

# OSNOVE PRAVA ZA GRAĐEVINARE

## ZEMLJIŠNE KNJIGE

Prof. dr. sc. Saša Nikšić (Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu)

# POJAM I FUNKCIJE ZEMLJIŠNIH KNJIGA

- Javne knjige koje se vode o pravnom stanju nekretnina mjerodavnom za pravni promet (vode ih općinski sudovi).
- Služe zaštititi povjerenja.
- Temelje se na katastarskoj izmjeri zemljišta.
- Način vođenja:
  - Nekada ručno vođene (prijelazno razdoblje)
  - ZIS (elektronički Zajednički informacijski sustav katastra i zemljišnih knjiga)

# PREDMET UPISA

- nekretnina (zemljišnoknjižno tijelo i promjene zk tijela)
- stvarna prava na nekretnini
- nazadkup, prvokup, najam, zakup + koncesija
- činjenice važne za pravni promet (npr. spor, vlasnik je maloljetan, oduzimanje poslovne sposobnosti)

# UPIS (UKNJIŽBA/PREDBILJEŽBA) KAO PRETPOSTAVKA ZA STJECANJE

- Stjecanje stvarnih prava na temelju pravnog posla – UPIS JE PRETPOSTAVKA STJECANJA (UPIS KONSTITUTIVAN)
- Stjecanje na temelju sudske odluke, zakon, nasljeđivanja – UPIS JE SAMO DEKLARATORAN (nije pretpostavka za stjecanje)
- UPIS PROIZVODI UČINKE JEDINO AKO JE VALJAN (ISTINIT)

# KNJIŽNI PREDNIK

- Upis je dozvoljen samo protiv knjižnog prednika
- Iznimke:
  - Nепrekinuti niz (dokaz: isprave)
  - Neposredni upis stjecatelja iza ostavitelja, ako je pravo prešlo s nasljednika
  - Brisanje hipoteke (bez upisa izvanknjižnog prijenosa)
  - Nasljednikovi vjerovnici mogu zahtijevati upis hipoteka i bez upisa nasljednika u zk uložak u kojem je bio upisan ostavitelj

# JAVNOST ZEMLJIŠNIH KNJIGA

- Sadržaj dostupan svima – uvid slobodan
- Ostvaruje se neposredno ili putem izvatka
- Posljedica: nitko se ne može pozivati i dokazivati da mu zemljišnoknjižno stanje nije bilo poznato

# POVJERENJE U ZEMLJIŠNE KNJIGE

- Povjerenje u istinitost
  - Valjanost provedenih upisa
  - Poštenje stjecatelja
- Povjerenje u potpunost
  - Ne postoje prava koja nisu upisana
  - Poštenje stjecatelja

# CLAUSULA INTABULANDI (TABULARNA ISPRAVA, TABULARNA IZJAVA)

- Upis samo uz privolu stjecatelja i otuđivatelja
- Odnosi se isključivo na stjecanje na temelju privatnih isprava i na temelju javnih isprava o pravnim poslovima
- Može biti bezuvjetna ili uvjetna



# PRVENSTVENI RED

- Upisi se provode prema prvenstvu kako je zk sudu stigao prijedlog (više prijedloga istovremeno – upis s istim prvenstvenim redom)
- Ustupanje reda u mjestu prvenstva (pristanak)

# SASTAV ZEMLJIŠNIH KNJIGA

- GLAVNA KNJIGA
  - Zemljišnoknjižni uložak
    - List A (posjedovnica)
    - List B (vlastovnica)
    - List C (teretovnica)
- ZBIRKA ISPRAVA
- ZBIRKA RJEŠENJA
- POMOĆNI POPISI
- KATASTARSKI PLANOVI

# ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ULOŽAK

## ZEMLJIŠNOKNJIŽNO TIJELO

- jedna ili više katastarskih čestica
  - nalaze se u istoj katastarskoj općini
  - pripada istom vlasniku (suvlasnicima)
  - nisu različito opterećene i ne postoji razlika u ograničenjima vlasništva
- 
- promjena izgrađenosti ne utječe na sastav