

SADRŽAJ

PREDGOVOR	5
------------------------	---

SKRAĆENI SADRŽAJ	7
-------------------------------	---

SADRŽAJ	9
----------------------	---

KAZALA

POJMOVNO KAZALO	17
------------------------------	----

ZAKONSKO KAZALO	25
------------------------------	----

KAZALO PREMA SUDOVIMA I MINISTARSTVIMA	31
---	----

KRATICE	33
----------------------	----

SUDSKE ODLUKE I MIŠLJENJA MINISTARSTAVA U PRIMJENI PROPISA O NEKRETNINAMA I ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA	35
--	----

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 i 146/08)	37
--	----

OPĆE ODREDBE O STVARIMA

(čl. 7. i 9. ZV-a)	37
---------------------------------	----

1. Zajednički dio nekretnine – pripadak (pertinencija)	37
--	----

2. Sposobnost stvari	39
----------------------------	----

POSJED

(čl. 9., 21., 22., 27. i 35. ZV-a)	40
---	----

3. Predmet smetanja posjeda	40
-----------------------------------	----

4. Rušenje lese i zaštita posjeda	41
---	----

5. Zaštita posjeda – samopomoć	41
--------------------------------------	----

6. Smetanje posjeda – pravo na posjed	42
---	----

7. Posjedovna zaštita – izreka rješenja – novčana kazna	44
---	----

8. Posjedovna zaštita na općem dobru – javnoj cesti	44
---	----

SUVLASNIŠTVO

(čl. 37., 38., 41., 50. i 53. ZV-a)	46
9. Ovlaštenje suvlasnika prije diobe	46
10. Gradnja – balkon – izvanredna uprava	47
11. Pravo na razvrgnuće	48
12. Dobrovoljna fizička dioba suvlasničke nekretnine	49
13. Geometrijska dioba nekretnina	50
14. Geometrijska dioba nekretnina	52
15. Određivanje načina diobe	52
16. Razvrgnuće suvlasništva uspostavom etažnog vlasništva	53

VLASNIŠTVO POSEBNIH DIJELOVA NEKRETNINE

(čl. 67., 70., 73., 82., 85. i 87. ZV-a i čl. 10. ZIDZV/06)	54
17. Protezanje vlasništva posebnog dijela nekretnine na sporedne dijelove	54
18. Plaćanje zajedničke pričuve – solidarnost suvlasnika	57
19. Predmet potvrde posebnog dijela nekretnine	58
20. Postupak izdavanja potvrde posebnog dijela nekretnine – pojam izgrađenost stana ili druge prostorije u skladu s dozvolom nadležnog tijela	59
21. Potvrda da posebni dio zgrade predstavlja samostalnu uporabnu cjelinu	61
22. Provedba potvrde o samostalnoj uporabnoj cjelini izdanoj prije Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Nar. nov., br. 79/06)	63
23. Etažni elaborat	66
24. Parkirališno mjesto kao samostalna uporabna cjelina	67
25. Utjecaj obveze osiguranja parkirališnih mjesta na građevnoj čestici zgrade na mogućnost etažiranja nekretnine	68
26. Neodređenost broja stanova u zgradi u rješenju o uvjetima uređenja prostora i etažiranje	71
27. Izdavanje potvrde o samostalnoj uporabnoj cjelini za aparthotel koji nije evidentiran u katastru do 25. 7. 2006.	72
28. Pretvaranje terase u stan – suglasnost suvlasnika	74
29. Rekonstrukcija posebnog dijela nekretnine – suglasnost suvlasnika	76
30. Priključak građevine na javnu kanalizaciju – suglasnost suvlasnika	77
31. Centralno grijanje – izdvajanje bez suglasnosti stanara	78

SUSJEDSKA PRAVA

(čl. 102., 103. i 107. ZV-a)	79
32. Vlastita ograda	79
33. Uređenje međe temeljem pravične ocjene suda	80
34. Uporaba tuđe nekretnine radi izvođenja radova	82
35. Uporaba tuđeg zemljišta radi izvođenja radova	83

STJECANJE PRAVA VLASNIŠTVA

(čl. 115., 120., 122., 129., 130., 152 I 159. ZV-a)	84
36. Utvrđenje osnova stjecanja vlasništva	84
37. Stjecanje prava vlasništva pravnim poslom	85
38. Načelo povjerenja u zemljišne knjige – stjecanje založnog prava od nevlasnika	86
39. Denacionalizacija – stjecanje prava vlasništva	88
40. Stjecanje vlasništva na temelju zakona	89
41. Poljoprivredno zemljište – pravni status zadružne imovine koja je nastala radom i poslovanjem zadruga nakon 1. srpnja 1953.	90
42. Jedinstvo nekretnine – učinci građenja na tuđem zemljištu	92
43. Stjecanje prava vlasništva dosjelošću na imovini kućnih zadruga	93
44. Nacionalizacija zgrada i pravo vlasništva	94
45. Stjecanje nekretnina od zadruga	96

ZAŠTITA VLASNIŠTVA

(čl. 162., 164. i 165. ZV-a)	97
46. Prava vlasnička tužba (rei vindicatio) – određene tužbenog zahtjeva	97
47. Nepošteni posjednik – korisni troškovi	98

SLUŽNOSTI

(čl. 160., 204., 219., 220., 226. i 242. ZV-a)	99
48. Uvjeti za stjecanje stvarne služnosti dosjedanjem	99
49. Stjecanje osobne služnosti temeljem rješenja o nasljeđivanju	100
50. Ukinuće osobne služnosti	101

STVARNA PRAVA STRANIH OSOBA

(čl. 356-358. ZV-a)	102
51. Stjecanje prava vlasništva stranaca na nekretninama u RH – ispunjenje pretpostavke uzajamnosti	102
52. Stjecanje prava vlasništva stranaca na nekretninama u RH – utvrđenje uzajamnosti	104

53. Stjecanje prava vlasništva stranaca na nekretninama u RH – poljoprivredno zemljište	105
54. Porez na promet nekretnina – nastanak porezne obveze ako je kupac strana osoba	107
PRETVORBA DRUŠTVENOG VLASNIŠTVA I UPIS PRAVA VLASNIŠTVA U ZEMLJIŠNE KNJIGE	
(čl. 359.-365. i 390. ZV-a)	109
55. Stjecanje prava vlasništva RH na temelju zakona	109
56. Stjecanje prava vlasništva RH na temelju zakona	112
57. Pretvorba i privatizacija – banke	114
58. Nacionalizirana bankarska poduzeća – upis vlasništva RH	116
59. Nekretnine bivših zemljišnih i njima sličnih zajednica, te krajiških imovnih općina	118
60. Vlasništvo šume na kojoj je pravo korištenja imalo lovačko društvo	119
61. O pretvorbi društvenog vlasništva na šumama i šumskom zemljištu i upisu prava vlasništva u zemljišne knjige	121
62. Vlasništvo groblja	124
63. Pretvorba vlasništva na nekretninama u društvenom vlasništvu bivše društveno-političke organizacije	125
64. Javno vodno dobro	127
65. Poljoprivredno zemljište u društvenom vlasništvu	128
66. Brisanje društvenog vlasništva na poljoprivrednom i građevinskom zemljištu i upis prava vlasništva	129
67. Neizgrađeno građevinsko zemljište	130
68. Željeznička infrastruktura	131
69. Ustanove i vlasništvo nekretnina	133
USPOSTAVA PRAVNOG JEDINSTVA NEKRETNINE	
(čl. 372. ZV-a)	134
70. Stjecanje prava vlasništva prenamjenom, nadogradnjom, prigradnjom ili dogradnjom	134
IZVRŠAVANJE OVLAŠTI GLEDE CIJELE NEKRETNINE U PRIJELAZNOM RAZDOBLJU	
(čl. 378. ZV-a)	136
71. Ovlašti upravitelja u postupcima naplate zajedničke pričuve	136
ZAVRŠNE ODREDBE – PRIMJENA PROPISA (čl. 388. ZV-a)	
72. Djelovanje zakona – vrijeme gradnje kao kriterij za određivanje materijalnog prava u slučaju spora	137
73. Primjena propisa – građenje na tuđem zemljištu	138

74. Stjecanje prava vlasništva na nekretnini u društvenom vlasništvu	140
75. Primjena propisa – stjecanje prava vlasništva dosjelošću	142
76. Stjecanje prava vlasništva dosjelošću na nekretninama društvenog vlasništva	144
2. ZAKON O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA (NAR. NOV., BR. 91/96, 68/98, 137/99 – ODLUKA USRH, 114/01, 100/04, 107/07 i 152/08)	147
PROVEDBA PRIJAVNIH LISTOVA U ZEMLJIŠNOJ KNJIZI (čl. 10. i 11. ZZK-a)	147
77. Ovlasti zemljišnoknjižnog suda u provedbi prijavnih listova	147
78. Sastav zemljišnoknjižnog tijela i parcelacija	148
79. Sastav zemljišnoknjižnog tijela i parcelacija	149
ZALOŽNO PRAVO (čl. 35. ZZK-a)	149
80. Opterećivanje hipotekom nekretnine osigurane fiducijarnim vlasništvom	149
KNJIŽNI PREDNIK (čl. 40. i 44. ZZK-a)	152
81. Izvlaštenje nekretnine od izvanknjižnog vlasnika i upis u zemljišne knjige	152
82. Utvrđenje istovjetnosti osobe	153
PREDBILJEŽBA (čl. 56., 61. i 62. ZZK-a)	155
83. Predbilježba prava vlasništva za korist strane osobe	155
84. Rok za tužbu radi opravdanja predbilježbe	156
UKNJIŽBA (čl. 32., 43. i 44. ZZK-a)	157
85. Predmet uknjižbe – opis nekretnine sukladno načelu jedinstvenosti nekretnine	157
86. Djelomična isplata i valjanost uknjižbe	158
ZABILJEŽBA (čl. 30., 39., 70., 81., 82. i 83. ZZK-a)	159
87. Zabilježba ugovora o ortakluku	159
88. Zabilježba tražbine	160

89. Zabilježba postupka izvlaštenja	160
90. Zabilježba ostavinskog postupka	161
91. Zabilježba spora zbog smetanja posjeda	162
92. Zabilježba spora radi utvrđenja ništavosti sporazuma o osiguranju novčane tražbine	163
93. Zabilježba spora radi utvrđenja nedopuštenosti ovrhe na nekretninama	164
94. Zabilježba spora – pokretanje parničnog postupka	165
95. Zabilježba spora – sadržaj tužbenog zahtjeva	166
96. Brisanje zabilježbe spora	166
ODLUČIVANJE O PRIJEDLOGU ZA UPIS	
(čl. 53., 55., 107. i 108. ZZK-a)	167
97. Isprave nužne za odlučivanje – punomoć za zastupanje pravne osobe	167
98. Zemljišnoknjižni upis i prestanak tražbine	169
99. Dopuštenost upisa nakon zabilježbe ovrhe	170
100. Uknjižba prava vlasništva na temelju pravomoćne i ovršne presude	171
101. Bitan sadržaj tabularne izjave	172
102. Isprave za uknjižbu prava služnosti prolaza i provoza	173
103. Isprava nužna za ponovni upis vlasništva na nekretnini na ime prodavatelja	174
104. Sadržaj odluke suda radi provedbe u zemljišnim knjigama	175
ZAŠTITA KNJIŽNIH PRAVA	
(čl. 91. i 129. ZZK-a i čl. 187. ZPP-a)	176
105. Osobe ovlaštene na podnošenje brisovne tužbe	176
106. Pravni lijekovi – primjena odredaba ZPP-a	177
107. Tužba za utvrđenje nevaljanosti upisa	178
BRISANJE HIPOTEKA UPISANIH DO 25. PROSINCA 1958.	
(čl. 141. ZZK)	179
108. O načinima brisanja hipoteke (uputa)	179
3. ZAKON O PROSTORNOM UREĐENJU I GRADNJI	
(Nar. nov., br. 76/07), ZAKON O GRADNJI (Nar. nov., br. 175/03 i 100/04) i ZAKON O PROSTORNOM UREĐENJU (Nar. nov., br. 30/94, 68/98, 61/00, 32/02 i 100/04)	183

PARCELACIJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

(čl. 43., 43.a, 43.b ZPU-a i čl. 121. i 246. ZPUG-a)	183
109. Dopustivost parcelacije građevinskog zemljišta	183
110. Uvjeti za parcelaciju zemljišta i provedba akta o parcelaciji u katastru zemljišta, odnosno katastru nekretnina	185
111. Potvrda parcelacijskog elaborata	187
112. Parcelacija zemljišta izvan granicagrađevinskog područja koje nije građevinsko	189
113. Utvrđivanje zemljišta nužnog za redovnu uporabu građevine	190
114. Utvrđivanje zemljišta nužnog za redovnu uporabu građevine	191
115. Utvrđivanje zemljišta nužnog za redovnu uporabu građevine	192
116. Formiranje građevne čestice	193
117. Utvrđivanje građevinske čestice	194
118. Postupak izdavanja rješenja o izvedenom stanju – oblik i veličina građevne čestice	195
119. Dokaz »legalnosti« u postupku izdavanja rješenja o utvrđivanju građevne čestice – obnova	196
120. Odvajanje zemljišta privedenog namjeni od zemljišta neprivedenog namjeni	197

**UPIS GRAĐEVINA U KATASTAR I ZEMLJIŠNE KNJIGE
NAKON STUPANJA NA SNAGU ZAKONA O PROSTORNOM
UREĐENJU I GRADNJI (Nar. nov., br. 76/07)**

(čl. 326. ZPUG-a)	199
121. Upis građevina u zemljišne knjige – primjena propisa	199