

Hrvatski sustav registriranja nekretnina i prava na njima zasniva se na dva registra - zemljišnoj knjizi koju vode općinski sudovi (redovni sudovi) i katastru kojeg vode Područni uredi za katastar Državne geodetske uprave dok za područje Grada Zagreba katastar vodi Gradski ured za katastar i geodetske poslove. U katastru se nekretnine opisuju po njihovim tehničkim karakteristikama, dok se u zemljišnim knjigama, podacima o katastarskim česticama pridružuju podaci o nositeljima prava vlasništva i drugih stvarnih prava te se upisuju druga prava i činjenice važne za pravni promet nekretnina za koje je to određeno posebnim zakonima.

Hrvatski sustav registriranja nekretnina i prava na njima ima višestruke zadaće, od kojih su najvažnije uspostava sigurnosti u pravnome prometu nekretnina i zaštita prava upisanih u registre. Kao takvi, katastar i zemljišna knjiga jedni su od temeljnih registara na kojima počiva pravna država.

Reforma zemljišnoknjižne administracije

Vlada Republike Hrvatske, putem Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave, od 2003. godine provodi Nacionalni program sređivanja zemljišnih knjiga i katastra skraćenog naziva - Uređena zemlja.

Ovaj program obuhvaća sveukupne aktivnosti koje provode ministarstvo nadležno za poslove pravosuđa i Državna geodetska uprava u cilju modernizacije i sređivanja stanja registracije nekretnina u Republici Hrvatskoj. Pored redovnih aktivnosti te brojnih bilateralnih projekata jedan od značajnijih dijelova reforme je Projekt sređivanja zemljišnih knjiga i katastra.

Projekt je bio pokrenut s osnovnim ciljem izgradnje učinkovitog sustava zemljišne uprave radi davanja doprinosa razvoju djelotvornog tržišta nekretnina.

Reformom sustava zemljišnoknjižne administracije stvorene su pretpostavke za implementaciju efikasnog sustava registracije nekretnina, u sklopu kojega je razvijen Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra (ZIS), čiji je cilj uspostava jedinstvene baze podataka i aplikacija za vođenje i održavanje podataka katastra i zemljišne knjige. Od 21. studenog 2016. ZIS je u punom produkcijskom radu u svih 107 zemljišnoknjižnih odjela i 112 katastarskih ureda u Hrvatskoj te u Gradskom uredu za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba.

Mnogi rezultati reforme već su vidljivi. Moderniziranjem oba sustava (katastra i zemljišnih knjiga) omogućen je brži i jednostavniji proces registracije nekretnina te prava nad njima. Informacije iz katastra i zemljišnih knjiga mogu se dobiti odmah, a svi podaci zemljišne knjige i katastra su digitalizirani i mogu se provjeriti na Internetu - 24 sata dnevno.

„One Stop Shop“ pruža bolji, brži i jednostavniji uvid u podatke zemljišne knjige i katastra, što dovodi do poboljšanja razine kvalitete i brzine pružanja usluga, odnosno ubrzanja procesa registracije promjena nad nekretninama kao rezultat većeg uključivanja vanjskih ključnih korisnika te olakšati pristup podacima, koji je dostupan na jednom mjestu.

Navedenim sustavom omogućeno je izdavanje zemljišnoknjižnih izvadaka elektroničkim putem (eGrađani, odvjetnici i javni bilježnici), kao i podnošenje elektroničkog prijedloga ovlaštenim korisnicima (odvjetnici, javni bilježnici i državni odvjetnici) za upis u zemljišnu knjigu.

Ovaj sustav je jedna od ključnih poluga izgradnje e-hrvatske, ali i osiguranje povjerenja građana u registre Republike Hrvatske.

Zemljišne knjige – osnovne značajke

Zemljišne knjige su javne knjige u koje se upisuju podaci o pravnom stanju nekretnina mjerodavnom za pravni promet,

Zemljišne knjige vode općinski sudovi u Republici Hrvatskoj,

Zemljišne knjige vode se u elektroničkom obliku,

Zemljišna knjiga je javna i svatko može zahtijevati uvid u zemljišnu knjigu,

Zemljišne knjige sastoje se od glavne knjige i zbirke isprava,

Iz zemljišne knjige izdaju se izvadci iz glavne knjige i preslike ili ispisi iz zbirke isprava,

Zemljišne knjige, izvadci, odnosno ispisi ili prijepisi iz zemljišne knjige uživaju javnu vjeru i imaju dokaznu snagu javnih isprava.

Postupak u zemljišnoknjižnim odjelima uređen je:

Zakonom o zemljišnim knjigama (Narodne novine broj 63/19),

Pravilnikom o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišne knjige i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim sudovima (Zemljišnoknjižni poslovnik) (Narodne novine, broj 81/97, 109/02, 123/02, 153/02, 14/05 i 60/10) kao i drugim propisima.

Što je izvadak iz zemljišne knjige?

Zemljišnoknjižni izvadak je dokaz o vlasništvu ili nekom drugom pravu koje može biti predmet upisa zemljišne knjige. Izvadci, odnosno ispisi ili prijepisi iz zemljišne knjige uživaju javnu vjeru i imaju dokaznu snagu javnih isprava.

Od 2. studenog 2015. javnim bilježnicima, odvjetnicima i državnim odvjetnicima kao ovlaštenim korisnicima te ostalim fizičkim i pravnim osobama kao korisnicima putem sustava eGrađani omogućeno je izdavanje zemljišnoknjižnih izvadaka elektroničkim putem.

Kako rade zemljišnoknjižni odjeli općinskih sudova?

Zemljišnoknjižni odjeli općinskih sudova vode postupke samo povodom prijedloga osobe koja je ovlaštena podnijeti prijedlog ili temeljem zemljišnoknjižnog podneska nadležnog tijela (npr. ureda tijela državne uprave, primjerice – katastra, nekog drugog suda ili sl.).

Od 15. ožujka 2017. povodom prijedloga osobe ili nadležnog tijela omogućeno je podnošenje istoga elektroničkim putem od strane javnih bilježnika, odvjetnika i državnih odvjetnika.

Posljednji put ažurirano: 24/09/2021

Verziju ove stranice na nacionalnom jeziku održava odgovarajuća država članica. Prijevod je napravila služba Europske komisije. Moguće promjene u originalu koje su unijela nadležna nacionalna tijela možda još nisu vidljive u drugim jezičnim verzijama. Europska komisija ne preuzima nikakvu odgovornost za informacije ili podatke sadržane ili navedene u ovom dokumentu. Pogledajte pravnu obavijest kako biste vidjeli propise o autorskim pravima države članice odgovorne za ovu stranicu.