

MINISTARSTVO PRAVOSUĐA

1939

Na temelju članka 228. Zakona o zemljišnim knjigama, (»Narodne novine«, broj 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07 i 152/08), ministar pravosuđa donio je

PRAVILNIK

O POVEZIVANJU ZEMLJIŠNE KNJIGE I KNJIGE POLOŽENIH UGOVORA I UPISU VLASNIŠTVA POSEBNOG DIJELA NEKRETNINE

Glava I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

(1) Ovim Pravilnikom uređuje se postupak povezivanja knjige položenih ugovora i zemljišne knjige, (u daljnjem tekstu: postupak povezivanja).

(2) Predmet postupka povezivanja je upis katastarske čestice, upis promjene izgrađenosti nekretnine na kojoj postoje posebni dijelovi, upis posebnih dijelova nekretnine, upis prava koja mogu biti predmet upisa u zemljišne knjige na toj nekretnini i njenim posebnim dijelovima i pripacima, upis prava vlasništva na posebnim dijelovima nekretnine koja prava su stečena do stupanja na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09 i 153/09 – dalje: ZV) i Zakona o zemljišnim knjigama (»Narodne novine«, broj 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07 i 152/08 – dalje: ZZK) i upis posebnih dijelova vraćenih ranijim vlasnicima po odredbama posebnog zakona.

(3) Postupak upisa čestica i građevina sagrađenih na njima koje se sastoje od jednog ili više posebnih dijelova te prava vlasništva na posebnim dijelovima koje je stečeno po propisima koji su bili na snazi prije stupanja na snagu ZV i ZZK, te posebnih dijelova vraćenih ranijim vlasnicima po odredbama posebnog zakona, provodi se u postupku propisanom odredbama ovoga Pravilnika.

Pokretanje postupka

Članak 2.

(1) Postupak povezivanja iz članka 1. ovoga Pravilnika pred sudovima i drugim nadležnim tijelima dužan je i ovlašten u roku od tri godine od dana stupanja na snagu Zakona o izmjeni i dopuni Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, (»Narodne novine«, broj 153/09 – dalje: ZIDZV), pokrenuti i u njemu sudjelovati u ime svih suvlasnika upravitelj nekretnine (članak 1. ZIDZV).

(2) Postupak povezivanja iz članka 1. ovoga Pravilnika može pokrenuti i bilo koji od suvlasnika nekretnine na kojoj postoji vlasništvo posebnih dijelova nekretnine, pri čemu je u takvom slučaju upravitelj dužan sudjelovati u postupku, prema odredbama ovoga Pravilnika.

(3) Za zgradu u kojoj nije postavljen upravitelj u smislu odredbe članka 93. stavka 1. ZV, postupak iz članka 1. ovoga Pravilnika pokrenut će i u njemu sudjelovati vlasnici posebnih dijelova nekretnine.

Nužni prilozi za pokretanje postupka

Članak 3.

Osobe iz članka 2. ovoga Pravilnika dužne su prilikom podnošenja prijedloga priložiti:

1. dokaz da je utvrđena građevna čestica, (npr. građevinska dozvola, rješenje o utvrđivanju zemljišta nužnog za redovitu uporabu građevine);
2. izvod iz katastra zemljišta o nekretnini (posjedovni list i kopija katastarskog plana);
3. u slučaju ako se podaci zemljišne knjige i katastra o katastarskoj čestici ne slažu samo u odnosu na broj katastarske čestice, potvrdu nadležnog ureda za katastar o identifikaciji katastarske čestice;
4. ako je katastarska čestica kao građevna čestica formirana u katastru, a promjena nije provedena u zemljišnoj knjizi, odgovarajući geodetski elaborat;
5. međuvlasnički ugovor iz članka 375. ZV, tamo gdje postoji ili ispravu u kojoj su pobrojani svi posebni dijelovi nekretnine i nositelji prava na istima koju sačini upravitelj, kao i druge isprave koje opravdavaju prijedlog;
6. podatke o podulošcima iz KPU;
7. ispravu na temelju koje bi neupisani vlasnik posebnog dijela mogao zatražiti upis.

Članak 4.

Za upis vlasništva posebnog dijela nekretnine koji nije bio upisan u knjigu položenih ugovora a stečen je na temelju propisa donesenih prije stupanja na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (1. 1. 1997.) nije potrebna pisana suglasnost svih suvlasnika te nekretnine iz članka 73. stavka 1. ZV, niti potvrda da je posebni dio samostalna uporabna cjelina iz stavka 3. istoga članka.

Članak 5.

Nakon upisa predmeta u urudžbeni brojevnik učinit će se vidljivim (plombom) kad je zemljišnoknjižnom sudu stigao prijedlog za upis, time da će se plomba staviti samo u zemljišnu knjigu u uložak glavne knjige gdje će se provesti upis ili upisati čestica na kojoj je sagrađena zgrada.

Glava II. POSTUPAK POVEZIVANJA

Članak 6.

(1) Neuređan prijedlog kao i prijedlog kojem nisu priložene isprave iz članka 3. ovoga Pravilnika sud će rješenjem odbaciti kao nepotpun ili neuređan.

(2) Rješenjem o odbacivanju prijedloga odredit će se brisanje plombe.

Članak 7.

Urednom i potpunom prijedlogu dodijelit će se kao oznaka predmeta broj upisnika Rz.

Rasprava

Članak 8.

(1) Svaki postupak povezivanja pokrenut po odredbama ovoga Pravilnika raspravit će se na raspravi pred zemljišnoknjižnim sudom.

(2) Raspravu vodi sudac pojedinac ili sudski savjetnik, uz sudjelovanje zemljišnoknjižnog službenika.

(3) Zemljišnoknjižni sud provodi raspravu i donosi odluku po pravilima izvanparničnog postupka, ako ovim Pravilnikom nije drugačije određeno.

(4) Ročište za raspravu iz stavka 1. ovoga članka odredit će se u najkraćem mogućem roku, a najkasnije u roku od 60 dana od upisa predmeta u urudžbeni brojevnik.

Članak 9.

(1) Na raspravu se pozivaju osobe koje su podnijele prijedlog, upravitelj i osobe koje nisu upisane kao vlasnici posebnih dijelova u zemljišnoj knjizi, odnosno knjizi položenih ugovora, a koje je sud utvrdio uvidom u priložene isprave kao osobe koje polažu prava na određenom posebnom dijelu, odgovarajućom primjenom odredbe članka 120. ZZK.

(2) Po potrebi će se na raspravu pozvati i druge osobe, koje svojim stručnim znanjem mogu pomoći zemljišnoknjižnom sudu u donošenju odluke.

Članak 10.

Rasprava iz članka 8. ovoga Pravilnika može se provesti i na samoj nekretnini, ovisno o ocjeni zemljišnoknjižnog suda koji provodi postupak.

Članak 11.

Na raspravi iz članka 8. ovoga Pravilnika mogu se provesti svi dokazi za koje zemljišnoknjižni sud smatra da su potrebni radi utvrđivanja stvarnog pravnog stanja određene nekretnine, odnosno posebnih dijelova.

Odlučivanje na raspravi

Članak 12.

Na temelju priloženih isprava i isprava, odnosno prijedloga podnesenih tijekom rasprave, dokaza provedenih na raspravi zemljišnoknjižni sud donijet će rješenje o povezivanju knjige položenih ugovora i zemljišne knjige, na temelju kojeg će se:

- upisati katastarska čestica ili promjena izgrađenosti prema odredbi članka 13. ovoga Pravilnika,
- upisati svi posebni dijelovi nekretnine,
- upisati sva knjižna prava, odnosno osobni odnosi i pravne činjenice na nekretnini i posebnim dijelovima nekretnine koji mogu biti predmetom upisa u zemljišnoj knjizi,
- odrediti zatvaranje poduložaka u knjizi položenih ugovora, uz činjenje vidljivim:
 - a) u knjizi položenih ugovora u koji uložak je zemljišne knjige izvršen prijenos neizbrisanih upisa, upisivanjem primjedbe koja će u pravilu glasiti: »Preneseno pod Z – ____/____ u z.k.ul. ____ k.o. ____.«;
 - b) u zemljišnoj knjizi iz kojeg je poduloška prenesen koji posebni dio nekretnine, upisivanjem primjedbe koja će u pravilu glasiti: »Preneseno pod Z – ____/____ iz KPU ____ k.o. ____«.

Predmet upisa

Članak 13.

U posjedovnicu zemljišne knjige upisat će se podaci o katastarskoj čestici utemeljeni na podacima iz katastarskog operata.

Članak 14.

(1) U vlastovnicu zemljišne knjige upisat će se svi posebni dijelovi koji su povezani s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine u korist vlasnika posebnih dijelova koji su upisani u knjizi položenih ugovora, odnosno vlasnika posebnih dijelova koji su upis zatražili tijekom postupka povezivanja, time da će se podatak o suvlasničkom omjeru upisati:

a) na temelju podataka iz međuvlasničkog ugovora iz članka 375. ZV ili isprave u kojoj su pobrojani svi posebni dijelovi nekretnine i nositelji prava na istima, (članak 3. točka 5. Pravilnika), ako je iskazan sukladno odredbama ZV o određivanju suvlasničkih dijelova;

b) uz suglasnu volju suvlasnika na temelju izračuna korisnih vrijednosti po vještaku u postupku povezivanja;

c) ukoliko nije moguće podatak o suvlasničkom dijelu svakog vlasnika posebnog dijela nekretnine izračunati na način propisan kao pod a) i b) ovoga stavka, upisat će se suvlasnički dio u korist svakog suvlasnika kao da je njegov suvlasnički dio jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika.

(2) Opis posebnog dijela nekretnine sadrži podatak o namjeni (poslovni prostor, stan i sl.), sobnosti, položaju posebnog dijela u zgradi i površini posebnog dijela, (npr. dvosobni stan na 1. katu desno NKP 52,00 m²). Uz opis posebnog dijela nekretnine navode se i pripaci (drvarnica, garaža, parkirno mjesto, balkon, vrt, terasa i sl.), s navođenjem njihove površine, ako takav podatak postoji.

(3) Ukoliko neki od vlasnika posebnog dijela nekretnine nije bio upisan u knjizi položenih ugovora kao vlasnik, niti je zatražio upis tijekom postupka povezivanja, kao vlasnik tog posebnog dijela nekretnine, koji je povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine, upisat će se:

– osoba za koju zemljišnoknjižni sud može utvrditi da je stekla pravo vlasništva prema odredbama članka 359. do 366., članka 367. i 368., te članka 390. i 391. ZV ili

– ona osoba za koju zemljišnoknjižni sud može utvrditi da ima pravo vlasništva na takvom posebnom dijelu stečeno na temelju odredaba posebnih zakona.

(4) Kada sud ne može utvrditi tko je osoba za koju se može smatrati da ima pravo vlasništva na posebnom dijelu, kao vlasnik upisat će se Republika Hrvatska, temeljem predmnjeve iz članka 362. stavka 3. ZV.

(5) Kada neupisani vlasnik raspolaže ispravama koje nisu podobne za upis u zemljišnu knjigu, ali iz kojih proizlazi vjerojatnost da je opravdan prijedlog za upis njegovog vlasništva, zemljišnoknjižni sud donijet će odluku o tome na raspravi prema pravilima pojedinačnog ispravnog postupka.

Članak 15.

(1) Vlasnici i drugi nositelji prava na nekretnini upisat će se na način da se upisuje ime i prezime vlasnika, osobni identifikacijski broj, ako ga je moguće utvrditi i adresa prema podacima koji se utvrde tijekom rasprave, za svakog od suvlasnika.

(2) Podatke o vlasnicima i drugim nositeljima prava iz stavka 1. ovoga članka dužan je dostaviti upravitelj stambene zgrade, odnosno osobe iz članka 2. stavka 3. ovoga Pravilnika.

Članak 16.

U teretovnicu zemljišne knjige će se prenijeti neizbrisani podaci iz teretovnica poduložaka knjige položenih ugovora, time da će se tereti koji su teretili pojedini posebni dio nekretnine povezati s odgovarajućim suvlasničkim dijelom s kojim je povezano vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine.

Dostava

Članak 17.

(1) Rješenje doneseno na raspravi dostavit će se svim upisanim vlasnicima posebnih dijelova nekretnine, upravitelju stambene zgrade, tijelu nadležnom za katastar, Ministarstvu financija – poreznoj upravi, ali i svim drugim upisanim nositeljima knjižnih prava u knjizi položenih ugovora, odnosno zemljišnoj knjizi.

(2) Rješenje doneseno na raspravi objavit će se i na oglasnoj ploči zgrade za koju je proveden postupak prema odredbama ovoga Pravilnika, time da je rješenje na oglasnu ploču dužan postaviti upravitelj zgrade.

Pravni lijekovi

Članak 18.

(1) Protiv rješenja donesenog na raspravi nije dopuštena posebna žalba, ali nositelji prava na posebnim dijelovima nekretnine, imaju pravo podnijeti prijavu ili prigovor sukladno odredbi članka 188. ZZK u roku od 30 dana od dana primitka rješenja iz članka 17. ovoga Pravilnika.

(2) Povodom podnesene prijave ili prigovora ponovno će se održati rasprava na kojoj će se raspraviti prijava odnosno prigovor i donijeti odluka sukladno odredbi članka 194. i 195. ZZK.

Troškovi

Članak 19.

Sve troškove koji bi se trebali plaćati u postupcima pokrenutim prema odredbama ovoga Pravilnika snosi predlagatelj.

Glava III. PRIJELAZNE ODREDBE

Članak 20.

(1) Prema odredbama ovoga Pravilnika izvršit će se postupak povezivanja i upis vlasništva posebnog dijela nekretnine i za nekretnine za koje je djelomično izvršeno povezivanje prema odredbama članka 149. – 157. Pravilnika o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (Zemljišnoknjižnog poslovnika) – (»Narodne novine«, broj 81/97, 109/02, 123/02, 153/02 i 14/05), odnosno za nekretnine za koje upis vlasništva posebnog dijela nije izvršen sukladno odredbama ZV.

(2) Predmet postupka iz stavka 1. ovoga članka su nekretnine u kojima se nalaze posebni dijelovi koji su upisani prema prijašnjim propisima i na njima utemeljenim podzakonskim aktima, ili na druge dopuštene načine, a naročito:

- Zakona o konfiskaciji,
- Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta,
- Zakona o vlasništvu na dijelovima zgrada,
- Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo,
- Zakona o prodaji stanova namijenjenih za nadstojnika stambene zgrade,
- Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine,
- Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora,
- Pravilnika o ustrojavanju i vođenju knjige položenih ugovora,
- Uredbe o prodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske,

– Odluke o prodaji poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske u zgradama namijenjenim stambenom zbrinjavanju hrvatskih ratnih vojnih invalida Domovinskog rata i članova obitelji poginuloga, umrloga, zatočenoga ili nestaloga hrvatskog branitelja.

Usklađivanje do sada provedenih upisa u zemljišnoj knjizi

Članak 21.

(1) U postupcima iz članka 20. stavka 1. ovoga Pravilnika prilikom upisa kojim se uspostavlja jedinstvo nekretnine ne upisuju se zajednički dijelovi koji su ranije bili upisani temeljem nekog od propisa iz stavka 2. podstavci 1. – 10. članka 20. ovoga Pravilnika.

(2) Upisi iz stavka 1. ovoga članka provest će se sukladno mjerodavnim propisima o upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine.

Članak 22.

(1) Upisi stanova, samostalnih prostorija kao i drugih dijelova, koji su upisani u zemljišnim knjigama, kao posebni dijelovi nekretnine, po propisima koji su bili na snazi u vrijeme upisa u zemljišnu knjigu, prenijet će se jednoobrazno u elektronički oblik kao suvlasništvo u neodređenom omjeru.

(2) Tamo gdje je katastarska čestica upisana u popisni list A, i priložen nacrt posebnih dijelova, a za svaki posebni dio postoji vlasnički list B i teretni list C, upis će se izvršiti tako da će se u elektronički oblik prepisati sadržaj popisnog lista (bez nacрта), a na vlasnički list će se upisati neodređeni omjer (0/0), riječi: »suvlasnički dio koji je jednako velik kao ostali suvlasnički dijelovi s kojim je povezan posebni dio koji se sastoji iz«, te prenijeti opis posebnog dijela.

(3) Tamo gdje je katastarska čestica upisana u Popisni list, list A, i priložen nacrt posebnih dijelova (nema B i C lista), a za svaki posebni dio postoji poseban zemljišnoknjižni uložak s popisnim listom A (na kojem je opisan posebni dio), vlasničkim listom B i teretnim listom C, upis će se izvršiti tako da će se u elektronički oblik prepisati sadržaj popisnog lista (bez nacрта), a na vlasnički list će se upisati neodređeni omjer (0/0), riječi: »suvlasnički dio koji je jednako velik kao ostali suvlasnički dijelovi s kojim je povezan posebni dio koji se sastoji iz«, te prenijeti opis posebnog dijela iz posebnog zemljišnoknjižnog uložka u kojem je upisan i tako redom prepisati sve zemljišnoknjižne uloške u kojima su upisani posebni dijelovi.

(4) Tamo gdje su posebni dijelovi upisani svaki u svoj zemljišnoknjižni uložak, a niti u jednom ulošku nije upisana katastarska čestica, upis će se izvršiti tako da će se u elektronički oblik iz katastra preuzeti podaci o katastarskoj čestici i upisati na popisni list A, dok će se na vlasnički list, redom prepisati zemljišnoknjižni ulošci u kojima su upisani posebni dijelovi na način opisan u stavku 3. ovoga članka.

(5) Tamo gdje su upisane sekcije-odjeljci kao dijelovi više kuća u nizu, od kojih je svaka sagrađena na zasebnoj čestici, upis će se izvršiti tako da će se u elektronički oblik upisati sve čestice kao jedno zemljišnoknjižno tijelo (jedinstvena pravna cjelina) i zatim postupiti na način opisan u stavku 2. ovoga članka.

Članak 23.

(1) Već prepisani i verificirani ulošci, u kojima su upisi izvršeni na temelju propisa koji su bili na snazi do stupanja na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, po službenoj dužnosti uskladit će se po odredbama prethodnog članka, bez donošenja posebnog rješenja, u roku od tri godine od dana stupanja na snagu ovoga Pravilnika.

(2) Usklađivanje iz stavka 1. ovoga članka provode zemljišnoknjižni referenti po nalogu voditelja zemljišne knjige.

Završne odredbe

Članak 24.

Nakon stupanja na snagu ovoga Pravilnika neće se primjenjivati odredbe članka 149. – 157. Pravilnika o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (Zemljišnoknjižnog poslovnika) – (»Narodne novine«, broj 81/97, 109/02, 123/02, 153/02 i 14/05).

Članak 25.

Ovaj Pravilnik stupa na snagu osmog dana od dana objave u »Narodnim novinama«.

Klasa: 932-01/08-01/556

Urbroj: 514-03-03-01/1-10-21

Zagreb, 29. travnja 2010.

Ministar
prof. dr. sc. Ivan
Šimonović, v. r.