

SKRAĆENI SADRŽAJ

| | |
|--|-----|
| 1. PREDGOVOR | 5 |
| 2. RECENZIJA | 6 |
| 3. KAZALA | |
| POJMOVNO KAZALO | 19 |
| ZAKONSKO KAZALO | 25 |
| KAZALO PREMA SUDOVIMA I MINISTARSTVIMA | 31 |
| 4. KRATICE | 32 |
| 5. SUDSKE ODLUKE U PRIMJENI PROPISA O NEKRETNINAMA I ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA | 33 |
| 1. ZAKON O VLASNIŠTVU I DRUGIM STVARNIM PRAVIMA (Nar. nov., br. 91/96, 68/98, 137/99 - Odluka USRH, 22/00 - Odluka USRH, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09 i 153/09) | 35 |
| 2. ZAKON O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA (Nar. nov., br. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08 i 126/10 – Odluka USRH) | 81 |
| 3. POSEBNI PROPISI | 183 |
| 3.1. ZAKON O NAKNADI ZA IMOVINU ODUZETU ZA VRIJEME JUGOSLAVENSKE KOMUNISTIČKE VLADAVINE (Nar. nov., br. 92/96, 39/99 – Odluka USRH, 42/99 – ispr. Odluke USRH, 92/99 – ispr., 43/00 – Odluka USRH, 131/00 – Odluka USRH, 27/01 – Odluka USRH, 34/01 – ispr. Odluke USRH, 65/01 – Odluka USRH, 118/01 – Odluka USRH, 80/02 i 81/02 – ispr.) | 183 |
| 3.2. ZAKON O JAVNOM BILJEŽNIŠTVU (Nar. nov., br. 78/93, 29/94, 162/98, 16/07 i 75/09)..... | 195 |
| 3.3. ZAKON O POLJOPRIVREDNOM ZEMLJIŠTU (Nar. nov., br. 34/91)..... | 199 |

| | |
|---|------------|
| 3.4. ZAKON O POMORSKOM DOBRU I MORSKIM LUKAMA (Nar. nov., br. 158/03 i 141/06)..... | 201 |
| 3.5. ZAKON O ŽELJEZNICI (Nar. nov., br. 123/03, 194/03 i 30/04) | 203 |
| 3.6. ZAKON O VODAMA (Nar. nov., br. 107/95 i 150/05)..... | 205 |
| 3.7. OVRŠNI ZAKON (Nar. nov., br. 57/96, 29/99, 42/00, 173/03, 194/03, 151/04, 88/05, 121/05 i 67/08)..... | 207 |
| 3.8. ZAKON O GROBLJIMA (Nar. nov., br. 19/98) | 209 |
| | |
| 4. MIŠLJENJA MINISTARSTAVA I DRUGIH TIJELA U PRIMJENI PROPISA O NEKRETNINAMA I ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA | 211 |
| 1. Mišljenje Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva | 211 |
| 2. Mišljenja Ministarstva pravosuđa | 213 |
| 3. Mišljenje Državnog odvjetništva Republike Hrvatske | 222 |

SADRŽAJ

| | |
|---|----|
| 1. PREDGOVOR | 5 |
| 2. RECENZIJA | 6 |
| 3. KAZALA | |
| POJMOVNO KAZALO | 19 |
| ZAKONSKO KAZALO | 25 |
| KAZALO PREMA SUDOVIMA I MINISTARSTVIMA | 31 |
| 4. KRATICE | 32 |
| 5. SUDSKE ODLUKE U PRIMJENI PROPISA O NEKRETNINAMA I ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA | 33 |
| 1. ZAKON O VLASNIŠTVU I DRUGIM STVARNIM PRAVIMA (Nar. nov., br. 91/96, 68/98, 137/99 – Odluka USRH, 22/00 – Odluka USRH, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09 i 153/09) | 35 |
| RAZVRGNUĆE SUVLASNIŠTVA (čl. 50. i 53. ZV-a) | 35 |
| 1. Razvrgnuće suvlasničke zajednice sudskim putem – uspostava etažnog vlasništva..... | 35 |
| ZAJEDNIČKO VLASNIŠTVO I VLASNIŠTVO POSEBNOG DIJELA NEKRETNINE (čl. 61., 62. i 90. ZV-a) | 37 |
| 2. Bračna stečevina i povjerenje u zemljišne knjige – (ne)valjanost raspolaganja jednog bračnog druga nekretninom koja je zajednička imovina bračnih drugova | 37 |
| 3. Zajednička pričuva – ovlaštenje suvlasnika za tužbu..... | 40 |
| SUSJEDSKA PRAVA (čl. 110. ZV-a) | 42 |
| 4. Prekomjerne posredne misije – mirisi kuhanja..... | 42 |
| STJECANJE VLASNIŠTVA (čl. 119., 122., 123., 129., 130. i 156. ZV-a) | 43 |
| 5. Pravni značaj ugovora bez klauzule intabulandi | 43 |

| | | |
|--|---|----|
| 6. | Opravdanje predbilježbe – stjecanje prava vlasništva povjerenjem u zemljišne knjige..... | 44 |
| 7. | Stjecanje prava vlasništva temeljem zakona – zabrana otuđenja nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, županije, grada i općine koje se odnose na male, povremeno nastanjene i nenastanjene otočiće, i nekretnine na njima | 45 |
| 8. | Stjecanje prava vlasništva temeljem zakona na nekretninama u društvenom vlasništvu na kojima su bivše društveno-političke organizacije imale pravo upravljanja, korištenja ili raspolaganja | 46 |
| 9. | Stjecanje prava vlasništva temeljem zakona – Hrvatske željeznice | 47 |
| 10. | Stjecanje prava vlasništva temeljem zakona – davanje podataka iz evidencije o eksploatacijskim poljima | 48 |
| 11. | Stjecanje prava vlasništva – agrarna reforma | 50 |
| 12. | Stjecanje prava vlasništva – nadogradnja, dogradnja, preuređenje | 53 |
| ZAŠTITA VLASNIŠTVA | | |
| | (čl. 162. i 166. ZV-a) | 54 |
| 13. | Prava vlasnička tužba (<i>rei vindicatio</i>) – pretpostavke za tužbu | 54 |
| 14. | Zastara prava na podnošenje publicijanske tužbe | 55 |
| ZALOŽNO PRAVO | | |
| | (čl. 347. ZV-a) | 57 |
| 15. | Prijenos neizbrisane hipoteke | 57 |
| 16. | Obveza brisanja hipoteke..... | 58 |
| STVARNA PRAVA STRANIH OSOBA | | |
| | (čl. 354. do 358. ZV-a) | 60 |
| 17. | Stjecanje prava vlasništva stranih državljana – državljanin BIH – nekretnina uknjižena prije 1990. – Aneks »G« Ugovora o pitanjima sukcesije | 60 |
| PRETVORBA DRUŠTVENOG VLASNIŠTVA | | |
| | (čl. 360., 361., 362. i 365. ZV-a) | 62 |
| 18. | Društveno vlasništvo – pretvorba – isprave kao dokaz statusa | 62 |
| 19. | Pretvorba društvenog vlasništva – pretpostavke za uknjižbu prava vlasništva u korist pravnog sljednika društvenog poduzeća..... | 63 |

| | | |
|--|---|----|
| 20. | Pretvorba društvenog vlasništva – isprave za upis – poljoprivredno zemljište – šume..... | 65 |
| 21. | Pretvorba društvenog vlasništva..... | 66 |
| 22. | Pretvorba društvenog vlasništva – građenje – dokazivanje vlasništva objekta i zemljišta | 68 |
| 23. | Pretvorba prava upravljanja, korištenja i raspolaganja nekretninama u društvenom vlasništvu – građevinsko zemljište..... | 70 |
| USPOSTAVA PRAVNOGA JEDINSTVA NEKRETNINE | | |
| (čl. 366. ZV-a) | | 73 |
| 24. | Vlasništvo posebnog dijela nekretnine..... | 73 |
| IZVRŠAVANJE OVLAŠTI GLEDE CIJELE NEKRETNINE U PRIJELAZNOM RAZDOBLJU | | |
| (čl. 375. i 378. ZV-a) | | 74 |
| 25. | Međuvlasnički ugovor – predstavnik stanara zgrade..... | 74 |
| 26. | Prava i obveze upravitelja zgrade..... | 76 |
| 27. | Aktivna legitimacija upravitelja zgrade u postupcima prisilne naplate zajedničke pričuve..... | 76 |
| ZAVRŠNE ODREDBE – DJELOVANJE ZAKONA | | |
| (čl. 388. ZV-a) | | 78 |
| 28. | Odgoda povjerenja u potpunost i istinitost zemljišnih knjiga – društveno vlasništvo brisano prije 1. 1. 1997. | 78 |
| 2. | ZAKON O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA (Nar. nov., br. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08 i 126/10 – Odluka USRH) | 81 |
| OPĆE ODREDBE | | |
| (čl. 2. ZZK-a) | | 81 |
| 29. | Katastarska čestica – upis suvlasništva | 81 |
| PROVEDBA PRIJAVNIH LISTOVA U ZEMLJIŠNOJ KNJIZI | | |
| (čl. 11. ZZK-a) | | 82 |
| 30. | Prijavni listovi..... | 82 |
| ZBIRKA ISPRAVA | | |
| (čl. 26. ZZK-a) | | 83 |
| 31. | Čuvanje ovjerenog prijepisa odbijajućeg rješenja | 83 |
| KNJIŽNI PREDNIK | | |
| (čl. 40. ZZK-a) | | 84 |

| | |
|--|----|
| 32. Stjecanje prava vlasništva – knjižni prednik – optanti | 84 |
| 33. Služnost – knjižni prednik..... | 85 |
| 34. Rješenje o povratu oduzete imovine – knjižni prednik | 86 |

VALJANOST ISPRAVE – PRETPOSTAVKE ZA UPIS U ZEMLJIŠNU KNJIGU

| | |
|---|-----------|
| (čl. 10., 32., 43., 44., 45., 52., 53., 54. i 55. ZZK-a) | 87 |
| 35. Oblik isprave – stjecanje prava vlasništva maloljetnika sa zabranom raspolaganja | 87 |
| 36. Javne isprave – pomorsko dobro – izvlaštenje | 88 |
| 37. Pravna osnova za upis u zemljišnu knjigu – Aneks »G« | 89 |
| 38. Javne isprave – točna oznaka zemljišta – površina katastarske čestice | 90 |
| 39. Isprave – zajednička izjava – pravni temelj za upis u zemljišnu knjigu | 91 |
| 40. Isprave – zabrana raspolaganja građevinskim zemljištem | 92 |
| 41. Vjerodostojnost tabularne isprave – naknadna nadopuna..... | 93 |
| 42. Opće pretpostavke za upis – isprava s više listova | 94 |
| 43. Opće pretpostavke za upis – isprava s više listova | 95 |
| 44. Prvenstveni red | 96 |
| 45. Uknjižba na temelju pravomoćnog upravnog rješenja..... | 97 |
| 46. Punomoć – generična punomoć – legalizacija isprava..... | 99 |
| 47. Ocjena valjanost punomoći – primjena propisa | 102 |
| 48. Pretpostavke za upis – predbilježba – predmet upisa nije upisan u zemljišnu knjigu | 103 |
| 49. Pretpostavke za upis – podaci o nekretnini | 103 |
| 50. Pretpostavke za upis – rješenje o nasljeđivanju – podaci o nekretnini | 103 |
| 51. Pretpostavke za upis – podaci o nekretnini – pravo doživotnog uživanja | 104 |
| 52. Pretpostavke za upis – točna oznaka zemljišta – upis suvlasništva | 105 |
| 53. Pretpostavke za upis – točna oznaka zemljišta | 106 |
| 54. Pretpostavke za upis – klauzula intabulandi..... | 107 |
| 55. Pretpostavke za upis – točna oznaka zemljišta – javna isprava | 108 |
| 56. Pretpostavke za upis – javna isprava – potvrda ovršnosti | 109 |
| 57. Pretpostavke za upis – javna isprava – učinak presude <i>erga omnes</i> | 110 |
| 58. Ovršnost sudske odluke | 111 |

PREDBILJEŽBA

| | |
|--|-----|
| (čl. 56. ZZK-a) | 113 |
| 59. Predbilježba – nedostatak točne oznake zemljišta | 113 |
| 60. Pretpostavke za upis predbilježbe | 114 |

ZABILJEŽBA

| | |
|---|-----|
| (čl. 39., 70., 71., 80.–89., 95., 106. i 109. ZZK-a) | 115 |
| 61. Predmet zabilježbe – predugovor o kupoprodaji nekretnina..... | 115 |
| 62. Zabilježba tražbine iz čl. 200. Zakona o socijalnoj skrbi – utjecaj na promjenu prava vlasništva..... | 116 |
| 63. Upis zabilježbe zabrane otuđenja i opterećenja nekretnine – socijalna zaštita..... | 117 |
| 64. Zabilježba tražbine iz čl. 200. Zakona o socijalnoj skrbi – javna isprava – točni podaci o nekretnini..... | 118 |
| 65. Zabilježba ovrhe..... | 119 |
| 66. Prijenos prava vlasništva nakon zabilježbe ovrhe | 120 |
| 67. Zabilježba ovrhe – ovlaštena osoba | 121 |
| 68. Zabilježba ugovora o dosmrtnom uzdržavanju..... | 123 |
| 69. Zabilježba privremene mjere – pravo građenja..... | 124 |
| 70. Zabilježba prijedloga za određivanje privremene mjere | 125 |
| 71. Provedba zabilježbe privremene mjere u zemljišnoj knjizi – nesuspensivnost žalbe | 126 |
| 72. Zabilježba postupka u povodu podnesene ustavne tužbe | 127 |
| 73. Zabilježba zabrane raspolaganja..... | 128 |
| 74. Zabilježba postupka diobe suvlasničke zajednice | 129 |
| 75. Zabilježba dugovanja | 130 |
| 76. Zabilježba osobnih odnosa – skrbništvo | 131 |
| 77. Zabilježba prijedloga za ponavljanje postupka..... | 132 |
| 78. Zabilježba postupka utvrđivanja granice pomorskog dobra | 133 |
| 79. Zabilježba spora – promjena upisa | 135 |
| 80. Pretpostavke za zabilježbu spora kad tuženik u sporu nije knjižni vlasnik..... | 136 |
| 81. Zabilježba spora – utjecaj pravomoćnosti odluke parničnog suda..... | 137 |
| 82. Zabilježba spora – oznaka nekretnine..... | 138 |
| 83. Zabilježba spora u tijeku ovršnog postupka..... | 139 |
| 84. Brisanje zabilježbe spora | 140 |
| 85. Brisanje zabilježbe spora – prekid postupka..... | 141 |
| 86. Brisanje zabilježbe spora po službenoj dužnosti..... | 142 |

| | |
|---|-----|
| 87. Zabilježba spora – predmet žalbe | 143 |
| 88. Zabilježba zahtjeva za mirno rješenje spora | 143 |
| 89. Brisanje zabilježbe postojanja ugovora o doživotnom uzdržavanju..... | 144 |

**POSTUPAK U ZEMLJIŠNOKNJIŽNIM STVARIMA –
ODLUČIVANJE ZEMLJIŠNOKNJIŽNOG SUDA –
PROVEDBA UPISA**

(čl. 40., 44., 91., 96., 102., 106., 107., 108., 109., 111. i

| | |
|--|------------|
| 112.–119. ZZK-a) | 146 |
| 90. Troškovi zemljišnoknjižnog postupka..... | 146 |
| 91. Ovlaštenje za podnošenje prijedloga | 146 |
| 92. Pribavljanje izvornika isprave po službenoj dužnosti | 147 |
| 93. Mjerodavno stanje o katastarskoj čestici na kojoj se zahtijeva upis – nemogućnost upisa na fizički dio novonastale čestice | 148 |
| 94. Mjerodavno stanje o katastarskoj čestici na kojoj se zahtijeva upis – prava bivših vlasnika | 150 |
| 95. Upis pomorskog dobra u zemljišne knjige – brisanje hipoteke – ovlaštenje zemljišnoknjižnog suda | 152 |
| 96. Dopuštanje upisa – pomorsko dobro | 154 |
| 97. Provedba zemljišnoknjižnog upisa – suvlasništvo | 155 |
| 98. Dopuštenje upisa – nepravilna služnost – prijedlog za upis | 157 |
| 99. Granice ispitivanja sudske odluke kod upisa u zemljišnu knjigu | 158 |
| 100. Granice ispitivanja isprave zemljišnoknjižnog suda pri odlučivanju o upisu u zemljišnu knjigu – prijava ugovora poreznoj upravi | 159 |
| 101. Rješenje o dosudi – granice ispitivanja – upis prava vlasništva | 159 |
| 102. Ispitivanje identiteta upisanih nositelja knjižnih prava | 161 |
| 103. Ispitivanje identiteta upisanih nositelja knjižnih prava | 162 |
| 104. Ispitivanje identiteta upisanih nositelja knjižnih prava | 164 |
| 105. Hipoteka – brisanje – prestanak pravne osobe | 165 |
| 106. Zabilježba odbijenog prijedloga | 166 |
| 107. Provedba upisa donesenih u povodu žalbe | 166 |
| 108. Ispravak pogrješnog upisa..... | 167 |
| 109. Ispravak pogrješnog upisa..... | 168 |
| 110. Pogrješka u upisu..... | 170 |

PRAVNI LIJEKOVI

| | |
|---|-----|
| (čl. 123. ZZK-a) | 171 |
| 111. Pravni lijekovi (žalba) – Ovlaštenja zemljišnoknjižnog suda..... | 171 |
| 112. Pobijanje odluka zemljišnoknjižnog suda – pravni lijekovi – tužba na utvrđenje | 172 |

ZAŠTITA KNJIŽNIH PRAVA

| | |
|--|-----|
| (čl. 129. ZZK-a) | 173 |
| 113. Pretpostavke za podnošenje brisovne tužbe | 173 |
| 114. Osoba ovlaštena za podnošenje brisovne tužbe..... | 175 |

PROMJENA SASTAVA ZEMLJIŠNOKNJIŽNOGA TIJELA

| | |
|--|-----|
| (čl. 145. ZZK-a) | 176 |
| 115. Promjena sastava zemljišnoknjižnoga tijela – parcelacija..... | 176 |

OSNIVANJE ZEMLJIŠNE KNJIGE

| | |
|--|-----|
| (čl. 179. – 185. ZZK-a) | 177 |
| 116. Osnivanje zemljišne knjige – prigovori..... | 177 |

POJEDINAČNI ISPRAVNI POSTUPAK

| | |
|--|-----|
| (čl. 186., 188., 191., 197. i 200. ZZK-a) | 178 |
| 117. Predmet pojedinačnog ispravnog postupka..... | 178 |
| 118. Predmet pojedinačnog ispravnog postupka..... | 179 |
| 119. Isprave u pojedinačnom ispravnom postupku – izvlaštenje | 179 |
| 120. Prijave i prigovori u pojedinačnom ispravnom postupku | 180 |
| 121. Pravni lijekovi u pojedinačnom ispravnom postupku..... | 181 |
| 122. Žalba protiv rješenja donesenog u pojedinačnom ispravnom postupku | 182 |

3. POSEBNI PROPISI 183**3.1. Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine**

| | |
|---|-----|
| (Nar. nov., br. 92/96, 39/99 – Odluka USRH, 42/99 – ispr. Odluke USRH, 92/99 – ispr., 43/00 – Odluka USRH, 131/00 – Odluka USRH, 27/01 – Odluka USRH, 34/01 – ispr. Odluke USRH, 65/01 – Odluka USRH, 118/01 – Odluka USRH, 80/02 i 81/02 – ispr.) | 183 |
| 123. Bivši vlasnici nacionalizirane nekretnine – naknada za korištenje | 183 |

| | |
|---|-----|
| 124. Naknada oduzete imovine – zemljište oduzeto bez rješenja o eksproprijaciji | 184 |
| 125. Denacionalizacija – neizgrađeno građevinsko zemljište – konvalidacija | 185 |
| 126. Darovanje zemljišta – konvalidacija | 186 |
| 127. Naknada oduzete imovine – športski objekt | 187 |
| 128. Naknada oduzete imovine – eksproprijacija – vlasništvo Republike Hrvatske | 190 |
| 129. Zahtjev jednog od nasljednika kad pravo na povrat imovine ima više osoba – pravo RH | 192 |
| 3.2. Zakon o javnom bilježništvu | |
| (Nar. nov., br. 78/93, 29/94, 162/98, 16/07 i 75/09) | 195 |
| 130. Oblik isprave – javnobilježnički akt – predaja u posjed..... | 195 |
| 131. Ništavost darovnog ugovora zbog nedostatka propisanog oblika | 197 |
| 3.3. Zakon o poljoprivrednom zemljištu | |
| (Nar. nov., br. 34/91) | 199 |
| 132. Pretvorba prava vlasništva na poljoprivrednom zemljištu – korisnik »Elektroprivreda« – vlasništvo Republike Hrvatske | 199 |
| 3.4. Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama | |
| (Nar. nov., br. 158/03 i 141/06) | 201 |
| 133. Pomorsko dobro – lučko područje | 201 |
| 3.5. Zakon o željeznici | |
| (Nar. nov., br. 123/03, 194/03 i 30/04) | 203 |
| 134. Društveno vlasništvo – HŽ..... | 203 |
| 3.6. Zakon o vodama | |
| (Nar. nov., br. 107/95 i 150/05) | 205 |
| 135. Javno vodno dobro | 205 |
| 3.7. Ovršni zakon | |
| (Nar. nov., br. 57/96, 29/99, 42/00, 173/03, 194/03, 151/04, 88/05, 121/05 i 67/08) | 207 |
| 136. Provođenje ovrhe na temelju vjerodostojne isprave..... | 207 |
| 137. Fiducijarno osiguranje – opterećenje hipotekom | 208 |
| 3.8. Zakon o grobljima | |
| (Nar. nov., br. 19/98) | 209 |

| | |
|---|------------|
| 138. Nadležnost za odlučivanje o pravu korištenja grobnog mjesta | 209 |
| 4. MIŠLJENJA MINISTARSTAVA I DRUGIH TIJELA U PRIMJENI PROPISA O NEKRETNINAMA I ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA | 211 |
| 1. Mišljenje Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva | 211 |
| 139. Izdavanje uvjerenja za uporabu građevine – objašnjenje | 211 |
| 2. Mišljenja Ministarstva pravosuđa | 213 |
| 140. Obavijest o primjeni čl. 350. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Nar. nov., br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06 i 146/06) i čl. 36. Zakona o zemljišnim knjigama (Nar. nov., br. 91/96, 68/98, 139/99, 114/01, 100/04, 107/07 i 152/08)..... | 213 |
| 141. Primjena propisa o stjecanju prava vlasništva na nekretninama stranih fizičkih i pravnih osoba | 214 |
| 142. Obavijest o primjeni Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Nar. nov., br. 146/08)..... | 218 |
| 3. Mišljenje Državnog odvjetništva Republike Hrvatske | 222 |
| 143. Stjecanje prava vlasništva na preostalom turističkom zemljištu na kojem je društveno poduzeće imalo pravo korištenja, upravljanja i raspolaganja, a koje nije procijenjeno u vrijednost društvenog kapitala u postupku pretvorbe društvenog poduzeća | 222 |