

# Katastarska izmjera i obnova zemljišnih knjiga s naglaskom na katastarsku izmjeru i obnovu zemljišne knjige za dio k.o. bol

---

**Karmelić, Mariana**

**Master's thesis / Diplomski rad**

**2022**

*Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj:* **University of Zagreb, Faculty of Law / Sveučilište u Zagrebu, Pravni fakultet**

*Permanent link / Trajna poveznica:* <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:199:582539>

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

*Download date / Datum preuzimanja:* **2024-06-26**



*Repository / Repozitorij:*

[Repository Faculty of Law University of Zagreb](#)



Pravni fakultet u Zagrebu  
Katedra za građansko pravo

Mariana Karmelić

KATASTARSKA IZMJERA I OBNOVA ZEMLJIŠNIH KNJIGA S  
NAGLASKOM NA KATASTARSKU IZMJERU I OBNOVU ZEMLJIŠNE  
KNJIGE ZA DIO K.O. BOL

Diplomski rad

Mentor: doc. dr. sc. Ivana Kanceljak

Zagreb, 2022.

## **Izjava o izvornosti**

Ja, **Mariana Karmelić** pod punom moralnom, materijalnom i kaznenom odgovornošću, izjavljujem da sam isključivi autor/ica diplomskog rada te da u radu nisu na nedozvoljeni način (bez pravilnog citiranja) korišteni dijelovi tuđih radova te da se prilikom izrade rada nisam koristio/-la drugim izvorima do onih navedenih u radu.

---

**Mariana Karmelić**

## SADRŽAJ

<b>1. UVOD</b> .....	1
<b>2. KATASTARSKA IZMJERA I TEHNIČKA REAMBULACIJA</b> .....	2
<b>3. IZLAGANJE KATASTARSKOG OPERATA NA JAVNI UVID</b> .....	8
<b>4. OBNOVA ZEMLJIŠNIH KNJIGA</b> .....	10
<b>5. SASTAVLJANJE NOVIH ZEMLJIŠNOKNJIŽNIH ULOŽAKA</b> .....	12
<b>5.1 SASTAVLJANJE POSJEDOVNICE</b> .....	14
<b>5.2 SASTAVLJANJE VLASTOVNICE</b> .....	15
<b>5.3 SASTAVLJANJE TERETOVNICE</b> .....	17
<b>6. OTVARANJE ZEMLJIŠNE KNJIGE</b> .....	18
<b>7. OGLAS ZA ISPRAVAK I PRAVNE POSLJEDICE</b> .....	19
<b>8. PRIJAVE I PRIGOVORI</b> .....	20
<b>9. TUŽBA ZA ISPRAVAK</b> .....	22
<b>10. NOVA KATASTARSKA IZMJERA I OBNOVA ZEMLJIŠNE KNJIGE ZA K.O. BOL</b> ....	24
<b>10.1 TIJEK POSTUPKA</b> .....	24
<b>10.2 PROBLEMI IZ PRAKSE</b> .....	29
<b>11. UVOĐENJE JAVNIH BILJEŽNIKA KAO POVJERENIKA SUDA</b> .....	33
<b>12. ZAKLJUČAK</b> .....	35

# 1. UVOD

U Republici Hrvatskoj postoje dva registra u kojima se evidentiraju nekretnine kao i prava na nekretninama, riječ je o katastru nekretnina i zemljišnim knjigama<sup>1</sup>. Pravni temelj uređenja katastra nekretnina jest Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (dalje: ZDIKN)<sup>2</sup>, dok su zemljišne knjige primarno uređene Zakonom o zemljišnim knjigama (dalje: ZZK)<sup>3</sup>. Katastar služi kao evidencija za opisivanje nekretnina, te sadrži podatke o katastarskim česticama, zgradama i drugim građevinama koje trajno leže na zemljinoj površini ili ispod nje te o posebnim pravnim režimima<sup>4</sup>. S druge strane zemljišne knjige sadrže podatke o pravnim stanjima mjerodavnim za promet nekretnina, stvarnim i drugim pravima za koje je zakonom propisano da se upisuju u zemljišne knjige kao i drugim činjenicama važnim za pravni promet nekretnina<sup>5</sup>.

Prema čl. 10. st. 1. ZZK zemljišne knjige temelje se na podacima katastarskog operata odnosno katastarske izmjere, dok prema čl. 7. st. 1. ZDIKN podaci katastra nekretnina temelj su za zemljišne knjige koje vode zemljišnoknjižni odjeli općinskih sudova. Unatoč propisanoj regulativi stanje zemljišnih knjiga i katastra nekretnina daleko je od usklađenog. Osnovni razlozi takve neusklađenosti leže u sustavnom zanemarivanju zemljišnih knjiga za vrijeme socijalističke vladavine, kada su promjene evidentirane isključivo u katastru, ali i u ne brizi vlasnika za sređivanjem stanja.

Neusklađenost stanja katastra i zemljišnih knjiga<sup>6</sup> predstavlja problem pravnoj sigurnosti, otežava promet nekretninama, koči velike infrastrukturne projekte, te je u konačnici prepreka gospodarskom razvoju države. Rješavanje ovog „problema“ znatno bi utjecalo i na rad sudova, koji su u ovom trenutku prenatrpani neriješenim zemljišnoknjižnim predmetima, a apsolutni

---

<sup>1</sup> Vidi više u: Josipović T., Zemljišne knjige u: Gavella N., Josipović T., Gliha I., Belaj V., Stipković Z., Stvarno pravo svezak I., Zagreb, Narodne Novine, 2007., str. 273- 336., Josipović T., Zemljišnoknjižno pravo, Zagreb, Informator, 2001., str. 89-100., Klarić P., Vedriš M., Građansko pravo, Zagreb, Narodne Novine, 2012., str. 304-315., Končić A.M., Zemljišne knjige i katastar- postupak u ZIS-u i BZP-u u: Aralica T., Končić A.M., Rukavina Simić A., Primjena Zakona o zemljišnim knjigama, Zagreb, Novi Informator, 2019., str. 35-39.

<sup>2</sup> Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18, 39/22).

<sup>3</sup> Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19).

<sup>4</sup> Čl. 21. st. 1. ZDIKN.

<sup>5</sup> Čl. 3. st. 1., 2. i 3. ZZK.

<sup>6</sup> Više o stanju zemljišnih knjiga u Republici Hrvatskoj u: Crnić J., Končić A.M., Kontrec D., Osnivanje, obnavljanje, dopunjavanje i preoblikovanje zemljišne knjige, Zagreb, Novi Informator, 2005. str. 30-33.

rekorder u broju neriješenih predmeta je Općinski sud u Splitu u čijem se sastavu nalazi i zemljišnoknjižni odjel u Supetru <sup>7</sup>.

Usklađivanje podataka moglo bi se provesti i pojedinačnim ispravnim postupcima, međutim takvo usklađivanje trajalo bi desetljećima i bilo bi potaknuto isključivo postupcima koje iniciraju korisnici zemljišta.

Zbog svega prethodno iznesenog, Državna geodetska uprava zajedno s Ministarstvom pravosuđa posljednjih desetak godina provodi niz aktivnosti s ciljem sređivanja i moderniziranja čitavog zemljišnoknjižnog sustava. Svakako, najznačajniji dio reforme je „Nacionalni projekt sređivanja zemljišnih knjiga i katastra“ poznatiji pod nazivom „Uređena zemlja“ financiran zajmom Svjetske banke, državnim proračunom i sredstvima Europske Unije<sup>8 9</sup>.

U ovom radu prikazat će se postojeći zakonodavni okvir za poduzimanje katastarske izmjere, kao i postupanje katastarskog odnosno zemljišnoknjižnog povjerenstva u postupku izlaganja prikupljenih podataka na javni uvid. A na samom kraju pobliže će se opisati tijek izlaganja na javni uvid s istodobnom obnovom zemljišnih knjiga za katastarsku općinu Bol, kao i neki od problema s kojima se povjerenstva susreću u svom svakodnevnom radu.

## 2. KATASTARSKA IZMJERA I TEHNIČKA REAMBULACIJA

Postupku obnove zemljišnih knjiga nužno prethodni postupak katastarske izmjere, odnosno tehničke reambulacije. ZDIKN u čl. 31. st. 1. definira katastarsku izmjeru kao prikupljanje i obradu svih potrebnih podataka u svrhu osnivanja katastarskih čestica, evidentiranja zgrada, evidentiranja posebnih pravnih režima na zemljištu i načina uporabe zemljišta te izrade katastarskog operata

---

<sup>7</sup> Penić Goran. Gruntovnice u kaosu: Opet dramatičan zastoj na zemljišnoknjižnim odjelima Hrvatskih sudova Broj neriješenih predmeta je od 2016. narastao za čak 30 posto. Jutarnji list, 22. siječnja 2020. „...zemljišnoknjižni odjel u Sinju apsolutni je rekorder - tamo u prosjeku predmete rješavaju za čak 267 dana, odnosno za samo jedan predmet u prosjeku im treba devet radnih mjeseci. Niti Supetar nije ništa puno bolji; njima su za jedan predmet potrebna u prosjeku 224 dana...“

<sup>8</sup> Projekt „Uređena zemlja“ pokrenut je 2003. godine od strane Vlade Republike Hrvatske. U okviru projekta razvijen je „Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra (ZIS)“ čime je uspostavljena jedinstvena baza podataka i aplikacija za vođenje i održavanje podataka katastra i zemljišnih knjiga, dio ZIS-a jest i „One-stop-shop (OSS)“ jedinstveno poslužno mjesto za pristup podacima zemljišne knjige i katastra. Jedna od značajnijih reformi jest „Projekt sređivanja zemljišne knjige i katastra“, čij cilj jest uspostava djelotvornog sustava vođenja zemljišnih knjiga kroz digitalizaciju zemljišnih knjiga, vođenje zemljišnih knjiga elektroničkom obradom podataka, te kroz novi sustav i organizaciju rada zemljišnoknjižnih odjela (više o projektu [www.uredjenazemlja.hr](http://www.uredjenazemlja.hr), pristupljeno 22.06.2022.).

<sup>9</sup> Više o ciljevima projekta: Antičić Lj., Projekt sređivanja i digitalizacije zemljišnih knjiga, Arhivski vijesnik, vol 49., br 1., 2006., str. 77-90.

katastra nekretnina. Nadalje, u čl. 32. st. 1. ZDIKN definira tehničku reambulaciju kao ograničeno prikupljanje i obradu potrebnih podataka koje se provodi u svrhu u koju se provodi i katastarska izmjera. Kod tehničke reambulacije, za razliku od katastarske izmjere, dio podataka preuzima se i obrađuje iz postojećeg katastra zemljišta.

Odluku o provođenju katastarske izmjere ili tehničke reambulaciji donosi Državna geodetska uprava<sup>10</sup> u skladu s Višegodišnjim<sup>11</sup> i Godišnjim programima, koje donosi Hrvatskih Sabor (višegodišnji) odnosno Vlada Republike Hrvatske (godišnji), po prijedlogu Državne geodetske uprave, te uz prethodnu suglasnost Ministarstva pravosuđa. Odluka se objavljuje u Narodnim novinama i drugim javnim glasilima na način koji omogućuje da se s njom upoznaju svi zainteresirani, a posebice nositelji prava na nekretninama na području na kojem se izmjera provodi.

Katastarska izmjera, odnosno tehnička reambulacija može se provesti za cijelu ili dio katastarske općine. Unutar tih područja moguće je određivanje i zone prioriteta. Ukoliko se provodi za dio katastarske općine ili je određena zona prioriteta, tada je potrebno da je taj dio točno opisan, među ostalim i točnim navođenjem katastarskih čestica na kojima se katastarske izmjera ili tehnička reambulacija provodi (čl. 33. ZDIKN).

Katastarska izmjera započinje potpisivanjem ugovora između ovlaštenog geodetskog izvoditelja i Državne geodetske uprave. Izvoditelj radova može biti isključivo ovlaštenu inženjer geodezije u zajedničkom geodetskom uredu i pravna osoba registrirana za obavljanje geodetske djelatnosti, ako ured u kojem obavljaju stručne geodetske poslove odnosno pravna osoba imaju suglasnost Državne geodetske uprave<sup>12</sup>.

---

<sup>10</sup> Čl. 34. st. 2. ZDIKN.

<sup>11</sup> Hrvatski sabor, na sjednici održanoj 1. listopada 2021., donio je Višegodišnji program katastarskih izmjera građevinskog područja za razdoblje 2021-2030; Narodne novine br. 109/21.

“Glavna aktivnost iz Programa je obnova katastra i zemljišne knjige za 600.000 ha zemljišta i nekretnina u građevinskim područjima, područjima oko građevinskih područja te drugim područjima u Republici Hrvatskoj koja su značajna za razvoj gradova i općina, županija i države. Izvršenje Programa ostvarit će se provedbom četiri potprograma koji predstavljaju zaokružene organizacijske i financijske cjeline, i to:

Potprogram A) Obnova katastra i zemljišnih knjiga za građevinska područja u Republici Hrvatskoj

Potprogram B) Dovršetak započetih postupaka obnove katastra i zemljišnih knjiga

Potprogram C) Usklađivanje područja i granica katastarskih općina i

Potprogram D) Osiguravanje funkcioniranja integriranih informacijskih sustava u funkciji politike upravljanja prostorom Republike Hrvatske.“

<sup>12</sup> Čl. 19. st. 4. Zakona o obavljanju geodetske djelatnosti (NN 25/18).

S ciljem informiranja javnosti, a prije svega nositelja prava na nekretninama izvoditelj radova dužan je prije samog početka izmjere, na glavnim cestovnim ulazima područja pod izmjerom postaviti ploče, kojima će označiti područje rada. Granice obuhvaćenog područja prikazuju se preglednom kartom, izrađenom u odgovarajućem mjerilu. Nadalje, izvoditelj radova dužan je u suradnji s jedinicom lokalne samouprave organizirati minimalno jedan javan skup, na kojem se građane informira o važnosti i samom postupku katastarske izmjere, njihovim pravima i obvezama, te im se daju upute za obilježavanje granica katastarskih čestica trajnim i vidljivim oznakama.

Čl. 36. ZDIKN propisuje da se u okviru katastarske izmjere i tehničke reambulacije prikupljaju i obrađuju podaci o:

1. međama i drugim granicama katastarske čestice,
2. adresi katastarske čestice,
3. načinu uporabe katastarske čestice i njezinih dijelova,
4. površini katastarske čestice, te o površinama dijelova katastarske čestice koji se upotrebljavaju na različit način,
5. posebnim pravnim režimima koji su uspostavljeni na katastarskoj čestici,
6. zgradama i
7. nositeljima prava.

Podacima o međama i drugim granicama opisuje se položaj i oblik katastarske čestice. Ti podaci prikupljaju se uz sudjelovanje nositelja prava na nekretninama<sup>13</sup>. Oni se pismenim putem pozivaju da u određenom roku obilježe lomne točke zemljišta na kojem imaju određena prava na svoj trošak i uz stručnu pomoć izvoditelja radova. Izvođač radova upoznat će na odgovarajući način (putem obavijesti, na javnom skupu...) nositelje prava na zemljištima o načinima obilježavanja granica. Primjerice, čvrsta međa između dvaju zemljišta označuje se dvjema različitim bojama, ukoliko čvrsta međa ne postoji potrebno je stabilizirati međnu oznaku ukopavanjem betonskih/kamenih stupića. Zakrivljene međe potrebno je stabilizirati svakih 10 do 20 metara ovisno o stupnju zakrivljenosti u skladu s dogovorom svih vlasnika susjednih parcela. Ako se vlasnici ne mogu sporazumjeti o tijeku međe, onda svaki od njih mora učvrstiti svoj

---

<sup>13</sup> Čl. 38. st. 1. ZDIKN.



prijedlog i obojati ga različitim bojama, a spor među vlasnicima riješit će nadležan sud<sup>14</sup>. U slučaju da se nositelji prava na zemljištu ne odazovu pozivu na obilježavanje te ne označe lomne točke zemljišta, izvoditelj će kao granice preuzeti obilježene granice susjednih zemljišta ili će izvršiti obilježavanje sukladno postojećim podacima u katastarskom operatu<sup>15</sup>. Nositelji prava svojim potpisom potvrđuju svoju suglasnost s obilježenim granicama, a u slučaju uskrate suglasnosti takva međa smatrat će se spornom.

Podaci o adresi katastarske čestice preuzimaju se iz Registra prostornih jedinica, te odluka tijela nadležnih za donošenje odluka o ulicama i trgovima (čl. 38 st. 2 ZDIKN).

ZDIKN u čl. 39. propisuje sljedeće vrste uporabe katastarske čestice:

– **poljoprivredno zemljište**: nerazvrstano poljoprivredno zemljište, oranica, oranica-staklenik, oranica-plastenik, vrt, vrt-staklenik, vrt-plastenik, voćnjak, voćnjak-rasadnik, maslinik, maslinik-rasadnik, vinograd, vinograd-rasadnik, livada, pašnjak, trstik i ribnjak

– **šumsko zemljište**: šuma i ostalo šumsko zemljište

– **unutarnje vode**: rijeka, potok, kanal, jezero, akumulacija, retencija, rukavac, bara i močvara

– **površine mora**: more, ribogojilište i marikultura

– **prirodno neplodno zemljište**: neplodno zemljište, stjenjak, kamenjar, golet, gromača, pijesak, klizište, vododerina, sprud, stjenovita obala, šljunčana obala i pješćana obala

– **zemljište privedeno svrsi**: izgrađeno zemljište, zemljište pod zgradama, dvorište, park, zemljište za sport i rekreaciju, dječje igralište, tržnica, sajmište, groblje, uređena plaža, luka, marina, zračna luka, kamenolom, šljunčara, pješćenjak, otvoreni kop, nasip, usjek, ustava, deponija, ulica, trg, cesta, put, autocesta i željeznička pruga.

Načini uporabe unutar pojedine vrste uporabe trebali bi biti propisani Pravilnikom o načinu upotrebe zemljišta i zgrade te posebnim pravnim režimima (dalje: Pravilnik o načinu uporabe),

---

<sup>14</sup> Boc K., Postupak katastarske izmjere, List studenata Geodetskog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu, str. 49-51.

<sup>15</sup> Čl. 47. ZDIKN

međutim do danas izrađen je samo nacrt Pravilnika<sup>16</sup>, stoga su do donošenja potonjeg, isti uređeni čl. 17. Pravilnika o katastru zemljišta (dalje: PKZ)<sup>17</sup>. Potrebno je naglasiti da pojedina katastarska česticama može imati više vrsta uporabe, te se u tom slučaju granice između pojedinih načina uporabe mjere i prikazuju na skici izmjere i na katastarskom planu koji je dio elaborata katastarske izmjere.

Posebni pravni režimi uspostavljeni na katastarskoj čestici mogu prema čl. 23. PKZ biti sljedeći: pomorsko dobro (PD), vodno dobro (VD), kulturno dobro (KD), strogi rezervat (SR), nacionalni park (NP), posebni rezervat (PR), park prirode (PP), regionalni park (RP), spomenik prirode (SP), značajni krajobraz (ZK), park šuma (PŠ), spomenik parkovne arhitekture (SA), štićeno područje (ŠP), zemljište posebne namjene koje se koristi za djelatne potrebe obrane (PO), područje graničnog prijelaza (GP), željeznička infrastruktura (ŽI) i lučko područje (LP).

U okviru katastarske izmjere, katastarskoj čestici odredit će se i novi broj (čl. 37. ZDIKN).

Za zgrade obuhvaćene katastarskom izmjerom prikupljaju se i obrađuju podaci o položaju, obliku, načinu uporabe, kućnom broju i tlocrtnoj površini. Zgrade se mogu evidentirati kao sastavni dio katastarske čestice, sastavni dio prava građenja<sup>18</sup> ili kao zasebna nekretnina ako tvori zasebnu uporabnu cjelinu<sup>19</sup>. Položaj i oblik zgrade prikazuju se tlocrtnim prikazom. Vrste uporabe zgrade<sup>20</sup> mogu biti sljedeće: ***zgrade koje se upotrebljavaju za stanovanje***: kuća, stambena zgrada i zgrada mješovite uporabe; ***za zgrade za povremeni boravak***: zgrada za povremeni boravak, kuća za odmor, voćarska kuća, vinogradarska kuća, seljački stan, ribarska kuća, planinska kuća; ***za poslovne i sportsko-rekreacijske zgrade***: poslovna zgrada, hotel, motel, prenoćište, restoran, zgrada za iznajmljivanje, upravna zgrada, servisna zgrada, zgrada za prijem putnika, benzinska stanica, sportska dvorana, zatvoreni bazen, stadion, svjetionik; ***za javne, sakralne i zgrade spomeničke baštine***: javna zgrada, sakralna zgrada, zgrada spomeničke baštine, sveučilište, škola, dječji vrtić, bolnica, ambulanta, crkva, kapelica, samostan, manastir, sinagoga, džamija, spomenik, spomen obilježje; ***za gospodarske zgrade***: gospodarska zgrada, hidrocentrala, termocentrala, toplana, trafostanica, pumpna stanica, hala, otvorena hala, hangar, spremnik, silos, staklenik,

---

<sup>16</sup> E-savjetovanje o Nacrtu Pravilnika o načinu uporabe zemljišta i zgrada, te posebnim pravnim režimima, 2019. <https://esavjetovanja.gov.hr/ECon/MainScreen?entityId=11920>, (pristupljeno 27.06.2022.)

<sup>17</sup> Pravilnik o katastru zemljišta (NN 84/07., 148/09., 112/18.)

<sup>18</sup> Čl. 42. st. 2 ZDIKN.

<sup>19</sup> Čl. 42. st. 3 ZDIKN.

<sup>20</sup> Načini uporabe zgrade trebali bi biti uređen Pravilnikom o načinu uporabe, međutim do donošenja Pravilnika uređeni su čl. 19. Pravilnika o katastru zemljišta.

toranj, skladište; za pomoćne zgrade uz stambenu ili drugu zgradu: garaža, nadstrešnica, drvarnica, spremište, dvorišna zgrada, pomoćna zgrada;**za ruševine**: ruševina i ruševina spomenik; **za podzemne zgrade**: podzemna zgrada, podzemna poslovna zgrada, podzemna garaža, podzemno sklonište. Kućni broj određuje se temeljem podataka prikupljenih na terenu, te u skladu s podacima registra prostornih jedinica. Zgrada može imati jedan ili više kućnih brojeva, a uz njih prikazuje se i njihova pripadnost naselju, ulici, trgu i sl. Tlocrtna površina zgrade je površina koja proizlazi iz njezinog prikaza na katastarskom planu i izražava se u kvadratnim metrima.

U postupku prikupljanja podataka o nositeljima prava na zemljištu, koriste se podaci katastra, zemljišnih knjiga, kao i izjave prisutnih stranaka. Ako nisu sadržani u potonjim evidencijama, oni se prikupljaju prema stvarnom stanju. Za nositelje prava navest će se, ukoliko je to moguće, podaci o osobnom identifikacijskom broju, imenu i prezimenu odnosno nazivu, adresi i idealnim dijelovima vlasništva. Podaci o nositeljima prava prikupljeni katastarskom izmjerom, pomoćni su podaci koji služe za potrebe predočavanja i izlaganja na javni uvid elaborata katastarske izmjere i obnove zemljišnih knjiga (čl. 45 ZDIKN).

Temeljem svih prikupljenih i obrađenih podataka, izvoditelj izrađuje elaborat katastarske izmjere/tehničke reambulacije (čl. 49. ZDIKN). Elaborat, prije njegova izlaganja na javni uvid, potvrđuje Središnji ured Državne geodetske uprave. O potvrđenom elaboratu obavijestit će se Ministarstvo nadležno za poslove pravosuđa, nadležni općinski sud i nadležni područni ured za katastar (čl. 51. ZDIKN). Podaci popisnih listova, te katastarskog plana predočavaju se nositeljima prava iskazanim u popisnim listovima. Početak predočavanja objavljuje se u javnim glasilima, a nositelji prava na isti se pozivaju pisanim putem. Ukoliko je nositelj prava suglasan sa iskazanim podacima potpisuje izjavu kojom potvrđuje svoju suglasnost, u protivnom izvoditelj sastavlja bilješku o podacima s kojim nositelj prava nije suglasan. U prethodnom slučaju izvoditelj je dužan po potrebi izvršiti terenski očevid, a ako se podaci temeljem očevida mijenjaju dužan ih je ponovno predočiti. Ako nositelj prava ponovno nije suglasan s predočenim podacima ili se uopće nije odazvao pozivu, pozvat će se na izlaganje na javni uvid prikupljenih podataka (čl. 50. ZDIKN).

Za potrebe izlaganja na javni uvid, u poseban popisni list svrstava se katastarska čestica utvrđena izmjerom, te ona predstavlja zasebnu nekretninu. Više katastarskih čestica može biti svrstano u isti popisni list kada to zahtjeva nositelj prava, te tada one predstavljaju jednu nekretninu (čl. 49. st. 4. ZDIKN).

### 3. IZLAGANJE KATASTARSKOG OPERATA NA JAVNI UVID

Nakon izrade i potvrđivanja elaborata katastarske izmjere, kreće druga faza postupanja koju provodi imenovano povjerenstvo. Izlaganje na javni uvid<sup>21</sup> provodi se u skladu s Pravilnikom o izlaganju na javni uvid elaborata katastarske izmjere (dalje: Pravilnik)<sup>22</sup>. Članove povjerenstva prema čl. 2. Pravilnika imenuje glavni ravnatelj Državne geodetske uprave, na prijedlog pročelnika područnog ureda za katastar, odnosno tijela nadležnog za katastarske i geodetske poslove Grada Zagreba.

Početak, mjesto i vrijeme izlaganja na javni uvid objavljuje Državna geodetska uprava zajedno s nadležnim općinskim sudom, minimalno 30 dana prije početka izlaganja. Obavijest se objavljuje na odgovarajući način putem oglasa u lokalnim javnim glasilima, na mrežnim stranicama i e-Oglasnoj ploči suda, te mora obavezno sadržavati: nazive tijela koje izdaju obavijest o izlaganju, ime jedinice lokalne samouprave na području koje je provedena katastarska izmjera, ime katastarske općine za koju će se izlaganje obavljati, datum početka izlaganja, adresu na kojoj će se izlaganje na javni uvid katastarskih podataka obavljati i radno vrijeme povjerenstva (čl. 15. Pravilnika). Izlaganje na javni uvid provodi se istodobno i povezano s postupkom obnove zemljišne knjige, čime se osigurava istovremeni rad katastarskog i zemljišnoknjižnog povjerenstva. Izlaganje se provodi za čitavu katastarsku općinu ili definiranu zonu prioriteta, a nositeljima prava i zainteresiranim strankama izlažu se podaci iskazani u popisnom listu i na katastarskom planu. Prije samog izlaganja povjerenstvo je dužno izvršiti pripreme radnje koje uključuju ažuriranje elaborat katastarske izmjere<sup>23</sup>, identifikaciju čestica<sup>24</sup>, izradu plana i rasporeda izlaganja<sup>25</sup> te pozivanje nositelja prava i zainteresiranih osoba.

---

<sup>21</sup> Opširnije u: Kunić N., Izlaganje na javni uvid podataka katastarske izmjere, Geodetski list 4, 2011., str. 341-353.

<sup>22</sup> Pravilnik o izlaganju na javni uvid elaborata katastarske izmjere (NN 59/20).

<sup>23</sup> Potvrđeni elaborat katastarske izmjere potrebno je ažurirati podacima geodetskih elaborata koji nisu sadržani u istom, a provedeni su u postojećem katastarskom operatu katastra zemljišta od trenutka započinjanja katastarske izmjere. Primjerice za k.o. Bol, potvrđeni elaborat prije izlaganja na javni uvid ažuriran je podacima 360 neprovedenih geodetskih elaborata.

<sup>24</sup> Identifikacijom čestica iskazuje se veza između katastarskih čestica prikazanih na katastarskom planu nove izmjere, te katastarskih čestica evidentiranih u katastarskom operatu katastra zemljišta odnosno katastarskih čestica evidentiranih u zemljišnoj knjizi. Identifikaciju čestica provodi Izvođač radova, dok članovi povjerenstva prije samog izlaganja provjeravaju ispravnost iste, te je po potrebi mogu ispraviti tijekom samog izlaganja na javni uvid.

<sup>25</sup> Planom i rasporedom rada uređuje se organizacija rada, a zajednički ga donose katastarsko i zemljišnoknjižno povjerenstvo. Njime se određuje dan i vrijeme izlaganja pojedine čestice. Na primjeru k.o. Bol, plan i raspored rada u

Na izlaganje pozivaju se nositelji prava koji u postupku predočavanja elaborata katastarske izmjere nisu bili suglasni s iskazanim podacima, odnosno nositelji prava koji se uopće nisu odazvali pozivu (čl. 17. st 1. Pravilnika). Nositelji prava koji su potpisali izjavu kojom su dali svoju suglasnost na elaborat, samo se obavještavaju da će se predočeni podaci preuzeti za potrebe izrade katastra nekretnina i ne pozivaju se na izlaganje na javni uvid katastarskih podataka. U pozivu za izlaganja obvezno se naznačuje naziv katastarskog ureda, oznaka nadležnog općinskog suda, klasifikacijska oznaka, urudžbeni broj, mjesto i datum obavijesti, ime i prezime odnosno naziv osobe kojoj se podaci dostavljaju i potpis službene osobe, mjesto na kojem će se izlaganje na javni uvid katastarskih podataka obaviti, datum i sat izlaganja na javni uvid katastarskih podataka, te dokumentacija koju pozvana stranka treba donijeti na izlaganje na javni uvid katastarskih podataka (čl. 17. st. 2 Pravilnika). Uz poziv obvezno se dostavlja i popisni list, te kopija katastarskog plana. U postupku izlaganja mogu sudjelovati i osobe koje imaju pravni interes, bez obzira na to jesu li na izlaganje pozvane.

Povjerenstvo u postupku izlaganja na javni uvid nositeljima prava iskazuje podatke sadržane u popisnom list, katastarskom planu, te im u vezi s tim daju sva potrebna objašnjenja<sup>26</sup>. Nositelji prava mogu se ili usuglasti s predočenim podacima ili na iste prigovoriti. U prvom slučaju svoju suglasnost daju potpisivanjem izjave na popisnom listu, koji ujedno potpisuje i sam član povjerenstva. Izjava se izrađuje u dva primjerka, jedan primjerak ostaje katastarskom povjerenstvu, dok se drugi uručuje stranci (čl.22. Pravilnika). Tako potvrđeni podaci predstavljaju temelj za postupanje zemljišnoknjižnog povjerenstva, odnosno za sastavljanje zemljišnoknjižnog uloška.

U slučaju da stranka prigovori na iskazane podatke (položaj i oblik, izgrađenost i način uporabe čestice), sadržaj izjavljenog prigovora upisati će se na popisni list, te će se evidentirati u Knjizi prigovora (čl. 28 Pravilnika). Izjavljeni prigovor dostavit će se Izvoditelju, koji je dužan u daljem roku od 30 dana izvršiti terenski očevid. Na očevid se, najmanje 8 dana ranije, pisanim

---

pravilu je rađen tri tjedna unaprijed, kako bi se pozvane stranke stigle obavijestiti i pripremiti. Izlaganje se vrši tri dana u tjednu, po otprilike 10 čestica dnevno, a vremensko trajanje pojedine rasprave ograničeno je na 20 minuta.

<sup>26</sup> Ivković Mira, Vilus Jadranka, Kukuruzović Ankica. Problemi pri izlaganju podataka katastarske izmjere na javni uvid, u: Zbornik radova Trećeg hrvatskog kongresa o katastru s međunarodnim sudjelovanjem. Zagreb, 2005., str. 408- 413. U članku autorice upućuju na probleme s kojima se članovi katastarskog povjerenstva susreće u svakodnevnom radu. Navode kako geodetski stručnjaci moraju biti svojevrсни „psiholozi“ koji će stranke uvjeriti u neminovnost promjena, a pogotovo kod promjena površina koje ponekad mogu biti i znatne.

putem pozivaju nositelji prava, a ukoliko se prigovor odnosi na tijek međe pozivaju se i vlasnici susjednih zemljišta. Nositelji prava pozvat će se da obilježe vidljivim, trajnim oznakama granice svog zemljišta, te da na dan određen za terenski uviđaj iste na terenu pokažu. O provedenom očevidu izvoditelj sastavlja Izvješće (čl. 31. Pravilnika), koje služi kao osnova za odlučivanje o osnovanosti prigovora. Ako je očevidom utvrđeno da je potrebno izmijeniti podatke elaborata katastarske izmjere, takvi izmijenjeni podaci ponovno se izlažu na javni uvid u roku od 30 dana od dana obavljenog očevida. U protivnom, ako se utvrdi da nema osnove za izmjenu podataka, smatra se da je prigovor neosnovan, te će ga katastarski ured u upravnom postupku rješenjem odbiti<sup>27</sup>. Ako protiv rješenja o odbijanju prigovora, ne bude izjavljena žalba ili ona bude odbačena ili odbijena, podaci o konkretnoj čestici neće se ponovno izlagati, te predstavljaju temelj za obnovu zemljišnih knjiga. Isto vrijedi i u slučaju ako nositelj prava naknadno odustane od prigovora. Ako se terenskim očevidom utvrdi da je tijek međa sporan, izvoditelj će o tome sastaviti izvješće temeljem kojeg će katastarski ured zaključkom prekinuti postupak do donošenja rješenja o prethodnom pitanju, tj. o uređenju međa putem suda. Do okončanja postupka, tijek međe ostaje sporan i prikazuje se isprekidanom linijom na katastarskom planu.

## **4. OBNOVA ZEMLJIŠNIH KNJIGA**

Obnova zemljišnih knjiga<sup>28</sup>, jedan je od posebnih zemljišnoknjižnih postupaka uređen u četvrtom dijelu Zakona o zemljišnim knjigama. Članak 182. ZZK-a propisuje da se obnova provodi kada se provede postupak katastarske izmjere, odnosno ako je zemljišna knjiga ili njezin dio uništen, oštećen ili izgubljen. Sam postupak podijeljen je na dvije odvojene faze: postupak sastavljanja zemljišnoknjižnih uložaka, te ispravni postupak koji slijedi kad su sastavljeni svi zemljišnoknjižni ulošci buduće zemljišne knjige.

---

<sup>27</sup> Zakon o općem upravnom postupku (NN 47/09, 110/21, dalje: ZUP) u čl. 122. propisuje da se protiv rješenja prvostupanjskog tijela o prigovoru može izjaviti žalba drugostupanjskom tijelu. Sukladno tome Središnji ured Državne geodetske uprave, bio bi u konkretnom slučaju ovlašten da rješava o žalbi.

<sup>28</sup> Opširnije o obnovi zemljišnih knjiga u: Končić A.M., Rukavina Simić A., Osnivanje, obnova, dopuna i pojedinačno preoblikovanje zemljišne knjige, u Aralica T., Končić A.M., Rukavina Simić A., Primjena Zakona o zemljišnim knjigama, Zagreb, Novi informator, 2019., str. 97- 129.; Josipović T., Zemljišnoknjižno pravo, *op. cit.*, str. 325-347.; Kontrec. D., Osnivanje (obnova) zemljišnih knjiga- rad katastarskog i zemljišnoknjižnog povjerenstva (de lege lata, de lege ferenda), u Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, Vol. 29, br. 1, 2008., str. 523-555.

U skladu s člankom 185. ZZK-a obnovu zemljišnih knjiga provodi po službenoj dužnosti sud na čijem području se nalazi katastarska općina za koju se provodi obnova, na temelju odluke ministra nadležnog za poslove pravosuđa. Raspravu za sastavljanje zemljišnoknjižnih uložaka, kao i sve radnje koje prethode istoj provode ovlašteni zemljišnoknjižni referenti ili sudski savjetnici. Međutim te radnje mogu se povjeriti i zemljišnoknjižnim referentima bez posebnih ovlasti, ali uvijek pod nadzorom ovlaštenih zemljišnoknjižnih referenata ili sudskih savjetnika<sup>29</sup>.

Postupak obnove zemljišne knjige u pravilu počinje primitkom obavijesti o potvrđenom elaboratu katastarske izmjere od tijela nadležnog za katastar, te se provodi istodobno s izlaganjem na javni uvid podataka prikupljenih novom izmjerom<sup>30</sup>.

Istovremeni rad katastarskog i zemljišnoknjižnog povjerenstva trebao bi se odvijati na način da stranke<sup>31</sup>:

- Prvo pristupe pred katastarsko povjerenstvo, gdje im se predočavaju podaci popisnog lista i katastarskog plana.
- Ako su suglasne s prikazanim podacima, pristupaju zemljišnoknjižnom povjerenstvu kako bi se utvrdile činjenice potrebne radi sastavljanja vlastovnice i teretovnice.
- Ako prigovore na prikazane podatke, tada se ne upućuju pred zemljišnoknjižno povjerenstvo prije nego li se odluči o prigovoru stranke.
- Podaci katastra izvorni su podaci posjedovnice mjerodavni za zemljišnoknjižno povjerenstvo<sup>32</sup>, dok o podacima vlastovnice i teretovnice isključivo odlučuje zemljišnoknjižno povjerenstvo i ti podaci kasnije su mjerodavni za katastar

---

<sup>29</sup> Čl. 184. st. 1. i 2. ZZK.

<sup>30</sup> Čl. 186. ZZK.

<sup>31</sup> Tako: Kontrec D., Osnivanje (obnova) zemljišnih knjiga- rad katastarskog i zemljišnoknjižnog povjerenstva (de lege lata, de lege ferenda), *op. cit.*, str. 548.

<sup>32</sup> Čl. 10. ZZK.



## 5. SASTAVLJANJE NOVIH ZEMLJIŠNOKNJIŽNIH ULOŽAKA

Novi ulošci mogu se sastaviti uz ili bez održavanja rasprave. Potonji slučaj uređen je u čl. 184. st 3. ZZK-a koji propisuje da se rasprava za sastavljanje uloška neće provesti ako su podaci o nositeljima prava u zemljišnoj knjizi istovjetni s podacima nove izmjere, odnosno ako su istovjetni s podacima katastarskog operata koji je u službenoj uporabi. U tom slučaju mijenjaju se isključivo podaci o čestici. Međutim, kako bi stranke bile obaviještene da se provodi obnova, propisano je da će ih zemljišnoknjižno povjerenstvo o tome obavijestiti, uz napomenu da mogu u roku od 15 dana od dana dostave obavijesti pristupiti sudu radi ispravka podatka. Takvo rješenje prihvatljivo je i za stranke i za povjerenstvo, jer omogućava učinkovitiji postupanje. Stranke s jedne strane ne moraju „gubiti“ vrijeme radi dolaska na raspravu, dok se zemljišnoknjižno povjerenstvo može posvetiti sastavljanju uložaka gdje se knjižni podaci uistinu mijenjaju<sup>33</sup>.

Ipak velika većina uloška sastavlja se uz provođenje rasprave. U skladu s člankom 190. st. 3. ZZK-a na raspravu za sastavljanje zemljišnoknjižnog uloška pozivaju se:

- osobe koje su pozvane na izlaganje na javni uvid podataka prikupljenih katastarskom izmjerom ili tehničkom reambulacijom, odnosno postojećeg katastarskog operata,
- osobe upisane u zemljišnu knjigu, kartone zemljišta i polog isprava te knjigu položenih ugovora i
- osobe za koje sud ocijeni da bi mogle imati pravni interes.

Osobe upisane u zemljišne knjige i postojeći katastarski operat pozvat će se samo ako je iz stanja vidljivo da je moguće izvršiti dostavu, primjerice neće se pozvati osobe čije adrese su nepoznate ili nepostojeće<sup>34</sup>.

---

<sup>33</sup> Tako: Končić A.M., Rukavina Simić A., u: Osnivanje, obnova, dopuna i pojedinačno preoblikovanje zemljišne knjige, *op. cit.*, str. 106., Autorice ističu kako praksa pokazuje da pozivanje stranka u slučajevima kada se mijenjaju isključivo podaci o katastarskoj čestici, a ne i zemljišnoknjižni podaci nije popraćeno odobravanjem od strane pozvanih, koji svoj dolazak smatraju gubitkom vremena.

<sup>34</sup> Iako zakon propisuje da se stranke s nepoznatim adresama ne pozivaju na raspravu, za obnovu zemljišne knjige za dio k.o. Bol, angažiran je povjerenik suda, koji kao poznavatelj lokalnih prilika pomaže sudu pri identificiranju stranaka kao i utvrđivanju činjenica koje su poznate u lokalnoj sredini vezano uz predmetne nekretnine. Činjenica je da je stanje postojeće zemljišne knjige loše i da je većina upisa stara preko 50, a negdje čak i 100 godina. Povjerenik



Stranke će se pozvati da dostave sudu sve isprave potrebne za utvrđivanje pravnih činjenica koje treba upisat, te će se upozoriti na činjenicu da će se Republika Hrvatska upisati kao vlasnik odnosno suvlasnik, ako nije moguće utvrdit vlasnika nekretnine (Čl. 190. st 5. ZZK). U slučaju da se stranke ne odazovu pozivu ili ne dostave isprave podobne za upis, rasprava za sastavljanje zemljišnoknjižnog uloška neće se odgoditi, već će se nacrt budućeg uloška sastaviti prema odredbama o načinu sastavljanja uloška ( st. 1, 2 i 3. čl. 190. ZZK)<sup>35</sup>.

Na raspravi se utvrđuju sve činjenice relevantne za sastavljanje novog zemljišnoknjižnog uloška, o čemu sud vodi zapisnik koji se uručuje nazočnim strankama. Zapisnik potpisuju svi sudionici postupka, a ukoliko netko uskrati svoj potpis o tome će se sastaviti službena zabilješka. Zapisnik je ujedno i jedina službena isprava koju sud donosi u postupku sastavljanja zemljišnoknjižnih uložaka, pa članak 187. stavak 6. ZZK-a izričito zabranjuje donošenje posebnog rješenja. Donošenje rješenja u ovoj fazi postupka ne bi imalo smisla jer nezadovoljna stranka svoja prava može ostvarivati putem ispravnog postupka koji slijedi kada se izrade svi zemljišnoknjižni uloši.

Osnovno je pravilo da svaka katastarska čestica čini zasebno zemljišnoknjižno tijelo, za koje se otvara zaseban zemljišnoknjižni uložak<sup>36</sup>. Međutim više katastarskih čestica može se upisati u isti zemljišnoknjižni uložak, na zahtjeva vlasnika uz ispunjenje kumulativnih uvjeta: da čestice nisu različito opeterećene i da pripadaju istom vlasniku.

Također vezano uz čl. 17. st. 4. ZZK-a prema kojem se opće dobro upisuje u glavnu knjigu na zahtjev osobe koja na tome ima pravni interes, treba naglasiti da sve katastarske čestice obuhvaćene novom izmjerom, neovisno o tome je li riječ o općem dobru ili ne, čine katastarski operat koji se prvo izlaže pred katastarskim povjerenstvom, a zatim i pred zemljišnoknjižnim koji utvrđuje vlasništvo, odnosno u konkretnom slučaju tko o općem dobru vodi brigu, upravlja i za njega odgovara.

---

se koristi i za dostavu poziva strankama čije je prebivalište na području Općine Bol, čime se šteta i značajna financijska sredstava. Rad povjerenika financira se iz sredstava jedinice lokalne samouprave.

<sup>35</sup> U članku: Končić A.M., Postupak sastavljanja zemljišnoknjižnih uložaka nakon Novele Zakona o zemljišnim knjigama iz 2017, Zagreb, Novi Informator, 2018., autorica daje odgovor na pitanje „Koliko ročišta za sastav uloška? Načelno, sud bi trebao sastaviti uložak **na jednom ročištu**. No, ako smatra da je za točno utvrđenje stanja potrebno izvesti još neki dokaz (priložiti određenu ispravu, saslušati još neku stranku kao svjedoka), tada se **može održati dodatno ročište**. To je u svakom slučaju manji grijeh nego ostaviti stanje uloška nedovoljno raspravljeno“.

<sup>36</sup> Čl. 187. st. 6 ZZK.

## 5.1 SASTAVLJANJE POSJEDOVNICE

Pri sastavljanju posjedovnice, valja imati na umu članak 10. st. 1. ZZK-a prema kojem se zemljišne knjige temelje na podacima katastarskog operata, odnosno katastarske izmjere.

Posjedovnica, poznata kao list A, sastoji se od dva odjeljka<sup>37</sup>. U prvi odjeljak (A I) upisuju se naziv katastarske općine, broj zemljišnoknjižnog uloška, te svi sastavni dijelovi zemljišnoknjižnog tijela. U drugi odjeljak (A II) upisuju se: stvarna prava koja postoje u korist zemljišnoknjižnog tijela, katastarske promjene, kao i javnopravna ograničenja u pravnom prometu koja nisu opće naravi.

Pri sastavljanju prvog odjeljka, zemljišnoknjižno povjerenstvo ograničit će se na otvaranje zemljišnoknjižnog uloška i raspoređivanje katastarskih čestica u uloške (čl. 189. st. 2 ZZK-a). Podatke u prvom odjeljku preuzet će iz popisnog lista, kojeg sastavlja i za njegov sadržaj odgovara katastar.

Zemljišnoknjižno povjerenstvo unosi i odgovara za podatke u drugom odjeljku. Najčešći upisi koji se u praksi provode u drugom dijelu posjedovnice jesu upis kulturnog dobra<sup>38</sup> i (ne)prilaganja uporabne dozvole<sup>39</sup>.

Sud u posjedovnicu novog uloška neće prenijeti (čl. 188. st. 2. ZZK):

- upise čij sadržaj ne može biti predmetom zemljišnoknjižnog upisa (nedopušteni upis),
- upise koji se s velikom vjerojatnošću mogu smatrati bespredmetnima jer pravo koje im je predmetom ili na koje se oni odnose ne postoji ili se trajno ne može faktično

---

<sup>37</sup> Čl. 12. st. 2. Pravilnika o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (NN 81/97., 109/02., 153/02., 123/02., 123/02., 14/05., 60/10., 60/10. 55/13., 63/19.), (dalje: Zemljišnoknjižni poslovnik).

<sup>38</sup> Čl. 12. st. 1. i 2. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99., 151/03., 151/03., 100/04., 87/09., 88/10., 61/11., 25/12., 136/12., 157/13., 152/14., 98/15., 44/17., 90/18., 32/20., 62/20., 117/21.).

<sup>39</sup> Čl. 149. Zakona o gradnji (NN 153/13., 20/17., 39/19., 125/19.).

izvršavati ili je zastarjelo. Primjerice to bi bili stari upisi prava služnosti puta, napajanja stoke, paše i sl. za koje više nema potrebe.

## 5.2 SASTAVLJANJE VLASTOVNICE

Za razliku od sastavljanja posjedovnice, zemljišnoknjižno povjerenstvo isključivo je nadležno za sastavljanje vlastovnice. U vlastovnicu upisuje se pravo vlasništva, kao i ograničenja kojima je vlasnik osobno podvrgnut glede upravljanja, odnosno raspolaganja zemljišnoknjižnim tijelom.

Prilikom sastavljanja zemljišnoknjižnih uložaka u vlastovnicu obnovljenje zemljišne knjige upisuje se podatak o osobi iz (čl. 190 ZZK):

- postojeće zemljišne knjige,
- katastarske izmjere ili tehničke reambulacije,
- popisno-knjižnog dijela postojećeg katastarskog operata, pod uvjetom da su ti podaci noviji od podataka upisanih u postojeću zemljišnu knjigu,
- javnih i privatnih isprava koje su stranke dostavile sudu.<sup>40</sup>

U postupku sastavljanja vlastovnice moguće je provesti i druge dokaze prema pravilima izvanparničnog postupka. Ukoliko se vlasnik ne može utvrditi na opisani način, kao vlasnik odnosno suvlasnik predmetne nekretnine upisat će se Republika Hrvatska.

---

<sup>40</sup> Končić A.M., Postupak sastavljanja zemljišnoknjižnih uložaka nakon Novele Zakona o zemljišnim knjigama iz 2017. Zagreb, *op. cit.* str.7., u članku autorica navodi kako su svi načini sastavljanja zemljišnoknjižnog uložka jednake važnosti, stoga je na zemljišnoknjižnom povjerenstvu da u konkretnom slučaju odluči koji od njih pruža sliku stvarnog stanja. Nadalje navodi kako je nedvojbeni cilj postupka upis vlasnika, žive fizičke, pravne ili javnopravne osobe koja može biti nositelj prava knjižnih prava. Autorica također ističe kako su utvrđenja sudskog povjerenstva u postupku obnove zemljišne knjige na razini vjerojatnosti, stoga članovi zemljišnoknjižnog povjerenstva ne moraju živjeti u „strahu“ od svojih odluka, jer je postupak sastavljanja uložaka tek prva faza postupka obnove zemljišne knjige. Njihova zadaća jest da na temelju svojih znanja procijene tko je predmjerni, pretpostavljeni vlasnik nekretnine koja je predmet postupka.

Često se događa da je na jednoj od identificiranih čestica u postojećoj zemljišnoj knjizi upisano društveno vlasništvo. Prema čl. 362. st. 1. i 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima<sup>41</sup> (dalje: ZV) vlasnikom nekretnine u društvenom vlasništvu smatra se osoba koja je upisana kao nositelj prava upravljanja, korištenja ili raspolaganja. Nadalje vlasnikom se smatra i nositelj prava korištenja neizgrađenog građevinskog zemljišta u društvenom vlasništvu, odnosno nositelj prvenstvenog prava korištenja takva zemljišta. Prethodno navedene presumpcije su oborive, te je teret dokaza na onome koji tvrdi suprotno. Nadalje prema čl. 362 st. 3. ZV Republika Hrvatska smatrat će se vlasnikom nekretnine glede koje nije utvrđeno čije su vlasništvo, niti glede koje djeluju navedene predmjeve. U praksi kada se pojavi opisana situacija, na raspravu za sastavljanje zemljišnoknjižnog uloška pozivaju se Općinsko državno odvjetništvo kao zastupnik Republike Hrvatske, te sve osobe upisane kao nositelji prava upravljanja, korištenja ili raspolaganja. Ukoliko je društveno vlasništvo upisano na čestici koja prema novoj izmjeri predstavlja nerazvrstanu cestu, onda se uz Općinsko državno odvjetništvo, poziva i jedinica lokalne samouprave. Vezano uz nerazvrstane ceste, nerijetko se dešava da su na česticama koje ju tvore upisane i po više desetina vlasnika. Prema čl. 101. st. 1. Zakona o cestama<sup>42</sup> nerazvrstane ceste javna su dobra u općoj upotrebi koja su u vlasništvu jedinice lokalne samouprave na čijem području se nalaze. Prema tome kao vlasnika u vlastovnicu novog uloška, potrebno je upisati jedinicu lokalne samouprave.

Drugi problem koji se redovito pojavljuje kod obnove zemljišnih knjiga, jest taj da se novoformirane čestice često sastoje od dijelova više „starih“ čestica. U većini slučajeva to se događa iz razloga što katastarski operat datira iz vremena Austro-Ugarske, kada su mjerni instrumenti bili značajno manje precizni od današnji, stoga su i mogućnosti pogreške bile znatno veće. Naravno nije isključena i mogućnost da su vlasnici nekretnina s vremenom uzurpirali dijelove tuđih čestica. U takvim situacijama, za ispravno utvrđenje prava vlasništva, nužna je kvalitetna komunikacija i suradnja katastarskog i zemljišnoknjižnog povjerenstva, kako bi se ispravno identificirala stara/e čestica/e koja/e bi činile „osnovu“ novoformirane čestice.

Ako se na raspravi za sastavljanje zemljišnoknjižnog uloška pojavi spor, sud će kao vlasnika upisati osobu koja je upisana u popisni list, odnosno osobu koja je upisana u katastarski operat pod

---

<sup>41</sup> Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 129/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12., 152/14.)

<sup>42</sup> Zakon o cestama (NN 84/11., 22/13., 54/13., 148/13., 92/14., 110/19., 144/21.)

uvjetom da je taj podatak novijeg datuma od upisa od zemljišnu knjigu, a ostale će uputiti da svoje pravo ostvaruju u ispravnom postupku (čl. 190 st. 4 ZZK).

### 5.3 SASTAVLJANJE TERETOVNICE

Zemljišnoknjižno povjerenstvo, kao i kod vlastovnice, isključivo je nadležno za sastavljanje teretovnice. Prema čl. 24. ZZK-a u teretovnicu se upisuju stvarna prava kojima je opterećeno zemljišnoknjižno tijelo ili idealan dio nekog od suvlasnika, kao i prava stečena na ovim pravima, pravo nazadkupa, prvokupa, najma i zakupa, te ona ograničenja raspolaganja kojima je podvrgnut svagdašnji vlasnik opterećenog dobra. Nadalje stavak 2. propisuje upis koncesije u teretovnicu ukoliko je zemljišnoknjižno tijelo opće dobro ili javno dobro u vlasništvu Republike Hrvatske ili jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave. A sukladno stavku 3. u teretovnicu upisuje se i zabrana opterećenja ili otuđenja.

Prilikom sastavljanja zemljišnoknjižnih uložaka zemljišnoknjižno povjerenstvo unijeti će u teretovnicu podatke o teretima i njihovim ovlaštenicima iz zemljišne knjige, kartona zemljišta, pologa isprava i isprava položenih u sudu, posebice onih koji se odnose na osnivanje založnih prava popisom imovine (čl 192. st.1 ZZK).

Stavkom 3. čl. 192. ZZK uređen je prvenstveni red. Tereti će se upisati prema vremenskom slijedu kojim su bili uneseni u zemljišnu knjigu koja se zatvara, u knjigu položenih ugovora, te po redu kojim su bili osnovani popisom.

U teretovnicu se neće prenijeti upisi iz „stare“ knjige ukoliko je riječ o bespredmetnim upisima ili hipotekama za tražbine za koje su nastali uvjeti za brisanje<sup>43</sup>.

U radu je prethodno navedeno da se u praksi često događa da se „nova“ čestica sastoji od više dijelova „starih“ čestica. U skladu s time, pri sastavljanju teretovnice valja imati na umu čl. 39. ZZK-a prema kojem se hipoteku može upisati isključivo kao teret cijelog zemljišnoknjižnog tijela ili idealnog dijela nekog suvlasnika, a nikako kao teret pojedinih sastavnih dijelova

---

<sup>43</sup> Uvjeti za brisanje starih hipotekarnih tražbina uređeni su čl. 162 ZZK-a. Po službenoj dužnosti ili po prijedlogu stranke brisat će se hipoteke upisane do 1. rujna 1980. godine.

zemljišnoknjižnog tijela. Prema tome, ukoliko vlasnik nije prigovorio na oblik nove čestice tražeći da se „stara“ čestica izdvoji, hipoteku bi trebalo upisati kao teret cijele nove čestice.

## 6. OTVARANJE ZEMLJIŠNE KNJIGE

Predsjednik suda ili od njega ovlašten sudac donijeti će odluku o otvaranju zemljišne knjige, odnosno dijela zemljišne knjige kad utvrdi da su sastavljeni svi zemljišnoknjižni ulošci za koje se postupak provodio. Danom donošenja odluke zemljišna knjiga smatra se obnovljenom, te dolazi do zatvaranja stare zemljišne knjige, knjige položenih ugovora i kartona zemljišta u dijelu u kojem je nova knjiga otvorena (čl. 193. ZZK).

Od dana sastavljanja zemljišnoknjižnog uloška do dana otvaranja zemljišne knjige proteći će neko vrijeme. Zemljišne knjige „žive“ su knjige, promjene su gotovo svakodnevne, nekretnine se prodaju, suvlasništva se razvrgnjavaju, građevine se grade, pa u konačnici ljudi i umiru i nasljeđuju ih njihovi nasljednici... Stoga, vrlo je bitno da se održava stanje već raspravljenih uložaka, na način da se u njih upisuju promjene koje su provedene u postojećim zemljišnim knjigama, knjigama položenih ugovora i kartonima zemljišta<sup>44</sup>. Ukoliko neku promjenu nije moguće provesti, do otvaranja zemljišne knjige zadržat će se stanje utvrđeno na raspravi za sastavljenje uloška, a u novosastavljeni uložak prenijeti će se plomba, te će se po službenoj dužnosti nakon otvaranja zemljišne knjige upisati zabilježba prijave ili prigovora<sup>45</sup>. Sve aktivne plombe prenose se u novu knjigu, međutim ukoliko se prijedlogu ne može udovoljiti obzirom na stanje nove zemljišne knjige, taj će se prijedlog smatrati prijavom za upis u ispravnom postupku<sup>46</sup>.

Kao što je prethodno rečeno, nova zemljišna knjiga može se otvoriti u cjelosti ili u dijelovima. Kada se otvara u dijelovima, onda odluka o otvaranju obavezno sadrži i popis čestica obuhvaćenih otvaranjem zemljišne knjige. U praksi, česti su slučajevi obnove po tzv. zonama<sup>47</sup>. Više je prednosti takvog modela rada, primjerice stranke puno kraće čekaju između sastavljanja

---

<sup>44</sup> Tako: Končić A.M., Pravni promet nekretnina tijekom postupka osnivanja ili obnove zemljišnih knjiga, Zagreb, Novi Informator, 2011., str. 6.

<sup>45</sup> Čl. 193. st. 6 ZZK.

<sup>46</sup> Čl. 193., st 7. i 8. ZZK

<sup>47</sup> Više o prednostima rada u zonama vidi u: Končić A.M., Istinita i potpuna zemljišna knjiga nakon katastarske izmjere, Zagreb, Novi Informator, 2012. str. 2.

zemljišnoknjižnog uloška i otvaranja zemljišne knjige, sud ne mora istovremeno održavati „staru“ i „novu“ knjigu u otvorenom dijelu, prijave i prigovori u ispravnom postupku dolaze u manjem obujmu... Sam postupak obnove zemljišnih knjiga može biti vrlo dugotrajan, zato rad u tzv. zonama omogućava brže stavljanje u primjenu barem dijela katastarskog operata i zemljišne knjige, što u konačnici barem djelomično dovodi do povećanja pravne sigurnosti.

## 7. OGLAS ZA ISPRAVAK I PRAVNE POSLJEDICE

Otvaranjem obnove zemljišne knjige, otvara se i ispravni postupak. Sud je dužan, bez odgađanja, oglas za ispravak objaviti na oglasnoj ploči nadležnog suda, nadležnog ureda za katastar, jedinice lokalne ili regionalne samouprave ili na drugi odgovarajući način<sup>48</sup>. Prema Zemljišnoknjižnom poslovniku predsjednik suda odlučiti će o drugim prikladnim načinima objave oglasa.

Sadržaj samog oglasa utvrđen je člankom 194. st. 2. ZZZK-a. Rok za podnošenje prigovora i prijava utvrdit će se u razdoblju koje ne može biti kraće od jednog mjeseca, niti duže od tri mjeseca od dana objave oglasa na e-Oglasnoj ploči.

Otvaranje, te trajanje ispravnog postupka za sobom povlači i značajne pravne posljedice. Naime jedno od temeljnih načela zemljišnoknjižnog prava načelo istinosti, potpunosti, te zaštite povjerenja u istinosti i potpunost<sup>49</sup> zemljišne knjige za vrijeme ispravnog postupka prestaju djelovati. Zato ZZZK jasno propisuje u čl. 195., da dok rok za ispravak traje, upisi u zemljišnu knjigu ne smatraju se istinitima i potpunima, pa se nitko ne može pozivati na to da je postupao s

---

<sup>48</sup> Čl. 194. st 1. ZZZK

<sup>49</sup> Čl. 8. ZZZK-a glasi „(2) Smatra se da zemljišna knjiga istinito i potpuno odražava činjenično i pravno stanje zemljišta. (3) Stjecatelj koji je u dobroj vjeri postupao s povjerenjem u zemljišne knjige pravno je zaštićen ako nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati da ono što je upisano nije potpuno ili da je različito od izvanknjižnoga stanja. Nedostatak dobre vjere ne može se prigovoriti nikome samo zato što nije istraživao izvanknjižno stanje.(4) Osoba koja je u dobroj vjeri upisala knjižno pravo, postupajući s povjerenjem u potpunost zemljišne knjige, stekla ga je neopterećeno teretima koji nisu bili upisani u trenutku kad je zatražen upis niti je tada iz zemljišnih knjiga bilo vidljivo da je zatražen njihov upis, osim ako je zakonom drukčije određeno.(5) Osoba koja je u dobroj vjeri upisala knjižno pravo, postupajući s povjerenjem u istinitost zemljišne knjige, uživa zaštitu svoga povjerenja, osobito što joj nitko neće moći osporavati valjanost njezina stjecanja zbog nevaljanosti prednikova upisa nakon što isteknu rokovi u kojima bi se prema ovom Zakonu mogla podnijeti tužba radi brisanja uknjižbe njezina prednika.“

povjerenjem u njihovu istinitost i potpunost. Protekom roka za ispravak, temeljna načela zemljišnoknjižnog prava oživotvoruju, bez obzira na to je li zabilježba ispravaka izbrisana ili nije. S druge strane zabilježba prijave ili prigovora, onemogućava djelovanje načela istinosti i potpunosti u pogledu konkretnih uložaka, sve dok zabilježba ne bude izbrisana.

Na svim izvadcima, te drugim ispravama izdanim temeljem podataka obnovljenje knjige učinit će se vidljivim rok za ispravak, uz točnu oznaku zadnjeg kalendarskog dana tog roka<sup>50</sup>.

## 8. PRIJAVE I PRIGOVORI

Sve osobe koje smatraju da bi trebalo u zemljišnu knjigu upisati nešto što nije upisano ili da bi trebalo izmijeniti, nadopuniti ili izbrisati neki upis ili njegov prvenstveni red, mogu u roku za ispravak podnijeti prijavu ili prigovor<sup>51</sup>, koji moraju biti utemeljeni na privatnim ili javnim ispravama kojima se čini vjerojatno postojanje knjižnog prava čij upis se zahtjeva. Sve prijave i prigovore zaprimljene do održavanje rasprave za ispravak, zemljišnoknjižni sud će zabilježiti<sup>52</sup> te do brisanja iste, nitko se neće moći pozvati na to da za njih nije znao ili morao znati<sup>53</sup>.

Iako se zaprimaju pod različitim poslovnim brojem, sve prijave i prigovore koji se odnose na istu česticu raspraviti će se na istom ročištu u istom prvenstvenom redu. Prema tome, sasvim je svejedno jesu li zaprimljene prvog ili posljednjeg dana roka, iznimno će se raspraviti i prijave ili prigovori zaprimljeni izvan roka, koji su stigli do zakazivanje rasprave ako se s time suglase nazočni<sup>54</sup>, u protivnom sud će ih odbaciti.

Raspravu za ispravak, po službenoj dužnosti, zakazuje i provodi sudac ili sudski savjetnik prema pravilima izvanparničnog postupka. Na raspravu se pozivaju: osobe koje su podnijele prijavu i prigovor; osobe protiv čijih upisa su podnešeni prijava i prigovor, te osobe koje bi mogle imati pravni interes sudjelovati u postupku. Nenazočnost pozvanih ne odgađa održavanje rasprave,

---

<sup>50</sup> Čl. 195. st. 2. ZZK.

<sup>51</sup> Čl. 196. st. 1. ZZK.

<sup>52</sup> Prijave se zabilježuju na listu u zemljišnoknjižnom ulošku na kojem bi trebao bit proveden upis, dok se prigovori zabilježuju na upisu na kojem se odnose.

<sup>53</sup> Čl. 196. st. 6. ZZK.

<sup>54</sup> Čl. 201. st. 4. ZZK.



nitima ima značaj odustanka ili priznanja vlastitih/tuđih prijava i prigovora. U slučaju neodaziva uredno pozvanih stranaka, sud će odlučiti na temelju stanja spisa, a stranke ne mogu ni u kojem slučaju tražiti odgodu ni povrat u prijašnje stanje (čl. 200 ZZK-a).

Na raspravi za ispravak raspravit će se sva pitanja i izvesti svi dokazi nužni za donošenje odluke, kojom će sud u potpunosti ili djelomično usvojiti, odbiti ili odbaciti prijavu odnosno prigovor (čl. 202. st. 1. ZZK). Sud će tijekom cijele rasprave nastojati da stranke postignut sporazum na kojem će, pod uvjetom da je dopušten i provediv, temeljiti svoju odluku u protivnom ukoliko sporazum ne bude postignut sud će odlučiti prema pravičnoj ocjeni. Zemljišnoknjižni sud ne može od sebe otkloniti odlučivanje o prijavi ili prigovoru i donijeti odluku da se glede određene prijave ili prigovora stranke upućuju da spor riješe u parnici ili nekom drugom postupku<sup>55</sup>. Jedini slučaj kada je to moguće jest ukoliko bi se prijavom ili prigovorom zahtjevala izmjena upisa u posjedovnici o površini, obliku, adresi, načinu uporabe ili izgrađenosti čestice sud takvoj prijavi ne bi udovoljio, već bi ju trebao odbaciti bez provođenja rasprave, a zabilježba prigovora trebala bi se izbrisati po službenoj dužnosti po pravomoćnosti rješenja o odbacivanju<sup>56 57</sup>.

Ukoliko sud usvoji prijavu upisa ili prigovora, odlukom će odrediti i narediti provedbu odgovarajućeg upisa. Nezadovoljna stranka ne može protiv takve odluke uložiti žalbu, međutim ona može svoja prava ostvarivati u parnici pred sudom ili u postupku pred drugim nadležnim tijelom (st. 2 i 3. čl. 202. ZZK). Ukoliko se odluka suda kojom usvaja prijavu ili prigovor temelji na sporazumu stranka, zabilježba prijave i prigovora izbrisat će se zajedno s provedbom upisa, u protivnom izbrisat će se protekom roka od 30 dana od dana dostave rješenja o osnovanosti, ako ranije ne bude zamijenjena zabilježbom spora<sup>58</sup>.

---

<sup>55</sup> Josipović T., *Zemljišnoknjižno pravo, op. cit.*, str. 338.

<sup>56</sup> Čl. 203 st. 1. ZZK.

<sup>57</sup> Tim člankom još jednom se izričito propisuje da su podaci posjedovnice izvorni podaci katastra, koje zemljišnoknjižni sud samo preuzima. S druge strane, zemljišnoknjižni sud nadležan je za podatke vlastovnice i teretovnice.

<sup>58</sup> Čl. 204. st. 2. ZZK.

## 9. TUŽBA ZA ISPRAVAK

Protiv odluke donesene na raspravi za ispravak, nezadovoljna stranka ne može uložiti žalbu. Međutim, ona može zaštitu svojih prava ostvarivati tužbom za ispravak u parničnom postupku pred sudom ili u nekom drugom postupku pred nadležnim tijelom.

Aktivno legitimirane prema st 1. čl. 205 ZZK su:

- osobe čijim prijavama ili prigovorima sud nije u ispravnom postupku u cijelosti ili dijelu udovoljio,
- osobe čiji je upis ili prvenstveni red upisa odlukom donesenom u ispravnom postupku sud naredio izmijeniti, nadopuniti ili izbrisati.

Pasivno legitimirane su osobe u čiju korist je proveden upis na koji se odnosi tužba za ispravak, odnosno njihovi pravni sljednici. Iz prethodno opisanog slijedi da osobe koje uopće nisu podnijele prijavu ili prigovor, odnosno osobe čiji upisi ili prvenstveni red upisa nisu izmijenjeni odlukom suda nisu ovlaštenici tužbe za ispravak. Jednako tako osobe koje nisu pravodobno podnijele prijavu ili prigovor pa se o njima nije ni raspravljalo, mogu ako smatraju da su im prava oštećena ostvarivati zaštitu svojih prava prema općim pravilima o zaštiti prava vlasništva na nekretninama iz Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, odnosno mogu zahtjevati upis svojih izvanknjižno stečenih prava po općim pravilima o njihovom upisu u zemljišnu knjigu<sup>59</sup>.

Tužbeni zahtjev tužbe za ispravak razlikuje se ovisno o tome podnosi li se tužba zbog toga što je zemljišnoknjižni sud odbio prijavu ili prigovor za ispravak ili zbog toga što je zemljišnoknjižni sud usvojio prijavu ili prigovor, te provedbom upisa izmjenio, nadopunio ili izbrisao nečije knjižno pravo. Kada se tužba podnosi zbog toga što je sud odbio prijavu tužbom će se zahtjevati provedba upisa koji nije proveden u postupku obnove zemljišne knjige. Kada se tužba podnosi zbog toga što je sud odbio prigovor izjavljen u ispravnom postupku, tužbom će se zahtjevati izmjena, nadopuna ili brisanje određenog upisa ili njegova prvenstvena reda. Kada se tužba podnosi zbog toga što je zemljišnoknjižni sud u ispravnom postupku dopustio i proveo

---

<sup>59</sup> Tako Josipović T., *Zemljišnoknjižno pravo, op. cit.*, str. 340.

određeni upis, tužbom će se zahtijevati brisanje ili ispravak upisa provedenog u ispravnom postupku<sup>60</sup>.

Na rokove za podizanje tužbe za ispravak primjenjuju se na odgovarajući način pravila o rokovima za podizanje brisovne tužbe. Prema tome prema nepoštenom stjecatelju, tj osobi koja je ishodila nevaljani upis a znala je ili morala znati da je upis nevaljan, pravo na podonošenje tužbe za ispravak ne zastarijeva. Dok prema poštenom stjecatelju, a to je onaj koji je u dobroj vjeri ostvario upis svog prava temeljem prednikova nevaljala i neistina upisa, može se tužba podići u rokovima u kojima se protiv poštenog stjecatelja može podići brisovna tužba (čl. 150. st. 2. ZZK), s tim da rok od tri godine počinje teći od trenutka provedbe spornog upisa, odnosno od dana dostave rješenja o odbijanju prijave ili prigovora (čl. 205. st. 2. ZZK).

Tužba za ispravak može se zabilježiti u zemljišnoj knjizi sukladno pravilima propisanim čl. 86-90. ZZK, kojima se uređuje zabilježba spora. Zabilježba će se provesti pored onog upisa čije se brisanje ili ispravak zahtjeva, odnosno na ono mjesto na kojem bi se trebao provesti upis. Sud će na raspravi za ispravak uputiti nezadovoljnu stranku da zaštitu svojih prava može ostvariti u parnici tužbom za ispravak ili u drugom postupku pred nadležnim tijelom. Također upozorit će ju da će se zabilježba prijave ili prigovora zamijeniti zabilježbom spora ukoliko podnese tužbu za ispravak u roku od 30 dana od dana zaključenja rasprave za ispravak i to dokaže sudu (čl. 203 st. 6. ZZK). Ako stranka postupi na prethodno opisani način, glede upisa provedenih na temelju odluke donesene na raspravi za ispravak isključuje se djelovanje pravnih učinaka zaštite povjerenja. Ako sud usvoji tužbu za ispravak, upisi provedeni temeljem presude mogli bi se provesti i protiv trećih stjecatelja koji su se upisali nakon zabilježbe prijave ili prigovora koja je zamijenjena zabilježbom spora jer se nitko ne bi mogao pozvati na to da nije znao ili mogao znati za prijavu ili prigovor, odnosno tužbu za ispravak<sup>61</sup> Kada se tužba za ispravak podnese protekom roka od 30 dana, mjesto u prvenstvenom redu odredit će se prema trenutku kada je zahtjev za zabilježbu stigao zemljišnoknjižnom sudu.

U povodu tužbe za ispravak sud odlučuje na temelju svih provedenih dokaza. Ukoliko se tužbom zahtjeva brisanje ili ispravak upisa, a sud utvrdi da je zahtjev osnovan, naložit će presudom

---

<sup>60</sup> Ibidem, str. 341.

<sup>61</sup> Josipović T., *Zemljišnoknjižno pravo, op. cit.*, str. 340.

brisanje ili ispravak takva upisa radi uspostave ranijeg zemljišnoknjižnog stanja. S druge strane ukoliko se tužbom zahtjeva provedba upisa, a sud utvrdi da je osnovana, presudom će naložiti provedbu. Na temelju pravomoćne i ovršne presude zemljišnoknjižni sud provest će ispravak upisa u skladu s izrekom presude, te izbrisati sve suprotne upise koji su provedeni nakon zabilježbe tužbe za ispravak.

## **10. NOVA KATASTARSKA IZMJERA I OBNOVA ZEMLJIŠNE KNJIGE ZA K.O. BOL**

### **10.1 TIJEK POSTUPKA**

Općina Bol, gospodarski i turistički svrstava se u jednu od najrazvijenijih Općina u Republici Hrvatskoj. Međutim nesređeno stanje katastarsa nekretnina i zemljišnih knjiga uvelike koči daljni napredak Općine, te otežava prostorno planiranje i velike infrastrukturne projekte.

Katastar zemljišta upostavljen je tijekom 19. stoljeća, kada je područje Republike Hrvatske bilo u sastavu Austro-Ugarske Monarhije<sup>62</sup>. Prvotna svrha katastra vezana je uz porezni sustav, naime car Franjo I. Naredio je 1806. godine uvođenje stabilnog poreznog sustava. To znači da se porezno opterećenje određivalo prema sposobnosti zemljišta za poljoprivrednu proizvodnju. Na taj način nositelji prava na zemljištima su poticani da ulažu u svoja zemljišta, dok su oni koji su ih zanemarivali bivali kažnjeni. Prva katastarska izmjera za k.o. Bol izvršena je 1833. godine (v. Slika br 1.), na temelju koje je osnovana danas važeća zemljišna knjiga i katastarskih operat. Prva obnova katastarskog operata na području Austro-Ugarske provedena je početkom 20. stoljeća, kada su dotrajali katastarski listovi metodom litografiranja preneseni na nove papire, a sva nevažeća stanja su izbrisana. Na jednak način obnovljen je 1910. (v. Slika br 2.) i katastarski operat za k.o. Bol, koji se koristio sve do početka 21. stoljeća kada je došlo do prevođenja katastarskog operata u elektronički oblik (v. Slika 3.).

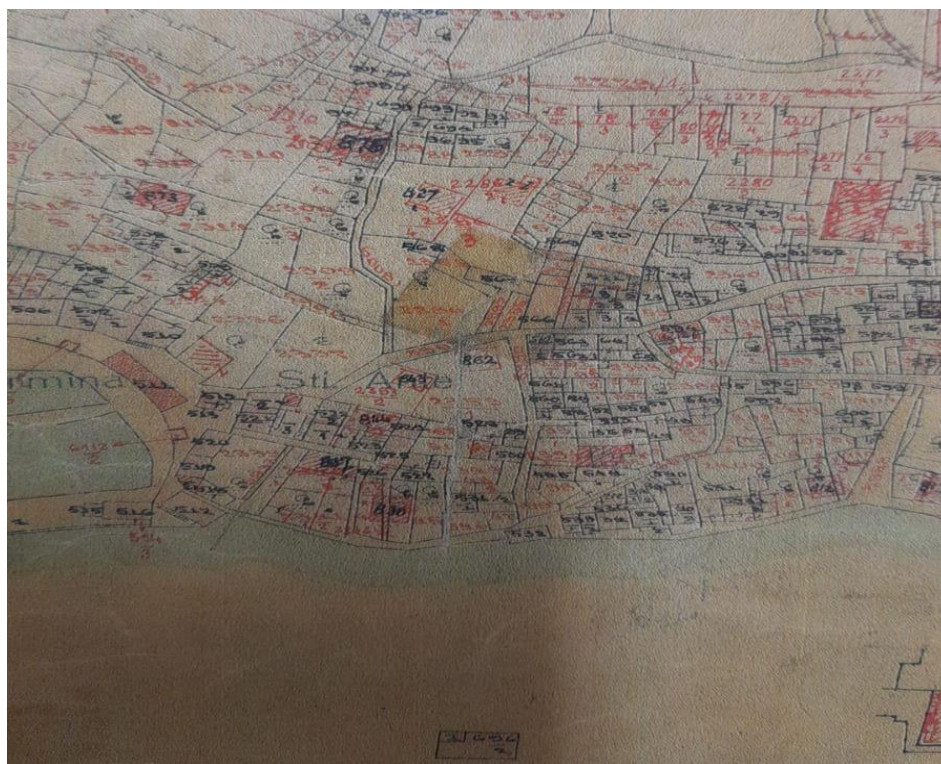
---

<sup>62</sup> Vidi više: Pešun M., Pešun K., Mikšik J., Katastar kroz povijest, Četvrti hrvatski kongres o katastru s međunarodnim sudjelovanjem, Zagreb, 2010., str. 415-439.



Sl. 1. Katastarski plan k.o. Bol (detalj) iz 1833.

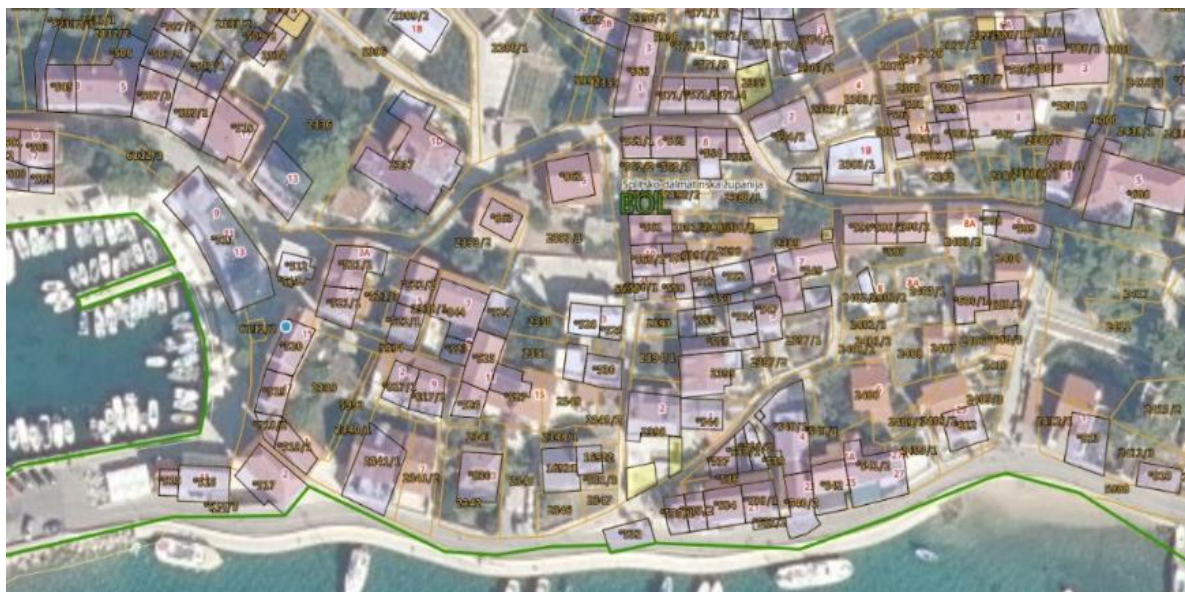
(izvor: [www.maps.arcanum.com](http://www.maps.arcanum.com))



Sl. 2. Katastarski plan k.o. Bol (detalj) iz 1910. (crne linije) s ucrtanim promjenama (crvene linije).

(izvor: Ispostava za katastar nekretnina Supetar)





Sl 3. Trenutno važeći katastarski plan k.o. Bol (detalj).

izvor ([www.katastar.hr](http://www.katastar.hr))

Iz svega prethodno navedenog proizlazi da osnovu katastarskog operata za k.o. Bol čini katastarska izmjera iz 1833. godine, djelomično ažurirana 1910. godine. Značajan nesklad između katastra nekretnina i zemljišnih knjiga, kao i katastra nekretnina, zemljišnih knjiga sa stvarnim stanjem na terenu rezultirali su pokretanjem postupka nove katastarske izmjere za dio k.o. Bol.

Državna geodetska uprava i Općina Bol potpisali su 2005. godine Sporazum o provođenju katastarske izmjere na području Općine Bol. Utvrđeno je da će se izmjera provesti za dio katastarske općine Bol površine cca 314 ha, s ukupno 2829 katastarskih čestica. Katastarska izmjera k.o. Bol uvrštena je u Program državne izmjere i katastra nekretnina<sup>63</sup> (dalje: Program), te su u skladu s donesenim Programom osigurana sredstva u državnom proračunu. Osim iz državnog proračuna, dio sredstava osiguran je iz lokalnog proračuna, a sve u skladu s čl. 8. ZDIKN koji propisuje da se sredstva za provedbu Programa osim iz državnog proračuna, mogu osigurati i iz sredstava donacija, sredstava jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, sredstava zainteresiranih pravnih i fizičkih osoba te drugih izvora.

---

<sup>63</sup> Program državne izmjere i katastra nekretnina (NN 64/01).

U ožujku 2008. godine Državna geodetska uprava temeljem čl. 45. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina<sup>64</sup> (dalje: stari ZDIKN) donijela je Odluku o katastarskoj izmjeri na području Općine Bol za dio katastarske općine Bol<sup>65</sup> (dalje: Odluka), a sve sa svrhom izrade obnovljenog katastra nekretnina i zemljišne knjige. Navedenom odlukom određeno je da će katastarsku izmjeru provesti Državna geodetska uprava, a određene poslove u okviru iste trgovačko društvo Gefoto d.o.o. Zagreb izabrano temeljem postupka javne nabave.

U svrhu informiranja javnosti, prije svega nositelja prava na zemljištima Državna geodetska uprava uputila je obavijest i održala javni skup sa stanovnicima Općine Bol, kako bi ih informirala o prednostima katastarske izmjere, kao i o njihovim pravima i dužnostima. Prvi i najvažniji zadatak nositelja prava, kao i upravitelja javnih, općih i drugih dobara jest obilježavanje granica vlasništva i drugih prava na zemljištu do propisanog roka. Nakon toga dužni su u vrijeme kada budu pozvani od strane izvođača, na terenu pokazati svoje obilježene granice, te na taj način sudjelovati u postupku identifikacije. U slučaju da se vlasnici ne mogu sporazumijeti o tijeku međa, svaki od njih mora učvrstiti svoj prijedlog međe, te međne oznake obojiti različitim bojama, a spor će riješiti nadležni sud u propisanom postupku. Aktivno sudjelovanje nositelja prava na zemljištima iznimno je važno jer pridonosi ažurnosti i točnosti prikupljenih podataka, što u konačnici dovodi do smanjenog broja prigovora u postupku izlaganja prikupljenih podataka na javni uvid, odnosno do manjeg broja prijava i prigovora u ispravnom postupku, a samim time ubrzava se i pojeftinjava čitav postupak. Postupak katastarske izmjere završen je 17.08.2009 godine, a u studenom 2010. potvrđen je elaborat katastarske izmjere, čime su ostvareni uvjeti za početak izlaganja na javni uvid prikupljenih podataka s istovremenom obnovom zemljišne knjige. Unatoč tome, neispunjenje organizacijskih uvjeta, a posebice nedostatak kadra u zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Supetru, te katastarskom uredu rezultirali su time da izlaganje na javni uvid podataka prikupljenih katastarskom izmjerom te obnova zemljišnih knjiga nisu započeli na vrijeme. Tu je vrlo bitno napomenuti da je stupanjem na snagu Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama<sup>66</sup> omogućeno da u okviru postupka osnivanja, obnove i dopune zemljišnih knjiga, poslove zemljišnoknjižnog povjerenstva obavlja i ovlašteni zemljišnoknjižni referent, kao i zemljišnoknjižni referent bez ovlaštenja uz nadzor

---

<sup>64</sup> Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07.).

<sup>65</sup> Odluka o katastarskoj izmjeri na području Općine Bol za dio katastarske općine Bol (NN 37/08.).

<sup>66</sup> Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama (NN 108/17.)

ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta ili sudskog savjetnika čime je znatno proširen krug ovlaštenika koji mogu provoditi raspravu. Činjenica je da zemljišnoknjižnih referenata u zemljišnoknjižnoj adiministraciji ima daleko više nego sudaca i sudskih savjetnika specijaliziranih za zemljišne knjige, također kontinuitet rasprava kod sudaca i sudskih savjetnika uvelike ovisi o rješavanju ostalih predmeta dodijeljenih im u rad godišnjim rasporedom<sup>67</sup>. Mišljenja sam kako bi, s ciljem što brže provedbe obnove zemljišnih knjiga, raspravu za sastavljanje novih zemljišnoknjižnih uložaka trebali provoditi zemljišnoknjižni referenti s odgovarajućim iskustvom u radu koji bi se isključivo bavili obnovom zemljišnih knjiga, a ne i dodatnim predmetima.

Ministarstvo pravosuđa i Državna geodetska uprava uočili su prethodno opisan problem, te su u okviru Nacionalnog programa reformi Vlade Republike Hrvatske za 2016. godinu, izradili Detaljan plan izlaganja podataka prikupljenih katastarskom izmjerom te osnivanja i obnove zemljišnih knjiga, za one katastarske općine za koje je katastarska izmjera dovršena. Temeljem prethodno provedene analize stanja, utvrđeno je da je na području Republike Hrvatske katastarska izmjera dovršena za 98 katastarskih općina, a za koje nisu započeli prethodno navedeni postupci. Utvrđeno je da je za potrebe izlaganja prikupljenih podataka za četiri provedene katastarske izmjere na otoku Braču, potrebno zaposliti dodatna 3 zemljišnoknjižna referenta i 2 geodetsko-katastarska službenika.

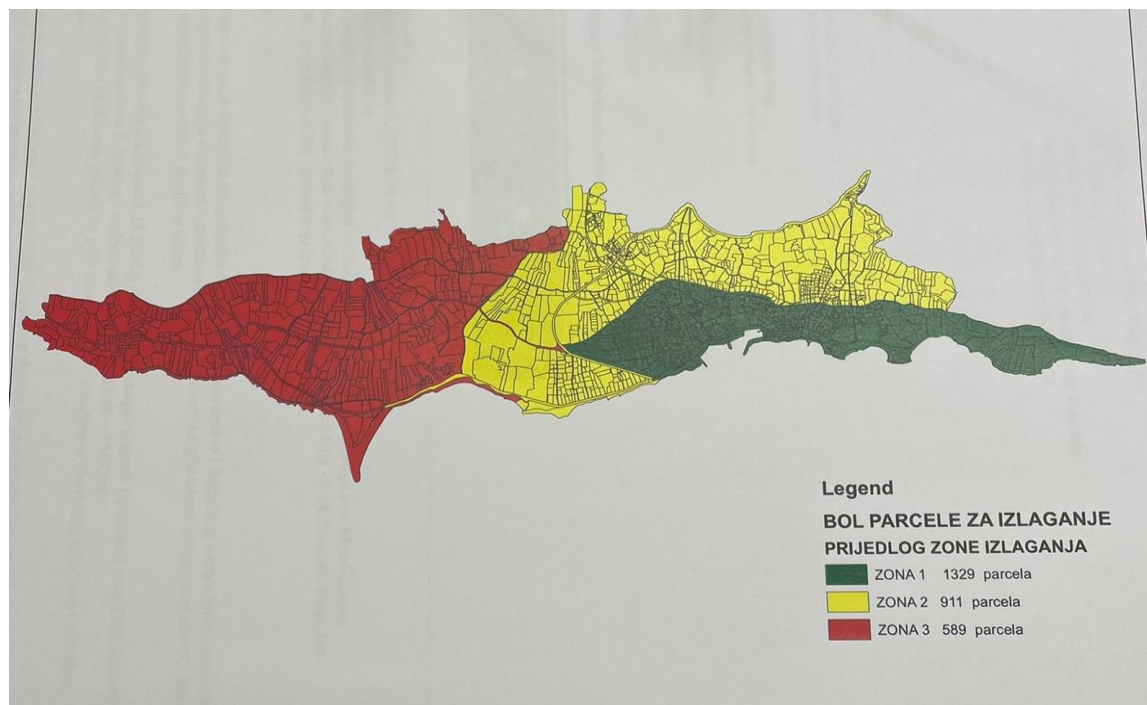
Temeljem svega opisanog stvoreni su uvjeti za početak izlaganja na javni uvid 1.12.2020., no zbog pandemije COVID-19 isti je odgođen za travanj 2021. godine. Izlaganje pred katastarskim i zemljišnoknjižnim povjerenstvom vrši se u zgradi Općinskog suda u Splitu, Stalnoj službi u Supetru, čime je ostvaren ne samo vremenski već i prostorno povezani rad dvaju povjerenstava, što je po mom mišljenju vrlo korisno jer s jedne strane omogućava strankama da na jednom mjestu mogu dobiti sve potrebne informacije, a s druge strane omogućava suradnju između dvaju povjerenstava. Za potrebe izlaganja, dio k.o. Bol podijeljen je na tri zone (v. Slika br 4.). Prva zona sastoji se od ukupno 1329, druga od 911, a treća od 589 katastarskih čestica. Iz dosadašnje prakse vidljivo je da su postupci obnove zemljišne knjige vrlo dugotrajni, što onemogućava stavljanje raspravljenih i sastavljenih uložaka u funkciju sve dok se ne rasprave svi ulošci obnovljene zemljišne knjige. Također jednom obnovljen zemljišnoknjižni uložak potrebno je

---

<sup>67</sup> Tako Končić A.M., Postupak sastavljanja zemljišnoknjižnih uložaka nakon Novele Zakona o zemljišnim knjigama iz 2017. godine, Novi Infomator, Zagreb, 2018.



ažurirati sukladno promjenama u postojećoj zemljišnoj knjizi, kako bi obnovljena knjiga prikazivala zadnje stanje. Sve to govori u prilog korisnosti rada u tzv. zonama, koji omogućava da se barem dio obnovljenog operata stavi u funkciju, čime se barem djelomično jača pravna sigurnost u pravnom prometu nekretnina.



Sl. 4. Podjela dijela k.o. Bol na zone za potrebe izlaganja na javni uvid

(Izvor: Općina Bol)

## 10.2 PROBLEMI IZ PRAKSE

Osnovni problem obnove zemljišnih knjiga za dio k.o. Bol, proizlazi iz činjenice da je između katastarske izmjere i početka izlaganja na javni uvid proteklo više od dvanaest godina. Pravni promet nekretnina u k.o. Bol vrlo je intezivan, stoga vrlo je teško za očekivat da je stanje istovjetno onom iz 2008. godine. Sve to rezultiralo je da je nakon godine dana rada ukupno izloženo 833 katastarskih čestica prve zone, a od toga je čak 176 izjavljenih prigovora.

Prigovori znatno usporavaju rad, jer zahtjevaju poduzimanje dodatnih radnji. Primjerice zahtjevaju ponovno pozivanje nositelja prava na obilježavanje međa, ponovni izlazak ovlaštenog izvoditelja radova na teren<sup>68</sup>, ažuriranje elaborata izmjere te ponovno pozivanje<sup>69</sup> stranaka prvo pred katastarsko povjerenstvo, a jednom kad se potvrde novoformirane granice i ponovno pozivanje pred zemljišnoknjižno povjerenstvo radi utvrđivanja vlasništva.

Prvi problem koji se u praksi često događa, započinje samim omeđivanjem zemljišta prilikom katastarske izmjere. Vlasnici, koji su zakonom dužni obilježiti granice svojih zemljišta<sup>70</sup>, često to ne čine očekujući da će izvoditelj radova to uraditi umjesto njih. Dapače velika većina njih niti se ne odazove obilježavanju. Još veći je problem sa nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske ili nekretninama koje predstavljaju opće dobro. Iako je Državno odvjetništvo zakonski zastupnik Republike Hrvatske, takve nekretnine na samom terenu trebale bi obilježiti osobe kojima su one dane na upravljanje, primjerice Hrvatske vode, Hrvatske ceste... Jednom kada dođe trenutak za izlaganje na javni uvid prikupljenih podataka ti isti vlasnici često nisu zadovoljni novo prikazanim stanjem, iako su imali priliku sudjelovati u „kreiranju“ međa. Sve to u konačnici rezultira novim prigovorima, koji financijski i vremenski znatno produljuju ionako dugotrajan postupak.

Drugi problem koji se javlja gotovo na dnevnoj bazi, proizlazi iz činjenice da se površine novoprikazanih čestica često razlikuju od do tada prikazanih<sup>71</sup>. Razlozi takve nepodudarnosti mogu biti različiti, jedan od osnovnih razloga leži naravno u različitim metodama mjerenja i preciznosti mjernih instrumenata. Prethodno je u radu navedeno da osnovu katastarskog operata za k.o. Bol čini izmjera iz 1833. godine, činjenica je da je od tada tehnologija uvelike napredovala. Za pretpostaviti je da su stranke najviše nezadovoljne kada je površina manja od do tada prikazane, ali postoje i slučajevi kada stranke nisu zadovoljne ni s većom kvadraturom, zbog plaćanja različitih nameta koji ovise o površini čestice. U takvim situacijama, na teret je katastarske komisije da pokuša objasni strankama zašto do takvih razlika dolazi, naravno dio njih ne prihvaća takva objašnjenja te ulaže prigovore, koji najčešće bivaju odbijeni kao neosnovani.

---

<sup>68</sup> Vidi čl. 55. st 2. ZDIKN.

<sup>69</sup> Vidi čl. 55. st. 3. ZDIKN.

<sup>70</sup> Vidi čl. 46. st. 1. i čl. 47. ZDIKN.

<sup>71</sup> Više o postupku sa strankama kod prigovora: Glavaš I., Iskustva sa izlaganja podataka katastarske izmjere na javni uvid, Ekscentar, br.9, 2007., str. 15.

Jedan od razloga dugotrajnosti postupka, nalazi se sigurno i u činjenici da su oba povjerenstva zbog nedostatka kadra sastavljena od samo jednog člana, jednog geodetskog stručnjaka i sudskog savjetnika. Zbog zadovoljavanja statistike, predviđeno je da se dnevno izlaže minimalno 10 čestica od ponedjeljka do srijede, dok su četvrtak i petak predviđeni za izlaganje prigovora i pripreme radnje. Vrijeme rasprave ograničeno je na 20 minuta u kojem je potrebno provesti izlaganje i pred katastarskim i zemljišnoknjižnim povjerenstvom. Bitno je zapamtiti da se pravni promet nekretnina ne zaustavlja provedbom obnove zemljišne knjige, stoga je vrlo bitno da se na dnevnoj razini usklađuje stanje postojeće i buduće knjige na način da se o svakoj promjeni u postojećoj knjizi obavijesti zemljišnoknjižno povjerenstvo. Mišljenja sam kako bi u sastavu zemljišnoknjižnog povjerenstva trebala biti barem još jedna osoba i to po mogućnosti zemljišnoknjižni referent koji bi pripremao spise, otvarao nove zemljišnoknjižne uloške, te pratio promjene u postojećoj knjizi. Većina sudskih savjetnika ne bavi se specijalizirano zemljišnim knjigama, stoga nisu upoznati s načinima otvaranja i provođenjem promjena u nove zemljišnoknjižne uloške. Također kontinuitet otvaranje novih zemljišnoknjižnih uložaka nakon provedenih rasprava uvelike ovisi o vremenu koji sudskom savjetniku preostane nakon što provede sve rasprave za sastavljanje novih uložaka, kao i ostale poslove dodjeljenje mu u rad godišnjim rasporedom. Prema tome, s ciljem što učinkovitijeg i bržeg provođenja obnove zemljišne knjige, smatram kako bi taj dio obnove, trebali obavljati zemljišnoknjižni referenti kojima ti poslovi ionako predstavljaju neizostavnu svakodnevnu praksu.

Glede sastavljanja vlastovnice, mogući problemi nastaju u slučajevima kada se novoformirana čestica sastoji od dijelova više starih čestica<sup>72</sup>. Ukoliko bi se vlastovnica sastavljala prepisivanjem stanja iz postojeće zemljišne knjige, postoji mogućnost uspostavljanja suvlasništva koja u stvarnosti ne postoje. Također potencijalni problem mogao bi nastati ukoliko se suvlasnički dijelovi ne bi mogli odrediti, jer zakon propisuje da će se oni u sumnji smatrati jednakima<sup>73</sup>, iako u stvarnosti može biti da je svega par kvadrata „tuđe“ čestice „prešlo“ u novoformiranu. Sve to rezultiralo bi zemljišnom knjigom koja bi još nerealnije prikazivala stvarno stanje. Kako bi se prethodno opisana situacija izbjegla ključna je suradnja između dvaju povjerenstava, kako bi član katastarskog povjerenstva objasnio moguće razloge takvog preklapanja, ali i aktivno sudjelovanje

---

<sup>72</sup> Tako Aralica T., *Različita gledišta na postupak osnivanja, obnove i dopunjavanja zemljišnih knjiga*, Zagreb, Novi Informator, 2013. str. 3-4.; Kontrec D., *op.cit.*, str. 536.

<sup>73</sup> Vidi čl. 190. st. 7. ZZZK.

pozvanih stranka, predstavnika lokalne zajednice i drugih zainteresiranih osoba kako bi se na temelju podnesenih isprava i danih izjava utvrdilo pravo stanje stvari.

Prilikom sastavljanja zemljišnoknjižnih uložaka, glede upisa stvarnih služnosti, treba voditi računa o čl. 37. st. 5 ZZK-a prema kojem ukoliko se stvarna služnost upisuje u uložak poslužne nekretnine to će se kao i svaka promjena tog upisa, po službenoj dužnosti istodobno zabilježiti i u posjedovnici povlasne nekretnine. S tim na umu organizacijski problem koji se javlja jest taj da u trenutku planiranja rasprava član katastarskog povjerenstva vidi samo katastarske čestice, a ne i ono što je u zemljišnim knjigama upisano. Ponekad se događa da se poslužna i povlasna nekretnina raspravljaju s određenim vremenskim razmakom, stoga nije moguće formiranje novog uložka u kojem će biti evidentirana stvarna služnost sve dok se obje nekretnine ne rasprave.

Sa stajalište Općine Bol, bitan je jedinstven stav po pitanju rješavanja uzurpacije općinskih zemljišta. U praksi obnove dijela k.o. Bol, često se događa da su nositelji prava s vremenom uzurpirali dijelove nerazvrstanih cesta<sup>74</sup>, koje kao što je u radu prethodno rečeno *ex lege* predstavljaju vlasništvo jedinice lokalne samouprave. Problem nastaje iz razloga što zbog ne rješavanja pitanja vlasništva jedinica lokalne samouprave nije uknjižena na gotovo niti jedan općinski put, dapače postoji više slučajeva kada su osobe upisane u zemljišnim knjigama kao vlasnici prodali čestice koje u naravi predstavljaju nerazvrstanu cestu. U okviru obnove zemljišne knjige na dva načina pristupano je prethodno opisanom problemu, u prvom slučaju ukoliko na uzurpiranom dijelu s vremenom ništa nije izgrađeno putem prigovora zatraženo je izdvajanje uzurpiranog dijela iz novoformirane čestice. U slučaju da je na uzurpiranom dijelu izgrađen objekt, onda se predstavnik Općine usuglasio s tim da uzurpirani dio postane dio novoformirane čestice, ali u postupku pred zemljišnoknjižnim povjerenstvom zahtjeva da se Općina Bol upiše kao vlasnik u odgovarajućem suvlasničkom dijelu koji odgovara površini uzurpiranog dijela. Postoji mogućnost da će se s vremenom Općina Bol odrediti unaprijed cijenu otkupa uzurpiranog zemljišta.

---

<sup>74</sup> Vidi Čl. 101. Zakona o cestama: „ (1.) Nerazvrstana cesta je javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalazi. (2) Nerazvrstana cesta se ne može otuđiti iz vlasništva jedinice lokalne samouprave niti se na njoj mogu stjecati stvarna prava, osim prava služnosti i prava građenja radi građenja građevine sukladno odluci izvršnog tijela jedinice lokalne samouprave, pod uvjetom da ne ometaju odvijanje prometa i održavanje nerazvrstane ceste“.

## 11. UVOĐENJE JAVNIH BILJEŽNIKA KAO POVJERENIKA SUDA

Imajući na umu važnost usklađivanja katastra nekretnina i zemljišnih knjiga, ali i dugotrajnost i neučinkovitost postupaka osnivanja i obnove zemljišnih knjiga, Vlada Republike Hrvatske izradila je Nacrt Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama (dalje: NZIDZZK)<sup>75</sup>. Jedna od opsežnijih izmjena odnosi se upravo na postupak osnivanja i obnove zemljišnih knjiga, gdje se po prvi puta uvodi javni bilježnik kao povjerenik suda u postupku osnivanje i obnove zemljišnih knjiga temeljem nove katastarske izmjere.

Člankom 18. NZIDZZK mijenja se postojeći čl. 186. ZZK-a na način da se predviđa mogućnost da predsjednici onih sudova, koji u danom trenutku ne raspolažu dovoljnim brojem službenika za redovno obavljanje poslova mogu odlukom, uz prethodno pribavljeno mišljenje Ministarstva pravosuđa i uprave, povjeriti posao osnivanja ili obnove zemljišnih knjiga javnim bilježnicima. Ideja prethodno navedene izmjene predviđena je zbog usvajanja Višegodišnjeg programa katastarskih izmjera građevinskih područja za desetogodišnje razdoblje. Također novina koja se uvodi jest propisivanje roka u kojem se postupak osnivanja ili obnove mora provest, a koji će odrediti Ministarstvo nadležno za poslove pravosuđa, imajući na umu broj katastarskih čestica za koje se osnivanje ili obnova provode<sup>76</sup>.

Osim javnog bilježnika nacрте budućih zemljišnoknjižnih uložaka mogu sastaviti i javnobilježnički prisjednici, te javnobilježnički savjetnici. Imajući u vidu predstojeće proširenje kruga poslova, Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o javnom bilježništvu<sup>77</sup> povećan je broj javnobilježničkih prisjednika koji mogu biti zaposleni u javnobilježničkom uredu sa dva na tri, kao i javnobilježničkih savjetnika sa jedan na dva.

S prvog čitanja prijedloga Zakona<sup>78</sup> na sjednici Hrvatskog Sabora, održanog 30. lipnja 2022. godine, naglasak je stavljen na primarno zapošljavanje novih državnih službenika u zemljišnoknjižnim odjelima, a povjeravanje poslova javnim bilježnicima tek kao alternativna mogućnost u iznimnim slučajevima kada sudovi i s povećanim brojem službenika ne raspolažu

---

<sup>75</sup> <https://esavjetovanja.gov.hr/ECon/MainScreen?entityId=20203>, (pristupljeno 28.06.2022.).

<sup>76</sup> Čl.17. NZIDZZK kojim se mijenja postojeći čl. 185. ZZK.

<sup>77</sup> Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o javnom bilježništvu, NN 57/2022.

<sup>78</sup> <https://www.youtube.com/watch?v=JJSvQbmKj-8&t=23701s>, (pristupljeno 28.08.2022.).

dovoljnim brojem ljudi. Nacionalnim planom oporavka i otpornosti 2021-2026<sup>79</sup>, prihvaćenim od strane Europske komisije, predviđeno je tri milijuna eura uz sufinanciranje zainteresiranih jedinica lokalne i regionalne samouprave za sređivanje zemljišnoknjižnog stanja, a kao konačan cilj postavljen je 60% sređenih katastarskih čestica u Republici Hrvatskoj do kraja 2026. godine. Predstavnik predlagatelja Zakona najavio je dodatno zapošljavanje 300 državnih službenika, 150 od strane Ministarstva pravosuđa i uprave, te 150 od strane Državne geodetske uprave do 2024. godine, a upravo s namjerom ostvarenja prethodno navedenog cilja. Zapošljavanjem novih službenika ne rješava se instantno problem, obzirom da je riječ o vrlo specifičnim i zahtjevnim poslovima koji iziskuju opsežnu edukaciju svih uključenih. Povrh svega javlja se još jedan problem koji je potrebno riješiti prije novih zapošljavanja, a to je neadekvatnost plaća državnih službenika koje su izuzetno niske i nemotivirajuće pa je prema tome i pronalazak novih kadrova koji bi obavljali tako teške i opsežne poslove gotov nemoguć.

Mišljenja sam kako bi predstojeće izmjene u praksi uistinu mogle dovesti do ubrzanja postupka, obzirom na nedostatak kadra i zatrpanost suda neriješenim zemljišnoknjižnim predmetima. Isprva će trebati neko vrijeme uhodavanja, obzirom da je riječ o vrlo specifičnim postupcima kojima se većina službenika u svom radu nije susrela, ali s vremenom i s pravilnom edukacijom provedba postupka u propisanom roku mogla bi zaživjeti. Smatram da bi Zakonodavac trebao, u slučaju da zemljišnoknjižne uloške sastavlja javni bilježnik, regulirati suradnju između javnog bilježnika i zemljišnoknjižnog odjela suda koji bi trebao obaviještavati javnog bilježnika o svim promjenama provedenim u postojećim zemljišnoknjižnim ulošcima kako bi se stanje raspravljenih nacrtu uložaka moglo održavati do otvaranja zemljišne knjige. Mišljenja sam da bi u budućnosti Zakonodavac kod katastarskih izmjera koje tek slijede mogao propisati da već u prvoj fazi postupka koja se provodi na terenu, uz izvođača radova sudjeluje i predstavnik katastarskog povjerenstva, ali još i bitnije predstavnik zemljišnoknjižnog povjerenstva, koji bi na temelju svog iskustva i znanja već na terenu prikupljao izjave i isprave pozvanih stranka. Na temelju prikupljenih saznanja mogao bi sastaviti podnesak, koji bi bio temelj zemljišnoknjižnom referentu, sudskom savjetniku ili javnom bilježniku za sastavljanje zemljišnoknjižnog uložka. Na taj način postupak osnivanja ili obnove zemljišne knjige mogao bi se provesti na puno učinkovitiji i jeftiniji način.

---

<sup>79</sup> <https://planoporavka.gov.hr/>, (pristupljeno 28.08.2022).

## 12. ZAKLJUČAK

Republika Hrvatska od svog osamostaljenja suočena je s problemom međusobnog usklađivanja katastra nekretnina i zemljišnih knjiga, ali i katastra nekretnina, zemljišnih knjiga sa stvarnim stanjem na terenu. Unatoč važećem zakonodavnom okviru, stanje je daleko od toga da podaci posjedovnice budu izvorni podaci katastra, dok podaci vlastovnice i teretovnice budu izvorni podaci zemljišnih knjiga.

Više je razloga takve neusklađenosti, ali jedan od najvažnijih leži u činjenici sustavnog zanemarivanja zemljišnih knjiga i privatnog vlasništva za vrijeme socijalističke vladavine. S druge strane većina katastarskog operata datira još iz vremena Austro-Ugarske Monarhije, kada su tehničke mogućnosti bile znatno osnovnije od današnjih. Dio tereta pada i na nositelje prava na zemljištima, koji zbog svoje nebrige ili neznanja nisu s vremenom sređivali imovinsko-pravne odnose.

Takvo stanje dviju evidencija predstavlja opasnost pravnoj sigurnosti, usporava pravni promet nekretnina, te uzrokuje dodatne troškove svim sudionicima prometa. Također otežava prostorno planiranje i razvoj, planiranje i provedbu kapitalnih infrastrukturnih projekata, te u konačnici predstavlja prepreku gospodarskom razvoju čitave države. Usklađivanje dviju evidencija pozitivno bi utjecalo i na rad sudova, koji su u ovom trenutku „zatrpani“ neriješenim zemljišnoknjižnim predmetima.

Odgovornost za usklađivanje i ažuriranje dvaju registara leži na državi. Imajući na umu važnost rješavanja ovog problema Državna geodetska uprava zajedno s Ministarstvom pravosuđa pokrenula je niz aktivnosti s ciljem sređivanja i moderniziranja zemljišnoknjižnog sustava. Najznačajniji dio projekta svakako je „Uređena zemlja“ financiran zajmom Svjetske banke, državnim proračunom i sredstvima Europske Unije. Tijekom godina pokrenut je čitav niz novih katastarskih izmjera, financiranih iz sredstava državnog proračuna i lokalnih proračuna jedinica lokalne i regionalne samouprave.

U radu je prikazan važeći zakonodavni okvir za provođenje katastarske izmjere, kao tehničkog preduvjeta za provedbu postupka izlaganja na javni uvid prikupljenih podataka s istodobnom obnovom zemljišne knjige. Poseban naglasak stavljen je na tijek postupka za

katastarsku općinu Bol, kao i probleme s kojima se članovi povjerenstava susreću u svom svakodnevnom radu.

Konačan cilj ovih postupaka jest ostvarivanje izvanknjižnih stvarnih prava upisom u zemljišne knjige, kako bi zemljišne knjige ubuduće zajedno s katastrom prikazivale stvarno stanje na terenu. Cilj jest brisanje fikivnih i formalnih upisa, te upis prava vlasništva na stvarnog vlasnika.

Imajući na umu mogućnosti koje ovi postupci pružaju, stava sam da osnovu uspjeha predstavlja aktivno sudjelovanje svi sudionika postupka, a posebice nositelja prava na zemljištima. U pripremnim radnjama naglasak je potrebno staviti na informiranje građana, kako bi uistinu spoznali priliku koja im se pruža. Njihovo aktivno sudjelovanje započinje omeđivanjem zemljište, te pokazivanjem međa na terenu. Ključno je da korisnici prava ispune svoje zakonom propisane obveze, kako bi se u kasnijem dijelu postupku minimalizirao broj prigovora. Nadalje, privatne i javne isprave podnesene, te izjave dane na raspravi radi sastavljanja novog zemljišnoknjižnog uložka ključ su ispravnog utvrđenja prava vlasništva. Jedino uz takav način rada moguće je i ostvarenje konačna cilja.

Praksa nažalost pokazuje da su postupci izlaganja prikupljenih podataka s istovremenom obnovom zemljišnih knjiga nažalost vrlo dugotrajni. Nedostatak kadra po mom mišljenju definitivno je jedan od uzroka tog problema. Trenutno raspravu za sastavljanje novih zemljišnoknjižnih uložaka mogu provoditi sudski savjetnici, ovlaštene zemljišnoknjižni referenti, te zemljišnoknjižni referenti bez posebnih ovlasti pod nadzorom sudskih savjetnika ili ovlaštenih zemljišnoknjižnih referenata. Mišljenja sam da bi postupak za sastavljanje zemljišnoknjižnih uložaka trebali provoditi zemljišnoknjižni referenti s odgovarajućim iskustvom u radu, koji bi se isključivo bavili obnovom zemljišnih knjiga. Činjenica jest da u zemljišnoknjižnoj administraciji postoji puno veći broj zemljišnoknjižnih referenata, negoli sudskih savjetnika specijaliziranih za zemljišne knjige. Također kontinuitet rasprava, kada ih provode sudski savjetnici uvelike ovisi o rješavanju ostalih predmeta dodjeljenim im u rad godišnjim rasporedom poslova.

Svjesna važnosti sredečnosti zemljišnoknjižnog stanja, ali i problema dugotrajnosti postupka obnove i osnivanja zemljišnih knjiga Vlada Republike Hrvatske izradila je Prijedlog Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama, o kojem se trenutno raspravlja u Hrvatskom Saboru. Jedna od opsežnijih izmjena upravo se odnosi na postupak osnivanja i obnove zemljišnih knjiga, gdje se uvodi mogućnost povjeravanja poslova javnim bilježnicima. Od



dodatnih izmjena valja istaknuti i uvođenje roka u kojem se postupak osnivanja ili obnove zemljišnih knjiga mora provesti, a koji određuje Ministarstvo nadležno za poslove pravosuđa sukladno broju katastarskih čestica za koje se postupak provodi. Mišljenja sam kako bi predstojeće izmjene, imajući na umu cilj izmjena a to jest ubrzavanje postupka, uistinu mogle imati pozitivne učinke s tim da bi naglasak prvenstveno trebao biti na zapošljavanju i educiranje novih državnih službenika, a povjeravanju poslova javnim bilježnicima tek u iznimnim slučajevima.

Naravno, uspješnost Zakonodavca, da ove iznimno dugotrajne i složne postupke provede na što učinkovitiji način, pokazat će se s vremenom i s primjenom propisa u praksi.

## LITERATURA

### *Knjige i članci*

1. Antonić Lj., Projekt sređivanja i digitalizacije zemljišnih knjiga, Arhivski vijesnik, vol 49., br 1., 2006., str. 77-90.
2. Aralica T., Končić A.M., Rukavina Simić A., Primjena Zakona o zemljišnim knjigama, Novi Informator, Zagreb, 2019.
3. Aralica, T., Različita gledišta na postupak osnivanja, obnove i dopunjavanja zemljišnih knjiga, Novi Informator, Zagreb, 2013.
4. Bitanga M., Javoran N., Utjecaj obnove katastra i zemljišne knjige na društvenogospodarski život lokalne zajednice, Četvrti hrvatski kongres o katastru s međunarodnim sudjelovanjem, Zagreb, Hrvatsko geodetsko društvo, 2010., str. 81-91.
5. Boc K., Postupak katastarske izmjere, List studenata Geodetskog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu, str. 49-51.
6. Bulka Z., Pojedinačni ispravni postupak u svjetlu novoga Zakona o zemljišnim knjigama, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, Vol. 41, br. 1, 2020., str. 379-400.
7. Crnić J., Končić A.M., Kontrec D., Osnivanje, obnavljanje, dopunjavanje i preoblikovanje zemljišne knjige, Novi Informator, Zagreb, 2005.
8. Gavella N., Josipović T., Gliha I., Belaj V., Stipković Z., Stvarno pravo, svezak I. i II., Zagreb, Narodne Novine, 2007.
9. Glavaš I., Iskustva sa izlaganja podataka katastarske izmjere na javni uvid, Ekscentar, br.9, 2007., str. 14-17.
10. Golub A., Nova katastarska izmjera i obnova zemljišne knjige za k.o. Reka te osnivanje zemljišne knjige za k.o. Kunovec Breg i Bakovčica, Podravski zbornik 44., Koprivnica, 2018., str. 152-157.
11. Golub A., Obnova zemljišne knjige za katastarsku općinu Legrad, Podravski zbornik 39., Koprivnica, 2013., str. 7–18.
12. Ivković M., Vilus J., Kukuruzović A., Problemi pri izlaganju podataka katastarske izmjere na javni uvid, Treći hrvatski kongres o katastru s međunarodnim sudjelovanjem, Zagreb, Hrvatsko geodetsko društvo, 2005, str. 407-412.
13. Josipović T., Zemljišnoknjižno pravo, Zagreb, Informator, 2001.
14. Josipović, T., Priručnik za pravnu edukaciju iz zemljišnoknjižnog prava, Narodne Novine, Zagreb, 2005.
15. Klarić P., Vedriš M., Građansko pravo, Zagreb, Narodne Novine, , 2012.

16. Končić A. M., Postupak sastavljanja zemljišnoknjižnih uložaka nakon Novele Zakona o zemljišnim knjigama iz 2017., Novi Informator, Zagreb, 2018.
17. Končić, A. M., Istinita i potpuna zemljišna knjiga nakon katastarske izmjere, Novi Informator, Zagreb, 2012.
18. Končić, A.M., Pravni promet nekretnina tijekom postupka osnivanja ili obnove zemljišnih knjiga, Novi Informator, Zagreb, 2011.
19. Kontrec, D., Osnivanje (obnova) zemljišnih knjiga- rad katastarskog i zemljišnoknjižnog povjerenstva (de lege lata, de lege ferenda), u Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, Vol. 29, br. 1, 2008., str. 523-555
20. Kunić N., Izlaganje na javni uvid podataka katastarske izmjere, Geodetski list 4, 2011., str. 341-353.
21. Pešun M., Pešun K., Mikšik J., Katastar kroz povijest, Četvrti hrvatski kongres o katastru s međunarodnim sudjelovanjem, Zagreb, 2010., str. 415-439.
22. Šago D., Uređivanje zemljišnoknjižnog stanja pojedinačnim ispravnim postupkom, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol. 39, br. 1, 2018., str. 575-600.

#### **Pravni izvori**

1. Odluka o katastarskoj izmjeri na području Općine Bol za dio katastarske općine Bol, Narodne novine br. 37/08.
2. Pravilnik o izlaganju na javni uvid elaborata katastarske izmjere ("Narodne novine" br. 59/20.)
3. Pravilnik o katastru zemljišta, Narodne novine" br. 84/07., 148/09., 112/18.
4. Pravilnik o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (zemljišnoknjižni poslovnik) ("Narodne novine" br. 81/97., 109/02., 153/02., 123/02., 14/05., 60/10., 60/10., 55/13., 63/19.)
5. Program državne izmjere i katastra nekretnina za razdoblje 2001.-2005., Narodne novine br. 64/01.
6. Ustav Republike Hrvatske, Narodne novine br. 56/90., 135/97., 08/98., 113/00., 124/00., 28/01., 41/01., 55/01., 76/10., 85/10., 05/14.
7. Zakon o cestama, Narodne novine br. 84/11., 18/13., 22/13., 54/13., 148/13., 92/14., 110/19., 144/21.
8. Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (1999), Narodne novine br. 128/99., 153/05., 142/06., 16/07.
9. Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina, Narodne novine br. 112/18., 39/22.
10. Zakon o gradnji, Narodne novine br. 153/13., 20/17., 39/19., 125/19.

11. Zakon o obavljanju geodetske djelatnosti, Narodne novine br. 25/18.
12. Zakon o općem upravnom postupku, Narodne novine br. 47/09., 110/21.
13. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Narodne novine br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 90/10., 143/12., 94/17. - službeni pročišćeni tekst, 152/14., 81/15. - službeni pročišćeni tekst.
14. Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, Narodne novine br. 69/99., 151/03., 157/03., 100/04., 87/09., 88/10., 61/11., 25/12., 136/12., 157/13., 152/14., 98/15., 102/15., 44/17., 90/18., 32/20., 62/20., 117/21.
15. Zakon o zemljišnim knjigama, Narodne novine br. 63/19.
16. Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o javnom bilježništvu, Narodne Novine br. 57/22.

### **Članci iz novina**

1. Penić Goran. Gruntovnice u kaosu: Opet dramatičan zastoj na zemljišnoknjižnim odjelima Hrvatskih sudova Broj neriješenih predmeta je od 2016. narastao za čak 30 posto. Jutarnji list, 22. siječnja 2020.