

Sadržaj

Predgovor autora	13
Iz recenzije	15
OPĆI DIO	17
I. Uvodno o zemljišnim knjigama	18
II. Zemljišnoknjižni uložak – zemljišnoknjižno tijelo	20
III. Upisi u zemljišnu knjigu	21
III.1. Funkcija upisa u zemljišnu knjigu	22
III.1.1. Konstitutivna funkcija upisa	22
III.1.2. Publicitetna funkcija upisa	22
III.2. Prvenstveni red upisa	23
III.3. Vrste upisa u zemljišnu knjigu	24
III.3.1. „Opći upis“	24
III.3.2. Uknjižba	25
III.3.3. Predbilježba	26
III.3.4. Zabilježba.	26
III.3.5. Upis „učiniti vidljivim“	27
III.3.5.1. Plomba	27
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI UPISI	29
POSJEDOVNICA – LIST „A“	30
Opći upisi	33
1. Nekretnina kao z.k. tijelo	33
2. Sve katastarske promjene koje se odnose na određenu nekretninu kao z.k. tijelo	34
3. Pravo građenja kao posebno z.k. tijelo	34

Zabilježbe	35
4. Zabilježba otpisa	35
5. Zabilježba stavljenog prijedloga za besteretni otpis	35
6. Zabilježba prijave ili prigovora u postupku osnivanja, obnavljanja ili preoblikovanja zemljišne knjige ili u pojedinačnom ispravnom postupku.	36
7. Zabilježba da je pokrenut postupak za ispravljanje pogrešnog upisa	36
8. Zabilježba da je podnesen prigovor protiv besteretnog otpisa dijelova male vrijednosti	37
9. Zabilježba vođenja postupka urbane komasacije	37
10. Zabilježba da za građevinu nije priložena građevinska ili uporabna dozvola	37
11. Zabilježba da je posebni dio zgrade izgrađen bez dozvole ili protivno dozvoli nadležnog tijela	38
12. Zabilježba odluke o proglašenju zaštićenog područja	38
13. Zabilježba stavljanja pod preventivnu zaštitu zaštićenoga prirodnog područja	39
14. Zabilježba stavljanja pod preventivnu zaštitu predmnijevanoga nepokretnog kulturnog dobra	39
15. Zabilježba svojstva nepokretnoga kulturnog dobra	39
16. Zabilježba svojstva nepokretnoga kulturnog dobra nacionalnog značaja	40
17. Zabilježba zaštićenog dobra	40
18. Zabilježba vođenja postupka komasacije poljoprivrednog zemljišta, šuma, šumskog zemljišta ili drugog zemljišta vezanoga uz komasaciju	41
19. Zabilježba svojstva vodnog dobra.	41
20. Zabilježba tužbe za ispravak.	41
21. Zabilježba brojeva istodobno zaprimljenih prijedloga za upis koji se odnose na isto z.k. tijelo	41
22. Zabilježba da prijedlogu nije priložen izvornik isprave	42
23. Zabilježba da prijedlogu nije priložen ovjereni prijepis isprave sastavljene na stranom jeziku	42
24. Zabilježba odbijenog prijedloga	42
25. Zabilježba odbačenog prijedloga	43
26. Zabilježba rješenja o odbacivanju žalbe na rješenje o upisu	43
27. Zabilježba žalbe na rješenje o upisu	43
Upisi učiniti vidljivim	43
28. – 40.	43

VLASTOVNICA - LIST „B“	44
Opći upisi	47
1. Poseban dio nekretnine sa sporednim dijelovima na suvlasničkom dijelu na kojem je uspostavljano vlasništvo posebnog dijela	47
Uknjižbe i predbilježbe	47
2. Pravo vlasništva	47
3. Pravo suvlasništva	49
4. Pravo zajedničkog vlasništva	50
5. Pravo vlasništva posebnog dijela nekretnine – etažno vlasništvo	50
6. Prethodno vlasništvo	51
7. Potonje vlasništvo	51
8. Nositelj prava građenja	51
9. Ustup prvenstvenog reda	51
Zabilježbe	52
10. Zabilježba o pokretanju postupka za stavljanje osobe pod skrbništvo	52
11. Zabilježba odluke o stavljanju pod skrbništvo	52
12. Zabilježba odluke o roditeljskoj skrbi nakon punoljetnosti	52
13. Zabilježba odluke o lišenju ili o vraćanju roditeljske skrbi	53
14. Zabilježba o pokretanju postupka za lišenje poslovne sposobnosti	53
15. Zabilježba odluke o lišenju poslovne sposobnosti	54
16. Zabilježba maloljetnosti	54
17. Zabilježba otvaranja stečajnog postupka	54
18. Zabilježba promjene imena, prebivališta ili boravišta ili drugih činjenica važnih za utvrđivanje identiteta nositelja knjižnog prava	55
19. Zabilježba da je knjižno pravo ograničeno, oročeno ili uvjetovano	55
20. Zabilježba da je upis sporan	55
21. Zabilježba tužbe za brisanje nevaljane uknjižbe vlasništva (brisovna tužba)	55
22. Zabilježba tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji	56
23. Zabilježba spora	57
24. Zabilježba tužbe za ispravak	57
25. Zabilježba vođenja postupka o utvrđivanju oblika i veličine čestica koje su u postupku pretvorbe odnosno privatizacije procijenjene u vrijednost društvenog kapitala trgovačkog društva	58
26. Zabilježba ovrhe	59
27. Zabilježba prisilne dražbe	59
28. Zabilježba dosude	59
29. Zabilježba rješenja o prodaji nekretnine na kojoj postoji razlučno pravo u stečajnom postupku	60
30. Zabilježba odbijanja ovrhe	60
31. Zabilježba prijave ili prigovora u postupku osnivanja, obnavljanja ili preoblikovanja zemljišne knjige ili u pojedinačnom ispravnom postupku	61

32. Zabilježba tužbe radi opravdanja predbilježbe	61
33. Zabilježba opravdanja predbilježbe.	62
34. Zabilježba prvenstvenog reda za buduće namjeravano otuđenje nekretnine.	62
35. Zabilježba da je pokrenut postupak za ispravljanje pogrešnog upisa	63
36. Zabilježba ugovora o doživotnom uzdržavanju	63
37. Zabilježba postupka izvlaštenja	63
38. Zabilježba otvaranja pojedinačnoga ispravnog postupka	64
39. Zabilježba da je prijenos vlasništva ili prava građenja obavljen radi osiguranja određene tražbine predlagatelja osiguranja (fiducijarni prijenos).	64
40. Zabilježba da je prijenos vlasništva ili prava građenja obavljen radi osiguranja neke druge tražbine predlagatelja osiguranja (fiducijarni prijenos).	64
41. Zabilježba o vođenju postupka urbane komasacije	65
42. Zabilježba presude o nepostojanju predbilježenog prava	65
43. Zabilježba vođenja postupka komasacije poljoprivrednog zemljišta, šuma, šumskog zemljišta ili drugog zemljišta vezanoga uz komasaciju	66
44. Zabilježba brojeva istodobno zaprimljenih prijedloga za upis koji se odnose na isto z.k. tijelo	66
45. Zabilježba da prijedlogu nije priložen izvornik isprave	66
46. Zabilježba da prijedlogu nije priložen ovjereni prijepis isprave sastavljene na stranom jeziku	67
47. Zabilježba odbijenog prijedloga	67
48. Zabilježba odbačenog prijedloga	68
49. Zabilježba žalbe na rješenje o upisu	68
50. Zabilježba rješenja o odbacivanju žalbe na rješenje o upisu	68
Upisi učiniti vidljivim:	68
51. – 59.	68
TERETOVNICA – LIST „C“	69
Uknjižbe i predbilježbe	73
1. Založno pravo (hipoteka)	73
2. Podzaložno pravo (nadhipoteka)	75
3. Osobne i stvarne služnosti	75
4. Stvarni tereti	76
5. Pravo građenja kao teret zemljišta na kojem je osnovano	76
6. Pravo nazadkupa	77
7. Pravo prvokupa	77
8. Pravo najma	78
9. Pravo zakupa	78
10. Pravo koncesije	79
11. Ustup prvenstvenog reda nekog od knjižnih prava	79

Zabilježbe	80
12. Zabilježba o pokretanju postupka za stavljanje osobe pod skrbništvo	80
13. Zabilježba odluke o stavljanju pod skrbništvo	80
14. Zabilježba odluke o roditeljskoj skrbi nakon punoljetnosti	81
15. Zabilježba odluke o lišenju ili o vraćanju roditeljske skrbi	81
16. Zabilježba o pokretanju postupka za lišenje poslovne sposobnosti	82
17. Zabilježba odluke o lišenju poslovne sposobnosti	82
18. Zabilježba maloljetnosti	82
19. Zabilježba otvaranja stečajnog postupka	83
20. Zabilježba promjene imena, prebivališta ili boravišta ili druge činjenice važne za utvrđivanje identiteta nositelja knjižnog prava	83
21. Zabilježba da je knjižno pravo ograničeno, oročeno ili uvjetovano	83
22. Zabilježba tužbe radi opravdanja predbilježbe	83
23. Zabilježba opravdanja predbilježbe	84
24. Zabilježba presude o nepostojanju predbilježenog prava	84
25. Zabilježba prvenstvenog reda za buduće namjeravano opterećenje nekretnine	85
26. Zabilježba namjeravanog brisanja tražbine hipotekarnog vjerovnika	85
27. Zabilježba pridržaja prvenstvenog reda za upis nove hipoteke	86
28. Zabilježba otkaza hipotekarne tražbine	86
29. Zabilježba ovršivosti tražbine osigurane hipotekom	86
30. Zabilježba hipotekarne tužbe	87
31. Zabilježba obveze brisanja hipoteke	87
32. Zabilježba spora	88
33. Zabilježba tužbe za ispravak	88
34. Zabilježba da je upis sporan	89
35. Zabilježba tužbe radi brisanja nevaljane uknjižbe (brisovna tužba)	89
36. Zabilježba tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji	90
37. Zabilježba o glavnom i sporednim ulošcima u kojima je upisana zajednička hipoteka	91
38. Zabilježba da je djelomično ili potpuno brisana zajednička hipoteka u određenom ulošku	91
39. Zabilježba da je pokrenut postupak za ispravljanje pogrješnog upisa	91
40. Zabilježba zabrane otuđenja ili opterećenja koju zabranu vlasnik osniva pravnim poslom	92
41. Zabilježba zabrane otuđenja ili opterećenja nekretnine kao privremene mjere osiguranja donesene rješenjem suda	92
42. Zabilježba zabrane otuđenja poljoprivrednog zemljišta	93
43. Zabranu otuđenja ili opterećenja nekretnine u koju je stambeno zbrinuta osoba prema odredbama Zakona o područjima posebne državne skrbi	93
44. Zabilježba ograničenja raspolaganja imovinom stečajnog dužnika	94

45. Zabilježba privremene mjere zabrane raspolaganja donesene povodom nekretnine koja je predmet postupka naknade prema Zakonu o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine	94
46. Zabilježba zabrane opterećenja nekretnine protivnika osiguranja kod prijenosa vlasništva nekretnine radi osiguranja (fiducijarni prijenos)	95
47. Zabilježba zabrane otuđenja ili opterećenja nekretnine kupljene na temelju odredaba Zakona o društveno poticajnoj stanogradnji	95
48. Zabilježba zabrane otuđenja i opterećenja založnim pravom nekretnine koja je javno vodno dobro	95
49. Zabilježba zabrane raspolaganja nekretninama u vlasništvu ili s upisanim pravom korištenja ili upravljanja organa ili institucija bivše SFRJ ili republika i pokrajina u njenom sastavu	96
50. Zabilježba zabrane raspolaganja izvlaštenom nekretninom.	97
51. Zabilježba imenovanja, promjene ili opoziva upravitelja	97
52. Zabilježba upravitelja radi namirenja hipotekarne tražbine iz plodova nekretnine	97
53. Zabilježba prisilne uprave i upravitelja.	98
54. Zabilježba načina upravljanja nekretninom	98
55. Zabilježba da određeni strojevi i slični uređaji koji se nalaze na nekretnini opterećenju založnim pravom nisu vlasništvo vlasnika nekretnine nego samostalne stvari u vlasništvu neke druge osobe	98
56. Zabilježba ograničenja prava na razvrgnuće suvlasništva	98
57. Zabilježba ograničenja prava suvlasnika na davanje u zakup ili najam posebnog dijela nekretnine.	99
58. Zabilježba o ključu raspodjele troškova cijele nekretnine i doprinosa zajedničkoj pričuvi	99
59. Zabilježba prijave ili prigovora u postupku osnivanja, obnavljanja ili preoblikovanja zemljišne knjige ili u pojedinačnom ispravnom postupku.	99
60. Zabilježba ovrhe na pravu upisanom u teretovnicu	100
61. Zabilježba odbijanja ovrhe na pravu upisanom u teretovnicu.	100
62. Zabilježba o upravi ili raspolaganju imovinom koja predstavlja bračnu tečevinu (nekretninom ili pravom)	100
63. Zabilježba tražbine isplaćene na temelju rješenja o ostvarivanju pomoći za uzdržavanje i stalnog smještaja	100
64. Zabilježba otvaranja pojedinačnoga ispravnog postupka	101
65. Zabilježba prisilne dražbe	101
66. Zabilježba rješenja o prodaji nekretnine na kojoj postoji različno pravo u stečajnom postupku	101
67. Zabilježba postupka nepotpunog izvlaštenja	101
68. Zabilježba ugovora o doživotnom uzdržavanju	102
69. Zabilježba vođenja postupka urbane komasacije	102
70. Zabilježba vođenja postupka komasacije poljoprivrednog zemljišta, šuma, šumskog zemljišta ili drugog zemljišta vezanoga za komasaciju	103

71. Zabilježba brojeva istodobno zaprimljenih prijedloga za upis koji se odnose na isto z.k. tijelo	103
72. Zabilježba da prijedlogu nije priložen izvornik isprave	103
73. Zabilježba da nije priložen ovjereni prijepis isprave sastavljene na stranom jeziku	104
74. Zabilježba odbijenog prijedloga	104
75. Zabilježba odbačenog prijedloga	105
76. Zabilježba žalbe na rješenje o upisu	105
77. Zabilježba rješenja o odbacivanju žalbe na rješenje o upisu	105
Upisi učiniti vidljivim	105
78. – 82.	105

PRATEĆI PROPISI 107

ZAKON O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA	108
PRAVILNIK O USTROJAVANJU I VOĐENJU KNJIGE POLOŽENIH UGOVORA	144
PRAVILNIK O UNUTARNJEM USTROJSTVU, VOĐENJU ZEMLJIŠNIH KNJIGA I OBAVLJANJU DRUGIH POSLOVA U ZEMLJIŠNOKNJIŽNIM ODJELIMA SUDOVA (ZEMLJIŠNOKNJIŽNI POSLOVNIK)	145
PRAVILNIK O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZEMLJIŠNOKNJIŽNOG POSLOVNIKA	180
PRAVILNIK O DOPUNAMA ZEMLJIŠNOKNJIŽNOG POSLOVNIKA	187
ISPRAVAK ZEMLJIŠNOKNJIŽNOG POSLOVNIKA	188
PRAVILNIK O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZEMLJIŠNOKNJIŽNOG POSLOVNIKA	188
PRAVILNIK O POVEZIVANJU ZEMLJIŠNE KNJIGE I KNJIGE POLOŽENIH UGOVORA I UPISU VLASNIŠTVA POSEBNOG DIJELA NEKRETNINE	189
ODABRANI ČLANCI IZ DRUGIH PROPISA	194
ZAKON O VLASNIŠTVU I DRUGIM STVARNIM PRAVIMA	194
ZAKON O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O VLASNIŠTVU I DRUGIM STVARNIM PRAVIMA	206
OVRŠNI ZAKON	206
OBITELJSKI ZAKON	212
ZAKON O VODAMA	214
ZAKON O TURISTIČKOM I OSTALOM GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU NEPROCIJENJENOM U POSTUPKU PRETVORBE I PRIVATIZACIJE	216
ZAKON O PROSTORNOM UREĐENJU I GRADNJI	217

ZAKON O GRADNJI	218
ZAKON O ZAŠTITI PRIRODE	219
ZAKON O ZAŠTITI I OČUVANJU KULTURNIH DOBARA	220
ZAKON O KOMASACIJI	221
STEČAJNI ZAKON	221
ZAKON O OBVEZNIM ODNOSIMA	223
ZAKON O IZVLAŠTENJU	233
ZAKON O UREDU ZA SUZBIJANJE KORUPCIJE I ORGANIZIRANOG KRIMINALITETA	234
ZAKON O KAZNENOM POSTUPKU	235
ZAKON O POSTUPKU ODUZIMANJA IMOVINSKE KORISTI OSTVARENE KAZNENIM DJELOM I PREKRŠAJEM	235
ZAKON O ZAŠTITI POTROŠAČA	236
ZAKON O OTOCIMA	237
ZAKON O NAJMU STANOVA	237
ZAKON O KONCESIJAMA	238
ZAKON O POLJOPRIVREDNOM ZEMLJIŠTU	238
ZAKON O NAKNADI ZA IMOVINU ODUZETU ZA VRIJEME JUGOSLAVENSKE KOMUNISTIČKE VLADAVINE	238
ZAKON O PODRUČJIMA POSEBNE DRŽAVNE SKRBI	239
ZAKON O SOCIJALNOJ SKRBI	239
ZAKON O DRUŠTVENO POTICANOJ STANOGRADNJI	240
UREDBA O ZABRANI RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA NA TERITORIJU REPUBLIKE HRVATSKE	240
UREDBA O PREUZIMANJU SREDSTAVA BIVŠE SFRJ U VLASNIŠTVO REPUBLIKE HRVATSKE	241
ODLUKA O IZUZIMANJU OD ZABRANE RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA NA TERITORIJU REPUBLIKE HRVATSKE PRAVNIH OSOBA SA SJEDIŠTEM U REPUBLICI SLOVENIJI, REPUBLICI MAKEDONIJI I BOSNI I HERCEGOVINI	241
Kazalo	242
Popis kratica korištenih u tekstu	247