NN 63/2019 (28.6.2019.), Zakon o zemljišnim knjigama

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 katastara 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 spojit 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 podložak 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 izvatka.

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.