



O. Jelčić, A. M. Končić, D. Kontrec, G. Mihelčić, D. Pahić, D. Sarvan

Nekretnine

aktualnosti zakonodavstva i prakse

- problemi i dvojbe iz prakse
- novi propisi

novi  informator

Zagreb 2008.

PREDGOVOR

U knjizi se razmatraju aktualna pitanja iz vlasničkopravnih odnosa. Ona su propisana u više cjelina pa se posebno raspravljaju ona koja se odnose na pravno stanje nekretnina i njihovo evidentiranje u zemljišne knjige, a posebno se razmatraju pitanja u vezi s naslijedivanjem nekretnina i provedbom rješenja o naslijedivanju u zemljišnoj knjizi, te napokon, ona koja se odnose na ovrhu na nek retninama i koncesijama prema Prijedlogu zakona o koncesijama.

Tako se u radu »Provodenje katastarskih izmjera temeljem ugovora s ovlaštenim geodetskim tvrtkama« opisuje postupak katastarske izmjere i tehničke reambulacije koje su osnova za obnovu, odnosno osnivanje novog katastarskog operata, ali i zemljišne knjige. Osnivanje, obnavljanje i dopunjavanje zemljišne knjige tema je rada »Raskrižja u postupcima osnivanja obnove i dopune zemljišne knjige«. Uradu su naglašena mnoga otvorena pitanja koja se javljaju u tim postupcima, nude se odgovarajuća rješenja, te se daju ogledni primjeri pojedinih akata koji se javljaju u tim postupcima.

Pitanje naslijedivanja nekretnina obrađeno je u radovima »Provedba rješenja o naslijedivanju u zemljišnim knjigama« i »Nekretnine kao objekt naslijedivanja stvarnih osoba u Republici Hrvatskoj«.

U prvom se radu razjašnjavaju dvojbe i daju odgovori na pitanja iz prakse, koja se odnose na provodenje ostavinske rasprave koju provode javni bilježnici i provedbu rješenja o naslijedivanju u zemljišnoj knjizi te ulogu javnih bilježnika u provođenju ostavinskog postupka.

U drugom radu daje se prikaz normativnih pravila kojima se uređuje status stvarnih osoba u vezi s pravom naslijedivanja općenito, te izuzetih nekretnina koje stranci ne mogu naslijedivati. Ukaže se na podnormiranost propisa koji samo načelno rješavaju to pitanje. Sugeriraju se moguća rješenja te predlaže odgovarajuća zakonodavna intervencija.

Uradu »Ovrha na nekretninama de lege lata i de lege ferenda« uz temeljit prikaz ovrhe na nekretninama, nudi se i odgovor, za praksu iznimno važan, na pitanja dopuštenosti određivanja ovrhe na nekretninama na temelju vjerodostojne isprave.

Držali smo korisnim da se u knjizi jednim posebnim člankom prikažu i analiziraju odredbe Prijedloga zakona o koncesijama. To je

učinjeno u članku »Novine u koncesijama prema Prijedlogu Zakona o koncesijama«. Osim prikaza iznose se i prijedlozi koji bi, prema mišljenju autorice, taj tekst unaprijedile i poboljšale.

UREDNIŠTVO

SADRŽAJ

PREDGOVOR.....	5
----------------	---

Damir Pahić, dipl. ing.,
Državnageodetska uprava

PROVOĐENJE KATASTARSKIH IZMJERA TEMELJEM UGOVORA S OVLAŠTENIM GEODETSKIM TVRTKAMA

1. UVOD.....	17
2. DEFINICIJA KATASTARSKE IZMJERE I TEHNIČKE REAMBULACIJE	18
2.1. Osnivanje katastarskih čestica.....	18
2.2. Evidentiranje zgrada i drugih građevina.....	19
2.3. Evidentiranje posebnih pravnih režima.....	19
2.4. Evidentiranje načina uporabe zemljišta.....	20
2.5. Izrada katastarskog operata.....	21
3. PODACI KOJI SE PRIKUPLJAJU I OBRAĐUJU.....	22
3.1. Podaci o katastarskim česticama.....	22
3.2. Podaci o zgradama i drugim građevinama.....	22
3.3. Podaci o nositeljima prava na nekretninama.....	22
3.4. Način sistematiziranja prikupljenih podataka.....	23
4. PROVOĐENJE KATASTARSKE IZMJERE	23
4.1. Pokretanje postupka katastarske izmjere.....	24
4.2. Objava postupka katastarske izmjere.....	24
4.3. Radovi koje obavlja ovlaštena geodetska tvrtka.....	25
4.3.1. Obavještavanje građana i osiguravanje pribavljanja mednih oznaka.....	25
4.3.2. Pribavljanje potrebne početne dokumentacije.....	26
4.3.3. Uspostavljanje tehničkih osnova za provođenje katastarske izmjere.....	26

4.3.4.	Omeđivanje područja katastarskih općina i obilježavanje međa i drugih granica vidljivim trajnim oznakama.....	27
4.3.5.	Izrada skice podjele na detaljne listove katastarskog plana i formiranje skica izmjere.....	28
4.3.6.	Terenska mjerena i prikupljanje podataka.....	29
4.3.7.	Izrada digitalnog katastarskog plana i numeracija katastarskih čestica.....	31
4.3.8.	Izračun površina katastarskih čestica i površina njihovih dijelova koji se upotrebljavaju na različiti način, te izrada popisa za utvrđivanje načina uporabe zemljišta.....	31
4.3.9.	Izrada popisnih listova.....	31
4.3.10.	Izrada popisa.....	32
4.3.11.	Izrada katastarskog plana i pregledne katastarske karte na papiru.....	32
4.4.	Potvrđivanje elaborata katastarske izmjere.....	33
5.	IZLAGANJE NA JAVNI UVID KATASTARSKIH PODATAKA	33
5.1.	Organizacija izlaganja na javni uvid katastarskih podataka i obnove, odnosno osnivanja zemljišne knjige.....	34
5.2.	Zadaće ovlaštene geodetske tvrtke u okviru izlaganja na javni uvid katastarskih podataka	34
5.3.	Postupanje katastarskih ureda prema izvješćima ovlaštene geodetske tvrtke.....	35
5.4.	Završni radovi ovlaštene geodetske tvrtke.....	35
6.	IZRADA KATASTARSKOG OPERATA I NJEGOVO STUPANJE NA SNAGU.....	36
7.	ZAKLJUČAK	37

Ana-Marija Končić,
voditeljica Zemljišnoknjižnog odjela Općinskoga suda u Sesvetama

**RASKRIŽJA U POSTUPCIMA OSNIVANJA, OBNOVE
I DOPUNE ZEMLJIŠNE KNJIGE**
**Putovi do načela povjerenja u potpunost i
istinitost zemljišne knjige**

1.	UVOD.....	41
	Što je učinjeno do sada.....	44

1)	Smanjenje broja neriješenih spisa i dostupnost podataka	44
2)	Usklađenje zemljišnih knjiga i katastra sa stvarnim stanjem	45
2.	OPĆENITO O POSTUPKU OSNIVANJA, OBNOVE I DOPUNE ZEMLJIŠNE KNJIGE	46
2.1.	Preduvjeti postupku	46
2.2.	Odluka o pokretanju postupka	48
2.3.	Čemu služi oznaka spisa	50
2.4.	O načelu povjerenja kao temelju postupka osnivanja zemljišne knjige	51
2.4.1.	Na čemu temeljiti ciljeve	52
2.5.	Primjena propisa	56
3.	POSTUPAK SASTAVLJANJA ULOŽAKA NOVE ZEMLJIŠNE KNJIGE	56
3.1.	Tko vodi postupak sastavljanja	56
3.1.1.	Razlozi izmjene i dopune odredbe čl. 179. ZZK-a	58
3.2.	Način(i) sastavljanja uloška - različitost pristupa	59
3.2.1.	Posjedovnica novog uloška	60
3.2.1.1.	Odraz odredaba ZPUG-a na sastav posjedovnice	64
3.2.2.	Vlastovnica novog uloška	67
3.2.2.1.	O teleološkom pristupu	70
3.2.2.2.	Istodobnost postupka izlaganja na javni uvid i sastavljanja uložaka	71
3.2.3.	Teretovnica novog uloška	74
3.3.	Sastavljanje pomoćnih popisa	77
3.4.	Kada se stranke ne odazovu pozivu na izlaganje	78
4.	POSTUPAK SUDANAKONZAVRŠETKA SASTAVLJANJA NOVE ZEMLJIŠNE KNJIGE	79
5.	ISPRAVNI POSTUPAK	81
6.	PRAVNI LIJEKOVI U ISPRAVNOM POSTUPKU	83
6.1.	Što ne može biti predmetom prijave/prigovora	85
7.	RASPRAVA ZA ISPRAVAK	86
7.1.	Postupak zemljišnoknjizičnog suda	86
7.2.	Tko sudjeluje na raspravi za ispravak	86
7.2.1.	Strane osobe kao stranke u postupku	87
7.2.2.	Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave kao stranke u postupku	88
7.2.3.	Privremeni zastupnik	89
7.3.	Odluke na raspravi za ispravak	90

7.4.	Pravni lijek protiv odluke suda donesene na raspravi za ispravak.....	92
7.5.	Nastup načela povjerenja u upise osnovane zemljišne knjige.....	94
8.	PUT DO NAČELA POVJERENJA U ISTINITOST I POTPUNOST NOVE ZEMLJIŠNE KNJIGE.....	94
	Što bi trebalo činiti (mijenjati).....	95

mr. sc. Gabrijela Mihelčić,
asistentica na Katedri građanskog prava Pravnog
fakulteta Sveučilišta u Rijeci

**OVRHA NA NEKRETNINI
*de lege lata - de lege ferenda***

1.	UVOD.....	101
2.	ODREĐIVANJE OVRHE NA NEKRETNINI U OVRŠNOM POSTUPKU.....	103
2.1.	Određivanje ovrhe na nekretnini u ovršnom postupku na temelju ovršne isprave u užem smislu.....	103
2.2.	Određivanje ovrhe na nekretnini u ovršnom postupku na temelju vjerodostojne isprave.....	107
3.	PROVEDBA OVRHE NA NEKRETNINI.....	113
3.1.	Prepostavke za određivanje i upis zabilježbe ovrhe.....	113
3.2.	Utvrđivanje vrijednosti nekretnine.....	115
3.3.	Prodaja nekretnine.....	117
3.3.1.	Prodaja nekretnine neposrednom pogodbom.....	117
3.3.2.	Prodaja nekretnine na javnoj dražbi.....	118
3.3.2.1.	Tijek i formalne prepostavke ročišta za dražbu ..	118
3.3.2.2.	Rješenje o dosudi - procesni i materijalni aspekti.....	119
3.3.2.3.	Rješenje o namirenju.....	121
3.3.2.3.1.	Režimi namirenja nedospjelih hipotekarnih tražbina.....	123
3.3.2.3.2.	Režimi predbilježenih hipoteka i hipotekarnih tražbina za koje je učinjena zabilježba spora.....	124
3.3.2.3.3.	Režimi namirenja ostalih tražbina ..	124
3.3.2.3.4.	Posebnosti namirenja vjerovnika zajedničke hipoteke.....	125

3.3.2.3.5. Posebnosti u odnosu na namirenje neizbrisane hipoteke i zabilježbu pridržaja prvenstvenog reda hipoteke.	126
3.3.2.4. Osporavanje prijavljenih tražbina u ovršnom postupku	128
3.3.2.5. Ispražnjenje nekretnine od osoba i stvari u postupku ovrhe na nekretnini.....	129
3.3.2.5.1. Iseljenje ovršenika.....	129
3.3.2.5.2. Iseljenje najmoprimca i zakupca	130
3.3.2.5.3. Iseljenje drugih osoba.....	131
4. DOSTAVA PODATAKA U OČEVIDNIK NEKRETNINA I POKRETNINA.....	131

Desa Sarvan, dipl. iur.,
 pročelnica Upravnog odjela za lokalnu i područnu (regionalnu) samoupravu Istarske županije

NOVINE U KONCESIJAMA PREMA PRIJEDLOGU ZAKONA O KONCESIJAMA

1. UVOD.....	136
2. KONCESIJA KAO UPRAVNOPRAVNII OBVEZNOPRAVNI ODNOS.....	137
2.1. Definicija koncesije.....	137
2.2. Koncesije u pravu EZ.....	140
2.3. Koncesije u pravnom sustavu Republike Hrvatske.....	141
2.3.1. Koncedent.....	142
2.3.2. Načela postupka dodjele koncesije.....	142
3. KONCESIJA ZA JAVNE USLUGE	143
3.1. Usluge u općem interesu.....	143
3.2. Službe od općeg interesa u pravu EZ.....	144
3.3. Javne usluge, javne službe, djelatnosti od interesa za Republiku Hrvatsku, djelatnosti od posebnog interesa za Republiku Hrvatsku, regulirane djelatnosti.....	146
3.4. Koncesije za djelatnosti koje nisu javne usluge.....	147
3.5. Pravo koncesionara naplaćivati pružene usluge.....	148
4. KONCESIJA ZA JAVNE RADOVE	149

5. KONCESIJA PRAVA GOSPODARSKOG KORIŠTENJA OPĆEG ILI DRUGOG DOBRA	151
6. UPIS PRAVA KONCESIJE U ZEMLJIŠNE KNJIGE	153
6.1. Koncesija kojom se stječe pravo obavljanja djelatnosti od interesa za Republiku Hrvatsku te pravo izgradnje i korištenje objekata i postrojenja potrebnih za obavljanje tih djelatnosti.....	154
6.2. Koncesija kojom se stječe pravo gospodarskoga korištenja prirodnih bogatstava te drugih dobara za koje je zakonom određeno da su od interesa za Republiku Hrvatsku ili pravo obavljanja djelatnosti od interesa za.....	156
7. UREĐENJE KONCESIJA PREMA PZK-u.....	156
8. ZAKLJUČAK.....	158
Kratice u tekstu.....	158
Literatura.....	159

**Damir Kontrec, dipl. iur.,
sudac Županijskog suda u Varaždinu**

PROVEDBA RJEŠENJA O NASLJEĐIVANJU U ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA (DVOJBE I PROBLEMI U PRAKSI)

1. UVOD.....	163
2. JAVNI BILJEŽNICI KAO POVJERENICI SUDOVA U OSTAVINSKOM POSTUPKU.....	164
2.1. Općenito o javnim bilježnicima kao povjerenicima sudova u ostavinskom postupku.....	164
2.2. Povjerenje provođenja ostavinskog postupka javnom bilježniku.....	165
2.3. Ostavinska rasprava.....	165
2.4. Rješenje o nasljeđivanju.....	167
2.5. Dostava rješenja o nasljeđivanju.....	168
3. PROBLEMI I DVOJBE KOD DONOŠENJA RJEŠENJA O NASLJEĐIVANJU OD STRANE JAVNIH BILJEŽNIKA, TE PROVEDBE ISTOG U ZEMLJIŠNOJ KNJIZI.....	169
3.1. Nalog na provođenje rješenja o nasljeđivanju u zemljишnoj knjizi - potreban sadržaj izreke rješenja o nasljeđivanju ili o nenasljeđivanju.....	169

3.2. Provodi li se rješenje o nasljeđivanju u zemljišnoj knjizi po službenoj dužnosti ili na prijedlog nasljednika?.....	172
3.3. Kome se dostavlja rješenje o nasljeđivanju?.....	176
3.4. Tko je stranka u zemljišnoknjižnom postupku glede provedbe rješenja o nasljeđivanju u zemljišnim knjigama?.....	177
4. ZAKLJUČAK	178

mr. sc. Olga Jelčić,
odvjetnica

**NEKRETNINE KAO OBJEKT NASLJEĐIVANJA STRANIH
OSOBA U REPUBLICI HRVATSKOJ
(POSEBNO O NESPOSOBNOSTI STRANACA
DA NASLJEĐUJU IZUZETE NEKRETNINE)**

1. UVOD.....	183
2. PRAVNI OKVIR	185
3. STRANE FIZIČKE I PRAVNE OSOBE.....	187
3.1. Strana fizička osoba.....	187
3.2. Iseljenici s područja Republike Hrvatske.....	188
3.3. Strane pravne osobe.....	189
4. UZAJAMNOST (RECIPROCITET).....	190
4.1. Pojam uzajamnosti.....	190
4.2. Pravni interes za utvrđivanje uzajamnosti.....	191
4.3. Zahtjev za utvrđenje postojanja uzajamnosti.....	192
5. NEKRETNINE KAO PREDMET NASLJEĐIVANJA	193
5.1. Općenito o nasljeđivanju nekretnina.....	193
5.2. Nekretnine na isključenom području.....	194
5.2.1. Općenito o isključenom području.....	194
5.2.2. Naknada prema propisima o izvlaštenju.....	194
5.3. Poljoprivredno zemljište.....	196
5.4. Zaštićena područja.....	198
5.5. Šume i šumsko zemljište.....	199
6. NEKA PITANJA U VEZI S OSTAVINSKIM POSTUPKOM	201
6.1. Ovlasti javnog bilježnika kao povjerenika suda u ostavinskom postupku.....	201

6.2. Utvrđivanje sastava ostavine.....	202
6.3. Odluka u ostavinskom postupku kada nasljednik nije sposoban naslijediti nekretninu.....	203
7. UTVRĐIVANJE NAKNADE	204
ZAKLJUČAK	205