

SADRŽAJ

PREGOVOR.....	5
---------------	---

Ana-Marija Končić,
voditeljica zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u
Sesvetama

NOVA ULOGA UPRAVITELJA U POSTUPKU POVEZIVANJA ZEMLJIŠNE KNJIGE I KNJIGE POLOŽENIH UGOVORA I ODGODA ZAŠTITE POVJERENJA

1. UVOD	22
2. ULOGA ZEMLJIŠNIH KNJIGA – ZAŠTITA POVJERENJA U ISTINITOST I POTPUNOST UPISA I NJIHOVA PUBLICITETNA FUNKCIJA	22
2.1. Zemljišnoknjižni upis – vanjska slika pravnog stanja nekretnine.....	23
2.2. Oborivost predmnjeva o istinitosti i potpunosti zemljišnoknjižnog stanja.....	24
2.3. Djelovanje povjerenja u istinitost	24
2.4. Djelovanje povjerenja u potpunost	25
2.5. Višestruko ugovaranje otuđenja.....	26
2.6. Zaštita povjerenja prema odredbama ZZK-a	27
2.7. Plomba	28
2.8. Brisovna tužba	30
3. ZEMLJIŠNA KNJIGA DANAS	31
4. ODGODA POVJERENJA U ZEMLJIŠNE KNJIGE, PREMA ČLANKU 388. STAVAK 5. ZV-a, od 1997. do 2010.	34
4.1. Odgoda prema članku 388. stavak 5. ZV-a	34

4.1.1.	Prva odgoda	35
4.1.2.	Druga odgoda.....	35
4.1.3.	Treća odgoda.....	35
4.1.4.	Odgoda po četvrti put	37
5.	NOVA ULOGA UPRAVITELJA	40
5.1.	Etažno vlasništvo – zakonodavni okvir.....	41
5.2.	Primjena odredaba ZV-a o uspostavi vlasništva posebnog dijelanekr etnine.....	42
5.2.1.	Što je neosporno u postupku uspostave etažnog vlasništva?	42
5.2.2.	Što je sporno?	43
5.2.3.	Što (ne) može biti predmet upisa u KPU?	44
5.2.4.	Pokušaj otklanjanja nepravde – o ustupcima kod upisa posebnih dijelova na temelju Stručnih mišljenja Ministarstva pravosuđa.....	45
5.2.5.	Što je ostalo neupisano	47
5.2.6.	Neravnopravan položaj stranaka	47
5.2.7.	Što se promijenilo od 1991.?.....	48
5.2.8.	Pretpostavke upisa u KPU.....	48
5.2.9.	Postupak povezivanja prema ZP-u – mrtvo slovo na papir u?	49
5.3.	Što nas očekuje – upraviteljeve dužnosti i ovlasti.....	50
5.3.1.	Rok za pokretanje postupka.....	51
6.	NACRT PRIJEDLOGA PRAVILNIKA O POVEZIVANJU ZEMLJIŠNE KNJIGE I KNJIGE POLOŽENIH UGOVORA I UPIS VLASNIŠTVA POSEBNOG DIJELA NEKRETNINE	52
6.1.	Prilozi nužni za podnošenje Prijedloga.....	54
6.2.	»Uravnoteženje« pravne jednakosti.....	57
6.3.	Zaprimanje prijedloga – plomba.....	57
6.4.	Neuredan i nepotpuni prijedlog	58
6.5.	Uredan i potpun prijedlog.....	58
6.6.	Svaki predmet – rasprava pred zemljišnoknjižnim sudom	59
6.7.	Poziv na raspravu	60
6.8.	Odlučivanje.....	61
6.9.	Što će se upisati u zemljišnu knjigu	61
6.9.1.	Upis u posjedovnicu	61
6.9.2.	Upis u vlastovnicu	62
6.9.3.	Upisi u teretovnicu.....	64

6.10. Dostava rješenja o upisu.....	64
6.11. Pravni lijekovi.....	65
6.12. Troškovi	65
6.13. Prijelazne i završne odredbe	65
7. ZAKLJUČNO	66

Damir Kontrec, dipl. iur.,

sudac i zamjenik predsjednika Županijskog suda u Varaždinu

PRAVNI PROMET POLJOPRIVREDNIM ZEMLJIŠTEM U REPUBLICI HRVATSKOJ (*DE LEGE LATA, DE LEGE FERENDA*)

1. UVOD	71
2. VLASNIŠTVO KAO USTAVNO PRAVO	72
3. PROTOKOL 1. UZ KONVENCIJU ZA ZAŠTITU LJUDSKIH PRAVA I TEMELJNIH SLOBODA	73
4. POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE KAO DOBRO OD INTERESA ZA REPUBLIKU HRVATSKU	73
5. AGENCIJA ZA POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	74
6. PROMET POLJOPRIVREDNIM ZEMLJIŠTEM U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE	76
6.1. Program raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu države.....	76
6.2. Zakup i prodaja.....	78
6.3. Dugogodišnji zakup	81
6.4. Koncesija za ribnjake.....	82
6.5. Zamjena.....	84
7. RASPOLAGANJE PRIVATNIM POLJOPRIVREDNIM ZEMLJIŠTEM (POLJOPRIVREDNIM ZEMLJIŠTEM U VLASNIŠTVU FIZIČKIH I PRAVNIH OSOBA)	84
7.1. Tko provodi postupak prodaje i zakupa privatnog poljoprivrednog zemljišta	84
7.2. Postupanje jedinice lokalne samouprave, odnosno Grada Zagreba.....	85

7.3. Sklapanje ugovora o prodaji ili zakupu poljoprivrednog zemljišta	86
7.4. Davanje u zakup neobrađenog privatnog poljoprivrednog zemljišta	86
8. KOMPARATIVNI PRIKAZ	87
8.1. Republika Slovenija.....	87
8.2. Republika Austrija – Pokrajina Salzburg.....	91
9. UMJESTO ZAKLJUČKA	96

Damir Pahić, dipl. ing.

pomoćnik ravnatelja Sektora za Katastarski sustav Državne geodetske uprave

Maja Pupačić, dipl. ing. geod.,

Voditeljica zajedničke radne grupe Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave za ZIS

**KATASTARSKE IZMJERE, OBNOVA ZEMLJIŠNIH KNJIGA,
ZIS I BZP – PUT KA USPOSTAVI ZAŠTITE POVJERENJA ZA
ZEMLJIŠTA KOJA SU BILA UPISANA KAO DRUŠTVENO
VLASNIŠTVO**

1. UVOD	101
2. KATASTARSKE IZMJERE I TEHNIČKE REAMBULACIJE	103
2.1. Katastarske izmjere.....	103
2.2. Tehničke reambulacije	105
2.3. Javnost katastarskih izmjera i tehničkih reambulacija.....	107
2.4. Obilježavanje granice zemljišta vidljivim trajnim oznakama	108
2.5. Mjerenje granica zemljišta, prikupljanje podataka i izrada elaborata.....	110
2.6. Kontrole kvalitete i ovjeravanje elaborata katastarske izmjere, odnosno tehničke reambulacije.....	112
3. IZLAGANJE NA JAVNI UVID KATASTARSKIH PODATAKA	113
3.1. Identifikacija čestica.....	114
3.2. Pozivanje stranaka	114

3.3.	Prigovori.....	115
3.4.	Terenski uviđaji.....	115
3.5.	Mijenjanje podataka, ponovno izlaganje i odbijanje prigovora.....	115
3.6.	Izrada završnog izvješća	116
4.	OSNIVANJE I OBNOVA ZEMLJIŠNE KNJIGE	116
4.1.	Odluka o osnivanju zemljišne knjige.....	117
4.2.	Osnivanje zemljišne knjige	117
5.	NAJZNAČAJNIJI PROBLEMI U OBAVLJANJU KATASTARSKIH IZMJERA, TEHNIČKIH REAMBULACIJA, IZLAGANJU NA JAVNI UVID KATASTARSKIH PODATAKA I OBNOVI, ODNOSNO OSNIVANJU ZEMLJIŠNIH KNJIGA	120
5.1.	Obilježavanje granica zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske	120
5.2.	Obilježavanje zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave.....	121
5.3.	Određivanje zemljišta koje služi za redovitu uporabu građevine (građevne čestice).....	122
5.4.	Evidentiranje zgrada i drugih građevina	122
5.5.	Evidentiranje posebnih pravnih režima na zemljištu	122
5.6.	Granice građevinskog područja, pomorskog i vodnog dobra	123
5.7.	Neppravilno izrađene identifikacije	123
5.8.	Redoslijed izlaganja.....	123
5.9.	Provođenje rasprava prilikom sastavljanja zemljišnoknjižnih uložaka	124
5.10.	Spajanje glavne knjige i knjige položenih ugovora	124
6.	STAVLJANJE U PRIMJENU KATASTARSKOG OPERATA	125
7.	KATASTARSKI OPERAT KATASTRA NEKRETNINA	126
7.1.	Sastavni dijelovi katastarskog operata	126
7.2.	Održavanje katastarskog operata	127
8.	OTVARANJE ZEMLJIŠNE KNJIGE	128
8.1.	Odluka o otvaranju zemljišne knjige	128
8.2.	Ispravni postupak.....	129
9.	EOP – ZEMLJIŠNA KNJIGA	132
9.1.	Definicija EOP-a – zemljišne knjige.....	132

9.2.	Sastavni dijelovi EOP – zemljišne knjige	132
9.3.	Uvid u EOP – zemljišnu knjigu i izdavanje ispisa	133
10.	BAZA ZEMLJIŠNIH PODATAKA	134
10.1.	Definicija baze zemljišnih podataka	134
10.2.	Pravila mijenjanja podataka u Bazi zemljišnih podataka	135
11.	ZAJEDNIČKI INFORMACIJSKI SUSTAV ZEMLJIŠNIH KNJIGA I KATASTRA	136
11.1.	Definicija ZIS-a	136
11.2.	Jedinstveno informacijsko rješenje	137
12.	TESTIRANJE PODATAKA I NJHOVO MIGRIRANJE	138
12.1.	Migracija podataka iz baza podataka koji se vode prilikom izlaganja na javni uvid katastarskih podataka i obnove, odnosno osnivanja zemljišne knjige	138
12.2.	Migracija podataka iz distribuiranih baza podataka za koje je obnovljena, odnosno osnovana zemljišna knjiga nakon provedenih katastarskih izmjera i tehničkih reambulacija	139
12.3.	Migracija »neusklađenih« podataka iz distribuiranih baza podataka zemljišne knjige	140
12.4.	Migracija »neusklađenih« podataka iz distribuiranih baza podataka katastra	141
12.5.	Migracija podataka digitalnog katastarskog plana	142
13.	ODRŽAVANJE PODATAKA U BAZI ZEMLJIŠNIH PODATAKA I ZIS-u	143
14.	USPOSTAVA ZAŠTITE POVJERENJA U ISTINITOST I POTPUNOST ZEMLJIŠNE KNJIGE	144
14.1.	Uspostava zaštite povjerenja za katastarske općine za koje je obnovljena odnosno osnovana zemljišna knjiga nakon provedenih katastarskih izmjera ili tehničkih (unose se u Bazu zemljišnih podataka i za njih se otvara EOP – zemljišna knjiga)	145
14.2.	Uspostava zaštite povjerenja u postupcima pojedinačnog prevođenja katastarskih četica u katastar nekretnina i Bazu zemljišnih podataka (katastarske čestice koje će se po posebnim odredbama Zakona o zemljišnim knjigama unositi u Bazu zemljišnih podataka)	145
15.	UMJESTO ZAKLJUČKA	146

mr. sc. Jadranko Jug,
Sudac Vrhovnog suda Republike Hrvatske

NOVELA ZAKONA O JAVNIM CESTAMA (Nar. nov., br. 153/09)

1. UVOD	150
2. PRAVNI STATUS JAVNIH CESTA	152
2.1. Pravni status javnih cesta prije donošenja ZID ZJC-a	152
2.2. Pravni status javnih cesta nakon donošenja ZID ZJC-a.....	156
2.2.1. Oduzimanje statusa javnog dobra u općoj uporabi javnoj cesti	159
3. GRAĐENJE KOMUNALNIH I DRUGIH GRAĐEVINA NA JAVNOJ CESTI	161
3.1. Preuzimanje na održavanje i upravljanje infrastrukture izgrađene na i izvan cestovnog zemljišta	163
4. IMOVINSKOPRAVNI ODNOSI	164
4.1. Izvlaštenje nekretnina radi građenja, rekonstrukcije i održavanja javnih cesta	165
4.2. Izvlaštenje radi premještanja infrastrukture izvan cestovnog zemljišta	167
4.2.1. Potpuno izvlaštenje radi premještanja infrastrukture izvan cestovnog zemljišta.....	168
4.2.2. Nepotpuno izvlaštenje radi premještanja infrastrukture izvan cestovnog zemljišta.....	169
4.3. Izvlaštenje radi izgradnje infrastrukture za potrebe javne ceste izvan cestovnog zemljišta	169
4.4. Stupanje u posjed	170
4.5. Naknada za nekretnine u vlasništvu RH	171
4.6. Promjena granice pomorskog dobra.....	171
4.7. Ukidanje statusa javnog vodnog dobra u vlasništvu Republike Hrvatske	174
5. POSEBNO O NERAZVRSTANIM CESTAMA	175
6. ZAKLJUČAK	177

Desanka Sarvan, dipl. iur.

pročelnica Upravnog odjela za lokalnu i područnu
(regionalnu) samoupravu Istarske županije

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE NEPROCIJENJENO U POSTUPKU PRETVORBE I PRIVATIZACIJE TURISTIČKIH PODUZEĆA

1. UVOD	181
2. POJAM TURISTIČKOG ZEMLJIŠTA	183
3. TURISTIČKO ZEMLJIŠTE U SUSTAVU DRUŠTVENOG VLASNIŠTVA	184
3.1. Građevinsko zemljište neprocijenjeno u postupku pretvorbe i privatizacije društvenih poduzeća.....	186
4. PRETVORBA PRAVA KORIŠTENJA, UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA NEPROCIJENJENOG U POSTUPKU PRETVORBE I PRIVATIZACIJE	187
4.1. Pravno sljedništvo pravne osobe nastale pretvorbom.....	188
4.2. Neprocijenjeno građevinsko zemljište – vlasništvo HFP-a.....	190
4.3. Sjedinjenje zgrade i zemljišta.....	191
4.4. Sadržaj i doseg odredbe članka 390.a ZV-a	192
5. KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O TURISTIČKOM I OSTALOM GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU NEPROCIJENJENOM U POSTUPKU PRETVORBE I PRIVATIZACIJE	192
5.1. <i>Turističko zemljište</i> – dobro od interesa za Republiku Hrvatsku.....	193
5.2. Pojam <i>turističko zemljište</i> prema Konačnom prijedlogu Zakona.....	193
5.2.1. Pojam trgovačko društvo prema Konačnom prijedlogu Zakona	194
5.3. Vlasništvo turističkog zemljišta.....	195
5.3.1. Turističko zemljište u kampovima	195
5.3.2. Turističko zemljište na kojem su izgrađene građevine	196
5.3.3. Rješavanje imovinskopravnih odnosa.....	199
5.3.4. Koncesije na turističkom zemljištu	200

5.3.5. Dioba novčanih prihoda od naknade za koncesiju i prodajne cijene	201
5.3.6. Pravo služnosti postavljanja i održavanja komunalne i druge infrastrukture.....	201
5.3.7. Neprimjenjivanje članka 47. ZP-a u upravnim postupcima koji su u tijeku.....	202
5.3.8. Prijenos aktivne ili pasivne legitimacije HFP-a u pokrenutim postupcima.....	202
5.3.9. Povrat oduzetog zemljišta	202
6. ZAKLJUČAK	203
Kratice	204
Literatura.....	205

mr. sc. Gabrijela Mihelčić,
asistentica na Pravnom fakultetu sveučilišta u Rijeci

OVRHA NA TRAŽBINI DA SE PRED A NEKRETNINA I OVRHA RJEŠENJA O SMETANJU POSJEDA NEKRETNINE

I. UVOD	209
II. OVRHA NA TRAŽBINI DA SE PRED A NEKRETNINA	211
1. Pretpostavke za ovrhu na tražbini da se preda nekretnina	211
2. Ovršne radnje kod ovrhe na tražbini da se preda nekretnina	213
III. OVRHA RJEŠENJA O SMETANJU POSJEDA NEKRETNINE	221
1. Ovrha rješenja o smetanju posjeda nekretnina uznemiravanjem	221
1.1. Ovrha radi ostvarenja tražbine na radnju, trpljenje ili nečinjenje.....	221
1.1.1. Ovrha radi ostvarenja tražbine (obveze) na radnju	222
1.1.2. Ovrha radi ostvarenje tražbine (obveze) na trpljenje i nečinjenje.....	228
1.1.3. Ovrha kod ponovnog smetanja posjed	233
2. OVRHA RJEŠENJA O SMETANJU POSJEDA NEKRETNINE ODUZIMANJEM	236

IV.Z AKLJUČAK 237

PRILOZI

ZAKON O POLJOPRIVREDNOM ZEMLJIŠTU
(Nar. nov., br. 152/08, 25/09 – V. čl. 3. i 17. ZAKONA O
OSNIVANJU HRVATSKOG CENTRA ZA POLJOPRIVREDU,
HRANU I SELO I 21/10)
– REDAKCIJSKI PROČIŠĆENI TEKST – 241

ODREDBE ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA
O POLJOPRIVREDNOM ZEMLJIŠTU KOJE SU PREOSTALE
NAKON REDAKCIJSKOG PROČIŠĆAVANJA TEKSTA ZAKONA
O POLJOPRIVREDNOM ZEMLJIŠTU, A NA SNAZI SU OD 15.
VELJAČE 2010 284

ZAKON O OSNIVANJU HRVATSKOG CENTRA ZA
POLJOPRIVREDU, HRANU I SELO 285