

MINISTARSTVO PRAVOSUĐA

reforma
zemljišnih knjiga

0800 5501

BESPLATNI INFO TELEFON

www.pravosudje.hr



Što je cilj

reforme zemljišnih knjiga?

Cilj Reforme zemljišnih knjiga je stvaranje učinkovitijeg sustava zemljišne uprave i poticanje razvoja djelotvornog tržišta nekretnina.

*Reforma podrazumijeva usklađivanje podataka u katastru i zemljišnoj knjizi, informatizaciju zemljišnih knjiga, racionalizaciju oba sustava i poboljšanje odnosa prema korisnicima. Već tijekom provođenja reforme, a po njezinom završetku planiranom u 2007. u cijelosti, građane u zemljišno-knjižnim odjelima općinskih sudova - grunтовnicama, očekuju sve manji redovi, a svaki pojedinačni **upis vlasništva i ostali upisi s time u vezi ostvarivat će se jednostavnije i brže.***

*Tome će pridonijeti i **standardizacija obrazaca u zemljišno-knjižnom postupku.** Uz precizan navod koje je sve isprave potrebno priložiti pojedinom Prijedlogu za upis i dodatne upute*

koje pojednostavljaju popunjavanje formulara, strankama će biti omogućeno da predaju uredno popunjene i potpune predmete koji im u tom slučaju neće trebati biti vraćeni na ispravak te će se brže rješavati.

Vesna Škare Ožbolt, ministrica pravosuđa



Kako se stječe **pravo vlasništva?**

Kupnjom nekretnine i potpisivanjem kupoprodajnog ugovora ne stječe se, automatizmom, pravo vlasništva! Potrebno je upisati svoje pravo u zemljišne knjige.

Stoga, Ministarstvo pravosuđa poziva građane da, po svakoj obavljenoj kupnji nekretnina, podnesu svoje *Prijedloge za upis* u zemljišne knjige. Po ostvarenom upisu, vlasnik dobiva **vlasnički list**, potreban primjerice za podizanje hipotekarnog kredita.

Zabunu može izazvati **miješanje vlasničkog lista** (kojeg izdaje gruntovnica) **s posjedovnim listom** (kojeg izdaje katastar). Posjedovnim listom se ne dokazuje vlasništvo niti koje drugo pravo na nekretnini, te na temelju njega zemljišno-knjižni sud ne dopušta upis nekretnine u zemljišnu knjigu. O tome je važno voditi računa prilikom kupovine nekretnine i prezentiranju isprava od strane postojećeg vlasnika.



Što sadrži **zemljišna knjiga?**

Za sva zemljišta jedne katastarske općine vodi se jedna glavna knjiga.

U nadležnosti jednog zemljišno-knjižnog suda može biti više katastarskih općina, ali jedna katastarska općina može obuhvaćati samo zemljišta koja se nalaze u području nadležnosti jednog zemljišno-knjižnog suda.

Glavna knjiga sastoji se od zemljišno-knjižnih uložaka:

- 1/ popisni list A - nekretnina, broj zemljišno-knjižne čestice, površina, kultura
- 2/ vlastovnica (vlasnički list) B - vlasnik nekretnine
- 3/ teretovnica C - hipoteka, pravo nazadkupa, prvokupa, najma i zakupa i sl.

Što je katastar...

Katastar je registar podataka o zemljištu i nekretninama **Državne geodetske uprave**.

Uz svoja druga zaduženja, katastar je podrška sustavu registracije prava vlasništva i drugih stvarnih prava vezanih za nekretnine, odnosno podrška gruntovnici.

Za svaku glavnu knjigu u gruntovnici postoji zbirka **katastarskih planova** koja služi korisnicima zemljišnih knjiga za lakše snalaženje prikazujući položaj, oblik i način korištenja katastarske čestice kao i objekte koji se trajno nalaze na ili ispod površine parcele.

Ukoliko stranka ne zna **broj zemljišno-knjižne čestice**, a u gruntovnici želi zatražiti uvid u **zemljišno-knjižno stanje** tj. izdavanje **zemljišno-knjižnog izvotka**, potrebno je prethodno u katastru saznati **podatke o katastarskoj čestici**.

Uredi za katastar izdaju i **posjedovne listove** koji sadrže podatke o katastarskoj čestici i podatke o posjedniku, ali nisu dokaz o vlasništvu. Podaci o vlasništvu vidljivi su samo iz zemljišnih knjiga, odnosno **vlasničkog lista**.



..., a što je **grunтовница**?

U zemljišno-knjižnim odjelima općinskih sudova, tzv. **grunтовnicama**, vode se zemljišne knjige. U zemljišne knjige upisuje se vlasništvo i druga prava nad nekretninom te druge činjenice bitne za pravni promet.

Zemljišna knjiga je javna; svatko može zahtijevati

vidjeti uvid u zemljišnu knjigu u nazočnosti voditelja zemljišnih knjiga i iz nje dobiti izvratke, ispise i prijepise.

Zemljišna knjiga i svi izvaci imaju snagu javnih isprava.



Usklađenost **podataka**

Nekretnine koje su upisane u zemljišnoj knjizi – broj katastarske čestice, opis nekretnine i površina – trebaju biti navedene u ugovorima stranaka onako kako su upisane u zemljišnoj knjizi. *Primjerice, ako se kupuje kuća i dvorište tada se u ugovoru navodi: „Prodavatelj prodaje, a kupac kupuje z.k.č.br. 100/1 kuću i dvorište površine 160 čm upisane u z.k.ul. 25600 k.o. Trnje.“* Ako kuća, stan, poslovni prostor i zemljište nisu upisani u zemljišnoj knjizi tada je potrebno prvo upisati nekretninu u zemljišnu knjigu da bi zemljišno-knjižni sud dopustio upis prava za koje se podnosi *Prijedlog*.

Do završetka Reforme, u slučaju razlikovanja podataka u zemljišnoj knjizi i katastru, mjerodavni su podaci u zemljišnim knjigama.

Gdje i kako obaviti upis u zemljišne knjige?



Za vođenje zemljišnih knjiga nadležan je **zemljišno-knjižni sud**; on odlučuje bez rasprave i saslušanja stranaka, tj. pokreće postupak samo na prijedlog stranaka ili nadležnog tijela.

Dakle, za **upis vlasništva u zemljišne knjige** potrebno je u **zemljišno-knjižni odjel općinskog suda, tzv. gruntovnicu** predati **Prijedlog za upis** i potrebne isprave koji trebaju biti u izvorniku ili ovjerenom prijepisu.

Važno je napomenuti značaj predaje **uredno popunjenog Prijedloga za upis, sa svim potreb-**

nim ispravama, kako se isti *Prijedlog* ne bi odbacio ili odbio kao neosnovan.

Na temelju uredno popunjenog i potpunog *Prijedloga za upis* pokreće se postupak, ali o tome ne ovisi odluka zemljišno-knjižnog suda hoće li rješenjem dopustiti upis vlasništva u zemljišne knjige. Odluka suda temelji se na stanju utvrđenom u zemljišnoj knjizi u času podnošenja *Prijedloga za upis* i ispravama koje su stranke priložile i na temelju kojih predlažu upis prava u zemljišnu knjigu.

Važno!

Prije predaje zahtjeva za upis - provjera zemljišno-knjižnog stanja (zemljišno-knjižni izvadak)

Prije predaje *Prijedloga za upis* treba utvrditi zemljišno-knjižno stanje tj. jesu li nekretnine na kojima se predlaže prijenos vlasništva i vlasnik nekretnina upisani u zemljišnim knjigama.

U tu svrhu stranka u gruntovnici, poznavajući broj katastarske čestice, zatraži **zemljišno-knjižni izvadak** koji sadrži sve podatke o određenoj nekretnini kako su oni upisani u zemljišnoj knjizi i iz kojeg je vidljivo tko je vlasnik, ima li nekretnina jednog ili više vlasnika, je li opterećena hipotekom ili kakvim drugim teretom i sl.

Što treba predati u zemljišno knjižni odjel?

Obrascu *Prijedloga za upis* potrebno je priložiti isprave na temelju kojih se predlaže upis, a koje moraju biti u izvorniku ili ovjerenom prijepisu. Zemljišno-knjižni sud ne odobrava upis na temelju preslika isprava (neovjerene kopije).

Na ugovorima i drugim ispravama na temelju kojih zemljišno-knjižni sud treba dopustiti upis treba biti ovjeren potpis osobe čije se pravo ograničava, opterećuje, ukida ili prenosi na drugu osobu (*npr. prodavatelj treba ovjeriti potpis, založni dužnik treba ovjeriti potpis i sl.*)

Ako je u ime osobe čije se pravo ograničava, opterećuje, ukida ili prenosi na drugu osobu

potpis ovjerila osoba koja je opunomoćenik, uz *Prijedlog* se treba dostaviti punomoć. Opunomoćitelj treba ovjeriti svoj potpis na punomoći kojom je opunomoćenika ovlastio da u njegovo ime sklopi ugovor.

Ukoliko stranka predlaže upis u zemljišnu knjigu na temelju isprava koje se već nalaze kod suda čiji zemljišno-knjižni odjel treba odlučiti o *Prijedlogu za upis* tada se, uz *Prijedlog* može dostaviti prijepis isprave (*npr. ako se predlaže upis na temelju rješenja o nasljeđivanju ili presude, koju je donio isti sud koji treba odlučiti i o prijedlogu za upis u zemljišnu knjigu*).



I. Uknjižba

a) Darovanje

1. Prijedlog (2x, a ako se podnose prijedlozi na tiskanici predaje se broj primjeraka koji je potreban za dostavu osobama protiv kojih se provodi upis i predlagatelju)
2. Ugovor o darovanju
3. Dokaz o državljanstvu stjecatelja (domovnica, osobna iskaznica, putovnica)
4. Pristojba od 250,00 kn

b) Fiducijarni prijenos

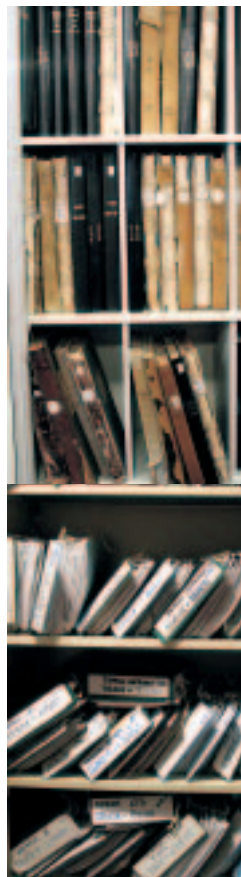
1. Prijedlog (2x ili prijedlog podnesen na obrascima u broju primjeraka koji je potreban za dostavu osobama protiv kojih se provodi upis)
2. Ugovor ili sporazum solemniziran kod javnog bilježnika
3. Pristojba 50,00 kn za prijedlog

c) Hipoteka

1. Prijedlog (2x, a ako se podnose prijedlozi na tiskanici predaje se broj primjeraka koji je potreban za dostavu svim protustrankama i predlagatelju)
2. Ugovor o kreditu s ovjerenim potpisom založnog dužnika ili solemnizirani ugovor o kreditu
3. Pristojba 50,00 kn za prijedlog ako se podnosi solemnizirani ugovor o kreditu ili 250,00 kn ako je uz prijedlog podnesen ugovor o kreditu koji nije solemniziran

d) Kupoprodaja

1. Prijedlog (2x, a ako se podnosi prijedlog na obrascima za upis predaje se broj primjeraka koji je potreban za dostavu svim protustrankama i predlagatelju)
2. Ugovor o kupoprodaji
3. Dokaz o državljanstvu stjecatelja (domovnica, osobna iskaznica, putovnica)
4. Pristojba od 250,00 kn



e) Ostavina

1. Rješenje o nasljeđivanju s klauzulom pravomoćnosti (ako je dostavljeno službeno onda se o dopuštenosti upisa odlučuje po službenoj dužnosti)
2. Prijedlog – kad stranka podnosi sama prijedlog za upis na temelju rješenja o nasljeđivanju (2x, a ako se podnosi prijedlog na obrascima za upis, predaje se broj primjeraka koji je potreban za dostavu svim protustrankama i predlagatelju)
3. Jedinstveni matični broj nasljednika ili isprava iz koje se može utvrditi datum rođenja nasljednika
4. Pristojba od 50,00 kn

f) Privremena mjera

1. Prijedlog za upis (2x, a ako se podnosi prijedlog na obrascima za upis predaje se broj primjeraka koji je potreban za dostavu svim protustrankama i predlagatelju)
2. Rješenje o izdavanju privremene mjere
3. Pristojba od 100,00 kn

g) Zamjena nekretnina

1. Prijedlog za upis (2x, a ako se podnosi prijedlog na obrascima za upis predaje se broj primjeraka koji je potreban za dostavu svim protustrankama i predlagatelju)
2. Ugovor o zamjeni nekretnina
3. Pristojba od 250,00 kn

h) Parcelacija - provedba prijavnog lista za zemljišnu knjigu

1. Prijedlog za upis (2x)
2. Prijavni list s kopijom katastarskog plana
3. Isprava podobna za uknjižbu ako provedba prijavnog lista utječe na knjižna prava upisanih nositelja prava na tom zemljištu
4. Pristojba 50,00 kn za provedbu prijavnog lista ili 250,00 kn ako se stječe knjižno pravo



i) Dioba ili razvrgnuće suvlasništva

1. Prijedlog za upis (2x, a ako se podnosi prijedlog na obrascima za upis predaje se broj primjeraka koji je potreban za dostavu svim protustrankama i predlagatelju)
2. Diobni ugovor
3. Pristojba 50,00 kn

j) Upis objekta

1. Prijedlog (2x)
2. Prijavni list s kopijom plana
3. Građevinska i uporabna dozvola s klauzulom pravomoćnosti
4. Pristojba u iznosu od 50,00 kn

k) Etažiranje - upis etažnog vlasništva

1. Prijedlog (2x)
2. Etažni elaborat potvrđen po nadležnom uredu za graditeljstvo
3. Međuvlasnički ugovor (ako se ugovor sklapa između više suvlasnika)
4. Očitovanje volje o uspostavi etažnog vlasništva (ako je jedna osoba vlasnik svih etažnih dijelova)
5. Pristojba od 250,00 kn ili 50,00 kn ovisno o prijedlogu za upis

l) Upis vlasništva na nekretnine stečene u postupku pretvorbe vlasništva

1. Prijedlog za upis (2x ili ako se prijedlog podnosi na obrascu za upis u dovoljnom broju primjeraka za protustranke i predlagatelja)
2. Izvod iz sudskog registra Trgovačkog suda
3. Rješenje Hrvatskog fonda za privatizaciju kojim je dopuštena pretvorba društvenog poduzeća
4. Rješenje o iskazu nekretnina koje su unesene u temeljni kapital
5. Pristojba od 250,00 kn



II. Upis brisanja

a) Doživotno uživanje

1. Prijedlog za upis (2x, ako se prijedlog podnosi na obrascima za upis, broj primjeraka za protustranke i predlagatelja)
2. Smrtni list ili izjava o odricanju prava na doživotno uživanje s izvršenom ovjerom potpisa osobe koja se odriče prava
3. Pristojba od 50,00 kn

b) Malodobnost

1. Prijedlog (2x ili ako se podnosi prijedlog na obrascima za upis, u broju primjeraka za sve protustranke i predlagatelja)
2. Rodni list
3. Pristojba 50,00 kn

c) Zabilježba spora

1. Prijedlog (2x ili ako se prijedlog podnosi na obrascima za upis, u dovoljnom broju primjeraka za upis)
2. Rješenje ili druga odluka suda kojom se određuje brisanje zabilježbe spora
3. Pristojba od 50,00 kn

d) Založno pravo - hipoteka

1. Prijedlog (2x ili ako se prijedlog podnosi na obrascima za upis, dovoljan broj primjeraka za protustranke i predlagatelja)
2. Izjava o brisanju ili brisovno očitovanje s ovjerenim potpisom osobe - vjerovnika (ako brisovno očitovanje izdaje pravna osoba - banka, trgovačko društvo i dr., potrebno je dostaviti izvod iz sudskog registra ukoliko nije utvrđeno ovlaštenje od strane javnog bilježnika prilikom ovjere potpisa)
3. Pristojba od 50,00 kn



e) Privremene mjere i dražbe

Brisanje se vrši nakon zaprimanja sudskog rješenja.

III. Ispravak

a) Adrese stanovanja

1. Prijedlog (2x, a ako se prijedlog podnosi na obrascu za upis, dovoljan broj primjeraka za protustranke i predlagatelja)
2. Uvjerenje o promjeni adrese stanovanja (iz uvjerenja treba biti vidljiva adresa na kojoj je bio prijavljen podnositelj zahtjeva i koja je upisana u zemljišnoj knjizi i nova adresa stanovanja)
3. Pristojba od 50,00 kn

b) Broja katastarske čestice, kućnog broja i naziva ulice

1. Prijedlog (2x, ako se prijedlog podnosi na obrascima za upis, dovoljan broj primjeraka za protustranke i predlagatelja)
2. Isprave izdane od nadležnog ureda za katastar
3. Pristojba od 50,00 kn

IV. Zabilježba

a) Spora

1. Prijedlog (2x, ako se podnosi prijedlog za upis na obrascima za upis, dovoljan broj primjeraka za protustranke i predlagatelja)
2. Isprava iz koje će zemljišno-knjižni sud utvrditi da se vodi spor glede zemljišno-knjižnog prava pred sudom ili drugim nadležnim tijelom, a čiji bi postupak mogao utjecati na uknjižbu, pripadanje, postojanje, opseg, sadržaj ili opterećenje toga prava
3. Pristojba od 100,00 kn



b) Starateljstva

1. Prijedlog (2x, ako se prijedlog za upis podnosi na obrascima za upis, dovoljan broj primjeraka za protustranke i predlagatelja)
2. Rješenje Centra za socijalnu skrb s klauzulom pravomoćnosti
3. Pristojba od 100,00 kn



c) Ugovora o doživotnom uzdržavanju

1. Prijedlog (2x, ako se prijedlog podnosi na obrascu za upis, dovoljan broj primjeraka za protustranke i predlagatelja)
2. Ugovor
3. Pristojba od 100,00 kn

Napomena: Za određenu vrstu pravnih poslova ugovori moraju biti sastavljeni u obliku javno-bilježničkih akata (primjerice, kad je prodavatelj maloljetna osoba ili kad je maloljetna osoba založni dužnik. Kad je ugovorna strana maloljetnik – prodavatelj ili založni dužnik potrebno je priložiti i rješenje Centra za socijalnu skrb).



Rješenje o upisu prava vlasništva

Nakon što ovlašteni zemljišno-knjižni referent pregleda *Prijedlog za upis* i isprave koje je stranka dužna priložiti, zemljišno-knjižni sud donosi rješenje kojim se dopušta upis u zemljišne knjige ili se *Prijedlog za upis* odbija ili odbacuje.

Odluka suda temelji se na stanju utvrđenom u zemljišnoj knjizi u trenutku podnošenja *Prijedloga za upis* i ispravama koje su stranke priložile *Prijedlogu za upis* i na temelju kojih su predložile upis u zemljišnu knjigu.

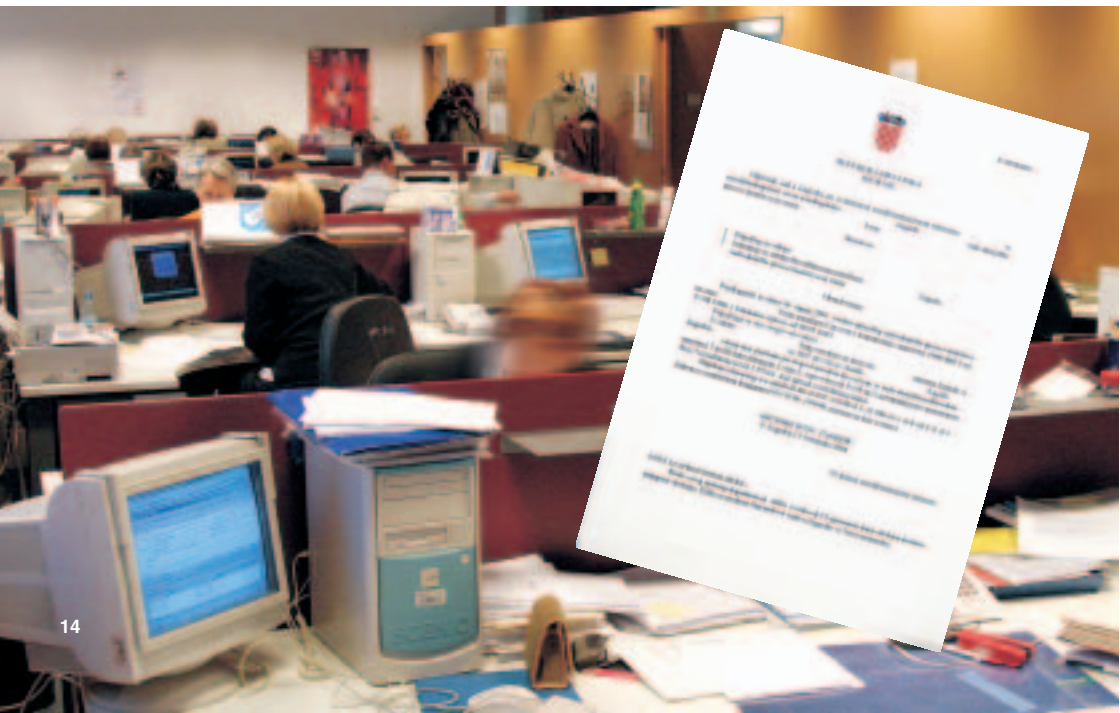
Zemljišno-knjižni sud dopustit će upis u zemljišnu knjigu uz uvjet da je nekretnina već upisana u zemljišnu knjigu. Dakle, da bi građanin stekao pravo vlasništva, nije dovoljno da je nekretnina, npr. kuća i dvorište koje kupuje,

upisana u posjedovnom listu u nadležnom uredu za katastar već nekretnina treba biti upisana u zemljišnoj knjizi.

Ako je kupljeno zemljište upisano u posjedovnom listu u nadležnom uredu za katastar, nekretnina treba biti upisana u zemljišnoj knjizi (takozvane novoformirane katastarske čestice koje se upisuju u katastar na temelju parcelacijskih ili geodetskih elaborata).

Isto tako, zemljišno-knjižni sud ne može dopustiti upis u zemljišne knjige ako stan ili poslovni prostor nisu već upisani u zemljišnoj knjizi.

Dakle, sve nekretnine koje su u ugovoru navedene da se kupuju ili daruju trebaju biti već upisane u zemljišnoj knjizi.



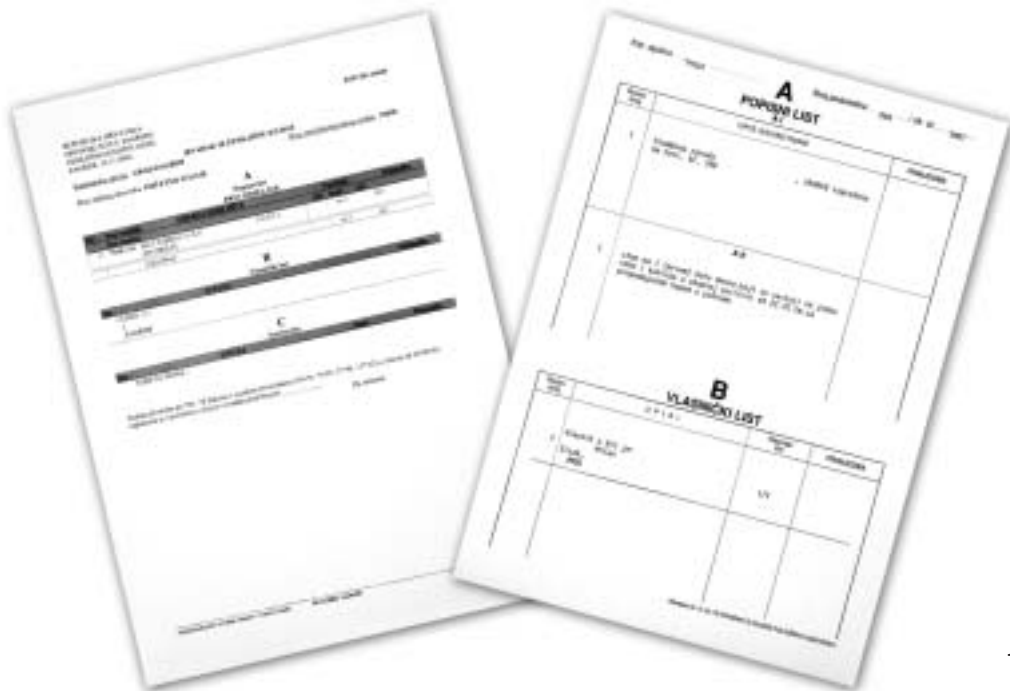
Kada je upis u zemljišnu knjigu dopušten?

Zemljišno-knjižni sud, po pregledu *Prijedloga za upis* i priloga, dopušta upis stvarnih prava i drugih prava u zemljišnu knjigu:

- ako iz zemljišne knjige nije vidljivo da bi glede predmeta postojala zapreka tom upisu (*pret-postavka je da u zemljišnoj knjizi treba biti upisana nekretnina i vlasnik nekretnine, odnosno osoba protiv koje se podnosi prijedlog za upis itd.*)
- ako nema osnove za sumnju u to jesu li osobe protiv kojih se zahtijeva upis sposobne raspola-gati predmetom na koji se upis odnosi, niti u to je li osoba koja je prijedlog podnijela na to ovlaštena (*ovlaštena osoba za podnošenje prijedloga je osoba koja će upisom u zemljišne knjige steći, izgubiti ili promijeniti knjižno pravo;*

osobe koje su potpisale ugovore o stjecanju, promjeni ili dozvolile brisanje svojih prava upisanih u zemljišnoj knjizi moraju biti poslovno sposobne itd.)

- ako utemeljenost prijedloga proizlazi iz sadržaja podnesenih isprava (*uz prijedlog se moraju dostaviti sve isprave na temelju kojih se predlaže upis u zemljišne knjige*)
- ako isprave imaju potreban oblik (*na ispravama koje se dostavljaju mora biti ovjeren potpis osobe čije se upisano pravo u zemljišnoj knjizi ograničuje, opterećuje, ukida ili prenosi na drugog -prodavatelj, osoba koja dozvoljava brisanje hipoteke, osoba koja se odriče prava doživotnog uzdržavanja i slično; isprave ne smiju biti oštećene, nadopisivane itd.*)





MINISTARSTVO PRAVOSUĐA
Ulica Republike Austrije 14, 10000 Zagreb
Tel.: 01/37 10 666
www.pravosudje.hr

