sastav zemljišnih knjiga*, završni rad, Veleučilište u Požegi, Požega, 2019.
2. Ružička, B.: *Zemljišne knjige*, priredio Bruno Ružička; redaktura Ljerka Abramović, Informator br. 4232, Zagreb, 1994.

### Pravni propisi:

1. Pravilnik o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (zemljišnoknjižni poslovnik), NN 81/97, 109/02, 123/02, 153/02, 14/05, 60/10, 55/2013, 63/2019, 128/2022.
2. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17.
3. Zakon o zemljišnim knjigama, NN 63/19, 128/22.

## Internetski izvori:

1. [https://e-justice.europa.eu/109/HR/land\\_registers\\_in\\_eu\\_countries?BELGIUM&member=1](https://e-justice.europa.eu/109/HR/land_registers_in_eu_countries?BELGIUM&member=1), pristupljeno 7. rujna 2023.
2. [https://e-justice.europa.eu/109/HR/land\\_registers\\_in\\_eu\\_countries?CZECHIA&clang=en](https://e-justice.europa.eu/109/HR/land_registers_in_eu_countries?CZECHIA&clang=en), pristupljeno 7. rujna 2023.
3. [https://e-justice.europa.eu/109/HR/land\\_registers\\_in\\_eu\\_countries?GERMANY&clang=en](https://e-justice.europa.eu/109/HR/land_registers_in_eu_countries?GERMANY&clang=en), pristupljeno 8. rujna 2023.
4. [https://e-justice.europa.eu/109/HR/land\\_registers\\_in\\_eu\\_countries?IRELAND&clang=en](https://e-justice.europa.eu/109/HR/land_registers_in_eu_countries?IRELAND&clang=en), pristupljeno 8. rujna 2023.
5. [https://e-justice.europa.eu/109/HR/land\\_registers\\_in\\_eu\\_countries?LUXEMBOURG&clang=en](https://e-justice.europa.eu/109/HR/land_registers_in_eu_countries?LUXEMBOURG&clang=en), pristupljeno 8. rujna 2023.
6. [https://e-justice.europa.eu/109/HR/land\\_registers\\_in\\_eu\\_countries?LITHUANIA&clang=en](https://e-justice.europa.eu/109/HR/land_registers_in_eu_countries?LITHUANIA&clang=en), pristupljeno 8. rujna 2023.
7. [https://e-justice.europa.eu/109/HR/land\\_registers\\_in\\_eu\\_countries?HUNGARY&member=1](https://e-justice.europa.eu/109/HR/land_registers_in_eu_countries?HUNGARY&member=1), pristupljeno 8. rujna 2023.
8. [https://e-justice.europa.eu/109/HR/land\\_registers\\_in\\_eu\\_countries?NETHERLANDS&clang=en](https://e-justice.europa.eu/109/HR/land_registers_in_eu_countries?NETHERLANDS&clang=en), pristupljeno 8. rujna 2023.
9. [https://e-justice.europa.eu/109/HR/land\\_registers\\_in\\_eu\\_countries?POLAND&clang=en&idSubpage=&mtContentRequested=1](https://e-justice.europa.eu/109/HR/land_registers_in_eu_countries?POLAND&clang=en&idSubpage=&mtContentRequested=1), pristupljeno 8. rujna 2023.
10. [https://e-justice.europa.eu/109/HR/land\\_registers\\_in\\_eu\\_countries?FRANCE&member=1](https://e-justice.europa.eu/109/HR/land_registers_in_eu_countries?FRANCE&member=1), pristupljeno 9. rujna 2023.
11. [https://e-justice.europa.eu/109/HR/land\\_registers\\_in\\_eu\\_countries?SLOVENIA&member=1](https://e-justice.europa.eu/109/HR/land_registers_in_eu_countries?SLOVENIA&member=1), pristupljeno 9. rujna 2023.
12. [https://e-justice.europa.eu/109/HR/land\\_registers\\_in\\_eu\\_countries?ITALY&clang=en](https://e-justice.europa.eu/109/HR/land_registers_in_eu_countries?ITALY&clang=en), pristupljeno 9. rujna 2023.
13. <https://gov.hr/hr/upis-prava-vlasnistva/1306>, pristupljeno 31. srpnja 2023.
14. <https://mpu.gov.hr/pravosudni-sustav-11207/sudovi/organizacija/zemljisno-knjizni-odjel-na-sudovima/11365>, pristupljeno 5. kolovoza 2023.
15. <https://mpu.gov.hr/pravosudni-sustav-11207/sudovi/organizacija/zemljisno-knjizni-odjel-na-sudovima/11365>, pristupljeno 30. srpnja 2023.