

## Vaša pitanja i odgovori

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

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

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

### Što je katastar...

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

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

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

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

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

### .., a što je gruntnovnica?

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

Zemljišna knjiga je javna; svatko može zahtijevati uvid u zemljišnu knjigu u nazočnosti voditelja zemljišnih knjiga i iz nje dobiti izvratke, ispise i prijepise.

Zemljišna knjiga i svi izvaci imaju snagu javnih isprava.

### Uskladenost podataka

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

U slučaju razlikovanja podataka u zemljišnoj knjizi i katastru, mjerodavni su podaci u zemljišnim knjigama.

### Gdje i kako obaviti upis u zemljišne knjige?

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

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

Važno je napomenuti značaj predaje uredno popunjenog Prijedloga za upis, sa svim potrebnim ispravama, kao Prijedlog ne bi odbacio ili odbio kako neosnovan.



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

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

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

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

#### Što treba predati u zemljišno-knjižni odjel?

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

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

Ako je u ime osobe čije se pravo ograničava, opterećuje, ukida ili prenosi na drugu osobu potpis ovjerila osoba koja je opunomoćenik, uz Prijedlog se treba dostaviti punomoć. Opunomoćenik treba ovjeriti svoj potpis na punomoći kojom je opunomoćenika ovlastio da u njegovo ime sklopi ugovor.

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

#### I. Uknjižba

##### a) Darovanje

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

##### b) Fiducijarni prijenos

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

##### c) Hipoteka

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

##### d) Kupoprodaja

1. Prijedlog (2x, a ako se podnosi prijedlog na obrascima za upis predaje se broj primjeraka koji je potreban za dostavu svim protustrankama i predlagatelju)
2. Ugovor o kupoprodaji



3. Dokaz o državljanstvu stjecatelja (domovnica, osobna iskaznica, putovnica)
4. Pristojba od 250,00 kn

e) Ostavina

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

f) Privremena mjera

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

g) Zamjena nekretnina

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

h) Parcelizacija - provedba prijavnog lista za zemljišnu knjigu

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

i) Dioba ili razvrgnuće suvlasništva

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

j) Upis objekata

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

k) Etažiranje - upis etažnog vlasništva

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

l) Upis vlasništva na nekretnine stečene u postupku pretvorbe vlasništva

1. Prijedlog za upis (2x ili ako se prijedlog podnosi na obrascu za upis u dovoljnom broju primjeraka za protus predlagatelja)
2. Izvod iz sudskog registra Trgovačkog suda



3. Rješenje Hrvatskog fonda za privatizaciju kojim je dopuštena pretvorba društvenog poduzeća
4. Rješenje o iskazu nekretnina koje unesene u temeljni kapital
5. Pristojba od 250,00 kn

## II. Upis brisanja

### a) Doživotno uživanje

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

### b) Malodobnost

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

### c) Zabilježba spora

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

### d) Založno pravo - hipoteka

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

### e) Privremene mjere i dražbe

Brisanje se vrši nakon zaprimanja sudskog rješenja.

## III. Ispravak

### a) Adrese stanovanja

1. Prijedlog (2x, a ako se prijedlog podnosi na obrascu za upis, dovoljan broj primjeraka za protustranke i protu predlagatelja )
2. Uvjetovanje o promjeni a drese stanovanja (iz uverenja treba biti vidljiva adresa na kojoj je bio prijavljen podnositelj zahtjeva i koja je upisana u zemljišnoj knjizi i nova adresa stanovanja)

### b) Broja katastarske čestice, kućnog broja i naziva ulice

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

## IV. Zabilježba

### a) Spora

1. Prijedlog (2x, a ako se prijedlog podnosi na obrascu za upis, dovoljan broj primjeraka za protustranke i protu



predlagatelja)

2. Isprava iz koje će zemljišno-knjižni sud utvrditi da se vodi spor glede zemljišno-knjižnog prava pred sudom ili drugim nadležnim tijelom, a čiji bi postupak mogao utjecati na uknjižbu, pripadanje, postojanje, opseg, sadržaj ili opterećenje toga prava
3. Pristojba od 100,00 kn

b) Starateljstva

1. Prijedlog (2x, a ako se prijedlog podnosi na obrascu za upis, dovoljan broj primjeraka za protustranke i protu predlagatelja)
2. Rješenje Centra za socijalnu skrb s klauzulom pravomoćnosti

c) Ugovora o doživotnom uzdržavanju

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

#### **Napomena!**

Za određenu vrstu pravnih poslova ugovori moraju biti sastavljeni u obliku javno-bilježničkih akata (primjerice, kad je prodavatelj maloljetna osoba ili kad je maloljetna osoba založeni dužnik.

Kad je ugovorna strana maloljetnik - prodavatelj ili založeni dužnik potrebno je priložiti i rješenje Centra za socijalnu skrb).

#### **Rješenje o upisu prava vlasništva**

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

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

Zemljišno-knjižni sud dopunit će upis u zemljišnu knjigu uz uvjet da je nekretnina već upisana u zemljišnu knjigu. Dakle, da bi građanin stekao pravo vlasništva, nije dovoljno da je nekretnina, npr. kuća i dvorište koje kupuje, upisana u posjedovnim listu u nadležnom uredu za katastar već nekretnina treba biti upisana u zemljišnoj knjizi.

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

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

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

#### **Kada je upis u zemljišnu knjigu dopušten?**

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

Ako iz zemljišne knjige nije vidljivo da bi se glede predmeta postojala zapreka tom upisu (pretpostavka je da u zemljišnoj knjizi treba biti upisana (pretpostavka je da u zemljišnoj knjizi treba biti upisana nekretnina i vlasnik nekretnine, odnosno osoba protiv koje se podnosi prijedlog za upis itd.)

Ako utemeljenost prijedloga proizlazi iz sadržaja podnesenih isprava (uz prijedlog se moraju dostaviti sve isprave na temelju kojih se predlaže upis zemljišne knjige)

Ako isprave imaju potreban oblik (na ispravama koje se dostavljaju mora biti ovjeren potpis osobe čije se upis pravo u zemljišnoj knjizi ograničuje, opterećuje, ukida ili prenosi na drugog - prodavatelj, osoba koja dozvoljava brisanje hipoteke, osoba koje se odriče prava doživotnog uzdržavanja i slično; isprave ne smiju biti oštećene, nadopisivane itd.



## Izrada Elaborata etažiranja

Izgled Elaborata etažiranja odnosno plana etažne diobe koji se izrađuje u svrhu uknjižbe etažnog vlasništva se u praksi dosta razlikuje, što ukazuje na nedostatke jedinstvenih tehničkih normi, odnosno pravilnika koji bi to pitanje regulirao. No, u pravilu on se sastoji od pisanog dijela i grafičkog priloga.

### a) Pisani dio

- vrsta i adresa zgrade koja je predmet zemljišno - knjižne diobe
- katastarska čestica na kojoj je zgrada izgrađena
- građevinski elementi zgrade (temelji, zidovi, stropovi i dr.)
- raspored zgrade na etažne jedinice (stanovi, poslovni prostori i dr.)
- raspored zajedničkih prostora zgrade
- površine etažnih jedinica i njihovih sporednih dijelova (otvorenih balkona, terasa, spremišta i dr.)
- vrsta i površine pojedinih prostorija u etažnoj jedinici (sobe, kuhinje, hodnici i dr.)
- površine zajedničkih prostora
- prostori sadržaj etažnih jedinica i zajedničkih prostora u zgradu (na etaži)
- podatke o vlasnicima etažnih jedinica
- izračuni površina odnose korisne površine posebnih dijelova prema ukupnoj korisnoj površini zgrade

### b) Grafički dio

- tlocrti pojedinih etaža zgrada (prizemlja, kata i dr.)
- tlocrti etažnih jedinica (stanova, poslovnih prostora i dr.)
- tlocrti pojedinih prostorija u etažnim jedinicama (soba i drugih prostorija)
- tlocrti pojedinih zajedničkih prostorija
- dimenzije svake pojedine prostorije, te širinu zida koji ih omeđuje
- površine pojedinih prostorija
- crteži otvora na zidovima (vrata sa smjerom otvaranja, prozori)
- oznake dijelova zgrada (brojevi, slova, boje i šrafure)
- crteži presjeka i pročelja zgrade
- tlocrti dijelova zemljišta koji pripadaju etažnim jedinicama
- opis namjene pojedinih prostorija
- oznake mjerila tlocrta
- oznake smjera sjever - jug

U elaborat etažiranja obično su priloženi:

- kopija katastarskog plana katastarske čestice s ucrtanom zgradom
- izvadak iz zemljišne knjige
- potvrda upravnog tijela nadležnog za graditeljstvo da etažne jedinice na kojima se želi uknjižiti vlasništvo predstavljaju samostalne uporabne cjeline
- pisana suglasnost svih suvlasnika u postupku etažiranja

