

HRVATSKI SABOR

1234

Na temelju članka 89. Ustava Republike Hrvatske, donosim

ODLUKU

O PROGLAŠENJU ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA

Proglašavam Zakon o zemljišnim knjigama, koji je Hrvatski sabor donio na sjednici 14. lipnja 2019.

Klasa: 011-01/19-01/89

Urbroj: 71-06-01/1-19-2

Zagreb, 19. lipnja 2019.

Predsjednica

Republike Hrvatske

Kolinda Grabar-Kitarović, v. r.

ZAKON

O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA

DIO PRVI

OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovim se Zakonom uređuje ustrojstvo, uređenje, vođenje i čuvanje zemljišnih knjiga, određuje predmet i vrste upisa te vođenje zemljišnoknjižnih postupaka.

Članak 2.

Izrazi koji se koriste u ovome Zakonu, a imaju rodno značenje odnose se jednako na muški i ženski rod.

Članak 3.

(1) O pravnom stanju nekretnina na području Republike Hrvatske, mjerodavnom za pravni promet, vode se zemljišne knjige, ako za neka zemljišta nije što posebno određeno.

(2) U zemljišne knjige upisuju se stvarna prava na zemljištima, a i druga prava za koja je to posebnim zakonima određeno.

(3) U zemljišne knjige upisuju se i druge činjenice važne za pravni promet za koje je to posebnim zakonima određeno.

(4) Kad je upis u zemljišne knjige pretpostavka stjecanja, promjene, ograničenja i prestanka prava na zemljištima, određuje se posebnim zakonom.

Članak 4.

(1) Zemljište je u smislu ovoga Zakona dio zemljine površine koji je u katastru označen posebnim brojem i imenom katastarske općine u kojoj leži (katastarska čestica).

(2) Sve što je sa zemljištem trajno povezano na površini ili ispod nje, u pravnom smislu, sastavni je dio zemljišta i dijeli njegovu pravnu sudbinu te se sve odredbe ovoga Zakona utvrđene glede zemljišta odnose i na to, ako ovim Zakonom nije drukčije određeno.

Članak 5.

(1) Zemljišne knjige vodi općinski sud kao sud prvog stupnja (u daljnjem tekstu: zemljišnoknjižni sud).

(2) Mjesno nadležan općinski sud je onaj koji vodi zemljišnu knjigu u kojoj se treba provesti upis.

(3) U sudu se može osnovati jedan ili više odjela koji obavljaju poslove vođenja zemljišnih knjiga.

(4) Odjelom iz stavka 3. ovoga članka rukovodi predsjednik odjela i voditelj odjela, koji je određen godišnjim rasporedom poslova.

(5) O žalbama u zemljišnoknjižnim predmetima odlučuje županijski sud određen posebnim zakonom.

Članak 6.

(1) Zemljišne knjige vode se elektronički, u Zajedničkom informacijskom sustavu zemljišnih knjiga i katastra (u daljnjem tekstu: ZIS).

(2) ZIS je informacijski sustav u kojem se pohranjuju, održavaju i vode svi podaci zemljišnih knjiga i katastra.

(3) Usklađeni podaci zemljišne knjige i katastra vode se u Bazi zemljišnih podataka (u daljnjem tekstu: BZP) unutar ZIS-a.

(4) Sukladno ovom Zakonu, u BZP-u podatke o imenu katastarske općine, broju katastarske čestice, adresi katastarske čestice, obliku, površini, izgrađenosti i načinu uporabe katastarske čestice vodi središnje tijelo državne uprave nadležno za poslove državne izmjere i katastarsa nekretnina (u daljnjem tekstu: tijelo nadležno za katastar), a sudovi vode podatke o nositeljima knjižnih prava, pravnim činjenicama i osobnim odnosima.

Članak 7.

(1) Zemljišna knjiga je javna i može se zahtijevati uvid u zemljišnu knjigu.

(2) Iz zemljišne knjige izdaju se izvaci iz glavne knjige i preslike ili ispisi iz zbirke isprava.

Članak 8.

(1) Izvaci, ispisi i prijepisi iz zemljišne knjige javne su isprave.

(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.

Članak 9.

(1) Republika Hrvatska objektivno odgovara za štetu prouzročenu pogreškama u vođenju zemljišnih knjiga.

(2) Odgovornost Republike Hrvatske za štetu iz stavka 1. ovoga članka isključena je kad je šteta prouzročena neotklonjivim događajem, ali ona postoji ako je šteta prouzročena manom ili nedostatkom računalnoga programa ili zakazivanjem računala.

(3) Odredbama ovoga članka ne dira se u pravila o odgovornosti sudaca i službenika za štetu.

Članak 10.

- (1) Zemljišne knjige temelje se na podacima katastarskog operata odnosno katastarske izmjere.
- (2) Što je ovim Zakonom određeno glede katastra zemljišta odnosno katastra nekretnina, na odgovarajući se način primjenjuje i na druge katastre ako su podaci iz njih mjerodavni za zemljišne knjige.

Članak 11.

- (1) Oznake katastarskih čestica u zemljišnoj knjizi moraju biti sukladne s njihovim oznakama u katastarskom operatu, a osobito moraju biti navedeni katastarski brojevi čestica, njihova površina prema katastru, adresa katastarske čestice, način uporabe, kao i zgrade koje trajno leže na zemljištu ili su ispod njegove površine (izgrađenost zemljišta).
- (2) Ako se razlikuju podaci o broju čestice u zemljišnoj knjizi i katastru, zemljišnoknjižni sud upisat će novi broj katastarske čestice na temelju podataka prijavnog lista koji je pregledalo i potvrdilo tijelo nadležno za katastar.
- (3) Odluke sudova i drugih vlasti o knjižnim pravima moraju sadržavati oznake i podatke o broju i površini katastarske čestice, kao i o katastarskoj općini u kojoj leže, onako kako su ti podaci označeni u zemljišnoj knjizi.
- (4) Do uspostave BZP-a promjena broja katastarske čestice, oblika, površine, načina uporabe ili izgrađenosti zemljišta provodi se u zemljišnoj knjizi na temelju rješenja koje sud donosi po službenoj dužnosti, nakon što mu tijelo nadležno za katastar dostavi prijavni list o toj promjeni u katastru zemljišta.
- (5) Ako se razlikuju podaci u zemljišnoj knjizi i katastru, mjerodavni su za knjižna prava podaci u zemljišnoj knjizi, dok ne budu promijenjeni prema odredbi stavka 4. ovoga članka.

Članak 12.

- (1) O promjenama broja katastarske čestice, oblika, površine, načina uporabe ili izgrađenosti zemljišta tijelo nadležno za provođenje tih promjena u katastru dužno je bez odgađanja elektroničkim putem obavijestiti sud.
- (2) Sudovi dostavom rješenja elektroničkim putem prijavljuju tijelu nadležnom za katastar sve zemljišnoknjižne upise koji utječu na popisno-knjižni dio katastarskog operata kao što su primjerice otpis, pripis, dioba.

DIO DRUGI ZEMLJIŠNE KNJIGE

GLAVA I. SASTAV ZEMLJIŠNE KNJIGE

POGLAVLJE I. OPĆE ODREDBE

Članak 13.

- (1) Zemljišna se knjiga sastoji od glavne knjige i zbirke isprava.
- (2) Za svaku glavnu knjigu vode se potrebni pomoćni popisi određeni ovim Zakonom ili drugim propisom.

Članak 14.

- (1) Ručno vođene glavne knjige radi njihova daljnjeg korištenja prenose se u elektronički oblik i pohranjuju u ZIS.
- (2) Isprave iz ručno vođene zbirke isprava, radi njihova daljnjeg korištenja, na zahtjev se prenose u elektronički oblik i pohranjuju u elektroničku zbirku isprava.
- (3) Ručno vođene glavne knjige zatvorene nakon pohranjivanja u ZIS trajno se čuvaju i pohranjuju u središnjoj arhivi zemljišnih knjiga.

Članak 15.

- (1) Zemljišnoknjižni upisi provode se samo u glavnoj knjizi.

(2) Kad je zakonom određeno da je za stjecanje, prenošenje, ograničenje i ukidanje prava nužan upis u zemljišnu knjigu, ta se pretpostavka ispunjava samo upisom u glavnu knjigu.

(3) Kad se na temelju odluke suda, odluke drugoga tijela, nasljeđivanjem ili na temelju zakona steklo pravo bez upisa u zemljišnu knjigu, stjecatelj je ovlašten ishoditi upis stečenoga prava u glavnu knjigu prema odredbama ovoga Zakona.

Članak 16.

(1) U glavnu knjigu upisuje se bitni sadržaj prava za koja je ovim Zakonom ili drugim zakonom određeno da mogu biti predmet zemljišnoknjižnoga upisa (u daljnjem tekstu: knjižna prava).

(2) Ako se bitni sadržaj knjižnoga prava ne može ukratko izraziti, u glavnoj će se knjizi pozvati na točno označena mjesta u ispravama na kojima se temelji upis, i to s učinkom kao da su upisana u samoj glavnoj knjizi.

POGLAVLJE II. GLAVNA KNJIGA

ODJELJAK A SASTAV GLAVNE KNJIGE

Članak 17.

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

(2) Određivanje područja, granica i imena katastarskih općina uređeno je propisima o katastru, s time da jedna katastarska općina može obuhvaćati samo zemljišta koja se nalaze na području nadležnosti jednoga suda. Zemljišta na području nadležnosti jednoga suda mogu biti podijeljena i na više katastarskih općina.

(3) Ministar nadležan za poslove pravosuđa i čelnik tijela nadležnog za katastar uskladit će odlukom područja, granice i imena katastarskih općina i nadležnosti zemljišnoknjižnih sudova tako da jedna katastarska općina ne bude u nadležnosti dvaju ili više zemljišnoknjižnih sudova, a do donošenja odluke zemljišnoknjižni sud i tijelo nadležno za katastar djelovat će u granicama svoje dotadašnje nadležnosti.

(4) U glavnu knjigu upisuje se opće dobro, ako to zatraži osoba koja na tome ima pravni interes.

Članak 18.

(1) Glavna knjiga sastoji se od zemljišnoknjižnih uložaka.

(2) U zemljišnoknjižni uložak upisuju se:

1. zemljišnoknjižno tijelo i promjene na njemu
2. stvarna i druga knjižna prava glede zemljišnoknjižnoga tijela i promjene tih prava.

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

Članak 19.

(1) U zemljišnoknjižni uložak upisuje se samo jedno zemljišnoknjižno tijelo.

(2) Zemljišnoknjižno tijelo može se sastojati od jedne ili više katastarskih čestica koje se nalaze u istoj katastarskoj općini.

(3) Više katastarskih čestica koje u istoj katastarskoj općini pripadaju istom vlasniku spojiti će se u jedno zemljišnoknjižno tijelo kad to vlasnik zatraži, ako one nisu različito opterećene i ako glede ograničenja vlasništva nema nikakve razlike ili ako se istodobno sa spajanjem uklone sve prepreke koje smetaju spajanju.

(4) Zemljišnoknjižno tijelo pravna je cjelina čiji se sastav može promijeniti samo zemljišnoknjižnim otpisom ili pripisom katastarskih čestica.

(5) Kad se otpišu sva zemljišta upisana u jednom zemljišnoknjižnom ulošku, uložak će se utrnuti i pod tim brojem više se ne može u toj zemljišnoj knjizi otvoriti novi zemljišnoknjižni uložak.

(6) Promjene izgrađenosti katastarskih čestica koje čine zemljišnoknjižno tijelo ne utječu na njegov sastav.

ODJELJAK B
SADRŽAJ ZEMLJIŠNOKNJIŽNOGA ULOŠKA

Članak 20.

(1) Zemljišnoknjižni uložak sadrži posjedovnicu (popisni list, list A), vlastovnicu (vlasnički list, list B) i teretovnicu (teretni list, list C).

(2) Podulošci knjige položenih ugovora su podulošci zemljišnoknjižnog uloška u kojem je upisano zemljište na kojem je izgrađena zgrada glede čijih su posebnih dijelova osnovani podulošci u knjizi položenih ugovora.

(3) Upisi provedeni u podulošcima prije povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora odnose se na suvlasnički dio cijelog zemljišnoknjižnog tijela koji pripada pojedinom suvlasniku s čijim je suvlasničkim dijelom povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine.

(4) Ministar nadležan za poslove pravosuđa pravilnikom će propisati rokove i način povezivanja glavne zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upis vlasništva posebnog dijela nekretnine (u daljnjem tekstu: etažno vlasništvo).

Članak 21.

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

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

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

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

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

(6) Kad je otvoren poduložak knjige položenih ugovora, u posjedovnici uloška u kojem je upisano cijelo zemljište učinit će se vidljivim postojanje i broj poduloška.

Članak 22.

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

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

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

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

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

Članak 23.

Vlasništvo posebnoga dijela nekretnine upisuje se u vlastovnici na suvlasničkom dijelu onoga suvlasnika za kojega je osnovano vlasništvo toga posebnog dijela, uz navođenje na koji se određeni posebni dio nekretnine i sporedne dijelove odnosi. Na zemljišnoknjižnom će se ulošku staviti naznaka – Etažno vlasništvo.

Članak 24.

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

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

(3) Zabrane opterećenja ili otuđenja upisat će se u teretovnicu.

ODJELJAK C

UVID U GLAVNU KNJIGU

Članak 25.

(1) Glavna knjiga elektronički je dostupna.

(2) Uvid u glavnu knjigu ostvaruje se ili neposrednim uvidom ili izdavanjem zemljišnoknjižnog izvataka.

Članak 26.

(1) Uvid u glavnu knjigu može se ostvariti i putem mrežnih stranica ministarstva nadležnog za poslove pravosuđa, ali takav podatak nema svojstvo javne isprave.

(2) Nakon ispunjenja tehničkih uvjeta može se omogućiti povezivanje glavne knjige sa sustavima javnopravnih tijela za potrebe obavljanja poslova iz njihova djelokruga.

Članak 27.

(1) Zemljišnoknjižni izvadak na zahtjev stranke može izdavati svaki sud neovisno o mjesnoj nadležnosti za vođenje zemljišnih knjiga.

(2) Zemljišnoknjižni izvadak na zahtjev stranke mogu izdavati javni bilježnik ili odvjetnik, kao ovlašteni korisnik informacijskog sustava u primjeni u poslovanju suda na način propisan posebnim pravilnikom.

(3) Zemljišnoknjižni izvadak elektroničkim putem mogu ishoditi osobe koje imaju ovlaštenje za pristup putem sustava e-Građani.

Članak 28.

(1) Pravo na pristup i pretraživanje podataka zemljišne knjige za sve katastarske općine po nazivu/imenu nositelja knjižnih prava ili osobnom identifikacijskom broju imaju tijela sudbene vlasti i nadležno državno odvjetništvo kada je to potrebno u pripremi ili vođenju određenog sudskog ili upravnog postupka.

(2) Pravo na pristup i pretraživanje podataka iz stavka 1. ovoga članka ima Ministarstvo financija, Porezna uprava neposredno pri obavljanju poslova iz svoje nadležnosti, a ostala javnopravna tijela na temelju odluke ministra nadležnog za poslove pravosuđa kada im je to potrebno za obavljanje poslova iz njihove nadležnosti.

(3) Pravo na pristup i pretraživanje podataka iz stavka 1. ovoga članka nadležni sud dopustit će za zemljišne knjige koje vodi osobi koja učini vjerojatnim postojanje pravnog interesa.

(4) Način pristupa, ovlasti i odgovornosti osoba iz stavaka 1. i 2. ovoga članka uređuju se pravilnikom koji donosi ministar nadležan za poslove pravosuđa.

POGLAVLJE III.

ZBIRKA ISPRAVA

Članak 29.

(1) Isprave na temelju kojih je dopušten zemljišnoknjižni upis zadržavaju se u zbirci isprava.

(2) Zbirka isprava uređuje se zajednički za sve glavne knjige koje se vode kod jednoga suda.

(3) Uvid u zbirku isprava odnosno zahtjev za ispis i prijepis podnosi se sudu koji vodi zemljišnu knjigu za koju se traži uvid.

Članak 30.

(1) Ministar nadležan za poslove pravosuđa, nakon što se ispune tehnički preduvjeti, donosi odluku da se za sud utvrđen odlukom vodi samo elektronička zbirka isprava.

(2) Elektroničke isprave i u elektronički oblik prenesene isprave na temelju kojih je dopušten zemljišnoknjižni upis pohranjuju se u elektroničku zbirku isprava.

(3) Ovjereni ispisi ili prijepisi isprava iz stavka 2. ovoga članka imaju dokaznu snagu javnih isprava.

POGLAVLJE IV.

ZBIRKA ZEMLJIŠNOKNJIŽNIH RJEŠENJA, KATASTARSKI PLAN I POMOĆNI POPISI

Članak 31.

(1) Rješenja kojima je odlučeno u zemljišnoknjižnim postupcima pohranjuju se u zbirku rješenja.

(2) Zbirka zemljišnoknjižnih rješenja vodi se u elektroničkom obliku, a uređuje se zajednički za sve glavne knjige koje se vode kod jednog suda.

Članak 32.

Za svaku glavnu knjigu koja se temelji na podacima katastarskog operata u službenoj uporabi postoji katastarski plan u ZIS-u.

Članak 33.

(1) Za svaku glavnu knjigu vodi se popis katastarskih čestica i popis njihovih adresa, popis vlasnika i nositelja prava građenja, popis predbilježenih vlasnika te drugi pomoćni popisi određeni ovim Zakonom ili drugim propisom.

(2) Način vođenja pomoćnih popisa iz ovoga članka određuje pravilnikom ministar nadležan za poslove pravosuđa.

GLAVA II.

O KNJIŽNIM UPISIMA

POGLAVLJE I.

O UPISIMA UOPĆE

ODJELJAK A

VRSTA UPISA

Članak 34.

(1) Knjižni su upisi uknjižba, predbilježba i zabilježba.

(2) Uknjižba je upis kojim se knjižna prava stječu, prenose, ograničuju ili prestaju bez posebnog naknadnog opravdanja.

(3) Predbilježba je upis kojim se knjižna prava stječu, prenose, ograničuju ili prestaju samo pod uvjetom naknadnog opravdanja i u opsegu u kojemu naknadno budu opravdana.

(4) Zabilježba je upis kojim se čine vidljivim mjerodavne okolnosti za koje je zakonom određeno da ih se može zabilježiti u zemljišnim knjigama. Zabilježbom se mogu osnivati određeni pravni učinci kad je to predviđeno zakonom.

ODJELJAK B

PREDMET UKNJIŽBE I PREDBILJEŽBE

Članak 35.

(1) U zemljišnu knjigu upisuju se samo pravo vlasništva i ostala stvarna prava na zemljištima, zatim pravo nazadkupa, prvokupa, najma, zakupa, kao i koncesije te ostala prava na zemljištima za koja je to posebnim zakonom dopušteno.

(2) Ograničenja, oročenja i uvjetovanja prava iz ovoga članka upisat će se u zemljišnoj knjizi zabilježbom ograničenja, roka ili uvjeta kojem je pravo podvrgnuto, ako ovim Zakonom nije drukčije određeno.

Članak 36.

(1) Suvlasništvo se upisuje po udjelima koji se određuju s obzirom na cjelinu, a izražavaju se razlomkom.

(2) Vlasništvo određenoga posebnog dijela nekretnine (dalje u tekstu: etažno vlasništvo) upisuje se u vlasničkom listu na suvlasničkom dijelu onoga suvlasnika za kojega je osnovano vlasništvo posebnoga dijela, uz naznaku posebnoga dijela nekretnine i sporednih dijelova na koje se proteže.

(3) Zajedničko (skupno) vlasništvo upisuje se u korist i na ime svih zajedničkih vlasnika, s naznakom da se radi o zajedničkom vlasništvu.

(4) Vlasništvo ograničeno rokom čijim će istekom vlasništvo prijeći na stjecatelja odnosno uvjetom čijim bi se ispunjenjem trebalo to dogoditi upisuje se u korist stjecatelja koji će, nakon što istekne rok ili se ispuni uvjet, postati vlasnik, s time da će se pri upisu točno navesti rok ili uvjet te naznačiti stjecateljevo vlasništvo kao potonje. Upis potonjega vlasništva djeluje kao predbilježba vlasništva, s time da će se taj upis moći opravdati ako istekne rok ili se ispuni uvjet stjecanja.

(5) Ako se pravo vlasništva otuđuje tako da ga stjecatelj stekne uz ograničenje rokom zbog čijega bi isteka ono trebalo prijeći natrag otuđivatelju ili uz ograničenje uvjetom čijim bi se ispunjenjem trebalo to dogoditi, na upis se u svemu primjenjuje odredba stavka 4. ovoga članka, s time da se istodobno s upisom stjecateljeva vlasništva kao prethodnoga upisuje i otuđivateljevo vlasništvo kao potonje.

(6) Ako je utvrđeno da je predmet upisa od posebnog interesa za Republiku Hrvatsku i pod posebnim vlasničkim režimom koji se utvrđuje na zakonom propisan način, upis se provodi na temelju odredbi posebnog zakona.

(7) Ako je jedna osoba upisana u više suvlasničkih udjela na jednoj nekretnini, ti će se udjeli na prijedlog spojiti u jedan udio koji je jednak zbroju svih udjela.

(8) Spajanje suvlasničkih udjela iz stavka 7. ovoga članka neće se dopustiti ako je uspostavljeno etažno vlasništvo, osim ako se radi o spajanju suvlasničkih udjela na istom posebnom dijelu.

(9) Spajanje suvlasničkih udjela iz stavaka 7. i 8. ovoga članka nije dopušteno ako su udjeli različito opterećeni.

Članak 37.

(1) Kod služnosti i stvarnih tereta moraju se sadržaj i opseg prava što detaljnije upisati, ali nije potrebno navesti njihovu novčanu vrijednost.

(2) Ako se želi izvršavanje služnosti ograničiti na određene prostorne granice, te se granice moraju točno odrediti.

(3) U slučaju iz stavka 2. ovoga članka smatra se da su prostorne granice izvršavanja služnosti točno određene ako su ucrtane u nacrtu koji je priložen ispravi na temelju koje se zahtijeva upis.

(4) Ako se osniva pravo služnosti ili stvarni teret uz ograničenje rokom ili uvjetom, to se zabilježuje zajedno s upisom sadržaja toga prava. Naknadno ograničenje već postojećega prava zabilježiti će se.

(5) Ako 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.

Članak 38.

(1) Pravo građenja upisuje se kao posebno zemljišnoknjižno tijelo u posjedovnicu novoga zemljišnoknjižnog uloška, koji se radi toga osniva, uz naznaku broja zemljišnoknjižnoga uloška u kojem je upisano zemljište koje opterećuje. U vlastovnicu novoga uloška upisat će se nositelj prava građenja.

(2) Pravo građenja upisat će se i kao teret zemljišta koje opterećuje, uz naznaku broja zemljišnoknjižnoga uloška u kojem je, u skladu sa stavkom 1. ovoga članka, upisano pravo građenja.

(3) Zgrada, nakon što bude izgrađena, upisat će se kao da je izgrađena na pravu građenja.

(4) Ako se osniva pravo građenja uz ograničenje rokom ili uvjetom, to se zabilježuje zajedno s upisom sadržaja toga prava, a naknadno ograničenje već postojećega prava zabilježiti će se.

Članak 39.

(1) Založno pravo (u daljnjem tekstu: hipoteka) može se upisati kao teret cijeloga zemljišnoknjižnog tijela ili kao teret idealnoga dijela nekoga suvlasnika. Hipoteka se ne može upisati kao teret pojedinih sastavnih dijelova zemljišnoknjižnoga tijela.

(2) Ako se osniva hipoteka na plodovima, to se u zemljišnoj knjizi mora izrijekom navesti.

(3) Prijenos hipotekarne tražbine i stjecanje podzaložnoga prava (nadhipoteka) dopušteni su glede cijele tražbine, kao i pojedinoga dijela tražbine određenoga razlomkom ili iznosom.

(4) Ako se osniva založno pravo uz ograničenje rokom ili uvjetom, to se zabilježuje zajedno s upisom sadržaja toga prava. Naknadno ograničenje već postojećega prava zabilježiti će se.

(5) Odredbe ovoga Zakona o upisu hipoteke na odgovarajući se način primjenjuju glede upisa podzaložnih prava.

Članak 40.

(1) Hipoteka se može upisati samo glede točno određene svote u novcu. Svota može biti određena i u skladu s pravilima o valutnoj ili indeksnoj klauzuli.

(2) Uz tražbinu za koju je ugovoreno da se plaćaju kamate upisuje se i kamatna stopa. Ako su ugovorene zakonske kamate, umjesto kamatne stope upisat će se: zakonska kamata.

(3) Uz tražbinu za koju je ugovoreno plaćanje anuitetima, umjesto kamatne stope upisat će se: anuitetna otplata.

(4) Ako se hipotekom osiguravaju tražbine koje bi mogle nastati iz odobrenoga kredita, preuzetoga posloводства, s naslova jamstva ili naknade štete ili druge tražbine koje bi tek imale nastati nakon nekoga vremena ili nakon ispunjenja nekoga uvjeta, u ispravi na temelju koje se dopušta upis dovoljno je odrediti najviši iznos glavnice koji mogu imati kredit ili odgovornost.

Članak 41.

(1) Hipoteka se može za istu tražbinu upisati nepodijeljeno, kao teret dvaju ili više zemljišnoknjižnih tijela ili hipotekarnih tražbina (u daljnjem tekstu: zajednička ili simultana hipoteka).

(2) Vjerovnik zajedničke hipoteke može slobodno birati hoće li cijelu tražbinu osiguranu zajedničkom hipotekom namirivati iz svih zemljišnoknjižnih tijela koje ona tereti ili samo iz jednoga ili više njih.

(3) Ako su radi namirenja tražbine prodane sve nekretnine opterećene zajedničkom hipotekom u korist te tražbine, iz kupovnine dobivene prodajom svake pojedine nekretnine najprije će se namiriti one tražbine koje imaju raniji prvenstveni red u tom ulošku. Iz ostatka svake pojedine kupovnine namirit će se tražbina osigurana zajedničkom hipotekom razmjerno udjelu ostataka postignutih kupovnina za pojedine prodane nekretnine u zbroju ostataka svih postignutih kupovnina.

(4) Ako su radi namirenja tražbine prodane samo neke od nekretnina opterećenih zajedničkom hipotekom, a ostale su nenamirene tražbine nekih vjerovnika čije su hipoteke bile upisane iza zajedničke hipoteke, u korist tih tražbina ovih hipotekarnih vjerovnika upisat će se po službenoj dužnosti hipoteka na neprodanim nekretninama, i to na onom mjestu koje je u prvenstvenom redu zauzimala zajednička hipoteka, ali ne preko iznosa do kojega bi svaka pojedina nekretnina odgovarala za zajedničku hipoteku s obzirom na razmjer njezine vrijednosti prema ukupnoj vrijednosti svih nekretnina opterećenih zajedničkom hipotekom. Na tom mjestu zadržavaju tako upisane hipoteke svoj dosadašnji međusobni odnos u prvenstvenom redu.

Članak 42.

(1) Hipoteka stečena za određenu tražbinu osigurava ujedno i troškove parnice i ovrhe, ako nije što posebno određeno ili ugovoreno.

(2) Trogodišnji zaostaci kamata, koje vjerovniku pripadaju na osnovi ugovora ili zakona, imaju isti prvenstveni red kao i glavnica.

(3) Trogodišnji zaostali zahtjevi godišnjih renta, doprinosa za uzdržavanje i drugih periodičnih plaćanja imaju isti prvenstveni red kao i samo upisano pravo iz kojega ti zahtjevi proizlaze.

Članak 43.

(1) Upis prava nazadkupa, prvokupa, najma, zakupa i koncesije dopustit će se samo kad je ispravom dokazano i postojanje prava i volja stranaka da se to pravo upiše.

(2) Građevine izgrađene na pravu koncesije upisuju se odgovarajućom primjenom odredbi o pravu građenja.

ODJELJAK C PREDMET ZABILJEŽBE

Članak 44.

Zemljišnoknjižne zabilježbe upisuju se:

– kako bi učinile vidljivim osobne odnose, osobito ograničenja glede upravljanja imovinom (npr. maloljetnost, skrbništvo, produženje roditeljskoga prava, otvaranje stečaja i dr.), kao i druge odnose i činjenice određene zakonom, s učinkom da se nitko ne može pozivati na to da za njih nije znao niti morao znati

– kako bi se ostvarili pravni učinci koje zabilježba proizvodi prema odredbama ovoga ili drugih zakona (zabilježba prvenstvenoga reda, otpisa zemljišta, zajedničke hipoteke, otkaza hipotekarnih tražbina, spora, prisilne dražbe, zabrane otuđenja ili opterećenja, obveze zahtijevanja brisanja hipoteke, pridržaja prvenstvenoga reda, zabilježbe određene prema pravilima o ovrsi i osiguranju i dr.).

ODJELJAK D KNJIŽNI PREDNIK

Članak 45.

Upisi u zemljišnu knjigu dopušteni su samo protiv osobe koja je u trenutku podnošenja prijedloga za upis u toj zemljišnoj knjizi upisana kao vlasnik zemljišta ili nositelj prava, glede kojega se upis zahtijeva, ili koja bar istodobno bude kao takva uknjižena ili predbilježena (u daljnjem tekstu: knjižni prednik).

Članak 46.

(1) Ako su zemljište ili neko knjižno pravo preneseni izvanknjižno na više osoba uzastopno, posljednji stjecatelj može zahtijevati da se knjižni prijenos provede neposredno na njega, ako dokaže neprekinuti niz izvanknjižnih stjecanja od knjižnoga prednika do sebe.

(2) Otudi li se knjižno pravo koje je s ostavitelja nasljeđivanjem prešlo na nasljednika, stjecatelju će se dopustiti upis njegova prava neposredno iza ostavitelja, ako dokaže neprekinuti niz izvanknjižnih stjecanja od ostavitelja kao knjižnoga prednika do sebe.

(3) Ako je hipotekarna tražbina koja je izvanknjižnim putem prešla na drugu osobu prestala, hipotekarni dužnik može zahtijevati brisanje hipoteke bez prethodnoga upisa izvanknjižnoga prijenosa.

Članak 47.

(1) Ako zbog smrti knjižnoga prednika knjižno pravo prijeđe na njegove nasljednike, nasljednikovi vjerovnici mogu ishoditi osiguranje svoje tražbine prema utvrđenom nasljedniku bez prethodnoga upisa nasljednika, s time da će njihove tražbine biti osigurane samo u opsegu u kojemu je to njihov dužnik naslijedio.

(2) Pravilo ovoga članka na odgovarajući se način primjenjuje i kad su zemljišta odnosno knjižna prava zbog dužnikove smrti ostala ošasna.

ODJELJAK E

ISPRAVE

Članak 48.

- (1) Upisi u zemljišnu knjigu dopustit će se samo na temelju isprava sastavljenih u obliku propisanom za njihovu valjanost.
- (2) Za upis knjižnoga prava, njegove promjene, ograničenja ili prestanak mora iz isprave biti vidljiv pravni temelj.

Članak 49.

(1) Upisi u zemljišnu knjigu dopustit će se na temelju isprava koje nemaju očitih nedostataka koji dovode u sumnju njihovu vjerodostojnost. Ako se isprave sastoje od više listova, oni moraju biti tako spojeni da se ne može umetnuti nijedan list.

(2) U ispravama na temelju kojih se zahtijeva upis osoba protiv kojih i u čiju se korist upis zahtijeva, neovisno o tome kada su sastavljene, moraju biti navedene tako da ne postoji opasnost da ih se zamijeni s drugima, a moraju biti navedeni i mjesto, dan, mjesec i godina sastavljanja isprave te osobni identifikaciji brojevi osoba protiv kojih i u čiju se korist upis zahtijeva.

(3) Isprave koje ne sadrže podatke o mjestu i vremenu sastavljanja, ali je na njima izvršena ovjera kod javnog bilježnika smatraju se podobnima za provođenje upisa u smislu stavka 2. ovoga članka.

(4) Upis u zemljišnu knjigu dopustit će se i na temelju elektroničke isprave ako ispunjava uvjete iz stavaka 1. i 2. ovoga članka.

(5) Isprava iz javnog registra izdana putem sustava elektronički vođenog javnog registra smatra se javnom ispravom.

ODJELJAK F

PRVENSTVENI RED

Članak 50.

(1) Prvenstveni red upisa u zemljišnu knjigu utvrđuje se prema trenutku u kojem je zemljišnoknjižnom sudu stigao prijedlog za upis odnosno odluka drugoga suda ili tijela kojom se određuje upis.

(2) Upisi provedeni povodom podnesaka koji su istodobno stigli u istom su prvenstvenom redu, ako nije zakonom što drugo određeno.

Članak 51.

(1) Uknjižbom ili predbilježbom ustupa prvenstva mogu se zamijeniti mjesta koja u prvenstvenom redu imaju pojedina prava uknjižena na istoj nekretnini.

(2) Za ustup prvenstvenog reda iz stavka 1. ovoga članka potreban je pristanak ovlaštenika prava koje stupa natrag i ovlaštenika prava koje stupa naprijed.

(3) Ako je pravo koje stupa natrag hipoteka, potreban je, uz pristanak ovlaštenika iz stavka 2. ovoga članka, i pristanak vlasnika nekretnine.

(4) Ako je pravo koje ustupa prvenstvo opterećeno pravom trećega, onda je, uz pristanak ovlaštenika prava iz stavaka 2. i 3. ovoga članka, potreban i pristanak tog trećega.

(5) Ustupom prvenstvenog reda ne dira se u opseg i prvenstveni red ostalih uknjiženih prava.

Članak 52.

Pravo koje stupa naprijed stječe bez ograničenja mjesto u prvenstvenom redu onoga prava koje stupa natrag, ako ono u zemljišnoj knjizi neposredno dolazi iza njega ili ako na to pristanu svi oni čija su prava upisana između njih.

Članak 53.

(1) Ako je među pravima koja ne dolaze neposredno jedno iza drugoga došlo do ustupa prvenstva bez pristanka ovlaštenika čija su prava upisana između njih, pravo koje stupa naprijed stječe u prvenstvenom redu mjesto prava koje stupa natrag samo u granicama opsega i kakvoće potonjeg.

(2) Ako je pravo koje stupa natrag uvjetno ili s određenim rokom, moći će se tražbina koja stupa naprijed namiriti iz opterećene nekretnine prije ispunjenja uvjeta ili isteka roka samo u onom iznosu koji otpada na nju po njezinu prvobitnom prvenstvenom redu.

(3) Ako kupac na javnoj prodaji bez uračunavanja u kupovninu (najveću ponudu) preuzima pravo koje stupa natrag s njegovim prijašnjim prvenstvenim redom, onda će se pri podjeli kupovnine pravo koje stupa naprijed uzimati u obzir prema svom prvobitnom mjestu u prvenstvenom redu.

Članak 54.

Ostatak prava čiji je dio stupio naprijed dolazi na svom prvobitnom mjestu prije prava koje je stupilo natrag, ako nije što drugo ugovoreno ili određeno zakonom.

Članak 55.

Ako na mjesto jednoga knjižnog prava istodobnim ustupom prvenstva stupi više knjižnih prava, sva ona imaju na mjestu koje im je ustupljeno dotadašnji međusobni redosljed, ako nije što drugo ugovoreno ili određeno.

Članak 56.

Naknadne promjene u postojanju ili opsegu prava koje stupa natrag ne utječu na prvenstveni red prava koje stupa naprijed, ako nije što drugo ugovoreno ili određeno.

POGLAVLJE II.

O UKNJIŽBI

Članak 57.

(1) Uknjižba će se dopustiti samo na temelju javnih isprava ili privatnih isprava na kojima je istinitost potpisa ovjerovljena na način propisan posebnim zakonom.

(2) Ovjerovljivanje inozemnih privatnih isprava uređuje se međunarodnim ugovorima ili zakonom.

(3) Smatrat će se da je potpis osobe koja je kao tijelo pravne osobe raspolagala nekretninom na ispravi propisno ovjerovljen i kad:

- ispravu supotpíše i svoj potpis ovjerovi osoba koja je u trenutku ovjere ovlaštena za potpisivanje takvih isprava
- ispravu supotpíše i svoj potpis ovjerovi osoba koja je u trenutku ovjere ovlaštena za potpisivanje takvih isprava kao tijelo pravne osobe koja je pravni sljednik one pravne osobe koja je raspolagala nekretninom
- ispravu supotpíše nadležno županijsko državno odvjetništvo kad pravna osoba koja je raspolagala nekretninom nema pravnoga sljednika.

(4) Uz ispravu supotpisanu sukladno odredbama iz stavka 3. ovoga članka prilaže se izvadak iz sudskoga registra iz kojega je vidljiva ovlast supotpisatelja, a po potrebi i isprava o pravnom sljedništvu ili njegovu izostanku.

(5) Smatrat će se da je pravna osoba koja je raspolagala nekretninom dopustila upis u korist stjecatelja i kad je izjavu o tome u propisanom obliku dala osoba ovlaštena za supotpis po stavku 3. ovoga članka.

(6) Odredbama iz stavaka 1., 2. i 3. ovoga članka udovoljeno je ako je ovjerovljen potpis one osobe čije se pravo ograničuje, opterećuje, ukida ili prenosi na drugu osobu.

Članak 58.

(1) Ako se uknjižba predlaže na temelju privatnih isprava potpisanih po opunomoćeniku, istinitost potpisa opunomoćenika mora biti ovjerena sukladno članku 57. ovoga Zakona.

(2) Uknjižba će se dopustiti samo na temelju privatnih isprava iz stavka 1. ovoga članka, kad se prijedlogu priloži:

– punomoć koja je opunomoćeniku izdana upravo za taj posao (posebna punomoć) ili
– općom punomoći ili punomoći izdanom za tu vrstu poslova (generična punomoć) koja u trenutku sastavljanja isprave nije starija od jedne godine.

(3) Uknjižba će se dopustiti samo na temelju punomoći iz stavka 2. ovoga članka, ako je istinitost potpisa opunomoćitelja na punomoći ovjerovljena sukladno članku 57. ovoga Zakona.

Članak 59.

(1) Privatne isprave na temelju kojih se dopušta uknjižba trebaju, uza sve ono što je propisano ovim Zakonom ili posebnim zakonom, sadržavati i:

a) točnu oznaku zemljišta ili prava glede kojega se uknjižba zahtijeva

b) izričitu izjavu onoga čije se pravo ograničava, opterećuje, ukida ili prenosi na drugu osobu da pristaje na uknjižbu. Ta se izjava može dati i u posebnoj ispravi, ali u takvim slučajevima isprava mora sadržavati sve ono što se zahtijeva za uknjižbu.

(2) Onaj čije se pravo ograničava, opterećuje, ukida ili prenosi na drugu osobu može pristanak za uknjižbu dati uvjetno ili oročeno izričitom izjavom u ispravi.

Članak 60.

(1) Javne isprave na temelju kojih se može dopustiti uknjižba jesu:

a) isprave koje su o pravnim poslovima sastavili nadležno tijelo ili javni bilježnik u granicama svoje ovlasti i u propisanom obliku, ako sadrže sve što se zahtijeva i za uknjižbu na temelju privatnih isprava

b) odluke suda ili drugoga nadležnog tijela odnosno pred njima sklopljene nagodbe koje se prema propisima o ovrsci smatraju ovršnim ispravama ili koje se prema propisima o upravnom postupku smatraju izvršnim rješenjima prikladnim za upis prava u zemljišnu knjigu, ako sadrže točnu oznaku zemljišta ili prava na koje se odnosi upis.

(2) Uknjižba na temelju inozemnih isprava, koje se smatraju javnim ispravama u mjestu gdje su sastavljene, dopustit će se na temelju posebnih propisa.

POGLAVLJE III.

O PREDBILJEŽBI

ODJELJAK A

DOPUSTIVOST PREDBILJEŽBE

Članak 61.

(1) Ako isprava na temelju koje se zahtijeva upis ne odgovara svim posebnim pretpostavkama za uknjižbu (članci 57., 58., 59. i 60. ovoga Zakona), ali ispunjava opće pretpostavke za zemljišnoknjižni upis (članci 48. i 49. ovoga Zakona), na temelju te isprave dopustit će se predbilježba, ako ju je moguće provesti.

(2) Ako je pristanak za uknjižbu dan uvjetno ili oročeno, dopustit će se predbilježba.

Članak 62.

(1) Predbilježba založnoga prava dopustit će se samo kad su dovoljno određeni i ispravom dokazani i tražbina i pravna osnova založnoga prava.

(2) Ako je u sudu položen iznos hipotekarnoga duga koji se vjerovniku ne može odmah isplatiti ili koji je on dužan ustupiti trećoj osobi koja je dug ispunila, dopustit će se predbilježba radi brisanja ili prijenosa tražbine na platca, ako se ispravom dokaže da je iznos položen sudu.

Članak 63.

Predbilježba prava nazadkupa, prvokupa, najma i zakupa dopustit će se samo kad je ispravom dokazano i postojanje prava i volja stranaka da se to pravo upiše.

Članak 64.

Javne isprave na temelju kojih se može dopustiti predbilježba jesu:

- a) neovršne pravomoćne domaće sudske odluke kojima se stvarno pravo bezuvjetno utvrđuje ili dosuđuje ili se bezuvjetno odbija
- b) odluke domaćih sudova odnosno s njima izjednačenih odluka drugih tijela vlasti kojima se predbilježba određuje kao mjera osiguranja
- c) ostale javne isprave određene posebnim zakonom.

ODJELJAK B OPRAVDANJE PREDBILJEŽBE

Članak 65.

Predbilježba djeluje dok ne bude opravdana ili izbrisana. Opravdanjem se predbilježba pretvara u uknjižbu, s učinkom od časa kad je prijedlog za predbilježbu bio podnesen.

Članak 66.

(1) Predbilježba se opravdava:

- a) na temelju isprave prikladne za uknjižbu, kojom se otklanja nedostatak zbog kojeg nije bila dopuštena uknjižba
- b) na temelju potvrde o ovršnosti odluke suda ili drugoga tijela vlasti
- c) na temelju pravomoćne presude kojom je predbilježba opravdana
- d) javnom ili javno ovjеровljenom ispravom kojom se dokazuje da je ostvaren uvjet kojim je bio uvjetovan pristanak za uknjižbu odnosno da je istekao rok.

(2) Predbilježba koja je odlukom suda ili drugog nadležnog tijela određena kao mjera osiguranja ne opravdava se prema odredbama ovoga odjeljka, već se na nju primjenjuju pravila posebnog propisa kojim se uređuje predbilježba kao mjera osiguranja.

Članak 67.

(1) Tužbu radi opravdanja predbilježbe osoba u čiju je korist predbilježba dopuštena može podnijeti u roku od 15 dana od dana dostave rješenja kojim je predbilježba dopuštena. Zemljišnoknjižni sud će na zahtjev svojim rješenjem produžiti taj rok ako postoji opravdani razlog, s tim da će se u rješenju točno naznačiti za koliko se rok produljuje.

(2) U parnici radi opravdanja predbilježbe na tužitelju leži teret dokaza pravnoga temelja stjecanja knjižnoga prava, a glede predbilježenoga založnog prava teret dokaza da postoji valjana tražbina u određenom opsegu te pravni temelj stjecanja založnog prava.

(3) Tuženik može tužitelju staviti sve svoje prigovore protiv postojanja knjižnoga prava, pa i ako protiv rješenja kojim je predbilježba bila dopuštena nije podnio žalbu ili ju je podnio bez uspjeha.

Članak 68.

(1) Zemljišnoknjižni sud dopustit će brisanje predbilježbe na temelju isprave o odreknuću predbilježenog knjižnog prava koja ispunjava sve opće i posebne pretpostavke propisane ovim Zakonom.

(2) Prijedlog za brisanje predbilježbe odbit će se kad nije priložena isprava iz stavka 1. ovoga članka, a iz spisa kojim je dopušten upis predbilježbe vidljivo je da je tužba za opravdanje na vrijeme podnesena ili da rok za opravdanje još teče.

(3) Ako sud utvrdi da nisu ispunjene pretpostavke iz stavka 2. ovoga članka, u kratkom roku održat će ročište na kojem će dopustiti brisanje predbilježbe, ako osoba u čiju je korist predbilježba dopuštena ne dokaže da rok za opravdanje još teče ili da je podnijela tužbu na vrijeme.

(4) Tužba radi opravdanja predbilježbe smatrat će se pravodobno podnesenom i nakon isteka roka, ako je podnesena prije podnošenja prijedloga za brisanje predbilježbe ili bar isti dan kad je prijedlog zaprimljen na zemljišnoknjižnom sudu.

Članak 69.

Ako zemljišnoknjižni sud odluči da je predbilježba opravdana, na prijedlog stranke zabilježiti će opravdanje predbilježbe.

Članak 70.

(1) Sud će odbiti predbilježbu prava koje se zahtijeva na temelju iste isprave na temelju koje je predbilježba bila upisana, ali je izbrisana na temelju pravomoćne odluke kojom je utvrđeno da tužitelju ne pripada predbilježeno pravo ili predbilježba nije opravdana ili se osoba u čiju je korist predbilježba bila dopuštena odrekla predbilježenoga prava.

(2) Ako se, protivno stavku 1. ovoga članka, dopusti nova predbilježba, na prijedlog će se izbrisati.

Članak 71.

(1) Ako je predbilježba izbrisana samo zato što tužba za opravdanje nije bila podnesena na vrijeme, ipak se može zahtijevati nova predbilježba, ali će ta predbilježba proizvoditi pravni učinak tek od trenutka podnošenja novoga prijedloga.

(2) Vlasnik zemljišta ili nositelj knjižnoga prava može tužbom zahtijevati da se utvrdi nepostojanje predbilježenog prava, a u slučaju povoljne odluke da se zabilježbom te odluke spriječi ponovno dopuštenje predbilježbe.

(3) Zabilježba iz stavka 2. brisat će se na zahtjev vlasnika zemljišta ili nositelja knjižnog prava ili istodobno s prijenosom vlasništva ili drugoga knjižnog prava.

Članak 72.

(1) Ako je predbilježba dopuštena protiv onoga koji je uknjižen kao vlasnik zemljišta, mogu se dopustiti daljnji upisi, i protiv uknjiženoga i protiv predbilježenoga vlasnika.

(2) Bude li predbilježba opravdana, s upisom opravdanja po službenoj će se dužnosti izbrisati svi oni upisi koji su protiv uknjiženoga vlasnika bili dopušteni nakon časa kad je stigao prijedlog na temelju kojega je pravo vlasništva bilo predbilježeno.

(3) Bude li predbilježba prava vlasništva izbrisana, po službenoj će se dužnosti istodobno izbrisati svi upisi koji su dopušteni u svezi s tom predbilježbom.

(4) Odredbe ovoga članka na odgovarajući će se način primijeniti i kad je protiv založnoga vjerovnika bio predbilježen prijenos njegove tražbine na drugu osobu.

Članak 73.

(1) Ako je brisanje knjižnoga prava samo predbilježeno, glede toga prava mogu biti dopušteni daljnji upisi, npr. podzaložnih prava ili ustupa, ali će njihova pravna sudbina ovisiti o tome hoće li predbilježba brisanja biti opravdana ili ne.

(2) Kad se opravda predbilježba iz ovoga članka, s upisom opravdanja izbrisat će se po službenoj dužnosti svi oni upisi koji su glede sada izbrisanoga prava u međuvremenu bili dopušteni.

Članak 74.

(1) Ako na hipotekarnoj tražbini u vrijeme kad se zahtijeva njezino brisanje još postoje podzaložna prava, brisanje tražbine može se dopustiti samo s tim da će pravni učinak brisanja glede podzaložnih prava nastupiti tek onda kad podzaložna prava budu izbrisana, osim ako ovim Zakonom nije drukčije određeno.

(2) Daljnji upisi na ovu hipotekarnu tražbinu ne mogu se više dopustiti nakon što se uknjiži brisanje. Bude li brisanje hipotekarne tražbine samo predbilježeno, na nju se mogu provoditi daljnji upisi, ali samo s pravnim učinkom koji će ovisiti o sudbini predbilježbe.

POGLAVLJE IV. O ZABILJEŽBI

Članak 75.

(1) Zabilježbe se mogu odrediti kad je to predviđeno ovim Zakonom ili drugim zakonom.

(2) Kad zakon predviđa mogućnost zabilježbe, nju na prijedlog ovlaštene osobe, suda ili drugoga nadležnog tijela rješenjem određuje zemljišnoknjižni sud, ako nije što posebno određeno.

ODJELJAK A
ZABILJEŽBA OSOBNIH ODNOSA

Članak 76.

Zabilježbe osobnih odnosa predviđene zakonom, kao i brisanje takvih zabilježaba provode se na prijedlog sudionika, njihovih zakonskih zastupnika ili nadležnih sudova ili drugih nadležnih tijela, a na temelju isprava kojima se dokazuje postojanje osobnoga odnosa čija se zabilježba odnosno čiji se prestanak zahtijeva.

ODJELJAK B
ZABILJEŽBA PRVENSTVENOGA REDA

Članak 77.

(1) Vlasnik je ovlašten zahtijevati zabilježbu da namjerava svoje zemljište otuđiti ili osnovati založno pravo, kako bi njome osnovao prvenstveni red za ona prava koja će se upisati na temelju tih poslova. Zabilježbom se stvara prvenstveni red od trenutka kad je zemljišnoknjižni sud zaprimio prijedlog za upis.

(2) Zabilježba prvenstvenoga reda moguća je i za založno pravo za osiguranje tražbine uz naznaku najvišega iznosa do kojega bi tim založnim pravom bila osigurana.

(3) Isprava na temelju koje treba upisati prava koja proizlaze iz otuđenja ili osnivanja založnoga prava može biti sastavljena prije ili poslije podnošenja prijedloga za zabilježbu prvenstvenoga reda.

Članak 78.

(1) Zabilježba prvenstvenoga reda dopustit će se samo ako bi po stanju zemljišne knjige bila dopuštena uknjižba ili brisanje onoga prava koje se treba upisati odnosno brisati i ako je na prijedlogu za zabilježbu istinitost potpisa ovjerovljena na propisani način.

(2) Odluka kojom se udovoljava prijedlogu za zabilježbu prvenstvenog reda izdaje se samo u jednom otpravku na kojem se potvrđuje da je zabilježba izvršena i otprema se isključivo pisanim putem.

Članak 79.

(1) Zabilježbe prvenstvenog reda gube učinak istekom roka od godine dana od dana provedbe upisa u zemljišnoj knjizi.

(2) U odluci kojom se udovoljava prijedlogu naznačit će se dan kojim završava rok.

Članak 80.

(1) Prijedlog za upis ili brisanje prava za koje je prvenstveni red zabilježen mora se, zajedno s otpravkom rješenja kojim je zabilježba bila dopuštena, podnijeti u roku propisanom člankom 79. ovoga Zakona.

(2) Kad se na temelju prijedloga iz stavka 1. ovoga članka dopusti uknjižba ili predbilježba, upis ima prvenstveni red zabilježbe.

(3) Upis koji je proveden na temelju prijedloga iz stavka 1. ovoga članka zabilježbit će se na otpravku iz članka 78. stavka 2. ovoga Zakona, koji će se otpremiti zajedno s rješenjem o upisu.

(4) Upis sa zabilježenim prvenstvenim redom može se dopustiti i kad su zemljište ili hipotekarna tražbina preneseni na trećeg ili su opterećeni nakon što je podnesen prijedlog za zabilježbu prvenstvenog reda.

(5) Ako se nad vlasnikom zemljišta ili hipotekarnim vjerovnikom pokrene stečajni postupak prije nego što se zaprimi prijedlog, upis za koji je bio zabilježen prvenstveni red dopustit će se samo ako je isprava o poslu već bila sastavljena prije dana otvaranja stečajnog postupka, a dan sastavljanja isprave dokazan je javnom ovjerom.

Članak 81.

(1) Odlukom kojom se dopušta upis u prvenstvenom redu zabilježbe briše se zabilježba prvenstvenog reda.

(2) Ako se dopusti uknjižba otuđenja zemljišta, hipoteke ili brisanja tražbine u zabilježenom prvenstvenom redu, na prijedlog stranke u čiju je korist dopuštena uknjižba, naredit će se i brisanje onih upisa koji su dopušteni glede ovog zemljišta ili ove tražbine poslije podnošenja prijedloga za zabilježbu.

(3) Prijedlog za brisanje upisa iz stavka 2. ovoga članka mora se podnijeti u roku od 15 dana od dana kad je postalo pravomoćno rješenje kojim je dopuštena uknjižba u zabilježenom prvenstvenom redu.

Članak 82.

(1) Ako se prijedlog za upis ne podnese u zakonom propisanom roku ili ako do kraja toga roka ne bude iscrpljen iznos glede kojega je bila provedena zabilježba prvenstvenoga reda, zabilježba gubi učinak i bit će izbrisana po službenoj dužnosti.

(2) Prije isteka zakonskog roka brisanje zabilježbe može se dopustiti samo ako se podnese opravak odluke o dopuštenju zabilježbe. Na tom će se opravku zabilježiti brisanje i on će se vratiti stranki uz opravak rješenja o brisanju.

ODJELJAK C

ZABILJEŽBA OTKAZA I HIPOTEKARNE TUŽBE

Članak 83.

(1) Zabilježba otkaza hipotekarne tražbine dopustit će se rješenjem na prijedlog vjerovnika koji je otkaz dao svom dužniku upisanom kao vlasnik opterećene nekretnine, ako je taj otkaz dao u obliku javne isprave.

(2) Zabilježba hipotekarne tužbe dopustit će se rješenjem na prijedlog vjerovnika koji je podignuo hipotekarnu tužbu protiv osobe upisane kao vlasnik opterećene nekretnine, ako je dokazano da je sudu podnesena hipotekarna tužba.

(3) Zabilježbu hipotekarne tužbe može na prijedlog vjerovnika rješenjem dopustiti i drugi sud.

Članak 84.

Zabilježba iz članka 83. ovoga Zakona ima za posljedicu da otkaz ili tužba djeluju i protiv svakog kasnijeg vlasnika založene nekretnine, pa će se ovrha namirenjem iz nekretnine moći neposredno provesti bez obzira na to tko je u međuvremenu postao njezinim vlasnikom.

Članak 85.

(1) Ako hipotekarna tužba bude pravomoćno odbijena ili odbačena, na prijedlog stranke izbrisat će se zabilježba hipotekarne tužbe.

(2) Zabilježba hipotekarne tužbe izbrisat će se po službenoj dužnosti s brisanjem hipotekarne tražbine.

ODJELJAK D

ZABILJEŽBA SPORA

Članak 86.

(1) Zabilježba spora je upis kojim se čini vidljivim da se glede knjižnoga prava vodi pred sudom ili drugim nadležnim tijelom postupak čiji bi ishod mogao utjecati na uknjižbu, pripadanje, postojanje, opseg, sadržaj ili opterećenje toga prava.

(2) Zabilježba spora ima učinak da pravomoćna odluka donesena povodom tužbe djeluje i protiv onih osoba koje su stekle knjižna prava nakon što je prijedlog za zabilježbu spora zaprimljen kod zemljišnoknjižnog suda. Isto vrijedi i kad je zabilježbom spora učinjeno vidljivim da se vodi postupak pred drugim nadležnim tijelom o čijem ishodu ovisi knjižno pravo.

(3) Kad je zabilježeni spor dovršen odlukom po kojoj stranki pripada pravo, dosuđeno pravo dobiva ono mjesto u prvenstvenom redu koje mu je bilo osigurano zabilježbom spora.

Članak 87.

(1) Zabilježbu spora može zahtijevati svaka stranka u postupku iz članka 86. stavka 1. ovoga Zakona, kao i svaka druga osoba koja je sudionik postupka, a ima pravni interes, ako dokaže da se taj postupak vodi. Zabilježbu spora može rješenjem dopustiti sud koji provodi upis, kao i drugi sud pred kojim se vodi postupak čija se zabilježba zahtijeva.

(2) Zabilježbu spora kojom se čini vidljivim da se pred drugim nadležnim tijelom vodi postupak iz članka 86. stavka 1. ovoga Zakona može zahtijevati svaki sudionik postupka koji ima pravni interes, ako dokaže da se taj postupak vodi. Zabilježbu može na prijedlog rješenjem dopustiti zemljišnoknjižni sud, a po službenoj je dužnosti može rješenjem narediti i tijelo pred kojim se vodi postupak.

(3) Zabilježba spora dopustit će se ako se dokaže da se vodi postupak iz članka 86. stavka 1. ovoga Zakona, osim ako je zakonom predviđena mogućnost zabilježbe spora i prije pokretanja takva postupka.

Članak 88.

(1) Ako nakon provedene zabilježbe tužitelj odustane od tužbe ili je njegov tužbeni zahtjev odbijen ili odbačen pravomoćnom odlukom odnosno ako je prijedlog konačno odbijen ili je obustavljen postupak zbog kojega je zabilježba bila određena, na prijedlog će se odrediti brisanje zabilježbe. Isto vrijedi i kad je zabilježba određena time da će se postupak pokrenuti u određenom roku, a postupak nije pokrenut u tom roku.

(2) Ako je postupak zbog kojega je provedena zabilježba dovršen ovršnom odlukom na temelju koje bi bio promijenjen upis glede kojega je zabilježba provedena, ta će se odluka izvršiti tako da će se dopustiti upis promjene na onaj način i u onom opsegu kako je to odlučeno. Istodobno će se narediti brisanje i zabilježbe spora i svih onih upisa koji su zatraženi nakon što je prijedlog za zabilježbu spora stigao zemljišnoknjižnom sudu, ako su u suprotnosti s novim upisom.

(3) Brisanje zabilježbe spora može zahtijevati podnositelj prijedloga za zabilježbu spora i prije ispunjenja uvjeta iz stavka 1. ovoga članka. Prijedlogu će se udovoljiti ako je na prijedlogu za brisanje zabilježbe istinitost potpisa ovjerovljena na propisan način.

Članak 89.

(1) Zabilježba spora briše se po službenoj dužnosti nakon isteka roka od deset godina od trenutka kad je bila dopuštena.

(2) Ako se prije isteka roka iz stavka 1. ovoga članka dokaže da zabilježeni spor nije pravomoćno, odnosno konačno dovršen, na prijedlog će se obnoviti zabilježba s istim prvenstvenim redom, a rok od deset godina tada će se računati od trenutka njezine obnove.

(3) Brisanje zabilježbe spora ne sprječava novu zabilježbu toga spora, ali ta dobiva ono mjesto u prvenstvenom redu koje joj pripada prema trenutku kad bude podnesen prijedlog za novu zabilježbu istoga spora.

ODJELJAK E

ZABILJEŽBA POKRETANJA POSTUPKA

Članak 90.

(1) Zabilježba pokretanja postupka je upis kojim se čini vidljivim da je pred sudom ili upravnim tijelom pokrenut postupak u kojem bi se mogao odrediti upis u zemljišne knjige, a za koji se ne može upisati zabilježba spora.

(2) Zabilježba iz stavka 1. ovoga članka dopustit će se na temelju prijedloga stranke uz koji je priložen dokaz da je postupak pokrenut. Upis zabilježbe iz stavka 1. ovoga članka može narediti po službenoj dužnosti i drugi sud ili tijelo pred kojim je postupak pokrenut.

(3) Zabilježba pokretanja postupka iz stavka 1. ovoga članka ima učinak da odluka donesena pred drugim sudom ili tijelom povodom pokrenutog postupka djeluje i protiv onih osoba koje su stekle knjižna prava nakon što je prijedlog za zabilježbu pokretanja postupka stigao u zemljišnoknjižni sud.

(4) Kad je u postupku na koji se odnosi zabilježba odlučeno o provedbi određenog upisa, taj upis dobiva ono mjesto u prvenstvenom redu koje mu je bilo osigurano zabilježbom pokrenutog postupka.

(5) Na brisanje zabilježbe pokrenutog postupka primjenjuju se odredbe članaka 88. i 89. ovoga Zakona.

ODJELJAK F

ZABILJEŽBA TUŽBE RADI POBIJANJA DUŽNIKOVIH PRAVNIH RADNJI

Članak 91.

(1) Osoba koja je sukladno propisima o obveznim odnosima ovlaštena pobijati pravnu radnju svoga dužnika može, kad pobija tužbom, zahtijevati zabilježbu te tužbe u zemljišnoknjižne uloške u kojima je radi ostvarenja tužbenoga zahtjeva potreban zemljišnoknjižni upis.

(2) Zabilježba tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji ima učinak da pravomoćna presuda donesena povodom tužbe djeluje i protiv svih kasnijih nositelja knjižnoga prava, pa će se ovrha moći neposredno provesti bez obzira na to tko je u međuvremenu postao nositelj knjižnoga prava.

Članak 92.

(1) Zabilježba tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji dopustit će se rješenjem na prijedlog vjerovnika koji je tu tužbu podnio, ako je dokazano da je tužba podnesena sudu.

(2) Zabilježbu tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji može na prijedlog vjerovnika dopustiti rješenjem i drugi sud.

(3) Zabilježba tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji izbrisat će se na prijedlog, ako ta tužba bude pravomoćno odbijena ili odbačena.

(4) Na zabilježbu tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji na odgovarajući se način primjenjuju odredbe članka 89. ovoga Zakona o brisanju i obnavljanju zabilježbe spora.

ODJELJAK G

ZABILJEŽBA IZVANREDNOG PRAVNOG LIJEKA

Članak 93.

(1) Zabilježba izvanrednog pravnog lijeka je zabilježba kojom se osigurava prvenstveni red za uspostavu zemljišnoknjižnog stanja kakvo je bilo prije uknjižbe, a koja je provedena na temelju pravomoćne odluke koja se tim izvanrednim pravnim lijekom pobija.

(2) Prijedlog za zabilježbu iz stavka 1. ovoga članka može se podnijeti prije ili nakon podnošenja izvanrednog pravnog lijeka, a u roku za podnošenje prigovora odnosno žalbe protiv zemljišnoknjižnog rješenja koje je doneseno na temelju odluke koja se izvanrednim pravnim lijekom pobija.

(3) Prijedlogu za upis zabilježbe iz stavka 1. sud će udovoljiti ako predlagatelj u roku od 30 dana od dana podnošenja prijedloga dostavi dokaz da je podnesen izvanredni pravni lijek, u protivnom će prijedlog odbaciti.

(4) Zabilježba iz stavka 1. ovoga članka nije zapreka za provođenje daljnjih zemljišnoknjižnih upisa.

(5) Na zabilježbu izvanrednog pravnog lijeka na odgovarajući se način primjenjuju odredbe članaka 86. do 89. ovoga Zakona o zabilježbi spora.

ODJELJAK H

ZABILJEŽBA IMENOVANJA ILI OPOZIVA UPRAVITELJA

Članak 94.

(1) Zabilježba imenovanja zajedničkoga upravitelja dopustit će se na zahtjev bilo kojega suvlasnika odnosno zajedničkoga vlasnika na temelju isprave iz koje proizlazi suglasna volja svih suvlasnika odnosno zajedničkih vlasnika.

(2) Zabilježba imenovanja zajedničkoga upravitelja dopustit će se na zahtjev bilo kojega suvlasnika odnosno zajedničkoga vlasnika na temelju ovršne sudske odluke o postavljanju zajedničkoga upravitelja.

(3) Zabilježba upravitelja dopustit će se na zahtjev vjerovnika u čiju je korist osnovana hipoteka na plodovima, a na temelju isprave kojom su se dužnik i vjerovnik sporazumjeli da se umjesto vjerovniku upravljanje, radi namirenja tražbine iz plodova, prepušta određenoj osobi kao upravitelju.

(4) Zabilježba prisilne uprave i upravitelja dopustit će se na temelju ovršne odluke kojom je uspostavljena, a na prijedlog zainteresirane osobe. Učinak ove zabilježbe jest da se dopuštena prisilna uprava može provesti protiv svakoga koji poslije stekne nekretninu.

(5) Odredbe stavaka 1. do 4. ovoga članka na odgovarajući se način primjenjuju i na zabilježbu opoziva ili promjene upravitelja te prestanka prisilne uprave.

ODJELJAK I
ZABILJEŽBA ODBIJANJA ODNOSNO
ODBACIVANJA OVRHE

Članak 95.

(1) Kad sud odbije ili odbaci prijedlog da se odobri ovrha na nekretnini radi naplate tražbine za koju nije bila upisana hipoteka, sud koji je odbio ili odbacio prijedlog naredit će po službenoj dužnosti zabilježbu odbijenoga odnosno odbačenoga prijedloga.

(2) Učinak zabilježbe iz stavka 1. ovoga članka je da će ako povodom žalbe ovršni prijedlog bude usvojen, ta tražbina prilikom namirivanja imati ono mjesto u prvenstvenom redu koje joj je zabilježbom osigurano.

(3) Zabilježba iz stavka 1. ovoga članka izbrisat će se po službenoj dužnosti kad rješenje o odbijanju odnosno odbačaju postane pravomoćno odnosno kad umjesto te zabilježbe bude zabilježeno rješenje o ovrsi s tim prvenstvenim redom.

ODJELJAK J
ZABILJEŽBA DOSUDE

Članak 96.

(1) Sud koji u ovršnom postupku donese odluku o dosudi naredit će po službenoj dužnosti da se dosuda zabilježi u zemljišnoj knjizi.

(2) Nakon zabilježbe dosude prava će se moći steći daljnjim upisima protiv dosadašnjega vlasnika samo uz uvjet da dosuda izgubi učinak.

(3) Kad na temelju pravomoćnog rješenja o dosudi i potvrde ovršnog suda da je kupac položio kupovninu bude upisano pravo u njegovu korist, na prijedlog će se izbrisati svi upisi koji su bili provedeni protiv dotadašnjeg vlasnika nakon zabilježbe dosude, kao i svi daljnji upisi koji su učinjeni s obzirom na njih.

DIO TREĆI
POSTUPAK U ZEMLJIŠNOKNJIŽNIM STVARIMA

GLAVA I.
OPĆE ODREDBE

Članak 97.

(1) Upise u zemljišnu knjigu rješenjem određuje i provodi mjesno nadležan zemljišnoknjižni sud.

(2) Zemljišnoknjižni postupci su hitni postupci.

Članak 98.

(1) Zemljišnoknjižni upisi provode su u redovitom ili posebnom zemljišnoknjižnom postupku.

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

Članak 99.

(1) Zemljišnoknjižni sud postupi prema pravilima ovoga Zakona.

(2) Ako ovim Zakonom nije drugačije određeno, zemljišnoknjižni sud postupi prema pravilima izvanparničnog postupka, a podredno parničnog postupka.

(3) U zemljišnoknjižnim postupcima svaka stranka snosi svoje troškove.

Članak 100.

Zemljišnoknjižni sud odlučuje bez rasprave i saslušanja stranaka, osim u slučajevima kada je ovim Zakonom određeno.

Članak 101.

- (1) Zemljišnoknjižni postupak pokreće se na prijedlog stranaka ili nadležnog tijela te po službenoj dužnosti.
- (2) Sud može preporučiti strankama i nadležnom tijelu da zahtijevaju neki upis, ako smatra da bi on bio svrhovit.

Članak 102.

Ako ovim Zakonom nije što posebno određeno, rokovi određeni ovim Zakonom ne mogu se produžiti, niti je dopušten povrat u prijašnje stanje.

GLAVA II. PRIJEDLOG ZA UPIS

ODJELJAK A OVLAŠTENA OSOBA

Članak 103.

- (1) Prijedlog za upis koji bi imao značenje uknjižbe ili predbilježbe ovlaštena je staviti osoba koja predloženim upisom stječe, mijenja ili gubi knjižno pravo.
- (2) Prijedlog za upis koji bi imao značenje zabilježbe ovlaštena je staviti osoba koja ima pravni interes za provedbu te zabilježbe ili je za to ovlaštena posebnim propisom.
- (3) Kad založni vjerovnik predlaže upis brisanja založnog prava, potrebna je suglasnost vlasnika nekretnine.

Članak 104.

- (1) Tko stavlja prijedlog u ime drugoga, mora za to biti ovlašten, što mora i dokazati ispravom. Ako ovim Zakonom nije što drugo određeno, postojanje i valjanost toga ovlaštenja prosuđivat će se prema općim pravilima.
- (2) Onaj čije bi se knjižno pravo upisom prenijelo, ograničilo ili opteretilo u korist drugoga, može u svoje ime i bez posebne ovlasti taj upis zahtijevati u njegovu korist.
- (3) Ako je izvanknjižni stjecatelj knjižnoga prava to pravo prenio na drugoga ili ga je u njegovu korist ograničio ili opteretio, taj drugi može zahtijevati upis prava svoga prednika.
- (4) Kad je za isti dug dano osiguranje i u obliku jamstva i u obliku prava na hipoteku, a vjerovnik ne zahtijeva upis hipoteke, tada i jamac može zahtijevati upis hipoteke u korist vjerovnika.
- (5) Upis zajedničkih prava može zahtijevati bilo koji od zajedničara u korist svih. Ako se radi o upisu prava djeljivih razmjerno prema cjelini, svaki sudionik može zahtijevati upis odgovarajućega dijela u svoju korist, a može i zahtijevati upis ostalih dijelova u korist ostalih sudionika ako ima pravni interes.
- (6) Ako je na temelju jednog pravnog posla više osoba steklo isto pravo u udjelima, sud će upisati sve osobe koje su stekle pravo sukladno dostavljenim ispravama.

ODJELJAK B PODNOŠENJE PRIJEDLOGA

Članak 105.

- (1) Prijedlog za upis podnosi se elektronički, putem javnog bilježnika i odvjetnika, kao ovlaštenih korisnika informacijskog sustava u primjeni u poslovanju suda, ili putem sustava e-Građani, u pisanom obliku neposredno ili putem ovlaštenog pružatelja poštanskih usluga, s time da je zemljišnoknjižni sud dužan zaprimiti svaki prijedlog bez obzira na to je li prikladan da se po njemu provede upis.

(2) Prijedlog za upis mora biti jasno označen kao podnesak upućen zemljišnoknjižnom sudu s oznakom: zemljišnoknjižna stvar (zemljišnoknjižni predmet). To vrijedi i za sve ostale podneske upućene sudu u zemljišnoknjižnim postupcima.

(3) Prijedlog elektroničkim putem podnosi se isključivo na obrascu koji pravilnikom propisuje ministar nadležan za poslove pravosuđa.

(4) Ministar nadležan za poslove pravosuđa, radi povećanja učinkovitosti, pravilnikom može propisati da se zemljišnoknjižni prijedlozi u pisanom obliku podnose na propisanim obrascima.

(5) Prijedlog u pisanom obliku koji nije podnesen na propisanom obrascu neće se samo zbog toga odbaciti ako se po njemu inače može postupiti.

(6) Nadležno državno odvjetništvo, kao ovlašteni korisnik informacijskog sustava u primjeni u poslovanju suda, dužno je podnositi prijedlog elektroničkim putem.

(7) Javni bilježnik nakon sastavljanja javnobilježničkog akta, solemnizacije ili ovjere potpisa na ispravi, koja je temelj za upis u zemljišnu knjigu, dužan je upoznati stranku s mogućnošću podnošenja prijedloga putem javnog bilježnika kao ovlaštenog korisnika informacijskog sustava u primjeni u poslovanju suda te uz suglasnost stranke elektronički dostaviti prijedlog zemljišnoknjižnom sudu.

(8) Način podnošenja prijedloga elektroničkim putem uređuje pravilnikom ministar nadležan za poslove pravosuđa.

Članak 106.

Kad zemljišnoknjižni upis određuje drugi sud, povjerenik suda ili drugo nadležno tijelo, odluku, koja je temelj za upis, nadležno će tijelo dostaviti po službenoj dužnosti elektroničkim putem.

Članak 107.

(1) Ispunjenjem tehničkih preduvjeta ministar nadležan za poslove pravosuđa donosi odluku da se u određenom sudu spis vodi u elektroničkom obliku.

(2) U sudu za koji je donesena odluka iz stavka 1. ovoga članka, a prijedlog nije dostavljen elektroničkim putem, prijedlog zajedno sa svim prilogima službenik će prenijeti u elektronički oblik.

(3) Svi naknadno zaprimljeni podnesci i prilozi u pisanom obliku, za spise koji se vode elektronički, prenijet će se u elektronički oblik.

(4) Isprave iz stavaka 2. i 3. ovoga članka koje su zaprimljene u pisanom obliku vratit će se predlagatelju.

Članak 108.

(1) U zemljišnoknjižnom ulošku odmah će se učiniti vidljivim (plomba) dan i vrijeme kad je zemljišnoknjižnom sudu stigao prijedlog za upis te broj dnevnika zemljišnoknjižnih podnesaka pod kojim je zaprimljen (broj dnevnika).

(2) Prijedlog za upis podnesen elektroničkim putem smatra se da je zemljišnoknjižnom sudu stigao kada je evidentiran na poslužitelju primatelja.

(3) Plomba se briše istodobno s provedbom upisa.

(4) Za štetu koja nastane primjenom pravila o zaštiti povjerenja u potpunost i istinitost zemljišnih knjiga zbog nepravodobnog unošenja plombe objektivno odgovara Republika Hrvatska.

ODJELJAK C SADRŽAJ PRIJEDLOGA

Članak 109.

(1) Prijedlog za upis treba sadržavati oznaku zemljišnoknjižnog suda kojemu se prijedlog podnosi, ime i prezime, adresu i osobni identifikacijski broj osobe u čiju se korist treba provesti upis, kao i ime i prezime, adresu i osobni identifikacijski broj osobe protiv koje se upis provodi, i osoba koje će trebati obavijestiti o rješenju, te broj zemljišnoknjižnoga uloška, ime katastarske općine i oznaku čestica upisanih u zemljišnoknjižni uložak u kojem bi se upis trebao provesti.

(2) Ako je prijedlog za upis podnesen protiv osoba za koje iz stanja zemljišne knjige ili iz drugih opravdanih razloga nije moguće pribaviti podatke iz stavka 1. ovoga članka, to će se u prijedlogu posebno naznačiti.

(3) Ako se izvornik odnosno otpravak isprave već nalazi kod suda koji bi trebao postupati po prijedlogu za upis, dovoljno je u prijedlogu uputiti na taj izvornik odnosno otpravak i po mogućnosti priložiti presliku, a sud će po službenoj dužnosti pribaviti izvornik odnosno otpravak.

(4) Iz prijedloga za upis treba biti vidljivo koje bi se pravo tim upisom steklo, ograničilo, opteretilo ili ukinulo, a ako se predlaže upis zabilježbe, osobni odnos ili pravna činjenica čiji se upis zahtijeva. Ako je prijedlog upravljen na stjecanje knjižnog prava samo na plodovima zemljišta, to u prijedlogu za upis mora biti izrijekom navedeno.

(5) Prijedlogom za upis smatraju se i podnesci odnosno dopisi koji stižu zemljišnoknjižnom sudu kojima se od tog suda zahtijeva neki zemljišnoknjižni upis u zemljišne knjige ili čije rješavanje može dovesti do zemljišnoknjižnog upisa (prijedlozi za upis, odluke drugih sudova ili tijela o određivanju zemljišnoknjižnog upisa, zapisnici i službeni izvještaji sastavljeni kod suda čije rješavanje može dovesti do upisa, žalbe protiv rješenja donesenih u zemljišnoknjižnom postupku i odluke donesene povodom žalbi, prigovori u postupku otpisivanja i pripisivanja, prijavni listovi katastra i dr.).

Članak 110.

(1) Podnositelj mora odrediti koju vrstu upisa zahtijeva; inače prijedlog za upis prešutno sadrži u sebi prijedlog za onu vrstu upisa (uknjižbu, predbilježbu, zabilježbu) koji je prema postojećem zemljišnoknjižnom stanju i priložima prijedloga najpovoljniji za osobu u čiju se korist upis zahtijeva, a moguć je i dopušten.

(2) Prijedlog za uknjižbu sadrži u sebi prešutno i prijedlog za predbilježbu, ako je podnositelj nije izrijekom isključio.

Članak 111.

Jednim se prijedlogom može zahtijevati više upisa koji se svi temelje na istoj ispravi, upis istoga prava u više zemljišnoknjižnih uložaka ili upis više prava u istom zemljišnoknjižnom ulošku.

ODJELJAK D

PRILOZI

Članak 112.

(1) Isprave koje bi trebale poslužiti kao temelj za dopuštenje upisa dostavljaju se zemljišnoknjižnom sudu u izvorniku ili ovjerenom prijepisu odnosno preslici.

(2) Izvornikom se smatra elektronička isprava, u elektronički oblik prenesena isprava i ispis iz sustava elektronički vođenog javnog registra.

(3) Prijepis odnosno isprava čiji je sadržaj ovjeren u skladu sa zakonom izjednačen je s izvornikom.

(4) Ako se izvornik već nalazi kod suda koji bi trebao postupati po prijedlogu za upis, dovoljno je u prijedlogu uputiti na taj izvornik i po mogućnosti priložiti prijepis, a sud će po službenoj dužnosti pribaviti izvornik.

(5) Za isprave prenesene u elektronički oblik koje bi trebale poslužiti kao temelj za dopuštenje upisa ovlašteni korisnici informacijskog sustava u primjeni u poslovanju suda jamče da su istovjetne s onima u papirnatom obliku te da odgovaraju odredbama iz stavaka 1. i 3. ovoga članka.

Članak 113.

(1) Ako nije moguće izvornik odmah dostaviti jer se nalazi kod drugoga suda ili drugoga tijela vlasti, treba to u prijedlogu navesti i priložiti prijepis na kojem je taj sud odnosno drugo tijelo potvrdilo da je vjeran izvorniku koji se kod njih nalazi.

(2) Kad se prijedlogu ne bi moglo udovoljiti niti da je izvorna isprava predočena, prijedlog će se odbiti ne čekajući izvornik.

(3) Kad sud nije dužan pribaviti izvornik, odredit će podnositelju prijedloga rok od 30 dana u kojem mora dostaviti izvornik. Taj se rok može iz opravdanih razloga na zahtjev predlagatelja produžiti.

(4) Ako izvornik ne bude predložen u roku iz stavka 3. ovoga članka, prijedlog će se odbiti. Ako se izvornik dostavi dok još prijedlog nije odbijen, sud će rješavati o prijedlogu.

Članak 114.

(1) Ako isprave nisu sastavljene na hrvatskom jeziku odnosno na drugom jeziku na kojem je dopušteno predavati podneske sudu, treba uz njih podnijeti i prijevod ovjeren od sudskoga tumača.

(2) Ako nema prijevoda, a iz prijedloga inače ne proizlazi da bi ga trebalo odbiti, podnositelju prijedloga odredit će se rok od 30 dana u kojem mora podnijeti prijevod. Taj se rok može iz opravdanih razloga, na zahtjev predlagatelja, produžiti.

(3) Ako prijevod ne bude predložen u roku iz stavka 2. ovoga članka, prijedlog će se odbaciti. Ako se prijevod dostavi dok još prijedlog nije odbačen, sud će rješavati o prijedlogu.

GLAVA III. ODLUČIVANJE

Članak 115.

(1) Upisi se provode na temelju rješenja zemljišnoknjižnog suda kojim se upis određuje i nalaže njegova provedba u zemljišnoj knjizi (u daljnjem tekstu: rješenje o upisu).

(2) Rješenje o upisu zemljišnoknjižni sud će donijeti i kad je zemljišnoknjižni upis odredio neki drugi sud ili drugo tijelo u granicama svoje nadležnosti.

(3) Rješenje o urednom zemljišnoknjižnom podnesku u redovitom postupku zemljišnoknjižni sud dužan je donijeti u roku od 15 radnih dana od dana kada je taj podnesak stigao nadležnom sudu.

(4) Ako redovitom postupku prethode plombe ranijeg reda prvenstva, zemljišnoknjižni sud dužan je o urednom zemljišnoknjižnom podnesku donijeti rješenje u roku od 15 radnih dana od dana brisanja zadnje plombe koja prethodila prijedlogu.

Članak 116.

Za odlučivanje o prijedlogu za upis mjerodavno je stanje u trenutku kad je taj prijedlog stigao zemljišnoknjižnom sudu.

Članak 117.

(1) Sud će, nakon što je pregledao prijedlog za upis i priloge, dopustiti upis ako:

- a) iz zemljišne knjige nije vidljivo da bi glede predmeta upisa postojala zapreka tom upisu
- b) nema osnove za sumnju u to jesu li osobe protiv kojih se zahtijeva upis sposobne raspolagati predmetom na koji se upis odnosi, niti u to je li osoba koja je prijedlog podnijela za to ovlaštena
- c) utemeljenost prijedloga proizlazi iz sadržaja podnesenih isprava i
- d) isprave imaju potreban oblik.

(2) Kad zemljišnoknjižni upis određuje drugi sud ili drugo nadležno tijelo, a ne zemljišnoknjižni sud, zemljišnoknjižni sud će se ograničiti na ispitivanje je li upis odredilo nadležno tijelo te je li upis provediv s obzirom na stanje zemljišne knjige, a glede ostalih pretpostavki odlučuje onaj sud ili drugo tijelo koje upis dopušta.

Članak 118.

(1) Sud će rješenjem koje donosi povodom prijedloga za upis udovoljiti prijedlogu ili ga odbiti odnosno odbaciti.

(2) U rješenju kojim se određuje upis moraju biti označeni ime katastarske općine i zemljišnoknjižni uložak u kojem će se provesti upis, a po potrebi katastarska čestica, osoba u čiju će se korist provesti upis, njezin osobni identifikacijski broj i njezina adresa, vrsta upisa (uknjižba, predbilježba, zabilježba), predmet glede kojega će se provesti, isprave na kojima se upis temelji, pravo koje treba upisati s njegovim bitnim sadržajem, kao i nalog da se u zemljišnoj knjizi provede upis točno određenoga sadržaja.

(3) Ako prijedlogu nije moguće udovoljiti u cijelom opsegu, ali mu se ipak može udovoljiti djelomično, sud će narediti upis u dijelu u kojem je dopušten, a odbiti onaj dio prijedloga u kojem upis nije dopušten.

(4) Ako sud odbije prijedlog u cijelosti ili djelomično, u rješenju će navesti razloge odbijanja.

(5) Ako je upis odredilo očito nenadležno drugo tijelo, zemljišnoknjižni sud će svojim rješenjem odbiti dopuštenje upisa te zabilježiti odbijajuće rješenje.

(6) Neuredan prijedlog i prijedlog kojem nisu priloženi svi prilozi nužni za donošenje rješenja o osnovanosti prijedloga sud će odbaciti.

(7) Sud može pozvati predlagatelja nepotpunog prijedloga da dostavi isprave koje ne predstavljaju tabularne isprave, ako je nedostatak takvih priloga jedina zapreka da se udovolji prijedlogu za upis.

(8) Odbacivanje prijedloga ne sprječava podnošenje novoga urednog odnosno potpunog prijedloga, ali će za odlučivanje o novom prijedlogu za upis biti mjerodavno stanje u trenutku kada je taj novi prijedlog stigao sudu, te on dobiva ono mjesto u prvenstvenom redu koje mu pripada prema trenutku kad bude podnesen prijedlog za novi upis.

Članak 119.

(1) Proizlazi li iz isprave da bi se stjecatelju knjižnoga prava mogao dopustiti upis, ali da su mu ujedno nametnuta ograničenja glede raspolaganja stečenim pravom ili su mu nametnute dužnosti ili tereti glede kojih je ugovoren istodobni upis, neće se dopustiti upis prava ako se istodobno ne zahtijeva upis ugovorenih ograničenja odnosno dužnosti ili tereta.

(2) Prijedlog za istodobni upis međusobnih prava može podnijeti i jedna i druga strana.

Članak 120.

(1) Ako se prijedlog za upis odbije ili odbaci, odbijeni ili odbačeni prijedlog će se zabilježiti. Zabilježba se neće provesti ako se iz prijedloga za upis ili njegovih priloga ne može utvrditi na koju se nekretninu ili pravo odnosi, ako nekretnina ili pravo nisu upisani u zemljišne knjige tog suda, ili su upisani u korist druge osobe, a ne one protiv koje bi se s obzirom na sadržaj isprave trebao provesti upis.

(2) Ako je prijedlog za upis odbio ili odbacio neki drugi sud, a ne zemljišnoknjižni sud, taj će drugi sud po službenoj dužnosti zatražiti od zemljišnoknjižnoga suda da provede zabilježbu odbijenoga ili odbačenoga prijedloga za upis.

(3) Kad rješenje o odbijanju ili odbacivanju prijedloga za upis iz stavka 1. ovoga članka postane pravomoćno, zemljišnoknjižni sud će po službenoj dužnosti izbrisati zabilježbu odbijenog ili odbačenog prijedloga.

(4) Kad odluka o odbijanju ili odbacivanju prijedloga za upis iz stavka 2. ovoga članka postane pravomoćna, sud koji je zatražio provedbu zabilježbe odbijenog ili odbačenog prijedloga po službenoj će dužnosti zatražiti brisanje te zabilježbe.

Članak 121.

(1) Pogreške u imenima i brojevima te druge očite pogreške u pisanju i računanju, nedostatke u obliku i nesuglasnosti prijepisa rješenja s izvornikom ispravit će zemljišnoknjižni sud rješenjem, po službenoj dužnosti ili na prijedlog stranke.

(2) Ispravak će se obaviti posebnim rješenjem, a otpravak tog rješenja dostavit će se strankama.

(3) Ako između izvornika i otpravka rješenja postoji nesuglasnost u pogledu odluke sadržane u izreci rješenja, strankama će se dostaviti ispravljeni otpravak s naznakom da se tim otpravkom zamjenjuje prijašnji otpravak rješenja. Rok za podnošenje pravnog lijeka teče od dana dostave ispravljenog otpravka.

Članak 122.

Rješenje u zemljišnoknjižnom postupku donosi ovlašteni zemljišnoknjižni referent, sudski savjetnik ili sudac sukladno odredbama ovoga Zakona.

Članak 123.

(1) Ovlašteni zemljišnoknjižni referent ili sudski savjetnik provodi redovit zemljišnoknjižni postupak u prvom stupnju i u tom postupku odlučuje.

(2) Ovlašteni zemljišnoknjižni referent ili sudski savjetnik može odlučivati u redovitom zemljišnoknjižnom postupku na temelju nacрта rješenja zemljišnoknjižnog referenta koji nema posebno ovlaštenje.

(3) Iznimno od stavaka 1. i 2. ovoga članka, u redovitom zemljišnoknjižnom postupku iz članka 135. i članka 68. stavka 3. ovoga Zakona odlučuje sudac ili sudski savjetnik.

(4) Sudac odlučuje povodom prigovora na rješenja donesena u redovitom zemljišnoknjižnom postupku te donosi rješenje o brisanju upisa kada je povodom prigovora ili žalbe potrebno uspostaviti prijašnje zemljišnoknjižno stanje.

Članak 124.

(1) Ministar nadležan za poslove pravosuđa pravilnikom određuje potrebnu funkcionalnu organizaciju rada zemljišnoknjižnih odjela, potrebnu organizacijsku strukturu i broj službenika zaposlenih u zemljišnoknjižnim odjelima te način i rokove stručnog osposobljavanja zemljišnoknjižnih službenika.

(2) Ministar nadležan za poslove pravosuđa uredit će pravilnikom mjerila za rad zemljišnoknjižnih sudova.

Članak 125.

(1) Posebnom stručnom ispitu za ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta može pristupiti službenik koji ima najmanje naziv stručni prvostupnik (baccalaureus) javne uprave (bacc. admin. publ.) i tri godine radnog iskustva na poslovima zemljišnoknjižnog referenta.

(2) Službenik je dužan pristupiti polaganju ispita za ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta u roku od godinu dana od stjecanja uvjeta iz stavka 1. ovoga članka.

(3) Nakon što službenik položi ispit iz stavka 1. ovoga članka, bit će imenovan za ovlaštenoga zemljišnoknjižnog referenta.

(4) Ispit iz stavka 1. ovoga članka polaže se kod ministarstva nadležnog za poslove pravosuđa.

(5) Program i način polaganja ispita iz stavka 1. ovoga članka, kao i pobliže postupak imenovanja odredit će se posebnim pravilnikom koji donosi ministar nadležan za poslove pravosuđa, uz prethodno pribavljeno mišljenje županijskih sudova.

Članak 126.

(1) Predmeti se u zemljišnoknjižnom sudu dodjeljuju u rad odgovarajućom primjenom odredbi Sudskog poslovnika koje vrijede za dodjelu predmeta u rad sucima, osim kada je ovim Zakonom ili pravilnikom donesenim na temelju ovoga Zakona drugačije određeno.

(2) Predsjednik zemljišnoknjižnog suda ili sudac koji je ovlašten rasporedom poslova može preuzeti od ovlaštenoga zemljišnoknjižnog referenta, sudskog savjetnika ili suca predmet i dodijeliti ga drugom ovlaštenom zemljišnoknjižnom referentu, sudskom savjetniku ili sucu iz opravdanih razloga.

GLAVA IV. PROVEDBA UPISA

Članak 127.

(1) Upis u zemljišnu knjigu može se provesti samo po nalogu koji je zemljišnoknjižni sud izdao u rješenju o upisu i ne drukčije nego prema sadržaju toga naloga.

(2) Ako po stanju zemljišne knjige neki nalog nije provediv, rješenje o upisu ispravit će se po službenoj dužnosti.

(3) Kad se u elektronički vođenom javnom registru provede promjena podataka o prebivalištu, sjedištu, imenu, prezimenu ili nazivu osobe koja je u zemljišnoj knjizi upisana s osobnim identifikacijskim brojem, taj podatak preuzet će se elektroničkim putem i promjenu će provesti elektronički sustav u primjeni u poslovanju suda.

Članak 128.

Svaki upis, osim podataka navedenih u članku 118. stavku 2. ovoga Zakona, mora sadržavati još i oznaku vrste upisa, dan, mjesec, godinu i broj pod kojim je prijedlog za upis stigao zemljišnoknjižnom sudu.

Članak 129.

Ako je zemljišnoknjižnom sudu stiglo istodobno više prijedloga koji se odnose na isto zemljišnoknjižno tijelo, pri svakom će se upisu provedenom povodom tih prijedloga zabilježiti brojevi istodobno zaprimljenih prijedloga, s napomenom da su ti prijedlozi stigli u isto vrijeme.

Članak 130.

(1) Ako je zemljišnoknjižnom sudu stiglo istodobno više prijedloga koji se odnose na isto zemljišnoknjižno tijelo koji se međusobno isključuju, a svi ispunjavaju pretpostavke za upis, sud će ih sve dopustiti i provesti te ujedno upozoriti podnositelje da u parnici riješe komu pripada pravo.

(2) Nakon što je utvrđeno kojemu od podnositelja prijedloga iz ovoga članka pripada pravo koje je predmet upisa, na njegov prijedlog izbrisat će se ostali upisi, kao i svi upisi provedeni na njima.

Članak 131.

Sve pravne i fizičke osobe upisuju se u zemljišnu knjigu uz navođenje: imena i prezimena odnosno naziva, adrese prebivališta odnosno sjedišta te osobnog identifikacijskog broja.

Članak 132.

(1) U svakom ulošku u natpisu učinit će se vidljivim datum i broj dnevnika pod kojim je proveden zadnji upis (u daljnjem tekstu: broj zadnjega upisa).

(2) Promjena broja zadnjega upisa provodi se po službenoj dužnosti, bez rješenja zemljišnoknjižnoga suda, tako da se broj zadnjega upisa mijenja istodobno s brisanjem plombe kojom je bilo učinjeno vidljivim postojanje prijedloga za upis koji je proveden.

Članak 133.

Tekst upisan u zemljišnoj knjizi ne smije se naknadno mijenjati niti učiniti nečitljivim.

Članak 134.

Pogreška u upisu koja se opazi nakon provedenoga upisa može se ispraviti po službenoj dužnosti, bez vođenja postupka za ispravak pogrešnoga upisa, samo ako takav ispravak ne bi dovodio u pitanje već stečena prava, niti bi dovodio u opasnost osobe koje postupaju s povjerenjem u zemljišne knjige.

Članak 135.

(1) Pogreška u upisu koja se opazi nakon provedenoga upisa, a čiji bi ispravak dovodio u pitanje već stečena prava i dovodio u opasnost osobe koje postupaju s povjerenjem u zemljišne knjige može se ispraviti na temelju rješenja o ispravku pogrešnoga upisa, donesenoga na temelju sporazuma svih zainteresiranih osoba u postupku pred zemljišnoknjižnim sudom za ispravak pogrešnoga upisa.

(2) U postupku za ispravak pogrešnoga upisa sud će saslušati sve zainteresirane osobe kako bi utvrdio postoji li mogućnost sporazumnoga ispravka.

(3) Postigne li se sporazum o ispravku pogrešnoga upisa, zemljišnoknjižni sud će donijeti rješenje o ispravku pogrešnoga upisa, uz nalog da se ispravak provede u zemljišnoj knjizi s učinkom od časa kad je bio zahtijevan upis koji je ispravljen.

(4) Ne dođe li do sporazuma o ispravku pogrešnoga upisa, zemljišnoknjižni sud će odbiti prijedlog za ispravak pogrešnoga upisa, a stranke koje zahtijevaju ispravak uputit će na parnicu te će im se odrediti rok od 30 dana za podnošenje tužbe za ispravak, koji teče od dana pravomoćnosti rješenja kojim se odbija ispravak pogrešnoga upisa.

(5) Ako se u roku od osam dana od isteka roka iz stavka 4. ovoga članka dostavi zemljišnoknjižnom sudu dokaz da je podnesena tužba za ispravak, zabilježba pokrenutog postupka za ispravak pogrešnoga upisa zamijenit će se zabilježbom spora.

Članak 136.

(1) Pokretanje postupka za ispravak pogrešnoga upisa zabilježit će se na listu na kojem je pogrešan upis proveden, ako se zabilježba ispravlja na temelju članka 135. ovoga Zakona.

(2) Zabilježba iz stavka 1. ovoga članka ima učinak da kasniji upisi ne sprječavaju ispravak pogreške.

(3) Kad rješenje o ispravku pogrešnoga upisa postane pravomoćno, zabilježba iz stavka 1. ovoga članka brisat će se po službenoj dužnosti nakon isteka roka iz članka 135. stavka 5. ovoga Zakona, ako se ranije ne zamijeni zabilježbom spora.

GLAVA V.

DOSTAVA

Članak 137.

(1) Rješenje u zemljišnoknjižnom postupku dostavit će se predlagatelju odnosno njegovu opunomoćeniku i osobama na čijoj se nekretnini stječe knjižno pravo i čija se knjižna prava prenose, opterećuju, ograničavaju ili ukidaju, kao i osobi protiv koje je provedena zabilježba.

(2) Rješenje o upisu dostavlja se nakon njegove provedbe.

(3) Rješenje u zemljišnoknjižnom postupku dostavlja se osobama iz stavka 1. ovoga članka na adresu koju je predlagatelj naveo u prijedlogu.

(4) Kad se osoba iz stavka 1. ovoga članka ne zatekne na adresi iz prijedloga, dostavljač će ostaviti pismo kod punoljetne osobe zatečene na adresi ili u poštanski sandučić ili pretinac, a u tom se slučaju na dostavnici naznačuje dan i način dostave.

(5) Smatra se da je dostava obavljena istekom roka od 30 dana od dana dostave pismena iz stavka 4. ovoga članka.

(6) Kad dostavljač prilikom pokušaja dostave sazna da postoje razlozi zbog kojih pismo uopće nije moguće uručiti naslovljenoj osobi (npr. nepoznat, odselio, umro i sl.), pismo će vratiti sudu, uz naznaku razloga zbog kojih pismo nije moguće dostaviti.

(7) Ako je prijedlog podnesen elektroničkim putem, pismena suda dostavit će se predlagatelju elektronički, a ostalim strankama elektroničkim putem ako su ispunjeni tehnički uvjeti. Dostava se smatra izvršenom u času zaprimanja pismena na poslužitelju primatelja.

(8) Oglasna ploča suda vodi se elektronički.

Članak 138.

(1) Kad se pismo dostavlja fizičkoj osobi, a pismo je vraćeno s naznakom »nepoznat« ili »odselio«, sud će iz evidencije Ministarstva unutarnjih poslova (u daljnjem tekstu: MUP) pribaviti podatak o adresi prebivališta odnosno boravišta primatelja.

(2) Ako je adresa iz evidencije MUP-a različita od one na kojoj je dostava prethodno ostala bezuspješna, sud će odmah ponoviti dostavu na tu adresu. Ako se radi o istoj adresi na kojoj je dostava prethodno ostala bezuspješna, sud će istekom roka od 30 dana od prethodne neuspjele dostave ponovno pribaviti podatak iz evidencije MUP-a o adresi prebivališta odnosno boravišta primatelja te mu pismo dostaviti na tu adresu. Ako se ponovna dostava na adresu iz evidencije MUP-a ne uspije obaviti, pismo će se objaviti na oglasnoj ploči suda.

(3) Ako MUP obavijesti sud da nema podataka o adresi primatelja, pismo će se objaviti na oglasnoj ploči suda.

(4) Ako se pismo vrati s naznakom da je primatelj pismena umro, a zemljišnoknjižni sud u roku od 60 dana od takvog saznanja nije primio obavijest o nasljednicima, pismo će se objaviti na oglasnoj ploči suda.

(5) Smatrat će se da je dostava obavljena istekom 30 dana od dana stavljanja pismena na oglasnu ploču suda.

Članak 139.

(1) Pravnoj osobi koja je upisana u određeni sudski ili drugi upisnik dostava se obavlja na adresu navedenu u prijedlogu. Ako dostava na adresu navedenu u prijedlogu ne uspije, dostava će se obaviti na adresu sjedišta te osobe upisanu u upisniku. Ako dostava ne uspije ni na toj adresi, obaviti će se stavljanjem pismena na oglasnu ploču suda.

(2) Ako je adresa upisanog sjedišta pravne osobe iz stavka 1. ovoga članka adresa navedena u prijedlogu, dostava iz stavka 1. ovoga članka neće se ponoviti na tu adresu, već će se obaviti stavljanjem pismena na oglasnu ploču suda.

(3) Smatrat će se da je dostava obavljena istekom osmoga dana od dana stavljanja pismena na oglasnu ploču suda.

(4) Nakon što se ispune tehnički uvjeti, dostava pravnim osobama obavlja se isključivo elektroničkim putem.

(5) O ispunjenju tehničkih uvjeta iz stavka 4. ovoga članka i početku elektroničke dostave odluku donosi ministar nadležan za poslove pravosuđa.

(6) Tehničke uvjete iz stavka 4. ovoga članka i način elektroničke dostave uredit će ministar nadležan za poslove pravosuđa pravilnikom.

Članak 140.

(1) U prijedlogu za knjižni upis uz sadržaj iz članka 109. ovoga Zakona predlagatelj može naznačiti opunomoćenika za dostavu pismena s njegovom točnom adresom za dostavu.

(2) Predlagatelj koji se nalazi u inozemstvu, a nema opunomoćenika u Republici Hrvatskoj dužan je već prilikom podnošenja prijedloga imenovati opunomoćenika za primanje pismena u Republici Hrvatskoj i naznačiti njegovu adresu. Ako prijedlog ne sadrži podatak o opunomoćeniku, sud će ga odbaciti.

Članak 141.

(1) Rješenje kojim se dopušta potpuno ili djelomično brisanje nekog upisa dostavlja se svim osobama koje imaju uknjižena ili predbilježena prava na onom pravu čije se potpuno ili djelomično brisanje dopušta.

(2) Rješenje o uknjižbi ili predbilježbi kojim se zalažu ili ustupaju već upisana prava trećih osoba dostavlja se i vlasniku nekretnine.

(3) Rješenje o uknjižbi ili predbilježbi vlasništva dostavlja se i založnim vjerovnicima.

(4) Rješenje o ispravku upisa dostavit će se osobama kojima se dostavlja i rješenje o upisu.

(5) O rješenju suda nužnom za postupanje tijela nadležnoga za katastar, u granicama njegove nadležnosti, to se tijelo obavještava elektroničkim putem po službenoj dužnosti.

(6) Rješenja suda o upisima izvršenim u svezi sa stjecanjem nekretnina i prava na nekretninama koja podliježu poreznoj obvezi, kao i rješenja kojima se zasniva ili prestaje založno pravo po službenoj dužnosti dostavljaju se ispostavi Porezne uprave na području na kojem se nalazi nekretnina.

Članak 142.

Činjenica da dostava nije uredno ili nije uopće izvršena ne daje prava osporavati valjanost knjižnoga upisa. Onaj koji iz knjižnoga upisa za sebe izvodi prava ili oslobođenja od obveze nije dužan dokazivati da je dostava izvršena.

GLAVA VI. PRAVNI LIJEKOVI

Članak 143.

(1) Protiv rješenja u zemljišnoknjižnom postupku strankama su dopušteni prigovor i žalba.

(2) Osobe kojima se rješenje dostavlja samo radi obavijesti ne smatraju se strankama u smislu stavka 1. ovoga članka.

(3) Podneseni prigovor i žalba ne odgađaju provedbu upisa.

(4) U prigovoru i žalbi ne mogu se iznositi nove činjenice niti prilagati nove isprave, osim u slučajevima iz članka 118. stavka 7. ovoga Zakona. Sud odlučuje o prigovoru i žalbi samo na temelju činjeničnog i pravnog stanja kakvo je bilo u času kada je zemljišnoknjižni prijedlog stigao zemljišnoknjižnom sudu.

(5) Prigovor i žalba mogu se izjaviti u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Prigovor i žalba dostavit će se protivnoj stranki na odgovor.

(6) Kad provodi upis naložen rješenjem povodom prigovora ili žalbe, zemljišnoknjižni sud neće donositi posebno rješenje, nego će neposredno provesti odluku.

(7) Kad uspostavlja zemljišnoknjižno stanje povodom rješenja o prigovoru ili žalbi, zemljišnoknjižni sud će po službenoj dužnosti izbrisati pobijani upis i donijeti posebno rješenje o brisanju upisa koji su provedeni nakon zabilježbe prigovora odnosno žalbe, a koji su izvedeni iz pobijanog upisa. Protiv tog rješenja dopuštena je žalba o kojoj odlučuje žalbeni sud.

Članak 144.

(1) Protiv rješenja u redovitom zemljišnoknjižnom postupku nezadovoljna stranka može podnijeti prigovor, a protiv rješenja kojim je odlučeno o prigovoru može podnijeti žalbu.

(2) O prigovoru izjavljenom protiv rješenja iz stavka 1. ovoga članka odlučuje zemljišnoknjižni sudac rješenjem u roku od 60 dana od dana zaprimanja prigovora na zemljišnoknjižnom sudu.

Članak 145.

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

- a) preinačiti rješenje o odbijanju prijedloga za upis, dopustiti predloženi upis, naložiti njegovu provedbu i brisanje zabilježbe odbijenog prijedloga
- b) preinačiti rješenje o odbacivanju prijedloga za upis, dopustiti predloženi upis, naložiti njegovu provedbu i brisanje zabilježbe odbačenog prijedloga
- c) preinačiti rješenje kojim je dopušten upis, odbiti prijedlog za upis, naložiti uspostavu zemljišnoknjižnog stanja kakvo je bilo prije dopuštenog upisa i upis zabilježbe odbijenog prijedloga
- d) preinačiti rješenje kojim je dopušten upis, dopustiti predloženi upis, naložiti uspostavu zemljišnoknjižnog stanja kakvo je bilo prije dopuštenog upisa i dopustiti ispravan upis
- e) ukinuti rješenje kojim je dopušten upis, odbaciti prijedlog za upis, naložiti uspostavu zemljišnoknjižnog stanja kakvo je bilo prije dopuštenog upisa i upis zabilježbe odbačenog prijedloga
- f) ukinuti rješenje o odbijanju prijedloga za upis, odbaciti prijedlog i naložiti upis zabilježbe odbačenog prijedloga
- g) ukinuti rješenje o upisu kojim je dopušten upis, vratiti na ponovni postupak, narediti uspostavu prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja i ponovni upis svih plombi, ako se utvrdi da je u prvom stupnju povrijeđeno pravilo o prvenstvenom redu
- h) ukinuti rješenje kojim je odbijen ili odbačen prijedlog za upis, vratiti na ponovni postupak, narediti brisanje zabilježbe odbijenog odnosno odbačenog prijedloga i ponovni upis svih plombi, ako se utvrdi da je u prvom stupnju povrijeđeno pravilo o prvenstvenom redu
- i) ukinuti rješenje o upisu u dijelu u kojem je prekoračen prijedlog za upis, bez vraćanja na ponovni postupak.

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

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

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

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

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

(7) Protiv rješenja suca iz stavaka 1., 3. i 4. ovoga članka dopuštena je žalba, osim protiv rješenja iz stavka 1. točaka g) i h) ovoga članka, kada sud na povredu prvenstvenog reda pazi po službenoj dužnosti.

Članak 146.

(1) O žalbi odlučuje sud drugoga stupnja.

(2) Nepravodobne žalbe odbacit će odmah sud prvoga stupnja.

Članak 147.

(1) Rješenje suda prvoga stupnja o odbacivanju prigovora i žalbe zabilježiti će se po službenoj dužnosti.

(2) Zabilježba rješenja o odbacivanju prigovora ili žalbe brisat će se po službenoj dužnosti kada rješenje o odbacivanju postane pravomoćno.

(3) Protiv rješenja o brisanju zabilježbe prigovora ili žalbe posebna žalba nije dopuštena.

(4) Ako drugostupanjski sud ukinе rješenje o odbacivanju žalbe, zabilježba iz stavka 1. ovoga članka smatrat će se zabilježbom žalbe.

Članak 148.

(1) Žalba protiv rješenja će se zabilježiti, a zabilježba će se izbrisati po službenoj dužnosti kada postupak bude pravomoćno okončan.

(2) Revizija protiv rješenja će se zabilježiti, a zabilježba će se izbrisati po službenoj dužnosti kada se donese odluka povodom revizije.

(3) Protiv rješenja o zabilježbi žalbe i revizije posebna žalba nije dopuštena.

Članak 149.

(1) Kad odlučuje povodom žalbe, žalbeni će sud, ako ocijeni da je žalba osnovana, svojim rješenjem:

a) preinačiti rješenje suca o prigovoru, dopustiti zahtijevani upis te odrediti brisanje zabilježbe odbijenog ili odbačenog prijedloga

b) preinačiti rješenje suca o prigovoru, odbiti ili odbaciti prijedlog, naložiti brisanje provedenog upisa i uspostavu prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja te brisanje zabilježbe žalbe

c) ukinuti rješenje suca o prigovoru i odbaciti prigovor te naložiti uspostavu prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja i brisanje zabilježbe žalbe odnosno odbijenog prijedloga

d) ukinuti oba nižestupanjska rješenja i odbaciti prijedlog te naložiti uspostavu prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja i brisanje zabilježbe žalbe

e) ukinuti rješenje o odbacivanju prijedloga za upis i predmet vratiti na ponovni postupak, naložiti uspostavu prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja, ponovni upis svih plombi te brisanje zabilježbe odbačenog prijedloga

f) ukinuti oba nižestupanjska rješenja i predmet vratiti na ponovni postupak ako utvrdi da je povrijeđeno pravilo o prvenstvenom redu odlučivanja te istodobno odrediti uspostavu prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja i brisanje zabilježbe žalbe odnosno odbijenog prijedloga te ponovni upis plombi

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

(2) Učinak upisa provedenih po stavku 1. ovoga članka bit će kao da je proveden u času podnošenja prijedloga.

(3) Ako ocijeni da žalba nije osnovana, žalbeni će sud odbiti žalbu, potvrditi rješenje suca i naložiti brisanje zabilježbe žalbe, ili zabilježbe odbijenog ili odbačenog prijedloga.

(4) Na povredu iz stavka 1. točke f) ovoga članka žalbeni sud pazi po službenoj dužnosti.

GLAVA VII.

BRISOVNA TUŽBA

Članak 150.

(1) Nositelj knjižnoga prava koje je povrijeđeno uknjižbom u korist neke osobe ovlašten je radi zaštite toga svoga prava zahtijevati brisanje svake uknjižbe koja ga vrijeđa i uspostavu prijašnjega zemljišnoknjižnog stanja (u daljnjem tekstu: brisovna tužba) sve dok ne nastupe činjenice na temelju kojih bi mu povrijeđeno knjižno pravo i tako trebalo prestati, ako zakonom nije drukčije određeno.

(2) Brisovnoj tužbi ne može se udovoljiti protiv osobe koja je, postupajući s povjerenjem u istinitost zemljišnih knjiga, a u dobroj vjeri, uknjižila svoje pravo izводеći ga iz uknjiženoga, ali neistinitoga (nevaljanoga) prava prednika, osim:

- ako je nositelj knjižnoga prava iz stavka 1. ovoga članka kojemu je bilo dostavljeno rješenje o uknjižbi u korist prednika te osobe u roku za žalbu na taj upis zatražio zabilježbu da je sporan te podnio brisovnu tužbu u roku od šezdeset dana od isteka roka za tu žalbu odnosno

- ako je nositelj knjižnoga prava iz stavka 1. ovoga članka kojemu nije bilo dostavljeno rješenje o uknjižbi u korist prednika te osobe podnio brisovnu tužbu u roku od tri godine otkad je ta uknjižba bila zatražena.

(3) Na zabilježbu brisovne tužbe primjenjuju se pravila o zabilježbi spora, s time da tko ishodi zabilježbu brisovne tužbe, a bez opravdanoga razloga propusti podnijeti tu tužbu, odgovara za štetu koju je zbog toga pretrpjela osoba u čiju je korist provedena uknjižba.

GLAVA VIII. POSTUPAK SA ZAJEDNIČKIM HIPOTEKAMA

Članak 151.

(1) Tko zahtijeva upis zajedničke hipoteke, jedan uložak treba označiti kao glavni uložak, a ostale kao sporedne uloške. Ako takve oznake nema, glavnim uloškom smatrat će se onaj koji je u prijedlogu naveden na prvom mjestu.

(2) U glavnom i u svakom sporednom ulošku hipoteka se upisuje za osiguranje cijele hipotekarne tražbine.

(3) Ako se zahtijeva da se hipoteka koja je već osnovana za osiguranje neke tražbine proširi i na druge zemljišnoknjižne uloške, s prvobitno opterećenim uloškom postupat će se kao s glavnim.

(4) U glavnom ulošku zabilježbom će se uputiti na sporedne uloške, a u svakom sporednom ulošku na glavni uložak.

Članak 152.

(1) Zahtijeva li vjerovnik proširenje založnoga prava koje osigurava njegovu tražbinu i na druge nekretnine, dužan je prijaviti hipoteku koju za tu tražbinu već ima da bi se zabilježila zajednička hipoteka. Povrijedi li vjerovnik tu svoju dužnost, odgovara za štetu koja zbog toga nastane.

(2) Izostane li zabilježba zajedničke hipoteke zbog bilo kojeg razloga, hipotekarni dužnik može zahtijevati upis te zabilježbe. Time prouzročene troškove snosi vjerovnik, ako je odgovoran za to što zajednička hipoteka nije bila upisana.

(3) Ako zemljišnoknjižni sud prilikom odlučivanja o prijedlogu za upis založnoga prava za osiguranje neke tražbine ili prilikom provedbe upisa opazi da je za osiguranje iste tražbine već upisano založno pravo u njegovim knjigama ili u knjigama drugoga zemljišnoknjižnog suda, po službenoj će dužnosti upisati zajedničku hipoteku. Uložak u kojem je već bilo upisano založno pravo smatrat će se glavnim uloškom. O tome će obavijestiti one zemljišnoknjižne sudove u čijim je knjigama tražbina već upisana.

Članak 153.

(1) Upis zajedničke hipoteke na nekretninama upisanim u zemljišne knjige više zemljišnoknjižnih sudova zahtijeva se od svih tih sudova, pri čemu u svakom prijedlogu treba navesti glavni uložak i sve sporedne uloške.

(2) Upis zajedničke hipoteke može se zahtijevati i jednim prijedlogom podnesenim onom zemljišnoknjižnom sudu kod kojeg je upisana nekretnina u zemljišnoknjižnom ulošku koji je označen kao glavni uložak.

(3) Zemljišnoknjižni sud iz stavka 2. ovoga članka dostavit će prijedlog za upis zajedničke hipoteke svim zemljišnoknjižnim sudovima kod kojih se treba označiti sporedan uložak, uz rješenje o upisu zajedničke hipoteke u glavnom ulošku.

Članak 154.

(1) Kad kod prvoga ili kasnijega upisa zajedničke hipoteke sudjeluje više zemljišnoknjižnih sudova, svaki će od njih glede hipotekarnih predmeta koji se nalaze u njegovim knjigama samostalno odlučiti o dopuštenosti upisa založnoga prava i o odluci obavijestiti zemljišnoknjižni sud kod kojega je glavni uložak.

(2) Prigovor i žalba podnose se putem onoga zemljišnoknjižnog suda koji je donio rješenje.

(3) Ako upis založnoga prava u sporednom ulošku bude povodom prigovora i žalbe, o tome će se radi zabilježbe obavijestiti zemljišnoknjižni sud gdje je glavni uložak.

Članak 155.

Kod zajedničke hipoteke upis dobiva prvenstveni red posebno za svaki uložak, prema trenutku kad je prijedlog za upis stigao zemljišnoknjižnom sudu u čijim je knjigama upis proveden.

Članak 156.

(1) Svi prijedlozi za upis promjena glede zajedničke hipoteke podnose se zemljišnoknjižnom sudu kod kojega se vodi glavni uložak, a prosuđivat će se prema stanju ovoga uloška.

(2) Ako bi prijedlog bio podnesen zemljišnoknjižnom sudu sporednoga uloška, taj će ga bez odgode po službenoj dužnosti dostaviti zemljišnoknjižnom sudu glavnoga uloška i o tome obavijestiti podnositelja prijedloga.

Članak 157.

(1) Sve promjene zajedničke hipoteke kao što su prijenos, ograničenje, opterećenje, brisanje ili druge upisat će se samo u glavnom ulošku.

(2) Upis promjena u glavnom ulošku vrijedit će kao da je proveden u svim već postojećim ili budućim sporednim ulošcima, ali djelomično ili potpuno brisanje zajedničke hipoteke, a i hipoteke u pojedinom sporednom ulošku, zabilježiti će se glede svih hipotekarnih predmeta i u svim sporednim ulošcima.

Članak 158.

(1) Kad se založno pravo briše u glavnom ulošku, svi daljnji upisi koji se odnose na založno pravo prenijet će se u jedan od sporednih uložaka kod istoga zemljišnoknjižnog suda, a u glavnom će se ulošku preneseni upisi brisati.

(2) S novim glavnim uloškom iz stavka 1. ovoga članka, ako zajednička hipoteka još postoji, nastaviti će se postupati kao s glavnim uloškom.

(3) Ako u knjigama toga zemljišnoknjižnog suda nema sporednoga uloška, a hipotekarni vjerovnik nije ništa glede toga odredio, sud će po službenoj dužnosti odrediti s kojim će se sporednim uloškom ubuduće postupati kao s glavnim uloškom.

(4) Zemljišnoknjižnom sudu novoga glavnog uloška iz stavka 3. ovoga članka dostavit će sud iz stavka 3. ovoga članka ovjerovljene prijepise upisa koji postoje u glavnoj knjizi, kao i ovjerovljene prijepise isprava koje se na njih odnose.

(5) O pretvaranju sporednoga uloška u glavni uložak obavijestiti će sud iz stavaka 1. i 3. ovoga članka sve zemljišnoknjižne sudove sporednih uložaka, a koji sudovi će to po službenoj dužnosti zabilježiti kod svakoga postojećega sporednog uloška.

Članak 159.

(1) Zemljišnoknjižnom sudu novoga glavnog uloška ustupit će se oni zemljišnoknjižni prijedlozi o kojima se ne može više odlučivati jer je hipoteka u prijašnjem glavnom ulošku već izbrisana, o čemu će se obavijestiti njihovi podnositelji.

(2) Međusobni prvenstveni red ovih prijedloga prosuđuje se prema času u kojem su stigli zemljišnoknjižnom sudu prijašnjega glavnog uloška.

Članak 160.

(1) Za opravdanje predbilježbe zajedničke hipoteke upisane kod raznih zemljišnoknjižnih sudova dovoljna je jedna tužba za opravdanje.

(2) Tužba za opravdanje podnosi se jednom od sudova kod kojih je upisana zajednička hipoteka ili sudu opće mjesne nadležnosti.

Članak 161.

U zemljišnoknjižnim izvacima iz uložaka koji se s obzirom na zajedničku hipoteku vode kao sporedni uputit će se na glavni uložak i napomenuti da su promjene koje su učinjene glede zajedničke hipoteke upisane samo u glavnom ulošku.

GLAVA IX.

AMORTIZACIJA I BRISANJE STARIH HIPOTEKARNIH TRAŽBINA

Članak 162.

(1) Vlasnik hipotekom opterećene nekretnine, a isto tako i svaki zajednički vlasnik ili suvlasnik mogu zahtijevati da zemljišnoknjižni sud pokrene postupak radi amortizacije i brisanja hipotekarne tražbine:

– ako je proteklo najmanje 30 godina od uknjižbe hipotekarne tražbine, a kad ima daljnjih upisa koji se odnose na nju – od posljednjega od tih upisa

– ako nije moguće pronaći ni one koji su prema upisima ovlašteni, ni njihove pravne sljednike, i

– ako kroz ovo vrijeme nisu zahtijevani niti primljeni glavnica ni kamate, niti se pravo na koji drugi način ostvarivalo.

(2) Odredba ovoga članka ne odnosi se na hipoteke upisane do 1. rujna 1980. Takve hipoteke brisat će se po službenoj dužnosti ili po prijedlogu stranke.

Članak 163.

(1) Ako zemljišnoknjižni sud smatra da postoji vjerojatnost da prijedlogu treba udovoljiti i da podnositelj ima pravni interes, pozvat će oglasom da se prijave svi koji smatraju da imaju prava na hipotekarnoj tražbini ili glede nje.

(2) U oglasu iz stavka 1. ovoga članka označit će se točno upisana hipoteka, sa svim upisima koji se na nju odnose, i odrediti rok od 30 dana za prijavu, koji počinje teći od dana objave na e-Oglasnoj ploči suda.

(3) Oglas iz stavka 1. ovoga članka objavit će se na e-Oglasnoj ploči i oglasnoj ploči suda, a po potrebi i na drugi prikladan način.

(4) Ako se u roku iz stavka 2. ovoga članka zaprimi prijava glede prava čija se amortizacija zahtijeva, sud će obavijestiti o prijavi onoga koji zahtijeva amortizaciju, uputiti ga na parnicu o postojanju hipotekarne tražbine i obustaviti postupak amortizacije.

(5) Ako u roku iz stavka 2. ovoga članka nisu zaprimljene prijave, sud će dopustiti amortizaciju hipotekarne tražbine te će odrediti brisanje hipoteke i drugih upisa koji se na nju odnose.

GLAVA X.

OTPISIVANJE I PRIPISIVANJE

POGLAVLJE I.

PROMJENA SASTAVA ZEMLJIŠNOKNJIŽNOGA TIJELA

Članak 164.

(1) Sastav zemljišnoknjižnoga tijela mijenja se zemljišnoknjižnim otpisom i pripisom katastarskih čestica. Za otpisano se osniva novi zemljišnoknjižni uložak, ako ga se ne pripisuje u neki već postojeći.

(2) Glede otpisanoga sastavnog dijela zemljišnoknjižnoga tijela, otpisom prestaje učinak svih upisa koji se odnose na zemljišnoknjižno tijelo iz kojega je taj otpisan, osim onih upisa koji su preneseni u zemljišnoknjižni uložak u koji je taj dio upisan nakon otpisa.

(3) Svi upisi koji se odnose na zemljišnoknjižno tijelo kojemu je pripisan dio zemljišnoknjižnoga tijela iz drugoga zemljišnoknjižnog uložka dobivaju pripisom učinak i glede toga pripisanog dijela.

(4) Sastav zemljišnoknjižnoga tijela ne mijenja se upisom promjene oblika, površine, načina uporabe ili izgrađenosti katastarske čestice, pa će upis takve promjene sud provesti na temelju prijavnoga lista katastra o promjeni u katastru zemljišta, a ako bi promjena utjecala na knjižna prava, tada i na temelju isprave prikladne za uknjižbu kojom se upisani nositelji prava na tom zemljištu slažu s tom promjenom.

Članak 165.

(1) O otpisu i pripisu odlučuje zemljišnoknjižni sud na prijedlog ovlaštene osobe ili po službenoj dužnosti.

(2) Otpis su ovlašteni zahtijevati vlasnik zemljišta čiji se dio otpisuje, kao i drugi koji bi mogli zahtijevati uknjižbu prava vlasništva na svoje ime.

(3) Otpisi i pripisi provest će se i na prijedlog tijela koje je donijelo odluku kojom je dovršen postupak komasacije, izvlaštenja ili koji drugi postupak u kojemu je odlučeno o promjeni sastava zemljišnoknjižnoga tijela.

Članak 166.

(1) Otpis sastavnoga dijela zemljišnoknjižnoga tijela i njegov pripis drugom zemljišnoknjižnom tijelu ili otvaranje novoga uložka za otpisani sastavni dio dopušteni su samo ako isprava na kojoj se prijedlog temelji zadovoljava pretpostavke za uknjižbu prava vlasništva, a dio koji se otpisuje određen je točno, po potrebi i grafičkim prikazom.

(2) Prijedlog za otpis i pripis zemljišnoknjižnom tijelu koje pripada istom vlasniku, kao i prijedlog za otvaranje novoga zemljišnoknjižnog uložka za upis otpisanih katastarskih čestica na ime istoga vlasnika ujedno su isprave kojima vlasnik raspolaže svojim pravom. Ovjera vlasnikova potpisa nije potrebna.

Članak 167.

Otpis i pripis koji bi išao na štetu knjižnih prava trećih upisanih u zemljišnoknjižnom uložku iz kojega bi se zemljište trebalo otpisati ne može se provesti bez njihova pristanka, ako ovim Zakonom nije što drugo određeno.

POGLAVLJE II.

OTPIS S PRIJENOSOM TERETA (TERETNI OTPIS)

Članak 168.

(1) Za otpis pojedinih sastavnih dijelova zemljišnoknjižnoga tijela nije potreban pristanak osoba u čiju su korist na dotadašnjem zemljišnoknjižnom tijelu upisana knjižna prava, ako se u novi zemljišnoknjižni uložak upišu nepromijenjena sva njihova knjižna prava.

(2) Za otpis nije potreban pristanak hipotekarnoga vjerovnika ako se hipoteka upiše kao zajednička hipoteka u dotadašnjem i novom zemljišnoknjižnom uložku.

(3) Služnost čiji je sadržaj takav da se izvršava samo na određenom dijelu nekretnine ne upisuje se u novi uložak ako se ne izvršava na otpisanom dijelu koji se upisuje u taj uložak.

(4) Zabilježba prvenstvenoga reda sprječava otpisivanje dok se ne podnese otpisak onog rješenja kojim je ta zabilježba bila dopuštena i na tom otpisku ne zabilježi otpis, kao i oznaka novoga uložka, otvorenoga za otpisani dio.

(5) Svi ovlaštenici knjižnih prava obavijestit će se o provedenom otpisu i otvaranju novoga uložka.

POGLAVLJE III.

BESTERETNI OTPIS

ODJELJAK A
BESTERETNI OTPIS NA PRIJEDLOG VLASNIKA

Članak 169.

(1) Vlasnik koji želi otpisati dio zemljišnoknjižnoga tijela bez prijenosa tereta (u daljnjem testu: besteretni otpis) može predložiti zemljišnoknjižnom sudu da pozove one ovlaštenike knjižnih prava čiji bi pristanak bio potreban da u roku od 30 dana od dostave poziva prigovore besteretnom otpisu jer će se inače takav otpis dopustiti, čime će prestati njihova knjižna prava glede otpisanoga dijela.

(2) Zabilježba prvenstvenoga reda sprječava besteretni otpis dok se ne podnese otpravak rješenja kojim je ta zabilježba dopuštena i na tom otpravku ne zabilježi da je otpisani dio otpisan besteretno.

Članak 170.

(1) Prijedlog stavljen prema članku 169. stavku 1. ovoga Zakona zabilježiti će se u ulošku onoga zemljišnoknjižnog tijela čiji bi se dio otpisao. Zabilježba ima učinak da kasniji upisi ne sprječavaju otpisivanje.

(2) Zabilježba će se izbrisati po službenoj dužnosti istodobno s provedbom otpisa, a najkasnije dvije godine nakon isteka dozvole zabilježbe.

Članak 171.

Sud će na zahtjev izdati potvrdu u kojoj će navesti prava protiv čijega besteretnoga otpisa nije pravodobno uložen prigovor.

Članak 172.

(1) Pravodobno podnesen prigovor sprječava otpis. U prigovoru nije potrebno navesti razloge.

(2) Nepravodobne prigovore sud će odbaciti.

Članak 173.

(1) Prepreka otpisu može se ukloniti plaćanjem duga pa će se prigovor odbiti dokaže li se isplata ispravom koja ispunjava pretpostavke za uknjižbu.

(2) Ovlaštenici knjižnih prava koji su podnijeli prigovor, a čije su tražbine upisane s glavnicom točno određenoga iznosa moraju isplatu primiti iako im tražbine nisu još dospjele, ali pridržavaju pravo na naknadu štete koju su pretrpjeli zbog prijevremene isplate.

ODJELJAK B
BESTERETNI OTPIS DIJELOVA MALE
VRIJEDNOSTI

Članak 174.

(1) Zemljišnoknjižni sud dopustiti će i provesti besteretni otpis dijela zemljišnoknjižnoga tijela bez podnošenja isprave i bez suglasnosti ovlaštenika prava koja terete to zemljišnoknjižno tijelo ako iz potvrde tijela nadležnog za katastar proizlazi da dio koji se otpisuje ne prelazi stoti dio površine neprekinutoga dijela zemljišnoknjižnoga tijela i ako bi se time vrijednost zemljišta koje ostaje u zemljišnoknjižnom tijelu samo neznatno umanjila.

(2) Zemljišnoknjižni sud neće dopustiti besteretni otpis iz ovoga članka ako je u posljednjih pet godina već jednom bio izvršen otpis na osnovi odredbe ovoga članka.

Članak 175.

(1) Ovlaštenik knjižnoga prava koji tvrdi da se besteretnim otpisom vrijednost zemljišta koja su ostala u zemljišnoknjižnom tijelu znatnije umanjila može prigovoriti besteretnom otpisu u roku od 30 dana od dana kad mu je dostavljeno rješenje o dozvoli otpisa.

(2) Nepravodobne prigovori odbacit će zemljišnoknjižni sud.

Članak 176.

(1) Zemljišnoknjižni sud će povodom prigovora iz članka 175. stavka 1. ovoga Zakona postupati prema načelima izvanparničnoga postupka te pritom nastojati da se postigne sporazum među sudionicima.

(2) Ne dođe li do sporazuma između sudionika, zemljišnoknjižni sud će o prigovoru iz članka 175. stavka 1. ovoga Zakona odlučiti rješenjem.

(3) Ako sud udovolji prigovoru iz članka 175. stavka 1. ovoga Zakona, u zemljišnoj će se knjizi nakon pravomoćnosti rješenja povodom prigovora, po službenoj dužnosti, uspostaviti prijašnje stanje.

(4) Ako je otpisani dio pripisan drugom zemljišnoknjižnom tijelu ili ako je iz njega osnovano novo zemljišnoknjižno tijelo, prigovor će se zabilježiti u ulošku toga zemljišnoknjižnog tijela.

(5) Zabilježba iz stavka 4. ovoga članka ima učinak da upisi koji dolaze poslije otpisa ne mogu sprječavati da se u zemljišnoj knjizi uspostavi prijašnje stanje, ako se prigovoru udovolji.

(6) Zabilježba iz stavka 4. ovoga članka izbrisat će se po službenoj dužnosti po pravomoćnosti rješenja o prigovoru.

ODJELJAK C

BESTERETNI OTPIS NA OSNOVI ODLUKE NADLEŽNOGA TIJELA

Članak 177.

Zemljišnoknjižni sud dopustit će besteretni otpis na osnovi odluke tijela kojom je dovršen postupak komasacije, izvlaštenja ili koji drugi postupak u kojemu je odlučeno o promjeni sastava zemljišnoknjižnoga tijela, pa makar je tom odlukom besteretni otpis određen i bez pristanka svih ovlaštenika tereta na dijelu zemljišnoknjižnoga tijela koji se otpisuje.

Članak 178.

Zemljišnoknjižni sud će rješenje o dopuštenju besterelnoga otpisa javno objaviti na e-Oglasnoj ploči i oglasnoj ploči suda i na drugi prikladan način.

Članak 179.

(1) Besteretnim otpisom provedenim na osnovi odredbi članka 177. ovoga Zakona prestaju knjižna prava koja nisu prenesena, ali njihovim ovlaštenicima pripada pravo na naknadu za ono što su zbog toga izgubili, s time da novčana naknada ne može biti manja od one na koju bi imali pravo da se na odgovarajući način primjenjuju pravila o naknadi u slučaju izvlaštenja.

(2) Za naknadu iz stavka 1. ovoga članka solidarno odgovaraju osobe u čiju je korist proveden besteretni otpis i Republika Hrvatska odnosno jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave čije je tijelo donijelo odluku na osnovi koje je dopušten besteretni otpis.

(3) Pravo na naknadu iz stavka 1. ovoga članka prestaje istekom roka od tri godine od saznanja za posljedice besterelnoga otpisa, a najkasnije u roku od dvadeset godina od objave rješenja o dopuštenju besterelnoga otpisa na e-Oglasnoj ploči i oglasnoj ploči suda ili na drugi prikladan način.

POGLAVLJE IV.

POSTUPAK OTPISIVANJA I PRIPISIVANJA

Članak 180.

(1) Za otpis pojedinih sastavnih dijelova zemljišnoknjižnoga tijela od jednoga uloška i njihov pripis drugom ulošku ili za otvaranje novoga uloška za njih podnosi se samo jedan prijedlog.

(2) Ako se upisi po prijedlogu iz stavka 1. ovoga članka trebaju provesti u knjigama dvaju zemljišnoknjižnih sudova, prijedlog se podnosi onom sudu kod kojega treba provesti otpis.

(3) Ako sud kojem je podnesen prijedlog iz stavka 1. ovoga članka smatra da dopuštenju ništa ne smeta, zabilježit će otpis u zemljišnoj knjizi, a prijedlog s prilogima poslati radi dopuštenja i provedbe pripisa ili otvaranja novoga uloška drugom zemljišnoknjižnom sudu, s napomenom da ne postoji zapreka za otpis.

(4) Zabilježba otpisa ima učinak da kasniji upisi glede sastavnoga dijela koji treba otpisati djeluju samo onda ako se ne dopusti njegov upis u drugi uložak.

Članak 181.

(1) Zemljišnoknjižni sud koji mora provesti pripis ili otvaranje novoga zemljišnoknjižnog uloška, ako nema zapreka, provest će pripis ili otvoriti novi uložak i o tome obavijestiti zemljišnoknjižni sud koji provodi otpis.

(2) Zemljišnoknjižni sud koji provodi otpis odmah će provesti otpis zabilježen u članku 180. stavku 3. ovoga Zakona, označavajući ime katastarske općine i zemljišnoknjižni uložak gdje je otpisani sastavni dio upisan i o tome obavijestiti sudionike.

(3) Ako se pripis ili otvaranje novoga uloška ne dopusti, o tome će se obavijestiti zemljišnoknjižni sud koji provodi otpis dostavom rješenja o odbijanju pripisa ili otvaranja novoga uloška koji će o tome obavijestiti predlagatelja, uz dostavu rješenja o odbijanju i s napomenom da će se zabilježba otpisa izbrisati čim rješenje o odbijanju prijedloga postane pravomoćno.

(4) Ako se otpis i pripis dopuste, prijedlog s prilogima čuvat će onaj sud kod kojega su provedeni pripisi ili otvaranje novoga uloška.

(5) Pravila o postupanju prilikom otpisa i pripisa na odgovarajući će se način primjenjivati i kad se otpisuju i pripisuju zemljišta zbog zamjene.

(6) Prijedlog iz stavka 5. ovoga članka stranka podnosi sudu koji provodi otpis i/ili sudu koji provodi pripis.

DIO ČETVRTI

POSEBNI ZEMLJIŠNOKNJIŽNI POSTUPCI

GLAVA I.

OSNIVANJE I OBNOVA ZEMLJIŠNE KNJIGE

POGLAVLJE I.

POSTUPAK OSNIVANJA I OBNOVE

ODJELJAK A

OPĆE OREDBE

Članak 182.

(1) Postupak osnivanja zemljišne knjige za katastarsku općinu ili neki njezin dio provodi se kada zemljišta te katastarske općine nisu upisana ni u jednoj zemljišnoj knjizi, na temelju podataka postojećeg katastarskog operata odnosno podataka prikupljenih i obrađenih u katastarskoj izmjeri ili tehničkoj reambulaciji.

(2) Postupak obnove postojeće zemljišne knjige ili nekog njezina dijela provodi se kada se provede postupak katastarske izmjere, na temelju katastarskih podataka prikupljenih i obrađenih u provedenoj katastarskoj izmjeri ili tehničkoj reambulaciji.

(3) Postupak obnove zemljišnoknjižnog uloška provodi se i ako je zemljišna knjiga ili njezin dio uništen, znatno oštećen ili izgubljen, na temelju podataka postojećeg katastarskog operata.

(4) Postupci osnivanja i obnove zemljišne knjige za dio katastarske općine provode se ako sud i tijelo nadležno za katastar ocijene da bi provođenje osnivanja odnosno obnove zemljišne knjige za dio katastarske općine bilo učinkovitije od istodobnog osnivanja odnosno obnove cijele općine. Osnivanje dijela katastarske općine može se provesti i kada se za taj dio vode kartoni zemljišta.

(5) Postupci osnivanja i obnove zemljišne knjige provode se istodobno s postupkom izlaganja na javni uvid podataka prikupljenih i obrađenih katastarskom izmjerom ili tehničkom reambulacijom odnosno s izlaganjem na javni uvid podataka postojećeg katastarskog operata.

Članak 183.

(1) Postupak osnivanja i obnove može se provesti za zemljišnu knjigu ili neki njezin dio i onda kada je u katastru u službenoj uporabi katastarski operat čije stanje ne zahtijeva ponovnu katastarsku izmjeru i izlaganje na javni uvid podataka postojećeg katastarskog operata (osnivanje ili obnova na temelju podataka postojećeg katastarskog operata).

(2) Tijelo nadležno za katastar dostavit će nadležnom sudu na njegov zahtjev podatke postojećeg katastarskog operata u roku od 90 dana od dana zaprimanja zahtjeva, na temelju kojih će sud provesti postupak osnivanja ili obnove zemljišne knjige.

(3) Iznimno od članka 182. stavka 5. ovoga Zakona, postupak iz stavka 1. ovoga članka može se provoditi i bez istodobnog izlaganja na javni uvid postojećeg katastarskog operata. Ako sud ocijeni da je potrebno, na raspravu za sastavljanje uložaka može pozvati službenika nadležnog tijela za katastar u svojstvu stručne osobe za katastarske podatke.

Članak 184.

(1) Raspravu za postupak sastavljanja uložaka, kao i sve radnje koje prethode raspravi za sastavljanje uložaka zemljišne knjige koja se osniva ili obnavlja provodi ovlašteni zemljišnoknjižni referent ili sudski savjetnik.

(2) Raspravu za postupak sastavljanja uložaka, kao i sve radnje koje prethode raspravi za sastavljanje uložaka zemljišne knjige koja se osniva ili obnavlja može provoditi i zemljišnoknjižni referent bez posebnog ovlaštenja pod nadzorom ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta ili sudskog savjetnika.

(3) Rasprava za postupak sastavljanja uložaka neće se provoditi kada su podaci zemljišne knjige istovjetni s podacima prikupljenim u katastarskoj izmjeri ili tehničkoj reambulaciji odnosno istovjetni s podacima postojećeg katastarskog operata koji je u službenoj uporabi.

(4) Obavijest o sastavljanju uložaka dostavlja se strankama iz stavka 3. ovoga članka, uz napomenu da u roku od 15 dana od dostave obavijesti mogu pristupiti sudu radi ispravka podatka.

(5) Zemljišnoknjižnom službeniku iz stavaka 1. i 2. ovoga članka pripada odgovarajuća naknada, a visinu naknade utvrđuje ministar nadležan za poslove pravosuđa odlukom.

Članak 185.

Osnivanje i obnovu zemljišne knjige provodi po službenoj dužnosti sud na čijem se području nalazi katastarska općina za koju se zemljišna knjiga osniva ili obnavlja, na temelju odluke ministra nadležnog za poslove pravosuđa.

Članak 186.

Kada sud primi obavijest o potvrđenom elaboratu katastarske izmjere ili tehničke reambulacije od tijela nadležnog za katastar, postupak sastavljanja uložaka provest će se istodobno s izlaganjem na uvid podataka prikupljenih i obrađenih katastarskom izmjerom ili tehničkom reambulacijom.

ODJELJAK B

POSTUPAK SASTAVLJANJA ULOŽAKA

Članak 187.

(1) Na raspravi za sastavljanje uložaka utvrđuju se sve činjenice važne za sastavljanje uložaka, o čemu sud vodi zapisnik koji se uručuje nazočnim strankama.

(2) Zapisnik iz stavka 1. ovoga članka sadrži bitne izjave stranaka, podatke o ispravama koje su stranke predložile sudu te utvrđenje da je nacrt uložaka sastavljen.

(3) Zapisnik iz stavka 1. ovoga članka potpisuju svi sudionici u postupku, a ako netko uskrati svoj potpis, u zapisniku će se navesti razlozi.

(4) Zemljišnoknjižni ulošci sastavljaju se prema pravilu da će svaka pojedina katastarska čestica činiti zasebno zemljišnoknjižno tijelo, za koje će se sastaviti poseban zemljišnoknjižni uložak, osim ako zakonom nije drukčije određeno.

(5) U jedan zemljišnoknjižni uložak upisat će se više katastarskih čestica koje nisu različito opterećene, a pripadaju istom vlasniku, ako on to zahtijeva prilikom sastavljanja uloška.

(6) Na raspravi za sastavljanje uložaka ne donosi se posebno rješenje.

(7) U pozivu na raspravu za sastavljanje uložaka pozivaju se stranke dostaviti sudu isprave potrebne za dokazivanje prava ili pravnih činjenica koje treba upisati, a posebno ih se mora upozoriti na odredbu članka 190. stavka 5. ovoga Zakona.

Članak 188.

(1) U postupcima iz članka 182. stavaka 1. i 2. ovoga Zakona u prvom odjeljku posjedovnice (A I) zemljišne knjige za podatke je nadležno tijelo nadležno za katastar, dok je za podatke u drugom odjeljku posjedovnice (A II) nadležan sud.

(2) Prilikom sastavljanja drugog odjeljka posjedovnice ne prenose se:

- upisi čiji sadržaj ne može biti predmetom zemljišnoknjižnoga upisa (nedopušteni upisi)
- upisi 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 izvršavati ili je zastarjelo.

Članak 189.

(1) Katastarski podaci iskazani u popisnom listu preuzimaju se u posjedovnicu zemljišnoknjižnog uloška koji se sastavlja i za njihov sadržaj odgovara tijelo nadležno za katastar.

(2) Sud će se ograničiti na otvaranje zemljišnoknjižnog uloška i raspoređivanje pojedinih katastarskih čestica u uloške.

(3) Podatke u drugi odjeljak posjedovnice unosi i za njihov sadržaj odgovara sud.

(4) U postupku osnivanja zemljišne knjige vlastovnica i teretovnica uloška sastavljaju se na raspravi za sastavljanje uložaka prema podacima iz kartona zemljišta, podacima iz javne ili privatne isprave predočene sudu, podacima iz knjige položenih ugovora, prikupljenim podacima o nositeljima prava na katastarskim česticama iskazanim u elaboratu katastarske izmjere odnosno tehničke reambulacije, podacima katastarskog operata te drugim raspoloživim dokazima.

Članak 190.

(1) U postupku osnivanja i obnove zemljišne knjige u vlastovnicu zemljišne knjige unosi se podatak o osobi iz zemljišne knjige, podaci prikupljeni u katastarskoj izmjeri ili tehničkoj reambulaciji ili koji proizlaze iz podataka popisno knjižnog dijela postojećeg katastarskog operata ako su ti podaci novijeg datuma od podataka upisanih u postojeću zemljišnu knjigu, knjige položenih ugovora, pologa isprava, kao i javnih i privatnih isprava koje stranke dostave sudu, a za koje postoje pretpostavke za stjecanje prava vlasništva prema zakonu, kao i provođenjem drugih mogućih dokaza prema pravilima izvanparničnog postupka.

(2) U postupku obnove koji se provodi na podacima postojećeg katastarskog operata u vlastovnicu zemljišne knjige unosi se podatak o osobi iz postojećeg katastarskog operata, kao i iz javnih i privatnih isprava koje stranke dostave sudu, iz knjige položenih ugovora odnosno iz zemljišne knjige koja se zatvara otvaranjem obnovljene zemljišne knjige ako su ti podaci upisani nakon podataka koji proizlaze iz postojećeg katastarskog operata. Prilikom sastavljanja vlastovnice mogu se provesti i drugi dokazi prema pravilima izvanparničnog postupka.

(3) U postupcima iz stavaka 1. i 2. ovoga članka na raspravu za sastavljanje 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, kao i osobe za koje sud ocijeni da bi mogle imati pravni interes. Osobe upisane u zemljišnu knjigu i katastar pozivaju se samo ako je iz stanja zemljišne knjige vidljivo da je moguće izvršiti dostavu.

(4) Ako se na raspravi za sastavljanje uložaka pojavi spor između više osoba oko toga koju od njih bi trebalo upisati kao nositelja knjižnog prava, sud će upisati u zemljišnoknjižni uložak osobu koja je upisana u popisni list koji je sastavni dio elaborata izmjere odnosno tehničke reambulacije odnosno osobu upisanu u katastarski operat ako je podatak novijeg datuma

od upisa u zemljišnu knjigu, a ostale osobe uputiti da svoje pravo ostvaruju u ispravnom postupku.

(5) Ako nije moguće utvrditi vlasnika prema odredbama ovoga članka, upisat će se Republika Hrvatska kao vlasnik odnosno suvlasnik katastarske čestice koja je predmet postupka.

(6) U vlastovnicu zemljišne knjige ne unose se nevaljani i bespredmetni upisi postojeće zemljišne knjige.

(7) U sumnji koliki su suvlasnički dijelovi, smatra se da su jednaki.

(8) U postupku sastavljanja uložaka upisuju se osobni identifikacijski brojevi nositelja knjižnih prava.

(9) Kad se stranke ne odazovu pozivu na raspravu povodom sastavljanja uložaka i nema isprava podobnih za upis, rasprava se neće dogoditi, već će se nacrt uložka sastaviti sukladno odredbama stavaka 1., 2. i 3. ovoga članka.

Članak 191.

(1) Kada se u postupku obnove otvara samo dio zemljišne knjige, a prilikom sastavljanja zemljišnoknjižnog uložka u nacrt uložka upiše čestica koja odgovara dijelu jedne ili više čestica upisanih u zemljišnoj knjizi koja će se zatvoriti, u uložak zemljišne knjige koja se zatvara upisat će se po službenoj dužnosti zabilježba o tome da je za dio čestice otvorena nova zemljišna knjiga zemljišnoknjižnog uložka te da je u tijeku postupak obnove zemljišne knjige.

(2) Zabilježba iz ovoga članka bez odgađanja brisat će se po službenoj dužnosti kad se otvori nova zemljišna knjiga za cijelu česticu, koja je raspravljana u dijelovima.

Članak 192.

(1) U postupcima osnivanja i obnove zemljišne knjige u teretovnicu zemljišne knjige unose se podaci o teretima i njihovim ovlaštenicima iz zemljišne knjige, kartona zemljišta, pologa isprava i podaci isprava položenih u sudu, a posebno oni koji se odnose na osnivanje založnih prava popisom imovine.

(2) U teretovnicu zemljišne knjige neće se prenositi upisi iz zemljišne knjige koja će se zatvoriti ako se radi o bespredmetnim upisima ili hipotekama za tražbine glede kojih su nastupili uvjeti za brisanje iz članka 162. ovoga Zakona.

(3) Tereti će se u teretovnicu upisivati onim prvenstvenim redom koji dobivaju prema vremenskom redoslijedu kojim su bili uneseni u zemljišnu knjigu koja će se zatvoriti osnivanjem nove, u knjigu položenih ugovora, te po redu kojim su bili osnivani popisom sukladno odredbama Ovršnog zakona.

POGLAVLJE II.

OTVARANJE ZEMLJIŠNE KNJIGE I ISPRAVNI POSTUPAK

Članak 193.

(1) Zemljišna knjiga, odnosno njezin dio ako se postupak provodi za dio ili po dijelovima katastarske općine, osnovana je ili obnovljena onoga dana kada sud odlukom o otvaranju zemljišne knjige ili dijela zemljišne knjige utvrdi da su sastavljeni svi zemljišnoknjižni ulošci za koje se provodio postupak.

(2) Odluku iz stavka 1. ovoga članka donosi predsjednik suda ili sudac kojeg za to ovlasti predsjednik suda.

(3) Odluka o otvaranju dijela zemljišne knjige sadrži brojeve katastarskih čestica zemljišne knjige koja se otvara.

(4) S danom otvaranja zemljišne knjige zatvara se cijela ili dio zemljišne knjige, knjige položenih ugovora i kartona zemljišta koji su do tada bili u uporabi.

(5) Do zaprimanja odluke iz stavka 1. ovoga članka sud je dužan održavati stanje već raspravljenih uložaka, tako da se u njih upišu sve promjene koje su provedene u postojećoj zemljišnoj knjizi, knjizi položenih ugovora i kartonima zemljišta.

(6) Ako je u postojećoj zemljišnoj knjizi došlo do promjene koja se ne može provesti u već raspravljenom uložku, do otvaranja zemljišne knjige zadržat će se stanje kakvo je utvrđeno prilikom sastavljanja uložka, a u takav uložak nove zemljišne knjige prenijet će se plombe upisa iz postojeće zemljišne knjige te će se po službenoj dužnosti, nakon otvaranja zemljišne knjige, upisati zabilježba prijave ili prigovora.

(7) U odnosu na predmete u kojima nije donesena odluka o upisu, plombe će se prenijeti u zemljišnu knjigu koja se otvara.

(8) Ako se prijedlogu za upis, čija je plomba prenesena u novu zemljišnu knjigu, ne bi moglo udovoljiti s obzirom na stanje nove zemljišne knjige, taj će se prijedlog smatrati prijavom za upis u ispravnom postupku.

Članak 194.

(1) Kad se ispravni postupak otvori, sud će otvaranje toga postupka objaviti bez odgađanja oglasom po službenoj dužnosti na e-Oglasnoj ploči, oglasnoj ploči nadležnog suda, nadležnog ureda za katastar, jedinice lokalne samouprave ili na drugi odgovarajući način.

(2) Oglas iz prethodnog stavka sadrži podatak:

- da je otvorena zemljišna knjiga za određenu katastarsku općinu ili njezin dio te mjesto i način uvida u nju
- da se određene do tada postojeće evidencije nekretnina koje vodi zemljišnoknjižni sud zatvaraju s danom otvaranja zemljišne knjige jer je zemljišna knjiga stupila na njihovo mjesto
- da će od dana otvaranja zemljišne knjige samo upisi u nju, glede nekretnina na koje se ta knjiga odnosi, proizvoditi one pravne učinke u vezi sa stjecanjem, promjenama, prijenosom i ukidanjem prava vlasništva i ostalih knjižnih prava koji su zakonom određeni za pravne učinke upisa u zemljišne knjige
- da je otvoren ispravni postupak glede otvorene zemljišne knjige pa se sve osobe koje smatraju da bi trebalo u tu knjigu upisati nešto što nije upisano ili da bi trebalo izmijeniti, nadopuniti ili izbrisati neki upis ili njegov prvenstveni red pozivaju da stave zemljišnoknjižnom sudu svoje prijave prijedloga za upise odnosno svoje prigovore postojećim upisima ili njihovu prvenstvenom redu u određenom roku za ispravak
- da se, dok ne istekne oglasom određeni rok za prijave i prigovore, ne smatra da su upisi u zemljišnu knjigu istiniti i potpuni.

(3) Rok za ispravak ne može biti određen kraće od mjesec dana niti duže od tri mjeseca, računajući od dana objave oglasa na e-Oglasnoj ploči.

(4) U oglasu će se upozoriti na moguće pravne posljedice propuštanja prijave i prigovora odnosno nepravodobnog podnošenja prijave ili prigovora, a u tom postupku povrat u prijašnje stanje nije dopušten.

Članak 195.

(1) Dok rok za ispravak određen oglasom ne istekne, upisi u zemljišnu knjigu ne smatraju se istinitima i potpunima, pa se nitko ne može pozivati na to da je postupao s povjerenjem u njihovu istinitost ili potpunost.

(2) Dok rok iz stavka 1. ovoga članka ne istekne, na svim izvacima i drugim ispravama koje sud izdaje na osnovi podataka iz zemljišne knjige glede koje taj rok teče učinit će se to vidljivim, uz točnu oznaku zadnjega kalendarskoga dana toga roka.

(3) Otvaranje ispravnog postupka zabilježiti će se u novoosnovanoj zemljišnoj knjizi.

Članak 196.

(1) Prijave da u zemljišnu knjigu treba upisati nešto što u nju nije upisano, kao i prigovori da bi neki upis ili njegov prvenstveni red trebalo izmijeniti, nadopuniti ili izbrisati podnose se pisano zemljišnoknjižnom sudu.

(2) Prijave da u zemljišnu knjigu treba upisati nešto što u nju nije upisano, a koje stignu zemljišnoknjižnom sudu do rasprave za ispravak, zabilježiti će se na onom listu u zemljišnoknjižnom ulošku na kojem bi trebao biti proveden taj upis.

(3) Prigovori da bi neki upis ili njegov prvenstveni red trebalo izmijeniti, nadopuniti ili izbrisati, a koji stignu zemljišnoknjižnom sudu do rasprave za ispravak, zabilježiti će se na upisu na koji se odnose.

(4) Prijave i prigovori moraju biti utemeljeni na javnim ili privatnim ispravama kojima se čini vjerojatnim postojanje knjižnog prava čiji se upis zahtijeva.

(5) Svaka prijava i prigovor zaprimaju se pod posebnim poslovnim brojem.

(6) Dok zabilježbe prijave i prigovora ne budu izbrisane, nitko se ne može pozivati na to da nije za njih znao niti morao znati.

Članak 197.

Podzaložni vjerovnici ovlašteni su u svoje ime, a u korist i u granicama ovlaštenja hipotekarnog vjerovnika koji je njihov dužnik stavljati prijave i prigovore, kao i poduzimati ostale radnje u ispravnom postupku koje su nužne radi ostvarenja prava hipotekarnog vjerovnika.

Članak 198.

(1) Istekom roka za ispravak smatra se da je zemljišna knjiga istinita i potpuna pa osobe koje u dobroj vjeri postupaju s povjerenjem u to uživaju zaštitu.

(2) Ni nakon isteka roka za ispravak neće se smatrati da je istinita i potpuna zemljišna knjiga glede onih uložaka odnosno upisa u njih kod kojih je zabilježeno da je stavljena prijava ili prigovor, sve dok oni ne budu izbrisani.

Članak 199.

(1) Prijave i prigovori koji se odnose na istu česticu raspraviti će se na raspravi pred zemljišnoknjižnim sudom u istom prvenstvenom redu.

(2) Raspravu za ispravak će, nakon isteka roka za ispravak, po službenoj dužnosti zakazati i provesti sudac ili sudski savjetnik glede svakoga pojedinoga zemljišnoknjižnog uložka na koji je stavljena prijava ili prigovor, a glede svih prijava i prigovora koji se odnose na njega.

(3) Zemljišnoknjižni sud provodi raspravu za ispravak i donosi odluku prema pravilima izvanparničnoga postupka, ako ovim Zakonom nije što posebno određeno.

Članak 200.

(1) Na raspravu za ispravak pozvat će se osobe koje su podnijele svoje prijave i prigovore, osobe protiv čijih su upisa te prijave i prigovori podneseni, a sud može na raspravu pozvati i osobe za koje prema sadržaju zemljišnih knjiga proizlazi da bi mogle imati pravni interes.

(2) Nenazočnost pozvanih osoba ne odgađa održavanje rasprave za ispravak niti znači da je nenazočna osoba povukla svoju prijavu ili prigovor, a niti da priznaje tuđe prijave ili prigovore.

(3) U slučaju neodaziva uredno pozvanih osoba zemljišnoknjižni sud donijet će odluku bez odgađanja na temelju stanja spisa.

(4) Nitko nije ovlašten zahtijevati odgodu rasprave niti povrat u prijašnje stanje.

(5) U pozivu na raspravu za ispravak upozorit će se na pravila iz stavaka 2. do 4. ovoga članka.

Članak 201.

(1) Na raspravi za ispravak sud će dati priliku nazočnima da obrazlože svoje pravodobno podnesene prijave i prigovore, da se očituju na tuđe te da u prilog svojim tvrdnjama ponude dokaze koje bi na toj raspravi bilo moguće odmah izvesti.

(2) Sud će omogućiti nazočnima da se na raspravi za ispravak sporazumiju o svim prijavama i prigovorima pa će postignute sporazume uzeti na zapisnik.

(3) Na raspravi za ispravak izvest će se dokazi koje sud smatra potrebnima.

(4) Na raspravi za ispravak ne raspravljaju se prijave ni prigovori podneseni nakon isteka roka za ispravak niti se dokazuje njihova osnovanost, osim ako se nazočni sporazumiju da će se s prijavom ili prigovorom koji je stigao do zakazivanja rasprave postupati kao da su podneseni u roku za ispravak.

Članak 202.

(1) Raspravu za ispravak zaključit će sud kad ocijeni da su sva pitanja dovoljno raspravljena te će donijeti i proglasiti svoju odluku kojom će potpuno ili djelomično usvojiti, odbiti ili odbaciti prijavu upisa odnosno prigovor na upise ili njihov prvenstveni red.

(2) U odluci kojom usvaja prijavu upisa ili prigovor na upis sud će dopustiti odgovarajuće upise i narediti njihovu provedbu.

(3) Protiv odluke iz ovoga članka ne može se uložiti žalba, ali ona ne sprječava ostvarivanje prava u parnici pred sudom ili u postupku pred drugim nadležnim tijelom.

Članak 203.

(1) Ustanovi li sud da bi za postupanje po prijavi ili prigovoru bilo nužno izmijeniti upis u posjedovnici o površini, obliku, adresi, načinu uporabe ili izgrađenosti katastarske čestice, on toj prijavi ili prigovoru neće udovoljiti, već će je odbaciti bez provođenja rasprave, a zabilježbu prigovora brisat će po službenoj dužnosti kada rješenje o odbacivanju postane pravomoćno.

(2) O prijavama i prigovorima glede upisa u vlastovnicu i teretovnicu o kojima su svi nazočni postigli sporazum sud će odlučiti u skladu s tim sporazumom, ako je on dopušten i moguće ga je provesti.

(3) O prijavama i prigovorima glede upisa u vlastovnicu i teretovnicu o kojima nazočni nisu postigli sporazum sud će odlučiti po pravičnoj ocjeni.

(4) Prijave i prigovore koji su podneseni nakon isteka roka za ispravak, a o njima nije postignuta suglasnost da se s njima postupa kao da su pravodobni, sud će odbaciti.

(5) Sud će uputiti osobe čije prijave ili prigovore nije usvojio u cijelosti ili djelomično, kao i one čiji je upis ili prvenstveni red upisa svojom odlukom odredio izmijeniti, nadopuniti ili izbrisati da svoje navodno pravo ostvaruju u parnici tužbom za ispravak.

(6) Ako se tužba za ispravak podnese u roku od 30 dana od dana dostave rješenja donesenog u ispravnom postupku, sud će, kad mu bude dokazano da je tužba podnesena, zabilježbu prijave ili prigovora zamijeniti zabilježbom spora.

Članak 204.

(1) Na osnovi odluke suda donesene na raspravi za ispravak kojom je sud prihvatio prijavu za upis ili usvojio prigovor o upisu ili njegovu prvenstvenom redu provest će se njime naređeni upisi u zemljišnoj knjizi.

(2) Ako je na raspravi postignut sporazum o prijavama ili prigovorima, zabilježba prijave i prigovora izbrisat će se zajedno s provođenjem upisa. Sud će po službenoj dužnosti izbrisati sve zabilježbe prijave i prigovora o kojima nije postignut sporazum nakon isteka roka od 30 dana od dana dostave rješenja o njihovoj osnovanosti, a i prije ako su zamijenjene zabilježbom spora.

(3) Ako u otvorenom roku za ispravak nisu podnesene prijave ili prigovori, sud će brisati zabilježbu tijeka roka za ispravak iz članka 195. ovoga Zakona bez provođenja rasprave po službenoj dužnosti.

Članak 205.

(1) Zahtijevati ispravak upisa u zemljišnu knjigu pokretanjem parnice ili drugoga postupka pred nadležnim tijelom (tužba za ispravak) imaju pravo:

- osobe čijim prijavama ili prigovorima sud nije u cijelosti ili dijelu udovoljio u ispravnom postupku u roku od 30 dana od dana zaprimanja rješenja
- osobe čiji je upis ili prvenstveni red upisa odlukom donesenom u ispravnom postupku sud naredio izmijeniti, nadopuniti ili izbrisati.

(2) Pravo tužbom zahtijevati ispravak prestaje istekom rokova određenih ovim Zakonom za podizanje brisovne tužbe, s tim da trogodišnji rok počinje teći od časa provedbe spornoga upisa odnosno otkad je dostavljeno rješenje o odbijanju prijave ili prigovora.

(3) Na tužbu za ispravak na odgovarajući se način primjenjuju pravila po kojima se u slučaju brisovne tužbe štite osobe koje su postupale s povjerenjem u potpunost i istinitost zemljišnih knjiga.

(4) Na tužbu za ispravak na odgovarajući se način primjenjuju pravila ovoga Zakona o zabilježbi spora.

GLAVA II.

DOPUNA ZEMLJIŠNE KNJIGE

Članak 206.

(1) Kada se utvrdi da u zemljišnu knjigu nisu upisana sva zemljišta katastarske općine za koju se vodi zemljišna knjiga, postupak dopune zemljišne knjige provodi sud na čijem se području nalazi katastarska općina za koju se zemljišna knjiga dopunjuje, a na temelju podataka postojećeg katastarskog operata.

(2) U postupku iz stavka 1. ovoga članka sud sastavlja zemljišnoknjižni uložak bez održavanja rasprave.

(3) U postupku iz stavka 1. ovoga članka posjedovnica se sastavlja na temelju prijavnog lista koji je pregledalo i potvrdilo tijelo nadležno za katastar ili na temelju postojećeg katastarskog operata, a vlastovnica i teretovnica sastavljaju se odgovarajućom primjenom članaka 189. do 192. ovoga Zakona.

(4) Na postupak dopune zemljišne knjige na odgovarajući se način primjenjuju odredbe članaka 193. do 205. ovoga Zakona.

GLAVA III.

OBNOVA ZEMLJIŠNOKNJIŽNOG ULOŠKA

Članak 207.

(1) Zemljišnoknjižni ulošci koji su nečitki ili oštećeni do te mjere da se sa sigurnošću ne može utvrditi stanje zadnjeg upisa ostaju upisani kao ručno vođena zemljišna knjiga i ne vode se kao dio zemljišne knjige iz članka 6. stavka 1. ovoga Zakona.

(2) Za uloške iz stavka 1. ovoga članka sud će provesti, po službenoj dužnosti, postupak obnove na temelju stanja zemljišne knjige, zbirke isprava, spisa, kao i drugih mogućih isprava (npr. potpunog zemljišnoknjižnog izvatka koji je potvrdio nadležni sud prije oštećenja knjige i sl.).

(3) Ako postupak iz stavka 2. ovoga članka nije moguće provesti, sud po službenoj dužnosti provodi postupak obnove za sve katastarske čestice upisane u tom ulošku prema pravilima propisanim za obnovu zemljišne knjige.

GLAVA IV.

POJEDINAČNI ISPRAVNI POSTUPAK

Članak 208.

(1) Pojedinačni ispravni postupak je poseban zemljišnoknjižni postupak u kojem se ispravljaju zemljišnoknjižni upisi, a provodi se kad postoji opravdani razlog. Pojedinačni ispravni postupak može se provesti glede jednog ili više zemljišnoknjižnih uložaka.

(2) Na pojedinačni ispravni postupak na odgovarajući se način primjenjuju odredbe o sastavljanju uložaka i ispravnom postupku u postupku osnivanja i obnove zemljišne knjige.

(3) Opravdani razlog za vođenje pojedinačnog ispravnog postupka postoji kad je nekom ispravom učinjeno vjerojatnim da nekoj osobi pripada pravo koje nije u njezinu korist upisano i zbog čijeg bi upisa trebalo ispraviti određene zemljišnoknjižne upise, a radi se o pravu koje prema odredbama ovoga Zakona može biti predmet zemljišnoknjižnog upisa.

Članak 209.

(1) Pojedinačni ispravni postupak pokreće se na prijedlog osobe koja ima pravni interes.

(2) U prijedlogu za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka treba biti točno označeno u kojem se smislu zahtijeva ispravljanje zemljišnoknjižnog uloška, koji bi se zemljišnoknjižni upisi u tom ulošku, kako i u čiju korist trebali ispraviti, činjenice na kojima se prijedlog temelji (npr. temelj stjecanja, povijest stjecanja i slično), a uz prijedlog se može podnijeti i nacrt ispravljenog zemljišnoknjižnog uloška.

(3) Prijedlog iz stavka 1. ovoga članka mora sadržavati ime i prezime, adresu i osobni identifikacijski broj osobe u čiju se korist traži ispravak upisa u zemljišnoj knjizi, ali se ne moraju navesti osobe protiv kojih se traži ispravak upisa (protustranke).

(4) Prijedlogu iz stavka 1. ovoga članka treba priložiti isprave iz kojih proizlazi opravdanost pokretanja pojedinačnog ispravnog postupka odnosno isprave kojima se dokazuje osnovanost prijedloga (npr. isprave o prijenosu ili osnivanju knjižnih prava u korist podnositelja prijedloga koje ne ispunjavaju sve pretpostavke za valjanost tabularne isprave, izvaci iz katastra zemljišta o posjedniku nekretnine, javno ovjerovljene izjave zemljišnoknjižnog vlasnika ili njegovih nasljednika kojima se potvrđuje pravo predlagatelja i sl.).

(5) Kad se prijedlogom iz stavka 1. ovoga članka predlaže upisati pravo vlasništva, prijedlogu treba priložiti i podatak o povijesti promjena u katastarskom operatu koji je u službenoj upotrebi za katastarsku česticu na kojoj se predlaže upis, osim kada je predmet postupka pravo vlasništva na posebnom dijelu nekretnine (etažno vlasništvo).

(6) Kad se prijedlogom iz stavka 1. ovoga članka predlaže promijeniti podatke u posjedovnici, prijedlogu treba priložiti i prijavi list koji je pregledalo i potvrdilo tijelo nadležno za katastar, u protivnom će se prijedlog odbaciti i upisati zabilježba odbačenog prijedloga.

(7) S prijedlogom iz stavka 1. ovoga članka, na temelju kojega je doneseno rješenje o pokretanju ispravnog postupka, postupa se u daljnjem tijeku ispravnog postupka kao s prigovorom odnosno prijavom podnesenom u ispravnom postupku, ako ovim odredbama nije propisano drugačije.

(8) Odluku povodom prijedloga iz stavka 1. ovoga članka te odluku povodom prijave i prigovora podnesenih u ispravnom postupku donosi sudac ili sudski savjetnik pod nadzorom suca.

Članak 210.

(1) Na temelju rješenja suda o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka u dijelu zemljišne knjige na koji se ispravak odnosi zabilježiti će se da je otvoren pojedinačni ispravi postupak. Ta će se zabilježba izbrisati po službenoj dužnosti istodobno s brisanjem prijave i prigovora zaprimljenih u postupku.

(2) Zabilježba iz stavka 1. ovoga članka ne sprječava daljnje upise u zemljišnu knjigu.

(3) Upisi provedeni nakon zabilježbe iz stavka 1. ovoga članka brisat će se po službenoj dužnosti ako njihov sadržaj bude suprotan upisu koji će se odrediti povodom rješenja. O brisanju upisa obavijestit će se nositelji čija prava prestaju brisanjem, a nezadovoljna stranka uputiti da svoja navodna prava ostvaruje u parnici tužbom za ispravak.

(4) Rješenje o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka donijet će se u roku od 30 dana od dana zaprimanja urednog prijedloga.

(5) Ako pojedinačnom ispravnom postupku prethode plombe ranijeg reda prvenstva, rješenje o otvaranju donijet će se u roku od 30 dana od dana brisanja zadnje plombe koja je prethodila prijedlogu.

Članak 211.

(1) Rješenje iz članka 210. stavka 1. ovoga Zakona sadrži oglas kojim će sud po službenoj dužnosti, bez odgađanja, objaviti:

– da je glede te određene nekretnine na prijedlog (podaci o predlagatelju) otvoren pojedinačni ispravi postupak kojim predlagatelj zahtijeva da se u navedenom ulošku na navedenoj nekretnini provedu i isprave upisi s točnim navođenjem upisa iz prijedloga koji se zahtijevaju u vezi sa zemljišnoknjižnim uloškom, a po potrebi se može navesti i nacrt ispravljenog zemljišnoknjižnog uloška

– da se sve osobe koje se protive da se zemljišnoknjižni uložak na predloženi način ispravi, koje smatraju da bi u zemljišnoknjižni uložak trebalo upisati nešto što nije predloženo ili da bi trebalo izmijeniti ili ispraviti neki upis pozivaju da stave zemljišnoknjižnom sudu svoje prijave prijedloga za upis odnosno svoje prigovore u određenom roku (rok za ispravak), čiji početak i kraj moraju u oglasu biti izričito navedeni određivanjem kalendarskog dana

– da, ako nisu zaprimljene prijave i prigovori, a stanje spisa i zemljišne knjige upućuje na opravdanost prijedloga, sud može donijeti odluku bez održavanja rasprave.

(2) Prigovori ili prijave mogu se podnijeti u roku od 30 dana računajući od dana objave oglasa na e-Oglasnoj ploči.

(3) Oglas će se objaviti na trošak predlagatelja na e-Oglasnoj ploči, oglasnoj ploči suda, nadležnog ureda za katastar, jedinice lokalne samouprave ili na drugi odgovarajući način.

Članak 212.

(1) Rješenje o otvaranju ispravnog postupka dostavit će se podnositelju prijedloga, osobama iz čijeg se upisa nedvojbeno zaključuje da bi dostava bila moguća te osobama koje su upise u zemljišnu knjigu zahtijevale nakon zabilježbe iz članka 210. ovoga Zakona.

(2) Rješenje iz ovoga članka dostavlja se isključivo radi obavijesti. Neuredna dostava ne sprječava daljnji postupak.

Članak 213.

(1) Protiv rješenja o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka nije dopuštena posebna žalba.

(2) U uputi o pravnom lijeku naznačit će se da osobe koje imaju pravni interes svoja prava mogu ostvarivati u ispravnom postupku podnošenjem prijave ili prigovora u roku otvorenom za ispravak odnosno u parnici pred sudom ili u postupku pred drugim nadležnim tijelom, nakon što pojedinačni ispravni postupak bude zaključen.

(3) Protiv rješenja kojim se prijedlog za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka odbija ili odbacuje dopušten je prigovor.

(4) Na prigovor iz stavka 3. ovoga članka na odgovarajući se način primjenjuju odredbe glave VI. ovoga Zakona.

Članak 214.

(1) Glede podnesenih prijava i prigovora povodom podnesenog prijedloga za pojedinačni ispravni postupak primjenjuju se odredbe članka 196. ovoga Zakona o obliku i sadržaju prijave i prigovora te o zabilježbi prijave i prigovora.

(2) Smatra se da su prijedlog za pokretanje ispravnog postupka, prijave i prigovori pristigli u istom prvenstvenom redu.

(3) Uz podnesene prijave i prigovore stranka je dužna priložiti sve isprave na kojima temelji prijedlog.

Članak 215.

(1) Sud može i bez provođenja rasprave za ispravak donijeti rješenje u pojedinačnom ispravnom postupku, ako nisu zaprimljene prijave i prigovori, a stanje spisa i zemljišne knjige upućuje na opravdanost prijedloga.

(2) Rješenje iz ovoga članka sud je dužan donijeti u roku od 30 radnih dana od dana isteka zadnjeg dana roka za podnošenje prijave i prigovora.

Članak 216.

(1) Ako su zaprimljene prijave i prigovori ili sud smatra da je potrebno održati raspravu, rasprava za ispravak mora se održati u roku od 60 dana od dana isteka zadnjeg dana roka za podnošenje prijave i prigovora.

(2) Uz poziv za raspravu sud može pozvati stranke da najkasnije na raspravu dostave isprave za koje sud smatra da su bitne za donošenje odluke o prijavi odnosno prigovoru.

(3) Na raspravu za ispravak sud može pozvati i ovlaštenog inženjera geodezije koji je izradio prijavni list za provedbu u zemljišnoj knjizi u svojstvu stručnog pomagača.

(4) Rješenje u pojedinačnom ispravnom postupku sud će u pravilu donijeti na raspravi za ispravak, a najkasnije u roku od osam dana od dana održavanja rasprave za ispravak.

(5) Na raspravu za ispravak na odgovarajući se način primjenjuju odredbe članaka 199. do 201. ovoga Zakona, na prijave i prigovore na odgovarajući se način primjenjuju odredbe članaka 196. do 198. ovoga Zakona, na odlučivanje o prijavama i prigovorima na odgovarajući se način primjenjuju odredbe članaka 202. i 203. ovoga Zakona, na provedbu upisa u pojedinačnom ispravnom postupku na odgovarajući se način primjenjuju odredbe članka 204. ovoga Zakona te na tužbu za ispravak na odgovarajući se način primjenjuju odredbe članka 205. ovoga Zakona.

GLAVA V.

POJEDINAČNO PREOBLIKOVANJE

Članak 217.

Pojedinačno preoblikovanje zemljišnih knjiga u BZP provodi se za jednu ili više katastarskih čestica kada su podaci iz zemljišne knjige i podaci iz katastarskog operata identični u odnosu na broj, površinu i izgrađenost katastarske čestice te s upisanim nositeljima prava na nekretninama.

Članak 218.

(1) Ministar nadležan za poslove pravosuđa, uz prethodnu suglasnost čelnika središnjeg tijela državne uprave mjerodavne za katastar, odredit će odlukom početak pojedinačnog preoblikovanja zemljišnih knjiga za određeni sud.

(2) Odluka iz stavka 1. ovoga članka objavljuje se na e-Oglasnoj ploči, oglasnoj ploči nadležnog suda i tijela nadležnog za katastar, na mrežnim stranicama ministarstva nadležnog za poslove pravosuđa i jedinice lokalne samouprave ili na drugi prikladan način.

(3) Odluka o početku postupka pojedinačnog preoblikovanja sadrži: naziv suda, zemljišnoknjižnog odjela i tijela nadležnog za katastar koji provode postupak, ime katastarske općine u kojoj se provodi postupak, dan početka postupka.

Članak 219.

(1) Prije donošenja odluke iz članka 218. ovoga Zakona provodi se postupak analize usklađenosti podataka o katastarskim česticama.

(2) Nakon izvršene analize iz stavka 1. ovoga članka katastarske čestice svrstavaju se u dvije grupe:

1. katastarske čestice potpuno identične u odnosu na podatke zemljišne knjige i katastarskog operata o broju i površini, a koje zemljišnoknjižni referent mora provjeriti i potvrditi prije prijenosa u BZP i

2. katastarske čestice čiji se podaci u zemljišnoj knjizi i katastarskom operatu razlikuju u odnosu na podatke o broju i površini katastarske čestice te nisu podobne za preoblikovanje bez provedbe prethodnog postupka usklađenja.

Članak 220.

Postupak pojedinačnog preoblikovanja provodi ovlašteni zemljišnoknjižni referent ili zemljišnoknjižni referent pod nadzorom ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta.

Članak 221.

Kod provođenja postupka pojedinačnog preoblikovanja broj zemljišnoknjižnog uloška podobnog za pojedinačno preoblikovanje ostaje isti i u BZP-u.

Članak 222.

(1) Prilikom preoblikovanja zemljišne knjige prenijet će se u BZP svi upisi koji se odnose na podatke o nositeljima knjižnih prava, pravnim činjenicama i osobnim odnosima, a s onim sadržajem i u onom obliku koji odgovara pravilima o vođenju glavne knjige.

(2) Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, neće se prenijeti:

– upisi čiji sadržaj ne može biti predmetom zemljišnoknjižnoga upisa (nedopušteni upisi)

– upisi 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 izvršavati ili je zastarjelo ili je to hipoteka od čijega je upisa proteklo najmanje 30 godina, a vrijednost njome osigurane tražbine očito je neznatna.

(3) Kad na temelju posebnoga zakona neko knjižno pravo bude zamijenjeno drugim, u BZP će se prema odredbama toga zakona, a ne dirajući u ostale upise, s istim prvenstvenim redom prilikom prenošenja unijeti to drugo pravo, što se ne smatra osnivanjem novoga prava.

Članak 223.

Kada postoje odstupanja u podacima zemljišne knjige i podacima katastra za jednu ili više katastarskih čestica u odnosu na izgrađenost, pojedinačno preoblikovanje izvršit će se uz provjeru i potvrdu zemljišnoknjižnog referenta samo ako je podatak o broju zgrada u katastru jednak ili veći u odnosu na podatak o broju zgrada u zemljišnoj knjizi.

Članak 224.

(1) Kada postoje odstupanja u podacima o upisanim nositeljima prava u zemljišnoj knjizi i katastarskom operatu, a u zemljišnoj knjizi je upisano etažno vlasništvo (etažni uložak), pojedinačno preoblikovanje će se izvršiti, bez obzira na postojeće upise o nositeljima prava u katastarskom operatu.

(2) Kada se prijavni list, koji je pregledalo i potvrdilo tijelo nadležno za katastar, provede u zemljišnoj knjizi, katastarske čestice osnovane tim prijavnim listom prenijet će se u BZP, ako su podaci o upisanim nositeljima knjižnih prava u zemljišnoj knjizi identični s podacima u katastarskom operatu.

Članak 225.

(1) Kada je u katastarskom operatu nositelj prava na nekretninama upisan s različitom adresom od one u zemljišnoj knjizi, a zemljišnoknjižni referent utvrdi da se radi o istovjetnoj osobi, preuzet će se noviji podatak o adresi.

(2) Kada je u katastarskom operatu upisan osobni identifikacijski broj nositelja prava na nekretninama, a u zemljišnoj knjizi nije, preuzet će se osobni identifikacijski broj iz katastarskog operata, ako zemljišnoknjižni referent utvrdi da se radi o istovjetnoj osobi.

Članak 226.

(1) Kada se jedan zemljišnoknjižni uložak sastoji od više katastarskih čestica, a neke od njih nisu podobne za pojedinačno preoblikovanje, te će se katastarske čestice po službenoj dužnosti otpisati u novi zemljišnoknjižni uložak na način propisan u člancima 180. i 181. ovoga Zakona, dok će se katastarske čestice u postojećem zemljišnoknjižnom ulošku koje su podobne za pojedinačno preoblikovanje prenijeti u BZP.

(2) O postupku preoblikovanja iz stavka 1. ovoga članka donijet će se posebno rješenje o otpisu, protiv kojeg nije dopušten prigovor.

(3) Za postupak preoblikovanja iz stavka 1. ovoga članka podobne su samo one katastarske čestice na kojima ne postoje tereti.

Članak 227.

Za katastarske čestice iz članka 219. stavka 2. točke 2. ovoga Zakona postupak pojedinačnog preoblikovanja provodi se tek nakon što se u nekom od postupaka propisanih odredbama ovoga Zakona stanje u zemljišnoj knjizi uskladi sa stanjem u katastarskom operatu.

Članak 228.

U trenutku kad se u BZP pohrane upisi katastarske čestice koja je pojedinačno preoblikovana, sud će tu katastarsku česticu po službenoj dužnosti nastaviti voditi kao dio BZP-a.

Članak 229.

(1) Ako se prilikom preoblikovanja u BZP nije postupilo prema pravilima o prenošenju upisa, na prijedlog ili po službenoj dužnosti provest će se ispravci na temelju posebnoga rješenja suda. Isto vrijedi i ako je propušteno prenijeti neki upis.

(2) Na prijedlog će se upisati i upisi koji kao bespredmetni nisu preoblikovani.

(3) Na zahtjev će se izdati rješenje o brisanju upisa koji je ocijenjen nedopuštenim, a to vrijedi i kad je postupljeno prema članku 222. stavku 3. ovoga Zakona.

(4) Ako je postupljeno prema članku 225. ovoga Zakona, stranka može podnijeti prijedlog za ispravak tako da se upis u vlastovnici ili teretovnici vrati na stanje koje je bilo prije postupka pojedinačnog preoblikovanja.

Članak 230.

(1) Ako se ispravkom dira u knjižna prava trećih koja su bila upisana nakon preoblikovanja zemljišne knjige u BZP, ispravak je dopušten samo ako prijedlog stigne zemljišnoknjižnom sudu u roku od šest mjeseci od dana preoblikovanja u BZP ili se unutar toga roka provede ispravak po službenoj dužnosti.

(2) Odredbama stavka 1. ovoga članka ne dira se u mogućnost da se tužbom zahtijeva brisanje prema odredbama ovoga Zakona o brisovnoj tužbi, niti se dira u zaštitu koju uživa poštteni stjecatelj.

Članak 231.

(1) Zemljišnoknjižni predmeti koji nisu riješeni u trenutku otvaranja BZP-a, kao i zemljišnoknjižni podnesci koji zemljišnoknjižnom sudu stignu u roku iz članka 228. ovoga Zakona usporedit će se i s knjižnim stanjem u glavnoj knjizi vođenoj prije preoblikovanja. Pokaže li se potreba za ispravkom upisa prenesenih u BZP, na odgovarajući će se način primijeniti odredbe članka 229. i 230. ovoga Zakona.

(2) Zemljišnoknjižni predmeti koji nisu riješeni u trenutku pojedinačnog preoblikovanja u BZP, a odnose se na drugi odjeljak posjedovnice, vlastovnicu i teretovnicu, ne priječe prelazak čestica u BZP.

(3) Zemljišnoknjižne predmete koji nisu riješeni u trenutku pojedinačnog preoblikovanja u BZP, a odnose se na prvi odjeljak posjedovnice, potrebno je riješiti prije prelaska čestica u BZP.

Članak 232.

Pobliže odredbe o pojedinačnom preoblikovanju zemljišne knjige u BZP te postupak i način preoblikovanja, kao i druga pitanja uredit će pravilnikom ministar nadležan za poslove pravosuđa.

Članak 233.

(1) Poslovi osnivanja, obnove i dopune zemljišne knjige, kao i poslovi pojedinačnog preoblikovanja zemljišne knjige u BZP poslovi su od interesa za Republiku Hrvatsku i financiraju se iz sredstava proračuna i (ili) drugih izvora, a sve na temelju odluke o osnivanju ili obnovi zemljišne knjige odnosno odluke o pojedinačnom preoblikovanju za određenu katastarsku općinu.

(2) U osiguranju sredstava iz stavka 1. ovoga članka mogu sudjelovati jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravne osobe koje upravljaju javnim dobrom u općoj uporabi, kao i pravne osobe koje obavljaju djelatnosti određene posebnim zakonima kao javne usluge.

(3) Financijska sredstva iz stavka 2. ovoga članka osiguravaju se sporazumom sklopljenim između ministarstva nadležnog za poslove pravosuđa i jedinice lokalne, područne (regionalne) samouprave, pravne osobe koje upravljaju javnim dobrom u općoj uporabi ili pravne osobe koje obavljaju djelatnosti određene posebnim zakonima kao javne usluge.

(4) Sporazumom iz stavka 3. ovoga članka osiguravaju se sredstva za financiranje svih troškova osnivanja ili obnove zemljišnih knjiga te pojedinačnog preoblikovanja, u dogovorenim omjerima ili u cijelosti.

(5) Sredstva se uplaćuju na račun suda koji provodi postupak osnivanja ili obnove zemljišne knjige odnosno pojedinačnog preoblikovanja i mogu se koristiti samo za tu namjenu.

(6) Prijedlog sporazuma pripremaju tijela iz stavka 2. ovoga članka.

DIO PETI PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 234.

Ministar nadležan za poslove pravosuđa i čelnik središnjeg tijela državne uprave mjerodavne za katastar odluke iz članka 17. stavka 3. ovoga Zakona donijet će u roku od godine dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

Članak 235.

(1) Sud u kojem se za pojedine katastarske općine ne vode zemljišne knjige dužan je za te katastarske općine zemljišne knjige osnovati u roku od pet godina od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

(2) Danom stupanja na snagu ovoga Zakona kartoni zemljišta i polozi isprava smatrat će se prijedlogom za donošenje odluke o osnivanju zemljišnoknjižnog uloška u postupku osnivanja zemljišne knjige.

(3) Sud u kojem se za pojedine katastarske općine ne vode zemljišne knjige već se vode kartoni zemljišta i polozi isprava, za te katastarske općine dužan je u roku od tri godine od dana stupanja na snagu ovoga Zakona osnovati zemljišnu knjigu.

Članak 236.

(1) Smatra se da zemljišnoknjižni referenti koji imaju višu stručnu spremu upravnopravnog ili društvenog smjera i tri godine radnog iskustva na poslovima zemljišnoknjižnog referenta ili srednju stručnu spremu i pet godina radnog iskustva na poslovima zemljišnoknjižnog referenta, a na dan stupanja na snagu ovoga Zakona rade u zemljišnoknjižnom sudu ispunjavaju uvjete i mogu pristupiti polaganju ispita za ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta i biti imenovani za ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta u postupku utvrđenom u pravilniku iz članka 125. stavka 5. ovoga Zakona.

(2) Zemljišnoknjižni referent koji je prije stupanja na snagu ovoga Zakona položio ispit za ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta imenovat će se ovlaštenim zemljišnoknjižnim referentom u postupku utvrđenom u pravilniku iz članka 125. stavka 5. ovoga Zakona.

(3) Zemljišnoknjižnom referentu kojem je izdana privremena ovlast za postupanje i donošenje rješenja u zemljišnoknjižnom postupku, a nije položio posebni stručni ispit za ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta ona će trajati dok ne istekne rok na koji je izdana.

Članak 237.

Osobni identifikacijski brojevi osoba iz članka 49. stavka 2. ovoga Zakona ne moraju biti navedeni u ispravama ako su te isprave sastavljene prije 1. siječnja 2009. ili ako je posebnim propisom uređeno da te isprave ne moraju sadržavati osobne identifikacijske brojeve.

Članak 238.

(1) Ministar nadležan za poslove pravosuđa donijet će pravilnik o unutarnjem ustroju zemljišnoknjižnih sudova, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim sudovima, sukladno odredbama ovoga Zakona (Zemljišnoknjižni poslovnik), u roku od 12 mjeseci od stupanja na snagu ovoga Zakona.

(2) Pravilnike iz članka 20. stavka 4., članka 27. stavka 2., članka 28. stavka 4., članka 33. stavka 2., članka 105. stavaka 3., 4. i 8., članka 124. stavaka 1. i 2., članka 125. stavka 5., članka 126. stavka 1., članka 139. stavka 6. i članka 232. ovoga Zakona ministar nadležan za poslove pravosuđa donijet će u roku od 12 mjeseci od stupanja na snagu ovoga Zakona.

Članak 239.

Pravilnik o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (Zemljišnoknjižni poslovnik, »Narodne novine«, br. 81/97., 109/02., 123/02., 153/02., 14/05. i 60/10.), Pravilnik o ustrojstvu i djelovanju Baze zemljišnih podataka (»Narodne novine«, br. 90/04.), Pravilnik o ustroju i djelovanju Zajedničkog informacijskog sustava zemljišnih knjiga i katastra (»Narodne novine«, br. 107/10.), Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva) (»Narodne novine«, br. 121/13. i 61/18.), Pravilnik o obrascima u zemljišnoknjižnom postupku (»Narodne novine«, br. 123/04.), Pravilnik o mjerilima za rad zemljišnoknjižnih službenika (»Narodne novine«, br. 64/12.), Pravilnik o polaganju posebnog stručnog ispita i imenovanju ovlaštenih zemljišnoknjižnih referenata (»Narodne novine«, br. 136/05.), Pravilnik o tehničkim i drugim uvjetima elektroničkog poslovanja u zemljišnim knjigama (»Narodne novine«, br. 119/15. i 23/17.) i Poslovnik Zajedničkog informacijskog sustava zemljišnih knjiga i katastra (»Narodne novine«, br. 112/17.), koji su se primjenjivali do dana stupanja na snagu ovoga Zakona, ako nisu u suprotnosti s odredbama ovoga Zakona, primjenjivat će se dok nadležni ministri ne donesu propise za provedbu ovoga Zakona.

Članak 240.

Rokovi koji teku sukladno Zakonu o zemljišnim knjigama (»Narodne novine«, br. 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 126/10., 55/13., 60/13. i 108/17.) nastavljaju teći u skladu s odredbama toga Zakona i nakon stupanja na snagu ovoga Zakona.

Članak 241.

(1) Postupci započeti do stupanja na snagu ovoga Zakona dovršit će se prema odredbama Zakona o zemljišnim knjigama (»Narodne novine«, br. 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 126/10., 55/13., 60/13. i 108/17.).

(2) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, u pojedinačnim ispravnim postupcima u kojima su prijedlozi zaprimljeni prije stupanja na snagu ovoga Zakona, ali do stupanja na snagu ovoga Zakona nije doneseno rješenje o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka primjenjivat će se odredbe članaka 208. do 216. ovoga Zakona.

Članak 242.

Stupanjem na snagu ovoga Zakona prestaje važiti Zakon o zemljišnim knjigama (»Narodne novine«, br. 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 126/10., 55/13., 60/13. i 108/17.), osim odredbe članka 85. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama (»Narodne novine«, br. 55/13.) koja prestaje važiti stupanjem na snagu Uredbe o tarifi sudskih pristojbi.

Članak 243.

Ovaj Zakon stupa na snagu osmoga dana od dana objave u »Narodnim novinama«.

Klasa: 022-03/19-01/43

Zagreb, 14. lipnja 2019.

HRVATSKI SABOR

Predsjednik

Hrvatskoga sabora

Gordan Jandroković, v. r.

