

# SADRŽAJ

**Ana-Marija Končić,**

voditeljica Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Sesvetama

## **RAZLOZI DONOŠENJA I OPĆI PREGLED NOVOG ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA, DIGITALNO POSLOVANJE U ZEMLJIŠNOKNJIŽNOM SUSTAVU I POSTUPAK U ZIS-u I BZP-u**

<b>1. UVODNO .....</b>	<b>15</b>
<b>2. NEKE MANJE KOREKCIJE .....</b>	<b>17</b>
<b>3. PROŠLOST I BUDUĆNOST – O NEKAD PREDVIĐENOM VISOKOM ZEMLJIŠNOKNJIŽNOM SUDU TE NAČELNO O ŽALBI KAO PRAVNOM LIJEKU, KAO PUTU PREMA USKLAĐIVANJU PRAKSE .....</b>	<b>19</b>
<b>4. UVODNE ODREDBE ZZK .....</b>	<b>21</b>
<b>4.1. Stvarna i mjesna nadležnost zemljišnoknjižnih sudova.....</b>	<b>21</b>
<b>4.2. Odgovornost države .....</b>	<b>22</b>
<b>4.3. Definicija zemljišne knjige, status zbirke isprava povezano         s načelom javnosti, potpunosti i povjerenja u zemljišnu knjigu ...</b>	<b>22</b>
<b>5. NASTAVAK DIGITALIZACIJE ZEMLJIŠNOKNJIŽNOG SUSTAVA .....</b>	<b>24</b>
<b>5.1. ZIS i BZP .....</b>	<b>24</b>
<b>6. DIGITALNO POSLOVANJE U ZEMLJIŠNOKNJIŽNOM SUSTAVU .....</b>	<b>25</b>
<b>6.1. Ručno vođena zemljišna knjiga i njezin prijenos u digitalni         oblik .....</b>	<b>25</b>
<b>6.2. Novi ZZK – put prema potpunoj digitalizaciji         zemljišnoknjižnog sustava.....</b>	<b>26</b>
<b>6.2.1. Središnja arhiva zemljišnih knjiga.....</b>	<b>26</b>
<b>6.2.2. Prijenos zbirke isprava u elektronički oblik.....</b>	<b>27</b>
<b>6.2.3. Zbirka zemljišnoknjižnih rješenja.....</b>	<b>28</b>
<b>6.3. Elektronički Z spis.....</b>	<b>28</b>

6.3.1. Elektronička oglasna ploča i dostava elektroničkim putem .....	29
6.4. Uvid u zemljišnu knjigu .....	30
6.5. Pravo na pristup i pretraživanje podataka zemljišne knjige .....	30
6.6. Izdavanje zemljišnoknjižnih izvadaka .....	31
7. NOVINE U SASTAVU SADRŽAJA ZEMLJIŠNOKNJIŽNOG ULOŠKA .....	32
7.1. Promjene u odnosu na posjedovnicu – status poduložaka knjige položenih ugovora .....	32
7.2. Upis građevina od posebnog interesa za Republiku Hrvatsku.....	33
7.3. Vlastovnica i teretovnica .....	35
8. ZEMLJIŠNE KNJIGE I KATASTAR – POSTUPAK U ZIS-u I BZP-u .....	35
8.1. Oznake katastarskih čestica u zemljišnoj knjizi .....	35
8.2. Novina u ZZK – usklađenje oznaka čestica kroz prijavne listove katastra .....	36
8.3. Temelj promjena u posjedovnici u ZIS-u .....	36
8.4. Dosadašnja praksa županijskih sudova kao smjernica za rad s prijavnim listovima .....	37
8.5. Međusobno obavještanje .....	39
8.6. Mjerodavnost za pravni promet.....	39

Ana-Marija Končić,  
voditeljica Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Sesvetama

## POSTUPAK U ZEMLJIŠNOKNJIŽNIM STVARIMA

1. UVODNO .....	43
2. OPĆENITO O ZEMLJIŠNOKNJIŽNOM POSTUPKU .....	44
3. REDOVITI I POSEBNI ZEMLJIŠNOKNJIŽNI POSTUPCI .....	45
4. HITNOST ZEMLJIŠNOKNJIŽNOG POSTUPKA .....	46
5. POKRETANJE POSTUPKA .....	48
6. ROKOVI U ZEMLJIŠNOKNJIŽNIM STVARIMA .....	49
7. OSOBA OVLAŠTENJA ZA PODNOŠENJE PRIJEDLOGA .....	50
8. OPUNOMOĆENIK KOD PODNOŠENJA PRIJEDLOGA .....	51

9. PODNOŠENJE PRIJEDLOGA .....	52
10. PODNOŠENJE PRIJEDLOGA ELEKTRONIČKIM PUTEM .....	53
11. NOVA DUŽNOST JAVNIH BILJEŽNIKA .....	53
12. POSTUPAK PLOMBIRANJA .....	54
13. SADRŽAJ PRIJEDLOGA .....	54
14. ŠTO SE JOŠ SMATRA PRIJEDLOGOM ZA UPIS .....	56
15. PRILOZI .....	57
16. NAČINI PRIBAVLJANJA IZVORNICA .....	57
17. ZAKLJUČNO O POSTUPKU .....	58
18. POGREŠKA KOD UPISA .....	58
18.1. ....	
Pogreška kod upisa koji ne utječe na knjižna prava .....	59
18.2. ....	
Pogreška kod upisa koji dovodi u pitanje stečena prava.....	60
18.3. ....	
Tijek postupka.....	61
18.4. ....	
Tužba za ispravak .....	61
18.5. ....	
Sudska praksa .....	62
19. AMORTIZACIJA I BRISANJE STARIH HIPOTEKARNIH TRAŽBINA .....	63
19.1. ....	
Produljenje razdoblja u kojem se hipoteke brišu bez tabularne isprave .....	64
19.2. ....	
Nadležnost za odlučivanje .....	65
19.3. Ogledni obrasci.....	66

**Andrea Simić Rukavina,**

viša savjetnica – specijalistica u Sektoru za zemljišnoknjižna  
i stvarna prava, Uprava za građansko, trgovačko i upravno  
pravo, Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske

## ZEMLJIŠNOKNJIŽNI UPISI

1. UVODNO .....	73
2. ISPRAVE KAO TEMELJ UPISA U ZEMLJIŠNE KNJIGE .....	74
2.1. Opće pretpostavke za valjanost isprave .....	74
2.2. Posebne pretpostavke za valjanost isprave za upis .....	76
3. PREDBILJEŽBA PRAVA VLASNIŠTVA – NOVINE .....	77
4. ZABILJEŽBA .....	80
4.1. Uvodno.....	80
4.2. Zabilježba izvanrednog pravnog lijeka .....	82
4.3. Zaključno o zabilježbama .....	83

**Andrea Simić Rukavina,**

viša savjetnica – specijalistica u Sektoru za zemljišnoknjižna i stvarna prava, Uprava za građansko, trgovačko i upravno pravo, Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske

### POSTUPAK U REDOVITIM ZEMLJIŠNOKNJIŽNIM PREDMETIMA

1. UVODNO .....	87
2. ODLUČIVANJE .....	88
3. PROVEDBA UPISA .....	90
4. AUTOMATSKA PROMJENA PODATAKA .....	91
5. PRAVNI LIJEKOVI .....	92
6. ZAKLJUČAK .....	93

**Ana-Marija Končić,**

voditeljica Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Sesvetama

**Andrea Simić Rukavina,**

viša savjetnica – specijalistica u Sektoru za zemljišnoknjižna i stvarna prava, Uprava za građansko, trgovačko i upravno pravo, Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske

### OSNIVANJE, OBNOVA, DOPUNA I POJEDINAČNO PREOBLIKOVANJE ZEMLJIŠNE KNJIGE

1. UVOD .....	97
2. POGLED UNATRAG .....	98
2.1. Prvi problem – nadležnost .....	98
2.2. Drugi problem – način sastavljanja uložka.....	100
2.3. Treći problem – dugotrajnost postupka.....	101
2.4. Zakon o izmjenama i dopunama ZZK-a 2017. – konačno svjetlo na kraju tunela.....	102
3. DEFINICIJA POSTUPAKA .....	102
4. ZAJEDNIČKI RAD ZEMLJIŠNOKNJIŽNOG I KATASTARSKOG POVJERENSTVA .....	103
5. NADLEŽNOST – OPĆA I ZA SASTAVLJANJE ULOŽAKA .....	104
5.1. Opća nadležnost .....	104
5.2. Nadležnost za sastavljanje uložaka.....	104
5.3. Koje zemljišne knjige treba obnoviti? .....	105
5.4. Što su pokazale izmjene i dopune ZZK/96 iz 2017.? .....	105
6. POSTUPAK SASTAVLJANJA ULOŽAKA PRI OBNOVI ZEMLJIŠNE KNJIGE .....	106
6.1. Sastavljanje uložka bez provođenja rasprave .....	106
6.2. Rasprava za sastavljanje uložaka .....	107
6.2.1. Tko se poziva na raspravu .....	107
6.2.2. Upis u korist Republike Hrvatske kad se stranke ne odazovu pozivu.....	107
6.2.3. Sadržaj zapisnika.....	108
6.3. Sastavljanje uložaka .....	108
6.4. Sastavljanje posjedovnice .....	109
6.5. Sastavljanje vlastovnice.....	109
6.6. Utvrđivanje nositelja knjižnog prava .....	110
6.7. Teretovnica.....	111
6.8. Sastavljanje uložaka zemljišne knjige na temelju podatka postojećega katastarskog operata.....	112
7. POSEBNOSTI POSTUPKA OSNIVANJA ZEMLJIŠNE KNJIGE .....	112
7.1. Sastavljanje uložaka u postupku osnivanja zemljišne knjige .....	113
7.2. Postupak osnivanja ili obnove za dio katastarske općine .....	113
8. ZAKLJUČNO O POSTUPKU SASTAVLJANJA ULOŽAKA .....	114
9. OTVARANJE ZEMLJIŠNE KNJIGE I ISPRAVNI POSTUPAK .....	115
9.1. Odluka o otvaranju zemljišne knjige.....	115
9.2. Oglas i rok za ispravak .....	117

9.3. Prijave i prigovori .....	118
9.4. Tužba za ispravak .....	122
10. Dopuna zemljišne knjige .....	123
11. OBNOVA ZEMLJIŠNOKNJIŽNOG ULOŠKA .....	124
12. POJEDINAČNO PREOBLIKOVANJE ZEMLJIŠNE KNJIGE U BAZU ZEMLJIŠNIH PODATAKA .....	125

**Tomislav Aralica,**  
sudac Županijskog suda u Zagrebu

**POJEDINAČNI (ZEMLJIŠNOKNJIŽNI) ISPRAVNI POSTUPAK  
PREMA NOVOM ZAKONU O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA  
(Nar. nov., br. 63/19)**

1. MALO POVIJESTI .....	133
2. SVRHA INSTITUTA .....	135
3. KAD SE POKREĆE POJEDINAČNI ISPRAVNI POSTUPAK .....	135
3.1. Pravni interes .....	136
3.2. Stjecanje prava vlasništva dosjelošću .....	141
3.3. Neprilaganje isprava uz prijedlog za otvaranje pojedinačnoga ispravnog postupka .....	142
3.4. Drukčija pravna shvaćanja .....	142
3.5. Pojedinačni ispravni postupak može se provoditi u svakoj zemljišnoj knjizi .....	143
3.6. Upućivanje stranke u parničnom postupku na pojedinačni ispravni postupak .....	144
3.7. Suvlasnički dio nekretnine .....	144
3.9. Analiza sudske prakse .....	145
4. SADRŽAJ PRIJEDLOGA .....	146
5. ŠTO JE ZAPRAVO PRIJEDLOG .....	146
6. JEDAN ILI VIŠE ULOŽAKA .....	147
7. RJEŠENJE O OTVARANJU POJEDINAČNOG ISPRAVNOG POSTUPKA .....	147
8. ZABILJEŽBA .....	147
9. OGLAS .....	148

---

10. KOME SE RJEŠENJE DOSTAVLJA .....	149
11. ŽALBA .....	149
12. ŠTO TO UTVRĐUJEMO U POJEDINAČNOM ISPRAVNOM POSTUPKU .....	150
13. SASTAV SUDA .....	154
14. PRIJAVE I PRIGOVORI .....	155
15. RASPRAVA ZA ISPRAVAK .....	156
16. POZIV .....	158
17. TIJEK RASPRAVE .....	158
18. ULOGA MJERNIKA I VAŽNOST TEHNIČKOG ELABORATA .....	160
19. SPORNE SITUACIJE I KAKO POSTUPITI .....	161
20. KONAČNO RJEŠENJE .....	161
21. PISANI OTPRAVAK RJEŠENJA .....	162
22. DONOŠENJE RJEŠENJA BEZ PROVOĐENJA RASPRAVE ZA ISPRAVAK .....	162
23. TROŠKOVI POSTUPKA .....	163
24. IMA LI PRAVNOG LIJEKA PROTIV KONAČNOG RJEŠENJA .....	163
25. TUŽBA ZA ISPRAVAK .....	164
Literatura.....	165

## PRILOG

ZAKON ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA (Nar. nov., br. 63/19).....	167
---	-----