

## Vaša pitanja i odgovori

### Kako se stječe pravo vlasništva?

Kupnjom nekretnine i potpisivanjem k upoprodajnog ugovora ne stječe se, automatizmom, pravo u vlasništvo! 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 mješanje u vlasničkog lista (kojeg izdaje gruntnovnica) s posjedovnim listom (kojeg izdaje katastar). Posjedovni 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 gruntnovnicu 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 u dokaz o vlasništvu. Podaci o vlasništvu vidljivi su samo iz zemljišnih knjiga, odnosno u vlasničkom listu.

### ..., a što je gruntnovnica?

U zemljišnim knjigama općinskih sudova, tzv. gruntnovicama, vode se zemljišne knjige. U zemljišne knjige upisuje se vlasništvo i druga prava nad nekretninom te druge činjenice bitne za pravni promet.

Zemljišna knjiga je javna; svatko može zahtijevati uvid u zemljišnu knjigu u nazočnosti voditelja zemljišnih knjiga i iz nje dobiti izvatke, ispis 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 u zemljišnoj knjizi. Primjerice, ako se kupuje kuća i dvorište tada se u ugovoru navodi: 'Prodavatelj prodaje, a kupac kupuje z.k. č.br. 100/1 kuću i dvorište površine 160 cm upisane u z.k. ul. 25600 k.o. Tmje.' 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 razlika 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 sam o 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 izvornik u ili ovjerenom prijepisu.

Važno je napomenuti značaj predaje uredno popunjenog Prijedloga za upis, sa svim potrebnim ispravama, kako se isti 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-knjižno stanje (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 g runtovnici, 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 vidljiv otkoj 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 o djel?**

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

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

## **I. Uknjižba**

### **a) Darovanje**

1. Prijedlog (2x), a ako se podnose prijedlozi na tiskanici predaje se broj primjeraka koji je potreban za dostavu osobama protiv kojih se provodi upis i predlagatelju
2. Ugovor o 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 podnose 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 u 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 preda je se broj primjeraka k oji je potreban za dostavu sv im protustrankama predlagatelju)
- 2 . Rješenje o izdavanju priv remene mjere
- 3 . Pristojba od 100,00 kn

g ) Zamjena nek retnina

- 1 . Prijedlog za upis (2x, a ako se podnosi prijedlog na obrascima za upis preda je se broj primjeraka k oji je potreban za dostavu sv im protustrankama i predlagatelju)
- 2 . Ugovor o zamjeni nek retnina
- 3 . Pristojba od 250,00 kn

h) Parcelizacija - provedba prijavnog lista za zemljišnu knjigu

- 1 . Prijedlog za upis (2x)
- 2 . Prijavni lis t s kopijom katastarskog plana
- 3 . Isprava podobna za uknjižbu ako provedba prijavnog lista utječe na k nižna prava upisanih nositelja prava na tom zemljiš tu
- 4 . Pristojba 50,00 za provedbu prijavnog lista ili 250,00 kn ak o se stječe k nižno pravo

i) Dioba ili razv rgnuće s u vlasništva

- 1 . Prijedlog za upis (2x, a ako se podnosi prijedlog na obrascima za upis preda je se broj primjeraka k oji je potreban za dostavu sv im protustrankama i predlagatelju)
- 2 . Diobni ugovor
- 3 . Pristojba se ne plaća

j) Upis objekata

- 1 . Prijedlog (2x )
- 2 . Prijavni lis t s kopijom plana
- 3 . Građevinska i uporabana dozvola s k la uzulom 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 g raditeljs tvo
- 3 . Međuv lasnički i ugovor (ako se ugov or sklapa između v iše suvlasnika)
- 4 . Očitovanje v olje o uspostav i etažnog vlasništva (ak o je jedna osoba v lasnik svih etažnih dijelova)
- 5 . Pristojba od 250,00 kn ili 50,00 kn ovisno o prijedlogu za upis

l) Upis vlasništva na nek retnine stečene u postupku pretvorbe v lasništva

- 1 . Prijedlog za upis (2x ili ako se prijedlog podnosi na obrascu za upis u dovoljnom broju primjeraka za protustranke i predlagatelja)
  - 2 . Izv od iz sudskog registra Trgova čkog 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 b risanja

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 doživ otno uživanje s izv ršenom ov jerom potpisa osobe koja se odriče prava
- 3 . Pristojba od 50 ,00 kn

b) Malodobnost

- 1 . Prijedlog (2x ili ako s e podnosi prijedlog na obrascim a za upis, u broju primjeraka za sve protustranke i predlagatelja)
- 2 . Rodni lis t
- 3 . Pristojba 50,00 kn

c) Zabilježba spora

- 1 . Prijedlog (2x ili ako se prijedlog podnosi na obrascim a za upis, u dovoljnom broju primjeraka za upis )
- 2 . Rješenje ili udruga odluka s u da kojom se određuje brisanje zabilježbe s pora
- 3 . Pristojba od 50 ,00 kn

d) Založno prav o - hipoteka

- 1 . Prijedlog (2x ili ako se prijedlog podnosi na obrascim a za upis, dovoljan broj primjeraka za protustranke i predlagatelja)
- 2 . Izjava o brisanju ili brisovno očitovanje s ov jerenim potpisom osobe - v jerovnika (ak o brisovno očitovanje izdaje pravna osoba - bank a, trgovačko društvo i dr., potrebno je dostaviti izvod iz sudskog reg istra ukoliko nije utvrđeno ovlaštenje od s trane jav nog bilježnika prilikom ovjere potpisa)
- 3 . Pristojba od 50 ,00 kn

e) Privremene mjere i dražbe

Brisanje se v rši nak on 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 . Uv jetovanje o promjeni adrese stanovanja (iz ujeranja treba biti vidljiv a adresa na kojoj je bio prijavljen podnos itelj zahtjeva i koja je upisana u zemljišnoj knjizi i nova adresa stanovanja)

b) Broja katastarske čestice, k učnog 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 ,00k n

### IV . Zab ilježba

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-k njžni sud utvrditi da se v odi spor glede zemljišno-knjžnog prava pred sudom ili drugim nadležnim tijelom, a čiji bi pos tupak mog ao utjecati na uknjžbu, pripadanje, postojanje, opseg, sadržaj ili opterećenje toga prava
- 3 . Pristojba od 100 ,0 0 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) Ugov ora o doživotnom uzdržava nju

- 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 pos lova ugovori moraju biti s astavljeni u obliku javno-bilježničk ih akata (primjerice, kad je prodavatelj maloljetna osoba ili kad je maloljetna osoba založeni dužnik. Kad je ugovorna s trana 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 ispravu koje se s trankom dužna priloži, zemljišno-knjižni sud donosi rješenje kojim se dopušta upis u zemljišnu knjigu ili se Prijedlog za upis odbija ili odbacuje.

Odluka suda temeljena 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 u vlasništvo, nije dovoljno da je nekretnina, npr. kuća i dvorište koje kupuje, upisana u posjedovnom listu u nadležnom uredu za katastar već nekretnina treba biti upisana u zemljišnoj knjizi.

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

Isto tako, zemljišno-knjižni sud ne može dopustiti upis u zemljišnu knjigu 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 upisano pravo u zemljišnoj knjizi oglašuje, 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, nadopisane itd.

### Izrada Elaborata etažiranja

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

#### a) Pisani dio

- vrsta i adresa zgrade koja je predmet zemljišne knjige
- 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, stepeništa i dr.)
- vrsta i površine pojedinih prostorija u etažnoj jedinici (sobe, kuhinje, hodnici i dr.)
- površine zajedničkih prostora
- prostorni sadržaj etažnih jedinica i zajedničkih prostora u zgradi (na etaži)
- podatke o vlasnicima etažnih jedinica
- izračuni površina odnosno korisne površine posebnih dijelova prema ukupnoj korisnoj površini zgrade

#### b) Grafički dio

- tlocrti pojedinih etaža zgrade (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 a zgrade (brojevi, slova, boje i šrafure)
- crteži presjeka i pročelja zgrade
- tlocrti dijelova zemljišta koja pripadaju etažnim jedinicama
- opis namjene pojedinih prostorija
- oznake mjera tlocrta
- oznake smjera sjever - jug

U elaborat etažiranja obično su priloženi:

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