

# Zemljišnoknjižni postupak

---

**Rabatić, Zoranka**

**Undergraduate thesis / Završni rad**

**2024**

*Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj:* **Josip Juraj Strossmayer University of Osijek, Faculty of Tourism and Rural Development in Pozega / Sveučilište Josipa Jurja Strossmayera u Osijeku, Fakultet turizma i ruralnog razvoja u Požegi**

*Permanent link / Trajna poveznica:* <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:277:035900>

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

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



*Repository / Repozitorij:*

[FTRR Repository - Repository of Faculty Tourism and Rural Development Pozega](#)



**SVEUČILIŠTE JOSIPA JURJA STROSSMAYERA U OSIJEKU  
FAKULTET TURIZMA I RURALNOG RAZVOJA U POŽEGI**



**STUDENT: ZORANKA RABATIĆ, JMBAG: 02530511134**

**ZEMLJIŠNOKNJIZNI POSTUPAK**

***ZAVRŠNI RAD***

Požega, 2024. godine.

**SVEUČILIŠTE JOSIPA JURJA STROSSMAYERA U OSIJEKU  
FAKULTET TURIZMA I RURALNOG RAZVOJA U POŽEGI**

STRUČNI PRIJEDIPLOMSKI STUDIJ UPRAVNI STUDIJ

***ZEMLJIŠNO KNJIŽNI POSTUPAK***

***ZAVRŠNI RAD***

IZ KOLEGIJA ZEMLJIŠNO KNJIŽNO UPRAVNO PRAVO

MENTOR: Jasmina Mladenović, dipl.iur.

STUDENT: Zoranka Rabatić

JMBAG studenta: 025305111

## SAŽETAK

Tema ovog završnog rada je zemljišnoknjižni postupak u hrvatskom pravnom poretku. U radu se objašnjava sastav zemljišne knjige te koje vrste upisa u zemljišne knjige predviđa Zakon o zemljišnim knjigama. Zatim se detaljnije opisuje sam zemljišnoknjižni postupak, narav tog postupka, temeljna načela i nadležnost za njegovo vođenje, stranke u postupku i njegovo pokretanje, ovlašteni predlagatelji za pokretanje postupka, odluke koje se donose te pravni lijekovi koji se mogu uložiti po završetku postupka. Potom su opisani posebni zemljišnoknjižni postupci, kao što su obnova i osnivanje zemljišnih knjiga te pojedinačni ispravni postupak, a na kraju rada zemljišnoknjižni postupak se prikazuje kroz primjere iz sudske prakse. Kroz analizu primjera iz sudske prakse, rad sadrži praktičnu primjenu zemljišnoknjižnog postupka i njegove specifičnosti u stvarnim situacijama. Također se razmatraju izazovi i problemi koji se javljaju u provedbi ovih postupaka, te načini njihovog rješavanja. Na kraju, rad nudi preporuke za unapređenje zemljišnoknjižnog sustava u cilju povećanja efikasnosti i pravne sigurnosti.

Ključne riječi: zemljišne knjige, zemljišnoknjižni postupak, sudska praksa

## SUMMARY

The topic of this final paper is the land registry procedure in the Croatian legal system. The paper explains the composition of the land register and what types of entries in the land register are provided for by the Land Register Act. Then the land registry procedure itself is described in more detail, the nature of that procedure, the basic principles and jurisdiction for its conduct, the parties to the procedure and its initiation, the authorized proponents for initiating the procedure, the decisions that are made and the legal remedies that can be applied after the procedure is completed. Then, special land registry procedures are described, such as the renewal and establishment of land registers and the individual correct procedure, and at the end of the work, the land registry procedure is presented through

examples from court practice. Through the analysis of examples from court practice, the paper contains the practical application of the land registry procedure and its specificities in real situations. The challenges and problems that arise in the implementation of these procedures, as well as ways to solve them, are also considered. Finally, the paper offers recommendations for improving the land registry system in order to increase efficiency and legal certainty.

Keywords: land registry, land registry procedure, court practice

## SADRŽAJ:

1. UVOD.....	1
2. PREGLED LITERATURE .....	2
2.1. Sastav zemljišnih knjiga.....	2
2.2. Vrste upisa u zemljišne knjige.....	3
2.3. Zemljišnoknjižni postupak.....	5
2.3.1. Načela zemljišnoknjižnog postupka.....	6
2.3.2. Nadležnost.....	6
2.3.3. Stranke i pokretanje postupka.....	7
2.3.4. Odluke i pravni lijekovi.....	10
2.4. Posebni zemljišnoknjižni postupci.....	15
2.4.1. Osnivanje i obnova zemljišne knjige.....	16
2.4.2. Dopuna zemljišne knjige.....	17
2.4.3. Obnova zemljišnoknjižnog uložka.....	17
2.4.4. Pojedinačni ispravni zemljišnoknjižni postupak.....	19
2.4.5. Otpisivanje i pripisivanje u zemljišnoknjižnom postupku.....	22
2.5. Najnovije izmjene i dopune Zakona o zemljišnim knjigama.....	23
3. RAZRADA.....	26
3.1. Zemljišnoknjižni postupci u praksi.....	26
4. ZAKLJUČAK.....	31
5. LITERATURA.....	34
6. POPIS KRATICA.....	36
7. POPIS PRILOGA.....	37
8. PRILOZI.....	38

## 1. UVOD

Predmet ovog završnog rada je prikaz osnovnih pojmova zemljišnoknjižnog prava vezano uz zemljišnoknjižni postupak. Problematikom zemljišnoknjižnog prava, a time i zemljišnoknjižnog postupka u hrvatskom pravnom poretku bavi se Zakon o zemljišnim knjigama koji je tijekom godina doživio brojne izmjene i dopune. Posljednjim izmjenama i dopunama navedenog Zakona došlo je do značajnih promjena koje se tiču zemljišnoknjižnog postupka koje će biti opisane u nastavku rada.

Važnost zemljišnoknjižnog prava u pravnom sustavu svake zemlje je nemjerljiva, zbog čega je potrebno uočavati, analizirati i ocjenjivati svaku promjenu koja se u tom području dogodi.

Cilj ovog rada je prikazati zemljišnoknjižni postupak kako je opisan u teoriji i zakonodavstvu te u praksi. Posebno će se izdvojiti promjene koje su se dogodile najnovijim izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama te će se kritički analizirati.

Dosadašnje spoznaje iz područja zemljišnoknjižnog prava ukazuju na važnost i složenost postupaka poput osnivanja, obnove i dopune zemljišnih knjiga.

Međutim, važno je istaknuti da postoje i nedostaci u dosadašnjem istraživanju. Na primjer, nedostatak fokusa na praktičnu primjenu ili nedostatak novijih izvora, kao što su suvremeni zakoni ili sudski slučajevi, može ograničiti potpunost razumijevanja teme. Stoga, daljnja istraživanja koja kombiniraju teorijske spoznaje s praktičnim primjerima mogla bi doprinijeti dubljem razumijevanju zemljišnih knjiga i njihovih postupaka kao i proučavanje međunarodnih modela koji mogu ponuditi korisne smjernice za unapređenje domaćeg sustava.

## 2. PREGLED LITERATURE

Materijali korišteni u istraživanju obuhvaćaju zakonske tekstove, pravne komentare, sudske odluke te stručne članke i literaturu iz područja zemljišnoknjižnog prava.

Literatura o zemljišnoknjižnom postupku u hrvatskom pravnom sustavu je malobrojna i uglavnom pokriva razdoblje prije 2019. godine kad je donesen novi Zakon o zemljišnim knjigama.

Starija literatura će biti korištena u onom dijelu koji je ostao nepromijenjen u odnosu na novi Zakon, dok je novijom literaturom obuhvaćen novi Zakon i njegove najnovije izmjene i dopune iz 2022. godine.

### 2.1. Sastav zemljišnih knjiga

Sustav registriranja nekretnina i prava na njima na području Republike Hrvatske utemeljen je na dva registra, riječ je o zemljišnim knjigama te katastru. Pritom se katastar koristi za opisivanje nekretnina dok je pak zemljišna knjiga nadležna kod prava na nekretninama (Uređena zemlja, 2023, URL)

Zemljišna knjiga vodi se za sva zemljišta pojedinih katastarskih općina. Na slici 1. je prikazan sastav zemljišnih knjiga.

Slika 1. Sastav zemljišnih knjiga



Izvor: Josipović, 2001: 101



Kao što je vidljivo na slici 1. zemljišna knjiga sastoji se od:

- glavne knjige,
- zbirke isprava,
- zbirke katastarskih planova,
- pomoćnih popisa.

Glavna knjiga predstavlja element zemljišnih knjiga u koji se upisuju nekretnine i promjene na nekretninama. Također se upisuju stvarna prava na nekretninama kao i promjene tih prava. Glavna knjiga stoga predstavlja najvažniji dio zemljišne knjige jer se prava na nekretninama mogu steći, prenijeti, ograničiti te prestati na temelju upisa u glavne knjige.

Zbirka isprava odnosi se na isprave na temelju kojih se proveo upis u glavnu knjigu. Nadalje, zbirka katastarskih planova se sastoji od:

- katastarskih planova,
- geodetskih prikaza,
- nacрта zemljišta.

Pomoćni popisi pak služe za omogućavanje lakše i brže orijentacije kod pronalaženja podataka koji su upisani u glavnu knjigu. Pomoćni popisi se vode za sve glavne knjige posebno te se može razlikovati stvarne te osobne pomoćne popise (Josipović, 2001: 101 - 116).

## 2.2. Vrste upisa u zemljišne knjige

U Narodnim novinama broj 63/19, 128/22 i 155/23 objavljen je Zakon o zemljišnim knjigama (dalje u tekstu: ZKK) kao i pripadajuće izmjene i dopune istog kojim su definirane različite vrste upisa u zemljišnim knjigama. Ove vrste upisa su ključne za evidenciju prava na nekretninama, kao i za osiguranje pravne sigurnosti u prometu nekretninama. Prema Zakonu o zemljišnim knjigama, upisi se dijele na glavne i pomoćne. Glavni upisi su uknjižba, predbilježba i zabilježba, dok pomoćni upisi obuhvaćaju dodatne bilješke i napomene.

Uknjižba je najvažniji i najsnažniji upis u zemljišnim knjigama. Ona predstavlja konačan i trajan upis prava vlasništva ili drugih stvarnih prava na nekretninama. Uknjižba je izvorna evidencija prava i daje vlasniku ili nositelju stvarnog prava potpunu pravnu sigurnost. Primjer

uknjižbe može biti prijenos prava vlasništva temeljem kupoprodajnog ugovora.

Predbilježba je privremeni upis prava koji osigurava buduću uknjižbu, pod uvjetom da se određeni preduvjeti ispune. Predbilježba daje određenu razinu pravne sigurnosti, ali je potrebna potvrda da su ispunjeni svi potrebni uvjeti za konačnu uknjižbu. Kao primjer može biti predbilježba prava vlasništva na temelju predugovora.

Zabilježba je upis koji služi za bilježenje određenih činjenica koje su važne za pravni promet nekretninama. Zabilježba može imati različite pravne učinke, ovisno o prirodi činjenice koja se bilježi. Ona ne prenosi prava, ali može ograničiti ili uvjetovati njihovo izvršavanje. Zabilježba sudskog spora koji se vodi u vezi s nekretninom može biti jedan od primjera.

Osim glavnih upisa, postoje i pomoćni upisi koji uključuju dodatne bilješke i napomene koje se upisuju u zemljišne knjige radi lakše evidencije i pregleda stanja nekretnina. Ovi upisi mogu uključivati razne administrativne napomene, poput promjena adresa vlasnika ili obavijesti o posebnim pravnim režimima.

Svaka vrsta upisa u zemljišnim knjigama ima različite pravne učinke. Uknjižba daje najvišu razinu pravne sigurnosti i ne može se lako osporiti. Predbilježba pruža privremenu sigurnost koja se može pretvoriti u trajnu uknjižbu ispunjenjem određenih uvjeta. Zabilježba osigurava vidljivost određenih činjenica koje mogu utjecati na pravni promet nekretnina, ali ne prenosi prava sama po sebi.

Upisi u zemljišne knjige provode se u posebnim zemljišnoknjižnim postupcima. Kako bi zemljišnoknjižni upis proizveo određene pravne učinke bitno je ispunjenje sljedećih uvjeta (Josipović, 2001:190 - 191):

- upis može biti dopušten samo protiv osoba koje su u trenutku podnošenja prijedloga za upis upisane kao vlasnici zemljišta ili nositelji prava,

- upis može biti dopušten na temelju tabularne isprave odnosno isprave prikladne za upisivanje,

- ovlaštene osobe moraju podnijeti prijedlog za upis,

- zemljišnoknjižni sudovi moraju donijeti rješenje o upisu kojim se dopušta upis te nalaže provedba upisa,

- zemljišnoknjižni upis mora postati pravomoćan.

U članku (dalje u tekstu: čl.) 35. ZZK (NN 63/19, 128/22, 155/23) propisano je da se u

zemljišnu knjigu upisuju samo pravo vlasništva i ostala stvarna prava na nekretninama, zatim pravo nazadkupa, prvokupa, najma, zakupa, kao i koncesije te ostala prava na nekretninama za koja je to posebnim zakonom dopušteno. Ograničenja, oročenja i uvjetovanja prava upisat će se u zemljišnoj knjizi zabilježbom ograničenja, roka ili uvjeta kojem je pravo podvrgnuto, ako u ZKK nije drukčije određeno.

Ispravno shvaćanje učinaka, pravovremena primjena uknjižbe, predbilježbe i zabilježbe poboljšava pravnu sigurnost sudionika u pravnom prometu, unapređuje kvalitetu podataka u zemljišnim knjigama te pridonosi jačanju vladavine prava i pravne sigurnosti..

„U zemljišne knjige se upisuju nekretnine koje mogu biti u pravnom prometu, stvarna i neka obvezna prava na nekretninama te činjenice važne za pravni promet“ (Josipović et al., 2005: 71).

„Pravni učinci povjerenja u istinitost zemljišnih knjiga nastupaju kad se zemljišnoknjižno stanje razlikuje od izvanknjižnog zbog toga što je u zemljišnoj knjizi nevaljanim, neistinitim upisom kao nositelj knjižnog prava upisana osoba koja nije stvarni, izvanknjižni nositelj tog prava ili kojim je knjižno pravo upisano sa sadržajem, opsegom ili prvenstvenim redom koji se razlikuju od njegovog stvarnog, izvanknjižnog sadržaja, opsega ili prvenstvenog reda“ (Gavella et al., 2007: 291-292).

### 2.3. Zemljišnoknjižni postupak

ZZK (NN 63/19, 128/22, 155/23) uređuje zemljišnoknjižni postupak u dijelu koji obuhvaća od čl.-a 51. do čl.-a 132. Navedeni članci detaljno definiraju postupke upisa, vrste upisa, prava i obveze stranaka u postupku, kao i način vođenja zemljišnih knjiga.

Kroz zemljišnoknjižni postupak provodi se upisivanje knjižnih prava, osobnih odnosa i ostalih pravnih činjenica koje su važne kod pravnog prometa nekretninama. Slijedom navedenog zemljišnoknjižni postupak je određen strogom formalnošću koja se prvenstveno odnosi na pravila o oblicima i sadržajima zemljišnoknjižnih podnesaka te priloga tih podnesaka i pravila koja se odnose na polaganje izvornika ili javno ovjerenjenih prijepis isprava (Josipović, 2001: 279).

### 2.3.1. Načela zemljišnoknjižnog postupka

Kad je riječ o načelima zemljišnoknjižnog postupka ključno načelo, na temelju kojeg se postupak pokreće i vodi, se odnosi na načelo dispozicije (Josipović, 2001: 280).

Zemljišnoknjižni postupci se pokreću prema prijedlogu ovlaštenih osoba odnosno stranaka ili nadležnih tijela. O strankama ovisi hoće li zemljišnoknjižni postupak teći ili ne.

Zemljišnoknjižni sud nema mogućnost drugih upisa u odnosu na upise koji su zatraženi te upis drugačijih sadržaja u odnosu na sadržaje koji su dani kroz prijedlog upisa. Bitno je istaknuti kako sud ima mogućnost upisa isključivo predbilježbi ako se nisu ispunili svi uvjeti za zatraženu uknjižbu. Osim toga zemljišnoknjižni sudovi mogu, ako nije navedena vrsta upisa, dati dopuštenje za upis koji se odnosi na postojeće zemljišnoknjižno stanje, aktualni prijedlog za upis i prijedloge za najpovoljniji upis one osobe za čiju se korist upis zahtjeva (Josipović, 2001: 280).

Kako bi zemljišne knjige mogle na djelotvorni način ostvariti svoje funkcije koje se odnose na zaštitu povjerenja bitno je da se može, na jasan i nedvosmislen način, utvrditi rokove procesa. Zbog toga se rokovi određeni ZZK ne mogu produživati. Ovo pravilo vrijedi za sve rokove utvrđene ZZK. Međutim, sud može posebnim rješenjem produžiti rok za podnošenje tužbe radi opravdanja predbilježbe i rok u kojem se zemljišnoknjižnom sudu moraju predložiti izvornik ili prijevod isprave na temelju koje se zahtijeva upis. Kako bi se nesumnjivo i nedvojbeno mogao utvrditi trenutak od kojeg nastupaju pravni učinci upisa, posebno u pogledu zaštite povjerenja, nije dopušten ni povrat u prijašnje stanje zbog propuštanja roka. Ovo pravilo vrijedi za sve rokove određene ZZK. Ipak, u slučajevima kad je propušten rok za poduzimanje određene radnje u zemljišnoknjižnom postupku, osoba koja zbog propuštanja roka nije zaštitila svoje pravo može to pravo ostvarivati tužbom (Josipović, 2001: 281-282).

### 2.3.2. Nadležnost

„Kada se govori o zemljišnoknjižnom postupku, tada treba imati na umu da je u Republici Hrvatskoj zemljišnoknjižni postupak sudski, izvanparnični postupak, koji se odvija pred općinskim sudovima – zemljišnoknjižnim sudovima. No, i viši sudovi mogu odlučivati u postupku po pravnim lijekovima i to drugostupanjski sudovi povodom žalbe, te Vrhovni sud Republike

Hrvatske povodom izvanrednog pravnog lijeka, tzv. izvanredne revizije. Ako je povrijeđeno neko ustavno pravo u zemljišnoknjižnom postupku može odlučivati i odlučuje i Ustavni sud Republike Hrvatske“ (Kontrec, 2014: 323).

Kod vođenja zemljišnoknjižnih postupaka nadležni su općinski sudovi, što je definirano kroz Zakon o sudovima (NN 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20, 21/22, 60/22, 16/23, 155/23, 36/24, čl. 18.) Mjesno su nadležni pak općinski sudovi koji vode zemljišne knjige u kojima je potrebno provesti upis, ako zakon ne određuje drugačije postupanje.

Nadalje, ti su sudovi, kao zemljišnoknjižni sudovi nadležni kod rješavanja zemljišnoknjižnih stvari te imaju nadležnost za upisivanje dopuštenih upisa te se stoga tim sudovima i podnose prijedlozi za upisivanje. Iznimka od ovog pravila se odnosi na situacije kad se zahtjev za upis mora podnijeti zemljišnoknjižnom sudu koji vodi zemljišne knjige kod kojih se mora provesti upisivanje odnosno upis se treba provesti u većem broju zemljišnih knjiga koje ne vode isti općinski sudovi (Josipović, 2001: 282). Kad zakon određuje moguće je zemljišno pravni upis dopustiti i parničnom sudu odnosno sudovima koji vode postupke ovrhe ili osiguranja te drugih nadležnih tijela.

### 2.3.3. Stranke i pokretanje postupka

Kod zemljišnoknjižnih postupaka mogu se izdvojiti sljedeće stranke odnosno osoba koja je ovlaštena za podnošenje prijedloga za upis odnosno predlagatelj upisa te osobe protiv kojih se provodi upis (knjižni prednik). Stranke u zemljišnoknjižnim postupcima su osobe koje su podnijele prijedlog za upisivanje te osobe protiv koje se provode upisi. Riječ je o osobama koje su upisane kao nositelji knjižnog prava gleda kojih se zahtijevaju upisi (to su knjižni prednici).

Kad je zahtjev za upis podnesen od strane ovlaštenog državnog tijela (kao što je sud, upravna tijela u okvirima svojih djelokruga) ta tijela imaju u postupku položaj stranaka (Josipović, 2001: 284).

Prijedlozi za upis uknjižbi ili predbilježbi podnose se protiv osoba koje su, u trenutku podnošenja prijedloga, upisane kao nositelji knjižnih prava. To su nositelji knjižnog prava na čija se prava odnose pravne činjenice koje bi se trebale izmijeniti i upisati (Josipović, 2001: 284).

Zemljišnoknjižni postupak započinje na zahtjev stranaka ili nadležnog tijela, ili po službenoj dužnosti. Zahtjev se podnosi elektroničkim putem preko javnog bilježnika ili odvjetnika, osim ako

stranka izričito ne protivi takvom načinu podnošenja zahtjeva.

Suprotno prethodnom sustavu, od 10. veljače 2023., podnesci se moraju podnositi samo elektroničkim putem, korištenjem Zajedničkog Informacijskog Sustava (dalje u tekstu: ZIS). Stoga, podnesci u papirnatom obliku više nisu prihvatljivi u zemljišnoknjižnom postupku (Galić, 2023, URL).

U Narodnim Novinama broj 128/22, objavljene su izmjene i dopune ZZK koje su stupile na snagu 10. studenoga 2022. Izmjene koje uključuju reformu digitalizacije u zemljišnoknjižnim predmetima su:

- u čl.-u 30. - uvedena je obveza vođenja zbirke isprava isključivo u elektroničkom obliku. Glavna zemljišna knjiga i knjiga položenih ugovora također se vode isključivo u elektroničkom obliku, a podaci glavne zemljišne knjige dostupni su putem interneta bez naknade svim građanima Republike Hrvatske. Budući da su tehnički preduvjeti za vođenje zbirke isprava u elektroničkom obliku već ranije ispunjeni, ministar nadležan za poslove pravosuđa i uprave donio je odluku kojom je svim sudovima naloženo da od 01. siječnja 2022. vode zbirku isprava isključivo u elektroničkom obliku.

- u čl.-u 105. - predviđeno je da se svi prijedlozi podnose isključivo elektroničkim putem, preko javnih bilježnika i odvjetnika, koji su, zajedno s državnim odvjetnicima, obvezni korisnici elektroničke komunikacije sa sudom. Prijedlozi se mogu podnositi isključivo putem ZIS-a. Izričito je propisano da se prijedlozi i podnesci u zemljišnoknjižnim postupcima podnose putem ZIS-a. Ako stranka podnese prijedlog putem drugog sustava koji se koristi u poslovanju suda, prijedlog se smatra zaprimljenim tek kad je zaprimljen u ZIS. Zakonodavac ne dopušta podnošenje prijedloga putem drugih sustava jer bi to omogućilo osobama koje nisu ovlaštene prema ZZK da podnose prijedloge elektroničkim putem (na primjer (dalje u tekstu npr.) građani sami putem eKomunikacije).

- u čl.-u 106. - navedeno je da državni odvjetnici i ostala javnopravna tijela imaju ovlasti da elektroničkim putem podnesu prijedloge za upis u zemljišne knjige te da u skladu s ovim promjenama, javni bilježnici su obvezni, nakon sastavljanja javnobilježničkog akta, solemnizacije ili ovjere potpisa na ispravi koja služi kao osnova za uknjižbu prava vlasništva ili drugih stvarnih prava u zemljišne knjige, podnijeti prijedlog za upis, osim ako stranka izričito ne prigovori tome.

- u čl.-u 107. - da se spisi u redovitim zemljišnoknjižnim postupcima moraju voditi isključivo

u elektroničkom obliku, a da se u posebnim zemljišnoknjižnim postupcima spisi vode elektronički pod uvjetom da su ispunjeni tehnički preduvjeti.

Iako su izmjene i dopune ZZK značajan korak prema digitalizaciji i modernizaciji zemljišnoknjižnog sustava, potrebno je kritički pratiti njihovu implementaciju i osigurati da se svim građanima pruži jednaka mogućnost pristupa. Također, kontinuirana edukacija, podrška korisnicima i unapređenje digitalne sigurnosti ključni su za uspjeh navedenih reformi.

Osoba koja bi stekla, promijenila ili izgubila knjižno pravo predloženim upisom ima ovlasti podnijeti prijedlog za upis koji bi rezultirao uknjižbom ili predbilježbom.

Dakle, u biti, i protustranka može podnijeti prijedlog. Osoba koja ima pravni interes za provedbu zabilježbe ili je ovlaštena posebnim propisom ima ovlasti za podnošenje prijedloga za upis koji bi rezultirao zabilježbom. Kad založni vjerovnik predlaže brisanje založnog prava, potrebna je suglasnost vlasnika nekretnine. Ako netko djeluje u ime druge osobe, obično odvjetnik, mora imati odgovarajuću ovlast, što dokazuje odgovarajućom ispravom (Galić, 2023, URL).

U čl.-u 109. ZZK (NN 63/19, 128/22, 155/23) navedeno je da prijedlog za upis treba sadržavati oznaku zemljišnoknjižnog suda kojemu se prijedlog podnosi, ime i prezime, adresu i osobni identifikacijski broj osobe u čiju se korist treba provesti upis, kao i ime i prezime, adresu i osobni identifikacijski broj osobe protiv koje se upis provodi i osoba koje će trebati obavijestiti o rješenju te broj zemljišnoknjižnoga uloška, ime katastarske općine i oznaku čestica upisanih u zemljišnoknjižni uložak u kojem bi se upis trebao provesti. Nadalje, ako se prijedlog za upis odnosi na osobe za koje nije moguće dobiti podatke iz zemljišne knjige ili iz drugih opravdanih razloga, nije moguće pribaviti podatke iz stavka (dalje u tekstu st.) 1. ovoga članka, to se mora posebno naglasiti u prijedlogu. Ako se izvornik ili otpravak isprave već nalazi kod nadležnog suda, dovoljno je u prijedlogu navesti taj izvornik ili otpravak, uz prilaganje preslike kada je to moguće. Sud će tada po službenoj dužnosti pribaviti originalni dokument. Iz prijedloga za upis mora biti jasno koje bi se pravo upisom steklo, ograničilo, opteretilo ili ukinulo, odnosno koja se osobna ili pravna činjenica želi upisati. Ako se predlaže upis prava samo na plodovima zemljišta, to mora biti izriječno navedeno u prijedlogu. Prijedlogom za upis smatraju se svi podnesci ili dopisi zemljišnoknjižnom sudu koji zahtijevaju neki upis u zemljišne knjige ili mogu dovesti do takvog upisa. To uključuje prijedloge za upis, odluke drugih sudova ili tijela o određivanju zemljišnoknjižnog upisa, zapisnike i službene izvještaje sastavljene kod suda, žalbe protiv rješenja

donesenih u zemljišnoknjižnom postupku, odluke donesene povodom žalbi, prigovore u postupku otpisivanja i pripisivanja, prijavne listove katastra i slično.

U čl.-u 108. st. 1. ZZK (NN 63/19, 128/22, 155/23) propisano je da će se u zemljišnoknjižnom ulošku odmah učiniti vidljivim (plomba) dan i vrijeme kad je zemljišnoknjižnom sudu stigao prijedlog za upis te broj dnevnika zemljišnoknjižnih podnesaka pod kojim je zaprimljen (broj dnevnika), dok je u st.-u 2. istog članka propisano da se prijedlog za upis podnesen elektroničkim putem smatra da je zemljišnoknjižnom sudu stigao kada je evidentiran na poslužitelju primatelja.

#### 2.3.4. Odluke i pravni lijekovi

Zemljišnoknjižni postupak je strogo formalni postupak koji je propisan Zakonom o zemljišnim knjigama. Ako tim zakonom nije drugačije propisano, sud postupa prema pravilima izvanparničnog postupka, a podredno parničnog postupka. Zemljišnoknjižni postupci su hitni postupci. Provodi se u redovitom ili posebnom postupku, s time da se posebnim postupcima smatraju osnivanje, obnova i dopuna zemljišnih knjiga, obnova zemljišnoknjižnog uloška, preoblikovanje, povezivanje zemljišnih knjiga i knjiga položenih ugovora, te pojedinačni ispravni postupak (Galić, 2023, URL).

U zemljišnoknjižnom postupku, odluke se donose u obliku rješenja, nakon što se provjeri prijedlog za upisivanje, priloge te zemljišnoknjižna stanja. U rješenju se navodi je li prijedlog zadovoljio za upisivanje te dopušta li se prijedlog ili odbija. Rješenje donosi ovlašteni zemljišnoknjižni referent, sudski savjetnik ili sudac sukladno odredbama ZZK (NN 63/19, 128/22, 155/23).

Rješenje o urednom zemljišnoknjižnom podnesku u redovitom postupku zemljišnoknjižni sud dužan je donijeti u roku od 15 radnih dana od dana kad je taj podnesak stigao nadležnom sudu (ZZK, NN 63/19, 128/22, 155/23, čl. 115. st. 3.). Ako redovitom postupku prethode plombe ranijeg reda prvenstva, zemljišnoknjižni sud dužan je o urednom zemljišnoknjižnom podnesku donijeti rješenje u roku od 15 radnih dana od dana brisanja zadnje plombe koja prethodila prijedlogu (ZZK, NN 63/19, 128/22, 155/23, čl. 115. st. 4.).



Rješenje će se dostaviti predlagatelju ili njegovom punomoćniku te osobama na čijoj se nekretnini stječe knjižno pravo ili čija se knjižna prava prenose, opterećuju, ograničavaju ili ukidaju, kao i osobi protiv koje je provedena zabilježba (ZZK, NN 63/19, 128/22, 155/23, čl. 137. st. 1. Stoga je važno naglasiti da kad zemljišnoknjižni sud udovoljava prijedlogu predlagatelja i mijenja zemljišnoknjižno stanje u korist predlagatelja, a na štetu drugih ranijih ovlaštenika knjižnih prava čija se prava prenose, opterećuju, ograničavaju ili ukidaju, takvo rješenje mora biti dostavljeno i tim osobama.

Nadalje, „rješenje kojim se dopušta potpuno ili djelomično brisanje nekog upisa dostavlja se svim osobama koje imaju uknjižena ili predbilježena prava na onom pravu čije se potpuno ili djelomično brisanje dopušta. Rješenje o uknjižbi ili predbilježbi kojim se zalažu ili ustupaju već upisana prava trećih osoba dostavlja se i vlasniku nekretnine. Rješenje o uknjižbi ili predbilježbi vlasništva dostavlja se i založnim vjerovnicima. Rješenje o ispravku upisa dostavit će se osobama kojima se dostavlja i rješenje o upisu. Rješenja suda o upisima povezanim sa stjecanjem nekretnina i prava na nekretninama koja podliježu poreznoj obvezi, kao i rješenja kojima se zasniva ili prestaje založno pravo po službenoj dužnosti dostavljaju se ispostavi Porezne uprave na području na kojem se nalazi nekretnina“ (Bulka, 2021: 492). Kad se odbija predloženi upis, odnosno kad se prijedlog odbacuje pa se ne mijenjaju, ne opterećuju, ne ukidaju i ne ograničavaju ničija knjižna prava takvo se rješenje mora dostaviti samo predlagatelju (ZZK, NN 63/19, čl. 137. st. 2.). Rješenje o upisu dostavlja se nakon što je provedeno. To je posebnost zemljišnoknjižnog postupka da sud odlučuje o prijedlogu stranke, te svoju odluku provodi u zemljišnim knjigama. Dostava odluke predlagatelju kao i svim ostalim strankama kojima je potrebno dostaviti odluku, provodi se nakon provedbe rješenja suda (Bulka, 2021: 492).

„Pravni lijek je procesna (parnična) radnja stranke u postupku ili druge osobe koja je sa strankom izjednačena koju ona poduzima da bi u tom konkretnom sudskom postupku polučila preinačenje ili ukidanje neke pogrešne sudske odluke, te da bi se istovremeno ta pogrešna odluka zamijenila nekom drugom“ (Kontrec, 2014: 324).

Odluka može biti neispravna iz dva temeljna razloga. Prvi je zbog pogrešne ili nepotpune utvrđenosti činjeničnog stanja na koje se primjenjuje materijalno pravo. Drugi razlog je kad je činjenično stanje potpuno i ispravno utvrđeno, ali je primjena materijalnog prava na to stanje pogrešna, tj. neispravno je primijenjena određena pravna norma.

Osim zbog nepravilnog utvrđivanja činjeničnog stanja ili pogrešne primjene pravne norme, odluka suda može biti neispravna i zbog kršenja pravila postupka. Ta pravila su propisana kako bi osigurala pravilno i nepristrano vođenje postupka, te općenito pravnu sigurnost i jednakost pred zakonom za sve stranke. Glavni cilj tih procesnih pravila je osigurati dosljedno poštovanje unaprijed postavljenih pravila za sve sudionike postupka, čime se jamči zakonita odluka. U ovom slučaju, takve greške odnose se na povrede postupka (Kontrec, 2014: 325).

„Redovni pravni lijekovi su oni pravni lijekovi koji se ulažu protiv nepravomoćnih sudskih odluka, dok su izvanredni pravni lijekovi oni koji se podnose protiv pravomoćnih sudskih odluka“ (Dika, Triva, 2004: 11).

„U redovite pravne lijekove pripada žalba i prigovor, dok u izvanredne pravne lijekove pripada obnova postupka, oglašavanje rješenja ništavim i mijenjanje i poništavanje rješenja. Stranka ima pravo izjaviti žalbu protiv prvostupanjske odluke, ukoliko zakonom nije drugačije propisano, nadalje protiv drugostupanjske odluke može se pokrenuti upravni spor iako upravni spor ne ulazi u opseg upravnog postupka“ (Đerđa, 2010: 176). Redovni pravni lijek se odnosi samo na žalbu. Pored žalbe i prigovor predstavlja određeni pravni lijek no prigovor nema karakteristike žalbe.

Žalba se može definirati devolutivnim, dvostranim i suspenzivnim pravnim lijekom. Kako žalba predstavlja devolutivni pravni lijek o njoj odluku donose drugostupanjska tijela odnosno tijela koja su hijerarhijski nadređena onima koji su donijeli sporne odluke. Žalba je suspenzivni pravni lijek s obzirom na to da odgađa izvršavanje i provođenje presuda ili rješenja.

Također kad se u žalbama iznose činjenice i dokazi koji su novi odnosno ranije nisu bili spomenuti u postupku obavezno se mora navesti razlog zašto se te činjenice i dokazi nisu ranije spomenuli u procesu cjelokupnog postupka.

Pravo na žalbu u hrvatskom pravnom sustavu regulirano je Ustavom Republike Hrvatske, koji jamči pravo na žalbu protiv odluka donesenih u prvom stupnju pred sudom ili drugim nadležnim tijelom. Međutim, Ustav također predviđa mogućnost izuzetaka u određenim situacijama (Ustav Republike Hrvatske, NN 56/90, 135/97, 08/98, 113/00, 124/00, 28/01, 41/01, 55/01, 76/10, 85/10, 05/14, čl. 18.).

Osim navedenog moguće je donijeti izmjenu rješenja. Prilikom izmjene prvostupanjsko rješenje nije moguće promijeniti na način da se nanese šteta stranci koja je izjavila žalbu, navodi

Turčić (2006.).

U čl.-u 143. ZZK (NN 63/19, 128/22, 155/23) navedeno je da protiv rješenja u zemljišnoknjižnom postupku stranke mogu podnijeti prigovor i žalbu, a osobe kojima se rješenje dostavlja samo radi obavijesti ne smatraju se strankama. Nadalje, da podneseni prigovor i žalba ne odgađaju provedbu upisa, a isti se mogu podnijeti u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. U prigovoru i žalbi ne mogu se iznositi nove činjenice niti prilagati nove isprave, osim u iznimnim slučajevima predviđenima zakonom, a sud odlučuje na temelju stanja u trenutku podnošenja prijedloga za upis. Kad provodi upis naložen rješenjem povodom prigovora ili žalbe, sud ne donosi posebno rješenje, nego neposredno provodi odluku. Ako uspostavlja zemljišnoknjižno stanje povodom rješenja o prigovoru ili žalbi, sud po službenoj dužnosti briše pobijani upis i donosi rješenje o brisanju upisa izvedenih iz pobijanog upisa.

„Protiv rješenja u redovitom zemljišnoknjižnom postupku nezadovoljna stranka može podnijeti prigovor, a protiv rješenja o prigovoru može podnijeti žalbu.“ O prigovoru odlučuje rješenjem zemljišnoknjižni sudac u roku od 60 dana od zaprimanja prigovora (ZZK, NN 63/19, 128/22, 155/23, čl. 144.).

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

a) preinačiti rješenje o odbijanju prijedloga za upis, dopustiti predloženi upis, naložiti njegovu provedbu i brisanje zabilježbe odbijenog prijedloga

b) preinačiti rješenje o odbacivanju prijedloga za upis, dopustiti predloženi upis, naložiti njegovu provedbu i brisanje zabilježbe odbačenog prijedloga

c) preinačiti rješenje kojim je dopušten upis, odbiti prijedlog za upis, naložiti uspostavu zemljišnoknjižnog stanja kakvo je bilo prije dopuštenog upisa i upis zabilježbe odbijenog prijedloga

d) preinačiti rješenje kojim je dopušten upis, dopustiti predloženi upis, naložiti uspostavu zemljišnoknjižnog stanja kakvo je bilo prije dopuštenog upisa i dopustiti ispravan upis

e) ukinuti rješenje kojim je dopušten upis, odbaciti prijedlog za upis, naložiti uspostavu zemljišnoknjižnog stanja kakvo je bilo prije dopuštenog upisa i upis zabilježbe odbačenog prijedloga

f) ukinuti rješenje o odbijanju prijedloga za upis, odbaciti prijedlog i naložiti upis zabilježbe odbačenog prijedloga

g) ukinuti rješenje o upisu kojim je dopušten upis, vratiti na ponovni postupak, narediti uspostavu prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja i ponovni upis svih plombi, ako se utvrdi da je u prvom stupnju povrijeđeno pravilo o prvenstvenom redu

h) ukinuti rješenje kojim je odbijen ili odbačen prijedlog za upis, vratiti na ponovni postupak, narediti brisanje zabilježbe odbijenog odnosno odbačenog prijedloga i ponovni upis svih plombi, ako se utvrdi da je u prvom stupnju povrijeđeno pravilo o prvenstvenom redu

i) ukinuti rješenje o upisu u dijelu u kojem je prekoračen prijedlog za upis, bez vraćanja na ponovni postupak.

(2) Ako je prijedlog u redovitom zemljišnoknjižnom postupku odbačen ili odbijen, a sudac ocijeni da je prigovor osnovan jer je trebalo pozvati stranku da dostavi ispravu, pozvat će stranku da dostavi ispravu odgovarajućom primjenom odredbi članka 118. stavka 7. ovoga Zakona.

(3) Ako stranka iz stavka 2. ovoga članka ne dostavi ispravu uz prigovor ili u ostavljenom roku ili dostavi neodgovarajuću ispravu, sudac će odbiti prigovor i potvrditi prvostupanjsko rješenje, a u protivnom će donijeti odluku, uzimajući u obzir dostavljenu ispravu i stanje zemljišne knjige u času podnošenja prijedloga.

(4) Ako sudac ocijeni da prigovor nije osnovan, odbit će rješenjem prigovor i potvrditi rješenje doneseno u redovitom zemljišnoknjižnom postupku te upisati zabilježbu odbijenog prigovora, odgovarajućom primjenom članka 120. stavka 1. ovoga Zakona.

(5) Zabilježba odbijenog ili odbačenog prijedloga i zabilježba odbijenog prigovora izbrisat će se po službenoj dužnosti po pravomoćnosti rješenja iz stavka 4. ovoga članka.

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

(7) Protiv rješenja suca iz stavaka 1., 3. i 4. ovoga članka dopuštena je žalba, osim protiv rješenja iz stavka 1. točaka g) i h) ovoga članka, kada sud na povredu prvenstvenog reda pazi po službenoj dužnosti.“ (ZZK, NN 63/19, 128/22, 155/23, čl. 145.).

O žalbi odlučuje sud drugog stupnja, a nepravodobne žalbe sud prvog stupnja odmah odbacuje (ZZK, NN 63/19, 128/22, 155/23 čl. 146.).

U čl.-u 147. do 149. ZZK (NN 63/19, 128/22, 155/23) navedeno je da se rješenja o odbacivanju prigovora i žalbe zabilježavaju po službenoj dužnosti. Zabilježbe se brišu kad rješenje postane pravomoćno, a protiv rješenja o brisanju zabilježbe nije dopuštena posebna žalba. Žalba

protiv rješenja se zabilježava, a zabilježba se briše kad postupak pravomoćno završi dok se prijedlog za dopuštenje revizije također zabilježava, a zabilježba se briše nakon pravomoćne odluke. Kad odlučuje o žalbi, žalbeni sud će, ako smatra da je žalba osnovana, svojim rješenjem: preinačiti rješenje suca o prigovoru, odobriti traženi upis i naložiti brisanje zabilježbe odbijenog ili odbačenog prijedloga, preinačiti rješenje suca o prigovoru, odbiti ili odbaciti prijedlog, naložiti brisanje provedenog upisa i uspostaviti prethodno zemljišnoknjižno stanje te brisanje zabilježbe žalbe, ukinuti rješenje suca o prigovoru i odbaciti prigovor, naložiti uspostavu prethodnog zemljišnoknjižnog stanja i brisanje zabilježbe žalbe ili odbijenog prijedloga, ukinuti oba nižestupanjska rješenja i odbaciti prijedlog, naložiti uspostavu prethodnog zemljišnoknjižnog stanja i brisanje zabilježbe žalbe, ukinuti rješenje o odbacivanju prijedloga za upis i vratiti predmet na ponovni postupak, naložiti uspostavu prethodnog zemljišnoknjižnog stanja, ponovni upis svih plombi i brisanje zabilježbe odbačenog prijedloga, ukinuti oba nižestupanjska rješenja i vratiti predmet na ponovni postupak ako je prekršeno pravilo o prvenstvenom redu, te naložiti uspostavu prethodnog zemljišnoknjižnog stanja, brisanje zabilježbe žalbe ili odbijenog prijedloga i ponovni upis plombi, ukinuti rješenje o upisu u dijelu u kojem je prekoračen prijedlog za upis, bez vraćanja na ponovni postupak. Učinak upisa provedenih po naprijed navedenom bit će kao da su provedeni u trenutku podnošenja prijedloga. Ako žalbeni sud ocijeni da žalba nije osnovana, odbit će žalbu, potvrditi rješenje suca i naložiti brisanje zabilježbe žalbe ili zabilježbe odbijenog ili odbačenog prijedloga. Žalbeni sud pazi po službenoj dužnosti na povredu pravila o prvenstvenom redu odlučivanja.

#### 2.4. Posebni zemljišnoknjižni postupci

Posebnim zemljišnoknjižnim postupcima smatraju se osnivanje, obnova i dopuna zemljišnih knjiga, pojedinačno preoblikovanje zemljišnih knjiga, pojedinačni ispravni postupci te povezivanje zemljišne knjige i knjige položenih ugovora (Sudovi Republike Hrvatske, 2023, URL).

#### 2.4.1. Osnivanje i obnova zemljišne knjige

Postupak osnivanja zemljišne knjige za katastarsku općinu ili njen dio provodi se kad zemljišta te općine nisu evidentirana u nijednoj zemljišnoj knjizi. Ovaj postupak temelji se na podacima iz postojećeg katastarskog operata ili na informacijama prikupljenim i obrađenim tijekom katastarske izmjere ili tehničke reambulacije (Sudovi Republike Hrvatske, 2023, URL).

Postupak obnove postojeće zemljišne knjige ili njezina dijela provodi se (Sudovi Republike Hrvatske, 2023, URL):

- nakon provedene katastarske izmjere, postupak se temelji na katastarskim podacima prikupljenim i obrađenim tijekom te izmjere ili tehničke reambulacije,
- ako je zemljišna knjiga ili njen dio uništen, znatno oštećen ili izgubljen, postupak se provodi na temelju podataka iz postojećeg katastarskog operata,
- u slučaju kad je u katastru na snazi katastarski operat čije stanje ne zahtijeva ponovnu izmjeru. To se odnosi na obnovu na temelju postojećeg katastarskog operata, pod uvjetom da nadležno tijelo za katastar potvrdi da je stanje operata dovoljno za pokretanje postupka obnove zemljišne knjige.

Postupci osnivanja i obnove zemljišne knjige za dio katastarske općine provode se ako zemljišnoknjižni sud i nadležno tijelo za katastar procijene da bi djelomično osnivanje ili obnova zemljišne knjige bili učinkovitiji od istodobnog osnivanja ili obnove cijele općine.

Osnivanje, obnova i dopuna zemljišne knjige provode se paralelno s postupkom izlaganja na javni uvid podataka prikupljenih i obrađenih katastarskom izmjerom ili tehničkom reambulacijom, odnosno s izlaganjem na javni uvid podataka postojećeg katastarskog operata.

Osnivanje i obnovu zemljišne knjige provodi zemljišnoknjižni sud po službenoj dužnosti za područje katastarske općine za koju se zemljišna knjiga osniva ili obnavlja, na temelju odluke ministra pravosuđa i uprave (Sudovi Republike Hrvatske, 2023, URL).

Zemljišna knjiga, ili njezin dio ako se postupak provodi za dio ili po dijelovima katastarske općine, smatra se osnovanom ili obnovljenom onoga dana kad sud donese odluku o otvaranju zemljišne knjige ili njezina dijela, utvrdivši da su sastavljeni svi zemljišnoknjižni ulošci za koje se postupak provodio. Odluku donosi predsjednik suda ili sudac kojeg on ovlasti.

"Objava otvaranja ispravnog postupka odmah se obavlja na oglasnoj ploči, e-Oglasnoj ploči nadležnog suda, nadležnog ureda za katastar, jedinice lokalne samouprave ili na drugi prikladan način. Istovremeno s otvaranjem zemljišne knjige, ispravan postupak se pokreće, te se prijave i prigovori podnose unutar roka određenog za ispravan postupak. Sve dok rok za ispravak, određen oglasom, ne istekne, upisi u zemljišnu knjigu ne smatraju se potpunima i istinitima, te se na njihovu potpunost i istinitost ne može pozivati.

#### 2.4.2. Dopuna zemljišne knjige

Obnova i dopuna zemljišnih knjiga provodi se po službenoj dužnosti od strane zemljišnoknjižnog suda nadležnog za katastarsku općinu za koju se zemljišna knjiga osniva, obnavlja ili dopunjuje. Ova radnja se temelji na odluci ministra pravosuđa i uprave uz suglasnost ravnatelja Državne geodetske uprave, kao što je već prethodno navedeno.

Postupak dopune zemljišne knjige pokreće se nakon što se utvrdi da u zemljišnu knjigu nisu unesena sva zemljišta određene katastarske općine, koristeći podatke iz postojećeg katastarskog operata ili prijavnog lista (Sudovi Republike Hrvatske, 2023, URL).

#### 2.4.3. Obnova zemljišnoknjižnog uloška

„Postupku osnivanja ili obnove zemljišnih knjiga neminovno prethodi postupak nove katastarske izmjere ili tehničke reambulacije katastarskih podataka, pa se neizostavno postavlja i pitanje međusobnog odnosa, ali i koordinacije djelovanja katastarskog i zemljišnoknjižnog povjerenstva“ (Kontrec, 2008: 2).

U praksi katastarskih ureda i zemljišnoknjižnih sudova i dalje se primjećuje neujednačeno postupanje, unatoč postojećim zakonskim regulativama. U zadnjih 20-30 godina, zbog različitih faktora, nije adekvatno ažuriran registar zemljišnih posjeda s nizom novih katastarskih izmjera ili tehničkih reambulacija u određenim katastarskim općinama. To rezultira različitim stanjima u zemljišnoj knjizi i katastru.

Nadalje, procesi obnove zemljišnih knjiga za određene katastarske općine na sudovima traju izuzetno dugo, često i više desetaka godina. Ovakvo dugotrajno postupanje postavlja ozbiljna

pitanja učinkovitosti pravnog sistema, te posebno sigurnosti pravnog prometa unutar tih katastarskih općina.

Prema odredbi čl.-a 10. st. 1. ZZK (NN 63/19, 128/22, 155/23), zemljišne knjige se utemeljuju na podacima katastarske izmjere. Također, prema odredbi čl.-a 7. st 1. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18, 39/22), podaci iz katastra nekretnina služe kao osnova za vođenje zemljišnih knjiga koje vode zemljišnoknjižni sudovi.

Unatoč postojećim zakonskim odredbama, cilj potpune usklađenosti podataka zemljišne knjige i katastra još uvijek nije postignut. Naime, podaci o nekretninama u listu A (posjedovnici) trebali bi biti preuzeti iz katastra, dok bi podaci o nositeljima prava na nekretninama i teretima u listovima B i C (vlastovnici i teretovnici) trebali biti izvorni podaci iz zemljišne knjige ZZK (NN 63/19, 128/22, 155/23) čl. 10.

„Postupanje katastra kod izrade novog katastarskog operata prilikom nove katastarske izmjere, odnosno tehničke reambulacije može se podijeliti u dvije faze. Prvu fazu čini sam postupak izmjere odnosno reambulacije, koju vrši izvoditelj radova koji je taj posao dobio na javnom natječaju, u kojoj fazi se ne angažira katastarsko povjerenstvo, dok drugu fazu čini postupak izlaganja na javni uvid novog katastarskog operata, koju provodi nadležno katastarsko povjerenstvo (Kontrec, 2008: 3).

Važno je da odluka o katastarskoj izmjeri ili tehničkoj reambulaciji bude donesena u suradnji s Ministarstvom nadležnim za pravosuđe, u skladu s relevantnim programima, od strane Državne geodetske uprave. Nakon donošenja, ova odluka se objavljuje u NN i drugim javnim glasilima kako bi nositelji prava na nekretninama na području obuhvaćenom izmjerom ili reambulacijom bili obaviješteni o istoj.

Nositelji prava na nekretninama su obavezni označiti svoje posjede vidljivim trajnim oznakama o svom trošku, a sada je izričito propisano da se pismenim putem pozivaju da obilježe granice svojih posjeda.

U katastru i zemljišnim knjigama postoje različiti načini rješavanja pitanja. Osim katastarskih izmjera, tu su i izrada geodetskih elaborata, tehnička reambulacija katastarskih podataka, revizija katastarskih podataka, vektorizacija detaljnih listova katastarskih planova s usporedbom s knjižnim dijelom katastarske dokumentacije te svakodnevno održavanje katastra na temelju prijava stranaka.



#### 2.4.4. Pojedinačni ispravni zemljišnoknjižni postupak

Pojedinačni ispravni postupak predstavlja specifičan zemljišnoknjižni postupak namijenjen ispravljanju upisa u zemljišnim knjigama kad za to postoje opravdani razlozi. Ovaj postupak može se primijeniti na jedan ili više zemljišnoknjižnih uložaka (Sudovi Republike Hrvatske, 2023, URL).

Kad zemljišnoknjižni sud prihvati prijedlog stranke, donosi rješenje o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka i bilježi ovu odluku u dijelu zemljišne knjige na koji se ispravak odnosi. Ova zabilježba će se ukloniti po službenoj dužnosti kad se uklone sve prijave i prigovori zaprimljeni tijekom postupka.

Kad sud donese odluku o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka, u uputi o pravnom lijeku bit će naznačeno da osobe s pravnim interesom mogu podnositi prijave ili prigovore u određenom roku kako bi zaštitile svoja prava. Nakon što ispravni postupak bude zaključen, te osobe mogu ostvarivati svoja prava u parničnom postupku pred sudom ili u postupku pred drugim nadležnim tijelom (Sudovi Republike Hrvatske, 2023, URL).

Nakon otvaranja postupka, sud će po službenoj dužnosti, na e-Oglasnoj ploči, oglasnoj ploči suda, nadležnog katastra, jedinice lokalne samouprave ili na drugi odgovarajući način, o trošku predlagatelja, objaviti oglas o pokretanju pojedinačnog ispravnog postupka.

Pojedinačni ispravni postupak je specifičan zemljišnoknjižni postupak namijenjen ispravljanju upisa u zemljišnim knjigama kad postoji opravdan razlog. Ovaj postupak može se provesti za jedan ili više zemljišnoknjižnih uložaka. Opravdani razlog za vođenje postupka postoji kad neka isprava ukazuje na to da nekoj osobi pripada pravo koje nije upisano u njezinu korist, a zbog čega bi trebalo ispraviti određene zemljišnoknjižne upise. Takvo pravo mora biti predmet zemljišnoknjižnog upisa prema odredbama zakona. Postupak se pokreće na prijedlog osobe koja ima pravni interes.

U prijedlogu treba precizno naznačiti razloge zahtjeva za ispravak zemljišnoknjižnog uloška, kao i konkretne izmjene koje se predlažu, zajedno s koristima i stranama koje će imati korist od tih izmjena. Potrebno je priložiti odgovarajuće dokumente koji opravdavaju pokretanje postupka. Prema praksi utvrđenoj u presudi Gž Zk-338/2021 od 12. srpnja 2021., ovi dokumenti mogu

uključivati posjedovni list iz nadležnog katastra. U slučaju zahtjeva za upis prava vlasništva, nužno je priložiti i povijest promjena u katastarskom operatu relevantnoj za dotičnu katastarsku česticu, osim ako je u pitanju etažno vlasništvo. Za promjene u obliku ili površini čestice, uz prijedlog treba priložiti i prijavni list ovjeren od strane nadležnog katastarskog tijela.

Rješenjem suda o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka u dijelu zemljišne knjige na koji se odnosi ispravak, bit će zabilježeno otvaranje takvog postupka, a zabilježba će se automatski brisati zajedno s prijavama i prigovorima u postupku. Ova zabilježba neće spriječiti daljnje upise u zemljišnu knjigu. Eventualni upisi nakon te zabilježbe bit će brisani ako su u suprotnosti s naknadnim rješenjem. Svi nositelji knjižnih prava koja prestaju bit će obaviješteni o ovome, a nezadovoljne stranke imaju pravo osporavati odluku tužbom za ispravak.

Sud po službenoj dužnosti, u rješenju donosi oglas koji sadrži informacije:

- da je za određenu nekretninu na zahtjev (ime predlagatelja) otvoren pojedinačni ispravni postupak s ciljem ispravljanja zemljišnoknjižnog uloška na toj nekretnini, uključujući precizne podatke o upisima navedenim u zahtjevu, te po potrebi, nacrt ispravljenog zemljišnoknjižnog uloška,

- da se sve strane koje se protive predloženom ispravku zemljišnoknjižnog uloška pozivaju da u određenom roku (rok za ispravak) podnesu svoje prijave ili prigovore sudu, pri čemu se u oglasu jasno navode početak i kraj tog roka kalendarskim datumom,

- da, ako nema zaprimljenih prijava ili prigovora, te ako stanje spisa i zemljišne knjige podržava opravdanost prijedloga, sud može donijeti odluku bez održavanja rasprave (Galić, 2022, URL).

Prijave ili prigovori mogu se podnijeti unutar 30 dana od objave oglasa na e-Oglasnoj ploči. Ti podnesci trebaju biti potkrijepljeni javnim ili privatnim ispravama koje vjerojatno dokazuju postojanje knjižnog prava za koje se traži upis. Bitno je naglasiti da redosljed podnošenja prijave ili prigovora ne utječe na odluku o njima.

Sud će dostaviti rješenje o otvaranju ispravnog postupka podnositelju prijedloga, strankama čiji se upis jasno može dostaviti, te strankama koje su tražile upis u zemljišnu knjigu nakon otvaranja postupka. Sud obično provodi raspravu u pojedinačnom ispravnom postupku, no može donijeti rješenje o ispravku i bez rasprave ako nije bilo prijave ili prigovora, a dokumentacija u

spisu i zemljišnoj knjizi podržava opravdanost prijedloga. Rješenje o ispravku mora biti doneseno u roku od 30 dana od isteka roka za podnošenje prijava i prigovora.

U slučaju zakazivanja rasprave, ista mora biti organizirana u roku od 60 dana od isteka zadnjeg dana roka za podnošenje prijava i prigovora. S obzirom na uobičajenu opterećenost sudova, očekivano je da će taj period često biti i duži. Stoga se može reći da su to smjernice za organizaciju postupka. Uz poziv podnositelju prijedloga i eventualnim strankama čiji se knjižni upis dotiče, sud može angažirati ovlaštenog inženjera geodezije koji je izradio prijavni list za upis u zemljišnu knjigu kao stručnog savjetnika, te pozvati druge osobe koje na temelju sadržaja zemljišne knjige mogu imati pravni interes.

Stranke će biti pozvane da dostave sve relevantne isprave koje sud smatra ključnima za odlučivanje o prijavi ili prigovoru. Nedolazak pozvanih stranaka neće odgoditi raspravu za ispravak niti značiti da su odustale od svojih prijava ili prigovora, niti da su prihvatile tuđe prijave ili prigovore. Ako pozvane osobe ne prisustvuju, zemljišnoknjižni sud će donijeti odluku bez odgađanja na temelju dostupnih informacija u spisu. U ispravnom postupku, radi efikasnosti, nema odgode rasprave niti povratka na prethodno stanje. Rasprava se zaključuje kad sud smatra da su sva relevantna pitanja adekvatno raspravljena te će odlučiti o prihvaćanju, odbijanju ili odbacivanju prijave upisa ili prigovora, ili o njihovom redosljedu (Galić, 2022, URL).

Ako bi se utvrdilo da je za obradu prijave ili prigovora potrebno mijenjati upis u posjedovnici u smislu površine, oblika, adrese, namjene ili građevinskog statusa katastarske čestice, sud neće razmatrati takvu prijavu ili prigovor već će je odbaciti bez održavanja rasprave. Zabilježba prigovora bit će automatski uklonjena kad odluka o odbacivanju postane pravomoćna (Galić, 2022, URL).

Prema sudskoj odluci donesenoj na raspravi, kojom se odobrava prijava za upis ili prihvaća prigovor o upisu ili njegovom prvenstvenom redu, potrebni upisi u zemljišnoj knjizi će se provesti. Sve bilješke prijave i prigovora koje nisu riješene sporazumno bit će automatski izbrisane od strane suda nakon isteka 30 dana od dostave rješenja o njihovoj valjanosti, a mogu biti izbrisane i prije ako su zamijenjene zabilježbom spora.

#### 2.4.5. Otpisivanje i pripisivanje u zemljišnoknjižnom postupku

Otpisivanje i pripisivanje u zemljišnoknjižnom postupku predstavljaju ključne radnje koje se tiču evidencije i pravnog statusa nekretnina u zemljišnim knjigama te su stoga temeljni procesi za održavanje pravnog reda i sigurnosti u prometu nekretninama.

Zakonski je definirano kako svi upisi koji se odnose na zemljišnoknjižna tijela, kojima se pripisuje dio zemljišnoknjižnoga tijela iz drugih zemljišnoknjižnih uložaka, kroz pripisivanje dobivaju učinak koji se odnosi i na pripisani dio (ZZK, NN 63/19, 128/22, 155/23, čl. 164. st. 3.).

Kroz otpisivanje se iz posjedovnice zemljišnoknjižnog uloška u koji je upisan veći broj zemljišta, brišu odnosno otpisuju određena zemljišta. S druge strane pripisivanje se odnosi na zemljišta koja su otpisana iz određenih zemljišnoknjižnih uložaka. Potom se ta zemljišta upisuju u zemljišnoknjižne uloške koji već sadrže zemljišnoknjižna tijela (Josipović, 2001: 312).

„Otpis je ovlašten zahtijevati vlasnik zemljišta čiji se dio otpisuje, kao i drugi koji bi mogli zahtijevati uknjižbu prava vlasništva na svoje ime - u situaciji kada se predlaže provođenje ispravnog postupka za jednu česticu iz zemljišnoknjižnog uloška“ (Bulka, 2021: 383).

Kad se otpisana zemljišta ne pripisuju postojećim zemljišnoknjižnim tijelima za njih se osniva novi zemljišnoknjižni uložak. U taj uložak se zemljišta upisuju kao posebno zemljišnoknjižno tijelo.

Postupak otpisivanja i pripisivanja provode zemljišnoknjižni sudovi prema prijedlogu ovlaštenih osoba. Otpisivanje i pripisivanje se provodi na temelju isprava koje moraju ispuniti sve pretpostavke bitne za odgovarajuću uknjižbu vlasništva dio (ZZK, NN 63/19, 128/22, 155/23, čl. 164).

Kroz otpisivanje i pripisivanje se ne može oštetiti knjižna prava trećih osoba koje su upisane glede zemljišnoknjižnog uloška iz kojeg se provodi postupak otpisivanja. Navedeno se može otpisati jedino ako su u prijedlogu te osobe pristale na takav otpis ili su za proces otpisa ispunjeni posebni uvjeti određeni Zakonom o zemljišnim knjigama (Josipović, 2001: 312). „Pravni učinci otpisivanja i pripisivanja odnose se na promjenu sastava zemljišnoknjižnog tijela. Otpisano zemljište prestaje biti sastavnim dijelom zemljišnoknjižnih tijela iz kojih je otpisano“ (Josipović,

2001: 312).

Otpisivanjem pojedinog zemljišta odnosno pojedinog sastavnog dijela zemljišnoknjižnog tijela, koji se odnosi na to zemljište, prestaju svi učinci otpisa koji su provedeni glede zemljišnoknjižnih tijela iz kojih su otpisana.

Kad se proveo otpis, koji ima i prijenos tereta, na zemljišta koja su otpisana odnose se i upisi provedeni glede zemljišnoknjižnog tijela. Navedeno se potom prenosi u novi zemljišnoknjižni uložak (Josipović, 2001: 312-313).

Pritom je bitno istaknuti kako svi upisi u zemljišnoknjižnom ulošku, u kojem je proveden pripis, dobivaju pripisom učinak i glede pripisanog dijela (ZZK, NN 63/19, 128/22, 155/23, čl. 164, st. 3.). To vrijedi kod svih upisa glede zemljišnoknjižnih tijela kojima se pripisuje zemljište. Nije važno kad su upisi provedeni pa se stoga to odnosi i za upise provedene prije provedenog pripisivanja.

## 2.5. Najnovije izmjene i dopune Zakona o zemljišnim knjigama

Izmjene i dopune Zakona o zemljišnim knjigama objavljene su 02. studenoga 2022. u Narodnim Novinama broj 128/22, s početkom primjene od 10. studenoga 2022. Ključna novina je obavezno elektroničko podnošenje prijedloga za upis u zemljišne knjige, koje mogu obavljati isključivo javni bilježnici i odvjetnici putem elektroničke komunikacije sa sudom.

Prema izmijenjenom čl.-u 30. zbirka isprava se vodi isključivo u elektroničkom obliku. Glavna zemljišna knjiga i knjiga položenih ugovora već se vode elektronički, a podaci iz glavne zemljišne knjige dostupni su građanima putem interneta bez naknade. Tehnički preduvjeti za elektroničko vođenje zbirke isprava su ranije ispunjeni, pa je ministar pravosuđa i uprave od 01. siječnja 2022. naložio svim sudovima da zbirku isprava vode isključivo elektronički.

Izmjenom čl.-a 105. propisano je da se svi prijedlozi podnose isključivo elektronički putem javnih bilježnika i odvjetnika koji su korisnici ZIS. Prijedlozi podneseni putem drugih sustava smatraju se zaprimljenima tek kad ih ZIS primi. Zakon zabranjuje strankama podnošenje prijedloga putem drugih sustava kako bi se osigurala ovlaštenost podnositelja budući se onda postavlja pitanje prijedloga kojeg podnesu osobe koji nisu prema ZZK ovlašteni podnijeti prijedlog

elektroničkim putem (npr. građani sami pošalju prijedlog putem eKomunikacije), (Prkačin, 2023, URL).

Javni bilježnici prilikom podnošenja prijedloga ne djeluju kao punomoćnici stranke. Prijedloge elektronički mogu podnositi i odvjetnici, ali bez posebne naknade. Državni odvjetnici također mogu podnositi prijedloge elektronički, dok druga javnopravna tijela svoje odluke moraju dostavljati zemljišnoknjižnim odjelima elektronički prema čl.-u 106. ZZK (NN 63/19).

Osim obvezne elektroničke dostave prijedloga, javni bilježnici su dužni podnijeti prijedlog za upis nakon sastavljanja isprave, osim ako stranka to izričito ne odbije. Čl. 105. st. 7. ZZK (NN 63/19) propisuje da javni bilježnici ne smiju odbiti podnošenje prijedloga za upis. Prijedlozi podneseni na nepropisan način odbaciti će se.

Tri mjeseca nakon što su navedene izmjene stupile na snagu, prijedlozi za upis nisu se mogli podnositi izravno na sudu ili poštom. Izmijenjeni čl. 107. ZZK (NN 63/19), koji je stupio na snagu tri mjeseca kasnije, propisuje vođenje spisa u redovitim zemljišnoknjižnim postupcima isključivo u elektroničkom obliku, dok će se spisi u posebnim postupcima voditi elektronički kad se ispune tehnički preduvjeti.

Jedna od značajnijih promjena je uvođenje javnih bilježnika kao povjerenika suda u postupcima osnivanja i obnove zemljišnih knjiga temeljem novih katastarskih izmjera. Novi odjeljak pod naslovom „Aa Javni bilježnik kao povjerenik suda“ ZZK regulira ulogu javnih bilježnika, omogućujući predsjednicima sudova da povjere te poslove javnim bilježnicima kad nema dovoljno službenika za redovito obavljanje poslova.

Poslovi se ravnomjerno povjeravaju javnim bilježnicima, a zbog većeg opterećenja mogu se povjeriti i bilježnicima izvan njihovog područja uz mišljenje Ministarstva pravosuđa i uprave.

Za uknjižbu u zemljišne knjige, sve isprave moraju biti ispisane mehaničkim sredstvima (ZZK, 63/19, čl. 57.). Pojam generičke punomoći briše se iz čl.-a 58. ZZK (NN 63/19) radi usklađivanja s Zakonom o obveznim odnosima. Proširuje se krug prava za koja se može upisati zabilježba namjeravanog prvenstvenog reda, a broj predlagatelja ograničava na jednu osobu.

Čl. 93. ZZK (NN 63/19) detaljno razrađuje zabilježbu izvanrednog pravnog lijeka, uzimajući u obzir izmjene vezane uz reviziju u parničnom postupku.

U čl.-u 104. ZZK (NN 63/19) se detaljno propisuje upis svih osoba koje su stekle prava jednom ispravom, bez obzira na prijedlog za upis. Čl. 137. ZZK (NN 63/19) je dopunjen na način

da se rješenje kojim se odbija prijedlog dostavlja predlagatelju i osobama na koje se odnosi upis, a čl. 209. ZZK (NN 63/19) više ne propisuje obvezu dostavljanja povijesti promjena iz katastarskog operata za pojedinačne ispravne postupke, jer sudovi sami mogu izvršiti uvid u ZIS.

Pretpostavlja se da ovim izmjenama zakonodavac želi povećati pravnu sigurnost i olakšati investicije, kroz vođenje zemljišnih knjiga u elektroničkom obliku, ubrzavanje postupaka osnivanja i obnove zemljišnih knjiga te povećanje broja katastarskih čestica u Bazi zemljišnih podataka.

Izmjena koja zahtijeva podnošenje prijedloga isključivo elektroničkim putem javnih bilježnika i odvjetnika značajno mijenja način interakcije građana i pravnih subjekata sa zemljišnoknjižnim sudovima (Prkačin, 2023, URL).

Sve navedene promjene mogu povećati efikasnost i smanjiti vrijeme obrade prijedloga, ali istovremeno mogu izazvati izazove jer građani ovise o tim posrednicima za sve postupke, što može zahtijevati dodatno vrijeme u određenim nepredviđenim situacijama (bolovanje stručne osobe i drugo). Uvođenje javnih bilježnika kao povjerenika suda za osnivanje i obnovu zemljišnih knjiga može rasteretiti sudove i ubrzati postupke. Međutim, ovakvom delegacijom može se izazvati pitanja o odgovornosti i nadzoru nad radom javnih bilježnika. Detaljnijom regulacijom podnošenja prijedloga i zabilježbi može se povećati pravna sigurnost i jasnoća postupka. Uklanjanje generičke punomoći i usklađivanje s drugim zakonima može doprinijeti koherentnosti pravnog sustava. Ipak, dodatna administrativna složenost može povećati vrijeme potrebno za završetak postupaka i izazvati zbunjenost među korisnicima sustava. Obveza javnopravnih tijela da komuniciraju elektronički sa zemljišnoknjižnim odjelima može poboljšati efikasnost i brzinu obrade predmeta. Međutim, ovakav pristup zahtijeva da sva uključena tijela imaju odgovarajuću tehničku opremu i obučeno osoblje, što može predstavljati izazov, posebno za manje resurse jedinice lokalne samouprave. Izmjene i dopune Zakona o zemljišnim knjigama NN 128/22 predstavljaju korak ka digitalizaciji i modernizaciji sustava zemljišnih knjiga. Iako donose značajne prednosti u smislu efikasnosti i transparentnosti, važno je prepoznati potencijalne izazove i osigurati odgovarajuće mjere podrške i zaštite za sve korisnike sustava. Održavanje ravnoteže između tehnološkog napretka i pristupačnosti za sve građane ključ je uspješne implementacije ovih izmjena.

### 3. RAZRADA

Odabir teme zemljišnoknjižnog postupka temelji se na njenoj iznimnoj važnosti za pravni sustav i gospodarski razvoj. Zemljišne knjige predstavljaju temelj za evidenciju vlasništva i drugih stvarnih prava na nekretninama, čime osiguravaju pravnu sigurnost i transparentnost u prometu nekretninama. S obzirom na učestale izmjene Zakona o zemljišnim knjigama, proučavanje ovih promjena pruža uvid u evoluciju pravne regulative i njen utjecaj na praktičnu primjenu.

Jedan od ključnih problema u radu je analiziranje učinaka izmjena i dopuna Zakona o zemljišnim knjigama. Svaka promjena zakonodavstva zahtijeva prilagodbu pravne prakse, što može izazvati poteškoće i nesigurnosti. Poseban izazov predstavlja digitalizacija zemljišnih knjiga i prilagodba novim tehnološkim standardima, što uključuje sigurnost podataka i učinkovitost postupaka. Nedostatak fokusa na praktičnu primjenu ili manjak novijih izvora, poput suvremenih zakona ili sudskih slučajeva, može dodatno ograničiti potpunost razumijevanja teme.

Važnost zemljišnoknjižnog prava u pravnom sustavu svake zemlje je nemjerljiva, zbog čega je potrebno uočavati, analizirati i ocjenjivati svaku promjenu koja se u tom području dogodi. Precizna i ažurna evidencija prava na nekretninama ključna je za osiguranje pravne sigurnosti, podršku gospodarskim aktivnostima i zaštitu prava vlasnika nekretnina. Stoga, analiza i razumijevanje zemljišnoknjižnog postupka i zakonodavnih promjena koje ga oblikuju, predstavljaju osnovu za stabilan pravni i ekonomski okvir.

Tijekom pisanja ovog rada koristit će se metode: analize pravnih izvora i sintetiziranja, indukcije, dedukcije, deskripcije i kompilacije.

#### 3.1. Zemljišnoknjižni postupci u praksi

U praktičnom dijelu opisati će se dva zemljišnoknjižna postupka od kojih je u jednom zahtjev predlagatelja odbijen, dok je u drugom zahtjev predlagatelja prihvaćen. Za provođenje oba zemljišnoknjižna postupka nadležan je općinski sud kao sud prvog stupnja sukladno čl.-u 5. dotadašnjeg ZZK.

U prvom slučaju zemljišnoknjižni postupak pokrenut je u Općinskom sudu u Bjelovaru dana



14. lipnja 2021. rješenjem o nasljeđivanju javnog bilježnika od 06. studenoga 2020. (Prilog 1.) iza pokojne ostaviteljice, a radi upisa i provedbe istog u zemljišnim knjigama.

Rješenjem od 14. srpnja 2021. (Prilog 2.) odbijena je provedba rješenja o nasljeđivanju javnog bilježnika kao povjerenika suda od 06. studenoga 2020. (Prilog 1.), radi uknjižbe prava vlasništva na nekretninama, te je određeno brisanje plombe. Dopustivost upisa zemljišnoknjižni sud je utvrdio ispitujući pretpostavku sukladno čl.-u 45. (ZZK, NN 63/19) u kojem je navedeno da su upisi u zemljišnu knjigu dopušteni samo protiv osobe koja je u trenutku podnošenja prijedloga za upis sukladno čl. 116. ZZK (ZZK, NN 63/19) u toj zemljišnoj knjizi upisana kao vlasnik zemljišta ili nositelj prava, glede kojega se upis zahtijeva ili koja bar istodobno bude kao takva uknjižena ili predbilježena. Zemljišnoknjižni sud je ocjenjujući isprave na temelju kojih je predložen upis i stanje u zemljišnoj knjizi utvrdio da ostaviteljica nije upisana kao vlasnik nekretnina koje su navedene u rješenju o nasljeđivanju javnog bilježnika od 06. studenoga 2020. (Prilog 1.). Stoga je obzirom na takvo utvrđeno zemljišnoknjižno stanje koje postoji u trenutku podnošenja prijedloga za upis zemljišnoknjižni sud utvrdio da pokojna ostaviteljica nije upisana kao nositelj zemljišnoknjižnog prava u pogledu kojeg je predložen upis i ocijenio da za upis prava vlasništva nije ispunjeno pravilo o knjižnom predniku, odnosno materijalna pretpostavka iz čl.-a 45. ZZK (NN 63/19) te je temeljem čl.-a 118. st. 1. i st. 4. u vezi čl.-om 120. st.1. navedenog Zakona i čl.-a 73. st. 3. točka (dalje u tekstu: toč.) 3. Pravilnika o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (NN 81/97, 109/02, 123/02, 153/02, 14/05, 60/10) odbio provedbu ranije navedenog rješenja o nasljeđivanju. U uputi o pravnom lijeku rješenja od 14. srpnja 2021. (Prilog 2.) navedeno je da protiv navedenog rješenja nezadovoljne stranke imaju pravo prigovora na isto, u roku od 15 dana od dostave ovjerenog prijepisa odluke.

I. nasljednik naveden u rješenju o nasljeđivanju javnog bilježnika od 06. studenoga 2020. (Prilog 1.), podnio je prigovore 04. kolovoza 2021. (Prilog 3.) i 15. listopada 2021. (Prilog 4.) u kojima navodi da je rješenje od 14. srpnja 2021. (Prilog 2.) kojim je odbijena provedba rješenja o nasljeđivanju od 06. studenoga 2020. (Prilog 1.) doneseno preuranjeno pošto se postupak vodi na Vrhovnom sudu Republike Hrvatske po reviziji.

Rješenjem općinskog suda po zemljišnoknjižnom sucu od 29. rujna 2022. (Prilog 5.) prigovor I. nasljednika je odbijen kao neosnovan i potvrđeno je rješenje od 14. srpnja 2021. (Prilog

2.) te je naložena zabilježba odbijenog prigovora na nekretninama koje su predmet ovog postupka. U obrazloženju rješenja od 29. rujna 2022. (Prilog 5.) je između ostalog navedeno da je uknjižba prava vlasništva predložena na temelju ranije opisanog rješenja o nasljeđivanju javnog bilježnika koji je o tome nadležan odlučivati temeljem Zakona o nasljeđivanju (NN 48/03). Međutim, pokojna ostaviteljica u trenutku kad je 14. lipnja 2021. podnesen prijedlog za upis nije bila upisana kao vlasnik nekretnine na koju se upis odnosi i zbog toga nisu bile ispunjene pretpostavke za upis u zemljišnoj knjizi. U izreci rješenja o nasljeđivanju od 06. studenoga 2020. čija se provedba nalaže izričito je navedeno da su sve nekretnine izvanknjižno vlasništvo pokojne ostaviteljice, te da razlog koji podnositelj prigovora navodi u svom prigovoru ne utječe na pravilnost i zakonitost pobijanog rješenja, pa je temeljem odredbe čl. -a 145. st. 4. ZZK (NN 63/19) odlučeno kao u izreci. Izvanknjižno vlasništvo odnosi se na situaciju u kojoj osoba posjeduje nekretninu, ali nije upisana kao vlasnik u zemljišnim knjigama. To znači da vlasništvo nije evidentirano u službenoj zemljišnoj knjizi, koja služi kao javni registar prava na nekretninama. Stoga je odbijen prigovor I. nasljednika kao neosnovan i potvrđeno je rješenje od 14. srpnja 2021. (Prilog 2.) kojim je odbijena provedba rješenja o nasljeđivanju javnog bilježnika kao povjerenika suda od 06. studenoga 2020. (Prilog 1.), radi uknjižbe prava vlasništva na nekretninama, te je određeno brisanje plombe.

Rješenjem Općinskog suda u Bjelovaru po zemljišnoknjižnom sucu od 29. rujna 2022. (Prilog 6.) prigovor I. nasljednika od 13. listopada 2021. odbijen je kao nepravovremen te je naložena zabilježba odbačenog prigovora na nekretninama koje su predmet ovog postupka. U obrazloženju rješenja od 29. rujna 2022. (Prilog 6.) je između ostalog navedeno da je podnositelj prigovora protiv rješenja općinskog suda od 14. srpnja 2021. (Prilog 2.) dana 13. listopada 2021. preporučeno putem pošte podnio prigovor, a koji prigovor je dostavljen sudu 15. listopada 2021. Nadalje, da je rješenje od 14. srpnja 2021. (Prilog 2.) podnositelju uručeno u smislu čl.-a 137. st. 4. i st. 5. ZZK (NN 63/19) ostavljanjem pisma u poštanskom sandučiću 16. srpnja 2021. pa se smatra da je dostava obavljena istekom roka od 30 dana od dana dostave, a u čl.-u 143. st.-a 5. ZZK (NN 63/19) propisano je da se prigovor može izjaviti u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Obzirom da je podnositelj prigovora, prigovor od 15. listopada 2021. podnio nakon roka od 15 dana od dana kad se smatra da mu je uručeno osporeno rješenje, pa je temeljem čl.-a 358 st. 1. i st. 2.2. Zakona o parničnom postupku (NN 148/11, 25/13, 70/19, 80/22) u vezi čl.-om 99. st. 2. i čl.-kom 147. st. 1. ZZK (NN 63/19) odlučeno da je prigovor nepravovremen. Napomenuto je

da je podnositelj prigovora sadržajno identičan prigovor pravovremeno izjavio 04. kolovoza 2021. (Prilog 3.).

U drugom slučaju postavljen je prijedlog predlagatelja po punomoćniku od 06. prosinca 2023. (Prilog 7.) u kojem je navedeno da se u pravitku dostavlja smrtni list za pokojnu protustranku (Prilog 11.), a radi izvršenja prijenosa prava vlasništva na nekretninama pokojne protustranke na ime i u vlasništvo predlagatelja, a temeljem ugovora o doživotnom uzdržavanju (Prilog 9.), te dokaz o uplaćenju sudskoj pristojbi (Prilog 8).

Uvidom u ugovor o doživotnom uzdržavanju (Prilog 9.) je utvrđeno da je isti sklopljen između primatelja uzdržavanja i davatelja uzdržavanja dana 01. rujna 2003. Predmet ugovora o doživotnom uzdržavanju je da primateljica uzdržavanja nakon svoje smrti davatelju uzdržavanja ostavlja nekretnine, dok svojoj unuci ostavlja određeni novčani iznos, a zauzvrat davatelj uzdržavanja treba skrbiti o primateljici uzdržavanja.

Uvidom u zapisnik od 11. rujna 2003. (Prilog 10.) sastavljen kod Općinskog suda u Bjelovaru utvrđeno je da su pristupili predlagatelji, te je ugovor o doživotnom uzdržavanju između primateljice uzdržavanja i davatelja uzdržavanja (Prilog 9.) potpisan od istih i ovjeren u Općinskom sudu u Bjelovaru.

Uvidom u Smrtni list Matičnog ureda Bjelovar (Prilog 11.) primateljice uzdržavanja od 04. prosinca 2023. utvrđeno je da je primateljica uzdržavanja preminula.

Uvidom u rješenje Općinskog suda u Bjelovaru od 12. prosinca 2023. (Prilog 12.) u zemljišnoknjižnoj stvari, utvrđeno je da je postupak je vođen prema ZZK (NN 63/19 i 128/22), a koji je bio na snazi u trenutku vođenja zemljišnoknjižnog postupka te da je za odlučivanje o prijedlogu za upis mjerodavno stanje u trenutku kad je taj prijedlog stigao zemljišnoknjižnom sudu sukladno čl.-u 116. ZZK (63/19 i 128/22), budući Ugovor o doživotnom uzdržavanju (Prilog 9.) nije bio dostavljen Zemljišnoknjižnom odjelu u Bjelovaru. Prijedlog (Prilog 7.) je podnio predlagatelj po punomoćniku 06. prosinca 2023., dostavljajući smrtni list protustranke (Prilog 11.) radi prijenosa prava vlasništva na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju (Prilog 9). Predlagatelj je ovlaštena osoba s obzirom na ugovor, temeljem čl.-a 58. u vezi čl.-a 57. st. 1. ZZK (63/19 i 128/22). Ugovor o doživotnom uzdržavanju sklopljen je 01. rujna 2003. i ovjeren kod Općinskog suda u Bjelovaru, što ispunjava uvjete prema čl.-u 116. st. 4. i st. 5. Zakona o nasljeđivanju (NN 48/03). Sudac Općinskog suda u Bjelovaru ovjerio je ugovor nakon što je

utvrdio identitet stranaka i stekao uvjerenje da primateljica uzdržavanja razumije svrhu i značaj ugovora.

Prijedlog je podnesen 06. prosinca 2023. (Prilog 7.), a rješenje je doneseno 12. prosinca 2023. (Prilog 12.). To znači da je rješenje doneseno unutar zakonskog roka od 15 dana temeljem čl.-a 115. st. 3. ZZK (NN 63/19 i 128/22) kojim je dopušten upis na nekretnini pokojne primateljice uzdržavanja uknjižba vlasništva za korist davatelja uzdržavanja te je naložena provedba rješenja. Navedeno rješenje dostavljeno je opunomoćeniku predlagatelja, Ministarstvu financija – Poreznoj upravi, Područnom uredu Bjelovar, te Područnom uredu za katastar Bjelovar, sukladno relevantnim člancima ZZK (NN 63/19 i 128/22). Naime, prema čl.-u 137. ZZK (NN 63/19 i 128/22), rješenje se dostavlja opunomoćeniku predlagatelja. Istovremeno, prema čl.-u 141. st. 5. ZZK (NN 63/19 i 128/22), rješenje vezano uz stjecanje nekretnina i prava na nekretninama koja podliježu poreznoj obvezi, kao i rješenja o osnivanju ili prestanku založnog prava, po službenoj dužnosti se dostavljaju nadležnoj ispostavi Porezne uprave na području gdje se nekretnina nalazi, a prema čl.-u 141. st. 6. ZZK (NN 63/19 i 128/22), kada sud donese rješenje potrebno za postupanje tijela nadležnog za katastar, to tijelo se automatski obavještava elektroničkim putem. Sva ova dostavljanja obavljena su elektroničkim putem u skladu s čl. 105. ZZK (NN 63/19 i 128/22), čime se osigurava pravovremenost i efikasnost u obavještavanju naprijed navedenih tijela.

Iako elektronička dostava može donijeti mnoge prednosti, mogu se pojaviti izazovi poput tehničkih problema, sigurnosnih rizika ili otpora prema promjenama kod stranaka u postupku.

## 4. ZAKLJUČAK

Zemljišnoknjižni postupak predstavlja temeljni mehanizam za zaštitu vlasničkih prava i drugih stvarnih prava na nekretninama. Kroz ovaj rad detaljno su analizirani postupci evidentiranja i zaštite prava na nekretninama, s posebnim naglaskom na promjene uvedene najnovijim izmjenama i dopunama ZZK (NN 63/19, 128/22, 155/23), koje su kritički analizirane.

Temeljna načela zemljišnoknjižnog postupka, kao što su načelo javnosti, pouzdanosti i povjerenja, osiguravaju transparentnost i pravnu sigurnost u prometu nekretninama. Nadležnost za vođenje postupka jasno je definirana, čime se omogućava dosljedna primjena zakonskih odredbi i smanjuje rizik od pravne nesigurnosti.

Analizom sudske prakse uočeni su brojni izazovi i problemi s kojima se stranke suočavaju u provedbi zemljišnoknjižnih postupaka. Najčešći problemi uključuju kašnjenja u upisima, nejasnoće u dokumentaciji te administrativne prepreke. Unatoč tim izazovima, sudska praksa također pokazuje kako je pravilnom primjenom zakona i stručnim vođenjem postupaka moguće prevladati te probleme i osigurati zaštitu prava stranaka.

Posebni postupci, kao što su obnova i osnivanje zemljišnih knjiga te pojedinačni ispravni postupak, dodatno su istaknuti zbog svoje važnosti u očuvanju integriteta zemljišnih knjiga i ispravnom evidentiranju svih promjena na nekretninama. Ovi postupci ključni su za održavanje točnosti i ažurnosti podataka u zemljišnim knjigama, što je preduvjet za sigurnost pravnog prometa nekretninama.

Na temelju dostupne literature i analiziranih podataka, može se zaključiti da je zemljišnoknjižni sustav u Hrvatskoj dobro razvijen, ali istovremeno zahtijeva kontinuiranu modernizaciju i prilagodbu novim izazovima. Potrebno je raditi na daljnjem unapređenju digitalizaciji zemljišnoknjižnog sustava, edukaciji kadrova te poboljšanju komunikacije između različitih institucija uključenih u zemljišnoknjižni postupak.

Unapređenjem ovih aspekata, hrvatski zemljišnoknjižni sustav može postati još efikasniji, pružajući veću pravnu sigurnost svim sudionicima u prometu nekretninama i doprinoseći općem gospodarskom razvoju zemlje.

Značaj zemljišnoknjižnog postupka je da navedeni procesi osiguravaju pravnu sigurnost,

transparentnost i ažurnost podataka o nekretninama. Omogućavaju pravilno evidentiranje prava i obveza, čime se štite interesi vlasnika i korisnika nekretnina.

Preporuke za daljnje istraživanje:

1. Analizirati učinkovitost i brzinu zemljišnoknjižnih postupaka:

- broj riješenih predmeta po referentu u određenom vremenskom periodu,
- Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije uz suradnju sa sudovima,
- državne institucije imaju pristup potrebnim podacima.

2. Istražiti pravne i administrativne prepreke koje usporavaju procese upisa:

- identifikacija specifičnih zakonskih i administrativnih prepreka poput dugih rokova i složenih procedura,
- Pravni fakulteti, stručne organizacije, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije mogu analizirati, prikupiti podatke iz sudskih spisa i ankete među pravnicima.

3. Analiza mogućnosti razvoja novih tehnologija za digitalizaciju i modernizaciju zemljišnih knjiga:

- procjena trenutnih tehnoloških kapaciteta i potreba,
- IT stručnjaci u suradnji s pravnicima,
- tehnička specifikacija trenutnog sustava i potrebne nadogradnje.

4. Proučiti utjecaj zakonskih promjena na zaštitu prava vlasnika nekretnina:

- promjene u Zakonu o zemljišnim knjigama,
- pravni stručnjaci i akademske institucije,
- usporedba predmeta prije i poslije zakonskih promjena.

Konkretni prijedlozi za zakonske promjene koje bi mogle poboljšati zaštitu prava vlasnika nekretnina:

1. Skraćivanje rokova za upis u zemljišne knjige:

- promjena: uvođenje strožih zakonskih rokova za završetak postupaka upisa u zemljišne knjige (npr. s 60 na 30 dana),
- očekivani učinak: povećanje brzine rješavanja predmeta i smanjenje zaostataka.

2. Uvođenje dodatnih kontrolnih mehanizama:

- promjena: implementacija sustava periodičnih inspekcija i nadzora nad radom zemljišnoknjižnih odjela.

- očekivani učinak: smanjenje nepravilnosti i povećanje efikasnosti postupaka.

### 3. Poboljšanje pravne sigurnosti kroz digitalizaciju:

- promjena: obvezna upotreba novih informacijskih i tehnoloških trendova tehnologije za sve promjene vezane uz zemljišne knjige.

- očekivani učinak: povećanje sigurnosti i transparentnosti u postupcima upisa i promjena u zemljišnim knjigama.

### 4. Povećanje transparentnosti postupaka:

-promjena: Zakon o obveznom javnom objavljivanju svih postupaka i odluka zemljišnoknjižnih odjela na internetu,

- očekivani učinak: povećanje povjerenja javnosti i vlasnika nekretnina u pravni sustav.

### 5. Unapređenje postupaka žalbe:

- promjena: uvođenje bržih i jednostavnijih procedura za žalbe i prigovore protiv odluka zemljišnoknjižnih odjela,

- očekivani učinak: brže rješavanje sporova i povećanje zadovoljstva stranaka.

Ova istraživanja mogu doprinijeti unapređenju sustava zemljišnih knjiga, osiguravajući bolju zaštitu prava svih sudionika i veću efikasnost u vođenju evidencija.

## 5. LITERATURA

1. Bulka, Z. (2021) Dostava u zemljišnoknjižnom postupku. Bartulović Ž., *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, Vol. 42., No. 2, str. 491-507.
2. Dika, M., Triva, S. (2004) *Građansko parnično procesno pravo*. 7. izmijenjeno i dopunjeno izdanje, Zagreb: Narodne novine
3. Đerđa, D. (2010) *Opći upravni postupak u Republici Hrvatskoj*, Zagreb : Inženjerski biro
4. Galić, F. (2022) *Pojedinačni ispravni postupak, zakonodavno rješenje i recentna sudska praksa*, (URL: <https://www.iusinfo.hr/aktualno/u-sredistu/pojedinacni-ispravni-postupak-zakonodavno-rjesenje-i-recentna-sudska-praksa-51474> [pristup: 10.12.2023])
5. Galić, F. (2023) *Zemljišnoknjižni postupak* URL: [https://onnipo.dashofer.hr/onb/zemljisnoknjizni-postupak-uniqueidmRRWSbk196E4DjKFq6pChFhkoB-pPbIR1y9E3o\\_wPTu8FpvRiREmaw/?forcedesktop=off](https://onnipo.dashofer.hr/onb/zemljisnoknjizni-postupak-uniqueidmRRWSbk196E4DjKFq6pChFhkoB-pPbIR1y9E3o_wPTu8FpvRiREmaw/?forcedesktop=off) [pristup: 10.12.2023]
6. Gavella et al. (2007) *Stvarno pravo*. 2. izmijenjeno i dopunjeno izdanje, Zagreb: Narodne novine
7. Josipović et al. (2005) *Poslovanje nekretninama*. Zagreb: Burza nekretnina
8. Josipović, T. (2001) *Zemljišnoknjižno pravo*. Zagreb: Informator
9. Kontrec, D. (2014) Pravni lijekovi u zemljišnoknjižnom postupku (stanje u Republici Hrvatskoj i komparativni prikaz stanja u Republici Sloveniji, Republici Makedoniji i Federaciji Bosni i Hercegovini). U: Jurić D., ur. *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, Vol. 35., No. 1., str. 323-344.
10. Kontrec, D. (2008) Osnivanje (obnova) zemljišnih knjiga – rad katastarskog i zemljišnoknjižnog povjerenstva (de lege lata, de lege ferenda). U: Grozdanić V., ur. *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, Vol. 29., No. 1., str. 1-34.
11. Prkačin, L. (2022) *Novosti u Zakonu o zemljišnim knjigama* (URL: <https://www.iusinfo.hr/aktualno/u-sredistu/novosti-u-zakonu-o-zemljisnim-knjigama-52781> [pristup: 18.06.2024.]
12. Sudovi Republike Hrvatske (2023) URL: <https://sudovi.hr/hr/gradani/posebni-zemljisnoknjizni-postupci> [pristup: 10.12.2023]



13. Turčić, Z. (2006) *Komentar zakona o općem upravnom postupku*. Zagreb: Organizator d.o.o.
14. Uređena zemlja. URL: <http://www.uredjenazemlja.hr/default.aspx?id=36> [pristup: 10.12.2023]
15. Ustav Republike Hrvatske. NN 56/90, 135/97, 08/98, 113/00, 124/00, 28/01, 41/01, 55/01, 76/10, 85/10, 05/14
16. Zakon o općem upravnom postupku. NN 47/09, 110/21
17. Zakon o zemljišnim knjigama. NN 63/19, 128/22, 155/23

## 6. POPIS KRATICA

ZZK - Zakon o zemljišnim knjigama

ZIS - Zajednički informacijski sustav

St. - stavak

Čl. - članak

Toč. - točka

Npr. - na primjer

## 7. POPIS PRILOGA

1. Rješenje o nasljeđivanju javnog bilježnika od 06. studenoga 2020.
2. Rješenje Općinskog suda u Bjelovaru od 14. srpnja 2021.
3. Prigovor I. nasljednika od 04. kolovoza 2021.
4. Prigovor I. nasljednika od 15. listopada 2021.
5. Rješenje Općinskog suda u Bjelovaru od 29. rujna 2022.
6. Rješenje Općinskog suda u Bjelovaru od 29. rujna 2022. o odbijanju prigovora
7. Prijedlog radi izvršenja prijenosa prava vlasništva
8. Uplatnica o uplaćenju pristojbi
9. Ugovor o doživotnom uzdržavanju
10. Zapisnik sastavljen u Općinskom sudu u Bjelovaru 11. rujna 2003.
11. Smrtni list od 04. prosinca 2023.
12. Rješenje Općinskog suda u Bjelovaru od 12. prosinca 2023.

## 8. PRILOZI

Prilog 1. Rješenje o nasljeđivanju javnog bilježnika od 06. studenoga 2020.

	Post. broj O 2015 UPP OS 2015-7
REPUBLIKA HRVATSKA Javni bilježnik	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">Pravomoćno 19. 03. 2021</div> 
<b>REPUBLIKA HRVATSKA</b> <b>RJEŠENJE O NASLJEĐIVANJU</b>	
Općinski sud _____, po javnom bilježniku kao sudskom povjereniku, u ostavinskom postupku iza pok. dana _____; 2020. godine:	
r i j e š i o   j e	
I.-Utvrđuje se da iza pok. _____, kćerke rođena _____ rođena _____ godine a umrla _____ 2015. godine u OIB: _____ državljanke RH, njezinu ostavinsku imovinu sačinjavaju:	
NEKRETNINE:	
upisane u z.k.ul. broj _____ k.o. _____, ekbr. _____, kuća br. _____ i dvor u površine _____ m2 u 2/4 dijela kao izvanknjižno vlasništvo ostaviteljice upisane u z.k.ul. broj _____ k.o. _____, ekbr. _____, oranica _____, površine 388 čhv., ekbr. _____, oranica _____, površine 539 čhv., ekbr. _____, oranica _____ površine 28 čhv., ekbr. _____, oranica _____, površine 304 čhv., ekbr. _____, površine 555 čhv. u cijelosti kao izvanknjižno vlasništvo ostaviteljice upisane u z.k.ul. broj _____ k.o. _____, ekbr. _____, klijet, dvor, vinograd i oranica površine 550 čhv. u cijelosti kao izvanknjižno vlasništvo ostaviteljice upisane u z.k.ul. broj _____ k.o. _____, ekbr. _____, klijet, dvor, oranica i livada površine 965 čhv. u cijelosti kao izvanknjižno vlasništvo ostaviteljice upisane u z.k.ul. broj _____ k.o. _____, ekbr. _____, oranica _____, površine 489 čhv., ekbr. _____, oranica _____, sa 184 čhv. u cijelosti kao izvanknjižno vlasništvo ostaviteljice upisane u z.k.ul. broj _____ k.o. _____, ekbr. 469/1 oranica _____, površine 32 čhv. u cijelosti kao izvanknjižno vlasništvo ostaviteljice	
POKRETNINE:	
Tekući račun kod _____ bank d.d. broj _____ Telefonski priključak broj _____ Osobni automobile marke _____ tip _____ broj šasije _____ proizveden _____ u 1/3 dijela _____ Priključno vozilo _____ u 1/3 dijela _____	

2.

Posl. broj O /2015  
UPP OS /2015-7

Potraživanje prema HZMO-u s osnova neisplaćene mirovine u neutvrđenom iznosu

II. Njezinim nasljednicima proglašavaju se temeljem Zakona o nasljeđivanju, te pravomoćne presude Općinskog suda posl. broj /15-80 od 29. listopada 2018. godine koja je potvrđena presudom Županijskog suda posl. broj /2019-2 od 10. rujna 2020. godine:

1. rođen godine OIB

2. sin ostaviteljice u 1/2 dijela rođen godine OIB

sin ostaviteljice u 1/2 dijela

III Z.k. odjel Općinskog suda u provest će ovo rješenje nakon pravomoćnosti u zemljišnim knjigama kad se za to steknu zakonski uvjeti

#### Obrazloženje

U ostavinskom postupku iza pok. utvrđeno je da njezinu ostavinsku imovinu sačinjavaju nekretnine i pokretnine opisane u dispozitivu. Na nasljedstvo su pozvani zakonski nasljednici prvog nasljednog reda nakon što je utvrđeno rodoslovlje. Na nasljedstvo su pozvani i djeca ostaviteljice.

Kako je između nasljednika bilo sporno što ulazi u ostavinsku imovinu spis je vraćen Općinskom sudu koji je nasljednika uputio da pokrene parnicu protiv zakonskog nasljednika

Nakon pravomoćne presude Općinskog suda posl. broj /15-80 od 29. listopada 2018. godine koja je potvrđena presudom Županijskog suda posl. broj /2019-2 od 10. rujna 2020. godine kojom je utvrđeno što ulazi u ostavinsku imovinu iza pok. riješeno je kao u izreci

U 6. studenog 2020. godine

JAVNI BILJEŽNIK

za točnost opravka o. Mateni službenik



#### POBILJEŽNICA O PRAVNOM LIJEKU

Prosta ovog rješenja nezadovoljna stranka ima pravo na prigovor Općinskom sudu u roku od 8 dana po prijemu ovog rješenja. Prigovor se podnosi u tri primjerka putem javnog bilježnika neposredno ili pismeno preporučenom poštom (čl. 185. ZN-a)

Prilog 2. Rješenje Općinskog suda u Bjelovaru od 14. srpnja 2021.



Republika Hrvatska  
Općinski sud u  
Zemljišnoknjižni odjel

Posl.br. Z- /2021

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E  
R J E Š E N J E

Općinski sud u \_\_\_\_\_ po ovlaštenom zemljišnoknjižnom referentu \_\_\_\_\_, u  
zemljišnoknjižnoj stvari nakon dovršenog ostavinskog postupka iza \_\_\_\_\_, OIB:  
\_\_\_\_\_ radi uknjižbe prava vlasništva dana 14. srpnja 2021.  
godine

r i j e š i o j e

I. Odbija se provedba rješenja o rješenje o nasljeđivanju javnog bilježnika \_\_\_\_\_, u  
kao povjerenika Općinskog suda u \_\_\_\_\_, broj O- /2015 od 06. studenog 2020. iza  
pokojne \_\_\_\_\_, OIB: \_\_\_\_\_, radi uknjižbe  
prava vlasništva na nekretninama upisanim u zemljišnoknjižnom ulošku broj \_\_\_\_\_ katastarske  
općine \_\_\_\_\_ koje se sastoje od 2/4 dijela kčbr.  
uluci 536 m2, u zemljišnoknjižnom ulošku broj \_\_\_\_\_ katastarske općine \_\_\_\_\_ koje se  
sastoje od kčbr. oranica \_\_\_\_\_, 388 čhv, kčbr. \_\_\_\_\_ oranica \_\_\_\_\_, 539 čhv, kčbr.  
\_\_\_\_\_ oranica \_\_\_\_\_, 28 čhv, kčbr. \_\_\_\_\_ oranica \_\_\_\_\_, 304 čhv, kčbr.  
livada pod šumom 555 čhv, u zemljišnoknjižnom ulošku broj \_\_\_\_\_ katastarske općine  
\_\_\_\_\_ koje se sastoje od kčbr. \_\_\_\_\_ oranica \_\_\_\_\_, 406 čhv, kčbr. \_\_\_\_\_ oranica pod  
vinogradom 32 čhv, u zemljišnoknjižnom ulošku broj \_\_\_\_\_ katastarske općine \_\_\_\_\_, koje  
se sastoje od kčbr. \_\_\_\_\_ klijet, dvor, vinograd i oranica \_\_\_\_\_, 550 čhv, u zemljišnoknjižnom  
ulošku broj \_\_\_\_\_ katastarske općine \_\_\_\_\_, koje se sastoje od kčbr. \_\_\_\_\_ klijet, dvor,  
oranica i livada 965 čhv, u zemljišnoknjižnom ulošku broj \_\_\_\_\_ katastarske općine \_\_\_\_\_  
koje se sastoje od kčbr. \_\_\_\_\_ oranica \_\_\_\_\_, 489 čhv, kčbr. \_\_\_\_\_ oranica  
\_\_\_\_\_ 184 čhv

II- Određuje se brisanje plombe Z- /21 u zk.ul. \_\_\_\_\_ k.o. \_\_\_\_\_, zk.ul. \_\_\_\_\_  
i k.o. \_\_\_\_\_

O b r a z l o ž e n j e

Zemljišnoknjižni odjel zaprimio je dana 14. lipnja 2021. godine rješenja o rješenje o  
nasljeđivanju javnog bilježnika \_\_\_\_\_, kao povjerenika Općinskog suda \_\_\_\_\_, broj  
O- /2015 od 06. studenog 2020. iza pokojne \_\_\_\_\_, OIB:  
\_\_\_\_\_, radi uknjižbe prava vlasništva na nekretninama  
upisanim u zemljišnoknjižnom ulošku broj \_\_\_\_\_ katastarske općine \_\_\_\_\_ koje se  
sastoje od 2/4 dijela kčbr. \_\_\_\_\_, kuća br \_\_\_\_\_ i dvor u \_\_\_\_\_, 536 m2,

u zemljišnoknjižnom ulošku broj katastarske općine koje se sastoje od kčbr.  
 oranica \ 388 čhv, kčbr. oranica : 539 čhv, kčbr. oranica  
 jarak 28 čhv, kčbr. oranica 304 čhv, kčbr. livada pod šumom  
 555 čhv, u zemljišnoknjižnom ulošku broj i katastarske općine koje se  
 sastoje od kčbr. oranica 406 čhv, kčbr. oranica 32  
 čhv, u zemljišnoknjižnom ulošku broj katastarske općine koje se sastoje od  
 kčbr. klijet, dvor, vinograd i oranica 550 čhv, u zemljišnoknjižnom ulošku broj  
 katastarske općine koje se sastoje od kčbr. klijet, dvor, oranica i livada  
 965 čhv, u zemljišnoknjižnom ulošku broj katastarske općine koje se  
 sastoje od kčbr. oranica 489 čhv, kčbr. 184 čhv za  
 korist nasljednika , OIB: u 1/2  
 dijela i , OIB: u 1/2 dijela.

Dopustivost upisa zemljišnoknjižni sud je ocijenio ispitujući pretpostavku koja mora biti ispunjena za svaki zemljišnoknjižni upis a koju određuje čl. 45. Zakona o zemljišnim knjigama (NN 63/19) - u da ljenjem tekstu ZZK.

Navedenom odredbom izričito je propisano da se upis u zemljišnu knjigu može dopustiti samo protiv one osobe koja je u času podnošenja prijedloga za upis (čl. 116 ZZK) upisana u zemljišnoj knjizi kao vlasnik zemljišta ili nositelj prava u pogledu kojeg je zahtijevan upis ili koja bar istodobno kao takva bude uknjižena ili predbilježena .

Ocjenjujući isprave na temelju kojih je predložen upis i stanje u zemljišnoj knjizi utvrđeno je slijedeće:

- da su predmet upisa nekretnine pokojne , OIB:  
 upisane u zemljišnoknjižnom ulošku broj  
 katastarske općine koje se sastoje od 2/4 dijela kčbr. kuća i dvor u  
 536 m2. u zemljišnoknjižnom ulošku broj katastarske općine  
 koje se sastoje od kčbr. oranica ; 388 čhv, kčbr. oranica  
 539 čhv, kčbr. oranica 28 čhv, kčbr. oranica pod vinogradom 304 čhv,  
 kčbr. livada pod šumom 555 čhv, u zemljišnoknjižnom ulošku broj i katastarske  
 općine koje se sastoje od kčbr. oranica 406 čhv, kčbr.  
 oranica pod vinogradom 32 čhv, u zemljišnoknjižnom ulošku broj katastarske općine i  
 koje se sastoje od kčbr. klijet, dvor, vinograd i oranica 550 čhv,  
 u zemljišnoknjižnom ulošku broj katastarske općine i koje se sastoje od  
 kčbr. klijet, dvor, oranica i livada 965 čhv, u zemljišnoknjižnom ulošku broj  
 katastarske općine koje se sastoje od kčbr. oranica 489 čhv,  
 kčbr. oranica 184 čhv  
 - da su predmetne nekretnine upisane u zemljišnoknjižnom ulošku broj katastarske  
 općine koje se sastoje od kčbr. kuća i dvor u  
 m2 upisane u suvlasništvu , OIB:  
 u 3/4 dijela i , OIB: 1/4 dijela  
 - da su predmetne nekretnine u zemljišnoknjižnom ulošku broj 591 katastarske općine  
 i koje se sastoje od kčbr. oranica 388 čhv, kčbr. oranica  
 539 čhv, kčbr. oranica 28 čhv, kčbr. oranica pod vinogradom  
 304 čhv, kčbr. livada pod šumom 555 čhv, u zemljišnoknjižnom ulošku broj  
 katastarske općine koje se sastoje od kčbr. oranica 406 čhv,  
 kčbr. oranica pod vinogradom 32 čhv, u zemljišnoknjižnom ulošku broj katastarske

općine \_\_\_\_\_ koje se sastoje od kčbr. \_\_\_\_\_ klijet, dvor, vinograd i oranica  
550 čhv, u zemljišnoknjižnom ulošku broj \_\_\_\_\_ katastarske općine \_\_\_\_\_ koje se  
sastoje od kčbr. \_\_\_\_\_ klijet, dvor, oranica i livada 965 čhv, u zemljišnoknjižnom ulošku broj \_\_\_\_\_  
katastarske općine \_\_\_\_\_ koje se sastoje od kčbr. \_\_\_\_\_ oranica \_\_\_\_\_ 489 čhv,  
kčbr. \_\_\_\_\_ oranica \_\_\_\_\_ 184 čhv upisane u vlasništvu \_\_\_\_\_, OIB: \_\_\_\_\_

- da \_\_\_\_\_, OIB: \_\_\_\_\_ nije upisana kao  
vlasnik nekretnina u zk.ul. \_\_\_\_\_ k.o. Grad \_\_\_\_\_, zk.ul. \_\_\_\_\_ k.o. \_\_\_\_\_

Obzirom na tako utvrđeno zemljišnoknjižno stanje koje postoji u času podnošenja prijedloga za  
upis proizlazi da \_\_\_\_\_, OIB: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ nije upisana kao nositelji knjižnog prava u pogledu kojeg je predložen upis, stoga je  
zemljišnoknjižni sud ocijenio da za upis prava vlasništva nije ispunjeno pravilo o knjižnom  
predniku odnosno materijalnopravna pretpostavka iz čl. 45 ZZK

Slijedom iznietoga a temeljem odredbe čl. 118. st. 1 i 4 Zakona o zemljišnim knjigama te  
odredbe čl. 73 st. 3 točka 3 Pravilnika o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i  
obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova a u svezi s čl. 120 st. 1 Zakona  
o zemljišnim knjigama valjalo je riješiti kao u izreci.

III. Nalaže se provedba ovog rješenja.

\_\_\_\_\_, 14. srpnja 2021. godine

Ovlašteni zemljišnoknjižni referent:

**UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:**

Protiv ovog rješenja nezadovoljna strana ima pravo prigovora. Prigovor se izjavljuje ovom sudu  
u roku od 15 dana od dostave ovjerenog prijepisa odluke, u dovoljnom broju primjeraka za sud i  
protivnu stranu .

Dostaviti:

1. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_

O tome obavijestiti:

1. Općinski sud u \_\_\_\_\_, na spis O- \_\_\_\_\_ /2015



<b>Naziv izdavatelja dokumenta</b>	Zajednički informacijski sustav	<b>Naziv izdavatelja certifikata</b>	Fina RDC 2015, Financijska agencija, HR
<b>Vrijeme izdavanja dokumenta</b>	14.07.2021 0	<b>Serijski broj certifikata</b>	
<b>Kontrolni broj</b>		<b>Algoritam potpisa</b>	RSA
<p><b>Kontrolni broj</b>          Z</p> <p>Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <a href="https://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument">https://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument</a> unoseći kontrolni broj. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, nadležni sud potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.</p>			
<b>Napomene</b>			

Izvor: Općinski sud u Bjelovaru

Prilog 3. Prigovor I. nasljednika od 04. kolovoza 2021.

OPĆINSKI SUD U  
ZAMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL I

Oznaka spisa Z- /2021

OPĆINSKI SUD U

Primljeno nezavršeno: 04.08.2021 god. u 03 postupak  
SA ..... priloga  
Predano na poštu prigovornog dana 03.08.21.  
1. Pristiglo od ..... iz placena  
2. Prijedlog za naloženje  
3. Nije plaćeno — uplatnica  
Primljeno vrijednosti (novac i sl.): 299  
Potpis: ..... Datum slatosti: /

**PRIGOVOR**

Prigovaram iz razloga jer je rješenje doneseno **PREURANJENO** pošto se postupak vodi na Vrhovnom sudu po reviziji.

U \_\_\_\_\_, 03.08.2021.

REPUBLICA HRVATSKA  
**OPĆINSKI SUD**  
U

Primljeno dana: 03.08.2021

Broj	Pošt.jed.	Prihodi

Izvor: Općinski sud u Bjelovaru

Prilog 4. Prigovor I. nasljednika od 15. listopada 2021.

OPĆINSKI SUD U  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL

Oznaka spisa Z- /2021

OPĆINSKI SUD U

Primito neposredno — poštom (dodatno — preporučeno)  
15.10.21. god. u ... sat. u 4. prijeto

Prigovor

Predano na poštu preporučeno sat. 13.10.21.

1. Pristojba od ...  
2. Prijedlog za isključenje ...  
3. Nije plaćeno — upozorenje ...

Primito vijednost (ovrac i sl.): RF


Paras. ...

## PRIGOVOR

Prigovaram iz razloga jer je rješenje doneseno PREURANJENO pošto se postupak vodi na Vrhovnom sudu po reviziji.

Izvor: Općinski sud u Bjelovaru

Prilog 5. Rješenje Općinskog suda u Bjelovaru od 29. rujna 2022.

  
REPUBLIKA HRVATSKA  
Općinski sud u \_\_\_\_\_  
Zemljišnoknjižni odjel

Posl.br. Z- \_\_\_\_\_ /2021

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E  
R J E Š E N J E

Općinski sud u \_\_\_\_\_ i po sucu toga suda \_\_\_\_\_ u kao sucu pojedincu u zemljišnoknjižnom predmetu provedbe rješenja o nasljeđivanju iza pok. \_\_\_\_\_ iz \_\_\_\_\_ i, OIB \_\_\_\_\_, odlučujući o prigovoru \_\_\_\_\_ i, OIB \_\_\_\_\_, dana 29. rujna 2022.

riješio je

1. Prigovor \_\_\_\_\_ odbija se kao neosnovan i potvrđuje se rješenje ovoga suda broj Z - \_\_\_\_\_ /2021 od 14. srpnja 2021..

2. Nalaže se zabilježba odbijenog prigovora na nekretninama upisanim u:

- zk.ul.br. \_\_\_\_\_ k.o. \_\_\_\_\_, i to čk.br. \_\_\_\_\_ kuća i dvor površine 536 m<sup>2</sup>, u 2/4 dijela,
- zk.ul.br. \_\_\_\_\_ k.o. \_\_\_\_\_, i to čk.br. \_\_\_\_\_ oranica površine 388 čhv, čk.br. \_\_\_\_\_ oranica površine 539 čhv, čk.br. \_\_\_\_\_ oranica površine 28 čhv, čk.br. \_\_\_\_\_ oranica površine 304 čhv i čk.br. \_\_\_\_\_ livada površine 555 čhv,
- zk.ul.br. \_\_\_\_\_ k.o. \_\_\_\_\_, i to čk.br. \_\_\_\_\_ klijet, dvor, vinograd i oranica površine 550 čhv,
- zk.ul.br. \_\_\_\_\_ k.o. \_\_\_\_\_, i to čk.br. \_\_\_\_\_ klijet, dvor, oranica i livada površine 965 čhv,
- zk.ul.br. \_\_\_\_\_ k.o. \_\_\_\_\_, i to čk.br. \_\_\_\_\_ oranica površine 489 čhv i čk.br. \_\_\_\_\_ oranica površine 184 čhv,
- zk.ul.br. \_\_\_\_\_ k.o. \_\_\_\_\_, i to čk.br. \_\_\_\_\_ oranica površine 406 čhv i čk.br. \_\_\_\_\_ oranica površine 32 čhv.

Obrazloženje

1. Rješenjem ovoga suda broj Z - \_\_\_\_\_ 2021 od 14. srpnja 2021. odbijena je provedba rješenja o nasljeđivanju javnog bilježnika \_\_\_\_\_ iz \_\_\_\_\_ a broj O- \_\_\_\_\_ /2015 od 6. studenoga 2020. iza pok. \_\_\_\_\_ na nekretninama opisanim u izreci ovoga rješenja, uz obrazloženje da pok. \_\_\_\_\_ u trenutku podnošenja prijedloga za upis nije upisana kao nositelj knjižnog prava (prava vlasništva) u pogledu kojeg je predložen upis.

2. Podnositelj prigovora \_\_\_\_\_ protiv rješenja ovoga suda broj Z - \_\_\_\_/2021 od 14. srpnja 2021. pravovremeno je podnio prigovor (plomba broj Z-\_\_\_\_/2021). U prigovoru tvrdi da je pobijano rješenje preuranjeno jer teče postupak pred Vrhovnim sudom Republike Hrvatske povodom izjavljene revizije.

3. Podnositelj prigovora \_\_\_\_\_ nasljednik je pok. \_\_\_\_\_, a njegov sunasljednik \_\_\_\_\_ : nije se očitovao na navode prigovora.

4. Prigovor nije osnovan.

5. Odredbom čl. 117. st. 2. Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine broj 63/19) propisano je da će se, kad zemljišnoknjižni upis određuje drugi sud ili drugo nadležno tijelo, a ne zemljišnoknjižni sud, zemljišnoknjižni sud ograničiti na ispitivanje je li upis odredilo za to nadležno tijelo i je li upis provediv s obzirom na stanje zemljišne knjige, dok o ostalim pretpostavkama upisa odlučuje onaj sud ili drugo tijelo koje upis dopušta.

Čl. 45. Zakona o zemljišnim knjigama propisuje da su upisi u zemljišnu knjigu dopušteni samo protiv osobe koja je u trenutku podnošenja prijedloga za upis u toj zemljišnoj knjizi upisana kao vlasnik zemljišta ili nositelj prava glede kojega se upis zahtijeva ili koja bar istodobno bude kao takva uknjižena ili predbilježena (knjižni prednik).

6. Uknjižba prava vlasništva u ovom postupku predložena je na temelju ranije opisanog rješenja o nasljeđivanju javnog bilježnika koji je o tome nadležan odlučivati na temelju odredaba Zakona o nasljeđivanju (Narodne novine broj 48/03 i dr.), a rješenje o nasljeđivanju postalo je pravomoćno 19. ožujka 2021.. Međutim, pok. \_\_\_\_\_ u trenutku kada je 14. lipnja 2021. podnesen prijedlog za upis nije bila upisana kao vlasnik nekretnine na koju se upis odnosi i zbog toga nisu bile ispunjene pretpostavke za upis u zemljišnoj knjizi. Uostalom, i u izreci rješenja o nasljeđivanju od 6. studenoga 2020. čija provedba se predlaže izričito je navedeno da su sve nekretnine izvanknjižno vlasništvo pok. ostaviteljice. Razlog koji podnositelj prigovora \_\_\_\_\_ navodi u svom prigovoru ne utječe na pravilnost i zakonitost pobijanog rješenja.

7. Stoga je temeljem odredbe čl. 145. st. 4. Zakona o zemljišnim knjigama odlučeno kao u izreci.

U \_\_\_\_\_ 29. rujna 2022.

Sudac

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba u roku od 15 dana od dana dostave prijepisa rješenja. Žalba se podnosi Općinskom sudu u \_\_\_\_\_ u 3 istovjetna primjerka.

Dostaviti:

1. \_\_\_\_\_

2. Zajednički odvjetnički ured \_\_\_\_\_

<p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>	<p><b>Naziv izdavatelja dokumenta</b></p> <p><b>Vrijeme izdavanja dokumenta</b></p>	<p>Zajednički informacijski sustav</p> <p>30.05.2023</p>	<p><b>Naziv izdavatelja certifikata</b></p> <p><b>Serijski broj certifikata</b></p>
<p>_____</p> <p>_____</p>	<p><b>Kontrolni broj</b></p> <p><small>Opis: Ovo je broj koji se koristi za identifikaciju elektroničkog zapisa i osigurava njegovu cjelovitost i pouzdanost. Sastoji se od broja dokumenta i broja stranice. Broj dokumenta i broja stranice prikazani su u obliku kontrolnog broja. U slučaju da je ovaj broj u elektroničkom prikazu dokumenta u digitalnom obliku, nadležni sud potvrđuje točnost dokumenta i stanje podatka u trenutku izdavanja.</small></p>	<p><b>Algoritam potpisa</b></p> <p>2</p>	<p>RSA</p>
<p><b>Napomene</b></p>			

---

Izvor: Općinski sud u Bjelovaru

Prilog 6. Rješenje Općinskog suda u Bjelovaru od 29. rujna 2022. o odbijanju prigovora

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u

Zemljišnoknjižni odjel

Posl.br. Z- 2021

U IME REPUBLIKE HRVATSKE  
RJEŠENJE

Općinski sud u po sucu toga suda kao sucu pojedincu u zemljišnoknjižnom predmetu provedbe rješenja o nasljeđivanju iza pok. iz i, OIB odlučujući o prigovoru iz OIB, dana 29. rujna 2022.

riješio je

1. Prigovor od 13. listopada 2021. odbacuje se kao nepravovremen.

2. Nalaže se zabilježba odbačenog prigovora na nekretninama upisanim u:

- zk.ul.br. i k.o. r. i to čk.br. kuća i dvor površine 536 m<sup>2</sup>, u 2/4 dijela,
- zk.ul.br. k.o. f. i to čk.br. oranica površine 388 čhv, čk.br. oranica površine 539 čhv, čk.br. oranica površine 28 čhv, čk.br. oranica površine 304 čhv i čk.br. livada površine 555 čhv,
- zk.ul.br. k.o. i to čk.br. klijet, dvor, vinograd i oranica površine 550 čhv.
- zk.ul.br. k.o. i to čk.br. klijet, dvor, oranica i livada površine 965 čhv,
- zk.ul.br. i.o. i to čk.br. oranica površine 489 čhv i čk.br. oranica površine 184 čhv,
- zk.ul.br. k.o. i to čk.br. oranica površine 406 čhv i čk.br. oranica površine 32 čhv.

Obrazloženje

1. Rješenjem ovoga suda broj Z- 2021 od 14. srpnja 2021. odbijena je provedba rješenja o nasljeđivanju javnog bilježnika iz broj O- 2015 od 6. studenoga 2020. iza pok. na nekretninama opisanim u izreci ovoga rješenja uz obrazloženje da pok. u trenutku podnošenja prijedioga za upis nije upisana kao nositelj knjižnog prava (prava vlasništva) u pogledu kojeg je prediožen upis.

2. Podnositelj prigovora protiv rješenja ovoga suda broj Z- 2021 od 14. srpnja 2021. dana 13. listopada 2021. preporučeno putem pošte podnio je prigovor (plomba broj Z- 2021).

3. Prigovor nije pravovremen.

4. Rješenje broj Z- /2021 od 14. srpnja 2021. podnositelju prigovora uručeno je u smislu čl. 137. st. 4. i 5. Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine broj 63/19) ostavljanjem pismena u poštanski sandučić 16. srpnja 2021. pa se smatra da je dostava obavljena istekom roka od 30 dana od dana dostave.

5. Čl. 143. st. 5. Zakona o zemljišnim knjigama propisuje da se prigovor može izjaviti u roku od 15 dana od dana dostave rješenja.

6. S obzirom na to da je podnositelj prigovora prigovor od 13. listopada 2021. podnio nakon roka od 15 dana od dana kada se smatra da mu je uručeno osporeno rješenje temeljem čl. 358. st. 1. i 2. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine broj 53/91 i dr.) u vezi čl. 99. st. 2. Zakona o zemljišnim knjigama i temeljem čl. 147. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama odlučeno je kao u izreci.

Valja primijetiti da je podnositelj prigovora sadržajno identičan prigovor pravovremeno izjavio 3. kolovoza 2021. (plomba broj Z- /2021).

U 29. rujna 2022.

Sudac

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba u roku od 15 dana od dana dostave prijepisa rješenja. Žalba se podnosi Općinskom sudu u u 3 istovjetna primjerk.

Dostaviti

- 1. iz i
- 2. Zajednički odvjetnički ured

<b>Naziv izdavatelja dokumenta</b>	Zajednički odvjetnički ured	<b>Naziv izdavatelja certifikata</b>	
<b>Vrijeme izdavanja dokumenta</b>	30.09.2022.	<b>Serijski broj certifikata</b>	
<b>Kontrolni broj</b>		<b>Algoritam potpisa</b>	SHA-256

Sukladno čl. 139. stav 1. Zakona o zemljišnim knjigama ovaj dokument je elektronički dokument koji ima pravnu vrijednost jednaku kao i dokument koji je izdat u fizičkoj formi. Ovo rješenje objavljeno je na internom portalu Općinskog suda u Bjelovaru. U slučaju da je ovaj dokument istovremeno prikazan i u fizičkoj i elektroničkoj formi, važi ono rješenje koje je izdano u fizičkoj formi. U slučaju da je ovaj dokument istovremeno prikazan i u fizičkoj i elektroničkoj formi, važi ono rješenje koje je izdano u elektroničkoj formi. Napomene

Izvor: Općinski sud u Bjelovaru



Prilog 7. Prijedlog radi izvršenja prijenosa prava vlasništva

Odvjetnik  
n.p.1  
@bi.t-com.hr  
tel 043/  
mobitel 098/  
OIB

žiro račun HR  
Zagrebačka banka d.d. Zagreb  
Z-

Općinski sud u  
Zemljišnoknjižni odjel

Predlagatelj: OIB  
zastupan po punomoćniku  
odvjetniku

Protustranka: OIB  
koja je istovjetna s OIB

U privitku dopisa dostavljamo Vam smrtni list za OIB  
rođenu 1932g., a umrlu 2023.g koja je istovjetna s  
te stavljam o  
P R I J E D L O G  
Da se izvrši upis prijenosa prava vlasništva na nekretninama upisanim  
u zk.ul. k.o. i to čkbr. prizemna stambena zgrada,  
dvorište i oranica s 400 čhv s imena a  
koja je istovjetna s pokojnom OIB na ime i u  
vlasništvo predlagatelja:  
OIB a koje  
pravo je zabilježeno u zemljišnim knjigama pod točkom 2.1 primljeno  
.2004. br. Z- a temeljem ugovora o doživotnom uzdržavanju

Nakon provedbe molimo da se smrtni list pohrani u zbirci isprava, a  
rješenje o provedbi dostavi punomoćniku.

privitak: punomoć,  
smrtni list za  
osebna iskaznica za  
ugovor o doživotnom uzdržavanju i  
zapisnik suda od 11.09.2003.g.

U , 06. prosinca 2023. godine

po punomoćniku  
Digitalno  
2023.12.06  
11:47:16 +01'00'

Izvor: Općinski sud u Bjelovaru

Prilog 8. Uplatnica o uplaćenju pristojbi

UNIVERZALNI NALOG ZA PLAĆANJE

PLATITELJ (nazivima i adresom): [redacted]

PRIMATELJ (nazivima i adresom): DRAVNI PRATEUN

Valuta: EUR

06-12-2023

Digitalno  
potpisao:

Datum:  
2023.12.06  
15:59:45  
+01'00'

Izvor: Općinski sud u Bjelovaru

## Prilog 9. Ugovor o doživotnom uzdržavanju

Digitalno potpisao: ..  
Datum: 2023.12.06 11:28:16 +01'00'

Između \_\_\_\_\_ JMBG \_\_\_\_\_ s jedne strane  
kao primatelja uzdržavanja i \_\_\_\_\_ JMBG \_\_\_\_\_  
druge strane kao davatelja uzdržavanja, sklapa se sljedeći

**U G O V O R**  
o doživotnom uzdržavanju

I Ja \_\_\_\_\_, kao primatelj uzdržavanja ostavljam svom sinu \_\_\_\_\_ sve svoje pokretnine i nekretnine, a posebno:  
Kuću izgrađenu na čkr. \_\_\_\_\_ sa 400 čhv-a i sa upisanom prizemnom stambenom zgradom a koje nekretnine se nalaze u zkul. \_\_\_\_\_ k.o. \_\_\_\_\_ s time da se davatelj uzdržavanja obvezuje da će doživotno uzdržavati svoju majku \_\_\_\_\_

II Davatelj uzdržavanja se obvezuje da će primatelju uzdržavanja osigurati stalnu liječničku pomoć, pribavu lijekova, redovitu ishranu, primjerenu čistoću u kući, čistu odjeću kao i posteljnu, te ju sahraniti po mjesnim običajima, a stranke ugovaraju da će se uzdržavanje izvršavati na način da svaki živi u svojoj kući dakle bez zasnivanja zajednice života.

III Primateljica uzdržavanja i davatelj uzdržavanja ugovaraju da će u slučaju smrti primateljice uzdržavanja a prije punoljetnosti unuke \_\_\_\_\_ o istoj po navršenoj punoljetnosti isplatiti iznos od 1.000,00 Eura u stvarima ili u novcu a ukoliko primateljica uzdržavanja doživi punoljetnost svoje unuke taj će se iznos dogovorno između ugovornih strana isplatiti

IV Prijenos nekretnina, u zemljišnim knjigama, izvršit će se s primatelja uzdržavanja na ime davatelja uzdržavanja nakon smrti primatelja.

Ovaj ugovor o doživotnom uzdržavanju zabilježit će se u zemljišnim knjigama.

V Davatelj uzdržavanja u cijelosti prihvaća preuzete obveze.

VI Stranke primaju prava i obveze iz ovog Ugovora, te ga u znak prihvata vlastoručno potpisuju, odnosno ovjeravaju svoje potpise kod Općinskog suda u \_\_\_\_\_

Ovaj Ugovor sačinjen je u 5 ( pet) istovjetnih primjeraka od kojih jedan zadržava primatelj uzdržavanja, a ostale davatelj uzdržavanja.

U \_\_\_\_\_ 19.2003.god.

PRIMATELJ UZDRŽAVANJA : \_\_\_\_\_  
DAVATELJ UZDRŽAVANJA: \_\_\_\_\_

Izvor: Općinski sud u Bjelovaru

Prilog 10. Zapisnik sastavljen u Općinskom sudu u Bjelovaru 11. rujna 2003.

Datum: 2023.12.06 11:38:03 +01'00'

R2.

**ZAPISNIK**  
sastavljen kod Općinskog suda u \_\_\_\_\_  
dana 11. rujna 2003. godine

NAZOČNI:  
SUDAC: \_\_\_\_\_  
ZAPISNIČAR: \_\_\_\_\_

IZVANPARNIČNI PREDMET:  
Predlagatelj: \_\_\_\_\_  
Radi: ovjere Ugovora o doživotnom uzdržavanju

- Početak u 11,15 sati -

Utvrđuje se da su pristupili predlagatelji \_\_\_\_\_ dok nije pristup punomoćnik \_\_\_\_\_, odvjetnik \_\_\_\_\_, za kojeg je dostava poziva uredna.

Utvrđuje se identitet predlagatelja \_\_\_\_\_, rođena dana \_\_\_\_\_ 1932. godine u \_\_\_\_\_  
dana 9. rujna 1993. godine, temeljem uvida u osobnu iskaznicu broj \_\_\_\_\_ izdanu od MUP \_\_\_\_\_  
iz \_\_\_\_\_ rođen dana \_\_\_\_\_ godine u \_\_\_\_\_, temeljem uvida u osobnu iskaznicu broj \_\_\_\_\_ izdanu od MUP \_\_\_\_\_  
dana 7. siječnja 2002. godine.

Sudac je u kratkom razgovoru sa primateljicom uzdržavanja \_\_\_\_\_ teka uvjerenje da je u potpunosti razumijela svrhu i značaj ugovora koji se ovjerava na današnjem ročištu.

Sudac je u smislu odredbi čl. 122. st. 4.i 5. Zakona o nasljeđivanju prisutnim ugovornim strankama pročitao ugovor o doživotnom uzdržavanju od 1. rujna 2003. godine prema kojem s ugovorne strane i to \_\_\_\_\_, kao primateljica uzdržavanja i \_\_\_\_\_ kao davate uzdržavanja te upozorio ugovornike na posljedice ugovora.


Nakon toga nazočne stranke izjavljuju da su pročitani ugovor razumijele u potpunosti, i ga u znak prihvata vlastoručno potpisuju.

Pet primjerka ugovora uručuju se strankama, a jedan primjerak je zadržan u ovsudor spisu.

PRIMATELJ UZDRŽAVANJA \_\_\_\_\_ DAVATELJ UZDRŽAVANJA \_\_\_\_\_

Da su naprijed navedene radnje doista i izvršene, tvrdi i ovjerava  
OPĆINSKI SUD U \_\_\_\_\_  
dana 11. rujna 2003. godine

ZAPISNIČAR \_\_\_\_\_ SUDAC \_\_\_\_\_



Izvor: Općinski sud u Bjelovaru

Prilog 11. Smrtni list od 04. prosinca 2023.

Digitalno potpisao: [redacted]

2023.12.06 11:03:52 +01'00'

REPUBLIKA HRVATSKA

Na osnovi tar. br. 4. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi, pristojba se ne plaća.

BJELOVARSKO-BILOGORSKA ŽUPANIJA

MATIČNI URED [redacted]

### SMRTNI LIST

U maticu umrlih matičnog područja BJELOVAR

za godinu 2023 pod rednim brojem [redacted] izvršen je dana 29.11.2023.

upis činjenice smrti:

OIB [redacted]

-26.(DVADESET ŠESTI) STUDENOGA 2023. u 02:37	
<small>(Dan, mjesec, godina i sat smrti)</small>	
<small>(Mjesto smrti)</small>	
Ime	[redacted]
Prezime	[redacted]
Dan, mjesec i godina rođenja	[redacted] 1932.
Mjesto rođenja	[redacted]
Narodnost	HRVATICA
Državljanstvo	HRVATSKO
Ime i prezime bračnog druga i njegovo prezime prije sklapanja braka	-----
Ime i prezime roditelja	Oca [redacted]
	Majke [redacted]
Primjedbe i naknadni upisi: -----	


Sadržaj isprave verificirao matičar: [redacted]

Brojčana oznaka: KLASA: [redacted]

URBROJ: BJELOVAR, 04.12.2023.

(mjesto i datum)

Matičar: [redacted]




Narodna nojme d.d., Zagreb - (111) 040293  
Oznaka za narudžbu: UT-IV-205

Obrazac broj 10

Izvor: Općinski sud u Bjelovaru

Prilog 12. Rješenje Općinskog suda u Bjelovaru od 12. prosinca 2023.

  
Republika Hrvatska  
Općinski sud u [redacted]  
Zemljišnoknjižni odjel

Posl.br. Z-[redacted]

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E  
R J E Š E N J E

Općinski sud u [redacted] u po ovlaštenom zemljišnoknjižnom referentu [redacted], u zemljišnoknjižnoj stvari predlagatelja [redacted] OIB: [redacted] zastupanog po punomoćniku odvjetniku [redacted] protiv protustranke [redacted], OIB: [redacted] radi uknjižbe prava vlasništva dana 12. prosinca 2023. godine

r i j e š i o j e

Na temelju Smrtnog lista Matičnog ureda Bjelovar Klasa: [redacted] od 04. prosinca 2023. godine, Ugovora o doživotnom uzdržavanju od 01. rujna 2003. godine, Zapisnika Općinskog suda u Bjelovaru broj R2-[redacted] od 11. rujna 2003. godine, dopušta se sljedeći upis:

I. Dopušta se na nekretnini [redacted] OIB: [redacted] 43000 Bjelovar upisanoj u zk.ul.br. [redacted] k.o. Klokočevac koja se sastoji od kčbr. [redacted] prizemna stambena zgrada, dvorište i oranica 400 čhv za korist:

1. [redacted] OIB: [redacted]

II. Nalaže se provedba ovog rješenja.

[redacted] 12. prosinca 2023. godine

Ovlašteni zemljišnoknjižni referent: [redacted]

**UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:**

Protiv ovog rješenja može se izjaviti prigovor. Prigovor se izjavljuje ovom sudu u roku 15 dana od dana dostave ovog rješenja, elektronički putem javnog bilježnika ili odvjetnika, kao obveznih korisnika elektroničke komunikacije sa sudom putem ZIS-a.

**Dostaviti:**

1. [redacted] i po opunomoćeniku odvjetnik [redacted], Bjelovar

**O tome obavijestiti:**

1. Područni ured za katastar Bjelovar, Trg Hrvatskog Sokola 6, 43000 Bjelovar
2. Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Bjelovar, Ispostava Bjelovar, 43000 Bjelovar, dr. A. Starčevića 8

<b>Naziv izdavatelja dokumenta</b>	Zajednički informacijski sustav	<b>Naziv izdavatelja certifikata</b>	KIDCA, AKD d.o.o., HR
<b>Vrijeme izdavanja dokumenta</b>	12.12.2023 12:16	<b>Serijski broj certifikata</b>	[redacted]
<b>Kontrolni broj</b>	[redacted]	<b>Algoritam potpisa</b>	RSA

Eniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <https://osa.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, nadležni sud potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

**Napomene**

**IZJAVA O AUTORSTVU RADA**

Ja, Zoranka Rabatić, pod punom moralnom, materijalnom i kaznenom odgovornošću, izjavljujem da sam isključivi autor završnog/diplomskog rada pod naslovom: „Zemljišnoknjižni postupak“ te da u navedenom radu nisu na nedozvoljen način korišteni dijelovi tuđih radova.

U Požezi, 11.09.2024.

Potpis studenta

Z. Rabatić