

Uvodnik

Dragi čitatelji,

novi grafički izgled naslovnice našeg časopisa imat će svoje pobornike i vjerojatno osporavatelje. No živimo u vremenu kada su promjene nužne i dio su svakodnevnog ozračja, a naravno, najviše pozornosti obraćamo sadržaju i člancima koji se objavljuju u časopisu Javni bilježnik. I ovaj broj, u jedanaestoj godini izlaženja, tematski je podijeljen na nekoliko cjelina.

Prva se odnosi na događanja u proteklom razdoblju. U prvome redu, tu je Peta izborna skupština Hrvatske javnobilježničke komore, na kojoj su izabrana nova tijela Komore. Najznačajniji događaj s ovoga skupa je izbor novog predsjednika HJK-a - *Ivana Malekovića*, javnog bilježnika iz Velike Gorice. Svako novo rukovodstvo u pravilu s mnogo ambicija kreće u novi posao. Tako je jedan od prvih poteza, iako već prije dogovaran, potpisivanje predugovora o kupnji novoga poslovnog prostora. Zatim, vizija razvoja Hrvatske javnobilježničke komore ostvarila se osnivanjem Hrvatske javnobilježničke akademije s iskusnim bilježnikom i donedavnim predsjednikom Komore, Antom Ilićem, na čelu. Akademija je svoj prvi projekt već realizirala, okupivši zajedno s Hrvatskom gospodarskom komorom i Hrvatsko-njemačkim društvom Varaždin, sudionike koji su obradili vrlo aktualne teme prometa nekretnina i pravne sigurnosti.

U ovome broju donosimo i opširniji izvještaj o 25. međunarodnom kongresu javnih bilježnika, održanom u Madridu te intervju s *Giancarlom Laurinijem*, predsjednikom Međunarodne unije latinskog notarijata, koji je naglasio da je „ ... ovo jedan od najvažnijih kongresa u povijesti javnog bilježništva i to zbog dva razloga: kao prvo, jer živimo u vrijeme velikih promjena u društvu, na tržištu, u pravnim i gospodarskim sustavima, i drugo, problemi društva više se ne rješavaju unutar pojedinih zemalja već na međunarodnoj razini ...“.

Tu su i stručni prilozi vezani uz problematiku s kojima se susreću bilježnici, u kojima su u dva teksta *Vesne Buljan*, sutkinje Trgovačkog suda u Zagrebu, pojašnjene novine u registarskom postupku te aktualna tema i osobni stavovi o upisu u sudski registar. Ona smatra da je postupak usklađivanja, u našim uvjetima, bio posve originalan, te da su registarski suci podnijeli najveći teret u početku primjene ZTD-a. Također, naglašava činjenicu kako je neujednačenost sudske prakse izvanredno aktualan problem, te je krajnje vrijeme da se tranzicijski problemi uklone iz našeg sustava, na što se ukazuje i u ovom radu.

Ante Ilić, svojim člankom-informacijom obavijestio je i upozorio bilježnike na probleme osiguranja javnih bilježnika od odgovornosti. Kako osiguravatelji nastoje izbjeći naknadu štete, a postoji i institut grube nepažnje, on konstatira kako bilježnici moraju biti svjesni delikatnosti svoga posla i da svaki zadatak moraju obavljati s najvećom mogućom pozornošću.

Goran Milaković, predsjednik Općinskog suda u Bjelovaru, bavi se temom nekretnina u ostavinskom postupku, a *Renata Pražetina*, sutkinja iz Ivanić Grada, procjenom vrijednosti nekretnina u ovršnom postupku.

Vrijedno je bilježiti to što se radi i ostaviti za povijest dovoljno podataka da se formira prava slika o radu i djelovanju bilježnika u pojedinim razdobljima. Nimalo lakog zadatka prihvatio se *Zoran Jelavić*, javni bilježnik iz Zagreba pretražujući arhive i tako slažući povijesne kockice hrvatskog notarijata u razdoblju od 1512. do 1941. godine. Tema je svakako vrijedna pozornosti, ali istodobno i poticaj svima da se o notarijatu na području Hrvatske dozna još više. Nešto noviju tematiku, ali s prizvukom povijesti, obradio je *Denis Krajcar*, bilježnik iz Pule koji je vrlo pomno objasnio što je Međunarodna unija latinskog notarijata i kakvu ulogu na međunarodnoj sceni ima hrvatsko javno bilježništvo.

Naš časopis u ovom broju daje prostor Hrvatskoj javnobilježničkoj akademiji s temom okruglog stola o prometu nekretninama i pravnoj sigurnosti, za sve koji nisu mogli prisustvovati nizu zanimljivih izlaganja u Zagrebu.

Na kraju je već uobičajeni adresar svih javnih bilježnika u Republici Hrvatskoj, aktualan ali i podložan svakodnevnim promjenama pa molimo čitatelje da e-poštom pošalju eventualne ispravke.

Časopis je i nadalje otvoren za sve javne bilježnike i one koji to nisu, a imaju što reći i napisati o zajedničkoj problematici. Pozivamo vas da svojim stručnim priložima i zanimljivostima iz prakse sadržajno obogatite sljedeća izdanja.

UREDNIŠTVO

Iz rada Hrvatske javnobilježničke komore

Izborna skupština Hrvatske javnobilježničke komore i konstituirajuća sjednica Upravnog odbora

Peta izborna i Dvanaesta redovna skupština Hrvatske javnobilježničke komore, na kojoj su izabrana nova tijela Komore, održana je 21. travnja 2007. u Zagrebu, u hotelu Sheraton.

Za novog predsjednika izabran je *Ivan Maleković*, javni bilježnik iz Velike Gorice. Također, izabrani su i novi članovi Upravnog odbora, Nadzornog odbora, te članovi i zamjenici prvostupanjskoga i drugostupanjskoga stegovnog vijeća pri županijskim sudovima odnosno pri Vrhovnom sudu Republike

Hrvatske. Na skupštini je donesena odluka o izmjenama i dopunama Statuta HJK te odluka o osnivanju Hrvatske javnobilježničke akademije.

Na konstituirajućoj sjednici Upravnog odbora, održanoj 5. svibnja 2007., za potpredsjednika Komore izabrana je *Lucija Popov*, javni bilježnik iz Zagreba. Također je izabran rizničar HJK, javni bilježnik *Stjepan Volarić* iz Jastrebarskog. Za stegovnog tužitelja imenovan je *Duško Sudar*, javni bilježnik iz Zagreba, dok je *Ante Ilić*, javni bilježnik iz Zagreba imenovan za predsjednika Hrvatske javnobilježničke akademije.

Upravni odbor je imenovao i nove članove povjerenstava Komore.



Ante Ilić i Ivan Maleković, "stari" i "novi" predsjednik HJK



Na Skupštini je uručena pohvala za doprinos u radu službe javnom bilježniku Vlasti Podgajskom, stegovnom tužitelju Komore



Plaketa za izuzetan doprinos javnobilježničkoj službi uručena je dosadašnjem predsjedniku HJK Anti Iliću

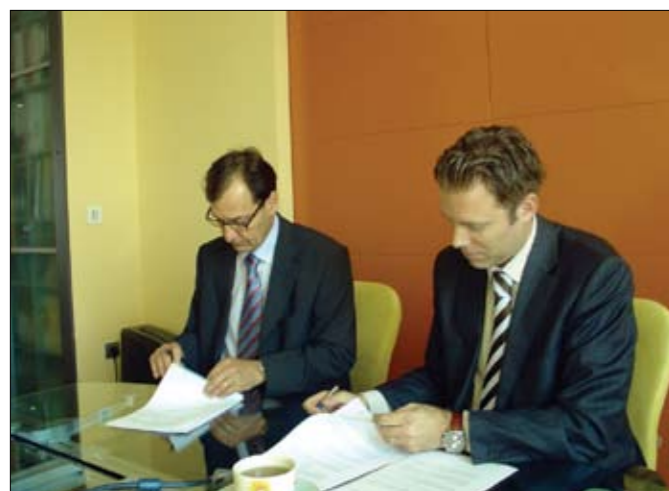


Novi prostor Hrvatske javnobilježničke komore

Na temelju odluke Upravnog odbora HJK dana 28. svibnja 2007. predsjednik HJK *Ivan Maleković* potpisao je s tvrtkom *P.B. Projekt* predugovor o kupnji poslovnog prostora.

Novi prostor Komore nalazi se na lokaciji Radnička cesta/Bunićeva ulica u Zagrebu, a biti će ukupne površine 607 m². Od toga je oko 300 m² predviđeno za višenamjensku konferencijsku dvoranu, u kojoj će se moći održavati svi skupovi koje organizira Komora u Zagrebu.

Shodno ugovoru, a s obzirom na vrijeme prijeko potrebno za konačno uređenje prostora, očekuje se da će Komora početi s radom u novom prostoru početkom 2009. godine.



Sjednica Heksagonale u Dubrovniku

U Dubrovniku je pod predsjedanjem Hrvatske javnobilježničke komore, 7. rujna 2007. održana sjednica Inicijative srednjoeuropskih javnih bilježništava - Heksagonale. Nazočni su bili predsjednici javnobilježničkih komora Austrije, Mađarske, Slovačke, Slovenije i Hrvatske, a kao gost

bio je nazočan predstavnik Ministarstva pravosuđa – pomoćnik ministrice, *Boris Koketi*.

Na dnevnom redu su bile teme od zajedničkog interesa za bilježništvo u Srednjoj Europi, izvješća o stanju notarijata u zemljama sudionicima Heksagonale te trendovi u vezi notarijata u okviru Europske unije. Posebna tema bila je i uvođenje javnog bilježništva u Bosni i Hercegovini.



Organizaciju Heksagonale i kvalitetu rasprave sudionici su ocijenili kao vrlo uspješnom.

Početak rada Hrvatske javnobilježničke akademije

U Zagrebu je, 22. rujna 2007., održan okrugli stol na temu „Promet nekretnina i pravna sigurnost“, koji je uz suradnju Hrvatske gospodarske komore i Hrvatsko-njemačkog društva Varaždin organizirala Hrvatska javnobilježnička akademija. To je bio prvi skup u njejoj organizaciji. Moderator je bio prof. dr. *Mihajlo Dika*, a predavači su bili mr.sc. *Slobodan Mikac*, ravnatelj Agencije za promicanje izvoza i ulaganja, *Ljiljana Antonić*, sudac Općinskog suda u Zagrebu, javni bilježnici *Gordana Jakobović* i *Rankica Benc*, *Damir Kontrec*, sudac Županijskog suda u Varaždinu te kao poseban gost mr. *Thomas Kristić*, predstavnik Savezne njemačke notarske komore.



Aktivnosti zborova

Hrvatska javnobilježnička komora je u proteklom razdoblju aktivno poticala formiranje zajedničkih javnobilježničkih zborova koji bi se teritorijalno poklapali s javnobilježničkim područjima iz čl. 12. Statuta. Na taj način osnivaju se zborovi koji su operativniji, jer manji zborovi nisu mogli djelotvorno provoditi edukaciju i ostvarivati druge zadaće.

Upravni odbor i predsjednik Komore provode koncept aktiviranja rada zborova putem kojih bi javni bilježnici mogli artikulirati svoje potrebe i interese.

Natječaj za imenovanje javnih bilježnika

U Narodnim novinama, br. 93 od 10. rujna 2007., temeljem naloga Ministarstva pravosuđa, Hrvatska javnobilježnička komora objavila je natječaj za imenovanje 66 novih javnih bilježnika. Temeljem čl. 14. Zakona o javnom bilježništvu, Komora je u postupku davanja mišljenja o kandidatima putem članova Upravnog odbora obavila razgovore s 212 od 223 prijavljena kandidata. Nakon obavljenih razgovora, a temeljem kriterija koje je prihvatio Upravni odbor, Komora je dala svoje mišljenje Ministarstvu pravosuđa.

27. Svenjemački kongres notara

Rasterećenje sudova - veća vrijednost za građane

U Braunschweigu je od 13. do 16. lipnja 2007. održan 27. svenjemački kongres notara. Sudjelovali su notari iz svih njemačkih država. Pozvani su bili i gosti iz inozemstva, među kojima i predsjednik Hrvatske javnobilježničke komore.

Osnovna tema ovoga kongresa bila je „Rasterećenje sudova - veća vrijednost za građane“. Razmatrana je uloga notara u pravnom sustavu koji se mijenja, zahtijevajući sve veću racionalnost i učinkovitost. „Sudove treba rasteretiti, ali se to želi postići tako da ne padne razina pravne sigurnosti. Pogled politike usmjerava se pri tome na notare. Notari kao neovisni nositelji javne službe prikladni su za mjere kojima se sudovi rasterećuju na osobiti način i to zato jer putem njih isti zadaci i dalje ostaju u okviru državnog nadzora. Time se jamči da će se funkcije koje su za građane od osobite važnosti, u okviru preventivno pravne aktivnosti, obavljati na zakoniti način“, naglasio je predsjednik Savezne njemačke notarske komore, dr. *Tilman Götte*.

Prijenos nadležnosti u ostavinama, uvođenje pojednostavljenog postupka razvoda, poboljšanje zaštite potrošača kod poslova s nekretninama i ugovora o građenju, kao i „elektronizacija“ upisa u registre i zemljišne knjige, u tome su smislu važna tema zakonodavca. Notarski kongres je naglasio važnost ovih tema i tražio konceptijska rješenja da bi se odgovorilo izazovima budućnosti.

Glede ostavinskih postupaka, provode se promjene i u području sudova, jer se potpunim stavljanjem tih

postupaka u nadležnost notara sudovi usredotočuju na svoje „suštinske zadaće“.

U obiteljskom pravu razmatraju se promjene u postupku razvoda, te se također sudjelovanjem notara želi naglasiti medijacijska uloga notara te rasteretiti sudove.

U pravu koje regulira nekretnine su notari s gruntovnicama jamci pravne sigurnosti i omogućavaju da se zemljišnoknjižni postupci, a time i sam promet nekretninama, provode bez zastoja i teškoća. Iskustva notara s *on-line* prijavama u trgovački registar su bitna za uvođenje sličnog postupka upisa u zemljišne knjige. *On-line* prijave u trgovački registar provode se od 1. siječnja 2007. i pokazale su kako se uspješno koriste suvremena komunikacijska sredstva. Elektronički potpis notara u potpunosti štiti autentičnost i povjerljivost elektroničke komunikacije prema sudovima i to na najvišoj sigurnosnoj razini.

Na 27. kongresu su sudjelovale ministrice pravosuđa i to: savezna ministrica *Brigitte Zypries*, te ministrica države Niedersachsen *Elisabeth Heister-Neumann*, bavorska ministrica dr. *Beate Merk*, gradonačelnik Braunschweiga dr. *Gert Hoffmann*, kao i brojni zastupnici u parlamentu i visoki pravosudni dužnosnici i predstavnici odvjetnika.

Pojedinosti iz tema i opsežnih rasprava nastojat ćemo prenijeti hrvatskim kolegama u tematskim člancima. Naime, smatramo to zanimljivim i korisnim zbog velike sličnosti pravnog sustava naše zemlje i Savezne Republike Njemačke, te mogućnosti da se iskustva i razmišljanja iskoriste u tijeku prilagodbe našega pravnog sustava sustavu prava EU-u.

Započeo pilot projekt e-tvrtka

Dana 29. listopada 2007. po prvi puta u povijesti hrvatskog pravnog sustava, elektronički potpis javnog bilježnika na *on-line* prijavi za upis u sudski registar zamijenio je potpis i pečat javnog bilježnika „na papiru“. Naime, Trgovačkom sudu u Varaždinu podnesene su prve prijave za upis osnivanja društva s ograničenom odgovornošću putem Interneta, odnosno „sigurne veze“ koju predstavlja informatička infrastruktura FINA-e, odnosno sustav HITRO.HR. Informacijski dio projekta za Sud izrađuje tvrtka IN2 d.o.o.

Riječ je o pilot projektu kojeg provodi Ministarstvo pravosuđa u suradnji sa FINOM, a u realizaciji sudjeluju Trgovački sud u Varaždinu i svi javni bilježnici s područja nadležnosti toga suda (Međimurska i Varaždinska županija). Na sudjelovanje u projektu su se javni bilježnici odlučili svi bez iznimke, ocjenjujući da je projekt od iznimne važnosti za pravnu sigurnost i učinkovitost postupka kod javnog bilježnika i suda. Podršku projektu iz istog razloga pruža i Hrvatska javnobilježnička komora.

Projekt će trajati šest mjeseci i za sada je ograničen na osnivanje društva s ograničenom odgovornošću ukoliko se temeljni kapital uplaćuje u novcu.

Javni bilježnici pohađali su edukaciju radi upoznavanja sa programskom aplikacijom. Što se tiče potrebne opreme, javni su bilježnici kupili skenere i pripadajuću software, koji udovoljavaju traženim tehničkim uvjetima. Na „elektronički potpis“ kojeg su javni bilježnici primili već ranije u projektu e-zemljišne knjige, sada je nadograđeno „ovlaštenje za potpis prijave za upis u sudski registar“.

Ukratko opisano je tehnologija rada slijedeća:

1/ stranka osnivač daje punomoć za primitak rješenja javnom bilježniku ili sustavu HITRO.HR:

2/ javni bilježnik sastavi potrebne isprave i prijavu „ručno“, dakle kao i do sada;

3/ stranka potpiše potrebne isprave i prijavu;

4/ javni bilježnik skenira priloge koji se prilažu prijavi (od svojih isprava skenira ovjereni otpravaka namijenjen sudu),

4/ javni bilježnik elektroničkim putem inicira predmet u sustavu (ako je njemu dana punomoć), odnosno otvori predmet kojeg je u sustavu inicirao HITRO.HR (ukoliko je stranka njima dala punomoć);

5/ javni bilježnik „priloži“ skenirane priloge u aplikaciju, elektronički potpiše te priloge, unese podatke koji

generiraju *on-line* prijavu, potpiše i samu prijavu elektroničkim potpisom i pošalje ju *on-line* izravno sudu ili u HITRO.HR (naime, ako je stranka dala punomoć HITRO:HR, tada oni dodaju priloge dokaze o plaćanju pristojbe, objave u NN i uplati temeljnog kapitala i sve skupa prosljeđuju u sud).

Trgovački sud u Varaždinu po urednoj i potpunoj prijavi postupa odmah i donosi rješenje o upisu u roku od 24 sata od trenutka zaprimanja prijave, te ga dostavlja elektroničkim putem HITRO.HR uredu, odnosno javnobilježničkom uredu koji je podnio prijavu, gdje ga stranka može preuzeti.

Već je u pripremanju ovog projekta vidljivo da su iskustva od neprocjenjive važnosti, imajući u vidu da tehnološki napredak nosi sve širu primjenu elektroničkog potpisa i isprava, a da je uz taj napredak optimalno vezati i sve kvalitete koje treba zadovoljavati javnobilježnička služba - pravno savjetovanje, pravnu sigurnost i učinkovitost pravnog sustava na korist građanima i gospodarstvu, a time i suvremenoj državi.

Također se kroz rad u projektu uočavaju pojedine poteškoće (kao na primjer opisi djelatnosti, sadržaj tvrtke) i pokušava se iznaći zakonita i učinkovita rješenja i to suradnjom Ministarstva, Suda, javnih bilježnika i stručnjaka za informatiku.

25. MEĐUNARODNI KONGRES JAVNIH BILJEŽNIKA

Madrid, listopad 2007.



U prvom planu španjolski princ Felipe od Asturije, u pozadini pano s nazivom kongresa u Madridu te logom Generalne skupštine Unije (desno) i logo Kongresa (lijevo).

Svake treće godine održava se međunarodni kongres javnih bilježnika na kojemu su redovno prisutni i hrvatski javni bilježnici. Stručne teme ovogodišnjeg kongresa bile su: „*Javnobilježnički dokument kao instrument razvoja društva*“ (tema I.) i „*Javnobilježnička struka u ruralnim i gradskim sredinama*“ (tema II.). Po prvi put, Hrvatska javnobilježnička komora bila je zastupljena referatom u okviru temu II., uz brojne druge komore sudionice Konferencije. Stručni rad kongresa ogledao se u nastojanju da se na međunarodnoj razini izlože situacije, problemi i stanje prometa nekretninama, način stjecanja prava vlasništva, uređenje zemljišnih knjiga,

sigurnost pravnog prometa putem javnog bilježnika, osnivanja i statusne promjene trgovačkih društava te uloga javnih bilježnika u navedenim poslovima.

Osim referenata po državama koji su kratko izlagali o stanju bilježništva u svojoj zemlji, u radu 25. kongresa sudjelovali su i brojni javni bilježnici iz europskih i, dakako, iz država drugih kontinenata te pokazali interes za upoznavanje s praktičnim iskustvima notarijata u različitim sredinama. Nakon opsežne rasprave, sudionici kongresa usvojili su zaključke koje objavljuje mo u ovom broju.

Aleksandra Micelli

TEMA I

JAVNOBILJEŽNIČKI DOKUMENT KAO INSTRUMENT RAZVOJA DRUŠTVA.

ZAKLJUČCI

Radna komisija za pripremu i proučavanje I. teme Kongresa u Madridu 2007., pod nazivom “Javnobilježnički dokument kao instrument razvoja društva” donijela je sljedeće zaključke:

1. Kao što je dobro poznato, javni bilježnik je javni službenik kojeg je država ovlastila da potvrđuje izvornost dokumenata koje izrađuje, jamčeći pri tom čuvanje, dokaznu snagu te izvršnu snagu spomenutih dokumenata.

2. Usredotočivši analizu ove Komisije u prvom redu, iako ne u potpunosti, na gospodarske aspekte javnobilježničke funkcije, ustanovili smo da se model vršenja javne djelatnosti u sustavu slobodnog zanimanja pokazao kao krajnje učinkovit, budući da, kao prvo, dobiva potporu od Države u njegovim učincima, ali također kontrolu i nadzor, a kao drugo, omogućuje lakši pristup građanima i izbjegava rizike birokratizacije, i predstavlja uštedu troškova Države, budući da posao javnog bilježnika plaća onaj tko koristi njegove usluge.

3. Autorstvo dokumenta od strane javnog bilježnika i njegova kontrola zakonitosti, razlikuje javnobilježnički dokument od ostalih oblika dokumenata u kojima se djelatnost stručnjaka ograničava na ovjeru ili potvrdu autentičnosti potpisa. Korištenje imena “notary” u ovom posljednjem slučaju smanjuje važnost sadržaja naše službe i ugled naših dokumenata, zbog čega se takva zabuna mora pažljivo izbjegavati.

4. Svijet je podijeljen na dva velika pravna sustava, sustav u kojem vlada “civil law” i sustav u kojem je uspostavljen “common law”, a mi smo dio prvog sustava. Ova dva sustava su u potpunosti različita, ali su imali više ili manje miran suživot, zbog čega se ne čini primjerenim pokušati ih ujediniti ili uspostavljati prevlast jednoga nad drugim, pogotovo stoga što njihova primjena odgovara vrlo snažno ukorijenjenim povijesnim, kulturnim, političkim i društvenim razlozima.

5. Uvjereni u prikladnost našeg sustava, prihvatili smo izazov koji nam je u nekim prilikama postavljan od strane međunarodnih tijela pod utjecajem sjevernoameričkog mentaliteta i pažljivo ispitali svoju učinkovitost i korist za razvoj. Iz tog razloga smo na ovom Kongresu javnobilježničku službu podvrgli detaljnoj gospodarskoj analizi i primijetili sljedeće:

- S jedne strane, da naš sustav prijenosa nekretnina podupire, čak s određenom prednošću, komparaciju s drugim sustavima što se tiče troška ili cijene, kao što su trošak osiguranja vlasnika ili trošak sudjelovanja drugih pravnih stručnjaka ili stručnjaka za nekretnine. Nepriistrani javni bilježnik u sebi ujedinjuje ugovorne

aspekte koji se odnose na savjetovanje, prilagođavanje zakonskim odredbama i čuvanje dokumenta, dok su u ostalim sustavima te djelatnosti podijeljene na različite stručnjake, što posljedično povećava trošak.

- S druge strane, da osobine javnobilježničke službe pridonose ispravljanju određenih nedostataka u funkcioniranju tržišta kao što su nejednakost u informiranju stranaka i nedostatak stvaranja pozitivnih eksternalija ili javnih dobara.

- Nejednakost u informiranju stranaka se ujednačuje nepristranošću javnog bilježnika i njegovom obvezom (u mnogim slučajevima zakonskom) posebne pomoći slabijoj ugovornoj strani. Također se svladavaju rizici “nepovoljne selekcije” budući da su trošak usluge i jednakost njezina sadržaja ustanovljeni zakonom.

- Stvaranje pozitivnih eksternalija je također jasno vidljiva jer javni bilježnik svojom djelatnošću pruža pouzdanost i sigurnost u odnosima, povećava vrijednost vlasništva koje se uređuje, budući da iz sustava izbacuje lažna vlasništva, i time postiže važan učinak nepostojanja potrebe za parnicama, što sudove oslobađa prenatrpanog posla.

Konačno, javni bilježnik, kao stručnjak za pravnu sigurnost daje tržištu i razvoju u prvom redu povjerenje. Budući da općenito tržište djeluje u uvjetima nesigurnosti, sve čime se postiže sigurnost ujedno stvara i gospodarsku vrijednost.

6. Korisni učinci ovjere javnobilježničkih dokumenata, njihovih dokaznih i izvršnih vrijednosti, kako je određeno pravnim odredbama, zasnivaju se na njihovoj kvaliteti. Zbog toga je naša prvenstvena zadaća održavanje i poboljšanje spomenute kvalitete prikladnim mehanizmima, kao što je neprestano obrazovanje, korporativni nadzor ispunjavanja etičkih normi ili rastuća povezanost s novim tehnologijama.

7. Ali javnobilježnički dokument koji pogoduje društvenom razvoju, ne pogoduje samo razvoju na gospodarskom području. Pridonosimo i drugim oblicima razvoja:

- Pravnom razvoju, putem pokretanja novih institucija potrebnih pojedincu, obiteljima ili tvrtkama. Tijekom ovog Kongresa su se spominjale razne manifestacije tih institucija u različitim zemljama: odredbe o samoskrbništvu, ugovori o životu izvan bračne zajednice ili o suživotu, darivanje organa, obiteljski protokoli, javnobilježnički fideikomis (predavanje naslijeđene nekretnine u ruke treće osobe da s njom upravlja, op. prev.) i mnoge druge.

- Razvoju društvenog mira s ranije spomenutim učinkom nepostojanja potrebe za parnicama ili sa sudjelovanjem u alternativnim modernim sustavima rješavanja sukoba, kao što su posredovanje ili arbitraža.

- Razvoju potraživanja zemljišta putem adekvatnih vlasničkih isprava.

- Razvoju međunarodnih odnosa, budući da uspostavljanje javnog bilježništva na svjetskoj razini

doprinosi tomu da dokumentarna djelatnost ima relativno zajednička pravila i osobine koje pogoduju optjecaju dokumenata i možda u budućnosti postojanju izvršnog naslova na svjetskoj razini, kao što ga danas imamo na europskoj.

- I na kraju, da ne završimo ne osvrnuvši se na ekološku i društvenu svijest, osnovni element svakog razvoja, jer također pridonosimo ekološkom razvoju svojom umiješanošću u ekološke teme i teme zaštite okoliša, prema zaključcima ovog Svjetskog kongresa održanog u Cartageni de Indias (Kolumbija) 1992. godine.

Zbog svega toga, obznanjujemo naše povjerenje u budućnost našeg zanimanja, koje će biti tim odličnije što ćemo više biti u stanju oslušivati što društvo očekuje od nas.

TEMA II:

JAVNOBILJEŽNIČKA STRUKA U RURALNIM I GRADSKIM SREDINAMA

ZAKLJUČCI

Analizom različitih društvenih i pravnih okruženja u kojima se odvija javnobilježnička aktivnost u svijetu, zaključeno je da javnobilježnička struka podrazumijeva obavljanje vrlo zahtjevnih društvenih zadataka, pružanje informacija, konzultantskih usluga, usuglašavanja akata uz prethodno informiranje stranke i pružanje pravne pomoći, s posebnim osvrtom na društvene slojeve slabijih ekonomskih mogućnosti.

Uredna uknjižba vlasništva nad nekretninama, uz suradnju i pomoć javnobilježničke struke, predstavlja jedan od suštinskih preduvjeta za prevladavanje granice siromaštva, jer jamči socijalni mir, omogućava pristup kreditima i čini odlučujući čimbenik za ugradnju imovine u gospodarske aktivnosti, tijekom sredstava i promet dobara.

Problematika koja se odnosi na pravo vlasništva nad zemljom (u korist – op. prev.) naroda koji potječu s dotičnih područja ne treba biti izuzeta kada je riječ o tretiranju titulara; koncepti pristupanja privatnom vlasništvu i zajedničkom vlasništvu trebaju biti kompatibilni, trebaju pružati pravnu sigurnost, što podrazumijeva i intervenciju javnog bilježnika.

Pravilna fizička i pravna identifikacija nekretnina i njihova odgovarajuća javnost - osnovne su pretpostavke za ispravnu uknjižbu vlasništva nad nekretninama.

Javni akt predstavlja instrument koji olakšava međunarodni promet i prijenos vlasništva nad nekretninama, kao i pristup kreditima koje odobravaju kreditne ustanove.

Pri osnivanju manjih proizvodnih poduzeća javnobilježničkim aktom, ugovorom i udruživanjem sredstava od strane jednoga ili više vlasnika, struka pruža malom i srednjem poduzetniku niske cijene usluga, pravnu sigurnost, pouzdanosti

javnobilježničkog akta i nužna znanja o daljnjem postupku u vođenju predmeta; takva usluga se ostvaruje u savjetovanju s javnim bilježnikom, odnosno s duboko ukorijenjenom i društveno angažiranom javnobilježničkom strukom, radi cjelovite zaštite (fizičke i pravne – op. prev.) osobe.

Bilježnicima koji obavljaju poslove u ruralnim područjima potrebna je posebna suradnja, gdje javni bilježnik, osim javne službe i društvene uloge, koja nadilazi javnobilježničku uslugu, obavlja i misijsku ulogu pružanja pomoći i konzultantskih usluga od povjerenja; javni bilježnik predstavlja jamca za uravnoteženost društvenih i gospodarskih odnosa.

Komisija za znanstvenu tematiku II. na 25. međunarodnom kongresu Međunarodnog udruženja javnih bilježnika izjavljuje:

Uspostava prava vlasništva predstavlja čimbenik socijalnog mira i polugu gospodarskog razvitka. Javnobilježnička struka, u stalnom doticaju sa životnim stvarnostima, u ruralnim i urbanim sredinama, na povjerenje društva i uz značajnu društvenu odgovornost, obavila je analize svih instrumenata i pravne tehnike koje se, inače, koriste u državama. Na temelju provedenih analiza, 25. kongres donosi sljedeće odluke:

1. Potrebno je pružiti snažnu i bezuvjetnu potporu i neprekidno slijediti cjelokupnu institucionalnu politiku koju provodi Međunarodno udruženje javnih bilježnika, s ciljem iskorjenjivanja siromaštva, pokrenutu od strane ONU-a, počevši od prihvaćanja osam ciljeva tisućljeća (ODM), a naročito putem programa uknjiženja nekretnina u regijama pojedinih država u kojima postoji najveća potreba.

2. Snažno potaknuti sve javnobilježničke komore – članice Međunarodnog udruženja javnih bilježnika, na nove napore na institucionalnoj razini, na nove napore javnobilježničkih kolegija i javnobilježničkih organizacija na državnoj razini, za učinkovitiju i opsežniju suradnju. A to sve u korist što većeg broja osoba u različitim državama u najsiromašnijim regijama svakog društva, a koji raspolazu sigurnom imovinom, podobnom za pravni promet nekretninama, u pogledu njihove uknjižbe radi otvaranja mogućnosti za formalno pristupanje kreditiranju, što među ostalim uključuje prinošenje materijalnih resursa nužnih za gospodarsku suradnju s državama na putu njihova razvitka.

3. Za radne skupine i javnobilježničke organizacije: obveza promidžbe inicijativa koje imaju za cilj ponuditi državama i međunarodnim organizacijama, eksperte u javnobilježničkoj struci koji će promicati i poduprijeti izdavanje dokumentacije o vlasništvu, takve dokumentacije koja će biti iznad svakog osporavanja ili pobijanja, a koja će biti sigurna i vjerodostojna u nacionalnom i u međunarodnom prometu nekretnina.

4. Promicanje mogućnosti pristupanja dokumentaciji o vlasništvu u međunarodnom pravnom prometu. Javnobilježnički akti, putem provjere zakonitosti, koju obavlja bilježnik ovlašten od strane državnih tijela, temelj su ovjerovljenja (pozakonjenja), dovoljan u međunarodnom pravnom prometu, budući da se pretpostavlja kako su oni zakonski valjani. Ukoliko bi država destinataru zatražila provjeru materijalne zakonitosti, bit će nužno u taj postupak uključiti i jednog bilježnika iz iste države.

5. Budući da su notarijati pojedinih država – članica Međunarodnog udruženja javnih bilježnika, preuzeli zadatak masovne uknjižbe vlasništva u ruralnim i urbanim sredinama, po niskoj cijeni za državu i

za građanstvo, koji je zadatak okrunjen uspjehom, Međunarodno udruženje javnih bilježnika i nacionalni notarijati u stanju su ponuditi svoja iskustva državama i međunarodnim organizacijama, zainteresiranima za njegovu provedbu.

Javnobilježnička struka iz cijeloga svijeta, okupljena u Madridu, radi suradnje s državama u borbi protiv siromaštva, obilježava nedavno osnivanje udruženja „SEAL Symposium por Economy and Law“. Udruženje SEAL osnovalo je Međunarodno udruženje javnih bilježnika, čiji se ciljevi i svrha podudaraju s već navedenim.

(Prijevod s talijanskog jezika)



Novoizabrani predsjednik Unije Eduardo Gallino (lijevo), Ivan Maleković i sadašnji predsjednik Giancarlo Laurini



Dr. Klaus Woschnak, predsjednik Austrijske notarske komore, Ivan Maleković, predsjednik HJK i dr. Ádám Tóth, predsjednik Mađarske notarske komore



Dio učesnika Kongresa: Denis Krajcar javni bilježnik iz Pule, Erika Braniselj, notar iz Slovenije, Biserka Čmrlec Kišić, javni bilježnik iz Varaždina i Ivan Maleković, predsjednik HJK

Escritura Pública, n. 46/2007

Amador GOMEZ

Interview s GIANCARLOM LAURINIJEOM predsjednikom Međunarodne bilježničke unije

Sada kad se Vaš trogodišnji mandat bliži kraju, kako kao predsjednik NINL-a ocjenjujete ostvarene ciljeve?

Ovo me iskustvo ispunjava zadovoljstvom, premda ima mnogo toga što smo željeli učiniti a u tome nismo uspjeli. Kada je riječ o ostvarenim ciljevima osobito sam sretan ostvarenom vanjskom projekcijom u odnosima s međunarodnim organizacijama kao što su to Organizacija Ujedinjenih Naroda, Konferencija o međunarodnom Privatnome pravu Aia ili Svjetska banka. Točnije, kod Svjetske smo banke uspjeli promijeniti negativnu predodžbu koju je ona imala o Bilježništvu – što se vidi iz izvješća „Doing business“ iz 2004. i uspjeli takvu negativnu percepciju pretvoriti u pozitivnu suradnju koja će, nadamo se uroditi vrijednim plodovima u godinama koje dolaze. U tom smislu je vrlo važna bila intervencija Potpredsjednika Svjetske banke Ane Palacio (Ana Palacio) koja je u velikoj mjeri pomogla u razumijevanju onoga što Bilježništvo zapravo jest i njegova mogućeg doprinos razvoju društva.

S kojim će se glavnim izazovima UINL suočavati tijekom sljedećih godina?

UINL treba osnažiti svoju nazočnost u nadnacionalnim organizacijama gdje može dati značajan doprinos na raznim područjima kao što su to primjerice međunarodna politika, sociologija, gospodarstvo ili razvoj prava. Uz bok Vijeća Bilježništava Europske Unije (CNUE), UINL mora jače surađivati s europskim institucionalnim vlastima. Nadalje, Unija mora razvijati sposobnost bilježništava Amerike i Afrike kako bi ona mogla postati ravnopravan sugovornik nadnacionalnih organizacija tih područja kao što su to primjerice Mercosur ili Nafta.

U organizacijskom smislu Unija treba ojačati učinkovitost svoji organa te osigurati mnogo aktivniju nazočnost pojedinih bilježničkih organizacija i njihovih predsjednika. Međunarodna aktivnost je danas vrlo važan dio života nacionalnih javnobilježničkih organizacija. Kolektiv nema nikakve budućnosti ako se ne uspostavi organizirano i sigurno institucionalno predstavništvo koje će biti nazočno u svim međunarodnim tijelima kao što je to slučaj sa UINL. Njena je zadaća razvijanje suradnje s ciljem osuvremenjivanja bilježničkih struktura diljem svijeta i njihova prilagođavanja današnjim potrebama i zahtjevima, tražeći pritom rješenja korisna za sve i upoznajući sve javnobilježničke organizacije s

onome što se događa u drugim zemljama.

U posljednje su vrijeme u UINL ušle mnoge zemlje koje su usvojile bilježnički model preventivne pravne sigurnosti (primjerice bivše komunističke zemlje Istočne Europe, Kina i Indonezija). Da li UINL predviđa prijem drugih zemalja? Koji su razlozi takvog opredjeljenja?

Svrha ove politike proširenja je uključivanje azijskih javnobilježničkih organizacija koje djeluju u uvjetima snažnog razvoja tržišnog gospodarstva. Ovdje prije svega mislim na Vijetnam, Tajland, Koreju, Indoneziju. Isto tako je vrlo važno uključiti i zemlje iz anglosaksonskog svijeta kao što su British Columbia (Kanada), Australija i neke zemlje SAD kao što su Florida ili Kalifornija (već smo nazočni u Luizijani). U spomenutim područjima vidljivo je da svaka zemlja na svoj način malo po malo usvaja neke aspekte javnobilježničkog sustava. S tim zemljama održavamo specifične odnose i nastojimo im pomoći u razvijanju našeg modela. Najveću prednost vidim u tome što javno bilježništvo donosi preventivnu pravdu i građaninu jamči ispravno reguliranje gospodarskog i pravnog prometa. Sljedeća temeljna prednost je u tome što je naš model daleko jeftiniji od onog iz anglosaksonskog svijeta, sve do sada provedene studije dokazale su da su troškovi u našem sustavu niži od onih u anglosaksonskome svijetu koji obuhvaćaju honorare odvjetnika, pravnih savjetnika, posrednika, osiguranja, banaka... Tu su, nadalje, i neki socijalni slučajevi na primjer u slučajevima prijevara, što je vrlo učestalo u SAD. Upravo zbog navedenih razloga, neki ekonomisti u posljednje vrijeme počeli su pozornije proučavati naš sustav.

U nekim zemljama, primjerice u Nizozemskoj, došlo je do liberalizacije javnobilježničkih usluga što je rezultiralo povećanjem cijena za prosječnog korisnika. Kakvo je stajalište UINL-a o takvim mjerama?

Nizozemski je primjer vrlo indikativan kada je riječ o liberalizaciji. Očekivao se pad cijena usluga, no ako je vjerovati podacima iz nizozemskog pravosuđa, tarife su snižene samo za velike poduzetničke i bankarske operacije, a povećane su za manje poslove, što dakako, najviše pogađa srednji stalež i one najsiromašnije.

Nužnost primjene fiksnih tarifa ne odražava toliko interes javnog bilježnika koliko interes običnog građanina koji ima pravo znati koliko košta usluga javnog bilježnika i da ta cijena ne može fluktuirati. Te

dvije spoznaje jamstvo su sigurnosti građanina. UINL nastoji sve zainteresirane upoznati sa svim negativnim aspektima potpuno slobodne konkurencije. Na ovom je području konkurencija od presudne važnosti, no ona se ne smije temeljiti na smanjenju ili povećanju tarife već treba odražavati razinu stručnosti.

Nove tehnologije su već u potpunosti usvojene u javnobilježničkoj djelatnosti brojnih zemalja i već su pokrenuti projekti na međunarodnoj razini kako bi se omogućila razmjena dokumenata među javnim bilježnicima različitih zemalja. Što mislite o takvoj suradnji u budućnosti?

U društvu u kojem su prekogranične transakcije sve brojnije i učestalije, javnobilježničke organizacije dužne su tijesno surađivati s vlastima kako bi se olakšao protok javnobilježničkih akata što je jedan od glavnih poluga razvoja tržišnog gospodarstva. To nije nimalo lako jer taj protok javni bilježnik mora uskladiti u svim aspektima s građanskim pravom vlastite zemlje. Problemi su brojni, no, mogućnost postoji i naša je dužnost stremiti k ostvarenju postavljenog cilja kako bi i javni bilježnik mogao zauzeti mjesto koje mu pripada u budućem integriranom i globaliziranom društvu.

Jedan od ciljeva UINL-a je i promicanje javnobilježničke deontologije. Kakve etičke kvalitete moraju posjedovati javni bilježnici u ovome stoljeću?

Unutar UINL-a postoje temeljni deontološki protokoli u čijem je središtu javni bilježnik kao titular javne dužnosti. Javna funkcija glavni je razlog postojanja bilježništva; mogli bismo raspravljati o argumentima kao što su konkurencija ili o tome da li je javni bilježnik slobodni profesionalni djelatnik, no ni u kojem slučaju ne možemo zaobići činjenicu da je javni bilježnik u svemu i prije svega javni dužnosnik. Ovdje je riječ o osnovnoj jezgri bilježničke profesije. Da nema njegove javne funkcije tada ne bi imalo smisla postojanje bilježnika u društvu koje ima odvjetnike, računovođe i ekonomiste. Javna funkcija referentna je točka o kojoj suglasnost moraju postići sve zemlje.

U listopadu ove godine će se u Madridu održati XXV. Kongres Unije. Koje će biti njegove glavne teme?

Riječ je o jednom od najvažnijih kongresa u povijesti javnog bilježništva i to zbog dva razloga: kao prvo, živimo u vrijeme velikih promjena u društvu, na tržištu, u pravnim i gospodarskim sustavima, i drugo, problemi

društva više se ne rješavaju unutar pojedinih zemalja već na međunarodnoj razini.

Nadalje, kongres se održava u Španjolskoj koja je vodeća u svjetskom bilježništvu. Organizacijski odbor i Glavno Vijeće Bilježništva ulažu velike napore kako bi kongres postao svojevrsnim izlogom javnog bilježništva za javno mnijenje. Kongres mora ponuditi vanjsku projekciju onoga što javno bilježništvo uspijeva dati kao svoj doprinos gospodarskom i juri-dičkom razvitku svake zemlje.

Jedna od tema Kongresa bit će "javnobilježnički dokument kao sredstvo razvoja društva"; kakva je uloga javnog bilježnika u razvoju gospodarstava koja su trenutačno u podređenom položaju?

Javno bilježništvo na razne načine može doprinijeti uspostavi Pravne države: preko javnih akata koji omogućuju razvoj ustrojstva imovinsko-pravnih odnosa, siguran i ispravan rad registara, surađujući s političkom vlašću kako bi u potpunosti zaživio građanski zakon u onim državama koje ga još uvijek nemaju. Ovo je samo mali dio mnoštva mogućih inicijativa.

UINL surađuje sa svojim članicama na području međunarodnog usklađivanja zakona o javnom bilježništvu koji su na snazi u pojedinim zemljama. Koje su glavne sličnosti i razlike regulativa pojedinih javnobilježničkih organizacija?

Naravno, postoje mnoge razlike, ali tu su i neke točke koje su nezaobilazne i sadrže ih svi zakoni. Zajedničko jezgro mora biti javna funkcija; to je osnova antonomazije javnobilježničke djelatnosti. Od UINL-a ne očekujemo toliko neki novi zakonski obrazac koliko temeljna načela kojima treba težiti svaka pojedina javnobilježnička organizacija. To je naše viđenje budućnosti. Smatram kako je mnogo jednostavnije i učinkovitije ponuditi osnovna načela nego pokušati nametnuti neki zajednički obrazac.

Nakon što ste bili predsjednik nacionalne, europske i svjetske javnobilježničke organizacije, što biste još u struci mogli postići?

Posvetit ću se svome uredu u Napulju. To je ono što me ispunjava najvećim zadovoljstvom. Raditi u uredu, razgovarati s klijentima i, ukratko, biti javni bilježnik u pravom smislu te riječi. To je nešto što je obilježilo čitav moj život.

Vesna Buljan, dipl.iur. Sutkinja Visokog trgovačkog suda RH

I. UVOD

Postupak u registarskim stvarima uređen je Zakonom o sudskom registru (Narodne novine broj: 1/95,57/96,1/98,30/99,45/99 i 54/05 dalje ZSR) a njegovo operativno provođenje Pravilnikom o načinu upisa u sudski registar.

Glavni pravni izvor kojim se uređuju statusna pitanja pravnih osoba i njezinih upravljačkih tijela je Zakon o trgovačkim društvima, međutim brojna rješenja iz tog zakona se ne mogu primijeniti bez podredne primjene pravila obveznog prava.

Za postupanje u registarskim stvarima značajni su i drugi propisi koji uređuje vrste pravnih osoba i druga pitanja u svezi s njihovim statusom i predmetom poslovanja, kao propisi i pravila o kojima sud mora voditi računa kada sud ispituje prijavu od ispitivanja dopuštenosti prijave kojima je uređen sadržaj isprava.

Najnoviji registarski propisi unijeli su u pravno uređenje sudskoga registra novosti koje bi trebale omogućiti njegovo djelotvornije funkcioniranje, a tomu bi trebala pridonijeti i ujednačena sudska praksa, te informacijska i komunikacijska tehnologija koja se u registru koristi.

Ustroj sudskoga registra se uklapa u gospodarski sustav te je ostalo da se njegove prednosti iskoriste, kako to čine u Austriji čije je model upisnika preuzet, ali i u drugim razvijenim zemljama.

Međutim, postupak u registarskim stvarima u najvećoj mjeri zavisi od pravilne materijalnih i procesnih pravila koja su se u praksi različito primjenjivala i tumačila, jednim dijelom zbog nedovoljnog poznavanja materije, ali i zbog nedorečenosti propisa koji do sada nisu zahvaćeni odgovarajućim promjenama, te zbog činjenice da je ZSR ubrzo nakon donošenja, poslužio za niz neprimjerenih rješenja koja su registarski postupak unazadila, te su ograničavala poduzetničke slobode.

Može se reći da je trebalo proteći gotovo cijelo desetljeće od primjene ZTD da bi se ozbiljno shvatilo koliko je važno da se zakon pravilno primjenjuje, barem kada su u pitanju sudovi, koji su se tek sada suočili s posljedicama neujednačenosti svojih stavova, te sa stvaranjem prakse koja je vrijedila samo u određenom sudu, čemu se još ranije ozbiljno prigovaralo u poslovnim krugovima zainteresiranim za ujednačavanje postupanja.

Na pravilnu primjenu propisa je od samog početka upozoravala i hrvatska pravna književnost, koja je značajno pomogla u primjeni pravnih instituta sa

JEDINSTVENI STAVOVI O UPISU U SUDSKI REGISTAR

kojima su se sudovi i poslovna praksa susretali.

Uslijedile su i intervencije u Zakonu o trgovačkim društvima (Narodnim novinama od 24. srpnja 2003. g. broj. 118.) koje su se, uz ostalo, odnosile na uklanjanje pogrešaka u izvornom tekstu zakona, te na dopuni i jasnijoj formulaciji onih pravila koja su se različito ili neujednačeno primjenjivala u praksi sudova.

Kod takvog stanja stvari trebalo je uspostaviti djelotvorniju koordinaciju između sudova i mobilizirati ih u cilju zauzimanja jedinstvenih stajališta o pitanjima što se javljaju u praksi, te žurnog otklanjanja negativnih posljedica takvog postupanja.

Brojni su argumenti išli u prilog stajalištu da će se postavljeni zadaci najdjelotvornije provoditi putem radne skupine, koja je već i onako bila ustrojena od nadležnog ministarstva, ali se najviše bavila ustrojem registra što je i razumljivo u fazi uhodavanja primjene novog modela.

Međutim, radnoj skupini je trebalo precizirati djelokrug rada, dopuniti njezin sastav, te osigurati suradnju s Odjelom za proučavanje i praćenje sudske prakse VTS, a prema mogućnostima i suradnju sa stručnjacima iz područja s kojim se skupina bavi.

Tako je i ustrojena sadašnja Radna skupina koja je u relativno kratkom razdoblju svog djelovanja usuglasila brojna pitanja koja se tiču postupanja registarskih sudova te u čijem je radu već sudjelovao akademik Jakša Barbić redoviti profesor Pravnog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu, a mogu sudjelovati i drugi znanstvenici i stručnjaci.

Ta su stajališta značajna i za gospodarstvenike, posebice za profesionalce iz struke, koji su se s negativnim posljedicama različitih stavova sudova i sami susretali kao sudionici u registarskim postupcima.

Zato se u nastavku teksta iznose najznačajniji stavovi koji su obvezujući za sve sudove i koji se već primjenjuju u praksi.

II. JEDINSTVENI STAVOVI

STANJE

Prema pitanjima koja su bila dostavljena radi zauzimanja jedinstvenih stavova moglo se zaključiti da se rješenja iz noveliranih ZTD i ZSR teško prihvaćaju, osobito kada je riječ o upisu predmeta poslovanja i djelatnosti, te promjena članova društva i osnivača, za koje je izrekom zaključeno da nisu registarski podaci niti kao zabilježbe, te da takvi upisi nisu bili predviđeni

niti u izvornom tekstu ZTD-a.

Nije promijenjen niti način postupanja u pogledu upisivanja poslovne adrese subjekta upisa, tako da se u nekim sudovima poslovno sjedište posebno provjeravalo, što ti sudovi ne samo da nisu bili ovlaštene nego su se takvim postupanjem postupci nepotrebno odugovlačili.

Nije se postupalo dosljedno propisanom sadržaju prijave i priloga uz prijavu, te su se neovlašteno tražile dodatne.

Upravo suprotno postupali su sudovi kada je riječ o kontroli sadržaja statuta te podatke koji su upisani u registar, koja je bila nedovoljna što se negativno odrazilo na kasnije upise jer se ne kontroliraju u dovoljnoj mjeri.

I dalje se sudovima ne dostavljaju podaci iz knjiga poslovnih udjela, iako su te podatke članovi uprave dužni prijaviti barem jednom u godini, odnosno dati izjavu da od posljednjeg podnošenja popisa sudu nije došlo do promjena, o čemu će sudovi u buduću voditi više računa, a ako je to potrebno i kažnjavati.

Kako je u postupku postalo uobičajeno da se ispravljaju javnobilježničke i druge isprave, kada ove nisu sastavljene onako kako to smatraju u registarskom sudu, upozoreno je da se isprave ne smije korigirati a niti dopunjavati.

Naime, onda kada registarski sud ispituje osnovanost zahtjeva za upis kao i sadržaj prijave i njezinih priloga, u postupku je predviđen način na koji sud može i treba postupati, pa i onda kada smatra da je sadržaj priloga nepodoban za postupanje. Osim toga sadržaj javnih isprava se može dovesti u pitanje u registarskom postupku.

Nakon najnovijih izmjena i dopuna ZTD-a u praksi se pojavilo niz pitanja o kojima su stavovi najprije zauzeti kao i oni stavovi koji su oduvijek bili problem u primjeni ZTD-a.

PRIMJENA ZAKONA O TRGOVAČKIM DRUŠTVIMA

1. Poslovni udjeli te upravljanje i vođenje poslova društava

„Za prijenos poslovnog udjela potreban ugovor sklopljen u propisanom obliku (čl. 412/3) kakav ugovor je potreban i za preuzimanje obaveza da će se prenijeti poslovni udio. U tom slučaju nije potrebna izmjena društvenog ugovora, niti se u sudski registar upisuju podaci o promjenama članova društva.

Radi se o podacima koji se upisuju u knjigu poslovnih udjela (čl. 410/2) a obavijesti uprave se odlažu u zbirku isprava subjekta upisa.

„Kod pristupanja novog člana društvu s ograničenom odgovornošću ne zaključuje se ugovor o pristupanju, već osoba koja uplatom uloga pristupa društvu daje izjavu u kojoj se navodi da to čini na način kako je to određeno društvenim ugovorom.“

„Članstvo u društvu se ne stječe na temelju sklapanja ugovora o prijenosu poslovnog udjela. Najme prema

članku 411 ZTD član društva je samo onaj koji je upisan u knjizi poslovnih udjela, ali se smatra da je upis u knjigu poslovnih udjela obavljen s danom kada je društvu prispjela prijava za upis, ako ona ispunjava uvjete koji se traže za takav upis i to bez obzira na vrijeme kada je upis stvarno obavljen.“

„Obavijesti iz članka 410 stavak 2 te izvješća uprave iz članka 410 stavak 3. ZTD-a nisu prijave za upis podataka u sudski registar pa se ne podnose na propisanom obrascu PO za prijavu Predmetne obavijesti i izvješća se podnose izravno ili u privitku podneska“.

U sudski registar se upisuju samo podaci o jedinom članu društva (čl.396/1 toč.7) i u slučaju njegove promjene te se odgovarajuće primjenjuju pravila iz članka 410 stavak 2 ZTD-a.“

„Registarski sudovi su dužni žurno pristupiti ažuriranju podataka o članstvu društava upisanih u sudski registar, uz odgovarajuću primjenu članka 632 Zakona o trgovačkim društvima,„

„U društvu s ograničenom odgovornošću može se upisati predsjednik uprave, ako je uprava sastavljena od više članova, a članovi uprave mogu se upisivati kao direktori ili kao članovi uprave, zavisno od toga kako su nazvani u općem aktu, ali ne suprotno njemu.“

„U sudski registar se u trgovačkim društvima ne mogu upisivati vršitelji dužnosti člana uprave ili direktora, ali se mogu upisivati njihovi zamjenici.“

„U pogledu zastupanja uprave zajedno s prokuristom potrebno je provjeravati je li društvenim ugovorima takvo zastupanje uređeno u skladu s člankom 426. st. 3. ZTD-a kojim je, uz ostalo, propisano da nije dopuštena odredba društvenog ugovora kojom se određuje da pojedini ili svi članovi uprave zastupaju društvo samo zajedno s jednim ili više prokurista,„

„Trajanje mandata članova uprave ili nadzornog odbora se posebno ne upisuje, a niti se to bilježi pod „ostali podaci“ subjekta upisa.“

„Članovi nadzornog odbora biraju se, odnosno imenuju najviše na četiri godine i mogu biti ponovno birani i imenovani.

Mandat se odnosi na članove nadzornog odbora pojedinačno te može prestati i prije zakonom i općim aktom utvrđenog roka iz više razloga (ostavka, opoziv i sl.).

Razlozi za prestanak mandata prije zakonom ili općim aktom utvrđenog roka, u zakonu su samo načelno navedeni.

Registarski sud nije ovlašten odbaciti prijavu za upis u kojoj je predlagatelj umjesto opoziva označio da se radi o razrješenju ili obratno.“

„Ukoliko je ista osoba sa istim ovlastima ponovno imenovana za člana uprave društva, odnosno člana nadzornog odbora u novom mandatu, tada se u glavnu knjigu sudskoga registra ne upisuju nikakve promjene, a duljina mandata te okolnosti vezane za ponovno imenovanje ili izbor se utvrđuju iz zbirke isprava na temelju propisanih izvješća ili dostavljenih odluka.“

„Odluka o izboru nadzornog odbora nije ništavna ako u objavi poziva za glavnu skupštinu nije određeno čiji je prijedlog odluke.

„Kada registarski sud zaprimi presudu po kojoj se briše jedan član društva i član uprave po toj presudi nema osnove za bilo kakvo postupanje u smislu pravila postupanja u registarskim stvarima.“

„Ako je dopuna dnevnog reda obavljena na samoj glavnoj skupštini, tako što se u povodu obavijesti da je jedan član nadzornog odbora dao ostavku odmah glasuje i o njegovom opozivu, takva je odluka glavne skupštine je pobjorna,„

„Na skupštini društva s ograničenom odgovornošću odluke se donose u pravilu bez propisane forme, kakav je i zapisnik, pa stoga nije potrebna nazočnost javnog bilježnika.“

„Zakon propisuje da neke odluke ipak moraju biti u obliku javnobilježničkog akta ili privatne isprave koju potvrđuje javni bilježnik ili javnobilježničkog zapisnika. U tim slučajevima će se tražiti potvrda javnog bilježnika, što ne znači da je njegova nazočnost na skupštini obavezna. Ako je bilježnik nazočan na skupštini te ako je sastavio i ovjerio zapisnik sa skupštine taj se zapisnik mora uzeti kao javno bilježnička isprava i nije dopušteno tražiti posebnu ovjeru izvadaka iz odluka, kako su to neki sudovi do sada tražili“.

„Sukladno članku. 286. stavak. 3. ZTD-a kojim je uređen sadržaj zapisnika s glavne skupštine dioničkog društva, kao i prilozi uz zapisnik, proizlazi da treba priložiti popis sudionika na glavnoj skupštini kao i dokaze o sazivanju glavne skupštine, s time da dokaze o sazivanju glavne skupštine ne treba priložiti ako je njihov sadržaj naveden u zapisniku.

Punomoći koje dodjeljuje dioničar punomoćniku preko kojeg ostvaruje svoje pravo glasa na glavnoj skupštini, ne treba priložiti uz zapisnik s glavne skupštine, što znači da ih ne može tražiti niti registarski sud u postupku upisa, tim više što se prema članku. 291. stavak. 6.ZTD punomoći trebaju predati društvu koje ih zadržava na čuvanju.“

„Skupštinu društva s ograničenom odgovornošću čine njegovi članovi odnosno osnivači, što se odnosi i na društva kojima je jedini osnivač lokalna samouprava, odnosno grad i županija ,tako da članovi skupštine ne mogu biti članovi poglavarstva i sl., kako je to uređeno u nekim izjavama o osnivanju odnosno društvenim ugovorima.

S obzirom na činjenicu da su neka društva s takvim aktima upisana u sudski registar, a tako se društvima i upravlja, registarski sud ne može postojeće upise brisati, ali zato će reagirati kod promjena upisa tako što će odbiti svaki upis koji se zasniva na odlukama nepravilno sastavljenih skupština te će upozoriti predlagatelje na važeće propise, posebice na Zakonu o lokalnoj i područnoj samoupravi (članak 43 stavak 1) u kojem je propisano tko je ovlašten zastupnik grada, županije i dr.“

2. Temeljni kapital

„Izmijenjene odredbe Zakona o trgovačkim društvima, a koje se odnose na najniži temeljni kapital i dijelove toga kapitala u društvima kapitala, te glasovanja vezanog za temeljni ulog, ne primjenjuju se na društva upisana u sudski registar prije početka primjene toga zakona ili za koja je prije početka dana primjene registarskom sudu predana prijava. Podnesene prijave se i u tom slučaju ne mogu odnositi na promjene kapitala izraženog u stranoj valuti jer je to nedopustivo i po izvornom tekstu zakona (članak 641 ZTD).“

„U postupku usklađenja temeljnog kapitala s odredbama ZTD-a sadržaj prijave glasi -«upis usklađenja temeljnog kapitala s Zakonom o trgovačkim društvima».

Registarski sud će odbiti upis promjena temeljnog kapitala, ako te promjene nisu provedene u skladu s odredbama zakona (čl. 319 st.2.) te će osobito kontrolirati;

- izračun temeljnog kapitala,

- glasovanje (pojednostavljeno-odlika je donesena većinom glasova dionica odnosno poslovnih udjela zastupljenih pri njenom donošenju),

- kvorum (zastupljenost dionica odnosno poslovnih udjela najmanje polovina temeljnog kapitala),

- ostale promjene (statut, povećanje temeljnog kapitala i sl.) glasovanje prema zakonu odnosno aktima i ugovorima,

- odluka u društvu s ograničenom odgovornošću mora biti u obliku javnobilježničke isprave.“

„Upis nastanka razloga za prestanak društva iz članka 319 st 4 Zakona o trgovačkim društvima, provodi se po službenoj dužnosti.

Pripreme u svezi s objedinjavanjem podataka za subjekte upisa koji će se početkom slijedeće godine brisati po službenoj dužnosti, započinju odmah,„

„Prijave za upis podataka kao i njihove promjene, moraju biti sastavljene prema posebnim odredbama ZTD kojima se uređuju pojedini tipovi društava, a isto se odnosi i na priloge i osobe ovlaštene za podnošenje prijave registarskom sudu, za koju je i dalje propisan obrazac PO.“

„Upis povećanja temeljnog kapitala novim uplatama, ako je temeljni kapital povećan ulaganjem stvari i prava provodi se prema članku 458 Zakona o trgovačkim društvima, a prijavi za upis moraju se priložiti isprave iz članka 458 stavak 2 točka 3 Zakona o trgovačkim društvima, među kojima nije predviđena potvrda financijske institucije o uplati najmanje polovine temeljnog kapitala u novcu.“

“Prije upisa društva s ograničenom odgovornošću u sudski registar svaki osnivač mora uplatiti najmanje četvrtinu temeljnog uloga s time da uplata u novcu ne može biti manja od 10.000,00 kn. (polovina od najnižeg iznosa). Ako se u društvo uplaćuje veći iznos temeljnog kapitala od propisanog najnižeg iznosa

temelnog kapitala, svaki član mora uplatiti najmanje četvrtinu svog temeljnog uloga, s time da ukupni iznos svih uplata ne može biti manji od polovina temeljnog kapitala koji se unosi u novcu.

„U slučaju uplate temeljnog kapitala ulaganjem stvari i prava, najmanje polovina temeljnog kapitala mora se uplatiti u novcu, pri čemu se ulog u stvarima i u pravima mora unijeti u cjelini prije upisa društva u sudski registar i dostaviti dokaz da društvo sa stvarima slobodno raspoložbe (izjava kod javnog bilježnika i dr.)“.

„Kod pojednostavljenog smanjenja i istodobnog povećanja temeljnog kapitala, već iz samog zakona proizlazi da se temeljni kapital ne može povećati u stvarima i pravima (465 d/1ZTD jer se radi o saniranju društva, te se povećanje temeljnog kapitala može iskazati u financijskom izvješću za prethodnu godinu kao već provedeno (465 c).

Odluke o smanjenju i istodobnom povećanju temeljnog kapitala moraju se upisati u sudski registar u roku od tri mjeseca od njihovog donošenja, što je uvjet njihove valjanosti, jer su nakon toga roka odluke ništete.

O tome registarski sudovi moraju voditi računa i takve prijave uzimati prekoredno u rad kako ne bi došlo do štetnih posljedica za predlagatelje.

Osim toga registarski sudovi će kontrolirati vrijeme podnošenja prijave pa ako su iste podnesene nakon zakonskog roka, prijave će se odbaciti.“

„Trgovačka društva koja obavljaju komunalne djelatnosti ne mogu donijeti odluku o povećanju temeljnog kapitala društva unosom dijelova komunalne infrastrukture koja im je dana na korištenje i upravljanje i nije u njihovom vlasništvu.

Ne može se dopustiti niti povećanje temeljnog kapitala s imovinom koja je unesena u društvo.

Posebnu pozornost valja obratiti kod unosa prava kada su u pitanju tražbine s naslova kredita pozajmica i sl. gdje se u pravilu nude samo potvrde o uplati što ne može biti jedini pokazatelj postojanja prava.“

„Povećanje temeljnog kapitala u pravima, pretvaranjem prava potraživanja u temeljni ulog može se provesti bez obzira da li je tražbina u zastari jer na zastaru sud ne pazi po službenoj dužnosti.“

Kod unosa nekretnina u temeljni kapital, ne smije se odbiti opis povećanja temeljnog kapitala kada se unose opterećene nekretnine. Opterećena nekretnina je u tom slučaju manje vrijednosti što je dužan procijeniti ovlašteni revizor u svom revizijskom izvješću i onda utvrditi je li vrijednost nekretnina odgovara vrijednosti preuzetog uloga. To su okolnosti o kojima vodi računa i registarski sud.

Ako se temeljni kapital mijenja vezano za rješenje Hrvatskog fonda za privatizaciju tada se postupak provodi uz uvažavanje svih pravila propisanih za promjene temeljnog kapitala u društvima kapitala.

„Kod unosa nekretnina u društvo, jedini mjerodavni dokaz vlasništva je zemljišno-knjižni izvadak, a ne rješenje bilo kojeg drugog tijela, primjerice Hrvatskog fonda za privatizaciju, izvadak iz katastra i sl.“

„Nekretnine društva ne čine njegov temeljni kapital već su imovina društva, a u preddruštvu su zajednička imovina njegovih osnivača. Stoga sama činjenica da je određena nekretnina prodana ne znači da dolazi do promjene temeljnog kapitala. To ne može biti niti opseg i svrha smanjenja temeljnog kapitala, a koja se u odluci o smanjenju temeljnog kapitala i promjenu temeljnog kapitala mora navesti u smislu članka 462 stavak 1 ZTD-a“.

„Imenovanje revizora od suda, provodit će se u izvanparničnom postupku, na temelju zahtjeva koji mogu sadržavati i prijedlog konkretnog revizora, a koji će se zaprimati na R1 upisnik. U tim će se postupcima određivati i nagrade za rad i obračunavati troškovi.“

„Nema nikakvih zakonskih zapreka da se u statutu društva uprava višekratno ovlasti da u roku od najviše pet godina nakon upisa društva u sudski registar izdavanjem novih dionica uz uplate uloga poveća temeljni kapital društva do polovine nominalnog iznosa temeljnog kapitala“.

3) Statusne promjene

„Kod podjele (razdvajanja s osnivanjem), dolazi do prestanka društva koje se dijeli i to brisanjem iz sudskoga registra, a nakon pravomoćnog upisa podjele i osnivanja novih društava, a ne nakon saznanja za opis.“

Kod pripajanja društava kapitala nije moguće istodobno provesti pojednostavljeno smanjenje temeljnog kapitala koje se provodi radi izravnavanja niže vrijednosti, da bi se pokrili gubici ili sredstva prenijela u kapitalnu dobit, te koje je dopušteno pod uvjetima iz članka 349 stavak 2 ZTD-a.“

„Prijava plana podjele se podnosi u skladu s člankom 39 stavak 2. Zakona o sudskom registru.“

Kod toga treba upozoriti da se prijava ispunjava prema članku 12 Pravilnika o načinu upisa u sudski registar, te da su u tom članku u pravnim odnosima pod h) predviđene statusne promjene tako da su te promjene pobrojene, ali je predviđeno samo upisivanje datuma odluke o statusnoj promjeni što ovdje nije slučaj, jer se plan podjele prijavljuje sudu u okviru pripremanja glavne skupštine i sazivanja glavne skupštine. Što više, ako se radi o društvu s ograničenom odgovornošću plan podjele se mora prijaviti najmanje mjesec dana prije sazivanja skupštine. Stoga će se prijava stečajnoga plana upisati u „zabilježbe“ kako će se prema članku 12 Pravilnika o načinu upisa u sudski registar ispuniti i prijava.“

„Objavu o tome da je podnesena prijava provodi društvo u glasilu društva a ne registarski sud, koji će i onako javno objaviti podatke o zabilježbi plana podjele ali uz predujam troškova objave.“

„Kada je riječ o davanju osiguranja vjerovnicima u smislu članka 550 o. ZTD-a na koje vjerovnici imaju pravo ,o tom se pravu vjerovnike društva upozorava u objavi upisa podjele u sudski registar, za što doduše nije pripremljena odgovarajuća računalna podrška ali postoji mogućnost dopune dopisivanjem tih podataka u oglasu.“

Tako bi trebalo postupati i kod drugih upisa kod kojih se objavljuju pored upisanih i drugi podaci.“

„Istodobno s upisom pripajanja mogu se zatražiti i druge promjene upisanih podataka kod preuzimatelja, a ponekad će te promjene biti i nužne, posebice kod promjena temeljnog kapitala. To što članovi pripojenog društva postaju članovi društva preuzimatelja nije u nikakvoj svezi sa zahtjevom da se uz opis pripajanja istodobno promjeni više registarskih podataka. Naime članovi pripojenog društva postaju članovi društva preuzimatelja tek nakon upisa navedene statusne promjene u sudski registar“.

4) Predmet poslovanja, sjedište

„Upis djelatnosti unutar predmeta poslovanja nakon izmjena ZSR nije dopušten prema Nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti, pri čemu je dopušteno rabiti neke, u Nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti, utvrđene termine ali bez navođenja šifre djelatnosti, te pod uvjetom da djelatnost proizlazi iz općeg akta i podudara se s ostalim propisanim kriterijima. I dalje se djelatnosti uređene posebnim propisima upisuju upravo onako kako ih pojedini propisi definiraju (ugostiteljstvo, turizam, bankarska i sl.).

Je li pojedina djelatnost dopuštena, a dopuštena je svaka djelatnost koja nije zakonom zabranjena ili nije suprotna moralu društva, ocjenjuje u konkretnom predmetu registarski sudac.

Kod upisa djelatnosti podružnica treba obratiti pozornost na djelatnosti subjekta upisa, pošto se iste ne mogu razlikovati, a razlike su moguće samo u pogledu opsega i to tako da pojedina podružnica može biti ustrojena i upisana samo za dio djelatnosti upisane kod subjekta upisa.

Posebno će se raspraviti pitanje upisa podružnica inozemnih osnivača, gdje je načelno pristup isti, međutim problemi nastaju kada je pojedina djelatnost Zakonom posebno definirana.

Radna skupina se obvezuje promptno pratiti promjene relevantnih propisa i čim do njih dođe o njima će se na Radnoj skupini raspravljati i donijeti odgovarajući zaključci o kojima će se izvijestiti svi sudovi. „

„Djelatnost arbitražne može obavljati svaka pravna osoba koja se za takvu djelatnost upiše u sudski registar pri čemu se valja pridržavati formulacije iz Zakona o arbitraži. Te pravne osobe ne provode arbitražni postupak već se bave svim poslovima koji su u svezi s organizacijom arbitraže i sl.“

„Djelatnost sudskih tumača upisati će se kao djelatnost usluga prevođenja“.

„Djelatnost forfeitinga se upisuje bez prethodne suglasnosti HNB kod svih subjekata ,osim banaka i inozemnih podružnica banaka. Zato registarski sudovi nisu ovlašteni tražiti odobrenja ili suglasnosti koje nisu propisane zakonom, a niti su ovlašteni ispitivati razloge radi kojih se pojedine djelatnosti upisuju,„

„Registarski sudovi nisu ovlašteni dovoditi u pitanje

sadržaj pojedinih odobrenja ili suglasnosti, jer je to u nadležnosti drugih tijela.“

„Društva koja namjeravaju obavljati djelatnost proizvodnje eksplozivnih tvari prethodno moraju upisati tu djelatnost u sudski registar zajedno s ostalim propisanim podacima, bez prethodne suglasnosti nadležnog ministarstva.

Suglasnost od Ministarstva unutarnjih poslova zatražit će se nakon upisa u sudski registar, a prije početka obavljanja djelatnosti proizvodnje eksplozivnih tvari odnosno za početak rada u kojem postupku će se utvrditi ispunjava li društvo uvjete propisane odredbom članka 15. Zakona o eksplozivnim tvarima.“

Po pitanju upisa djelatnosti zalagaonica, odnosno treba li dopustiti opis iste djelatnosti u sudski registar, obzirom da navedena djelatnost nije regulirana niti jednim zakonom, a nije niti zabranjena, donošenje zaključka se odlaže do odluke Vrhovnog suda Republike Hrvatske po reviziji izjavljenoj protiv odluke Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske“.

„I dalje je otvoreno pitanje upisa sjedišta subjekta upisa koje se prema ZTD ne odnosi na poslovnu adresu.

Kako je poslovna adresa registarski podatak, isti je obuhvaćen u Pravilniku o načinu upisa u sudski registar i kao takvog ga valja i dalje upisivati.

Pri tomu registarski sud nije dužan, a niti ovlašten, provjeravati je su li podaci o sjedištu odnosno poslovnoj adresi točni, a to ne čini sud niti u drugim postupcima kada dostavlja pismena na upisanu poslovnu adresu.

Upis se uvijek provodi na osnovu podnesene prijave za opis, pa i onda kada se radi o promjeni naziva ulice, broja i sl. pri čemu treba voditi računa o tome da opis promjene adrese nije opis promjene sjedišta.

Na isti se način postupa i kod promjena osobnih podataka članova upravljačkih tijela osnivača i sl. pošto je riječ o registarskom podatku“

5) Likvidacija

„- Likvidacija po službenoj dužnosti provodi samo nad poduzećima.

- Likvidacija po službenoj dužnosti se ne provodi nad zadrugama, ustanovama ili drugim subjektima upisanim u sudski registar po posebnim propisima, a koji se sa njima nisu uskladili.

Kod likvidacija koje se provode po ZTD ili je propisana njegova odgovarajuća primjena, vodi se računa o sadržaju prijave i priloga uz prijavu, te registarski sudovi nisu ovlašten tražiti i druge priloge (oglašavanje i sl.)

- Kako je u članku. 45 ZID ZSR-a propisano da će se postupci za opis u sudski registar, započeti prije stupanja na snagu toga zakona dovršiti u skladu s propisima do njegovog stupanja na snagu, zaključuje se da postupak likvidacije po službenoj dužnosti nije postupak upisa u sudski registar te se ovo pravilo na taj postupak ne primjenjuje, već se primjenjuju pravila važećeg zakona.“

„Likvidacija ustanova ili zadruga provodi se uz odgovarajuću primjenu pravila o likvidaciji društva osoba.

Kada je riječ o priložima koje treba dostaviti uz prijavu tada valja voditi računa o specifičnostima tih subjekata. Prijavu u svakom slučaju podnosi likvidator.“

„Kod likvidacija zadruga odgovarajuće se primjenjuju pravila likvidacije koja vrijede za društva osoba pri čemu se prijave podnose na propisanom obrascu s priložima koji se tiču likvidacije zadruga, a prijave na starim obrascima ne dolaze u obzir. U zakonu o zadrugama nisu predviđene nikakve sankcije za zadruga koje se nisu uskladile sa zakonom.“

Obaveze i ovlasti likvidatora u postupku koji provodi su zakonom propisane pa registarski sud ne vodi brigu o tome u kakvom su obliku sastavljene njegove odluke, tim više što oblik odluka nije propisan. Registarski sud je dužan postupati kao i u svim ostalim registarskim stvarima. Ukoliko se tom sudu dostave prijave tražbina dužan ih je dostaviti likvidatoru.“

„Početna likvidacijska financijska izvješća se ne dostavljaju registarskom sudu, a o potrebi provođenja revizije (376/3)sud odlučuje u izvanparničnom postupku. Sadržaj prijave i prilozi uz prijavu propisani su u članku 372 ZTD.

Sud poziva društvo da podnese prijavu samo ako društvo prestaje iz razloga navedenih u članku 367 stavak 1.točka 1 (istek vremena određenog statutom) ZTD a ne u slučaju kada likvidator provede likvidaciju a sudu ne dostavi prijavu za upis brisanja iz sudskog registra (član 382/2).“

„U slučaju subjekata koji nisu predali godišnja financijska izvješća treba odgovarajuće primijeniti pravila ZTD o priopćenju nakane brisanja i dr. iz članka 367 ZTD, a ako subjekt ima imovine provodi se likvidacija. Utoliko su sa tim odredbama u suprotnosti odredbama ZSR o brisanju subjekta upisa.“

POSTUPANJE U REGISTARSKIM STVARIMA

„Upis u registar ima pravni učinak prema subjektu upisa i prema trećima slijedećeg dana od dana upisa (članak 11 ZSR)“

„Rješenje o upisu je pravomoćno u roku od 8 dana, ako protiv toga rješenja nije izjavljena žalba.“

„Prema članku 57. ZSR rješenje se treba dostaviti predlagatelju ali i drugim sudionicima postupka na koje se odnosi.(npr.: opozvanom članu uprave i novom).“

„U postupku ispitivanja pretpostavki za upis, registarski sud pazi na sve razloge ništavosti.“

„- Specijalna punomoć mora, uz ostalo, sadržavati čitljivu oznaku podataka o osobi koja ju dodjeljuje kao i oznaku funkcije koju obnaša, ako je osnivač pravna osoba, te mora biti vlastoručno potpisana.

- Prijevod specijalne punomoći mara sadržavati iste podatke, osim potpisa.

- Ako se specijalna punomoć odnosi na davanje izjave o

osnivanju odnosno na donošenje društvenog ugovora, tada se u punomoći moraju navesti svi podaci o sadržaju izjave odnosno društvenog ugovora.

- Ako je specijalna punomoć dodijeljena radi podnošenja i potpisivanja prijave za upis u registar, tada punomoć mora sadržavati ovlaštenje za podnošenje i potpisivanje takve prijave.

- Izjava po članku 239 ZTD, smatra se osobnom izjavom i ne može se dati putem specijalne punomoći, ali nema zapreke da se daje pred inozemnim javnim bilježnikom.

- Isto se odnosi i na izjavu o prihvaćanju postavljenja (članak 394 ZTD).

- Potpisi se ne mogu deponirati u sudu putem punomoći.

- Prijavu za upis podružnice može podnijeti osoba ovlaštena za zastupanje pravne osobe, pa u koliko to čini putem specijalne punomoći, odgovarajuće se primjenjuje sadržaj punomoći za osnivanje pravne osobe.“

„Tamo gdje nema odgovarajućih pravila o ostalim zabilježbama, a koje se po zakonu upisuju u registar, upis se treba provoditi pozivom na članak 38 ZSR a ne na Pravilnik o načinu upisa u sudski registar, kako je to uobičajeno u praksi nekih registarskih sudova.

„Kada se zabilježba provodi po službenoj dužnosti, kao i onda kada se provodi upis po službenoj dužnosti, uz uvod i izreku, u rješenju je potrebno sastaviti i kratko obrazloženje (članak 55 stavak 2 ZSR), sve dok se u zakonu ne propiše drugačije.“

„U slučaju pripajanja i spajanja društava postupat će se u skladu s člankom 68 st. 1. Zakona o sudskom registru“.

„Kada je riječ o više zahtjeva za upis svi se zahtjevi u prijavi moraju navesti, bez objedinjavanja ili skraćivanja te pozivanja na sadržaj prijave.

Ovo zbog toga što se radi o samostalnim zahtjevima za upis, o kojima sud istodobno odlučuje (čl. 54 st. 2 ZSR) i može donijeti različite odluke.

„Prema Pravilniku o načinu upisa u sudski registar ustrojena su dva upisnika i to Tt upisnik i R3 upisnik, te je istim propisan i sadržaj predmetnih upisnika. Polazeći od sadržaja i namjena upisnika, podnesci koji se ne odnose na upis podataka u sudski registar, pa i onda kada su sa upisom povezani, moraju se zaprimati na R3 upisnik.“

„Kod upisa promjena podataka u zadrugama potrebno je, kao i kod drugih subjekata upisa kontrolirati postupak, pa tako i postupak u svezi sa sazivanjem skupštine zadrugara, glasovanje na skupštini i dr.,o čemu su podnositelji prijave dužni dostaviti uz zapisnik i odgovarajuće dokaze.

U sudski registar se prema članku. 35 a Zakona o sudskom registru među ostalim, upisuje i ukupni iznos članskih uloga, iz čega treba zaključiti da se u registar trebaju upisati i promjene ukupnih iznosa članskih uloga, tim više što navedenim člankom nije propisano da se takav upis provodi samo kod osnivanja zadruga.

U sudski registar se upisuju samo promjene odredaba pravila zadruga, a ne i odredaba ugovora o osnivanju zadruga koji je relevantan samo za osnivanje zadruga.

Zadruga ne mogu osnivati podružnice jer to nije predviđeno u Zakonu o zadrugama.“

„Zadruga kao poseban oblik ustrojavanja zasigurno stvaraju niz poteškoća u praksi u pogledu imovinskih i upravljačkih prava, pri čemu je isključena mogućnost uspoređivanja zadruga s društvima kapitala.

U zadrugama se odgovarajuće primjenjuju pravila ortakluka i postoje sličnosti s društvima osoba.

Zbog toga se zadruga ne mogu preoblikovati u društvo s ograničenom odgovornošću, niti Odlukom skupštine zadrugara.

Međutim unatoč tomu, a posebice kod štedno-kreditnih zadruga, uočeno je da su neki registarski sudovi, pored naziva zadruga, upisali ustrojstveni oblik društava kapitala što nije pravilno, te se navedene nepravilnosti trebaju žurno ukloniti“.

„Kod ustanova se prokuristi ne mogu upisati u sudski registar niti je moguće njihovo imenovanje kod bilo kojeg subjekta upisa koji nije trgovačko društvo, odnosno trgovac pojedinac.

Ograničenja i ovlasti prokuriste proizlaze iz zakona pa se stoga u pravilu upisuju samo osobni podaci.

„Član zadruga može biti strani državljanin, a zadruga može biti osnivač trgovačkog društva jer se radi o pravnoj osobi.“

„Prema Zakonu o osnovnom školstvu osnovna škola može imati jednu ili više područnih škola, koje se ne upisuju u sudski registar, osim ako Statutom osnovne škole nije predviđeno da područna škola predstavlja njenu podružnicu.

Osnovne škole svoje Statute dostavljaju registarskom sudu na R3 upisnik, bez prijave, osim kod upisa izmjena Statuta kada se registarskom sudu dostavlja prijava za upis promjena Statuta, a te se promjene upisuju u pravnim odnosima.

Upis zamjenika ravnatelja kod osnovnih škola nije moguć jer isti nije predviđen zakonom“.

„Ustanove koje su načelno uređene Zakonom o ustanovama, ali i posebnim zakonima zavisno od djelatnosti koje obavljaju, imaju u tim propisima uređenu i djelatnost koju mogu obavljati, a za obavljanje ostalih djelatnosti u pravilu je potrebna dodatna suglasnost nadležnog ministarstva.

Za upis djelatnosti visokih učilišta u sudski registar nije potrebna prethodna dopusnica nadležnog ministra.“

„Sukladno čl. 20 ZSR-a na postupak upisa u sudski registar supsidijarno se primjenjuju odredbe ZPP-a, pa punomoćnik može biti jedino osoba predviđena čl. 89.a ZPP-a.

„Osobe koje nisu predviđene kao punomoćnici navedenim člankom ne mogu umjesto sudionika podizati rješenja i zaključke u sudskom registru. Službenici FINA-e prema posebnom zakonu ovlašteni su podnositi samo prijavu sudskom registru, dakle ne

i zastupati sudionike postupka u registarskim stvarima,„

„Prema članku 2 stavak 12. ZSR izvadak je ovjerena isprava koja se izdaje iz registra, te ga je dužan izdati svaki registarski sud bez obzira u kojem je registarskom sudu subjekt upisa upisan u registar, dakako u koliko je riječ o izvratku iz glavne knjige sudskoga registra, a ne iz „starog registra“ koji i onako nije bio računalno povezan i vodio se u pisanom obliku zasebno za svaki sud.

„Sukladno Zakonu o ustanovama, zdravstvena ustanova ne mora imati upravno vijeće (članak 36) osim ako zakonom nije drugačije određeno. Ako se u ustanovi ne osniva upravno vijeće ili drugi kolegijalni organ utvrđen zakonom, sva prava i obaveze uređene za upravno vijeće ili drugi kolegijalni organ ima ravnatelj (članak 37).“

Na taj način treba tumačiti i članak 67 Zakona o zdravstvenoj zaštiti koji se uz ostalo poziva i na opće odredbe o upravljačkim tijelima iz Zakona o ustanovama.

„Kada jedini član uprave podnese ostavku te je registarski sud o toj ostavci obaviješten sukladno članku. 424. ZTD-a promjena podataka o upravi se provodi nakon dostave prijave te sud ne vodi računa o tome je li u društvu imenovana nova osoba ovlaštena za zastupanje, odnosno zašto nije pravodobno podnesena prijava.

U slučaju da je osnivač stranac i da direktor nema kome dati ostavku jer ne može s njime stupiti u kontakt, ostavku treba uruđbirati u društvu i o tomu obavijestiti registarski sud.“

„Ako je nad osnivačem društva zaključen stečajni postupak a društvo i dalje posluje potrebno je o postojanju toga društva obavijestiti stečajni sud koji će nastaviti stečajni postupak jer se radi o naknadno pronađenoj imovini.“

„Prilikom upisa osnivanja zadruga, a i kod promjena upisanih podataka, ne može se tražiti ovjera ili solemnizacija akata od javnog bilježnika, jer takav oblik akata nije propisan.

Prijava za koju je propisan oblik i način na koji se upisuju podaci, prema redosljedu i sadržaju propisanom u zakonu, mora biti ovjerena od javnog bilježnika.“

Kod osnivanja ljekarničkih ustanova, potrebna je prethodna suglasnost Ministarstva zdravstva na akt o osnivanju, što nije potrebno za promjenu sjedišta, naziva osnivača i djelatnosti.

Kod zdravstvenih ustanova za upis osnivanja, te promjene i proširenja predmeta poslovanja potrebna je prethodna suglasnost Ministarstva zdravstva, a za promjenu osnivača, sjedišta i naziva već upisanih zdravstvenih ustanova nije potrebna prethodna suglasnost.

Ukoliko se radi o upisu zabilježbe odluke tada se odluke upisuju u rubriku zabilježbi, kako treba glasiti i izreka rješenja, koje se, kao i svako drugo rješenje mora javno objaviti.

U registarskim stvarima odgovarajuće se primjenjuju pravila parničnog postupka pa tako i pravila o prekidu

postupka iz članka 212 ZPP-a „

Registarski sud je temeljem članka 49 ZSR dužan prije donošenja rješenja o upisu, po službenoj dužnosti provjeriti je li pod istom tvrtkom ili nazivom upisan ili uredno prijavljen za upis u registar neki drugi subjekt upisa, te je li se tvrtka ili naziv subjekta upisa jasno razlikuje od već upisanih ili uredno prijavljenih tvrtki na području istoga suda. Prema tome ako je društvo brisano iz sudskoga registra njegova tvrtka više nije upisana niti je uredno prijavljena za upis u registar, pa s toga nema niti formalnih zapreka za ponovni upis.

„U Pravilniku o načinu upisa u sudski registar (članak 34 st 1) nije predviđena mogućnost zabilježbe žalbe protiv rješenja kojim se prijava odbija ili odbacuje jer se takva zabilježba ne provodi u sudskom registru. To je posve opravdano jer se radi o procesnoj radnji koja nije u ni kakvoj svezi s upisom podataka ili s izmjenom upisanih podataka u sudskom registru,„

„Osnovno je pravilo kod svih subjekata upisa, a tako i kod zadruga, da se postupak provodi po važećim aktima, te da činjenica što se akti u dijelu koji se odnosi na određeni postupak mijenjaju, nema nikakvog utjecaja na postupak jer se izmjene primjenjuju tek nakon upisa tih izmjena u sudski registar“.

„Zakon o sudskom registru uređuje koliko mogu biti stare isprave koje se podnose sudu kao dokaz zatraženog upisa i to se odnosi na sve subjekte, pa i na škole što znači da u odnosu na te ustanove nisu propisane nikakve iznimke“..

„Svi upisi u sudski registar se provode na temelju rješenja registarskoga suda, pa i oni upisi koji se provode po službenoj dužnosti, s time da rješenja na temelju kojih se provodi upis po službenoj dužnosti moraju imati i obrazloženje. Kako je riječ o rješenju tada se u svim slučajevima predviđa mogućnost ulaganja žalbe. To međutim ne daje pravo registarskom sudu da pravo na žalbu uskraćuje bilo kojem sudioniku postupka ili da upis provodi na temelju zaključka zato što se na zaključak ne može izjaviti žalba. Osim toga smisao zaključka je posve drugačiji i u pravilu sadrži naloge suda po kojima se treba postupati, kao i posljedice propuštanja naloga ili rokova. Zbog navedenog se niti pravomoćna odluka suda ne može upisati u registar temeljem zaključka, a niti se radi o upravljanju postupkom već se radi o upisu.

„Kod podjele ustanove prema članku 69 stavak 4. Zakona o ustanovama propisana je odgovarajuća primjena odredba o statusnim promjenama javnih trgovačkih društava.

Zato što navedena statusna promjena nije predviđena za društva osoba već je predviđena samo za društva kapitala ne znači da se odredbe o podjeli tih društava mogu odgovarajuće primijeniti na ustanove“.

Nakon okončanja postupka likvidacije likvidator podnosi prijavu za upis brisanja društva iz sudskog registra i u tom dijelu valja uskladiti iu ZSR.

Upis privremenog stečajnog upravitelja provodi se pod toč 6) (članovi uprave/likvidatori) s time da se u pravilu

ne upisuju ovlasti u zastupanju.

Osim toga, kako se radi o odluci suda, upis se provodi i u pravnim odnosima gdje se, uz ostalo, kao jedna ili jedina mjera upisuje i privremeni upravitelj.

Kada je zakonom propisano dostavljanje izvadaka iz registra inozemnog osnivača da se takav izvadak mora dostaviti uz prijavu i prevesti po ovlaštenom prevoditelju kako bi registarski sudac mogao kontrolirati relevantne podatke o kojima ovisi osnovanost zahtjeva za upis, što ni u kojem slučaju ne može zamijeniti potvrda ovlaštenog javnog bilježnika.

Svi upisi koji nisu važeći moraju se označiti s(#) i oni čine sadržaj povijesnog izvotka.

Na upis ustanova se u smislu članka 75 stavak 2 Zakona o ustanovama odgovarajuće primjenjuju pravila o upisu u sudski registar javnih trgovačkih društava. Dakle, ova odredba se odnosi samo na postupak upisa ustanova u sudski registar, a ne i na njihovo osnivanje.

Kada je riječ o osnivanju zdravstvenih ustanova ili trgovačkih društava koja obavljaju zdravstvenu djelatnost tada valja primijeniti Zakon o zdravstvenoj zaštiti.

Sudski registar treba prihvatiti i prijavu koja je ovjerena od javnog bilježnika na poledini, dakle izvan prostora predviđenog za ovjeru u obrascu PO. Ovo stoga što je smisao pravila u tomu da se ovjere potpisi ovlaštenih podnositelja prijave.

Osobe koje zamjenjuju ravnatelja ne upisuju se u sudski registar već vode poslove na temelju punomoći ili drugih ovlaštenja iz akata.

U svezi upisa predmeta poslovanja odnosno djelatnosti kada se radi o upisu prema Zakonu o lijekovima i medicinskim proizvodima, upis je potrebno provoditi u skladu s člankom 51 ZSR, tj prema tom zakonu i to prije ishoda dozvole za obavljanje tih djelatnosti.

ZAKLJUČAK

Zakon o trgovačkim društvima donesen je 23. studenog 1993. g. (Narodne novine broj 111/93 dalje ZTD) međutim u vremenu koje je bilo određeno za početak njegove primjene (1. siječnja 1995 g.), subjekti na koje se zakon odnosio nisu se dovoljno upoznali s njegovim sadržajem, niti su se u dovoljnoj mjeri pripremili na njegovu primjenu.

Tada niti sudovi nisu bili u prilici izvršiti odgovarajuće pripreme, jer je ustroj novog sudskog registra trebalo urediti posebnim zakonom, a taj je zakon donesen tek nakon početka primjene ZTD-a, u koji su se upisivali isti subjekti, čime je otklonjena svaka mogućnost ustrojavanja trgovačkog registra.

To je i razlog što se s usklađivanjem započelo tek na kraju propisanog roka, s time da je najveći broj prijava podnesen bez ikakvih priloga, pa i bez obavezne ovjere prijava od javnog bilježnika.

Prvi su registarski predmeti predani u sudski registar u ožujku 1995. godine, što je za mnoge suce bio prvi praktični susret s temeljnim kapitalom, prokuristima,

nadzornim odborom i upravom, koja se nije moglo uspoređivati s nekadašnjim poimanjem zastupnika i ovlastima kakve je imao u poduzeću.

Povrh toga, prvi su se predmeti odnosili na najsloženije oblike organiziranja, što je bilo dodatno opterećenje za registarske suce, koji su odlučivali o predmetima bez ikakvih uzora u domaćoj praksi, niti u pravnim sustavima razvijenih zemljama, pošto se radilo o specifičnom postupku u kojem je trebalo kontrolirati je li usklađivanje provedeno prema postojećim aktima, a ti su se akti morali urediti na način propisan u ZTD te se u skladu s njima mora provoditi izbori ili imenovanje novih upravljačkih tijela.

Osim toga novi, odnosno usklađeni subjekti, se ni po čemu nisu mogli uspoređivati s društvima koja je poznavala tadašnjoj generaciji pravnik, navikla na ustrojavanje subjekata prema različitim tipovima vlasništva, na upravne odbore, osnivače i osnivačke uloge,

te na vođenje poduzeća u smislu Zakona o poduzećima.

Trebalo se prilagoditi i posve novom ustroju sudskoga registra u kojem se dotadašnji način upisivanja podataka na odvojenim registarskim listovima, zamijenio upisivanjem i pohranjivanjem podataka u informatiziranu središnju bazu podataka, s obilježavanjem svakog subjekta upisa s posebnim matičnim brojem koji je nepromjenjiv i neponovljiv.

Zato je iz današnje perspektive gledano unatrag, umjesno zaključiti da je postupak usklađivanja, u našim uvjetima, bio posve originalan, te da su registarski suci podnijeli najveći teret u početku primjene ZTD-a.

Neovisno od toga, činjenica je da neujednačenost sudske prakse u posljednje vrijeme postaje izvanredno aktualan problem, te da je krajnje vrijeme da se tranzicijski problemi uklone iz našeg sustava, na što se ukazuje i u ovom radu.

Vesna Buljan, dipl.iur.
Sutkinja Visokog trgovačkog suda RH

NOVINE U REGISTARSKOM POSTUPKU

I. UVOD

Hrvatski sabor je na sjednici od 30.ožujka 2007. godine donio Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o sudskom registru koji je pozivom na ovlaštenje iz članka 88.Ustava Republike Hrvatske proglasio predsjednik Republike Hrvatske svojom odlukom Klasa: 011-01/07-01/24, Urbroj:71-05-03/1-07-2 od 5. travnja 2007.godine. Zakon je javno objavljen u „Narodnim novinama“ broj:40/07 od 18.travnja 2007. godine te je stupio na snagu osmog dana računajući od dana javne objave, osim odredaba pobrojenih u članku 31 stavak 2., koje su tim zakonom izmijenjene, a stupanju na snagu 1. siječnja 2009.godine.To su odredbe članka 3.stavak 4. (zbirka isprava u elektroničkom obliku), članka 4 stavka 4. (ostvarivanje pravna na razgledavanje podataka iz glavne knjige i zbirke isprava od svih sudova) članka 5.stavak 1.(komuniciranje s javnim bilježnicima elektroničkim putem), članka 9 stavak 1. (pokretanje postupka na papiru ili elektronički), članka 17.stavak 1.(dostupnost podataka),članka 39.stavak 1. i 5.(podnošenje prijave i priloga uz prijavu), članka 52 stavak 2.(upis podružnice) te odredbe članka 29 stavak 1. toga Zakona (mogućnost pretvaranja isprava i podataka u elektronički oblik). Odredbe koje se odnose na upis Europskog društva i EGIU (članak 5/1 i 11.ZID ZSR) stupaju na snagu danom stupanja Republike Hrvatske u članstvo Europske unije.

Zakonom o sudskom registru (Narodne novine broj: 1/95,57/96,1/98,30/99,45/99 i 54/05 dalje ZSR) koji je na snazi od 1.siječnja 1995.godine, a što korespondira sa početkom primjene Zakon o trgovačkim društvima (Narodne novine broj 111/93,34/99,121/9952/00 i 118/03 dalje ZTD) uređen ustroj i vođenje sudskog registra, kao i postupak u registarskim stvarima, dok je njegov oblik, način upisa, osiguranje i čuvanje sadržaja registarskih podataka, sadržaja obrazaca i šifriranih oznaka uređen Pravilnikom o načinu upisa u sudski registar (Narodne novine broj: 10/95,101/9662/98,123/0 2,94/05).

Od svoga donošenja pa do 1999.godine zakon je pet puta mijenjan i dopunjavan i to; Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o sudskom registru (Narodne novine br. 57/96), Uredbom o izmjenama i dopunama Zakona o sudskom registru (Narodne novine broj 1/98), Uredbom o izmjenama i dopunama Zakona o sudskom registru (Narodne novine broj 30/99), Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o sudskom registru (Narodne novine broj 45/99) te Zakonom o izmjenama

i dopunama Zakona o sudskom registru (Narodne novine broje 54/05) pri čemu su u zakon unesena rješenja koja su nepotrebno opterećivala taj postupak a što se odrazilo i na njegovu nedjelotvornost.

Tek je Novelom ZSR iz 2005. godine (Narodne novine 54/05) učinjeno više ozbiljnijih zahvata te su iz zakona uklonjena neprimjerena rješenja (izjave i potvrde iz članka 41.a.,upis djelatnosti u skladu s propisima o klasifikaciji djelatnosti) a doručeni su i pojedini instituti (likvidacija po službenoj dužnosti, zabilježba, upis zadruga i dr.) koji su zbog nedorečenosti ozbiljnije opterećivali praksu registarskih sudova. Tom je Novelom omogućena i provedba projekta HITRO. HR koji je Vlada Republike Hrvatske usvojila na svojoj sjednici održanoj 15. prosinca 2004. godine u cilju unapređenja poslovnih procesa i jednostavnijeg započinjanja obavljanja gospodarske djelatnosti.

Vlada Republike Hrvatske je operativnim planom provedbe Programa e-Hrvatska 2007. za 2006.godinu predvidjela daljnje unapređenje EOP-registara, a među njima i sudskog registra, za koji je jedan od značajnijih ciljeva bilo omogućavanje prihvata dokumenata u elektroničkom obliku, uz proširenje elektroničke komunikacije s relevantnim osobama.

Pri tomu treba reći da je sudski registar bio prvi među javnim upisnicima koji je uveo vođenje Glavne knjige i elektroničkim putem te je omogućen uvid u podatke putem interneta. Zakonom je u vođenju ovog javnog upisnika osigurana daljnja implementacija novih tehnologija što je bila solidna podloga za daljnje unapređenje sudskoga registra te njegovo konačno ustrojavanje po uzoru na ostale razvijene zemlje.

Posljednjim izmjenama ZSR uređena je mogućnost za prihvati i izdavanje isprava i podataka u elektroničkom obliku kao i za elektroničku komunikaciju javnih bilježnika sa sudskim registrom te drugih ovlaštenih osoba, pri čemu je već sada javnim bilježnicima dana ovlast za izdavanje izvadaka iz sudskog registra.

Tako će se nakon 1. siječnja 2009.godine moći zahtijevati upis u registar elektroničkim putem, a na isti način će se moći dostaviti dokazi i prilozi kojima se opravdava zatraženi upis.

Osim glavne knjige sudskog registra vođene u elektroničkom obliku, u tom će se obliku moći voditi i zbirka isprava koja će, kao i glavna knjiga, biti povezana u jedinstvenu bazu podataka za Republiku Hrvatsku.

Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskom registru (dalje: ZID ZSR 07) ide i za time da se njegove odredbe usklade s pravnom stečevinom Europske unije, a napose s odredbama izmijenjene Prve smjernice, Smjernice 2003/58/EC Europskog parlamenta i Vijeća od 15. srpnja 2003. godine koja se odnosi na prihvati dokumenata u elektronskom obliku, kao i na vođenje i objavu podataka u istom obliku.

Zbog provedbe Uredbe Vijeća (EZ-a) br.2157/2001 od 8.listopada 2001.godine o statutu Europskog društva(SE) i Uredbe vijeća (EZ-a) broj 2137/85 od 25.srpnja 1985.godine o Europskom gospodarskom interesnom udruženju (EGIU) te očekivanog uvođenja ovih pravnih osoba u naš pravni sustav, ZSR uređuje njihov upis u sudski registar, s time da pravila upisa primjenjuju od dana kada će Republika Hrvatska stupiti u Europsku uniju.

Kao novi subjekt upisa predviđene su i Kreditne unije, međutim one nisu novi subjekti već su to preustrojene Štedno kreditne zadruge.

Među zapaženije dopune zakona svakako spada obaveza predaje financijskih isprava registarskom sudu, **putem Financijske agencije (dalje FINE)**, a u rokovima koji se razlikuju od rokova propisanih za predaju godišnjih financijskih izvješća i ostale dokumentacije istoj toj instituciji za Registar godišnjih financijskih izvješća, međutim ne u obliku kako ih je FINA zaprimila, već obrađene i pripremljene za javnu objavu.

S time u svezi treba napomenuti da je u daljnjim zakonodavnim zahvatima potrebno intervenirati u Zakon o računovodstvu, Zakon o reviziji i Zakon o Registru godišnjih financijskih izvještaja te ih uskladiti, u prvom redu, s I. i IV. Direktivom EU po kojoj je drugačiji obuhvat financijskih izvještaja a zatim i javne objave podataka, a zatim i s novim rješenjima ZID ZSR 07 po kojima je uspostavljena obaveza predaje financijskih isprava putem FINE, jer se podaci o predaji financijskih izvješća sada javno objavljuju putem sudskoga registra, kao i svi ostali podaci o upisu koji po zakonu imaju propisan status registarskog podatka.

U Zakonu o računovodstvu, a radi usklađivanja s I. i IV. Direktivom EU, biti će potrebno propisati **obavezu sastavljanja konsolidiranih financijskih izvješća i obavezu javne objave tih izvješća** svakako za društva koja na području RH imaju jedno ili više ovisnih društava.

Nastavno tome, s Direktivom će se trebati uskladiti koje podatke obuhvaćaju financijska izvješća obuhvaćaju, jer prema I. i IV. Direktivi EU financijska izvješća obuhvaćaju **bilancu, račun dobiti i gubitke te bilješke uz financijska izvješća**, dok prema važećem Zakonu o računovodstvu (čl.15.st.1.) financijska izvješća obuhvaćaju **bilancu, račun dobiti i gubitka, izvještaj o novčanom toku, izvještaj o promjenama kapitala i bilješke uz financijska izvješća**. S time u svezi u Zakonu o računovodstvu trebati će urediti obveznike javne objave financijskih izvješća, pri čemu se podaci zaprimljeni za potrebe registra godišnjih financijskih izvješća ne bi objavljivali kao javni podaci.

U koliko se navedeni propisi ne bi uskladili nova rješenja ZSR bila bi teško provediva te se ni na koji način ne bi mogla uklopiti u postojeći pravni sustav, unatoč tomu, što polaze i uvažavaju rješenja EU.

Ovdje je vrijedno napomenuti da uspostavljanje podataka o financijskim ispravama kao registarskih podatka značajno doprinosi sigurnosti u pravnom prometu, premda bi po ocijeni dolje potpisane autorice ovoga teksta bilo korisno te podatke i dopuniti, u prvom redu s datumom obaveze predaje financijskih izvješća za svaki subjekt upisa na koji se takva obaveza odnosi, kao i s obaveznom zabilježbom podataka o nepodnošenju financijskih isprava FINI prema njenom popisu, a po potrebama i sa izjavama koje se podnose FINI za slučaj da subjekt u poslovnoj godinu u kojoj je bio dužan podnijeti financijske isprave nije poslovao. Podaci o predaji potpunih financijskih izvješća upisuju u registar po službenoj dužnosti, zajedno s upisom podatka o obračunskom razdoblju za koje se predaju.

Pored zakonske obaveze o predaji financijskih isprava putem FINE u zakonu je propisana obaveza FINE da po isteku rokova propisanih u ZSR za dostavu financijskih isprava sudu dostavi popis svih obveznika koji nisu ili nisu u roku predali financijske isprave, međutim taj se popis za sada odlaže u zbirku isprava, dakle ne bilježi se u glavnu knjigu, a niti se javno objavljuje. Ipak, i unatoč tomu, što su ovi podaci za sada dostupni samo onima koji će razgledavati zbirku isprava subjekata koji nisu predali ili su izvan zakonskog roka predali financijske isprave registarskom sudu putem FINE, registarski sud u dostavljenom popisu ima vjerodostojne podatke o subjektima koje će po službenoj dužnosti brisati iz sudskog registra, sada u skladu s noveliranim člankom 70 stavak 2 ZSR.

Na koncu valja kazati, a pošto zakonodavac nije našao potrebnim odgoditi primjenu odredaba o obavezi predaje financijskih isprava registarskom sudu, da se treba nadati će usklađenje ostalih propisa uslijediti pravodobno, odnosno da će se svi relevantni podaci moći upisivati za slijedeće obračunsko razdoblje.

Što se pak tiče odredaba kojima je predviđena elektronička komunikacija, kao i odredaba koje se odnose na podnošenje prijave u elektroničkom obliku, vođenju zbirke isprava i pretvaranja isprava u elektronički oblik, zakonodavac je njihovu primjenu odgodio do 1. siječnja 2009.godine. Dotle je nadležni ministar dužan izabrati registarski sud u kojem će se najprije ostvarivati predviđena elektronička komunikacija te je u svrhu ostvarivanja provedbe ovih odredaba dužan o tome sačiniti odgovarajuće naputke, kao i propisati uvjete za uspostavljanje elektroničke komunikacije.

U svakom slučaju ovakve intervencije u ZSR pridonose učinkovitijem radu registarskih sudova i daljnjoj afirmaciji načela javnosti registra.

Ovaj rad teži za time da upozori na novine koje zavrjeđuju posebnu pozornost, pri čemu nisu izmijenjene osnovne postavke ustroja sudskoga registra, kao ni postupka u registarskim stvarima.

Svakako treba imati u vidu da je za provedbu ovog zakona potrebno nadograditi ili čak izraditi potpuno nove aplikacije za središnju bazu podataka sudskog registra, vjerojatno i nabaviti odgovarajuću opremu i obučiti rukovatelje tom opremom.

II. PREGLED NOVINA U REGISTARSKIM STVARIMA

1. Vođenje registra javnost registra te obaveza dostave i upisa financijskih isprava

Prema zakonskoj definiciji sudski registar je i dalje **javna knjiga koja sadržava podatke i isprave o subjektima upisa za koje je upis u registar propisan (čl.2/1).**

Podatke o subjektima upisa sadrži Glavna knjiga registra koja se vodi usporedo na papiru i u elektroničkom obliku (čl. 3/2, ZID ZSR 2/2) te koja je povezana u jedinstvenu bazu podataka za Republiku Hrvatsku. U odnosu na dosadašnji oblik vođenja podataka o subjektima upisa nisu učinjeni suštinski zahvati već se radi o doradenom i jasnijem rješenju.

Što se pak tiče **Zbirke isprava**, ona je i dalje dio registra koji sadrži dokaze bitne za upis podataka o subjektima upisa u Glavnu knjigu, druge dokaze dostavljene ili sastavljene u postupku upisa te rješenja donesena u postupku, ali je nakon 1.siječnja 2009. godine predviđeno **vođenje Zbirke isprava na papiru i u elektroničkom obliku**, a što je sukladno sa Smjernicom 2003/58/EC Europskog parlamenta i Vijeća od 15. srpnja 2003. godine, kao i sa ostalim odredbama zakona kojima se uređuje elektroničko dostavljanje isprava i dokaza za upis, uz prijavu istoga oblika

Novi način vođenja Zbirke isprava svakako će omogućiti povezivanje isprava sačinjenih u elektroničkom obliku u jedinstvenu bazu podataka za Republiku Hrvatsku, kao i djelotvornije izdavanje takvih isprava i podataka svim osobama koje to zahtijevaju, bez dokazivanja pravnog interesa. Prema novom rješenju, isprave i podaci koji se pohranjuju u zbirci isprava moći će biti na jednom od službenih jezika Europske unije, dakako prevedene od ovlaštenog sudskog tumača. Zakonom je propisano i koje se isprave uzimaju mjerodavnima za slučaj nesuglasja isprava sastavljenih na hrvatskom jeziku i na jednom od službenih jezika Europske unije u pogledu njihovog sadržaja.Za slučaj nesuglasja u pogledu sadržaja isprava i podataka na hrvatskom jeziku i onih na stranom jeziku, mjerodavnom će se smatrati isprava sastavljena na hrvatskom jeziku.

Već je uvodno rečeno kako je po novim rješenjima stvorena zakonska podloga da će javni bilježnici **u skladu sa svojim ovlaštenjima moći komunicirati s registarskim sudom i elektroničkim putem, posebice kod izdavanja izvadaka, preslika i prijepisa iz sudskog registra te kod podnošenja prijava elektroničkim putem.**

Dostupnost akata i isprava iz zbirke isprava

elektroničkim putem morat će se osigurati i svim državnim tijelima.

U temeljnim pojmovima koji su uređeni u članku 2. ZSR (ZID ZSR čl.1) definirano je koje se isprave smatraju Financijskim ispravama kako slijedi :

- pojedinačna i konsolidirana financijska izvješća prema propisima o računovodstvu, ako je propisana obaveza objavljivanja tih izvješća,

- pripadajuća revizijska mišljenja ako financijska izvješća podliježu reviziji, a propisana je obaveza objavljivanja revizijskih mišljenja,

- pojedinačno godišnje financijsko izvješće o stanju društava i konsolidirano godišnje izvješće o stanju društava, ako je posebnim zakonom propisana obaveza objavljivanja tih izvješća.

S time u vezi izmijenjen je dosadašnji tekst odredbe članka 24 ZSR(podaci koji su upisuju u registar-ZID ZSR čl. 9.) tako da je po novom rješenju među registarskim podacima i podatak o **danu predaje potpune financijske isprave, uz koji je navedeno i obračunsko razdoblje poslovne godine za koju se predaju.**

U članku 39 ZSR (Prijava za upis-ZID ZSR 13) **određeni su rokovi predaje financijskih isprava sudskom registru** koji nisu podudarni s rokovima iz Zakona o registru godišnjih financijskih izvješća (Narodne novine 47/03) jer izvješća koja se predaju FINI na propisanim obrascima prema vrsti obveznika, odnosno poreznim tijelima za proteklu poslovnu godinu do 31.ožujka, nisu konačna izvješća, niti su pregledana od FINE da bi se mogla smatrati potpunim.

Zato se, a prema članku 39. stavak 7. ZSR **financijske isprave predaju putem FINE i to:**

- u roku od šest mjeseci od isteka poslovne godine za pojedinačna financijska izvješća i godišnje izvješće o stanju društva s pripadajućim revizorskim mišljenjem,

- u roku od devet mjeseci od isteka poslovne godine za konsolidirana financijska izvješća i konsolidirano godišnje izvješće o stanju društva s pripadajućim revizorskim mišljenjem,

FINA je ovlaštena podnositelju vratiti na dopunu financijske isprave za koje utvrdi da nisu potpune (39/6). Povrh toga, FINA je dužna bez odgode obavijestiti registarski sud **da su potpune financijske isprave predane u rokovima i u elektroničkom obliku dostaviti sudskom registru te isprave ili njihov prijepis** radi upisa dana predaje po službenoj dužnosti (39/8). Po isteku Zakonom propisanih rokova za predaju financijskih isprava (šest i devet mjeseci) FINA je dužna registarskom sudu dostaviti **popis obveznika koji nisu ili nisu predali u roku potpune financijske isprave (39/9).**

Dakle, predaja financijskih isprava sudskom registru je zakonska obaveza, a za slučaj **da poslovni subjekt tri godine uzastopno ne postupi po zakonskoj obavezi predaje svojih financijskih isprava sudskom registru,**

slijedi pokretanja postupka brisanja.

Prilikom podnošenja prijave za upis u registar, predlagatelj je dužan platiti sudsku pristojbu za prijavu i za donošenje prvostupanjskog rješenja o upisu te predumiti troškove objavljivanja upisa, osim **objave upisa dana predaje potpunih financijskih isprava, koji se provodi po službenoj dužnosti bez plaćanja sudske pristojbe i troškova objave u „Narodnim novinama“.**

Kako je naprijed kazano, FINA je dužna bez odgode obavijestiti registarski sud **da su potpune financijske isprave predane u rokovima te u elektroničkom obliku te isprave ili njihov prijepis dostaviti sudskom registru.**

Međutim, ako obveznik financijsku ispravu ne preda ili ju ne preda u zakonom propisanom roku, registarski sud će rješenjem, uz opomenu iz članka 81/1 ZSR naložit plaćanje novčane kazne u iznosu od 5.000,00 kn., a ako po opomeni ne postupi, novčana kazna će se povećavati za dodatnih 5.000,00 kn., sve do ispunjenja te zakonske obaveze (81.a).

2. Subjekti upisa

Udovoljavajući zahtjevima EU za uvođenje novih subjekata u naš pravni sustav u ZSR-u je već sada uređeno upisivanje u registar SE i EGUI a ove će se odredbe primjenjivati nakon ulaska Republike Hrvatske u Europsku uniju. Vodilo se računa i o domaćoj regulativi po kojoj se Štedno kreditne zadruge preoblikuju u kreditne unije.

Dakle, prema novom uređenju, u sudski registar će se upisivati slijedeći subjekti upisa:

- javno trgovačko društvo

- komanditno društvo

- gospodarsko interesno udruženje

- dioničko društvo

- društvo s ograničenom odgovornošću

- trgovac pojedinac

- **europsko društvo(SE)**

- **europsko gospodarsko interesno udruženje(EGIU)**

- ustanove

- zajednice ustanova

- zadruge

- savez zadruga

- **kreditna unije (prije ŠKZ)**

- druge osobe za koje je upis propisan zakonom

- podružnice kada je to propisano zakonom

Osim podataka koji važe za upis dioničkog društva u sudski registar (31 i 24 ZSR) za europsko društvo upisuje se i:

- podaci o dosadašnjoj tvrtci, dosadašnjem sjedištu, nazivu registra u kojem se društvo vodilo s brojem upisnika u tom registru, za slučaj promjene sjedišta subjekta u Republiku Hrvatsku,

- namjera promjene sjedišta u drugu državu članicu, - za članove uprave odgovarajuća funkcija.

Radi se o subjektima koji će moći mijenjati svoje sjedište unutar unije, odnosno u drugu državu članicu ili će imati sjedište u Republici Hrvatskoj.

3. Postupak upisa u registar

Postupak za upis u sudski registar pokreće se, kao i do sada, podnošenjem javno ovjerene prijave, pod čime se podrazumijeva samo legalizacija potpisa osoba ovlaštenih za podnošenje prijave sudu, a kada budu za to osigurani tehnički uvjeti, a najranije od 1. siječnja 2009. godine postupak za upi će se moći pokrenuti i **podnošenjem prijave elektroničkim putem. Prijave u elektroničkom obliku sud će zaprimati samo od javnih bilježnika ili osoba ovlaštenih posebnim propisima.** Predviđeno je također da će se uz prijavu podnesenu elektroničkim putem i prilozi dostavljati u istom obliku i tako podnositi. Pri tomu će se i dalje tražiti da su sačinjene u propisanom obliku i donesene u propisanom postupku. Glede podnošenja prijave i priloga uz prijavu na papiru, osim nomotehničkih, nema promjena.

4. Brisanje subjekta upisa

Prema dosadašnjim rješenjima iz članka 70 ZSR registarski sud je **mogao brisati subjekt upisa na zahtjev nadležnog tijela za porezne poslove ili po službenoj dužnosti ako subjekt upisa nema imovine,** ako tri godine uzastopno ne postupi po zakonskoj obavezi o objavi godišnjih financijskih izvješća s propisanom dokumentacijom, niti ih dostavi tom sudu u roku od šest mjeseci nakon što mu sud priopći nakanu da će ga brisati iz registra, a društvo u tom roku ne učini vjerojatnim da ima imovinu. Prema novom rješenju, **ako subjekt upisa nema imovinu, registarski sud će ga brisati iz registra po službenoj dužnosti na zahtjev tijela za porezne poslove. Registarski sud će provesti postupak brisanja po službenoj dužnosti i nad onim društvom koje tri godine uzastopno ne postupi po zakonskoj obavezi predaje svojih financijskih isprava, niti ih dostavi registarskom sudu u roku od 6 mjeseci nakon što registarski sud objavi pokretanje postupka brisanja, a društvo u tom roku ne učini vjerojatnim da ima imovinu.**

Postupak brisanja iz sudskog registra će se obustavit u slučaju da društvo učini vjerojatnim da ima imovinu.

Novina je što se Zakonom uređuje na koji će se način postupati registarski sud nakon brisanja subjekta upisa iz sudskog registra u slučaju da se ipak utvrdi postojanje imovine društva. **U tom će se slučaju provesti likvidacija nad pronađenom imovinom, a registarski sud će na prijedlog zainteresirane osobe imenovati likvidatora pronađene imovine.**

Ostali slučajevi brisanja, kao i postupak za brisanje nisu zahvaćeni promjenama pa se stoga ovdje neće posebno razmatrati.

III. ZAKLJUČNA RAZMATRANJA

Ovim je zakonom osiguran zakonski okvir za daljnje unapređenje sudskoga registra u pogledu eksterne komunikacije sa sudionicima postupka i ostalim zainteresiranim osobama te ostalim institucijama i tijelima. Uvođenjem obaveze predaje financijskih isprava registarskom sudu a zatim i njihova objava putem sudskog registra, doprinosi cjelovitosti podataka o poslovnim subjektima koji do sada, barem što se tiče podataka o poslovanju, putem registra nisu bili dostupni, pa ni samom registru koji od početka

primjene ZTD-a ima obavezu brisanja onih subjekata koji nemaju imovinu, odnosno koji su upisani a ne posluju. Transparentnost podataka iz sudskoga registra zasigurno će se odraziti i u pravnom prometu između gospodarskih subjekata. Premda za provedbu ovog zakona predstoje velika ulaganja te je prije njegove primjene potrebno pravilno odabrati registarski sud u kojem će se zapravo trenirati provedba zakona u dijelu u dijelu koji se tiče osuvremenjene elektroničke komunikacije, usudujem se ocijeniti da će se ustrajati na provedbi Zakona. To stoga što samo registar vođen u elektroničkom obliku može udovoljiti potrebama modernih gospodarstvenika i prije uključivanja u EU.

Ante Ilić Javni bilježnik u Zagrebu

Umjesto uvoda citiram odgovor Hrvatske javnobilježničke komore upućen izravno Miroslavu Rožiću povodom njegovog nastupa u emisiji Dnevnik na Novoj TV dana 5. srpnja 2006.:

“ Vrhunac neodgovornosti je nastup gospodina Miroslava Rožića, zastupnika HSP-a u Hrvatskom saboru u emisiji Dnevnik na Novoj TV dana 5. srpnja 2006. godine u 19.00 sati. Vrlo autoritativno utvrđuje da bi javni bilježnici bili mnogo odgovorniji kada bi odgovarali za svoj posao cjelokupnom svojom imovinom. Istina je pak da javni bilježnici zaista odgovaraju cjelokupnom svojom imovinom za ispravnost svoga posla koji nije tako jednostavan kako to dotični gospodin smatra, a u pretežnom dijelu poslovi spadaju u domenu visokog rizika jer i najmanja greška u formi ili sadržaju može izazvati vrlo velike posljedice, a to znači i materijalnu odgovornost javnog bilježnika. U daljnjem tijeku nastupa, bez da je trepnuo okom, gospodin Rožić izjavljuje da javni bilježnici mogu za 20 minuta jednostavnog posla ostvariti zaradu od 30-40.000 EUR. Ta je tvrdnja izvan zdrave pameti, što gospodina Rožića ne smeta jer je očito bitna samo politička korist koja se kod širokog biračkog tijela ostvaruje borbom protiv “negativnih društvenih pojava”, a ne istina. Prema tarifi koju je donijelo Ministarstvo pravosuđa, a ne javnobilježnička komora, najveća moguća javnobilježnička nagrada je 40.000,00 kn, što je osam puta manje, a ostvaruje se samo izuzetno, u naročito složenim poslovima velike vrijednosti i visokog rizika. Za 12 godina rada javnih bilježnika ta je nagrada ostvarena u svega nekoliko slučajeva na području cijele RH. “

Zakon o javnom bilježništvu u članku 42. propisuje da je javni bilježnik dužan nadoknaditi štetu koju je drugom prouzročio povredom svoje službene dužnosti i to po općim pravilima o odgovornosti. Isti propis određuje da javnobilježnički prisjednik i vježbenik odgovaraju kao i javni bilježnik s time da je odgovornost javnih bilježnika solidarna ukoliko postoji ovlaštenje da samostalno obavljaju radnju. Kako bi se oštećenim strankama omogućila sigurna naknada štete čl. 17. istoga Zakona propisuje da se javni bilježnik dužan prije početka rada osigurati od odgovornosti za štetu koju bi mogao počinuti trećima obavljanjem svoje službene dužnosti. Osiguranje se može zaključiti izravno ili preko Komore. U slučaju da je šteta počinjena namjerno ili iz grube nepažnje

OSIGURANJE JAVNIH BILJEŽNIKA OD ODGOVORNOSTI

Informacija

osiguratelj ima za isplaćene iznose prema javnom bilježniku pravo regresa.

Osiguranje od odgovornosti je relativno novi oblik osiguranja kojim se formalno osigurava osoba koja svojim radom može nanijeti štetu trećima, a stvarno je uvedeno kako bi se oštećenima omogućila naplata od solventne osobe što štetnici koji puta i nisu. Prvotno je uvedeno u Francuskoj početkom industrijske revolucije da bi se vrlo brzo proširilo po većini europskih zemalja. U Hrvatskoj postoji desetak obaveznih osiguranja od profesionalne odgovornosti, te osim javnih bilježnika ugovore o osiguranju dužni su zaključiti odvjetnici, revizori, vlasnici zaštitarskih tvrtki, arhitekti i inženjeri u graditeljstvu, posrednici i zastupnici u osiguranju, upravitelji nekretninama, stečajni upravitelji, porezni savjetnici i konačno kao najnovije, komisionari u poslovima prodaje pokretnih stvari u ovršnom postupku. Naravno, da krug nije zatvoren i stalna je tendencija da se ta vrsta osiguranja proširi za svaku profesiju u kojoj postoji mogućnost da se trećima nanese šteta.

Naša Komora je zaključila Ugovor o osiguranju od odgovornosti javnih bilježnika, nakon što su pribavljene ponude više osiguravatelja, sa Croatia osiguranjem d.d. u Zagrebu u ožujku 1995. godine s time da se primjenjuje od 1.siječnja 1995. kada su u naš pravni sustav uvedeni javni bilježnici kao posebna institucija. Kako nisu postojali statistički podaci o stupnju rizika, osiguravatelj je primijenio tarifu premija koji se primjenjivao kod osiguranja od odgovornosti odvjetnika. Za premiju od 1.400,00 kn što je odgovaralo iznosu od 300 DEM-a javni bilježnici su bili osigurani na iznos 730.000,00 kn. Za svakog prijavljenog prisjednika plaćao se dodatak od 80 % na premiju. Godišnje osiguranje zaključivalo se preko Komore koja je nastupala kao ugovaratelj osiguranja, a predviđeno je da se za provedbu ugovora osnuje koordinacijska komisija od četiri osobe, dvije od strane osiguravatelja i dvije od strane Komore. Komora je imenovala u taj odbor tajnicu Aleksandru Micelli i predsjednika Komore. Dogovoreno je, a to je ušlo i u Ugovor da dotična komisija zajedno razmatra svaki slučaj i donosi odluku o naknadi štete jer niti interes Komore nije da se isplaćuju štete bez objektivnih kriterija. Međutim, već kod prve štete u visini od 3.800,00 DEM-a osiguravatelj je odbio

primijeniti ugovornu odredbu već je sam donio odluku o upućivanju u parnicu. U toku pet godina trajanja osiguranja s tom osiguravajućom kućom prijavljene su svega dvije štete u ukupnom iznosu od 15.800,00 DEM-a i u oba slučaja osiguravatelj je odbio izravnu isplatu već je oštećenike uputio u sudsku parnicu. Takav je postupak ocijenjen od strane upravnog odbora nekorektnim te je 22. srpnja 1999. Ugovor o osiguranju temeljem odluke upravnog odbora otkazan, a s Allianz Zagreb d.d. zaključen je Ugovor pod istim uvjetima kao i sa prethodnim osiguravateljem s početkom trajanja 1. siječnja 2000. godine. Uskoro se pokazala da stupanj rizika za nastup šteta u djelatnosti odvjetnika i javnih bilježnika nije istovjetan. Iz osobnog profesionalnog iskustva autora ovog prikaza proizlazi da se po osnovi profesionalne odgovornosti odvjetnika pojavljuje manji broj oštećenih zahtjeva od onih koji nastaju djelatnošću javnih bilježnika. Javnobilježničko poslovanje se smatra kod europskih osiguravatelja vrlo otvorenim za nastupanje štetnih posljedica jer i najmanja greška može dovesti do velikih, često puta nepopravljivih šteta. Vrlo ilustrativno da su poslovi koje javnost doživljava kao jednostavne, a to su ovjere potpisa, ujedno i najveći povod za nastanak štetnih posljedica. U domeni prometa nekretnina nisu rijetki pokušaji malverzacija vezane uz identitet potpisnika, a neke od njih nije moguće otkriti bez posebne opreme i posebnog stručnog znanja. Posljedica je da se oštećenici obraćaju bilo javnobilježničkom uredu bilo i izravno osiguravatelju sa zahtjevom za naknadu. U poslovima vezanim uz fiducijarni prijenos vlasništva ili hipotekarnog osiguranja uočeno je nastojanje socijalizacije štete, odnosno prebacivanje odštete odgovornosti na nekog trećeg., vrlo često na javnog bilježnika.

Uočeno je da se mnoge osobe upuštaju u poslovne odnose ili se zadužuju mada nemaju jasnu financijsku konstrukciju nužnu za uspješnost poslovanja. Kada nisu u mogućnosti udovoljiti preuzetim financijskim obavezama nastoje odgovornost za naknadu štete prebaciti na širu društvenu zajednicu posredstvom neke treće osobe, po mogućnosti osigurane od odgovornosti, koja je navodni krivac. Najčešće bi to trebao biti javni bilježnik koji, navodno, nije korektno i stručno obavio posao i u cijelosti ga informirao o svim mogućim posljedicama koje proizlaze iz zaključenja neke isprave. Takva nastojanja su protivna svjetonazoru građanskog društva i građanskom mentalitetu koje se temelji upravo na najvišem stupnju osobne odgovornosti u bilo kojem obliku društvenog života. Ukoliko se netko upustio u zaduživanje, a da nema jasnu konstrukciju podmirenja duga treba sam snositi posljedice svoje neodgovornosti. Međutim, nažalost, u nas je još uvijek prisutno načelo kolektivne odgovornosti za štete koje trpi pojedinac. Osiguranje od odgovornosti javnih bilježnika trebalo bi biti jamstvo u provedbi takvih nastojanja.

Kod novog osiguravatelja povišena je svota osiguranja na 300.000,00 DEM-a, a premija povećana na 400 DEM-a. U periodu osiguranja od 1. 1.2000. godine do 31.12.2003. godine prijavljeno je osiguravatelju 16 šteta od kojih su samo tri plaćene dok su ostali oštećenici upućeni da svoje potraživanje ostvare u sudskoj parnici.

Dana 17. listopada 2003. godine u Komori je zaprimljena ponuda Allianz Zagreb d.d. kojom je najavljena drastična promjena uvjeta osiguranja za slijedeće osigurateljno razdoblje sastavljena po instrukcijama vlasnika te osiguravajuće kuće u Njemačkoj, a prema kriterijima koji su mjerodavni na tom osiguravateljnem tržištu. Premija je povećana u prosjeku sedam puta, a paradoksalno je da je za javnog bilježnika predviđena premija od 7.850,00 kn, za prisjednika 12.560,00 kn, a za vježbenika 10.990,00 kn, što znači da je rad javnog bilježnika ocijenjeno od strane osiguravatelja kao najmanje rizičan. Ubačena je takozvana posebna klauzula isključenja kojom nisu pokrivena štete koje na bilo koji način proizlaze iz prijevare ili sličnog prevarnog postupanja trećih osoba prema osiguraniku, a upravo je to jedan od najčešćih osnova za naknade štete. Komora nije mogla pristati na tako izmijenjene uvjete te je Ugovor o osiguranju raskinut sa 31. 12. 2003. godine, a ponovo je zaključen Ugovor, ali pod posve novim uvjetima sa Croatia osiguranje d.d. Prije zaključenja osiguranja Komora je imenovala Komisiju za pregovore i nakon niza sastanaka s osiguravateljem i usklađivanja stavova, zaključen je Ugovor kojim je predviđena mogućnost da pojedini javnobilježnički uredi mogu zaključiti osiguranje od odgovornosti na svotu koju ocijene primjerenom opsegu svoga poslovanja. Činjenica je da što je veći opseg poslovanja veći je i stupanj rizika te nije osnovano da mali uredi plaćaju istu premiju kao i uredi koji ostvaruju nekoliko puta veći opseg poslovanja. Posebna je novina bila uvođenje posebnih polica osiguranja za svaki javnobilježnički ured, a to je naročito važno za limit pokrivača od 5.000.000,00 kuna godišnje po svakom uredu. U sustavu koji je prethodio ugovaratelj osiguranja je bila Komora te je limit osiguranja teretio sve bilježnike i ukoliko bi se iscrpio limit ostali bilježnici bi ostali bez osigurateljnog pokrivača.

Razmatranjem šteta prijavljenih Croatia osiguranju d.d. Zagreb za razdoblje od 1. 1. 1995. do 4. 9. 2007. uočava se da je od 17 prijavljenih šteta u ukupnom iznosu od 3.120.000,00 kn isplaćene svega četiri štete ukupne vrijednosti cca 18.000,00 kn što znači da su isplaćene samo bagatelne štete dok se sve ostale rješavaju u sudskim parnicama. Nadalje je uočeno već spomenuto nastojanje tužitelja da vlastite propuste u pravnom prometu prebace na javnog bilježnika odnosno njegovog osiguravatelja. Od osam pregledanih sudskih spisa, po mojem mišljenju, svega su tri zahtjeva za

naknadu osnovana dok u ostalima ne postoji propust u obavljanju javnobilježničkih poslova koji bi se mogao smatrati temeljem za naknadu štete.

Ilustracije radi, navodim nekoliko konkretnih primjera sadržanih u sudskim spisima koje sam pregledao uz moj osobni stav o osnovanosti tužbenih zahtjeva:

1) Založni dužnici tvrde da nikad nisu bili u uredu javnog bilježnika da bi potpisali mjerodavnu ispravu, te osporavaju fiducijarni prijenos vlasništva proveden u korist treće osobe. Vrijednost predmeta spora 900.000,00 kn.

Zahtjev nije osnovan i u spisu postoji javno ovjerena specijalna punomoć koja je korisniku kredita omogućila raspolaganje nekretninom.

2) Zahtjev za naknadu veže se uz propust javnog bilježnika koji nije Ugovor o prijenosu poslovnog udjela solemnizirao već je samo ovjerio potpis što je dovelo do odbijanja upisa promjene osnivača u sudski registar. Vrijednost predmeta spora 250.000,00 kn.

Zahtjev nije osnovan. Novi osnivač nije tražio odmah kako mu to zakon omogućuje promjenu direktora niti promjenu na potpisnom kartonu iako je to bio ovlašten, a dosadašnji je osnivač u međuvremenu oštetiio trgovačko društvo za velike iznose koristeći svoja prava kao direktora društva.

3) Povodom Ugovora o zajmu zaključenim među fizičkim osobama u obliku javnobilježničkog akta uz fiducijarno osiguranje prijenosom vlasništva nekretnine zajmodavatelj nije promjenu proveo u zemljišnim knjigama niti je dao uputu ili punomoć javnom bilježniku. Smatra da je javni bilježnik već samom činjenicom sastavljanja akta preuzeo obavezu provedbe ugovora u gruntovnici. Vrijednost predmeta spora 140.000,00 kn.

Zahtjev neosnovan iz već spomenutih razloga.

U tom predmetu osiguravatelj je postupio krajnje nekorektno kada je odgovor na tužbu naveo da propusti koji nastanu u vezi sastavljanja javnobilježničkog akta nisu u osiguravateljnem pokrivaču, a čl. 20. uvjeta za osiguranje od odgovornosti javnih bilježnika upravo suprotno definira osigurani slučaj kao propust ili pogrešku u obavljanju javnobilježničke službe. Dakle, osiguravatelj ne priznaje svoju obavezu na naknadu štete protivno jasnom propisu koji je sam sastavio i koji je sastavni dio Ugovora o osiguranju.

4) Javni bilježnik temeljem upute dane na Zapisnik o osnivanju depozita uručuje ključ stana što tužitelj smatra neosnovanim. Vrijednost spora 200.000,00 DEM-a.

Zahtjev je neosnovan jer je bilježnik postupao u skladu sa uputom.

5) Javni bilježnik deponira novac na svoj račun otvoren za treće osobe ne znajući da je banka u stečaju.

Zahtjev je osnovan jer javni bilježnik odgovara za izbor banke u kojoj će deponirati novac osim ako je stranka u uputi označila banku.

6) Potpis nepismene osobe na oporuci ovjeren kod javnog bilježnika. Vrijednost predmeta spora 150.000,00 kn.

Temeljem člana 70. i 71. Zakona o nasljeđivanju *oporuka je nevaljana.*

Obzirom da se radi o ovjeri potpisa dvojbeno je da li je došlo do propusta imajući u vidu čl. 77. Zakona o javnom bilježništvu.

Posebno je karakteristično da od 13 slučajeva u sporu samo jedan datira iz 2004. godine dok su ostali nastali u periodu 1996. do 1999. godine, dakle, u vrijeme koje je prethodilo raskidu Ugovora.

Smatram da je nužno kontaktirati osiguravatelja i upozoriti ga na neodrživost takvog postupanja posebno obzirom na okolnost da je do sada uplaćeno gotovo osam milijuna kuna premija, a isplaćeno šteta za beznačajnih 18.000,00 kn.

Članak 10. Zakona o obveznim odnosima nalaže sudionicima u obveznom odnosu da svoju profesionalnu djelatnost obavlja povećanom pažnjom prema pravilima struke i običajima (pažnja dobrog stručnjaka). Kada bi se ta odredba primijenila doslovce u područje osiguranja od odgovornosti značilo bi da bi se svaki propust u radu koji je imao za posljedicu štetu mogao tretirati kao gruba nemarnost što bi osiguranje od odgovornosti činilo bespredmetnim.

Upravo zato na inicijativu javnobilježničke komore Hrvatski ured za osiguranje intervenirao je u pravila osiguranja na način da je u članu 29. pripadajućih uvjeta unio odredbu po kojoj je šteta učinjena iz grube nepažnje kada je u obavljanju javnobilježničke djelatnosti javni bilježnik i osoba s njim izjednačena propustila onu pažnju koju bi u svom radu upotrijebio prosječni javni bilježnik. Nije moguće unaprijed objektivno utvrditi koji su sve propusti mogu smatrati da su učinjeni grubom nepažnjom već je to *questio facti* tj. utvrđuje se od slučaja do slučaja. Da je učinjeno grubom nepažnjom treba ocijeniti ono postupanje javnog bilježnika koje graniči s namjerom osim što mu nedostaje subjektivni element – da želi i posljedicu. Običnim rječnikom o gruboj nepažnji govori se u slučaju neoprostivog neznanja ili postupanja protivno pravilima struke, a kao što znamo poslovanje javnobilježničkih ureda vrlo je detaljno opisano i definirano u Zakonu i pratećim općim aktima. Sigurno je da se radi o gruboj nepažnji kada javni bilježnik sačini javnobilježnički akt o prometu nekretnina i

uruči taj akt navodnom punomoćniku prodavatelja, a da nije raspolagao sa punomoći. Također je gruba nemarnost kada se ovjeri potpis osobe na temelju nepostojeće osobne iskaznice uz obećanje da će biti naknadno doprinesena. Međutim ne može se govoriti o gruboj nepažnji kada se dogodi takozvana kompjuterska greška, sve češća u našem poslovanju. Nisu rijetki slučajevi da se iz bivše isprave preuzmu podaci u novu i time dovede u pitanje njezina vjerodostojnost i pravna valjanost. Već prva iskustva upućuju na zaključak da će se osiguravatelji izdašno koristiti svojim pravom na regres što javnobilježničko poslovanje čini financijski nesigurnim i pred javnog bilježnika stavljaju obavezu najvećeg mogućeg opreza u pridržavanju zakona i pravila struke u svakom pojedinom slučaju kao i vrlo strogu kontrolu rada svih zaposlenika u javnobilježničkom uredu. U nemogućnosti da se unaprijed predvide i definiraju slučajevi grube nepažnje preostaje sudska praksa koja bi trebala

objektivizirati generalnu i vrlo neodređenu odredbu na kojoj se temelji pravo regresa osiguravatelja.

Ovaj sumarni prikaz ima za cilj pružiti djelomični uvid u područje odgovornosti javnih bilježnika i upozoriti kolege na posljedice i najmanjih grešaka. Ne postoji profesionalna djelatnost u ljudskom društvu u kojoj se ne događaju veći ili manji propusti, ali je očito da javni bilježnici spadaju u one rijetke profesije u kojima ne postoji pravo na grešku. Posljedica greške je velika opasnost za financijski status javnog bilježnika koja proizlazi iz arbitrarnosti onih koji o tome u konačnici odlučuju. Za razliku od npr. sudaca, javni bilježnik odgovara i za pravno shvaćanje koje je primijenio sastavljajući neku ispravu, a koje shvaćanje je naknadno netko mjerodavan proglasio pogrešnim.

Na nama je da svjesni delikatnosti svoga posla primijenimo u svakodnevnom radu najveću moguću pažnju.

Goran Milaković, dipl. iur.
Predsjednik Općinskog suda u Bjelovaru

FIDUCIJOM PRENESENO PRAVO VLASNIŠTVA NA NEKRETNINI KAO PREDMET OSTAVINSKE IMOVINE

1. UVOD

Fiducijarno osiguranje tražbine kao institut je uveden u naš pravni sustav Ovršnim zakonom iz 1996. i od tada je doživio nekoliko promjena. S obzirom na bitne izmjene tog instituta koje su se događale postavljalo se pitanje da li fiducijom opterećena nekretnina može biti predmet ostavinske imovine.

2. FIDUCIJARNO OSIGURANJE TRAZBINA PREMA OVRŠNOM ZAKONU I ZAKONU O VLASNIŠTVU I DRUGIM STVARNIM PRAVIMA

2.1. Uspostava i razvoj fiducijarnog osiguranja tražbina u našem pravnom sustavu

Fiducijarno osiguranje tražbine u naš je pravni sustav uvedeno Ovršnim zakonom iz 1996.¹ Ovršni je zakon postupovno i materijalnopravno uređio ugovor o osiguranju, bitne odrednice ugovora, sadržaj prava i obveza stranaka, način osnivanja i pravne učinke fiducijarnog osiguranja.

Osiguranje prijenosom vlasništva i prijenosom prava provodilo se na način da su jedna ili obje stranke mogle tražiti od suda da odredi ročište i da na tom ročištu u zapisnik unese njihov sporazum o tome da se radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja prenese na predlagatelja osiguranja vlasništvo na nekoj stvari protivnika osiguranja, ili da se u tu svrhu na predlagatelja osiguranja prenese koje pravo protivnika osiguranja. Bitni uglavak ugovora je dospijeće tražbine odnosno kako će se dospijeće tražbine odrediti.

Osim osiguranja novčane tražbine sporazum radi osiguranja prema tom Ovršnom zakonu mogao se zaključiti i u odnosu na nenovčanu tražbinu, ali je u tom slučaju u sporazumu morala biti navedena novčana protuvrijednost nenovčane tražbine. Razlika u odnosu na osiguranje novčane tražbine bila je u tome da je predlagatelj osiguranja nakon dospijeća tražbine mogao birati hoće li tražiti ovrhu radi prisilnog ostvarenja nenovčane tražbine ili po odredbama glave dvadesetosme Ovršnog zakona iz 1996. ostvarivati svoja prava kao da je prijenos vlasništva na stvari ili prijenos prava obavljen radi osiguranja novčane protuvrijednosti nenovčane tražbine.

¹ Ovršni zakon objavljen je u "Narodnim novinama" broj 57/96 od 12.7.1996. Stupio je na snagu 11.8.1996.

Bitni element sporazuma o osiguranju tražbine prijenosom vlasništva na nekretnini je izjava protivnika osiguranja o tome da je suglasan da se neposredno na temelju sporazuma može u zemljišnoj knjizi obaviti taj prijenos.

Sastavljeni zapisnik o sporazumu da se radi osiguranja tražbine prenese vlasništvo na nekretnini ima učinak sudske nagodbe te uz taj zapisnik i izjavu protivnika osiguranja koji dopušta prijenos vlasništva na nekretnini u zemljišnoj knjizi može se izvršiti prijenos prava vlasništva na toj nekretnini uz zabilježbu da je prijenos obavljen radi osiguranja .

Bitna je karakteristika fiducijarnog osiguranja tražbine prema Ovršnom zakonu iz 1996. godine da pravo vlasništva na stvari koje se prenosilo na predlagatelja osiguranja (fiducijara) nije bilo ograničeno uvjetom ili rokom. Pravo vlasništva fiducijara upisivalo se u list B zemljišne knjige uz zabilježbu da je vlasništvo preneseno radi osiguranja tražbine. U slučaju neispunjenja tražbine predlagatelj osiguranja imao je pravo putem javnog bilježnika tražiti od protivnika osiguranja (fiducijanta) da ga u roku od 15 dana obavijesti, također preko javnog bilježnika, zahtijeva li da se stvar na kojoj je vlasništvo preneseno proda ili da se preneseno pravo unovči putem javnog bilježnika. Predlagatelj osiguranja mogao je postati punopravni vlasnik stvari ako protivnik osiguranja ne bi postupio po odredbama stavka 1. i 2. članka 277. Ovršnog zakona.

2.2. Prijenos prava vlasništva radi osiguranja tražbine prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima drugačije je definirao prijenos vlasništva na stvari radi osiguranja tražbine u odnosu na Ovršni zakon. Ako nije što drugo određeno, vlasnik može u svaku svrhu koja nije zabranjena svoje pravo ograničiti, uvjetovati ili oročiti, a može ga i opteretiti.² Odredi li vlasnik pravnim poslom zabranu otuđenja ili opterećenja svoje stvari, to ga obvezuje. Ta će zabrana djelovati i prema trećima, ako je osnovana u korist bračnog druga, djeteta, roditelja, posvojenika ili posvojitelja, a i upisana u

² Članak 34.st.1.Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (dalje ZOV)

zemljišnu knjigu odnosno u javni upisnik bez čega se ne može steći stvar za koju je zabrana određena.³

Odredi li vlasnik pravnim poslom uvjet ili rok pravu vlasništva to ga obvezuje. Ograničenje uvjetom ili rokom djelovat će i prema trećima ako je upisano u zemljišnu knjigu, odnosno u takav javni upisnik bez upisa u koji se ne može steći stvar za koju je ograničenje određeno.⁴ Kada je vlasništvo ograničeno nekim rokom ili uvjetom ono do isteka roka odnosno ispunjenja uvjeta pripasti jednoj, a potom drugoj osobi i zbog toga u pravu vlasništva sudjeluju dvije osobe i to jedna u ulozi prethodnog vlasnika, a druga u ulozi potonjeg vlasnika.

2.3. Ograničenje vlasništva prethodnog vlasnika rokom odnosno uvjetom s relativnim djelovanjem

Kada je pravo vlasništva prethodnog vlasnika ograničeno završnim rokom ili raskidnim uvjetom, stvar je isključivo u vlasništvu prethodnog vlasnika za sve vrijeme dok rok ne istekne, odnosno dok se uvjet ne ispuni. Istekom roka ili ispunjenjem uvjeta potonji vlasnik postaje vlasnik stvari, a prethodni to prestaje biti. Prethodni vlasnik ima obvezu na temelju ugovora da nakon proteka roka ili ispunjenja uvjeta prenese pravo vlasništva na potonjega i ta obveza djeluje samo između njih. Subjektivno pravo koje ima potencijalni potonji vlasnik za vrijeme dok nije istekao rok ili dok nije ispunjen uvjet je obveznopravne naravi i to je, zapravo, njegova tražbina koja će dospjeti po isteku roka ili ispunjenju uvjeta. Prethodni vlasnik će biti u obvezi istekom roka ili ispunjenjem uvjeta vratiti vlasništvo potonjem vlasniku i sve do tada je u izvršavanju svojeg prava vlasništva ograničen na način da ima neke obveze prema potonjem vlasniku. Te su obveze da svoje pravo vlasništva izvršava postupajući obzirno prema vlasništvu onoga koji čeka da postane vlasnikom, da po isteku roka ili ispunjenju uvjeta vrati vlasništvo stvari potonjem vlasniku, dužan je propuštati da se služi tom stvari i da raspolaže sa stvari. Prethodni vlasnik ovlašten je namiriti svoju tražbinu po dospijeću iz vrijednosti stvari koju ima u svom vlasništvu u skladu s pravilima o namirivanju zalogom osiguranih tražbina. Do isteka roka ili ispunjenja uvjeta potonji vlasnik ne može se služiti ovim svojim pravima niti tražiti od prethodnog vlasnika da se pridržava ovih svojih obveza već po isteku roka ili ispunjenja uvjeta može tražiti naknadu štete koja je nastala protupravnim postupanjem prethodnog vlasnika.

Dok rok ne istekne odnosno dok se ne ispuni uvjet kojim je njegovo pravo vlasništva ograničeno, pravo vlasništva ima samo prethodni vlasnik. On ima pravo vlasništva, pa bi ga mogao izvršavati u punom opsegu, ali je dužan to činiti samo unutar granica koju mu postavljaju njegove obveze prema potencijalnom

potonjem vlasniku iste stvari. Ograničenje prava vlasništva prethodnog vlasnika rokom odnosno uvjetom, kao i iz toga proizlazeće njegove obveze prema potencijalnom potonjem vlasniku postoji u međusobnom odnosu prethodnog vlasnika prema potonjem vlasniku. Ono ne djeluje u odnosima prema trećim osobama i prema tim osobama nije pravo vlasništva prethodnog vlasnika ni oročeno niti uvjetno te se obveze koje on ima prema potonjem vlasniku ne tiču nikoga osim njih dvojice. Prethodni vlasnik je jedini vlasnik stvari, pa može njome valjano pravno raspolagati, dakle može je otuđiti ili opteretiti, unatoč tome što ne bi smio zbog svoje obveze prema potencijalnom potonjem vlasniku. Ti učinci raspolaganja prethodnog vlasnika neće prestati kada istekne rok, odnosno kada se ispuni uvjet zbog kojega bi prethodni vlasnik trebao prenijeti stvar u vlasništvo potonjeg vlasnika. Za svakoga je prethodni vlasnik jedini vlasnik stvari i stoga njegovi vjerovnici mogu tražiti namirenje svoje tražbine iz vrijednosti te stvari bez obzira na potencijalnog potonjeg vlasnika.

Kada rok istekne ili se uvjet ispuni, prethodni vlasnik mora prenijeti vlasništvo na potonjeg i tada potonji vlasnik postaje vlasnikom *ex tunc*. Nakon prijenosa vlasništva njihov će se međusobni odnos prosuđivati kao da je potonji vlasnik za sve to vrijeme bio vlasnik, a prethodni vlasnik plodouživatelj vlasnikove stvari. Ako je prethodni vlasnik imao pravo namiriti svoju tražbinu iz vrijednosti stvari koju je imao u vlasništvu, ali je to pravo ostvarivao na način na koji nije bio ovlašten, on će poput založnog vjerovnika odgovarati za svaku štetu koja je odatle proizišla.

Za treće osobe ništa se ne mijenja time što je dospjela obveza prethodnog vlasnika da prenese vlasništvo potonjemu, a niti kada je vlasništvo preneseno s prethodnog na potonjeg vlasnika. Ako je prethodni vlasnik otuđio stvar na kojoj je preneseno pravo vlasništva to ne utječe na prava trećih osoba, a potonjem vlasniku samo preostaje da od prethodnog vlasnika zahtijeva naknadu štete uzrokovanu povredom njegove obveze.

2.4. Ograničenje vlasništva prethodnog vlasnika rokom odnosno uvjetom s apsolutnim djelovanjem

Ograničenje prava vlasništva uvjetom ili rokom djeluje apsolutno, dakle i prema trećima. Značajka je apsolutnog djelovanja u tome da pravo vlasništva za svakoga ovisi o tome je li određen rok istekao ili nije odnosno je li se određeni uvjet ispunio ili nije. Kada rok istekne, odnosno ako se uvjet ispuni samim time prestaje pravo vlasništva prethodnom vlasniku, a nastaje potonjem. Kada ograničenje prava vlasništva djeluje apsolutno i prethodni i potonji vlasnik stvari imaju glede te stvari stvarnopravni status u vrijeme dok se čeka da rok istekne ili da se uvjet ispuni. Pravo vlasništva doduše pripada samo onome tko je prethodni vlasnik, ali mu je ono za svakoga mjerodavno ograničeno završnim rokom i ispunjenjem

uvjeta. Istodobno za to vrijeme potonji vlasnik ima pravo čekanja koje je stvarnopravnog karaktera, pa je status potonjeg vlasnika stvarnopravne naravi. Budući da je i status potonjeg vlasnika stvarnopravne naravi kao i prethodnog vlasnika, zato se kaže da u vlasništvu iste stvari sudjeluju dvije osobe i to u ulozi prethodnog i potonjeg vlasnika.

Prethodni vlasnik ima pravo vlasništva stvari dok rok ne istekne, odnosno dok se uvjet ne ispuni, ali je glede izvršavanja svojeg prethodnog vlasništva ograničen u korist potonjeg. Ograničenja prethodnog vlasnika su sadržajno jednaka onima koja bi ga sputavala i da mu je pravo vlasništva ograničeno uvjetom ili rokom s relativnim djelovanjem, no bitna je razlika u tome što ona djeluju apsolutno. Učinak svakog pravnog posla odnosno raspolaganja koje bi prethodni vlasnik poduzeo na temelju svojeg uvjetnog, odnosno oročenog prava vlasništva, bio bi ograničen istim onim uvjetom, odnosno rokom kojim je ograničeno vlasništvo prethodnog vlasnika. Treće osobe koje bi na temelju tih njegovih raspolaganja stekle kakva prava glede stvari - stekle bi ih uz ograničenja istim rokom, odnosno uvjetom kojim je ograničeno njegovo pravo, pa bi ta njihova prava dijelila sudbinu prava prethodnog vlasnika iz kojeg bi bila izvedena.

Uspoređujući učinke ograničenja vlasništva prethodnog vlasnika rokom odnosno uvjetom s relativnim djelovanjem s onim s apsolutnim djelovanjem uočavamo bitnu razliku u tome što prethodni vlasnik kod relativnog djelovanja ograničenja vlasništva stvar može otuđiti ili na drugi način njome raspolagati a da to ne utječe na prava trećih osoba i njihov se položaj ne mijenja time što će doći do prenošenja vlasništva na potonjeg vlasnika. U odnosu pak na učinke ograničenja vlasništva s apsolutnim djelovanjem tu više nemamo potencijalnog potonjeg vlasnika, već potonjeg vlasnika koji ima pravo čekanja koje je stvarnopravnog karaktera i to pravo čekanja daje mu mogućnost da njime raspolaže. Pravo čekanja još nije pravo vlasništva i potonjem vlasniku ne pripada stvar i nema još nikakvih vlasničkih ovlasti u odnosu na tu stvar. Ako bi prethodni vlasnik svoje pravo vlasništva izvršavao preko granice svojih ovlasti potonji vlasnik ne bi mogao pozivom na svoje pravo čekanja ishoditi ikakvo trpljenje ili propuštanje od prethodnog vlasnika, a niti ikakvu naknadu. Pravo čekanja ga ni na što takvoga ne ovlašćuje, jer ono još nije postalo pravo vlasništva, a možda to neće nikada ni postati. Pravo čekanja je njegovo pravo kojim može raspolagati, a sudbina tih raspolaganja ovisit će o roku ili ispunjenju uvjeta. Budući da je pravo čekanja stvarnopravnog i imovinskog karaktera ono je u sastavu imovine potonjeg vlasnika, pa načelno nema zapreka da njegovi vjerovnici namiruju svoje novčane tražbine od njega u ovršnom i stečajnom postupku iz vrijednosti njegova prava čekanja. Nema niti zapreka da vjerovnicima u postupku prisilnog osiguranja tražbina pravo čekanja posluži kao predmet osiguranja njihovih novčanih tražbina. No, efikasnost takvog osiguranja ovisit će o roku, odnosno o uvjetu od kojeg

ovisi sudbina prava čekanja.

Ispuni li se uvjet ili istekne rok koji je ograničavao pravo vlasništva prethodnog vlasnika, ono time *ipso iure* prestaje *ex tunc*, a ujedno se pravo čekanja potonjeg vlasnika pretvara u njegovo pravo vlasništva. Međusobni odnos prethodnog i potonjeg vlasnika prosuđuje se kao da je potonji vlasnik bio potpuni, bezuvjetni vlasnik za sve vrijeme čekanja, a da je prethodni vlasnik za to vrijeme bio samo plodouživatelj. Učinak isteka roka, odnosno ispunjenja uvjeta je apsolutan i on djeluje i prema trećima na način da gube učinak ona pravna raspolaganja sa stvari koja je prethodni vlasnik bio poduzeo, dakako *ex tunc*. To znači da treći koji su bili stekli neka prava izvodeći ih iz prava vlasništva prethodnog vlasnika (npr. založno pravo), gube ta prava ispunjenjem uvjeta, odnosno istekom roka. To se neće dogoditi pod uvjetom da nisu znali, a niti su morali znati za oročenost, odnosno uvjetovanost prednikovog prava vlasništva.

S druge strane, budući da se pravo čekanja pretvorilo u pravo vlasništva potonjeg vlasnika, sva pravna raspolaganja s pravom čekanja pretvorila su se u raspolaganja pravom vlasništva. Treći koji je u međuvremenu stekao pravo čekanja, postao je time vlasnik stvari, a trećima koji su stekli neka prava na pravu čekanja, pretvorila su se ona u prava na stvari. Sve se to događa s djelovanjem kao da je potonji vlasnik imao pravo vlasništva stvari i dok je još samo imao pravo čekanja da to bude.

3. PROMJENE OVRŠNOG ZAKONA I NJIHOV UTJECAJ NA KONCEPCIJU FIDUCIJARNOG VLASNIŠTAVA

3.1. Fiducijarni prijenos prava vlasništva prema Ovršnom zakonu iz 2003.

Odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona iz 2003. g. odstupilo se od prijašnje koncepcije Ovršnog zakona o fiducijarnom prijenosu vlasništva kao bezuvjetnom i prihvaćena je koncepcija određena Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Stoga je određeno tim zakonom da sklapanjem sporazuma kojim se radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja prenosi na predlagatelja osiguranja vlasništvo na nekoj stvari protivnika osiguranja predlagatelj osiguranja postaje prethodni, a protivnik osiguranja potonji vlasnik stvari.

Prava predlagatelja osiguranja u slučaju zakašnjenja protivnika osiguranja drugačije su regulirana izmjenama i dopunama Ovršnog zakona iz 2003. Tim je odredbama dana mogućnost predlagatelju osiguranja da zatraži od protivnika osiguranja preko javnog bilježnika da ga obavijesti, također, putem javnog bilježnika zahtijeva li da se stvar na kojoj je vlasništvo preneseno proda putem javnog bilježnika. Razlika je u odnosu na Ovršni zakon iz 1996. u tome što više nema mogućnosti da se preneseno pravo unovči putem javnog bilježnika. Daljnji postupak koji

³ Članak 34.st.2. ZOV

⁴ Članak 34.st.3.ZOV

se odnosi na određivanje najniže cijene po kojoj se stvar može prodati, imenovanje javnog bilježnika koji će obaviti prodaju stvari te način podmirenja tražbine predlagatelja osiguranja nakon prodaje na jednaki način određeni su u izmjenama i dopunama Ovršnog zakona iz 2003. kao i u Ovršnom zakonu iz 1996. Daljnja razlika ova dva zakona sastoji se u tome da nakon izmjena Ovršnog zakona u slučaju da javni bilježnik ne proda stvar u roku od tri mjeseca od dana kad ga je predlagatelj osiguranja na to ovlastio, predlagatelj stječe pravo da je proda sam, putem javne dražbe, uključujući i sudsku ili javnobilježničku. Više nije bilo mogućnosti da predlagatelj osiguranja postaje punopravni vlasnik stvari ako ne uspije njena prodaja. Novina u odnosu na Ovršni zakon iz 1996. godine bila je i u tome da ako predlagatelj osiguranja namiri svoju tražbinu bez prodaje stvari protivnika osiguranja, na temelju zakona gubi pravo prethodnog vlasništva na toj stvari i, ako se radi o nekretnini koja je upisana u zemljišnu knjigu, dužan je bez odgađanja zatražiti uknjižbu brisanja svog prava prethodnog vlasništva.

Strankama je dana i mogućnost da nakon stupanja na snagu ovoga zakona podnesu prijedlog zemljišnoknjižnom sudu da briše upis o prijenosu prava vlasništva nekretnine koji je nakon 1. siječnja 1997. u zemljišnoj knjizi proveden na temelju odredaba članka 274. stavka 5. tog Zakona i zamijeni ga upisom koji će biti u skladu s odredbama članka 34. stavka 5. Zakona o zemljišnim knjigama⁵. Budući da je prijenos vlasništva radi osiguranja tražbine koji je nastao na temelju sporazuma stranka prije stupanja na snagu ZIDOZ iz 2003. bio bezuvjetan i potpuno drugačije koncipiran prema Ovršnom zakonu iz 1996. strankama je zapravo dana mogućnost da se njihov pravni odnos drugačije materijalnoopravno tretira time što predlagatelj osiguranja postaje prethodni vlasnik, a protivnik osiguranja postaje potonji vlasnik što implicira sasvim drugačiji pravni položaj u pogledu raspolaganja nekretninom.

Naime, kod bezuvjetnog prijenosa prava vlasništva stvari radi osiguranja tražbine protivnik osiguranja nema mogućnosti raspolaganja sa stvari sve dok se ta stvar ne vrati njemu u vlasništvo. Za razliku od te koncepcije fiducijarnog osiguranja tražbine u primjeni čl. 34. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima potonji vlasnik ima pravo čekanja koje je stvarnopravnog karaktera i to pravo čekanja moglo se prenositi na treće osobe. Pravni položaj trećih osoba ovisit će o tome da li će se stvar nakon isteka roka ili ispunjenja uvjeta vratiti potonjem vlasniku no u svakom slučaju budući da se radi o uvjetnom stjecanju vlasništva predlagatelja osiguranja kao prethodnog vlasnika moguć je bio prijenos prava čekanja na treće osobe.

Značajka je ove nove koncepcije fiducijarnog prava vlasništva da se u slučaju dospjeća tražbine i u postupku njenog namirenja postupa prema odredbama

koje važe za založno pravo.⁶ S obzirom na ovakve promjene postavilo se pitanje da li uopće fiducijarni prijenos prava vlasništva postoji ili je on zapravo založno pravo.⁷

3.2. Fiducijarni prijenos prava vlasništva prema Ovršnom zakonu iz 2005.

Novela Ovršnog zakona iz 2005. omogućila je vraćanje na fiducijarno vlasništvo kakvo je bilo prije 2003. Ta je novela dala mogućnost da se osiguraju i buduće tražbine, vratila je mogućnost osiguranja i nenovčanih tražbina, a bitno je promijenjena koncepcija fiducije na način da stečeno vlasništvo nije uvjetno te ponovno predlagatelj osiguranja ima mogućnost stjecanja vlasništva predmeta osiguranja. Bitna je novina naknadni sporazum o osiguranju koji daje strankama mogućnost da se nakon sklapanja sporazuma o osiguranju prijenosom vlasništva i prijenosom prava mogu sporazumjeti da preneseno vlasništvo odnosno pravo posluže kao osiguranje i za neku drugu tražbinu predlagatelja osiguranja prema protivniku osiguranja. To će se na temelju naknadnog sporazuma i zabilježiti u zemljišnu knjigu. Osim te mogućnosti strankama je dana mogućnost da protivnik osiguranja može prenesenu nekretninu opteretiti hipotekom u korist nekog drugog vjerovnika, osim ako zabrana opterećenja od strane protivnika osiguranja nije zabilježena u zemljišnoj knjizi na temelju sporazuma iz članka 274. stavka 1. ovog zakona ili naknadnog sporazuma stranaka sastavljenog na jedan od načina predviđenih za sklapanje tog sporazuma. Odredbom članka 125. Zakona o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona iz 2005. određeno je da će se na sporazume o osiguranju prijenosom vlasništva i prijenosom prava i na postupke njihova upisa u zemljišne knjige primjenjivati odredbe Ovršnog zakona koje su bile na snazi u vrijeme sklapanja tih sporazuma. Stavkom 2. te odredbe određeno je da svaka stranka može tražiti da se uspostavi zemljišnoknjižno stanje kakvo je bilo prije stupanja na snagu Zakona o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona (NN br. 173/03) ako su nakon njegova stupanja na snagu provedeni upisi predviđeni člankom 103. toga zakona kojim se uspostavlja prethodno i potonje vlasništvo prema odredba čl.34. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

4. PREDMET OSTAVINE

⁶ Odredbom čl. 297.st.2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima određeno je da ono što je određeno za založno pravo primjenjivat će se na odgovarajući način i na prijenos vlasništva radi osiguranja, kao i na svako drugo osiguravanje namirenja tražbine stvarima ili pravima dužnika ili treće osobe, ako zakonom nije što drugo određeno.

⁷ Jedna od značajnih intervencija koja je učinjena noveliranjem Ovršnog zakona je ona koja se odnosi na izmjenu instituta fiducijarnog vlasništva. U članku Postoji li još uvijek fiducijarno vlasništvo? autor članka Hrvoje Vukić, odvjetnik iz Rijeka pokušava odgovoriti na pitanje znače li te intervencije zakonodavca zapravo ukidanje fiducijarnog vlasništva i nalazi da je to upravo tako, argumentirajući svoje stajalište različitim načinom realiziranja fiducijaarnog vlasništva prije i nakon novele Ovršnog zakona (NN. br.173/03)

U ostavinskom postupku utvrđuje se tko su ostaviteljevi nasljednici, što čini ostaviteljevu ostavinu te koja još prava glede ostavine pripadaju nasljednicima, zapisovnicima i drugim osobama. Ostavina se sastoji od svega što je bilo ostaviteljevo u trenutku njegove smrti, osim onoga što se ne može naslijediti zbog svoje pravne naravi ili po zakonu. No, nije ostavina ono što je tuđi udio u zajedničkoj imovini ili što netko u trenutku ostaviteljeve smrti stekne na posebnom pravnom temelju.

5. NASLJEĐIVANJE FIDUCIJARNO PRENESENIH NEKRETNINA

S obzirom na različite koncepcije fiducijarnog osiguranja tražbina započeto od primjene Ovršnog zakona iz 1996. te nakon Izmjena i dopuna Ovršnog zakona iz 2003. i 2005. u praksi su se pojavile dvojbe oko načina postupanja prilikom utvrđivanja ostavinske imovine kada ju čine nekretnine koje su radi osiguranja tražbine prenesene u vlasništvo predlagatelja osiguranja. S obzirom na to da Ovršni zakon osim procesno i materijalnoopravno uređuje sporazum o osiguranju, za postupanje i ocjenu da li ostavinsku imovinu čine fiducijom prenesene nekretnine bit će odlučna odredba čl. 125. Zakona o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona iz 2005. koja određuje da se na sporazume o osiguranju prijenosom vlasništva i prijenosom prava i na postupke njihova upisa u zemljišne knjige primjenjuju odredbe Ovršnog zakona koje su bile na snazi u vrijeme sklapanja tih sporazuma. Ova činjenica bitna je za utvrđenje da li te nekretnine ulaze u ostavinsku imovinu upravo zbog različitih koncepcija Ovršnog zakona tijekom njegovih izmjena posebno 2003. kada je preneseno vlasništvo stvari radi osiguranja bilo uvjetno. Karakteristika je tog uvjetnog prijenosa prava vlasništva da je potonji vlasnik imao pravo čekanja koje je stvarnopravnog i imovinskog karaktera. S obzirom na to da je to pravo čekanja takvog karaktera da je moglo biti prenošeno na treće osobe, moglo je služiti i za namirenje potraživanja trećih osoba iz vrijednosti tog prava, za zaključiti je da je to pravo čekanja kao stvarno pravo moglo biti i predmet nasljeđivanja kao ostavinska imovina ostavitelja. Nasljednici u tom slučaju imaju neizvjestan položaj u stjecanju nasljednog prava na takvoj stvari, jer njihov pravni položaj ovisi o tome da li će se ispuniti uvjet ili isteći rok za osiguranje tražbine odnosno da li će ta nekretnina biti vraćena potonjem vlasniku. No, u svakom slučaju, budući da se radi o nekretnini koja je prenesena radi osiguranja tražbine prema odredbama Ovršnog zakona iz 2003. takva nekretnina može biti predmet nasljeđivanja jer se radi o uvjetnom stjecanju prava vlasništva i pravo čekanja koje je stvarnopravnog karaktera može biti predmet nasljeđivanja. Da bi javni bilježnik koji vodi ostavinski postupak prije utvrđenja što ulazi u ostavinsku imovinu ostavitelja mogao utvrditi da li nekretnina na kojoj je preneseno vlasništvo radi osiguranja može biti predmet ostavinske imovine neće mu biti dovoljan samo

izvadak iz zemljišne knjige, jer iz njega nije vidljivo kada je zaključen sporazum o osiguranju da bi mogao utvrditi koji Ovršni zakon primijeniti u konkretnom slučaju. U tom slučaju bit će potrebno da svaka stranka ostavinskog postupka dostavi na uvid javnom bilježniku sporazum o osiguranju tražbine kako bi mogao utvrditi kada je taj sporazum zaključen i koji ovršni zakon je bio u primjeni u vrijeme zaključenja sporazuma.

Drugačija je situacija u odnosu na nekretnine koje su prenesene u vlasništvo predlagatelja osiguranja temeljem odredbi Ovršnog zakona iz 1996. i 2005. godine. Prema tim odredbama stjecanje vlasništva je bezuvjetno pa prema tome ostavitelj nije vlasnik tih nekretnina i ako u vrijeme otvaranja nasljedstva te nekretnine nisu bile vraćene u vlasništvo protivnika osiguranja odnosno ostavitelja one nisu niti predmet ostavinske imovine. Tek ako nasljednici podmire dug ostavitelja radi kojeg je preneseno vlasništvo njegove nekretnine stječu se uvjeti za vraćanje te nekretnine protivniku osiguranja te njen upis u zemljišne knjige temeljem izjave o vraćanju na ime protivnika osiguranja i tada bi tu nekretninu bilo moguće rasporediti kao naknadno pronađenu imovinu.

6. ZAKLJUČAK

S obzirom na odredbu članka 125. ZID OZ iz 2005. na prava i obveze iz sudskih i javnobilježničkih sporazuma prijenosa vlasništva sklopljenih u vremenu od 11. kolovoza 1996. do 7. studenog 2003. primjenjivat će se Ovršni zakon iz 1996., zatim od 8. studenog 2003. do stupanja na snagu Zakona o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona iz 2005.od 28. srpnja 2005. vrijedit će pravila Zakona o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona iz 2003. Na sporazume o osiguranju tražbina prijenosom vlasništva koji nisu zaključeni u obliku sudskog zapisnika ili javnobilježničkog akta primjenjivat će se odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Slijedom navedenog za prosudbu da li će u ostavinskom postupku predmet ostavine biti nekretnina na kojoj je preneseno pravo vlasništva radi osiguranja ovisi o tome radi li se o bezuvjetnom vlasništvu ili uvjetnom koje je vrijedilo za primjene Ovršnog zakona iz 2003.

Literatura

1. Stvarno pravo, Nikola Gavella, Informator1998.
2. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
3. Ovršni zakon
4. Zakon o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona
5. Zakon o nasljeđivanju
6. Osiguranje tražbina prijenosom vlasništva, mr. sc. Olga Jelčić

⁵ Pogrešno je u Izmjenama i dopunama Ovršnog zakona navedeno čl.34. stavka 5., a treba stajati čl.32.stavka 5. Zakona o zemljišnim knjigama.

Renata Pražetina, dipl.iur.
Sutkinja OpćinskoG sudA u Ivanić Gradu

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE U OVRŠNOM POSTUPKU

Zadnjom novelom Ovršnog zakona izmijenjena je odredba o utvrđivanju vrijednosti nekretnine kod ovrhe radi naplate novčane tražbine na nekretninama. U članku se analiziraju odredbe kojima se prepušta ovršnom sudu da po slobodnoj ocjeni utvrđuje vrijednost nekretnine, kao i odredbe o obligatornom održavanju ročišta sa strankama. Ukazuje se na potencijalne probleme koji se mogu javiti u sudskoj praksi zbog općenitih podataka nadležne porezne uprave o stanju na tržištu nekretnina koji podatci predstavljaju prosječnu vrijednost stambenog ili nekog drugog prostora (ovisno o vrsti nekretnine) u određenom gradu ili mjestu, a ne diferenciraju vrijednost nekretnine s obzirom na vrijeme gradnje, položaj i slično. Ocjenjuje se pozitivnim uvođenje očevidnika nekretnina pri Hrvatskoj gospodarskoj komori na koji način je javnosti omogućen pristup putem interneta podatcima o nekretninama koje se dražbiraju u ovršnim postupcima jer dražbiranjem zainteresiranih kupaca se može postići realna tržišna cijena nekretnine u ovršnom postupku, koja postignuta cijena je bitna kako zbog zaštite interesa ovrhovoditelja, tako i zaštite interesa ovršenika.

1. UVOD

Zadnja novela Ovršnog zakona iz 2005.¹ godine je u potpunosti promijenila odredbu članka 87. koja nosi naslov *“Način utvrđivanja vrijednosti nekretnine”*. Ista odredba se nalazi u dijelu pod naslovom *Ovrha na nekretninama*, u glavi devetoj OZ-a. Uspoređujući iste odredbe s odredbama Zakona o izmjenama o dopunama Ovršnog zakona (Narodne novine, broj 173/03: u daljnjem tekstu Novela OZ/03) na prvi pogled se uočavaju mnogobrojne izmjene, te ćemo u nastavku analizirati odredbe noveliranog čl. 87. Novele OZ-a iz 2005. u kontekstu ostalih promjena ovrhe na nekretninama, dovodeći ih u vezu s općim duhom Novele OZ/05.

2. POSTUPAK KOJI PRETHODI UTVRĐIVANJU VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Po zaprimanju ovršnog prijedloga radi ovrhe na

¹ Ovršni zakon (u daljnjem tekstu : OZ) , Narodne novine, br. 57/96., 29/99., 2/00.- odluka USRH, 173/03, 194/03 - Ispravak Zakona o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona, 151/04 i 88/05. Prije je isto područje regulirao Zakon o izvršnom postupku (ZIP), Narodne novine, br. 53/91, 91/92 i 57/96.

nekretninama² ispitat će se da li prijedlog sadržava sve sastojke predviđene člankom čl. 35. OZ-a, iste za sve ovršne prijedloge neovisno o sredstvu kojim, odnosno predmetu na kojem će se ovrha provoditi. Tako prijedlog za ovrhu mora sadržavati:

-zahtjev za ovrhu s naznačenom ovršnom³ ili vjerodostojnom ispravom⁴ na temelju koje se traži ovrha,

- ime ovrhovoditelja i ovršenika⁵;

- tražbinu čije se ostvarenje traži i

- sredstvo kojim ovrhu treba provesti i (po potrebi) predmet u odnosu na koji ga treba provesti.

U istom članku je predviđena jedna bitna izmjena prijedloga za ovrhu u odnosu na Novelu OZ-a iz 2003., pa tako prijedlog treba sadržavati i druge propisane podatke potrebne za provedbu ovrhe. Dovodeći istu odredbu u vezu s odredbom čl. 77. OZ-a koji nosi naziv “Dokaz o vlasništvu i pravu građenja” može se zaključiti da se prijedlogu treba priložiti i izvadak iz zemljišne knjige kao dokaz o tome da je nekretnina upisana kao vlasništvo ovršenika. Pitanje je da li će sud moći, u slučaju da ovrhovoditelj ne postupi u skladu s čl. 77.OZ-a, odbaciti rješenjem prijedlog za ovrhu prema čl. 35. st.3 OZ-a. Iz sudske prakse Visokog Trgovačkog suda proizlazi da je uz prijedlog za ovrhu na nekretnini ovrhovoditelj dužan podnijeti sudu i izvadak iz zemljišne knjige u obliku javne isprave da bi sud mogao ispitati je li nekretnina, koja je predmet ovrhe, upisana u zemljišne knjige kao vlasništvo ovršenika ⁶. Iz navedenog proizlazi da u tom slučaju nisu ispunjeni uvjeti za odbačaj ovršnog prijedloga jer se ista odredba odnosi samo na sastojke prijedloga za ovrhu, a ne i isprave koje prijedlogu treba priložiti. Drugačiju situaciju bi predstavljalo nenavođenje katastarske čestice, zemljišnoknjižnog uloška i katastarske općine koju je nekretnina upisana u ovršnom prijedlogu.

² Pojam nekretnine je određen Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine, br. 91/96, 68/98, 137/99 - Odluka USRH, 22/00 - Odluka USRH, 73/00 i 114/01); stupio na snagu 01. siječnja 1997. godine.

³ Ovršne isprave su definirane člankom 21.OZ-a.

⁴ Vjerodostojne isprave su definirane člankom 28.OZ-a.

⁵ U članku 2. OZ-a su objašnjeni među ostalim, pojmovi ovršenik i ovrhovoditelj.

⁶ Odluka Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske (VTS RH), Pž-7405/04 od 19. rujna 2005., citirano prema Informatoru, broj 5511-5513 od 30. prosinca 2006.

Ako se radi o ovrsi na temelju vjerodostojne isprave prijedlog, povrh prethodno navedenog, mora sadržavati i zahtjev da sud naloži ovršeniku da u roku od osam dana, a u mjeničnim i čekovnim sporovima u roku od tri dana od dana dostave rješenja, namiri tražbinu zajedno s odmjerenim troškovima.

Tijekom istog ispitivanja sud mora u smislu čl. 74.OZ-a utvrditi svoju nadležnost jer je mjesno nadležan za odlučivanje o prijedlogu za ovrhu na nekretnini i njenu provedbu sud na čijem se području nekretnina nalazi. Radi se o isključivoj nadležnosti temeljem čl. 33.b OZ-a. U slučaju propusta ovršnog suca, njegovu grešku bi zasigurno uočio zemljišnoknjižni sudac jer se u smislu čl. 75. OZ-a ovrha na nekretnini provodi zabilježbom ovrhe u zemljišnoj knjizi, a zatim utvrđenjem vrijednosti nekretnine, prodajom nekretnine i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom. Naime, po službenoj dužnosti sud će nakon donošenja rješenja o ovrsi zatražiti opis zabilježbe ovrhe u zemljišnoj knjizi prema odredbi čl. 79. st.1. OZ-a koja zabilježba se provodi prema čl. 70-89. Zakona o zemljišnim knjigama⁷. Zabilježba ovrhe osigurava ovrhovoditelja da svoju tražbinu namiri iz nekretnine i u slučaju da ovršenik prestane biti vlasnik nekretnine jer će se ovršni postupak nastaviti protiv novoga vlasnika kao ovršenika. Također, radnje ovršenika nakon zabilježbe ovrhe ne mogu rezultirati promjenom prava vlasništva niti kojeg drugog stvarnog prava. Primjer iz sudske prakse pokazuje da je prvostupanjski sud pogrešno postupio donoseći posebno rješenje kojim se nalaže opis zabilježbe ovrhe nakon pravomoćnosti rješenja o ovrsi kojim je određena ovrha na nekretninama ovršenika radi naplate novčane tražbine ovrhovoditelja. U istom rješenju je također navedeno da će se ovrha provesti i zabilježbom ovrhe u zemljišnoj knjizi te je naložen opis zabilježbe ovrhe. Temeljem odredbe čl. 79. st. 1. OZ-a sud će po službenoj dužnosti zatražiti da se u zemljišnoj knjizi upiše zabilježba ovrhe o čemu neće donositi posebno rješenje.⁸ Također, pravomoćnost rješenja o ovrsi nije pretpostavka za zabilježbu ovrhe u zemljišnim knjigama.

Čl. 80. OZ-a je regulirano *Pristupanje ovrsi*. Svi ovršni postupci koji se vode na istoj nekretnini moraju se spojiti. U praksi će se izvršiti uvid u zemljišnoknjižni izvadak nekretnine na kojoj se provodi ovrha te će sudac, ako utvrdi da su već u tijeku neki ovršni postupci na istoj nekretnini zaključkom⁹ spojiti svoj predmet na najstariji ovršni spis (spis koji nosi najstariji poslovni broj). Na opisani način će ovrhovoditelj, za čiju je tražbinu kasnije određena ovrha na istoj nekretnini, stupiti u već pokrenuti ovršni postupak jer se pokrenutom ovršnom postupku

⁷ Zakon o zemljišnim knjigama, Narodne novine, br. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01 i 100/04.

⁸ Vidi: Marko Babić, Novi ovršni zakon, Vizura, ZAGREB, 2005., str. 85 - 86. (autor ne citira izvor).

⁹ Zaključkom se među ostalim odlučuje o upravljanju postupkom i drugim pitanjima kad je to izrijekom predviđeno OZ-om (čl.10. st. 4. OZ-a) te protiv njega nije dopušten pravni lijek (čl.11. st.5.OZ-a).

može pristupiti do pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine kupcu. U tom smislu je donesena odluka Visokog Trgovačkog suda nakon što je Trgovački sud u Z. rješenjem odredio pristupanje ovrsi u ovršnom predmetu drugo i trećeovrhovoditelja pozivom na odredbu čl. 80. Ovršnog zakona. Protiv istog rješenja ulaže žalbu ovrhovoditelj koja žalba nije osnovana prema odluci drugostupanjskog suda. Naime, prema odredbi čl. 80. Ovršnog zakona (NN broj 57/96 i 29/99) proizlazi da nakon upisa zabilježbe ovrhe se ne može za namirenje druge tražbine istog ili drugog ovrhovoditelja na toj nekretnini provesti poseban ovršni postupak, tako da ovrhovoditelj za čiju je tražbinu kasnije određena ovrha na istoj nekretnini stupa u već pokrenuti ovršni postupak, a pokrenutom ovršnom postupku može se pristupiti do pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine kupcu. U skladu sa citiranim propisima Ovršnog zakona prijedlog drugo i trećeovrhovoditelja je osnovan, a odluka prvostupanjskog suda je pravilna i na zakonu osnovana prema odluci drugostupanjskog suda.¹⁰ U slijedećem primjeru iz sudske prakse prvostupanjskim rješenjem ovršni sud dozvoljava hipotekarnom vjerovniku pristupanje ovrsi na nekretninama temeljem ovršnog javnobilježničkog akta protiv kojeg rješenja žalbu u zakonskom roku ulažu ovršenici bez navođenja posebnih žalbenih razloga. Prema odluci drugostupanjskog rješenja žalba je osnovana. Prvostupanjski sud pobijano rješenje donosi pozivom na odredbu čl. 80. Ovršnog zakona prema kojem se nakon upisa zabilježbe ovrhe ne može se za namirenje druge tražbine istog ili drugog ovrhovoditelja na istoj nekretnini provesti poseban ovršni postupak već ovrhovoditelj za čiju tražbinu je kasnije određena ovrha na istoj nekretnini stupa u već pokrenuti ovršni postupak. U konkretnom slučaju u odnosu na hipotekarnog vjerovnika nije određena kasnije ovrha na nekretninama ovršenika već isti kao osnova stupanja u već započeti ovršni postupak navode javnobilježničku ispravu. Ista isprava predstavlja ovršnu ispravu temeljem koje može biti određena ovrha protiv ovršenika, ali podnositelji prijedloga niti ne tvrde da je za njihovu tražbinu određena ovrha. Iz tog razloga ne postoje uvjeti da hipotekarni vjerovnik stupi u već pokrenuti ovršni postupak temeljem odredbe čl. 80. st. 1. OZ-a. Prvostupanjski sud pogrešno primjenjuje materijalno pravo prihvaćajući prijedlog hipotekarnog vjerovnika za pristupanje ovrsi zbog čega je drugostupanjski sud preinačio pobijano rješenje i odbio prijedlog za pristupanje ovrsi.¹¹

3. NAČIN UTVRĐIVANJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Članci 87. i 88. OZ-a nose naslov *Način utvrđivanja vrijednosti*. Čl. 87. je izmjenama i dopunama Ovršnoga zakona iz 2005. u potpunosti promijenjen.

¹⁰ VTS RH, Pž-1693/00 od 4. srpnja 2000, www.vts.rh

¹¹ Odluka Županijskog suda u Koprivnici, Gž. 111/03-2.

Iz obrazloženja prijedloga zakona¹² proizlazi da se izmjenom željelo ubrzati i učiniti efikasnijim postupak utvrđivanja vrijednosti nekretnine u cilju ekonomičnijeg i bržeg provođenja cjelokupnog ovršnog postupka. Autori prijedloga izmjena smatraju da se predloženim postupkom bitno pojednostavljuje postupak koji se često otegnuo duže od godinu dana zbog zahtjevnosti izrade elaborata vještaka o procjeni nekretnine. U praksi su se javljale primjedbe na procjene građevinskih vještaka jer da su isti davali procjenu građevinske, a ne tržišne vrijednosti nekretnine koje se uvelike razlikuju, pri čemu je isti postupak trajao mjesecima¹³. Još za vrijeme primjene Zakona o izvršnom postupku procjena nekretnine radi prodaje na dražbi (čl. 153.ZIP-a) vršila se prema tržišnim, a ne građevinskim cijenama¹⁴. Također, razlikuje se vrijednost nekretnina ovisno o činjenici što na njoj ostaju neka prava i poslije prodaje (npr. stvarne služnosti, stvarni tereti i pravo građenja na nekretnini, osobne služnosti) koje su u zemljišnoj knjizi upisane prije prava radi ovrhovoditelja.¹⁵

Zakonodavac također smatra da je krajnji kriterij za utvrđivanje vrijednosti nekretnine tržište (dražba) te da se prodajna cijena može smanjivati do jedne trećine pri drugoj prodaji, zbog čega su eventualne nepreciznosti u utvrđivanju vrijednosti nekretnine praktično irelevantne. Iz toga proizlazi da je pri utvrđivanju početne prodajne cijene dovoljno prethodno aproksimativno odrediti vrijednost nekretnine čiju pravu vrijednost će ionako potvrditi tržište.¹⁶

Stavkom 1. čl. 87. Ovršnog zakona uvedena je prva novina pri utvrđivanju vrijednosti nekretnine. Sud će obvezatno održati ročište kako bi omogućio strankama da se izjasne o vrijednosti i prilože odgovarajuće pisane dokaze. Novela OZ/03 je propisivala fakultativno održavanje ročišta, prema procjeni suca. Podatke o stanju na tržištu nekretnina sud može zatražiti i od porezne uprave, ako ocijeni da je to potrebno. Važećim odredbama do stupanja na snagu Novele OZ/05 je također bila predviđena mogućnost da se vrijednost utvrdi prema podacima porezne uprave. U sudskoj praksi, u periodu važenja Novele OZ/03, ovrhovoditelj je stavljao prijedlog o načinu procjene vrijednosti nekretnine - temeljem procjene vještaka ili prema utvrđenoj vrijednosti od strane nadležnog tijela porezne uprave. Nakon održanog ročišta te očitovanja stranaka i nakon što sud izvrši uvid u dokaze koje stranke prilože, odnosno prema podacima porezne uprave sud će po slobodnoj ocjeni zaključkom utvrditi vrijednost nekretnine. Kao dokazi

¹² Vidi opširnije: Obrazloženje pojedinih odredaba Prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona u : Ovrha i stečaj, Inžinjerski biro, Zagreb, 2004, str. 438.

¹³ Vidi opširnije: Stuhne, Zinajda, Ovršni zakon s komentarom, str. 184.

¹⁴ Citirano prema: Crnić, Ivica: Izvršni postupak u praksi, Informator, Zagreb, 1994.,str. 136, OS Split, Gž-1028/82, od 29.IV. 1982.

¹⁵ Vidi opširnije: Dika, Mihajlo: Novo ovršno pravo-neki temeljni instituti, u Novo ovršno i stečajno pravo, Organizator, Zagreb. 1996; str. 49.

¹⁶ Vidi opširnije: Dika, Mihajlo: Novela Ovršnog zakona iz 2005. – opći pregled, u: Novela Ovršnog zakona iz 2005, Narodne novine, Zagreb, 2005; str. 56.

se mogu javiti različite isprave i to primjerice ugovori o kupoprodaji za nekretnine na određenom području, podaci s burze nekretnina, podaci agencije za promet nekretnina na određenom području. Postavlja se pitanje o kakvoj slobodnoj ocjeni se ovdje radi. Može se raditi samo o slobodnoj ocjeni iz članka 223. Zakona o parničnom postupku¹⁷ s obzirom na odredbu čl.19. st.1. OZ-a o primjeni odredaba drugih zakona.¹⁸ Tako je sud dužan odlučiti prema slobodnoj ocjeni, a prema odredbi citiranog čl. ZPP-a, ako utvrdi da stranci pripada pravo na naknadu štete, na novčanu svotu ili na zamjenjive stvari ako se visina svote odnosno količina stvari ne može utvrditi ili bi se mogla utvrditi samo s nerazmjernim teškoćama¹⁹. Analizirajući istu odredbu i ovlasti suca čini se vrlo jednostavno izvršiti procjenu nekretnine koja je predmet ovrhe prema slobodnoj ocjeni dokaza. S obzirom na dosadašnju sudsku praksu, sud ima utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine.²⁰ I inače ovršni sud prema načelu slobodne ocjene dokaza utvrđuje činjenice koje se odnose na materijalnu provedbu ovrhe²¹, što je pojednostavljeno u odnosu na parnični postupak, zbog načela ekonomičnosti u ovršnom postupku. Međutim, pitanje je kako procijeniti vrijednost ako su stranke neaktivne - izostanu s ročišta ili uopće ne prilože nikakve dokaze o vrijednosti nekretnine. U takvoj situaciji bi trebala pomoći porezna uprava sa podacima o stanju na tržištu nekretnina. Porezna uprava više ne obavlja procjenu vrijednosti nekretnine nakon izvršenog pregleda nekretnine kao u razdoblju do stupanja na snagu Novele OZ705, već sudu dostavlja podatke o stanju cijena na tržištu nekretnina općenito. Novelom OZ/05 nije više propisano da će Porezna uprava temeljem zahtjeva suda utvrđivati tržišnu vrijednost, već samo da će na zahtjev suda dostaviti podatke o stanju na tržištu nekretnina temeljem podataka koje dobiva procjenom nekretnina radi naplate poreza na promet nekretnina. Pri tome koriste statističke podatke iz Informacijskog sustava Porezne uprave u kojim podacima su iskazane prosječne cijene poljoprivrednog zemljišta, građevinskog zemljišta, stambenog i poslovnog prostora. Pitanje je koliko može biti realna prosječna cijena stambenog prostora unutar jednog grada npr. s obzirom na dio grada gdje se nekretnina nalazi, starost nekretnine, eventualno renoviranje i slično. Slijedom navedenog se može zaključiti da će sud biti u velikim dilemama ako stranke ostaju pasivne i ne dostave nikakve dokaze o vrijednosti nekretnine jer podatci Porezne uprave o

¹⁷ Zakon o parničnom postupku (Narodne novine br.: 53/91, 91/92, 112/99, 88/01 i 117/03; u nastavku teksta : ZPP).

¹⁸ Tako će se u ovršnom postupku i postupku osiguranja na odgovarajući način primijeniti odredbe ZPP-a ako Ovršnim ili drugim zakonom nije drukčije određeno.

¹⁹ O slobodnoj ocjeni dokaza vidi opširnije: Triva, Siniša; Dika, Mihajlo: Građansko parnično procesno pravo, VII. izd., Narodne novine, Zagreb, 2004., str. 170-171.

²⁰ U tom smislu i Dika M.,: Ovrha radi naplate novčane tražbine na nekretnini; u Nekretnine kao objekti imovinskih prava, str.194, Narodne novine. Zagreb, svibanj 2006.

²¹ Npr. odlučivanje o odgodi ovrhe temeljem prijedloga ovršenika, odlučivanje o privremenim mjerama.

prosječnoj cijeni kvadrata stambenog ili nekog drugog prostora (ovisno o kakvoj nekretnini se radi) su vrlo općeniti. Činjenica što vještačenje nije obvezno radi utvrđivanja vrijednosti ne znači da sud vještačenje ne može odrediti. Međutim, ako neka od stranka ne predloži vještačenje isto se neće moći provesti zbog nepredujmljivanja troškova vještačenja.

Točno je da se ovakvom izmjenom zakona dobilo na brzini provođenja ovršnog postupka i njegovoj efikasnosti, ali potencijalno na štetu načela zaštite ovršenika ako njegova nekretnina bude procijenjena u nerealno niskoj vrijednosti, odnosno načela zaštite ovrhovoditelja koji može doći u situaciju da se ne može namiriti iz kupovine zbog premale utvrđene vrijednosti nekretnine.

Pozitivno je međutim, što će javnost, odnosno zainteresirani pojedinci biti u poziciji da nastupaju kao kupci, s obzirom na ustroj očevidnika nekretnina temeljem odredbe čl. 164.a Novele OZ/05, i na taj način interveniraju u određenu vrijednost nekretnine na način da dražbiraju i tako povećavaju vrijednost nekretnine. Dosad važećim odredbama OZ-a je javnosti također bilo omogućeno informiranje o nekretninama koje se prodaju, ali ne u tolikom opsegu. Naime, temeljem čl. 90. st. 3. OZ-a je određeno da će se zaključak o prodaji objaviti na sudskoj oglasnoj ploči i na drugi uobičajeni način, a što je u praksi predstavljalo objavljivanje na oglasnoj ploči grada i porezne uprave nadležne prema mjestu gdje se nekretnina nalazi. Ponekad možemo uočiti i zaključak o prodaji objavljen u nekim novinama, a što se obično odnosi na nekretnine velike vrijednosti, što je predviđeno odredbom čl. 90. st. 4. OZ-a²². Analizom navedenih odredaba zaključuje se da je opisanim načinom objavljivanja prodaje nekretnina jedan manji krug ljudi bio upoznat s činjenicom o prodaji nekretnine do stupanja na snagu Novele OZ-a 2005. godine. U praksi se rijetko događa da netko pregledava ionako zatrane oglasne ploče sudova, grada ili porezne uprave. Zaključci o prodaji nekretnina u dnevnim listovima odnosno drugim sredstvima priopćavanja nisu česti zbog velikih troškova objave. Objavom podataka o dražbovanim nekretninama na internetu ta dostupnost se značajno povećava. Čl.146. a st.1. OZ-a je predviđeno da će Hrvatska gospodarska komora voditi očevidnik nekretnina i pokretnina koje se prodaju u ovršnom postupku s tim da je propisano ograničenje za pokretnine prema vrijednosti koja mora biti veća od 50.000,00 kuna. Nadalje je određeno koje podatke sadrži očevidnik o nekretninama:

1. podatke o strankama;
2. katastarskoj čestici i katastarskoj općini;
3. površini i adresi nekretnine;
4. što u naravi predstavlja nekretnina;
5. veličine pojedinih dijelova nekretnine;

²² Zaključak o prodaji se može na prijedlog stranke objaviti u sredstvima javnog priopćavanja ako stranke predujmi potrebna sredstva.

6. procijenjenu vrijednost;
7. druge uvjeti prodaje i
8. ročište za dražbu.

Također se u očevidniku mora naznačiti gdje, kada i kako se nekretnina može razgledati pri čemu se radi o javnom očevidniku čija dostupnost mora biti osigurana preko interneta. Na internet stranici Hrvatske gospodarske komore www.hgkreg.hgk.hr/Ovrha/ se jednostavnim pretraživanjem pronalazi očevidnik nekretnina. Tako je na dan 15. ožujka 2007. ukupno uneseno 1250 predmeta od čega je 264 aktivnih nekretnina i to temeljem ovršnog postupka 235 nekretnina, a temeljem stečajnog postupka²³ 29 nekretnina. Kod pretraživanja nekretnina može se utvrditi kada je određena dražba za koju nekretninu. Povrh toga postoji detaljni pregled svakog ovršnog predmeta s naznakom suda koji vodi ovršni postupak, broja predmeta, katastarske općine, zemljišnoknjižnog uložka odnosno poduloška, katastarske čestice, naznaka o kojoj nekretnini se radi sa površinom, vrijednošću, što ona predstavlja u naravi, adresa nekretnine, kada je ročište za predmet i datum dražbe te uvjete prodaje²⁴, iznos jamčevine i datum donošenja odluke o prodaji.

Dostavu podataka o nekretninama i njihov upis od strane HGK regulira idući članak - 146.b OZ-a. Ovršni sud će obligatorno dostaviti podatke Hrvatskoj gospodarskoj komori o nekretnini koja se prodaje. Zakonodavac koristi termin *bez odgode* za određivanje vremena u kojem sud mora postupiti na opisani način. Međutim, nije jasno bez odgode u odnosu na koju radnju sud ima dostaviti podatke HGK-u: da li odmah po donošenju rješenja o ovrsi na nekretnini ili nakon zakazivanja prve dražbe. Iz čl. 146.a st. 2. proizlazi da pored ostalih podataka, sud mora dostaviti podatke o uvjetima prodaje nekretnine i ročištu za dražbu što znači da ovršni sud mora odmah po zakazivanju dražbe obavijestiti HGK o vođenju ovršnog postupka na nekretnini, odnosno istovremeno s otpremom zaključka o prodaji. Nadalje, Hrvatska gospodarska komora dužna je dostavljene podatke upisati u očevidnik bez odgode.

Čl. 87. st. 3. OZ-a je propisano da će se kao vrijednost nekretnine uzeti vrijednost nekretnine naznačena u sudskom ili izvansudskom sporazumu temeljem kojeg je stečeno založno ili neko drugo odgovarajuće pravo na nekretnini radi osiguranja tražbine čije se namirenje traži. Izuzetak od navedene odredbe je sporazum stranaka najkasnije do donošenja zaključka o prodaji. Zaključkom o prodaji u smislu čl. 90. st. 1. OZ-a se utvrđuje vrijednost nekretnine, način, uvjeti prodaje kao i vrijeme i mjesto prodaje ako se radi o prodaji dražbom.

Slijedećim stavkom čl. 87. OZ-a stavljena je izvan

²³ Donošenjem i objavom Zakona o izmjenama i dopunama stečajnog zakona (Narodne novine br. 82/06), Hrvatska gospodarska komora je postala zakonski obvezna da na svojim stranicama objavi Očevidnik nekretnina i pokretnina koje se prodaju u stečajnom postupku.

²⁴ Npr. nekretnina se ne može prodati za cijenu nižu od 2/3 procijenjene vrijednosti na prvom ročištu za dražbu.

snage odredba prethodnog stavka u određenim situacijama. Tako neće biti utvrđena vrijednost nekretnine prema sudskom ili izvansudskom sporazumu temeljem kojeg je stečeno založno ili drugo odgovarajuće pravo na nekretnini, odnosno sporazumu stranaka ako postoje založni vjerovnici, ovlaštenici prava na namirenje ili osobnih služnosti upisanih u zemljišnoj knjizi koji prestaju prodajom nekretnine, a oni se u ovrsi na nekretnini namiruju prije ovrhovoditelja²⁵ koji je zatražio ovrhu.

Sudski sporazum regulira odredba čl. 263. st.1. OZ-a prema kojem će se u zapisniku sastavljenom na ročištu temeljem prijedloga jedne ili obiju stranaka utvrditi sporazum stranaka o postojanju tražbine predlagatelja osiguranja i vrijeme njena dospijeca i njihovu suglasnost da se radnjama osiguranja ovisno o predmetu osiguranja osigura novčana tražbina zasnivanjem založnoga prava. U tom sporazumu stranke mogu utvrditi i vrijednost predmeta osiguranja koja će u ovršnom postupku biti osnova za utvrđivanje vrijednosti predmeta osiguranja radi njegova unovčenja. Izvansudski sporazum nastaje zasnivanjem založnoga prava na temelju javnobilježničke isprave koji postupak je reguliran čl. 269. OZ-a. Tako se izjednačava sporazum vjerovnika i dužnika, ako su sadržajno isti, sa sporazumom stranaka iz čl. 263. st.1- OZ-a ako je sklopljen u obliku javnobilježničkog akta ili solemnizirane privatne isprave i sadrži izjavu dužnika da je suglasan da se radi osiguranja određene novčane tražbine vjerovnika na nekom njegovom predmetu može zasnovati založno pravo radnjama iz čl. 262. točke 2.do 12. OZ-a.

U opisanom slučaju, navedeni ovlaštenici na nekretnini se mogu sporazumjeti prema odredbi čl. 87. st. 3. OZ-a. Iz navedenog proizlazi da i u slučaju postojanja sporazuma stranaka temeljem kojeg je stečeno založno pravo odnosno neko drugo pravo sud utvrđuje slobodnom ocjenom vrijednost nekretnine ako postoje ili:

- dogovor stranaka da se vrijednost iz sporazuma neće uzeti mjerodavnom;
- založni vjerovnici, ovlaštenici prava na namirenje ili osobnih služnosti upisani u zemljišnu knjigu koji prestaju prodajom nekretnine a koji se namiruju prije ovrhovoditelja temeljem čijeg prijedloga se ovrha provodi.

Nakon analize predmetnih odredaba OZ-a vidi se razložnost održavanja ročišta koje prethodi utvrđivanju vrijednosti nekretnine jer je svrsishodno na isto,

²⁵ U smislu čl. 107. st. 3. OZ-a vjerovnici se namiruju po redu stjecanja založnoga prava i prava na namirenje ovrhovoditelja koji su predložili ovrhu odnosno po redu upisa u zemljišnu knjigu osobnih služnosti. Radi se o načelu vremenskog prioriteta vezano za redosljed namirenja više ovrhovoditelja temeljem odredbe čl. 73. OZ-a. Ako je prednosni red bio ustupljen, tada se namiruju po time uspostavljenom prednosnom redu. Prije namirenja navedenih tražbina namiruju se troškovi ovršnog postupka koji se odnose na sudske pristojbe i plaćene predumove za provedbu ovršnih radnji te porezi i druge pristojbe dospjele za posljednju godinu koje terete prodanu nekretninu. Radi se o namirenju prema načelu tzv. *realnom prioriteta*.

osim stranaka, pozvati i osobe iz čl. 87. st.4.OZ-a radi postizanja sporazuma oko vrijednosti nekretnine.

Vrijednost nekretnine utvrđena zaključkom suda je konačna²⁶. Takvu mogućnost ne daje više čl. 87. OZ-a kao što je bilo do stupanja na snagu Novele iz 2005.²⁷ Iz sudske prakse prije Novele OZ/05 proizlazi da nije u pravu ovršenik tvrdeći u žalbi da prvostupanjski sud pogrešno tumači odredbu st.87. čl. 7. Ovršnog zakona kojom je propisano da se u slučaju iz st.6. tog čl. može iznova utvrđivati vrijednost nekretnine ukoliko ovršenik stavi takav prijedlog u roku za žalbu protiv rješenja o ovrsi. Ovršenik mora predlagati ponovno utvrđivanje vrijednosti nekretnine samo u roku u kojem je mogao izjavljivati žalbu protiv rješenja o ovrsi, a on je to i mogao obzirom da je znao da je u konkretnom slučaju ovrha određena na temelju solemnizirane javnobilježničke isprave, tj. ugovora o zasnivanju založnog prava kojim je utvrđena i vrijednost nekretnine na kojoj je zasnovano založno pravo u smislu odredba čl. 263. st. 1. Ovršnog zakona. Isto predviđa o odredba čl. 87. st. 6. Ovršnog zakona.²⁸ Čl. 90. st. 2. OZ-a predviđa mogućnost da vrijednost nekretnine konačno bude utvrđena na ročištu za prodaju. Navedena odredba je u očitijoj suprotnosti s intencijom Novele OZ/05 u cilju postizanja efikasnosti i brzine kod provođenja ovrhe na nekretnini. Radi se o očitom previdu zakonodavca jer kada je brisana odredba čl. 87. st. 5. Novele OZ/03 trebalo je brisati i odredbu čl. 90. st. 2. iste izmjene Ovršnog zakona. Ako se neka od stranaka ipak pozove na spornu odredbu sud će morati po njoj postupiti.

4. ZAKLJUČAK O UTVRĐIVANJU VRIJEDNOSTI

Čl. 88. OZ-a predviđa da se vrijednost nekretnine utvrđuje zaključkom o prodaji iz čega proizlazi da protiv istog pravni lijek nije predviđen. Od stupanja na snagu Ovršnog zakona 1996. nije se nijednom izmjenom mijenjala odredba o odluci kojom se utvrđuje vrijednost nekretnine. U vrijeme važenja ZIP-a vrijednost nekretnine se utvrđivala rješenjem protiv kojeg su žalbu mogli izjaviti dužnik i svaka osoba s pravom namirenja iz prodajne cijene nekretnine što je omogućavalo mogućnost zlouporaba i prolongiralo ovršni postupak²⁹. Uočava se da zaključak o utvrđivanju vrijednosti različito reguliraju čl. 87. st. 1. i čl. 88. OZ-a. Iz čl. 87. st. 1. OZ-a proizlazi da bi sud

²⁶ Isto tako Stuhne, Zinajda u: Ovršni zakon s komentarom, str.185., Dika M, Ovrha radi naplate novčane tražbine na nekretnini; u Nekretnine kao objekti imovinskih prava, str.196, Sessa, Đ., Ovrha na nekretnini; u Novela Ovršnog zakona iz 2005., Narodne novine, Zagreb, rujan 2005. str. 160.

²⁷ Prema odredbi čl. 87. st. 5. Novele OZ/05 sud je mogao na prijedlog stranke koji je podnesen najkasnije 8 dana prije ročišta za prodaju, na ročištu za prodaju zaključkom ponovno utvrditi vrijednost nekretnine ako stranka učini vjerojatnim da se ta vrijednost izmijenila za više od jedne trećine od dana prethodnog utvrđivanja vrijednosti do dana podnošenja prijedloga.

²⁸ Odluka Županijskog suda u Bjelovaru br. GŽ-2106/00 od 03.11.2000. g.; citirano prema Gračan, T. *Ovršni zakon u praktičnoj primjeni*, Faber & Zgombić Plus, Zagreb, 2004, str.76.

²⁹ Vidi opširnije Crnić, I., Ovrha na nekretnini, str. 49., u *Novo ovršno i stečajno pravo*, zbornik radova, Organizator, Zagreb, 1996.

posebnim zaključkom odredio vrijednost nekretnine, a čl. 88. OZ-a zaključkom o prodaji u jednoj od točaka. Nakon provedbe postupka za utvrđivanje vrijednosti nekretnine sud će zaključkom o prodaji nekretnine utvrditi vrijednost nekretnine i odrediti način i uvjete prodaje, vrijeme i mjesto prodaje ako se prodaja obavlja dražbom temeljem čl. 90. st.1. OZ-a, a uvjeti prodaje, prema čl. 93. st. 1. OZ-a, sadrže među ostalim, poblži opis nekretnine s pripadcima, naznaku prava koja ne prestaju prodajom, naznaku je li nekretnina slobodna od osoba i stvari odnosno stanuje li ovršenik s članovima svoje obitelji u nekretnini ili je ona dana u najam ili zakup, vrijednost nekretnine utvrđenu zaključkom o prodaji, cijenu po kojoj se nekretnina može prodati i tko je dužan platiti poreze i pristojbe u svezi s prodajom, rok u kojem je kupac dužan položiti kupovninu, način prodaje, iznos osiguranja, rok u kojem mora biti dano, kod koga i kako mora biti dano te posebne uvjete koje kupac mora ispunjavati da bi mogao steći nekretninu. Većina autora³⁰ smatra da će se vrijednost nekretnine utvrditi zaključkom o prodaji bez prethodnog donošenja nekog posebnog zaključka samo o utvrđivanju vrijednosti nekretnine što bi proizlazilo iz čl. 87. st. 1. OZ-a kojem stavu se moramo prikloniti. Protiv zaključka pravni lijek ionako nije dopušten, te se u ovoj fazi postupka može odluka iz zaključka pobijati tek žalbom protiv rješenja o dosudi³¹. Stoga je nepotrebno donositi u ovoj fazi ovršnog postupka dva zaključka, već zaključkom o prodaji utvrditi i vrijednost nekretnine. Bespotrebno je dodatnom izradom i otpremom odluke optereti ovršni sud i time produži postupak, što je uostalom i u suprotnosti s općim duhom i ciljem Ovršnog zakona te intencijom zakonodavca.

Odredba o prigovoru nedostatka pokrića iz čl. 89. OZ-a nije promijenjena zadnjom izmjenom Ovršnog zakona. Ovlaštene su predložiti obustavu ovrhe osobe koje po redu prvenstva na namirenje iz prodajne cijene nekretnine dolaze ispred ovrhovoditelja. Obustava se može predložiti ako utvrđena vrijednost nekretnine ne pokriva niti djelomice iznos tražbine ovrhovoditelja. Radi se o nedostatku pravnog interesa ovrhovoditelja za daljnje vođenje ovršnog postupka. Zakonski rok za stavljanje takvog prijedloga je osam dana od dana dostave zaključka o prodaji. Sud ne donosi rješenje o obustavi temeljem takvog prijedloga *ex offo* već će cijenity okolnosti konkretnog slučaja i visinu iznosa u dijelu u kojem bi ovrhovoditelj koji je predložio ovrhu bio namiren. Bitna je odredba da u takvom slučaju obustave ovrhe troškove postupka snosi ovrhovoditelj koji je pokrenuo ovrhu. Ako se okolnosti koje su dovele do obustave ovrhe naknadno promijenjene odredba čl. 36. st. 3. OZ-a omogućava ovrhovoditelju ponovno pokretanje ovršnog postupka.

5. ZAKLJUČNA RAZMATRANJA

³⁰ Dika M, Ovrha radi naplate novčane tražbine na nekretnini; u *Nekretnine kao objekti imovinskih prava*, str.196. i Stuhne Z. u *Ovršni zakon s komentarom*, str.185.

³¹ Prema čl. 99.a st. 1. OZ-a stranke imaju pravo na žalbu protiv rješenja o dosudi.

Cilj ovršnog postupka, kao činitelja društvene discipline, je prisilno ostvarenje tražbine ovrhovoditelja temeljem ovršnih odnosno vjerodostojnih isprava. Predstavlja sastavni dio sudskih postupaka i u tom smislu je potrebno postupati na način da se sudske odluke donose i provode u razumnom roku. U području ovršnog prava u Republike Hrvatske česte su izmjene radi uklanjanja negativnosti uočenih u primjeni pojedinih odredbi ovršnog zakona što dovodi do konfuznosti u primjeni jer praksa pokazuje da sudac postupa istovremeno po par izmjena važećeg Ovršnog zakona što ne pridonosi jednakosti u postupanju i nemogućnosti ujednačavanja sudske prakse.

Posljednjom izmjenom Ovršnog zakona je umnogome izmijenjena odredba o utvrđivanju vrijednosti nekretnine kod ovrhe radi naplate novčane tražbine na nekretninama. Prepuštanjem ovršnom sudu da po slobodnoj ocjeni utvrđuje vrijednost uvelike je ubrzana ova faza ovršnog postupka, čemu prethodi obligatorno održavanje ročišta sa strankama, a po procjeni suca i pozivanja založnih vjerovnika, odnosno ovlaštenika prava na namirenje ili osobnih služnosti upisanih u zemljišnoj knjizi koji prestaju prodajom nekretnine. U konkretnoj situaciji, sud može doći u nedoumicu ako su stranke neaktivne, odnosno ne očituju se o vrijednosti nekretnine i ne prilože nikakve isprave temeljem kojih bi sud mogao odrediti vrijednost. Sud može zatražiti nadležnu poreznu upravu podatke o stanju na tržištu nekretnina koji podatci predstavljaju prosječnu vrijednost stambenog ili nekog drugog prostora (ovisno o vrsti nekretnine) u određenom gradu ili mjestu. Zbog općenitosti tih podataka ne može se razlikovati vrijednost nekretnine s obzirom na vrijeme gradnje, položaj i slično. Njena vrijednost se mora umanjiti u određenom dijelu zbog ostajanja određenih prava i tereta i nakon prodaje. Zakonodavac smatra da aproksimativno određena vrijednost nekretnine neće ići nauštrb strankama u postupku jer će ta vrijednost ionako biti na dražbi korigirana ovisno o interesu tržišta. Smatramo da se s istim teško složiti jer u velikom broju postupaka ne dolazi do sudjelovanja velikog broja kupaca u dražbi. U nekim drugim fazama postupka su se javljala znatno bitnija odugovlačenja i to npr. neuplatom kupovnine od istog kupca (ponekad se može raditi i ovrhovoditelju) u više navrata zbog čega se ponovo kreće u novu prodaju, a prethodna se oglašava nevažećom što je posljednjom izmjenom OZ-a onemogućeno čl. 100. st. 4. Ovršnog zakona. Međutim, efikasnosti odredbe o načinu procjene vrijednosti nekretnine će zasigurno pridonijeti uvođenje očevidnika nekretnina pri Hrvatskoj gospodarskoj komori kojem očevidniku javnost ima pristup putem interneta. Putem javnih očevidnika znatno veći broj zainteresiranih kupaca će biti u situaciji da saznaju za dražbu određene nekretnine, nastupe kao kupci, stavljaju ponude na dražbi i na taj način korigiraju vrijednost nekretnine. Samo na taj način će se moći postići realna tržišna cijena nekretnine u ovršnom postupku, koja postignuta cijena je bitna kako zbog

zaštite interesa ovrhovoditelja, tako i zaštite interesa ovršenika. Međutim, iz navedenog ne proizlazi da se vrijednost nekretnine i dalje neće moći procjenjivati vještačenjem po vještacima građevinske struke ako neka od stranaka stavi takav prijedlog (obično se u praksi radi o prijedlogu ovrhovoditelja) i predujmi potrebna sredstva. Odredbe ZPP-a omogućavaju discipliniranje vještaka primjenjujući koje se može

onemogućiti odugovlačenje u izradi nalaza i mišljenja, pa ako nalaz i mišljenje bude izrađen u roku od 30 dana npr. isto neće odužiti postupak ovrhe.

Tek će sudska praksa će u budućnosti pokazati da li su navedene izmjene odredaba koje se odnose na ovrhu na nekretnini pridonijele efikasnosti i ažurnosti ovršnog postupka.

Zoran Jelavić
Javni bilježnik u Zagrebu

KRATKA POVIJEST NOTARIJATA U HRVATSKOJ ZA RAZDOBLJE 1512. - 1941.

U posljednjih nekoliko godina, tražeći izvore za povijest notarijata u Hrvatskoj, skupio sam sve zakone i niz podataka o očuvanoj građi javnih bilježnika iz svih državnih arhiva u Hrvatskoj. Stoga sam zamoljen da za potrebe Javnobilježničke komore napišem kraći članak o povijesti notarijata, odnosno javnog bilježništva koji se odnosi na područje današnje Republike Hrvatske.

Nakon prikupljanja svih pravnih izvora, literature i arhivske građe postalo je vidljivo da se povijesno notarijat razvijao različito, a najstariji podaci postoje za područje današnje mletačke Dalmacije, Istre i Primorja te područja bivše Dubrovačke Republike, gdje postoji kontinuitet notarske službe od 11. stoljeća pa sve do 1941. godine, kada je ova služba ukinuta.

U ostalom dijelu Banske Hrvatske i Slavonije funkciju notarske službe obavljali su crkveni kaptoli sve do godine 1848. odnosno 1855., kada stupa na snagu Austrijski bilježnički red koji važi za cijelo područje današnje Republike Hrvatske i od kada povijest notarijata postaje jedinstvena za cijelo područje naše zemlje.

U svrhu utvrđivanja kontinuiteta javnobilježničke službe i bilježničkih komora na području naše države, prvi moj interes je bio pronaći sve podatke o razdoblju od uvođenja Bilježničkog reda iz 1855. pa do 1941. godine .

Povijest notarijata u srednjem vijeku za razdoblje **od 11. do 15. stoljeća** obradio je **dr. Milan Šufflay** u knjizi «Dalmatinska privatna listina», izdanoj u Beču 1904. godine, izdavač *Carska akademija znanosti*, na njemačkom jeziku.

Ista knjiga objavljena je 2000. godine na hrvatskom jeziku s naslovom «Dalmatinsko-hrvatska srednjovjekovna listina», naklada Darko Sagrak, Zagreb.

Nakon ove knjige nema potrebe pisati o tom razdoblju pa se samo od sebe nametalo pitanje pregleda povijesti notarijata **od 15. stoljeća pa do 1855. godine i razdoblja do 1941. godine**, kada je javnobilježnička služba ukinuta.

Važno je iz toga utvrditi činjenicu da je ova služba na području većeg dijela današnje Hrvatske imala kontinuitet za cijelo ovo povijesno razdoblje.

Kako bi tekst o povijesti našeg notarijata u cjelini imao smisao, mislim da je potrebno ukratko iznijeti povijest notarijata, prvenstveno u Francuskoj jer je prema svim piscima na koje sam naišao nesporno da je austrijski

zakon iz 1850. pisan po uzoru na francuski koji je nastao u doba Francuske revolucije i Carstva, a isto se odnosi i na talijanski zakon o notarijatu iz razdoblja Carstva odnosno Potkraljevine Italije.

Kratka povijest **talijanskoga i austrijskog** notarijata za našu je povijest potrebna jer se važenje njihovih zakona u jednom trenutku proteže i na Hrvatsku.

Radi boljeg razumijevanja bilo je nužno u dijelu koji se odnosi na Francusku obuhvatiti i razdoblje srednjeg vijeka te kraljevstva sve do revolucije, kada je već stoljećima postojeća služba u Francuskoj uređena zakonom 1791. godine

U Francuskoj Ljudevit IX., kao nastavljatelj djela Karla Velikoga, ukida spajanje u jednoj te istoj osobi prava suđenja i sklapanja pogodbi, učinivši tako nezavisnim od parničnog sudstva, dobrovoljno sudstvo, radi obavljanja te službe ustanovio je u Parizu sedamdeset kraljevskih bilježnika.

Svaki je spis morao biti sastavljen sudjelovanjem dvaju bilježnika, potpisan imenom prevoditelja, a i zapečaćen od jednog javnog službenika, koji drži u pohrani državne pečate. Tri četvrtine pristojba, koje su se bilježnicima plaćale, pripadale su kraljevoj blagajni.

U ožujku 1302. godine protegnuo je Filip Lijepi preustrojenu ustanovu na sve svoje pokrajine, a naredbom izdanom godine 1304. prisili sve bilježnike, izuzevši one u Parizu, da imaju držati registar o svojim aktima (*chartularium seuprotocollum*). Bilježnici su se udružili u zborove i sastavili svoje ustanove (statute). Najprije je donesen Statut Pariškog zbora, koji je odobrio Filip Lijepi 1308. g. Dužnost držanja protokola o vlastitim aktima bila je naredbom Karla VII. godine 1437. nametnuta i pariškim bilježnicima.

Bilježnici bi sastavljali matice pogodbi, koje su važile kao jednostavni privatni ugovori sve dotle dok ih stranke ne bi podnijele *tabeliunima* (posebnim službenicima), koji su imali nalog da ih čuvaju, a na zahtjev stranaka da od njih izdaju prijepise.

Godine 1575. Henrik III. obrazovao je tzv. garde-notese koji su bili časnici, određeni da drže u pohrani i čuvaju spise odričući ili preminulih bilježnika.

Henrik IV., izrekom proglašenom 1597. g., određuje u samo jednoj osobi sve navedene činove i proglašava tzv. bilježnike-tabeliune-pismohranitelje (*notaires-tabellions-gardenotes*). Zvanje ovih činovnika postaje zbog istog izreka nasljedno: i to je bila velika pogreška,

jer se tim pretvaranjem jednog osobnog čina u nasljedno pravo vrijeđala dobro shvaćena sloboda i građanska jednakost, jer se na neki način ograničavao poziv sinova i nasljednika bilježnika, te provodio pritisak na vladu da ih ili nezakonito liši naslijeđenog prava, ili da sebi nametne velike novčane žrtve, kad bi trebalo i za sebe postići potpunu slobodu djelovanja. Ljudevit XIV. izrijekom godine 1664. g. utvrđuje broj bilježnika i to po dvadeset za glavne gradove svojih pokrajina, po deset za ostale veće gradove, a po četiri za manje gradove. Zatim, po dva za zabite gradiće u kojima su se održavali sajmovi, a po jednog u župama gdje je živjelo više od šezdeset obitelji. Kasnije je dopustio bilježnicima pečat s kraljevskim grbom, s obvezom da se njima služe u svojim spisima.

Nakon revolucije i uvođenja vlasti predstavnika naroda u **Narodnoj skupštini godine 1789.** i bilježnička služba je promijenjena pod utjecajem novog vremena. Narodna ustavotvorna skupština, zaključkom 29. rujna 1791., potvrđenom iste godine od zakonodavne skupštine, usvaja novu organizaciju bilježništva, preinačivši uređenje službe, prekinula je svaku vezu između ove ustanove i sudbene vlasti, tako što je ukinula svaku nedopuštenu povlasticu koja se zasnivala na sustavu podmitljivosti i na sustavu nasljedstva službe.

Bilježničko je zvanje povjereno ljudima koji su to povjerenje zadobili putem natječaja. Moderne ideje odnijele su tom prilikom pobjedu, i taj se zakon mogao smatrati kao zasnovan na načelima reda, jednakosti i slobode.

Taj je zakon na snazi ostao samo dvanaest godina. I po revolucionarnom kalendaru, 25. ventosea 11. godine, odnosno **(16. ožujka 1803.)** uređeno je bilježništvo na način koji gotovo i danas u vrijedi u Francuskoj.

Organski zakon 25. ventosa 11. godine, koji po svojim glavnim crtama spada među najtrajnije ustanove francuskog zakonodavstva, kojim je bilo kodificirano bilježništvo, ostvario je izravnu delegaciju javnih ovlasti, a ona se zasniva na povjerenju, koje narod polaže u njezine predstavnike.

Također je utvrđena od ranijeg prava poznata, a navedenim zakonom potvrđena neovisnost bilježništva od sudbene vlasti.

Po 1. članku zakona 25. ventosa 11. godine, kad se za jedan pravni posao zahtijevala autentična forma, bilo po slovu zakona ili po želji stranaka, jedino su bilježnici ovlašteni da o tome sastave ispravu. To je posebna njihova zadaća, specijalna ovlast koju ne bi mogao, umjesto njih, obavljati nikakav drugi činovnik. Dodajmo uz to, što je također osobito važno, da je po zakonu jedino bilježnicima povjereno čuvanje njihovih spisa.

Bilježnici su dužni obavljati svoje zvanje kad ih stranke za to zatraže (član 2). To je zvanje ustanovljeno za života (član 3).

Prilikom donošenja zakona rečeno je da bez doživotnog prava na obavljane službe teško bi bilo imati dobre bilježnike.

Kod bilježnika sve zavisi od povjerenja i slobodne volje naroda; a povjerenje se stječe samo vremenom i dugom praksom. Prema tome, lako je uvidjeti da je teško bilo naći ljude koji bi bili voljni posvetiti se zvanju, s kojega bi mogli svakog trenutka biti razriješeni. Samo je društvo zainteresirano da jedan bilježnik tijekom cijelog života bude u svom zvanju; Čl. 4. zahtijeva da svaki bilježnik bude nastanjen u mjestu postavljenja koje je određeno odlukom o imenovanju.

Članci 5. i 6. određuju djelokrug pojedinih bilježnika.

U tu svrhu zakon dijeli bilježnike na tri razreda.

Prvom razredu pripadaju bilježnici gradova u kojima su namješteni okružni sudovi, i njihov se djelokrug proteže na cijelo područje dotičnog suda.

Drugom razredu pripadaju bilježnici gradova u kojima djeluju samo kotarski sudovi, i oni mogu poslovati samo u granicama svoga sudbenog područja.

Trećem razredu pripadaju, napokon, bilježnici ostalih općina, koji nemaju ovlasti da sastavljaju spise, osim u opsegu sudskoga djelokruga općine u kojoj su nastanjeni.

Po tome je jasno kako su zakonodavci ovom odredbom imali namjeru da uspostave neki paralelizam između bilježništva i sudbene vlasti.

Čl. 7. proglašava nespojivost bilježničke službe s bilo kojom vrstom sudbenih poslova, kao što su, npr. vještaci, sudbeni ovršitelji itd.

Spise sklapaju dva bilježnika, ili jedan bilježnik uz prisutnost dvaju svjedoka. Ova odredba, koja je u davno doba usvojena (poveljno pismo kralja Franje I., od 11. prosinca 1543.) pruža ugovarajućim strankama ozbiljna jamstva, premda je u praksi potpis pomoćnog bilježnika spao na jednostavnu uredovnu formalnost.

Broj bilježnika za svaku pokrajinu, njihov položaj i sjedište određuje vlada na način; 1) da u gradovima sa sto tisuća stanovnika i više bude namješten najviše jedan bilježnik na svakih šest tisuća stanovnika; 2) u drugim gradovima, manjim mjestima ili selima budu namještena najmanje dva, ili najviše pet bilježnika za svako sudbeno područje.

Određivanje broja bilježnika određenog mjesta nije dakle zakonom ostavljeno na slobodnu volju državnoj vlasti.

S druge strane, bilježnik, kad se jednom imenuje na određeno mjesto, ima pravo na njemu ostati do kraja službe, naravno, osim u slučaju kad bi bio razriješen zbog uzroka određenih zakonom.

Članci 33. i 34. bave se jamčevinom koju su bilježnici dužni položiti stupajući u službu, i određuju njenu visinu.

Tko želi postići bilježničko zvanje mora dokazati:

- 1) da uživa državljanstvo
- 2) da je udovoljio vojnim zakonima
- 3) da je navršio dvadesetpet godina života
- 4) da je obavio zakonom propisanu službenu praksu.

Članci 36.-42. ustanovljuju rok (trajanje) vježbe na sedam godina i propisuju uvjete. Članci 50. i 53. bave se prekidom službe, razrješenjem kao i o osudama na globe ili naknade šteta, što bi ih građanski sud ili disciplinska komora izricali protiv bilježnika.

Disciplinske komore ustanovljene su kao najpouzdanije, kako bi se bilježnici zadržavali u granicama koje zahtijeva njihovo zvanje.

Članci 54.-61. sadrže propise o čuvanju i preuzimanju spisa bilježnika kojem je prestala služba, umrlog bilježnika ili bilježnika čije bi se mjesto ukinulo zbog razrješenja iz službe.

Po **zakonu 28. travnja 1816.** (čl. 91) bilježnik je imao pravo odrediti sebi nasljednika: **ima pravo „de faire une re’signation in favorem.“**

Već zato što su imali pravo odrediti svoje nasljednike, bilježnicima je bilo jednostavno da svoje zvanje ustupaju uz primjerenu novčanu naknadu, a to svoje pravo ustupom zvanja prenose i na svoje nasljednike. Pogodba što ju je bilježnik sklapao s osobom koja je voljna stupiti na njegovo mjesto, sadrži dva razna ugovora i stvara dvije vrste obveza na teret naslovnika. Ovaj se s jedne strane obvezuje predložiti kandidata na imenovanje poglavaru države; a s druge se strane obvezuje da će mu ustupiti, kako bi se i on jednom s njime poslužio, to isto pravo predlaganja nasljednika, koje predstavlja cijenu, „imetak spojen sa zvanjem“, vrijednost koga je sačinjavala predmet svih dotad ustupa odnosnog zvanja. U ustupu je, dakle, sadržana s jedne strane prodaja, a s druge strane obveza na ime obveza predlaganja nasljednika. Budući da je glavni cilj ugovora imenovanje sa strane poglavara države, i budući da ovaj nije dužan bezuvjetno imenovati svakog predloženika, jasno je kako valjanost ugovora mora ovisiti o faktičnom imenovanju. Ako se dakle imenovanje ne ostvari, kandidat nije obvezan platiti obećanu cijenu, isto kao što je naslovnik oslobođen svake dužnosti prodaje.

Ako pravo predlaganja nasljednika nosi sa sobom istinsko pravo vlasništva na zvanje, to se vlasničko pravo ipak razlikuje od onoga što se provodi na razne predmete u trgovini. I zaista, poglavar države nije dužan imenovati jednog bilježničkog nasljednika, ako ovaj ne ispunjava sve zakonske uvjete. Iz toga proizlazi, prije svega da se zvanje ne može ustupiti bilo kome, da se ono može prenijeti samo na osobe koje posjeduju tražene uvjete; zatim da će se smatrati ništavim svaki ugovor po kojem bi bilježnik ustupio nekoj trećoj osobi dio svoje službe, **ili bi za njezino izvršenje stupio s njome u ortakluk**; napokon da ta služba ne može postati predmetom ovrhe, ni prodaje javnim nadmetanjem od strane vjerovnika.

Nositelju zvanja ili njegovim pravnim sljednicima bila je zajamčena naknada za ustupljeno zvanje, tj. za ustupljeno pravo na službu.

U Italiji je bilježništvo, nakon Francuske revolucije, bilo je uređeno s devet zakona, donesenih više ili manje, prema navedenom osnovom francuskom zakonu.

U Lombardiji i Veneciji na snazi je bio **talijanski pravilnik 17.** lipnja 1806. i potkraljevski raspis za Potkraljevinu Italiju od 9. studenog 1807., koji je određivao i broj bilježničkih sjedišta. Budući da je Dalmacija od godine 1806. upravno bila u sastavu Potkraljevine Italije, tako je i taj zakon 1807. objavljen i počeo važiti na području današnje Dalmacije, kao Pravilnik o notarijatu kojeg je iste godine 20. studenog donio ondašnji generalni providur Vincenzo Dandolo, a koji je stupio na snagu 1. ožujka 1808.

Padom Dubrovačke Republike i uspostavom ilirskih provincija 1809. godine, važenje navedenog zakona protegnulo se i na područje bivše Dubrovačke Republike u kojem se prve bilježničke kancelarije, nastale po novom zakonu, javljaju početkom 1812. godine.

U Zborniku radova Pravnog fakulteta u Splitu objavljen je tekst: **NOTARIJAT U DANDOLOVOJ DALMACIJI dr. Bonina Bezmalinovića**, Pravni fakultet u Splitu XXVII II 1990. str. 77.-98 .

U navedenom tekstu se u potpunosti obrađuje Pravilnik o notarijatu od 20. studenog 1807., koji je vrijedio u Dalmaciji za vrijeme francuske vladavine odnosno ilirskih provincija. U izvorniku postoji na talijanskom jeziku zakon koji sam u kopiji primio iz Državnog arhiva u Splitu.

Ovo je ključni zakon kojim notarijat u Dalmaciji za pedeset godina prestiže notarijat u austrijskim, ugarskim i drugim zemljama Carevine Austrije, kao prvi moderni zakon o bilježništvu koji je direktan sljednik zakona o notarijatu, donesen u Francuskoj u doba Francuske revolucije te kasnijeg zakona o bilježništvu iz 1803. koji je do Dalmacije došao kao talijanski **Carski pravilnik o notarijatu od 17. lipnja 1806.** u vrijeme francuske vladavine (već spomenut u tekstu). Iz odredbi ovih zakona vidljivo je da one sadržavaju zakonsku osnovu za bilježničku službu na način kako je i danas uređena, osim prodaje zvanja i određivanja nasljednika.

U Austriji, bilježništvo koje se dobrim dijelom uređivalo pravilima sadržanim u **Ustavu od 8. listopada 1512. Maksimilijana I.,** počelo je u 18. stoljeću gubitkom ovlasti sve više opadati. Ustav je skoro sasvim nestao po uvođenju **Pravilnika o građanskom postupku od 1. svibnja 1781.,** po kojemu su mjenični protesti obilježeni kao jedini bilježnički spisi, spadajući u javne isprave (čl. 174, br. 4).

Budući da je na taj način, bilježnikov rad postao

suvišan, takvi poslovi pali su u ruke varalica i nadripisara, te se mnogo šteta nanosilo strankama sastavljanjem spisa od strane osoba nevještih i neobrazovanih, kojima se nije moglo vjerovati.

U Lombardiji - Veneciji i u Dalmaciji, s obzirom na potrebu da se u tim zemljama održi bilježništvo, jer nisu imali ni ureda niti knjiga namijenjenih održavanju i arhiviranju bilježničkih spisa o prijenosu prava vlasništva, bilo je određeno da se bilježnički spisi, sastavljeni po propisima pravilnika, imaju smatrati javnim ispravama (Carska povelja od 19. listopada 1817. i Dvorska odluku 9. lipnja 1821.).

U drugim austrijskim pokrajinama bilježništvo je tek zakonom 29. rujna 1850. izašlo iz stagnacije u koju je upalo 1. svibnja 1781.

Bilježnička knjižnica u Zagrebu

1) **Razni zakoni i odredbe koji se odnose na bilježništvo**, koje su bile izdane u ostalim austrijskim pokrajinama od uvođenja pravilnika za građanski postupak 1. svibnja 1781., sve do uvođenja bilježničkog zakona 29. rujna 1850., su sljedeće: naredbe 21. kolovoza, 2. listopada, 15. listopada 1781.,Carska povelja 9. travnja 1782. br. 41 (§ 12), Dvorske odluke 29. studenoga 1784. br. 370, 3. prosinca 1787. br.752, 10. prosinca 1787. br. 754, 3. siječnja 1788. br 760, 3. travnja 1788. br. 803, 22. srpnja 1788. br.760, 31. kolovoza 1788. br.878, 2. listopada 1788., 23.ožujka 1792., 10. lipnja 1793, naredba 1. veljače 1796., Dvorske odluke 20. siječnja 1798., 29. veljače 1804., 18. siječnja 1815. br. 1124, 8. listopada 1817. br 1378, 12. srpnja 1819. br. 1576, 9. lipnja 1821. br. 1766, 14. veljače 1824. br. 1989, 22. prosinca 1835. br. 109, Carska rezolucija 25. travnja 1840. br. 425, Dvorske odluke 20. prosinca 1842. br. 626 i 16. rujna 1846. br. 983, te Ministarski raspis 21. kolovoza 1848. br. 1176.

Bilježnička knjižnica u Zagrebu

DJELATNOST KAPTOLA U BANSKOJ HRVATSKOJ I SLAVONIJI

Bilježnička knjižnica u Zagrebu

U Banskoj Hrvatskoj i Slavoniji notarsku djelatnost od srednjeg vijeka pa do uvođenja modernog notarijata obavljali su kaptoli.

Bilježnička knjižnica u Zagrebu

Za područje Vojne krajine nisam zasad naišao na tragove notarijata za razdoblje koje se obrađuje u ovom članku, budući da je bila pod vojnom vlasti upravnom i pravosudnom, uz vrlo skučenu lokalnu samoupravu u gradovima.

Radi toga mislim da je potrebno ukratko opisati i djelatnost kaptola kako bi se u potpunosti objasnila djelatnost notarske službe za zadano razdoblje na prostoru današnje Republike Hrvatske.

Osim prvenstvene ili glavne zadaće - bogoslužja, naši su kaptoli, počeli sredinom prve polovice 13. stoljeća obavljati i javnu djelatnost. Ugarski kaptoli su obavljali za državu određene službe, tako su u 12. stoljeću, već po tradiciji ili običaju, stekli privilegij da budu *tzv. loca*

credibilia, tj. vjerodostojna mjesta. Isprave što su ih oni izdavali i ovjeravali kaptolskim pečatima uživale su javnu vjeru.

Tu djelatnost je 1231. godine dekretom ozakonio kralj Andrija II., a preuzeli je i kaptoli sjeverne i središnje Hrvatske, a uskoro i oni iz južne Hrvatske.

Pred kaptolima u Hrvatskoj sklapali su se kupoprodajni ugovori, provodila mirenja, kupoprodaje, darovanja, zalagali se, otuđivali posjedi i zemlje. U arhivima kaptola čuvale su se isprave o kupljenim ili prodanim, darovanim ili naslijeđenim, založenim ili otuđenim posjedima.

Ako je koja stranka zatražila da joj se izda ovjereni prijepis, kaptol je to mogao učiniti na osnovi čuvanog izvornika.

Bilježnička knjižnica u Zagrebu

Kaptolske su isprave sastavljali kanonici lektori, odnosno pod njihovim nadzorom kaptolski pisari, tj. notari, a ovjeravao ih kustos kaptolskim pečatom. Time su naši kaptoli, uz pojedine samostane, postali i javnim arhivima. Takvu su praksu obavljali i poslije 1526., a neki čak i do 1868. godine.

Kaptolska kancelarija je već u 13. stoljeću bila uglavnom formirana s pisarima i kanonicima magistrima, s lektorom na čelu.

Od tada Zagrebački kaptol i njegovi kanonici neprestano obavljaju javnu djelatnost kao vjerodostojno mjesto sve do 1855. godine, kad je tu ulogu preuzeo javni notarijat. U **Zagrebu se krajem 14. stoljeća** javlja vjerojatno **prvi javni notar *Karlo Petrucije de Fulgineo***, koji 11. veljače 1397. piše ispravu u kojoj svjedoči o ekskomunikaciji građana Griča.

U 15. stoljeću u Zagrebu bilo je više notara u koje se nije imalo toliko povjerenja kao što se vjerovalo notarima u dalmatinskim gradovima. Isprave koje su oni sastavili, sadrže uz notarov znak i pečat Kaptola kao vjerodostojnog mjesta.

Što je predstavljao notarijat u Dalmaciji, to su bila loca credibilia u sjevernoj Hrvatskoj i Slavoniji, a najopsežniju javnu djelatnost obavljao je Zagrebački kaptol.

Bilježnička knjižnica u Zagrebu

Sve svoje isprave Zagrebački je kaptol tijekom srednjega vijeka ovjeravao s tri različita pečata.

Kaptolski pečati obrađeni su u knjizi **«Hrvatska crkvena srednjovjekovna sfragistika»** dr. Ante Gulina, izdana 1998.

Za Zagrebački kaptol obrađeni su pečati kojim se koristio i to: prvim do 1323. drugim do 1371., a trećim do 1640.godine.

Bilježnička knjižnica u Zagrebu

Kao što je već rečeno, tu svoju djelatnost kaptoli su u Banskoj Hrvatskoj obavljali sve do donošenja novog zakona o notarijatu, čije se važenje proteže na čitavu Hrvatsku.

RAZDOBLJE NOTARIJATA 1848. - 1930.

Bilježnička knjižnica u Zagrebu

Revolucija godine 1848. u Europi, a posebno u Austriji, natjerala je dvor na reformu zakonodavstva tako da je **austrijsko bilježništvo bilo uređeno uz neke bitne preinake kao francusko bilježništvo.**

Nakon revolucije godine 1848. u zemljama Austro-Ugarske monarhije izvršena je **centralizacija državne vlasti te je važenje austrijskih zakona prošireno i na Hrvatsku, kao na primjer Opći građanski zakonik 1852., Kazneni zakon 1852., Zakon o građanskom sudskom postupniku 1853. Time je uglavnom izvršen prijelaz s feudalnoga pravnog sustava na moderno građansko zakonodavstvo**, a između ostalih zakona i važenje bilježničkog zakona.

Bilježnička knjižnica u Zagrebu

Na prijedlog ondašnjeg ministra pravosuđa Schmerlinga, 30. travnja 1850. predloženo je ponovno uvođenje javnog bilježništva. Ovaj prijedlog je bio prihvaćen i s njim u vezi izdana je **carska povelja od 29. rujna 1850.** (1. d. z. br. 336) kao pravilnik za javne bilježnike.

Prema ovom pravilniku javni bilježnici bili su ovlašteni sastavljati isprave; ovjeravati potpise, prijepise i prijevode; posvjedočiti o životu osoba, pohraniti isprave, osim zadužnica i zlata.

Ustanovom bilježništva težilo se da se sudovima ograniči bilo kakvo uplitanje pri sklapanju zakonskih isprava, te da se dio rukovanja sa spisima dobrovoljne jurisdikcije, što se do tada isključivo povjeravalo sudovima, povjeri unaprijed bilježnicima.

Bilježnička knjižnica u Zagrebu

Zakon od 29. rujna 1850. na snazi je bio u pokrajinama Gornje i Donje Austrije, u Vojvodstvu Solnogradskom, u Štajerskoj, Kranjskoj i Koruškoj, Istri, u Gradu Trstu i njegovom području, Tirolu u Kraljevini Češkoj, u Kraljevini Moravskoj i u Šleskom vojvodstvu.

Namjera zakona o bilježništvu je bila da se sastav ugovora i drugih privatnih isprava oduzme sudovima, te se ustanovi nova služba koja bi udovoljila stranke i osigurala da ne padnu u ruke raznih nestručnih savjetnika i nadripisara.

Budući da je ovaj pravilnik još u mnogim stvarima bio nepraktičan, bio je donesen novi **Bilježnički red od 21. svibnja 1855.** (1. d. z. br. 94), koji je vrijedio za neke krajeve ondašnje države, između kojih i za Hrvatsku i Slavoniju od 7. veljače 1858. do kraja 1860., nakon čega je bio donesen i pravilnik od 25. srpnja 1871., koji normira djelovanje javnih bilježnika Slavonije i Dalmacije.

Bilježnička knjižnica u Zagrebu

Zakon od 25. svibnja 1855., br. 94., Poveljom od 7. veljače 1858. br. 93. protegnut je i na Galiciju, na Veliko vojvodstvo Krakovsko, na Bukovinu, Ugarsku, Hrvatsku, Slavoniju, Erdelj i Vojvodinu srpsku s Temišvarskim Banatom.

Uz ostalo, treba istaknuti da je bilježničkim ispravama priznata ovršnost, da je za neke poslove obvezna djelatnost javnog bilježnika te da je krug bilježničkih posvjedočenja bio nešto proširen, neki puta i ne prema želji predstavnika bilježničkog staleža. Najvažnije je to da je u novom pravilniku navedeno načelo staleške autonomije. Zborovi imaju pravo na slobodni odabir komore, koja predstavlja stalešku vlast za vođenje nadzora nad članovima u manjim disciplinskim prekršajima.

Bilježnička knjižnica u Zagrebu

Pravilnikom iz godine 1855., djelovanje je javnih bilježnika prošireno time da im je dopušten sastav privatnih isprava, zastupanje stranaka u izvanparničnom postupku, te su uvedeni poslovi sudskoga povjereništva.

Bilježnička knjižnica u Zagrebu

Pravilnikom od 1871. pošlo se i dalje. Kao glavno uvedeno je postavljanje javnih bilježnika kao sudskih povjerenika. Glavna ideja takve promjene je bila da sudovi dio izvanparnične djelatnosti predaju javnim bilježnicima. Po ovom uređenju javni bilježnici bili su d u ž n i preuzeti povjereni posao, a nisu imali p r a v o tražiti povjeravanje posla.

Bilježnička knjižnica u Zagrebu

U razdoblju od 1850. godine dokazalo se da sudovi ne mogu snositi teret izvanparničnih poslova, pa je bilo odlučeno da se svi poslovi izvanparničnog postupka u cjelini predaju javnim bilježnicima. Vlada nije ovo u cijelosti prihvatila, već uz ograničenja sadržana u carskoj povelji od 9. kolovoza 1854. i naredbi od 7. svibnja 1860.

Staleška autonomija u početku je bila vrlo slaba. Predstavnik autonomije u početku bio je arhiv, čiji je upravitelj bio i predsjednik komore. Tako su arhiv i komora morali biti u sjedištu višega zemaljskoga suda. Za upravitelja arhiva morao je biti imenovan zaslužan javni bilježnik. Ovo se rijetko događalo, jer se obično postavljao za upravitelja arhiva odnosno predsjednika komore sudski savjetnik. Tako je komora bila neki dio višega zemaljskoga suda.

Odnosi između sudstva, javnog bilježništva i odvjetništva u poslovanju nisu bili najbolji, te su raspisom od 25. studenoga 1904. bile određene jasne granice nadležnosti tih pravnih zvanja.

Detaljan pregled zakona važećeg od 1855. godine ima oko dvadesetak stranica pa ga u ovom članku ne mogu iznositi radi opširnosti, a sam zakon ima 193 članka. Sadrži mnoge izmjene i komentare zbog toga što je bio na snazi 63 godine.

Bilježnička knjižnica u Zagrebu

Javnobilježnička služba je u navedenom pravnom okviru dočekala i propast Austrougarske Monarhije 1918. godine, te je po starim propisima uz određene uredbe i promjene koje se objašnjene u nastavku ovog članka, nastavila s djelovanjem sve do donošenja:

ZAKONA O JAVNOM BILJEŽNIŠTVU, 11. rujna 1930., objavljenog u «Službenim novinama» Kraljevine Jugoslavije, br. 220 od 26. rujna 1930. Ono što je važno za povijest i kontinuitet hrvatskoga javnog bilježništva sadržano je u čl. 242. i čl. 242. navedenog zakona, čiji stavak 2 glasi: Javni bilježnici srpsko-hrvatsko-slovenske narodnosti s teritorija bivše Austro–Ugarske, koji postanu državljani Kraljevine Jugoslavije, mogu se po molbi postaviti za javne bilježnike bez vježbe i bez ispita predviđenim ovim zakonom, a isto se odnosi i na vojne invalide uz položeni sudski i advokatski ispit po prethodnom članu 241.

Javnog bilježnika po navedenom zakonu postavlja ministar pravosuđa, a kao zanimljivost navodim odredbu iz čl. 12. st. 6. u kojemu stoji da će se prilikom popunjavanja javnobilježničkih mjesta dati prednost javnim bilježnicima i javnobilježničkim pripravnicima. Najnovijim izmjenama našega današnjeg Zakona o javnom bilježništvu ta je prednost ukinuta.

Kod formiranja novonastale države SHS i kasnije Kraljevine Jugoslavije važno je spomenuti da su javni bilježnici s područja zemalja bivše Austro-Ugarske, u konkretnom slučaju odnosilo se to na Hrvatsku i Sloveniju, a koji su imali uređenu bilježničku službu, **nastavili djelatnost po starom postojećem zakonu.** To je uređeno Naredbom predsjedništva Narodnog vijeća države SHS od 31. listopada 1918. Naredbom Narodnog vijeća kao nosioca vrhovne vlasti za Hrvatsku i Slavoniju od 9. studenog 1918. i Naredbom povjerenika Narodnog vijeća za pravosuđe od 10. prosinca 1918.

Problem koji je tada nastao, a odnosio se na bilježništvo na području Hrvatske, sadržan je u **članku 252.** istog zakona u kojem stoji odredba da svi bilježnici koji pored svoje službe obavljaju i advokaturu moraju u roku od 30 dana, nakon što budu obaviješteni da su ponovno postavljeni za javne bilježnike, prijaviti svom nadležnom apelacijskom sudu koje od tih dviju zvanja žele zadržati.

Ako to ne učine u roku trideset dana, smatrat će se da su se odrekli javnog bilježništva.

Rok određen u § 252. st. 2., produžen je zakonom od 30. svibnja 1931., koji u odnosnoj stavci glasi: «U onim pravnim područjima, u kojim javni bilježnici po dosadašnjim propisima mogu pored zvanja javnog bilježnika obavljati i odvjetništvo, ovo pravo ostaje sve dok ga ministar pravosuđa naredbom ne ukinе. Kad se takva uredba donese, javni bilježnici, koji obaljavu i odvjetništvo, moraju u roku od 30 dana od dana objavljivanja uredbе izjaviti svojem nadležnom sudu, koje od tih dvaju zvanja žele zadržati».

Ova mogućnost koja je javnim bilježnicima u Zagrebu ostavljena još propisom **članka 9. Bilježničkog reda iz 1855.** godine, a koji članak glasi: **S mjestom bilježničkim ne može se sjediniti državna služba**

s plaćom, a odvjetništvo se može vršiti samo po selima i po takvim gradovima gdje nema zemaljskoga suda (dakle, prvostupanjskog suda). Ta mogućnost koja se odnosila samo na bilježnike iz Zagrebačke komore bez Grada Zagreba izazvala je kasnije, nakon donošenja Zakona iz 1930. godine, mnoge sporove.

O tim sporovima je sačuvana opsežna građa u **Fondu Banskog stola u Zagrebu** za razdoblje 1850. - 1942. Hrvatskoga državnog arhiva, koja se odnosi na odricanje od advokature i postavljenja za javne bilježnike.

U istom fondu nalazi se još i **KARNOSNA KNJIGA s kazalom imena odvjetnika i javnih bilježnika** za godine 1890. - 1929. i druga knjiga za razdoblje 1928. - 1935. Ovo je knjiga u koju su upisivane sve disciplinske kazne po abecednom redu za odvjetnike i bilježnike zajedno. Odvjetnik ili bilježnik upisivan je abecednim redom samo jednom, a zatim su mu se samo upisivale u rubrike disciplinske kazne. Zajedno s odvjetnicima kojih je brojno najviše, nalaze se i javni bilježnici, od kojih su mnogi višekratno kažnjavani.

Za razdoblje od 1890. do 1929. spominje se 28 (dvadesetosam) imena, a kazne se kreću u rasponu od novčane kazne do udaljavanja iz službe, ali uvijek na određeno vrijeme u spomenutim slučajevima na 6 ili 9 mjeseci. Kod lakših prekršaja navodi se razlog kažnjavanja kao na primjer prepuštanje vođenja ostavinskih postupaka vježbenicima, dok kod težih za koje je izrečena kazna prestanka obavljanja službe na određeno vrijeme, nikad nije naveden razlog. Nisam naišao niti na ijednu izrečenu kaznu trajnog prestanka službe. U razdoblju 1928. - 1935. jako je povećan broj disciplinskih prekršaja pa nisam stigao proučiti statistiku prijestupa koja se odnosi u ogromnoj većini na odvjetnike, a između njih se mnogo rjeđe nailazi na javne bilježnike.

Osnivanjem Banovine Hrvatske 1939. godine, zakonodavnu vlast imao je Hrvatski sabor, a upravnu ban. Promjena koja je važna za bilježništvo odnosi se na to da je u tom razdoblju **bilježnike imenovao ban Banovine Hrvatske**, tako da iz tog razdoblja postoji u Hrvatskom državnom arhivu u Fondu Banskog stola Zagreb dokumentacija određenog broja javnih bilježnika, u kojoj se nalaze svi dokumenti što se odnose na pravosudnu karijeru pojedinog bilježnika, kao npr. molbe, očitovanja o pridržaju odvjetništva i zapisnici sa sudačkog ispita.

Ostale molbe za imenovanje s dokumentacijom iz ranijeg razdoblja zajedno s dokumentacijom bilježnika postavljenih u razdoblju Austro-Ugarske, nalaze se u Beogradu kao na primjer svi osobni dokumenti desetorice zagrebačkih bilježnika s predsjednikom komore, bilježnikom **Andrijom Gostišom**, a da je on bio predsjednik zagrebačke komore saznao sam po podacima koje sam dobio iz Beogradskog arhiva.

Prema Zakonu od 11. rujna 1930., javnobilježničke komore sastoje se iz cjelokupnog broja javnih bilježnika i vršilaca dužnosti, upisanih u imenik komore.

Komore su se osnivale u sjedištima apelacijskih sudova (uglavnom se poklapaju s današnjim županijskim sudovima).

Imenici su sačuvani samo za područje apelacijskog suda u Splitu, i to:

- Imenik javnobilježničkih pripravnika
- Imenik bilježnika, vršilaca dužnosti i zamjenika javnih bilježnika
- Imenik bilježničkih kandidata kod Bilježničke komore Split.

Ovaj imenik, sadržan tri knjige, obrađen je u tekstu **Zdravke Jelaska Marijan**, Hrvatski institut za povijest, Zagreb. Časopis za suvremenu povijest, br. 1. i br. 2., Zagreb, 2003.

Sve tri knjige u potpunosti su obrađene i nema se više što za napisati.

U Državnom arhivu u Dubrovniku sačuvan je i pravilnik Notarskog zbora dubrovačkog iz 1887. godine.

Imenici za ostale komore na području apelacijskih sudova u Republici Hrvatskoj izgubljeni su. Ostala je samo pojedinačna građa bilježnika za sva razdoblja do 1941. godine u arhivima Republike Hrvatske, a postoji mala nada da je u Državnom arhivu u Beogradu sačuvan koji primjerak imenika.

Zakon iz godine 1930. također u ovom tekstu ne mogu obrađivati radi ograničenja dužine članka jer sadrži 15 poglavlja i 253 članka.

Stvaranjem Nezavisne Države Hrvatske donesena je **Zakonska odredba o ukidanju javnih bilježnika od 18. travnja 1941., NN br. 21 /1941.**

Zakon od 11. rujna 1930. godine s izmjenama i dopunama stavljen je izvan snage.

Svi bilježnici moraju predati sve svoje spise nadležnom kotarskom sudu u roku od osam dana.

Provođenje ove Zakonske odredbe povjerava se ministru pravosuđa.

Ministar pravosuđa **dr. Mirko Puk** (prije odvjetnik) naveo je dva razloga za ukidanje:

1. Javno bilježništvo bilo je sinekura miljenika režima koja se dodjeljivala stranačkim ljudima kao nagrada da bi i dalje radili za interese režima.

2. Socijalni razlog otpadanje plaćanja posebne nagrade za provođenje ostavine u slučajevima prijenosa imovine s roditelja na djecu, što će besplatno obavljati sudovi, a nasljednici će plaćati samo državnu taksu.

Također su u svrhu likvidacije javnog bilježništva donesene i:

- Zakonska odredba o pravnoj valjanosti ugovora i pravnih djela za koje je bio propisan javnobilježnički akt od 17. lipnja 1941., NN br. 251/1941.

- **Zakonska odredba o likvidaciji imovine javnobilježničke komore u Zagrebu** od 5. srpnja 1941., NN br. 335 /1941 i

- Zakonska odredba o upisivanju bivših javnih bilježnika u imenik odvjetnika od 16. srpnja 1941., NN br. 373 /1941.

Ovdje se završava javno bilježništvo odnosno javnobilježnička služba i prekida se na vrijeme od 44 godine.

Na kraju napominjem da se često miješaju pojmovi javnih bilježnika i bilježnika kao općinskih službenika iz razdoblja Austrougarske Monarhije, za koje se čulo po predaji ili iz drugih izvora.

Bilježnici kao državni činovnici bili su u sustavu državne uprave kao jedini stalni i profesionalni općinski činovnici, dok su ostale činovnike birali općinski odbori na tri godine.

Prema informacijama, skupljenim u svim državnim arhivima na području Republike Hrvatske, proizlazi da je većina spisa s ondašnjih kotarskih sudova bila predana arhivima ili je uništena, a to isto se odnosi i na arhive sudbenih stolova, od kojih su neki obaljali i funkciju komore. Očuvana građa u arhivima na području Republike Hrvatske na sreću je još uvijek vrlo bogata.

Pregled arhivske građe svrstan po državnim arhivima i fondovima pojedinih bilježnika, mislim da je potrebna i važna, budući da do sada nitko nije na jednome mjestu objavio ukupnost sačuvane građe o notarijatu za razdoblje od 16. stoljeća do danas u hrvatskim arhivima. Popis arhivske građe sadrži oko tridesetak stranica i trebao bi biti sastavnim dijelom ovog teksta.

Za nas, javne bilježnike, to bi bila prilika da vidimo imena naših prethodnika u obavljanju iste službe na istom prostoru, pa bi ga bilo zgodno objaviti u nekom od sljedećih brojeva.

Denis Krajcar
Javni bilježnik u Puli

MEĐUNARODNA UNIJA NOTARIJATA I HRVATSKO JAVNO BILJEŽNIŠTVO NA MEĐUNARODNOJ NOTARSKOJ SCENI

UVOD

Hrvatsko javno bilježništvo je u lipnju 1997. primljeno u članstvo Međunarodne unije latinskog notarijata na sjednici Opće skupštine Unije u Santo Domingu u Dominikanskoj Republici. Ovaj prilog objavljujemo u povodu **10. obljetnice članstva HJK-a** u Međunarodnoj uniji latinskog notarijata.

U ovom prilogu predstavljamo:

I. Međunarodnu uniju notarijata (UINL) - njezine ciljeve, članove, tijela, komisije i organizaciju;

II. Notarsku konferenciju zemalja članica EU (CNUe), njezine ciljeve, članove i organizaciju;

III. Srednjoeuropsku notarsku inicijativu (HEKSAGONALA), njezine ciljeve, članove i organizaciju, i

IV. Institut za istraživanja i studije europskog notarijata (IRENE), njegove ciljeve i organizaciju.

Posebno su opisane aktivnosti tijekom **25. kongresa Unije**, održanog u listopadu 2007. godine u Madridu.

Pored toga, opisane su **aktivnosti** hrvatskoga javnog bilježništva i njegova postupnu **integracija** u ove međunarodne institucije, od osnutka HJK-a do danas.

MEĐUNARODNA TIJELA NOTARIJATA

I. Međunarodna unija notarijata (UINL) osnovana je na Prvome međunarodnom kongresu, koji je 2. listopada 1948. održan u Buenos Airesu (Argentina), na inicijativu Notarskoga kolegija Buenos Airesa.

UINL danas predstavlja svjetsku, nevladinu institucionalnu udrugu/uniju 75 zemalja članica - koje sve imaju ustrojene i organizirane notarske službe latinskog tipa, s javnim ovlastima.

Članice Unije zatupljene su po kontinentima, i to:

Europa (34): Albanija, Njemačka, Andora, Armenija, Austrija, Belgija, Bugarska, Hrvatska, Španjolska, Estonija, Francuska, Grčka, Mađarska, Italija, Letonija, Litvanija, Notarijat Londona, Luksemburg, Malta, Moldavija, Monako, Nizozemska, Poljska, Portugal, Češka Republika, Makedonija (FYROM), San Marino, Rumunjska, Ruska Federacija, Slovačka, Slovenija, Švicarska, Turska, Vatikan.

Sjeverna - Latinska i Južna Amerika (23): Argentina, Bolivija, Brazil, Kanada, Čile, Kolumbija, Costa Rica, Kuba, El Salvador, Ekvador, Gvatemala, Haiti, Honduras, Louisiana (SAD), Meksiko, Nikaragva, Panama, Paragvaj, Peru, Porto Rico, Dominikanska Republika, Urugvaj, Venezuela.

Afrika (15): Alžir, Benin, Burkina Faso, Kamerun, Čad, Kongo, Obala Slonovače, Gabon, Gvineja, Mali, Maroko, Niger, Senegal, Togo, Južnoafrička Republika.

Azija (3): Kina, Indonezija, Japan.

Unija održava i razvija kontakte s ciljem razvoja i uvođenja notarijata latinskog tipa sa sljedećim zemljama: Južna Koreja, Gruzija, Mauricijus, Kazakstan, Mauritania, Ukrajina, Alabama, Bijelorusia, Bosna i Hercegovina, Kambodža, Britanska Kolumbija, Florida, Illinois, Indiana, Iran, Kirgistan, Laos, Madagaskar, Novi Zeland, Filipini, Srbija, Sejšeli, Texas, Tajland, Tunis i Vijetnam.

UINL je svjetska organizacija koja promovira, koordinira i razvija notarsku službu i notarske aktivnosti diljem svijeta.

UINL ima statutarno sjedište u Buenos Airesu (Argentina), a administrativno sjedište u Rimu (Italija).

Ciljevi UINL-a:

a) promidžba i primjena temeljnih načela latinskog notarijata kao i načela notarske deontologije;

b) predstavljanje notarijata pred međunarodnim organizacijama i tijelima kao i suradnja s njima;

c) suradnja s nacionalnim notarijatima - članovima ili ne-članovima kao i suradnja sa svim institucijama u svezi s nacionalnim notarijatima;

d) promidžba, organiziranje i razvijanje profesionalnog položaja notarske službe kao i znanstvene aktivnosti na području notarijata;

e) promidžba međunarodnih kongresa UINL-a kao i podrška u organizaciji kongresa i profesionalnih aktivnosti nacionalnih notarijata.

Tijela UINL-a:

a) Opća skupština (redovna/izvanredna)

Opća skupština je najviše tijelo Unije, sastavljeno od svih zemalja-članica, koje predstavlja predsjednik pojedinog notarijata, ili druga u skladu s pravilima

nacionalnog notarijata određena osoba, odnosno za to izričito opunomoćena osoba.

Sjednice Opće skupštine održavaju se pod predsjedanjem predsjednika UINL-a najmanje jednom na godinu, uvijek u razdoblju od rujna do studenog, uz pismenu najavu najmanje devet tjedana prije. Posljednja sjednica u trogodišnjem mandatnom razdoblju koincidira s kongresom UINL-a. Na toj se sjednici izabire predsjednika Unije, dopredsjednike i blagajnika Unije za sljedeće mandatno razdoblje - prema neobavezujućem prijedlogu Stalnog vijeća (vidjeti dalje pod b). Zatim se dopunjuje broj članova u Stalnom vijeću, tako da njihov broj ne prijeđe više od dvostrukog broja članica Unije, te izabire članove Financijskoga nadzornog savjeta. Mandatno razdoblje započinje 1. siječnja u prvoj godini, a završava 31. prosinca u trećoj godini.

Redovna Opća skupština može valjano donositi odluke (kvorum), ako je na njoj prisutno ne manje od 1/3 zemalja članica, a izvanredna ukoliko je nazočno ne manje od 1/2 zemalja članica. Svaka zemlja članica raspolaže s jednim glasom na sjednici Opće skupštine i nema mogućnost da u slučaju neprisustvovanja bude zastupana po drugoj zemlji članici.

Opća skupština odlučuje, između ostalog, o financijskom izvješću za proteklo razdoblje, o prijemu novih članica u Uniju, o izboru članova Stalnog vijeća kao i o svim pitanjima koja su na prijedlog zemlje članice uvrštena u dnevni red.

b) Stalno vijeće

Stalno je vijeće izvršno i vladajuće tijelo Unije, koje ima ovlasti:

- predlagati predsjednika Unije, dopredsjednike po sljedećim zonama: Afrika, Sjeverna Amerika - Središnja Amerika - Karibi, Južna Amerika, Azija - Oceanija, te Europa kao i blagajnika Unije;
- izabrati članove Izvršnog komiteta;
- dodjeljivati priznanja osobama zaslužnim za razvoj i širenje notarijata;
- tumačiti statut Unije, te predlagati njegove izmjene i dopune.

Sjednice Stalnog vijeća vodi predsjednik Unije, a valjane odluke mogu se donositi ukoliko je na sjednici prisutno ne manje od 1/3 članova Stalnog vijeća i ne manje od 1/2 članova Izvršnog komiteta. Kod donošenja odluka o kandidatima za predsjednika Unije, dopredsjednike, blagajnika Unije, te usvajanja rezolucija potrebna je prisutnost ne manje od 2/3 članova Vijeća, te ne manje od 1/2 članova Izvršnog komiteta. Svaki član Vijeća ima po jedan glas. Sjednice se održavaju u pravilu kada i sjednice Opće skupštine.

Broj članova Stalnog vijeća ne može biti veći od dvostrukog broja članova Unije (u ovom trenutku 150 članova). Članstvo u Stalnom vijeću je ograničeno na najviše šest trogodišnjih mandata.

c) Izvršni komitet

Izvršni komitet je izvršno tijelo Unije s ovlastima obavljanja tekućih, izvršnih poslova i radnji - osim onih koje su izriekom povjerene Stalnom vijeću, ali i ovlasti Stalnog vijeća, ukoliko za to dobije mandat. Daje preporuke i mišljenja predsjedniku Unije u vezi s predlaganjem kandidata u razna tijela i komisije. Nadzire financijske operacije u Uniji. Sastaje se najmanje dvaput na godinu.

Izvršni komitet čine: predsjednik Unije, dopredsjednici Unije, blagajnik Unije kao i 13 članova Stalnog vijeća (konsilijera) - s tim da ukupni broj članova Izvršnog komiteta ne može prijeći brojku 1/3 članova Unije (u ovom trenutku 25 članova).

Članstvo u Izvršnom komitetu je ograničeno na trajanje od najviše dva trogodišnja mandata.

d) Predsjednik Unije

Predsjednik predstavlja Uniju, jamac je njezina jedinstva i poštovanja pravila Unije. Predsjeda sjednicama Opće skupštine, Stalnog vijeća i Izvršnog komiteta. Proviđa politiku Unije u suradnji s Izvršnim komitetom i u suglasju s programom aktivnosti, usvojenim na Općoj skupštini, te strategijom definiranom u Stalnom vijeću. Kandidata za predsjednika Unije izabire Stalno vijeće, a bira ga Opća skupština Unije. Kod toga vodi se računa da predloženi kandidat bude s drugog kontinenta u odnosu na svojeg prethodnika.

Aktualni predsjednik Unije, čiji mandat završava u vrijeme kongresa u Madridu (listopad 2007.), je predstavnik europskoga - talijanskog notarijata, Giancarlo Laurini.

e) Dopredsjednici unije

Dopredsjednici zastupaju predsjednika Unije u područjima za koje su izabrani i predstavljaju poveznicu između Unije i nacionalnih notarijata na tom području. Izabiru se u postupku istovjetnom za izbor predsjednika Unije, a kandidira ih Stalno vijeće. Dopredsjednici se izabiru za sljedeća područja: Afrika, Sjeverna - Središnja Amerika i Karibi, Južna Amerika, Azija i Oceanija, Europa.

f) Savjet za nadzor financija

Savjet je nadzorno tijelo čiji mandat traje tri godine i sastoji se od tri člana. Za sjednice Stalnog vijeća i Opće skupštine, nakon konzultiranja s blagajnikom Unije priprema financijska izvješća za proteklu godinu i predlaže proračun za narednu godinu.

g) Blagajnik Unije

Blagajnik je odgovoran za raspolaganje i upravljanje sredstvima Unije, uz primjenu pravila koja reguliraju financije kao i za podnošenje periodičnih financijskih izvješća i godišnjeg proračuna. Izabire se po istom postupku kao i predsjednik Unije, a kandidira ga Stalno vijeće.

h) Kongres latinskog notarijata

Ovaj kongres ima za cilj pripremiti odgovarajuće studije visokoga znanstvenoga karaktera, čije teme su direktno ili indirektno povezane s notarijatom. Također, ima za cilj omogućiti održavanje foruma kao mjesta gdje će predstavnici nacionalnih notarijata razmijeniti svoja iskustva, kao i mjesta s kojeg će se promovirati notarska služba u javnosti.

Svaka zemlja članica Unije pozvana je da uputi svoje izaslanstvo na kongres, koji se održava svake tri godine u razdoblju rujan - studeni, u pravilu na drugom kontinentu. Svaki notar pojedinačno ovlašten je osobno prijaviti se i sudjelovati na kongresu.

Organizacijski komitet kongresa sastavljen je od članova nacionalnog notarijata koji i organizira kongres. Između njih Stalno vijeće postavlja predsjednika organizacijskog komiteta, odnosno predsjednika kongresa. Stalno vijeće određuje teme kongresa kao i mjesto gdje će se održati.

Ove godine od 3. do 6. listopada u Madridu se održao 25. kongres Unije.

ij) Komisija za europske poslove (CAE)

Ta je Komisija stručno-znanstveno tijelo čije članice su zemlje članice Unije s područja europskog kontinenta. Ima predsjednika, dopredsjednika i tajnika, koji se biraju na trogodišnje razdoblje.

Komisija se sastaje dvaput na godinu, uvijek u drugome mjestu na području Europe. Sastoji se od potkomisija koje svaka obrađuju pojedine unaprijed zadane teme, institute i područja značajna za notarijat i to na temelju pismenih izvješća predstavnika zemalja članica (temeljem njihovih nacionalnih propisa i notarske prakse), koja se po dovršetku objavljuju kao komparativni prikaz - stručni članak.

Aktualni predsjednik Komisije, čije mandatno razdoblje završava sjednicom u rujnu 2007. godine, predstavnik je španjolskog notarijata, Jose Manuel Garcia Collantes.

jj) Komisija za američke poslove (CAA)

To je tijelo istog značaja i organizacije kao komisija pod i), ali su joj članice zemlje članice Unije s područja Sjeverne, Latinske i Južne Amerike.

kk) Komisija za afričke poslove (CAAf)

Tijelo je ovo istog značaja i organizacije kao komisija pod i), ali su joj članice zemlje članice Unije s područja Afrike.

ll) Komisija za međunarodnu notarsku suradnju (CCNI)

Tijelo je to Unije zaduženo za promociju i širenje notarske službe u svijetu. Aktualni predsjednik Komisije je predstavnik francuskog notarijata, Jean Paul de Corps.

mm) Administrativni sekretarijat

To je tijelo sa sjedištem u Rimu, koje vodi sve administrativne poslove za Uniju.

II. NOTARSKA KONFERENCIJA ZEMALJA ČLANICA EU-A (CNUE)

Ova Konferencija je institucija koja okuplja zemlje članice EU-a u čijim nacionalnim zakonodavstvima postoji notarijat latinskog tipa, s ciljem promocije i izgradnje europskog notarijata, uz njegov aktivni doprinos u donošenju političkih odluka, značajnih za notarsku službu na razini Europe. Taj se cilj ostvaruje konstantnim dijalogom sa svim europskim institucijama, posebno EU-Komisijom i EU-Parlamentom. Aktivno sudjeluje u stvaranju i izgradnji zajedničkoga europskoga pravnog prostora. Omogućava svojim članicama ažurno praćenje i aktivno sudjelovanje u nastanku europske (nacionalne) legislative.

CNUE ima ukupno 21 članicu i to bilježništva: **Njemačke, Austrije, Belgije, Španjolske, Francuske, Grčke, Italije, Luxemburga, Nizozemske, Portugala** (članice prije proširenja Unije) i **Poljske, Estonije, Latvije, Letonije, Češke, Slovačke, Slovenije, Mađarske i Malte** (nove članice od 1. svibnja 2004.), te **Bugarske i Rumunjske** (članice od 1. siječnja 2007.). **Hrvatska** ima status promatrača od rujna 2004. g.

CNUE ima sljedeću organizaciju/tijela:

a) Opća skupština

Opća skupština sastavljena je od predsjednika notarijata zemalja članica i predstavlja tijelo koje donosi političke odluke na razini EU-notarijata - predstavljajući ih nadležnim institucijama EU-a. Sjednice se održavaju četiri puta na godinu. Sjednicama prisustvuju izaslanstva predvođena predsjednikom pojedinog notarijata.

b) Predsjednik

Sjednicama Opće skupštine tijekom jednogodišnjeg mandata predsjedava predsjednik.

CNUE-om aktualno predsjedava Austrija, a predsjednik austrijskog notarijata Klaus Woschnak je predsjednik CNUEA-a

c) Izvršni odbor

To je izvršno tijelo, sastavljeno od predsjednika, dva dopredsjednika i dva savjetnika. Rukovodi CNUE-om u razdoblju između sjednica Opće skupštine.

d) Radne grupe

Ove skupine sastavljene su od predstavnika zemalja članica. Obrađuju projekte i inicijative od interesa za notarijat, savjetuju predsjednika CNUE-a.

e) Stalni ured CNUE-a

To je administrativno tijelo koje ima sjedište u Bruxellesu, gdje se u pravilu održavaju sjednice Opće skupštine.

f) Kongres CNUE-a

Prvi kongres održan je 10. i 11. studenog 2005. u Rimu s temom: "Notarijat bez granica - pravna sigurnost u službi Europljana".

Priprema se 2. kongres CNUE-a koji će se održati u Varšavi u posljednjem kvartalu 2008. g.

III. Srednjoeuropska notarska inicijativa (HEKSAGONALA)

Inicijativu srednjoeuropskih javnih bilježništava osnovale su 1998. godine javnobilježničke komore Austrije, Hrvatske, Mađarske, Slovačke, Slovenije i Češke.

Ciljevi inicijative su:

- omogućiti građanima i gospodarstvu srednjoeuropskih zemalja lakši pristup javnobilježničkim uslugama;
- doprinosom usmjerenim na uslužne djelatnosti pridonijeti izgradnji pravosudne mreže Europske unije;
- intenzivirati suradnju između javnih bilježništava koji sudjeluju u inicijativi.

Sjednice Heksagonale održavaju se dvaput na godinu i to jedna u pravilu u Bruxellesu, a druga u zemlji članici koja u toj godini predsjedava.

Aktualni predsjedatelj Heksagonale je Hrvatska. U pripremi je sjednica Heksagonale koja će se održati u rujnu ove godine u Hrvatskoj.

IV. INSTITUT ZA ISTRAŽIVANJA I STUDIJE EUROPSKOG NOTARIJATA (IRENE)

Osnovan je 3. veljače 1990. kao Fondacija sa sjedištem u Luxemburgu, sa sljedećim **ciljevima:**

- provoditi istraživanja i pripremati znanstvene studije u suradnji s notarijatima u zemljama članicama EU-a kao i notarijatima Međunarodne unije notarijata na područjima komparativnog prava, međunarodnoga privatnog prava kao i prava Europske unije/zajednice;
- jačati veze i suradnju između notarijata EU-a s ciljem poboljšanja poznavanja nacionalnih propisa i pružanja kvalitetnije notarske usluge građanima i pravnim osobama;
- održavati cikluse predavanja s područja notarskog prava;
- provoditi istraživanja na svim pravnim područjima od posebnog interesa za notarsku službu;
- objavljivati publikacije, revije i znanstvene studije iz tih pravnih područja, koja su od interesa za međunarodni notarijat.

Aktualni **predsjednik Fondacije** je Michael Becker, notar iz Drezdena, SR Njemačka, a počasni predsjednik je Jerome Chevrier, notar iz Pariza, Francuska.

NASTANAK HRVATSKOGA JAVNOG BILJEŽNIŠTVA

Hrvatsko javno bilježništvo se, prije svega, trebalo razvijati i razviti na nacionalnoj razini. Paralelno s tim procesom - koji je podrazumijevao nastanak i razvoj Hrvatske javnobilježničke komore, njezinih tijela i zborova, nastanak i razvoj javnobilježničkih ureda, kao i početak tumačenja i primjene specifičnih propisa, koji reguliraju javnobilježničku službu i njezine kompetencije (s do tada nepostojećom hrvatskom praksom), tekao je i proces postupnog integriranja s međunarodnim institucijama latinskog notarijata, kao i proces zbližavanja s pojedinim nacionalnim notarijatima.

Zakon o javnom bilježništvu nastao je kao rezultat političke odluke potaknute (između ostalog) inicijativom iz Vijeća Europe - u čije je članstvo hrvatska država težila, ali i kao rezultat inicijativa i težnji Međunarodne unije notarijata da se notarijat latinskog tipa uspostavi i u Hrvatskoj, kao novoj zemlji na karti Europe.

Tadašnji ministar pravosuđa RH, **Ivica Crnić**, koji je naknadno izabran za počasnog predsjednika HJK-a, prva je saznanja o notarskoj službi dobio od austrijske države, odnosno austrijskog notarijata. Propisi i notarska praksa austrijskih kolega postali su uzor po kojem je i nastalo hrvatsko javno bilježništvo.

Tijekom stvaranja zakonskog teksta, kojim je uvedeno javno bilježništvo u Hrvatskoj, profesor **Mihajlo Dika** je, između ostalih, imao kontakte s **Vittorinom di Cagnom**, tada predsjednikom Komisije za međunarodnu notarsku suradnju (CCNI), koje je kao tijelo Unije imalo zadaću i želju uvođenja notarijata u Hrvatsku.

S tim je ciljem i u tom svojstvu Vittorio di Cagno posjetio Hrvatsku - kao prvi predstavnik Unije, u lipnju 1994. g. i tom je prilikom na Ekonomskom fakultetu u Zagrebu, zajedno s ministrom Crnićem i profesorom Dikom, održao predavanje o uvođenju notarijata latinskog tipa u Hrvatsku, o Međunarodnoj uniji latinskog notarijata, njezinoj organizaciji, o notarskoj službi i praksi. Seminar je privukao mnoštvo zainteresiranih koji su imali priliku po prvi put u Hrvatskoj "u živo", od tada najkompetentnijih osoba, slušati i postavljati pitanja o službi o kojoj se ni u pravničkim krugovima nije gotovo ništa znalo i koja se tek trebala uspostaviti. Mnogi od tamo prisutnih imenovani su za prve javne bilježnike u Hrvatskoj, na svečanosti polaganja javnobilježničke prisege u Starogradskoj vijećnici grada Zagreba, 17. studenog 1994., u prisutnosti ministra pravosuđa Ivica Crnića i tada predsjednika Vrhovnog suda Republike Hrvatske **Milana Vukovića**.

Nova, tek uspostavljena javnobilježnička služba, predvođena svojim predsjednikom **Antom Iličem**, s oko stotinjak imenovanih javnih bilježnika, s jednom prostorijom od oko 20-ak kvadrata u zgradi Ministarstva pravosuđa, u kojoj su bili počeci administracije HJK-a, s tadašnjom tajnicom **Aleksandrom Micelli**, započela je svojim razvojem, afirmacijom i integracijom početkom 1995. g.

HRVATSKO JAVNO BILJEŽNIŠTVO NA MEĐUNARODNOJ SCENI

I. a) U lipnju 1997. g. na sjednici Opće skupštine Unije u Santo Domingu (Dominikanska Republika) **HJK je primljena u članstvo Unije**. Tim je činom započela i formalna integracija hrvatskoga javnog bilježništva u međunarodne institucije latinskog notarijata.

Od tada HJK, putem svojeg predsjednika ili ovlaštenih predstavnika, u pravilu sudjeluje na **sjednicama Opće skupštine Unije**, koje se održavaju svake godine.

b) U radu **Komisije za europske poslove (CAE)** - koja je sve do kongresa u Meksiku (listopad 2004.) bila sastavljena od dvaju komisija - za poslove Europske unije (CAUE) i za poslove Europe i Mediterana (CAEM), redovno su sudjelovali i sudjeluju predstavnici HJK-a. Aktualno izaslanstvo u toj Komisiji, u tekućem trogodišnjem mandatu (2005. - 2007.) čine članovi Povjerenstva za međunarodnu suradnju: **Davor Dušić**, voditelj izaslanstva i **Biserka Čmrlec - Kišić**, zamjenica voditelja.

Na sjednici te Komisije, koja je u travnju 2000. g. održana u Firenci, predstavnici HJK-a istaknuli su kandidaturu Hrvatske da bude domaćin sjednice Komisije u 2001. g. U travnju 2001. Komisija je, u organizaciji HJK-a, svoju sjednicu (CAUE i CAEM) - kojom je i započelo trogodišnje mandatno razdoblje Komisije (2001.-2003.), održala u Cavtatu/Dubrovniku. Organiziranje tog skupa praćeno je sa zanimanjem od strane međunarodnih notarskih krugova, od nekih i sa skepsom, jer mlado hrvatsko bilježništvo još nije imalo iskustava u organiziranju takvih događaja. Radni dio sjednice Komisije, kao i svi prateći sadržaji - u kombinaciji s atraktivnim prirodnim i povijesno-turističkim okruženjem, bili su od strane sudionika (notarijati europskih i mediteranskih zemalja) popraćeni mnoštvom čestitki i komplimenata. Između ostalog, bila je to prilika sudionicima predstaviti i povijest hrvatskog notarijata i dubrovačkoga kraja u vidu notarskih dokumenata iz 12. stoljeća. Hrvatsko javno bilježništvo je doživjelo svoju kvalitetnu promociju u međunarodnom notarskom okružju.

c) HJK je za svojeg predstavnika (konsilijera) u **Stalnom vijeću Unije** kandidirala **Stjepana Šaškora** koji je na sjednici Opće skupštine u listopadu 2004. u Meksiku i izabran za člana Stalnog vijeća. Od tada je hrvatsko javno bilježništvo zastupljeno u tom vrlo važnom tijelu Unije. Činjenica aktivnog sudjelovanja

HJK-a u radu Stalnog vijeća svakako predstavlja nastavak afirmacije hrvatskog bilježništva i mogućnost neposrednog sudjelovanja u radu kao i u donošenju odluka toga tijela - koje su od bitnog značaja za čitavu Uniju i notarsku službu u cjelini.

d) U proteklom razdoblju, od prijema u članstvo Međunarodne unije notarijata, održani su **kongresi Unije**:

- u Buenos Airesu (Argentina) listopada 1998. g., gdje je obilježena 50. obljetnica osnutka Unije;

- u Ateni (Grčka) rujna/listopada 2001. g.; i

- u Mexico Cityju (Meksiko) listopad 2004.

Hrvatsko javno bilježništvo, predstavljeno brojnim kolegicama/kolegama, sudjelovalo je na svim tim kongresima.

Ove godine, od **3. do 6. listopada** u Madridu (Španjolska) održan je **25. kongres Unije**. Kongres je imao na programu dvije znanstvene teme: I. Notarska isprava kao instrument društvenog razvoja i II. Ruralna i urbana notarska praksa. Za svaku od tema mogla se prijaviti svaka od članica Unije. Pismeni rad u okviru pojedine teme, do oko 50 stranica teksta, treba imati znanstveni karakter i u sebi sadržavati praktična gledišta kao i prošli, sadašnji i budući doprinos notarske službe svjetskoj zajednici zemalja.

HJK je na kongresu u Madridu sudjelovala s referatom u okviru teme o ruralnom i urbanom notarijatu - o čemu u Hrvatskoj postoji dovoljno iskustva. Referat je pripremila i u radu Komisije za drugu temu sudjelovala Aleksandra Micelli, javni bilježnik iz Novigrada i član Povjerenstva za međunarodnu suradnju.

Od **30. rujna do 4. listopada 2007.** održane su u Madridu i **sjednice tijela Unije** i to: Izvršnog komiteta Unije, Stalnog vijeća - kojoj je nazočio Stjepan Šaškor, predstavnik HJK-a u tom tijelu i Opće skupštine - kojoj su nazočili predsjednik HJK Ivan Maleković i Denis Krajcar, predsjednik Povjerenstva za međunarodnu suradnju HJK .

Na sjednici Opće skupštine usvojene su **promjene Statuta Unije**, u tekstu koje je predložilo Stalno vijeće. Izmijenjeni Statut Unije derogirao je dosadašnje ovlasti Stalnoga vijeća - do sada vladajućega, izvršnog tijela, koje će u buduće biti savjetodavno tijelo s nazivom: **Opći savjet**, u kojem će i nadalje biti predstavnici zemalja članica Unije - s ukupnim brojem koji ne može biti veći od dvostrukog broja članova Unije (nakon prijema Gruzije u članstvo sada je to 152 člana - konsilijera), čiji je članstvo ograničeno na dva trogodišnja mandata.

Prema novom Statutu Izvršni komitet - sada pod nazivom **Upravni komitet**, postaje vladajuće i izvršno tijelo Unije, s ukupnim brojem članova koji iznosi trećinu od broja članica Unije (25 članova). Članovi Upravnog komiteta Unije - s pravom glasa su: predsjednik Unije, potpredsjednici Unije (pet po kontinentima: Afrika, Azija, Južna Amerika, Sjeverna-

Središnja Amerika i Karibi, Europa), blagajnik, 11 izabranih konsilijera iz Općeg savjeta, te 7 članova bez prava glasa: izlazni predsjednik Unije, tajnik Unije, predsjednici kontinentalnih komisija, predsjednik Komisije za međunarodnu suradnju Unije (CCNI), te predsjednik Savjetodavne komisije Unije.

Opća skupština **izabrala je** i predsjednika Unije, potpredsjednike Unije, tajnika, blagajnika, članove Upravnog komiteta, članove Općeg savjeta, članove Savjeta za financijski nadzor, kao i predsjednike kontinentalnih i interkontinentalnih komisija Unije.

Na sjednici Opće skupštine primljena je u članstvo Unije - **Gruzija**, kao njezina 76. članica.

Od interesa za hrvatski notarijat je izbor potpredsjednika Unije za Europu - Rafaela Gomeza Ferrera (Španjolska) kao i predsjednika Komisije za europske poslove - Marija Miccolija (Italija).

Hrvatsko izaslanstvo, predvođeno predsjednikom HJK-a Ivanom Malekovićem, imala je tijekom boravka u Madridu **susrete** s brojnim predstavnicima notarijata članica Unije.

Za istaknuti je susret predsjednika Malekovića s Giancarlom Laurinijem (Italija) - aktualnim/izlaznim predsjednikom Unije i Eduardom Gallinom (Argentina) - novim predsjednikom Unije, koji svoju dužnost i trogodišnji mandat preuzima 1. siječnja 2008., također i susret s Rafaelom Gomezom Ferrerom, potpredsjednikom Unije za Europu.

Tijekom prijema Notarske konferencije zemalja članica EU-a (CNUE) sudionicima/predstavnicima brojnih članica Unije uručen je **promotivni materijal Komore** (brošura, CD i plakat) koji govori o dubrovačkom i korčulanskom notarijatu iz 12. stoljeća, kao i razvoju toga, pa stoga i hrvatskog notarijata kroz stoljeća, sve do danas. Materijal su pripremili kolege Nikša Viden i Anđelko Stanić, javni bilježnici iz Dubrovnika. Uza sve ostale aktivnosti članova izaslanstva HJK-a na kongresu i sjednicama tijela Unije, bila je to još jedna (iskorištena) prilika za daljnju promociju i afirmaciju hrvatskog notarijata na međunarodnoj sceni.

II. Nakon što je hrvatska politika osigurala Hrvatskoj status kandidata za članstvo u Europskoj uniji, te nakon inicijative HJK-u vrlo bliskoga austrijskog notarijata, Hrvatska odnosno hrvatsko javno bilježništvo dobilo je u rujnu 2004. g. status promatrača u **Notarskoj konferenciji zemalja članica EU-a (CNUE)**. Hrvatskom javnom bilježništvu to je omogućilo neposredno praćenje svih, za europsko bilježništvo važnih tema i događaja, a ujedno i postupnu integraciju u strukturu EU-notarijata (i prije stjecanja hrvatskoga punopravnog članstva u EU-u). Bez obzira na status promatrača, ali uz tretman jednak ostalim članicama, hrvatskom javnom bilježništvu predloženo je pristupanje Europskoj notarskoj mreži - koja je sastavni dio Europske pravosudne mreže, kao i pristupanje Europskoj mreži registara oporuka. Ove

inicijative još trebaju razmotriti nadležna tijela HJK-a.

Aktualni predstavnik HJK-a u aktivnostima i na sjednicama Opće skupštine CNUE-a je **Denis Krajcar**.

III. Zemlje srednjoeuropskoga kruga (Austrija, Mađarska, Češka, Slovačka, Slovenija, Hrvatska), predvođene Austrijom i njezinom Notarskom komorom, tijekom 1998. g. osnovale su Srednjeeuropsku notarsku inicijativu pod nazivom **Heksagonala**. To je za mlado hrvatsko bilježništvo također bio važan iskorak na međunarodnom planu. U proteklom devetogodišnjem razdoblju HJK je predsjedavao tom asocijacijom tijekom 2003. g., kada je u travnju na Brijunima održana sjednica Heksagonale. HJK je u ovoj godini ponovno preuzeo predsjedanje inicijative, te je u rujnu 2007. i održana sjednica Heksagonale u Dubrovniku. Hrvatsko bilježništvo na sjednicama u pravilu predstavlja predsjednik HJK.

IV. Na temelju poziva Instituta za istraživanja i studije europskog notarijata (IRENE), predstavnici HJK-a, Biserka Čmrlec - Kišić i Denis Krajcar, sudjelovali su na kolokviju kojega je ta Fondacija organizirala u Parizu (Francuska), 20. i 21. listopada 2005., s temom: “Zaštita vjerovnika prema dužniku provedbom prodaje dužnikovih nekretnina”.

Na kolokviju su sudjelovali predstavnici sljedećih notarijata: Njemačke, Austrije, Belgije, Španjolske, Francuske, Grčke, Italije, Luxemburga, Nizozemske, Rusije, Švicarske, Velike Britanije i Hrvatske (u pravilu jedan do dva notara ili odvjetnika ili profesora iz svake zemlje).

Fondacija IRENE, sa svojim već istaknutim ciljevima i aktivnostima predstavlja relevantan čimbenik u Institutu europskog notarijata kao i u Međunarodnoj uniji notarijata. Tendencija je da se aktivnosti Fondacije prošire na što je moguće veći broj zemalja sudionica.

Hrvatski notarijat, kao član Međunarodne unije notarijata i kao promatrač u CNUE-u, u buduće može i treba sudjelovati u aktivnostima Fondacije - koje u cjelini predstavljaju i strateški interes našeg notarijata, kao i još jednu priliku za njegovu afirmaciju.

ZAKLJUČAK

Kao što se hrvatsko javno bilježništvo postupno razvijalo i razvilo u instituciju preventivnog pravosuđa unutar hrvatskoga pravnog poretka, u službi pravne sigurnosti građana, obrtnika i pravnih osoba - stječući u proteklom razdoblju od svojeg osnutka nove i značajne kompetencije, tako se ono na međunarodnom planu postupno afirmiralo i integriralo u tijela Međunarodne unije notarijata i druge oblike međunarodnih notarskih asocijacija. Takva integracija i aktivnosti u institucijama međunarodnog notarijata bile su i nadalje su strateški interes hrvatskoga javnog bilježništva.

Nedvojbeno su članstvo, aktivnosti i kontakti na međunarodnom planu i tamo stečena brojna iskustva i spoznaje u čitavom proteklom razdoblju, pored predstavljanja i promocije hrvatskoga javnog bilježništva izvan Hrvatske, utjecali i na njegov brži i kvalitetniji razvoj u Hrvatskoj.

Danas, nakon trinaest godina od osnutka, možemo **zaključiti** da je hrvatsko javno bilježništvo dobro pozicionirano na svim međunarodnim institucionalnim razinama notarijata - u UINL-u, u CNUE-u i Heksagonali.

Pored toga, hrvatsko javno bilježništvo ima i vrlo dobre bilateralne odnose s, primjerice, austrijskim,

talijanskim, slovenskim, makedonskim i drugim notarijatima.

U buduću, mogući strateški pravci i aktivnosti u međunarodnim odnosima, važni za hrvatsko javno bilježništvo, mogli bi biti: nastavak i daljnji razvoj aktivnosti u okviru tijela Unije - uz poseban naglasak na tijela europskoga kontinenta, potpuna integracija u institucije europskog notarijata, ne čekajući formalno učlanjenje Hrvatske u EU, te daljnji razvoj vodeće uloge među zemljama jugoistoka Europe, s ciljem sudjelovanja u procesu implementacije notarijata latinskog tipa sve do potpunog završetka tog procesa u tom dijelu europskoga kontinenta.

Prilog: Hrvatska javnobilježnička akademija

OKRUGLI STOL NA TEMU: PROMET NEKRETNINA I PRAVNA SIGURNOST

Gordana Jakobović
Javni bilježnik u Zagrebu

PRIKAZ PRAVNIH INSTITUTA KOJIMA BI SE MOGLA POVEĆATI PRAVNA SIGURNOST U PROMETU NEKRETNINA

I. UVOD

Zakon o javnom bilježništvu (NN 78/93, 29/94, 16/07) čija primjena je započela 01.01.1995.g., Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 73/00, 114/01, 79/06) i Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 114/01, 100/04) čija primjena je počela 01.01.1997. g. uvode u naš pravni sustav na čelo jednovrsnosti prava vlasništva i načelo pravnog jedinstva nekretnine. Uspostava navedenih načela sa nizom još drugih propisa koji su doneseni (Zakon o obveznim odnosima, Ovršni zakon, Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina, Zakon o građenju, Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, Zakon o poljoprivrednom zemljištu, Zakon o nasljeđivanju i dr.) ima za pravni promet nekretnina izuzetan značaj jer treba omogućiti da se taj promet odvija relativno jednostavno, brzo i s povjerenjem.

Pod pojmom prometa nekretnina u ovom izlaganju ima se u vidu svako raspolaganje nekretninama i poslovi u kojim se mijenja vlasništvo na nekretnini ili mogu dovesti do promjene vlasništva

Da bi se razumjeli pravni instituti RH radi povećanja pravne sigurnosti za sve sudionike pravnih poslova usmjerenih na promet nekretnina, daje se prvenstveno izvod iz pojedinih zakona koji reguliraju navedene institute, a čije poznavanje je pretpostavka pravne sigurnosti.

Svaki dobar pravnik zna da je osnovno stalno čitati i proučavati zakonske propise i da se pri svakom čitanju propisa uvijek nađe nešto "novo".

II. IZVODI IZ POJEDINIH ZAKONA – PRAVNI INSTITUTI

1. *Iz Zakona o javnom bilježništvu* (NN b. 78/1993, 29/1994, 16/2007)

Članak 2

Javnobilježnička služba sastoji se u službenom sastavljanju i izdavanju **javnih isprava o pravnim poslovima**, izjavama i činjenicama na kojima se utemeljuju prava, u službenom **ovjeravanju privatnih isprava**, u **primanju na čuvanje** isprava, zatim novca i predmeta od vrijednosti radi njihove predaje drugim osobama ili nadležnim tijelima te u obavljanju, **po nalogu sudova** ili drugih javnih tijela, postupaka

određenih zakonom. U javnobilježničku službu spada i obavljanje drugih poslova predviđenih zakonom.

Javnobilježničku službu obavljaju javni bilježnici **kao samostalni i neovisni nositelji** te službe, koji imaju svojstvo **osoba javnog povjerenja**.

Članak 3

Javnobilježničke isprave su isprave o pravnim poslovima i izjavama koje su sastavili javni bilježnici (**javnobilježnički akti**), zapisnici o pravnim radnjama koje su obavili ili kojima su bili nazočni javni bilježnici (**javnobilježnički zapisnici**) i potvrde o činjenicama koje su posvjedočili javni bilježnici (**javnobilježnička potvrda**).

Javnobilježničke isprave i njihovi otpisnici izdani po ovom Zakonu imaju **snagu javnih isprava**, ako su prigodom njihova sastavljanja i izdavanja ispunjene bitne formalnosti propisane ovim zakonom.

Javnobilježnički akt može biti **ovršna isprava** u slučajevima predviđenim ovim Zakonom.

Člankom 4 predviđena je ovlast javnog bilježnika za **zastupanje stranaka u neposrednim stvarima** pred sudovima i drugim javnim tijelima ako su te stvari u neposrednoj vezi s kojom njegovom ispravom.

Članak 13 ZJB predviđa da javni bilježnik može biti osoba koja je između ostalog diplomirala **pravni fakultet, položila pravosudni i javnobilježnički ispit** te ima najmanje 5 godina radnog staža iza položenog pravosudnog ispiti na pravnim poslovima.

Člankom 17 ZJB predviđeno je **obavezno osiguranje** od odgovornosti za štetu koju bi mogao javni bilježnik počinuti trećima obavljanjem svoje službene dužnosti, a člankom 42 njegova dužnost da nadoknadi štetu koju je drugom prouzročio povredom svoje službene dužnosti, odnosno njegova **odgovornost cjelokupnom privatnom imovinom**.

Članak 33 ZJB određuje javnog bilježnika kao **nepriistranog povjerenika stranaka**, te izričito navodi da javni bilježnik nije zastupnik stranke kao i da je dužan uskratiti službeni radnju ako je ona nespojiva s njegovom službenom dužnošću, osobito ako se njegovo sudjelovanje zahtjeva radi postizavanja očigledno nedopuštenog ili nepoštenog cilja.

Članak 53 ZJB predviđa da je **javnobilježnički akt potreban za pravnu valjanost**:

1. ugovora o raspolaganju imovinom maloljetnih osoba i osoba kojima je oduzeta poslovna sposobnost,

2. darovnih ugovora bez predaje stvari u neposredan posjed daroprimca,

3. svih pravnih poslova među živima koje osobno poduzimaju gluhi koji ne znaju čitati ili nijemi koji ne znaju pisati. Time se ne dira u odgovarajuće propise mjeničnog i čekovnog prava.

Članak 54 ZJB koji određuje **ovršnost javnobilježničkog akta** glasi:

1. Javnobilježnički akt je ovršna isprava ako je u njemu utvrđena određena obveza na činidbu o kojoj se stranke mogu nagoditi i ako sadrži izjavu obvezanika o tome da se na temelju tog akta može radi ostvarenja dužne činidbe, nakon dospelosti obveze, neposredno provesti prisilna ovrha.

2. Na temelju javnobilježničkog akta koji sadrži obvezu da se osnuje, prenese, ograniči ili ukine koje **zemljišno knjižno pravo** može se neposredno provesti upis u zemljišne knjige ako je obvezanik izričito na to pristao u tom aktu.

3. Na temelju javnobilježničkog akta, na temelju kojega je u zemljišnim knjigama upisana hipoteka na određenoj nekretnini, može se neposredno tražiti ovrha na toj nekretnini radi naplate osiguranog potraživanja, nakon njegove dospelosti, ako je dužnik na to u tom aktu izričito pristao.

4. Ako obveza ovisi o uvjetu ili roku koji nije određen kalendarski, za ovršnost javnobilježničkog akta, ako se stranke u tom javnobilježničkom aktu nisu drugačije dogovorile potrebno je da se javnom ispravom ili ispravom na kojoj je ovjeren potpis vjerovnika, odnosno ako to nije moguće, pravomoćnom presudom donesenom u parničnom postupku utvrdi da je nastupio uvjet ili da je protekao rok.

5. Ako je javnobilježnički akt iz stavka 1., 2. i 3. ovoga članka sastavljen na temelju punomoći i ovlasti moraju punomoć ili ovlast koji nisu javne isprave biti sudski ili javnobilježnički ovjereni i priloženi u izvorniku ili u ovjerenom prijepisu.

6. Isti učinak kao i isprava iz stavka 1. ovoga članka ima i **privatna isprava koju je javni bilježnik potvrdio (solemnizirao)**. Ako privatna isprava ne sadrži izjavu obveznika iz stavka 1. ovoga članka ili je nejasna, takvu izjavu na zahtjev obveznika, u nastavku teksta privatne isprave, ispod koje će obveznik staviti svoj potpis, a prije solemnizacije, može unijeti i javni bilježnik.

7. U slučajevima iz stavka 1., 3. i 6. ovoga članka javni će bilježnik, na zahtjev stranke, sam staviti na ispravu **potvrdu o njegovoj ovršnosti**.

Člankom 59 ZJB predviđeno je da ako se ne radi o pravnim poslovima iz gore navedenog članka 53, stranke u pravnom poslu, sve ili neka od njih, mogu privatne isprave potvrditi (solemnizirati) kod javnog bilježnika, pod uvjetom da je sačinjena na identičan način kao da ju je sačinio i sam javni bilježnik.

Ako je navedena isprava sastavljena po propisima naprijed spomenutog čl. 54, ona ima snagu i ovršnog javnobilježničkog akta, a za zasnivanje osiguranja tražbine uređene zakonom, dovoljno je da privatnu

ispravu potvrdi samo obveznik.

Člankom 73 do članka 92 ZJB predviđena su javnobilježnička posvjedočenja.

Članak 77 ZJB

1. Javni bilježnik može potvrditi da je stranka u njegovoj nazočnost **svojeručno potpisala** pismeno, svoj rukoznak na njega stavila, ili da je potpis ili rukoznak, koji je već na pismenu, pred njim **priznala kao svoj**.

2. Istovjetnost stranke mora se utvrditi u skladu s odredbama članak 60. i 61. ovog Zakona.

3. Ovjera, s pozivom na poslovni broj zapisnika ili upisnika o ovjerama i potvrdama, stavit će se na izvornom pismenu uz naznaku na koji je način utvrđena istovjetnost te dodatak da je potpis ili rukoznak istinit, i uz datum, potpis i službeni pečat javnog bilježnika. Ostali primjerci istog pismena ovjeravaju se po pravilima za ovjeru prijepisa. (članak 74.)

4. Pri ovjeri potpisa javni se bilježnik treba upoznati sa sadržajem pismena samo utoliko ukoliko je potrebno za popunjavanje rubrika upisnika o ovjerama i potvrdama; **on nije odgovoran za sadržaj pismena niti je dužan ispitivati da li su sudionici ovlašteni na dotični posao**.

5. Javni bilježnik može ovjeriti i potpis na pismenu koje nije sastavljena na službenom jeziku.

6. Ako je sudionik slijep ili ako ne zna čitati, javni će mu bilježnik pročitati pismeno prije nego ovjeri potpis ili rukoznak. Ako javni bilježnik ne zna jezik na kome je pismeno napisano, pismeno će pročitati stalni sudski tumač, što će se navesti u ovjeri.

7. Ako se ovjerava potpis osobe kao zastupnika koje pravne osobe ili javnog tijela, javni bilježnik može u ovjeri potvrditi da se je ta osoba potpisala za pravnu osobu ili javno tijelo samo ako je on prethodno utvrdio da je ta osoba to ovlaštena učiniti.

Člankom 109 do 113 ZJB uređen je “**javnobilježnički polog**”.

Člankom 109 ZJB predviđeno je preuzimanje na čuvanje isprava svih vrsta, **člankom 110, 111 i 112 ZJB** preuzimanje na čuvanje gotovog novca, mjenica, čekova, javnih obveznica i drugih vrijednosnih papira te dragocjenosti te postupanje sa navedenim predmetima, a **člankom 113 st. 1 ZJB** utvrđeno je da polog učinjen kod javnog bilježnika ima **učinak sudskog pologa**.

2. *Iz Zakona o obveznim odnosima* (NN br. 35/2005)

Članak 377

Ugovor o kupoprodaji nekretnina mora biti sklopljen u **pisanom obliku**.

Članak 268

Predugovor je ugovor kojim se preuzima obveza da se kasnije sklopi drugi, glavni ugovor, propisi u obliku glavnog ugovora važe i za predugovor ako je propisani

oblik pretpostavka valjanosti ugovora. Predugovor obvezuje ako sadrži bitne sastojke glavnog ugovora.

Članak 462 - kupoprodaja sa pridržajem prava vlasništva

1. Prodavatelj može posebnom odredbom ugovora **pridržati pravo vlasništva i poslije predaje stvari kupcu dok kupac ne isplati cijenu u potpunosti**.

2. U dvojbi se smatra da je pravo vlasništva preneseno uz odgovni uvjet potpune isplate cijene i da je prodavatelj ovlašten raskinuti ugovor, ako kupac dođe s isplatom u zakašnjenje.

3. Pridržaj prava vlasništva pokretne stvari ima učinak prema kupčevim vjerovnicima samo ako je učinjen u obliku isprave javno ovjerovljene prije kupčeva stečaja ili prije pljenidbe stvari.

4. Na pokretnim stvarima o kojima se vode posebne javne knjige može se pridržavati pravo vlasništva samo ako je to predviđeno propisima o uređenju i vođenju tih knjiga.

Članak 482

Ugovor o darovanju nekretnine sklapa se u pisanom obliku. Ugovor o darovanju **bez prave predaje** stvari mora biti sklopljen u obliku javnobilježničkog akta ili solemnizirane privatne isprave.

Članak 491

Ugovor o darovanju koji se ima ispuniti tek poslije smrti darodavatelja mora biti sastavljen u **obliku javnobilježničkog akta ili solemnizirane isprave (darovanje za slučaj smrti)**.

Člankom 579 do 585 reguliran je **Ugovor o doživotnom uzdržavanju**.

Članak 579 stavak 1

Ugovorom o doživotnom uzdržavanju obvezuje se jedna strana (davatelj uzdržavanja) da će drugu stranu ili trećega (primatelja uzdržavanja) uzdržavati do njegove smrti, ako druga strana izjavljuje da mu daje svu ili dio svoje imovine, s time da je stjecanje stvari i prava odgođeno do trenutka smrti primatelja uzdržavanja.

Članak 580 stavak 1

Ugovor o doživotnom uzdržavanju mora biti sastavljen u pisanom obliku te ovjeren od suca nadležnog suda ili **potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku ili sastavljen u obliku javnobilježničkog akta**.

Članak 586

1. Ugovorom o dosmrtnom uzdržavanju obvezuje se jedna strana (davatelj uzdržavanja) da će drugu stranu ili trećega (primatelja uzdržavanja) uzdržavati do njegove smrti, a druga se strana obvezuje da će mu za života prenijeti svu ili dio svoje imovine.

2. Davatelj uzdržavanja stječe stvari ili prava koji su predmet ugovora o dosmrtnom uzdržavanju kad mu, na temelju tog ugovora, te stvari ili ta prava budu preneseni na zakonom predviđeni način stjecanja.

Člankom 589 predviđeno je da se na Ugovor o dosmrtnom uzdržavanju na odgovarajući način

primjenjuju odredbe Zakona o doživotnom uzdržavanju (dakle, **javnobilježnički akt ili solemnizacija** ili ovjera suca).

3. *Iz Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima* (NN 91/96, 68/98, 73/00, 114/01, 79/06)

Članak 1 st. 1 i 2

Svaka fizička i pravna osoba može biti nositeljem prava vlasništva, a i drugih stvarnih prava: prava služnosti, prava iz stvarnog tereta, prava građenja i založnoga prava na svemu što može biti objektom tih prava, ako zakonom nije drukčije određeno.

Samo je jedna vrsta prava vlasništva.

Stavkom 3 propisano je da se pravo vlasništva i drugih stvarnih prava može protiv vlasnikove volje oduzeti ili ograničiti samo pod pretpostavkama i na način određen zakonom.

Navedenim zakonom, **Ustavom RH** iz 1990.g. te ratifikacijom **Europske konvencije za zaštitu ljudskih prava temeljnih sloboda** kao i **Prvim protokolom** uz konvenciju koje u članku 1 daje jamstvo vlasništva i drugih imovinskih prava (NN MU 18/97 i 6/95) proglašena je **nepovredivost vlasništva** kao jedna od najviših vrednota ustavnog poretka RH.

Člankom 2 stavak 1 određeno je da predmet prava vlasništva i drugih stvarnih prava može biti svaka pokretna i nepokretna stvar (nekretnina), a **stavkom 3** da su nekretnine čestice zemljine površine zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje ako zakonom nije drugačije određeno.

Članak 9 govori osobito o nekretninama te **stavak 1** glasi: **Pojedinačnu nekretninu čini zemljišna čestica, uključujući i sve što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje, ali kad je više zemljišnih čestica upisano u zemljišnoj knjizi u isti zemljišnoknjižni uložak, one su pravno sjedinjene u jedno tijelo (zemljišnoknjižno tijelo), koje je kao takvo jedna nekretnina.**

Člankom 34 predviđena su ograničenja na temelju pravnog posla. Isti glasi:

1. Ako nije što drugo određeno, **vlasnik** može u svaku svrhu koja nije zabranjena **svoje pravo ograničiti, uvjetovati ili oročiti**, a može ga i **opteretiti**.

2. Odredi li vlasnik pravnim poslom zabranu otuđenja ili opterećenja svoje stvari, to ga obvezuje. Ta će zabrana djelovati i prema trećima, ako je osnovana u korist bračnoga druga, djeteta, roditelja, posvojenika ili posvojitelja, a i upisana je u zemljišnu knjigu, odnosno u javni upisnik bez čega se ne može steći stvar za koju je zabrana određena.

3. Odredi li vlasnik pravnim poslom uvjet ili rok pravu vlasništva, to ga obvezuje. Ograničenje uvjetom ili rokom djelovat će i prema trećima, ako je upisano u zemljišnu knjigu, odnosno u takav javni upisnik bez čega se ne može steći stvar za koju je ograničenje određeno.

4. Vlasnik čije će pravo vlasništva prestati ispunjenjem uvjeta ili istekom roka (**prethodni vlasnik**) dužan je postupati obzirno prema onome tko čeka da time postane vlasnikom (**potonji vlasnik**) te mu prenijeti vlasništvo **pošto istekne rok ili se ispuni uvjet**, pri čemu će se njihov međusobni odnos prosuđivati kao da je prethodni vlasnik bio plodouživatelj. Kad je vlasništvo uvjetovano ili oročeno djelovanjem prema trećima, tada samim ispunjenjem uvjeta, odnosno istekom roka ono pripada potonjem vlasniku, ako zakonom nije drukčije određeno, a pravna raspolaganja stvarju koja je bio poduzeo prethodni vlasnik gube učinak.

5. Vlasnik koji je dobio ili je **pridržao pravo vlasništva** određene stvari radi osiguranja ispunjenja neke tražbine, obvezan je propustiti služiti se i raspolagati tom stvari osim za namirenje te tražbine, a ovlašten je, ne bude li mu tražbina o dospijeću ispunjenja, namiriti je iz stvari u skladu s pravilima o namirivanju zalogom osiguranih tražbina izvansudskim putem. Ograničenje vlasništva radi osiguranja tražbine djelovat će i prema trećima ako je upisano u zemljišnu knjigu, odnosno u takav javni upisnik bez upisa u koji se ne može steći stvar za koju je ograničenje određeno.

6. I kad djeluju i prema trećima, vlasnikova ograničenja, uvjetovanja, oročenja i opterećenja stvari ne utječu na tuđa prava koja već postoje na stvari, osim ako njihovi nositelji na to u pisanom obliku izričito pristanu, a ne utječu ni na prava koja bi u pravnom prometu stekli treći koji nisu znali niti su mogli znati za tu ograničenost, uvjetovanost, oročenost ili opterećenje.

Člankom 114 predviđeno je da se vlasništvo može steći **na temelju pravnog posla, odluke suda**, odnosno **druge nadležne vlasti, nasljeđivanjem** i na temelju **zakona**.

Članak 115 stavak 3

Pravni posao kojemu je cilj stjecanje vlasništva **nekretnine**, da bi bio valjan, treba uz ostale pretpostavke **valjanosti biti u pisanom obliku**.

Članak 119

1. Vlasništvo nekretnine stječe se zakonom predviđenim **upisom** stjecateljeva vlasništva u zemljišnoj knjizi na temelju valjano očitovane volje dotadašnjeg vlasnika usmjerene na to da njegovo vlasništvo prijeđe na stjecatelja, ako zakonom nije određeno drukčije.

2. Odredbe ovog Zakona o stjecanju vlasništva nekretnine upisom u zemljišnu knjigu na odgovarajući se način primjenjuju **i na promjene i prestanak vlasništva na temelju pravnih poslova**.

3. Način osnivanja i vođenja zemljišnih knjiga te način upisivanja u njih određuju odredbe zemljišnoknjižnog prava.

Članak 120

1. Vlasništvo na nekretninama stječe se uknjižbom u zemljišnu knjigu, ako zakon ne omogućuje da se vlasništvo nekretnine stekne nekim drugim upisom u zemljišnu knjigu.

2. Radi uknjižbe vlasništva mora se o pravnom poslu na čijem se temelju vlasništvo stječe sastaviti **isprava čiji sadržaj i oblik mora odgovarati pravilima zemljišnoknjižnog prava**.

3. Provedbena uknjižba **djeluje** od trenutka kad je sudu bio **podnesen zahtjev za tu uknjižbu**.

4. Na nekretninama koje nisu upisane u zemljišne knjige vlasništvo se stječe polaganjem u sud ovjerovljene isprave sposobne za uknjižbu prava u zemljišnu knjigu, kojom dotadašnji vlasnik dopušta uknjižbu tuđega vlasništva, na što se na odgovarajući način primjenjuju pravila o stjecanju uknjižbom.

Članak 121

1. Ako nisu ispunjene sve pretpostavke koje zemljišnoknjižno pravo zahtijeva za uknjižbu, a zatražena je uknjižba prava vlasništva, stjecanje prava vlasništva će se **predbilježiti**, ako su ispunjene barem one pretpostavke pod kojima ta pravila dopuštaju predbilježbu.

2. Predbilježbom će vlasništvo biti stečeno pod uvjetom naknadnoga opravdanje te predbilježbe.

3. Predbilježba se opravdava na način i u rokovima određenim zemljišnoknjižnim pravom.

4. Bude li predbilježba naknadno opravdana, vlasništvo je stečeno još u trenutku kad je bio sudu **podnesen zahtjev** za uknjižbu prava vlasništva u zemljišnu knjigu.

5. U slučaju iz stavka 1. ovoga članka, na nekretninama koje nisu upisane u zemljišne knjige stječe se vlasništvo polaganjem u sud ovjerovljene isprave sposobne za predbilježbu, na što se na odgovarajući način primjenjuju pravila o stjecanju predbilježbom.

Članak 280

1. Pravo građenja je ograničeno stvarno pravo na nečijem zemljištu koje ovlašćuje svoga nositelja da na površini toga zemljišta ili ispod nje ima vlastitu zgradu, a svagdašnji vlasnik tog zemljišta dužan je to trpjeti.

2. Pravo građenja je **u pravnom pogledu izjednačeno s nekretninom**.

3. Zgrada koja je sagrađena, ili koja bude izgrađena, na zemljištu koje je opterećeno pravom građenja pripadnost je toga prava, kao da je ono zemljište.

Člankom 285 stavak 1 propisano je kako je pravo građenja **otuđivo i nasljedivo kao druge nekretnine**.

Pravni posao kojim se osniva pravo građenja prema **članku 287** treba biti **u pisanom obliku**.

Članovi 297 do 353 reguliraju založno pravo pa tako za **hipoteku (založno pravo na nekretnini)** **članak 307** koji regulira **založni ugovor** predviđa da isti mora biti **u pisanom obliku**. Sve što se odnosi na založno pravo na odgovarajući način primjenjuje se **i na prijenos vlasništva radi osiguranja (članak 297 stavak 2)**.

4. *Iz Zakona o zemljišnim knjigama* (NN br. 91/96, 114/01, 100/04)

Članak 1

O pravnom stanju nekretnina na području Republike Hrvatske, mjerodavnom za pravni promet, vode se **zemljišne knjige (gruntovnica)** ako za neka zemljišta nije što posebno određeno.

Članak 2

1. Zemljište je u smislu ovoga Zakona **dio zemljine površine koji je u katastru zemljišta označen** posebnim brojem i nazivom katastarske općine u kojoj leži (**katastarska čestica**).

2. Sve što je sa zemljištem **trajno spojeno** na površini ili ispod nje u pravnom je smislu sastavni dio zemljišta i ako zakonom nije drukčije određeno, dijeli njegovu pravnu sudbinu, pa se sve odredbe ovoga Zakona utvrđene glede zemljišta odnose i na to.

Članak 3

1. U zemljišne se knjige upisuju **stvarna prava na zemljištima**, a i druga prava za koja je to zakonom određeno.

2. U zemljišne se knjige upisuju i druge činjenice važne za pravni promet za koje je to zakonom određeno.

Članak 4

Kad je upis u zemljišne knjige pretpostavka stjecanja promjene, ograničenja i prestanka prava na zemljištima, određuje poseban zakon. _

Članak 6

1. Zemljišne knjige vode se **ručno** (ručno vođena zemljišna knjiga) **ili elektroničkom obradom podataka** (zemljišna knjiga vođena elektroničkom obradom podataka: **EOP-zemljišna knjiga**).

2. Zemljišna knjiga vođena elektroničkom obradom podataka **zajedno s katastrom vođenim elektroničkom obradom podataka čine bazu zemljišnih podatka Republike Hrvatske (BZP)** koja se vodi jedinstveno i na jednom mjestu za cijelu RH.

3. Odredbe ovoga Zakona primjenjuju se kako na ručno vođeno tako i na zemljišnu knjigu vođenu elektroničkom obradom podataka, ako za zemljišnu knjigu vođenu elektroničkom obradom podataka ovim Zakonom nije što posebno određeno.

4. Ministar pravosuđa određuje pojedinom sudu hoće li se zemljišne knjige za pojedinu katastarsku općinu voditi ručno ili elektroničkom obradom podataka.

Članak 30

1. Knjižni su upisi **uknjižba, predbilježba i zabilježba**.

2. Uknjižba **je upis kojim se knjižna prava stječu, prenose, ograničuju ili prestaju bez posebnom naknadnog opravdanja**.

3. Predbilježba **je upis kojim se knjižna prava stječu, prenose, ograničuju ili prestaju samo pod uvjetom naknadnoga opravdanja i u opsegu u kojemu naknadno budu opravdana**.

4. Zabilježba **je upis kojim se čine vidljivim mjerodavne okolnosti za koje je zakonom određeno da ih se može zabilježiti u zemljišnim knjigama**. Zabilježbom se mogu osnivati određeni pravni učinci kad je to predviđeno zakonom.

Članak 31

1. U zemljišnu knjigu upisuju se **samo pravo vlasništva i ostala stvarna prava na nekretninama**, zatim pravo **nazadkupa, prvokupa, najma, zakupa, kao i koncesije te ostala prava na nekretninama za koja je to posebnim zakonom dopušteno**.

2. Ograničenja, oročenja i uvjetovanja prava iz stavka 1. ovoga članka upisat će se u zemljišnoj knjizi **zabilježbom ograničenja**, roka ili uvjeta kojem je pravo podvrgnuto, ako ovim Zakonom nije drukčije određeno.

Članak 32

1. Suvlasništvo se upisuje po udjelima određenima s obzirom na cjelinu, izraženima razlomkom.

2. Vlasništvo određenoga posebnog dijela nekretnine (**etažno vlasništvo**) upisuje se u vlasničkom listu na suvlasničkom dijelu onoga suvlasnika za koje ga je osnovano vlasništvo posebnoga dijela, uz naznaku posebnoga dijela nekretnine i sporednih dijelova na koje se proteže.

3. Zajedničko (**skupno**) **vlasništvo** upisuje se u korist i na ime svih zajedničkih vlasnika, s naznakom da se radi o zajedničkom vlasništvu.

4. Vlasništvo ograničeno rokom čijim će istekom vlasništvo prijeći na stjecatelja odnosno uvjetom čijim bi se ispunjenjem trebalo to dogoditi upisuje se u korist stjecatelja koji će, pošto istekne rok ili se ispuni uvjet, postati vlasnik, s time da će se pri upisu točno navesti rok ili uvjet te naznačiti stjecateljevo vlasništvo kao potonje. Upis potonjega vlasništva djeluje kao predbilježba vlasništva, s time da će se taj upis moći opravdat ako istekne rok ili se ispuni uvjet stjecanja.

5. Ako se pravo vlasništva otuđuje tako da ga stjecatelj stekne uz ograničenje rokom zbog čijega bi isteka ono trebalo prijeći natrag otuđivatelju ili uz ograničenje uvjetom čijim bi se ispunjenjem trebalo to dogoditi, na upis se u svemu primjenjuje odredba stavka 4. ovoga članka, s time da se istodobno s upisom stjecateljeva vlasništva kao prethodnoga upisuje i otuđivateljevo vlasništvo kao potonje

Članak 34

1. Pravo građenja upisat će se i kao teret zemljišta koje opterećuje uz naznaku broja zemljišnoknjižnog uloška u kojem je u skladu sa stavkom 2. ovoga članka upisano pravo građenja.

2. Pravo građenja upisuje se kao posebno zemljišnoknjižno tijelo u posjedovnicu novoga zemljišnoknjižnoga uloška, koji se radi toga osniva, uz naznaku broja zemljišnoknjižnog uloška u kojem je upisano zemljište koje opterećuje. U vlastovnicu novoga uloška upisat će se nositelj prava građenja.

3. Zgrada, nakon što bude izgrađena, upisat će se kao da je izgrađena na pravu građenja.

4. Ako se osniva pravo građenja uz ograničenje rokom ili uvjetom, to se zabilježuje zajedno s upisom sadržaja toga prava, a naknadno ograničenje već postojećeg prava zabilježiti će se.

Članak 35

1. Založno pravo (hipoteka) može se upisati kao teret cijeloga zemljišnoknjižnoga tijela ili kao teret idealnog dijela nekoga suvlasnika. Hipoteka se ne može upisati kao teret pojedinih sastavnih dijelova zemljišnoknjižnoga tijela.

2. Ako se osniva hipoteka za plodovima, to se u zemljišnoj knjizi mora izriječno navesti.

3. Prijenos hipotekarne tražbine i stjecanje podzaložnoga prava (nadhipoteka) dopušteni su glede cijele tražbine kao i pojedinoga dijela tražbine određenoga razlomkom ili iznosom.

4. Ako se osniva založno pravo uz ograničenje rokom ili uvjetom, to se zabilježuje zajedno s upisom sadržaja toga prava, a naknadno ograničenje već postojeće prava zabilježiti će se.

5. Odredbe ovoga Zakona o upisu hipoteke, na odgovarajući se način primjenjuju glede upisa **podzaložnih prava**.

Članak 36

1. Hipoteka se može upisati samo glede točno određene svote u novcu. Svota može biti određena i u skladu s pravilima o valutnoj ili indeksnoj klauzuli.

2. Uz tražbinu za koju je ugovoreno da se plaćaju kamate upisuje se i kamatna stopa. Ako su ugovorene zakonske kamate, umjesto kamatne stope, upisat će se : zakonska kamata.

3. Uz tražbinu za koju je ugovoreno plaćanje anuitetima, umjesto kamatne stope, upisat će se: anuitetna otplata.

4. Ako se hipotekom osiguravaju tražbine koje bi mogle nastati iz odobrenoga kredita, preuzetoga poslodavstva, s naslova jamstva ili naknade štete ili druge tražbine koje bi tek imale nastati nakon nekoga vremena ili nakon ispunjenja nekoga uvjeta, u ispravi na temelju koje se dopušta upis **dovoljno je odrediti najviši iznos glavnice** koji mogu imati kredit ili odgovornost.

Članak 43

1. Upisi u zemljišnu knjigu dopustit će se samo na temelju **isprava** sastavljenih u obliku propisanom za njihovu valjanost.

2. Za upis knjižnoga prava, njegove promjene, ograničenja ili prestanak **mora** za to **iz isprave biti vidljiv pravni temelj**.

Članak 45

1. Prvenstveni red upisa u zemljišnu knjigu utvrđuje se **prema času** u kojem je zemljišnoknjižnom **sudu stigao prijedlog za upis**, odnosno odluka drugoga suda ili tijela kojom se određuje upis.

2. Upisi provedeni povodom podnesaka koji su istodobno stigli u istom su prvenstvenom redu, ako zakonom nije što drugo određeno.

Članak 52

1. Zemljišnoknjižni sud dopustit će uknjižbu samo na temelju javnih isprava ili privatnih isprava na

kojima je istinitost potpisa ovjerovljena na način propisan posebnim zakonom.

2. Ovjerovljivanje inozemnih privatnih isprava uređuje se međunarodnim ugovorima ili zakonom.

3. Odredbama iz stavka 1. i 2. ovoga članka udovoljeno je **ako je ovjerovljen potpis one osobe čije se pravo ograničuje, opterećuje, ukida ili prenosi na drugu osobu**.

Članak 53

1. Kad bi kao temelj dopuštenju uknjižbe trebala poslužiti **privatna isprava potpisana po opunomoćeniku**, da bi se dopustila uknjižba protiv opunomoćitelja nužno je da je opunomoćenikov potpis na toj ispravi ovjerovljen sukladno članku 52. ovoga Zakona.

2. Da bi se uknjižba mogla dopustiti na temelju privatne isprave potpisane po opunomoćeniku, on se kao takav treba iskazati:

- punomoći koja mu je izdana upravo za taj posao (**posebna punomoć**), ili

- **općom punomoći** ili punomoći izdanom za tu vrstu poslova (**generična punomoć**) koja nije u času podnošenja prijedloga starija **od jedne godine**.

3. Da bi s uknjižba mogla dopustiti na temelju privatne isprave potpisane po opunomoćeniku, nužno je da istinitost potpisa opunomoćitelja na punomoći bude ovjerovljena. Na tu ovjeru na odgovarajući se način primjenjuju odredbe članka 52. ovoga Zakona.

Članak 54 (tabularna isprava)

1. **Privatne isprave** na temelju kojih se dopušta uknjižba, **trebaju**, osim onoga što se i inače zahtijeva za isprave, **sadržavati i** :

a) točnu oznaku zemljišta ili prava glede kojeg se uknjižba zahtijeva;

b) izričitu izjavu onoga čije se pravo ograničava, opterećuje, ukida ili prenosi na drugu osobu da pristaje na uknjižbu. Ta se izjava može dati i u posebnoj ispravi ili u prijedlogu za upis. Ali, u takvim slučajevima, isprava ili prijedlog koji sadrže izjavu, moraju sadržavati sve ono što se zahtijeva za uknjižbu.

2. Onaj čije se pravo ograničava, opterećuje, ukida ili prenosi na drugu osobu može pristanak za uknjižbu dati uvjetno ili oročeno izričitom izjavom u ispravi.

Članak 55

1. Javne isprave na temelju kojih se može dopustiti uknjižba jesu:

a) isprave koje su o pravnim poslovima sastavili za to nadležno tijelo **ili javni bilježnik** u granicama svoje ovlasti i u propisanom obliku, ako sadrže sve što se zahtijeva i za uknjižbu na temelju privatnih isprava

b) odluke suda ili drugoga nadležnog tijela odnosno pred njima sklopljene nagodbe koje se prema propisima o ovrsci smatraju ovršnim ispravama prikladnim za upis prava u zemljišnu knjigu, ako sadrže točnu oznaku zemljišta ili prava na koji se odnosi upis.

2. Može li se, pod kojim pretpostavkama i na koji način, dopustiti uknjižba na temelju inozemnih isprava koje se u mjestu gdje su sastavljene smatraju javnim ispravama, određuju posebni propisi.

Članak 56

1. Ako isprava na temelju koje se zahtijeva upis **ne odgovara** svim posebnim **pretpostavkama za uknjižbu** (članak 52., 53., 54. i 55.), **ali ispunjava opće pretpostavke** za zemljišnoknjižni upis (članak 43. i 44.), na temelju te isprave dopustit će se **predbilježba**, ako ju je moguće provesti.

2. Ako je pristanak za uknjižbu dan uvjetno ili oročeno, dopustit će se predbilježba.

Članak 57

1. Predbilježba založnoga prava dopustit će se samo kad su dovoljno određeni i ispravom dokazani i tražbina i pravna osnova založnoga prava.

2. Ako su u sudu položeni iznos hipotekarnog duga koji se vjerovniku ne može odmah isplatiti ili koji je on dužan ustupiti trećoj osobi koja je dug ispunila, dopusti će se predbilježba radi brisanja ili prijenosa tražbine na platca, ako se ispravom dokaže da je iznos položen sudu.

Članak 60

Predbilježba djeluje dok ne bude opravdana ili izbrisana. Opravdanjem se predbilježba pretvara u uknjižbu, s učinkom od časa kad je prijedlog za predbilježbu bio podnesen.

Članak 61

Predbilježba se opravdava:

a) na temelju isprave prikladne za uknjižbu, kojom se otklanja nedostatak radi koga nije bila dopuštena uknjižba,

b) na temelju potvrde o ovršnosti odluke suda ili drugoga tijela vlasti,

c) na temelju pravomoćne presude kojom je predbilježba opravdana,

d) javnom ili javno ovjerovljenom ispravom kojom se dokazuje da je ostvaren uvjet kojim je bio uvjetovan pristanak za uknjižbu, odnosno da je istekao rok.

Članak 95 stavak 1

Osoba koja bi time stekla, promijenila ili izgubila knjižno pravo ovlaštena je staviti prijedlog za upis koji bi imao značenje uknjižbe ili predbilježbe.

Članak 96 stavak 1

Tko stavlja prijedlog u ime drugoga mora na to biti ovlašten, što mora i dokazati ispravom.

Članak 97 stavak 6

Prijedlog za upis podnosi se u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik kod zemljišno knjižnog suda koji će ga zaprimiti bez obzira je li prikladan da se po njemu provede upis.

Članak 115 stavak 1

Ako je Zemljišno knjižnom sudu stiglo istodobno više prijedloga koji se odnose na isto zemljišno knjižno

tijelo koji se međusobno isključuju, a svi ispunjavaju pretpostavke za upis Zemljišno knjižni sud će ih sve dopustiti i provesti te ujedno upozoriti podnositelje da u parnici riješe kome pripada pravo.

Članak 163

1. EOP-zemljišna knjiga je evidencija vođena elektroničkom obradom podataka o pravnom stanju nekretnina mjerodavnom za pravni promet, a sastoji se od katastarskih podataka o obliku, površini i izgrađenosti zemljišta, te podataka zemljišnoknjižnoga suda o pravnom stanju zemljišta pohranjenih u bazu zemljišnih podataka (**BZP**).

2. Na EOP-zemljišnu knjigu primjenjuju se odredbe ovoga zakona o zemljišnim knjigama kad odredbama ovoga dijela Zakona nije što posebno određeno.

Članak 164

1. Glavna knjiga se sastoji od popisa upisa i popisa izbrisanih upisa, koji su pravno izjednačeni.

2. Glavna knjiga, kao dio EOP-zemljišne knjige, vodi se isključivo pohranjivanjem upisa u bazu zemljišnih podataka (BZP) koje ima značenje provedbe upisa.

3. Svaki upis pohranjen u glavnu knjigu označava se datumom upisa i brojem dnevnika.

4. Podaci o obliku, površini i izgrađenosti nisu posebni zemljišnoknjižni upisi u glavnoj knjizi, već katastarski podaci o tome pohranjeni u BZP koji čine dio glavne knjige.

5. Na podatke sadržane u BZP ne primjenjuju se odredbe o uzajamnom obavještanju zemljišnoknjižnih sudova i tijela nadležnoga za katastar.

Članak 171

1. Kad ministar pravosuđa odredi, javni bilježnici su dužni u svom uredu osigurati tehničke pretpostavka i održavati tehničke uređaje za uvid u BZP.

2. Ministar pravosuđa dopustit će rješenjem, na njegov zahtjev, **i odvjetniku** da u svom uredu drži tehničke uređaje za uvid u BZP, vodeći računa o tehničkim mogućnostima.

3. Javni bilježnici i odvjetnici iz stavka 2. ovoga članka dužni su svakome omogućiti pristup BZP. Za to imaju pravo na naknadu čija visina ne može biti viša od pristojbe propisane za uvid obavljen u sudu.

Članak 176

1. U zemljišnoknjižnim upisima ne treba navoditi vrstu upisa, osim ako se radi o predbilježbi.

2. Kod stjecanja vlasništva i hipoteke treba ispravu iz koje proizlazi pravo na stjecanje vlasništva ili založnoga prava označiti po datumu kad je izdana i po bitnom sadržaju, a ako se radi o jednoj od isprava navedenih u članku 55 stavku1.b ovoga Zakona, i po njezinoj vrsti. Ministar pravosuđa može u sporazumu s čelnikom središnjega tijela državne uprave mjerodavnoga za katastar odrediti da se pritom trebaju rabiti određene oznake. U slučaju više datuma izdanja isprave, navodi se samo zadnji.

3. Ako što drugo ne proizlazi iz stavka 2 ovoga članka

i članka 16. stavka 2. ovoga Zakona izostavlja se navođenje isprave u zemljišnoknjižnim upisima.

Člankom 226 stavak 1 predviđeno je da su zemljišno knjižni **sudovi dužni** zemljišne knjige **osnovati i preoblikovati** sukladno odredbama ovog Zakona **do 01.01.2007. g.**

5. *Iz Ovršnog zakona* (NN br. 57/96, 29/99, 173/03, 194/03, 151/04, 88/05)

Članak 1 st. 1

Ovim se Zakonom uređuje postupak po kojemu sudovi **i javni bilježnici** provode prisilno ostvarenje tražbine na temelju ovršnih i vjerodostojnih isprava (**ovršni postupak**) te postupak po kojemu sudovi **i javni bilježnici** provode osiguranje tražbina (**postupak osiguranja**), ako posebnim zakonom nije drukčije određeno.

Članak 21

Ovršne isprave jesu:

1. ovršna sudska odluka i ovršna sudska nagodba,
2. ovršna odluka arbitražnog suda,
3. ovršna odluka donesena u upravnom postupku i ovršna nagodba sklopljena u upravnom postupku ako glase na ispunjenje novčane obveze, ako zakonom nije drukčije određeno,

4. ovršna javnobilježnička odluka i ovršna javnobilježnička isprava

5. nagodba sklopljena u postupku pred sudovima časti pri komorama u republici Hrvatskoj,.,

6. druga isprava koja je zakonom određena kao ovršna isprava.

Članak 25

(1) Javnobilježnička isprava ovršna je **ako je postala ovršna po posebnim pravilima koja uređuju ovršnost takve isprave.**

(2) Na temelju javnobilježničke isprave koja je postala ovršna u jednom dijelu ovrha se može odrediti samo u odnosu na taj dio.

Članak 26

(1) Ovršna isprava **podobna je za ovrhu** ako su u njoj naznačeni vjerovnik i dužnik te predmet, vrsta, opseg i vrijeme ispunjenja obveze.

(2) Ako je ovršna isprava odluka kojom je naloženo ispunjenje tražbine na neko davanje ili činjenje, u njoj mora biti određen i rok za dobrovoljno ispunjenje.

(3) Ako u ovršnoj ispravi iz stavka 2. ovoga članka nije određen rok za dobrovoljno ispunjenje, taj rok određuje sud rješenjem o ovrsi.

(4) U slučaju iz stavka 3. ovoga članka sud će predloženu ovrhu odrediti uz uvjet da ovršenik, u roku koji mu je određen, ne ispuni svoju obvezu.

(5) Ako je prema ovršnoj ispravi vjerovnik ovlašten odrediti opseg ili vrijeme ispunjenja tražbine, vjerovnik će opseg ili vrijeme ispunjenja tražbine odrediti u prijedlogu za ovrhu.

(6) Ako je prema ovršnoj ispravi treća osoba ovlaštena odrediti opseg ili vrijeme ispunjenja tražbine, smatrat će se da je ta osoba odredila opseg ili vrijeme ispunjenja tražbine ako je to učinila u javnoj ili javno ovjerovljenoj ispravi.

Članak 30 st. 4

Smatrat će se da je ovrhovitelj ispunio svoju obvezu, odnosno da je osigurao njezino ispunjenje ako je predmet dužne činidbe **položio u sudski ili javnobilježnički polog**, ako to nije u protivnosti sa sadržajem njegove obveze utvrđene ovršnom ispravom.

Članak 81

(1) U postupku ovrhe na nekretnini namiruju se i založni vjerovnici koji nisu predložili ovrhu.

(2) Založna prava uknjižena na nekretnini prestaju danom pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine kupcu pa makar založni vjerovnici nisu potpuno namireni.

(3) Kupac nekretnine i založni vjerovnik mogu se sporazumjeti, najkasnije na ročištu za prodaju, da založno pravo ostane na nekretnini i nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine, a da kupac preuzme ovršenikov dug prema tom vjerovniku u iznosu koji bi mu pripadao u ovršnom postupku. U tom se slučaju kupovna umanjuje za iznos preuzetoga duga.

(4) Kupac i založni vjerovnik sporazum iz stavka 3. ovoga članka sklapaju u obliku sudske nagodbe u ovršnom postupku **ili javnobilježničke isprave.**

Članak 92.

(1) Prodaja nekretnine obavlja se **usmenom javnom dražbom.**

(2) Ročište za prodaju nekretnine održava se u sudskoj zgradi, ako sud nije drukčije odredio.

(3) Ročište za prodaju održava se pred sucem pojedincem, ali sud može zaključkom o prodaji održavanje toga ročišta **povjeriti i javnom bilježniku.**

(4) Stranke, založni vjerovnici i nositelji osobnih služnosti i stvarnih tereta koje prestaju prodajom nekretnine mogu se sporazumjeti najkasnije do prodaje nekretnine na javnoj dražbi da se prodaje nekretnina, sudske ovršitelja, javnoga bilježnika ili na drugi način.

(5) Ugovor o prodaji neposrednom pogodbom sklapa se u pisanom obliku. Ugovor u ime i za račun ovršenika sklapa osoba kojoj je povjerena prodaja na temelju zaključka kojim je sud ovlašćuje na sklapanje toga ugovora. Potpisi osoba koje sklapaju ugovor moraju biti javnobilježnički ovjerovljeni.

(6) Ugovor iz stavka 5. ovoga članka ima učinak od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi.

Članak 114 st. 1

Iznos uvjetne tražbine koja je **osigurana založnim pravom izdvojiti će se** i staviti u sudski, odnosno **javnobilježnički polog** i isplatiti kad se odgodni uvjet ispuni ili kad bude sigurno da se raskidni uvjet neće ispuniti.

Članak 133

(1) Popisane pokretne sudski će ovršitelj oduzeti ovšeniku i predati ih ovrhovoditelju ili trećoj osobi na čuvanje u skladu s rješenjem o ovrsi, ako narednim odredbama ovoga članka nije drukčije određeno.

(2) Opasnost od uništenja ili oštećenja pokretina danih na čuvanje ovrhovoditelju ili trećoj osobi snosi ovrhovitelj, osim ako je uništenje ili oštećenje posljedica više sile.

(3) Na popisanim stvarima koje su ostavljene ovršeniku na čuvanje vidljivo će se naznačiti da su zaplijenjene.

(4) Gotov novac, vrijednosni papiri i dragocjenosti predat će se u sudski odnosno javnobilježnički polog.

(5) U sudski odnosno javnobilježnički polog predat će se i druge pokretne veće vrijednosti ako su prikladne za takav način čuvanja.

Članak 143 h st. 1 i 2

U skladu sa zaključkom suda pokretne se prodaju na javnoj dražbi ili neposrednom pogodbom.

Dražbu pokretina kod komisionara provodi javni bilježnik.

Sudsko i javnobilježničko osiguranje prijenosom vlasništva na stvari i prijenosom prava

Članak 274

1. Jedna ili obje stranke mogu tražiti od suda da odredi ročište i da na tom ročištu u zapisnik unese njihov **sporazum** o tome da se **radi osiguranja određene novčane tražbine** predlagatelja osiguranja **prenese na predlagatelja osiguranja vlasništvo na nekoj stvari** protivnika osiguranja, ili da se u tu svrhu na predlagatelja osiguranja prenese neko njegovo pravo. Osigurati se može i **buduća tražbina.**

2. U sporazum treba unijeti odredbu o tome kad će osigurana tražbina **dospjeti**, odnosno kako će se njezino **dospijeće odrediti.** Protivnik osiguranja može biti i osoba prema kojoj predlagatelj osiguranja nema tražbine koja se osigurava.

3. Sporazum iz stavka 1. ovoga članka može se odnositi i na osiguranje **nenovčane tražbine**, ali u tom slučaju u sporazumu mora biti određena novčana protuvrijednost te tražbine. Nakon dospijeća nenovčane tražbine predlagatelj osiguranja može birati hoće li tražiti ovrhu radi prisilnoga ostvarenja nenovčane tražbine ili po odredbama ove Glave ostvarivati svoja prava kao da je prijenos vlasništva na stvari ili prijenos prava obavljen radi osiguranja novčane protuvrijednosti nenovčane tražbine.

4. Sporazum iz stavka 1. ovoga članka ima **učinak sudske nagodbe.**

5. U sporazum iz stavka 1. ovoga Zakona može se unijeti i **izjava protivnika** osiguranja da je suglasan da predlagatelj osiguranja može **neposredno na temelju toga zapisnika** protiv njega **zatražiti ovrhu radi predaje predmeta osiguranja u posjed** nakon

dospijeća osigurane tražbine. Zapisnik koji sadrži takvu izjavu je **ovršna isprava.**

Članak 274 b

1. Ako se sporazumom iz članka 274 stavka 1. ovoga Zakona prenosi **vlasništvo na nekretnini upisanoj u zemljišnoj knjizi, sporazum treba sadržavati i izjavu protivnika osiguranja o tome da je suglasan da se neposredno na temelju sporazuma može u zemljišnoj knjizi obaviti taj prijenos.**

2. Na temelju zapisnika iz članka 274. stavka 1. ovoga Zakona i izjave protivnika osiguranja iz stavka 1. ovoga članka **stranke mogu tražiti prijenos vlasništva na nekretnini upisanoj u zemljišnoj knjizi uz zabilježbu da je prijenos obavljen radi osiguranja** određene tražbine predlagatelja osiguranja.

Članak 274 e

1. Ako sporazumom iz članka 274. stavka 1 ovoga Zakona ili naknadnim sporazumom stranaka sastavljenom u obliku javne isprave ili privatne isprave na kojoj je potpis stranaka javno ovjerovljen nije drukčije određeno, protivnik osiguranja ovlašten je i dalje koristiti stvar čije je vlasništvo preneseno na predlagatelja osiguranja, odnosno vršiti pravo koje je preneseno na predlagatelja osiguranja.

2. Sporazumom iz članka 274. stavka 1. ovoga Zakona ili naknadnim sporazumom sastavljenim u obliku javne isprave ili privatne isprave na kojoj je potpis protivnika osiguranja javno ovjerovljen može se predvidjeti da predlagatelj osiguranja koristi stvar ili vrši pravo koja sa na njega preneseni.

3. U sporazumu iz stavka 2. ovoga članka mora biti utvrđen način na koji će predlagatelj osiguranja koristiti stvar ili vršiti pravo te kako će se obračunavati koristi koje će od toga imati. Te će se koristi prebijati s troškovima na čiju naknadu predlagatelj osiguranja ima pravo, zatim s kamatama koje mu se duguju i napokon s glavnicom, ako navedenim sporazumom nije drukčije određeno.

Članak 274 f

1. Predlagatelj osiguranja **ovlašten je otuđiti na njega prenesenu stvar ili pravo nakon dospelosti svoje tražbine.**

2. Ako predlagatelj osiguranja prije dospelosti tražbine otuđi stvar ili pravo koji su na njega preneseni, takvo je otuđenje pravno valjano. Predlagatelj osiguranja odgovara protivniku osiguranja za štetu koju mu je takvim otuđenjem prouzročio.

3. Predlagatelj osiguranja može unovčiti predmet osiguranja samo preko javnog bilježnika. Ako su predmet osiguranja nematerijalizirani vrijednosni papiri koji kotiraju na burzi ili uređenom javnom tržištu, javni bilježnik može njihovo unovčenje provjeriti ovlaštenom društvu, koje će prodaju izvršiti sukladno odredbama članka 66. Zakona o tržištu vrijednosnih papira.

4. U slučaju otuđenja predmeta osiguranja prema prethodnim odredbama ovoga članka plaćaju se porezi i druga javna davanja za prijenos toga osiguranja

s predlagatelja osiguranja na stjecatelja: predlagatelj osiguranja s protivnika osiguranja na njega (čl. 277b st. 1.)

5. Okolnost da su otuđenje stvari ili prava na koje predlagatelj osiguranja nije bio ovlašten pravno valjani ne isključuje kaznenu odgovornost osoba koje su sudjelovale u takvom otuđenju.

Člankom 274 g stavak 3 predviđeno je da na temelju **provedene dražbe** pošto **kupovnina** bude **položena, javni bilježnik sklapa u obliku javnobilježničkog akta u ime predlagatelja osiguranja s kupcem ugovor o prodaji predmeta osiguranja**. U slučaju prodaje nekretnine u tom će se ugovoru posebno naznačiti da je kupac ovlašten prigodom upisa svog prava vlasništva u zemljišni knjigama ishodišti brisanje zabilježbe da je nekretnina na predlagatelja osiguranja bila prenesena radi osiguranja.

Članak 274 h

Ako se protivnik osiguranja u sporazumu iz članka 274. stavka 1. ovoga Zakona ili u kojoj drugoj ispravi na kojoj je njegov potpis javnobilježnički ovjeren suglasio da predlagatelj osiguranja može na temelju te isprave tražiti protiv njega ovrhu **radi ispražnjenja i predaje nekretnine u posjed** ili predaju pokretnine u posjed, predlagatelj osiguranja ovlašten je zatražiti takvu ovrhu **samo radi prodaje** tih stvari prema odredbama članka 274. ovoga Zakona.

Članak 277

1. Umjesto da pristupi unovčenju predmeta osiguranja prema odredbama članka 274.f ovoga Zakona, predlagatelj osiguranja **ovlašten je** zatražiti **od protivnika osiguranja nakon dospijeca osigurane tražbine, preko javnoga bilježnika, da ga u roku od trideset dana obavijesti, preko istoga javnog bilježnika, zahtijeva li da se preneseni predmet osiguranja unovči preko javnog bilježnika, uz upozorenje o pravnim posljedicama neočitovanja** (st. 7.)

2. U obavijesti iz stavka 1. ovoga članka protivnik osiguranja dužan je odrediti najnižu cijenu po kojoj se predmet osiguranja može prodati, imenovati javnog bilježnika koji će obaviti prodaju te priložiti njegovu izjavu da je voljan obaviti prodaju i da će od iznosa dobivenog prodajom prethodno namiriti tražbinu predlagatelja osiguranja s kamatama i troškovima te porez na promet.

3. Najniža cijena koju protivnik osiguranja može odrediti ne smije biti niža od osigurane tražbine, uvećane za kamate i troškove predlagatelja osiguranja koji će predvidivo dospjeti odnosno nastati do isteka roka do kojeg javni bilježnik mora prodati predmet osiguranja, te predvidivi porez i druga javna davanja.

4. Pošto **primi obavijest s priložima iz stavka 2. ovoga članka, predlagatelj osiguranja dužan je u roku od petnaest dana ovlastiti javnog bilježnika** iz stavka 2. ovoga članka **da proda predmet osiguranja**, uz uvjete određene u obavijesti protivnika osiguranja. Predlagatelj odnosno protivnik osiguranja dužan je poduzeti i sve ostale radnje na zahtjev javnog bilježnika kojime se omogućava razgledavanje stvari odnosno

upoznavanje sa sadržajem prava, ako je stvar u njegovu posjedu, odnosno ako on raspolaže potrebnim ispravama i podacima o sadržaju prava. Predlagatelj osiguranja dužan je predujmiti troškove prodaje koje je odredio javni bilježnik. U protivnom se prodaja neće provesti.

5. Prije nego što predlagatelj osiguranja poduzme radnje iz stavka 4. ovoga članka rok u kojemu javni bilježnik treba obaviti prodaju predmeta osiguranja neće početi teći.

6. Ako javni bilježnik ne uspije prodati predmet osiguranja u roku od 3 mjeseca od dana kada ga je predlagatelj osiguranja na to ovlastio, smatrat će se da se protivnik osiguranja odrekao prava tražiti prodaju predmeta osiguranja. O neuspjehu prodaje javni bilježnik dužan je predlagatelju osiguranja izdati potvrdu u roku od 8 dana.

7. Ako protivnik osiguranja ne postupi prema odredbama stavka 1. i 2. ovoga članka, odnosno ako javni bilježnik ne uspije prodati predmet osiguranja u skladu s odredbom stavka 5. ovog članka, **smatrat će se da je predlagatelj osiguranja postao punopravni vlasnik stvari** odnosno nositelj prava koji su na njega preneseni radi osiguranja – za cijenu koja odgovara iznosu osiguranje tražbine s kamatama i troškovima te poreza. U tom slučaju predlagatelj osiguranja dužan je platiti porez i duga javna davanja u skladu sa zakonom (čl. 277b st. 4).

8. U slučajevima iz stavka 7. ovoga članka predlagatelju osiguranja će **potvrdu o tome da je postao punopravni vlasnik** stvari odnosno nositelj prava izdati:

1. zato što protivnik osiguranja nije u roku zatražio da se predmet osiguranja proda preko javnog bilježnika (stavak 2.) – **javni bilježnik** iz stavka 1. ovoga članka,

2. zato što javni bilježnik kojemu je povjerena prodaja predmeta osiguranja nije u roku od tri mjeseca uspio prodati predmet osiguranja – **javni bilježnik** iz stavka 6. ovoga članka.

9. Ako u slučaju iz stavka 7. ovoga članka predlagatelj osiguranja postane punopravni vlasnik stvari odnosno nositelj prava, osigurana se tražbina smatra izmirenom kad predlagatelj osiguranja postane punopravni vlasnik, odnosno imatelj prava.

10. Predlagatelj osiguranja može odustati od provedbe postupka prema prethodnim odredbama ovoga članka **sve dok javni bilježnik ne proda predmet osiguranja**. U slučaju odustanka predlagatelj osiguranja dužan je naknaditi sve troškove koji su provedbom toga postupka imali protivnik osiguranja, javni bilježnik i druge osobe.

11. Ako predlagatelj osiguranja postane punopravni vlasnik stvari odnosno nositelj prava (st. 7.) ovlašten je tražiti, **na temelju potvrde javnog bilježnika o tome, ovrhu radi predaje stvari u posjed** odnosno ovrhu ili poduzimanje drugih radnji radi stjecanja ovlaštenja na slobodno vršenje prava čijim je punopravnim nositeljem postao.

12. Ako predlagatelj osiguranja postane punopravni vlasnik nekretnine (st. 7.) ovlašten je tražiti brisanje hipoteke na toj nekretnini upisane u skladu s odredbama članka 274. ovoga Zakona, na temelju potvrde javnog bilježnika da je postao punopravni vlasnik nekretnine.

Članak 277 c

1. Nakon dospjelosti osigurane tražbine **unovčenje predmeta osiguranja ovlašten je tražiti i protivnik osiguranja**.

2. Unovčenje predmeta osiguranja provedi se uz odgovarajuću primjenu pravila o unovčenju predmeta osiguranja od strane predlagatelja osiguranja.

3. Troškove prodaje predmeta osiguranja iz stavka 1. ovoga članka dužan je predujmiti protivnik osiguranja.

Člankom 279 predviđeno je da se **odredbe Zakona o sudskom osiguranju na odgovarajući način primjenjuju i na javnobilježničko osiguranje tražbine prijenosa vlasništva odnosno da javnobilježnički akt ili solemnizirana privatna isprava odgovarajućeg sadržaja zamjenjuje sporazum sklopljen kod suda**.

6. *Iz Zakona o nasljeđivanju*

Članak 32

1. Svatko može valjano oporučiti u obliku **javne oporuke**, a osoba koja ne može ili ne zna čitati ili se ne može potpisati može u redovitim okolnostima oporučiti samo u obliku javne oporuke.

2. Javnu oporuku na oporučiteljev zahtjev sastavljaju u RH sudac Općinskog suda, sudski savjetnik u općinskom sudu **ili javni bilježnik**, a u inozemstvu konzularni odnosno diplomatsko-konzularni predstavnik RH (ovlaštena osoba).

3. Ovlaštena osoba oporuku sastavlja prema kazivanju oporučitelja.

4. Sastavljenu oporuku ovlaštena osoba pročitat će oporučitelju, objasniti mu pravne posljedice oporučnog raspolaganja i dati mu da pred njim oporuku potpiše.

5. O svim radnjama iz prethodnog stavka ovlaštena osoba će u samoj ispravi o sastavljanju oporuke sačiniti zapisnik kojim će potvrditi da su sve te radnje poduzete. Ovaj zapisnik potpisuju oporučitelj i ovlaštena osoba.

6. Ako oporučitelj nije u stanju potpisati oporuku odnosno zapisnik, navest će razlog ovlaštenoj osobi koja će to zabilježiti na oporuci i zapisniku. Oporučitelj može zatražiti od neke druge osobe da ga potpiše na oporuci i zapisniku.

Ustup i raspodjela imovne za života

Članak 105

Predak može poslom među živima ustupiti i razdijeliti svoju imovinu svojoj djeci i ostalim potomcima.

Članak 106

1. Ustup i raspodjela imovine valjani su samo ako su se s time suglasili sva djeca i ostali potomci ustupiteljevi koji su po zakonu pozvani naslijediti ga.

2. Ugovor o ustupu i raspodjeli imovine **valjan** je samo ako je sastavljen u pisanom obliku i:

- ovjeren od suca nadležnog suda, ili

- **sastavljen u obliku javnobilježničkog akta, ili - potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.,**

3. Ovlaštene osobe iz stavka 2. ovoga članka dužne su pročitati ugovor i upozoriti ugovornike na posljedice ugovora.

4. Potomak koji nije dao suglasnost može je dati naknadno, u obliku iz stavka 2. ovoga članka.

5. Ustup i raspodjela ostaju valjani ako je potomak koji se nije suglasio umro prije ostavitelja, a nije ostavio svojih potomaka, ili se odrekao nasljedstva, ili je isključen iz nasljedstva, ili je nedostojan.

Člankom 108 predviđeno je da ustupljena imovina, znači **i nekretnine**, ne ulaze u ostavinu, a člankom 110 da prilikom ustupa i raspodjele ustupitelj može za sebe ili za svog bračnog druga ili koju drugu osobu odrediti **osnivanje neke osobne služnosti ili stvarnog tereta** ili ugovoriti **doživotnu rentu** ili **doživotno uzdržavanje** ili kakvu **drugu naknadu**.

7. Iz Zakona o parničnom postupku (NN br. 53/91, 91/92, 112/99, 88/01 i 117/03)

Članak 133 a

1. Na zahtjev stranke koja izjavi da je spremna snositi troškove time izazvane, **sud može rješenjem protiv kojega nije dopuštena žalba odrediti da se dostava nekoga pismena povjeri javnome bilježniku**. U tom će slučaju sud pismeno koje treba dostaviti zajedno sa svojim rješenjem staviti u posebnu oмотnicu koju će predati toj stranci.

2. Javni bilježnik od koga stranke zatraži obavljanje radnje dostave dužan ju je obaviti po pravilima ovoga Zakona o dostavi. Prigodom dostave pismena iz stavka 1. ovoga članka javni bilježnik ima prava i dužnosti sudskoga dostavljača. Javnog bilježnika u obavljanju poslova dostave može zamijeniti i javnobilježnički prisjednik ili javnobilježnički vježbenik.

3. O primitku pismena radi dostave i o radnjama poduzetim radi dostave javni bilježnik sastavit će zapisnike.

4. Ovjereni prijepis zapisnika o primitku pismena radi dostave te potvrdu o obavljenoj dostavi zajedno s ovjerenim prijepisom zapisnika o poduzetim radnjama javni bilježnik dostavit će bez odgode izravno sudu.

5. Troškove izazvane javnobilježničkom dostavom stranka izravno podmiruje javnom bilježniku. Javni bilježnik kome nisu predujmljena sredstva za pokriće troškova dostave nije dužan dostavu obaviti, o čemu

će javni bilježnik sastaviti zapisnik i o tome izravno obavijestiti sud.

6. Na radnje poduzete u svezi s dostavom preko javnih bilježnika stranke ne plaćaju javnobilježničke pristojbe.

7. Troškovi dostave putem javnog bilježnika ulaze u parnične troškove, ako sud ocijeni da su oni bili nužni.

Članak 140 st. 4

Odredba da se dostava obavlja samo radnim danom u vrijeme određeno u stavku 1. ovoga članka ne važi za dostavu poštom ili putem javnoga bilježnika.

Članak 230 st. 1

Isprava koju je u propisanom obliku izdalo državno tijelo u granicama svoje nadležnosti te isprava koju je u takvom obliku izdala pravna ili fizička osoba u obavljanju javnog ovlaštenja koje joj je povjereno zakonom ili propisom utemeljenim na zakonu (**javna isprava**), **dokazuje istinitost onoga što se u njoj potvrđuje ili određuje.**

Iz toga slijedi da su uz **javnobilježničke isprave vezane presumpcije** i to o njihovoj **autentičnosti i istinitosti** onoga što je u njoj **određeno ili potvrđeno.**

8. *Iz Zakona o upisu u sudski registar* (NN 1/95, 57/96, 45/99, 54/05, 40/07)

Članak 4 stavak 2

Svatko može bez dokazivanja pravnog interesa razgledati podatke upisane u glavnoj knjizi i javne isprave iz zbirke isprava, te zahtijevati da mu se izda izvadak ili ovjerena preslika, odnosno prijepis javnih podataka iz zbirke isprava.

Članak 5

1. Javni bilježnici mogu, u skladu sa svojim ovlaštenjima i odredbama ovoga Zakona, komunicirati sa registarskim sudom i elektroničkim putem .

2 Javni bilježnici ovlašteni su izdavati kopije, preslike i prijepise iz članka 4 stavak 2. ovoga Zakona.

Članak 9 glasi: postupak za upis u registar pokreće se pisanom prijavom s određenim zahtjevom koji se predaje registarskom sudu na papiru ili elektroničkim putem.

Odredbе članka 5 stavak 1 i članka 9 stavka 1 stupaju na snagu 01.01.2009.

9.* Stranci i promet nekretnina*

Člankom 356 predviđeno je da:

1. Strane fizičke i pravne osobe mogu, pod **pretpostavkom uzajamnosti**, stjecati na temelju nasljeđivanja vlasništvo nekretnina na području RH.

2. Strane fizičke i pravne osobe mogu, ako zakonom nije drukčije određeno, pod pretpostavkom uzajamnosti, stjecati vlasništvo nekretnina na području RH, ako suglasnost za to dade ministar nadležan za poslove pravosuđa RH.

3. Suglasnost iz stavka 2. ovoga članka je upravni akt.

Prema navedenom članku **suglasnost daje Ministarstvo pravosuđa RH** pa se radi o upravnom postupku koji se inicira podnošenjem pisanog zahtjeva uz koji valja priložiti:

- ispravu iz koje je razvidna pravna osnova stjecanja vlasništva,

- dokaz o vlasništvu prodavatelja nekretnine odnosno izvadak iz zemljišne knjige,

- uvjerenje tijela jedinice lokalne uprave nadležnog za urbanizam i prostorno uređenje da se nekretnina nalazi u granicama građevinskog područja predviđenim urbanističkim planom,

- dokaz državljanstva kupca ili dokaz o statusu pravne osobe te dokaz državljanstva prodavatelja.

Članak 357 st. 1

Ako je za stjecanje prava vlasništva nekretnine potreba suglasnost ministra nadležnog za poslove pravosuđa Republike Hrvatske, pravni posao kojemu je cilj stjecanje toga prava vlasništva **ništetan je bez suglasnosti ministra** nadležnog za poslove pravosuđa.

Iz prednjeg proizlazi da vezano za ograničenja za fizičke i pravne osobe postoji zakon glede prava vlasništva na području RH ne mogu se na odgovarajući način primijeniti na ograničena stvarna prava. Dakle, strane fizičke i pravne osobe mogu biti nositeljima ograničenih stvarnih prava tj. prava služnosti, prava građenja, hipoteke (čl. 354. st. 2).

Strana osoba ne može biti vlasnikom nekretnine koja leži na području koje radi zaštite interesa i sigurnosti RH zakonom proglašeno područjem na kojem strane osobe ne mogu imati pravo vlasništva.

Sporazumom o stabilizaciji i pridruživanju (SSP) zaključen 29.10.2001. g. između RH i Europske zajednice i njenih država članica, koji je ugovor Hrvatski Sabor ratificirao 05.12.2001. g., a stupio je na snagu početkom 2005. g, ugovoreno je u čl. 60. da će RH postupno usklađivati svoje zakonodavstvo koje se odnosi na stjecanje vlasništva nekretnina u RH kako bi se državljanima država članica EU osigurao isti tretman kao i hrvatskim državljanima, dakle primjenjuju se propisi RH.

Istim je Sporazumom nadalje ugovoreno da će se po stupanju na snagu istog, dopustiti državljanima država članica EU stjecanje nekretnina uz potpunu i svrhovitu primjenu postojećih postupaka, osim za pitanja navedena u Dodatku VII (poljoprivredno zemljište i područja zaštićena Zakonom o zaštiti prirode).

Po isteku 4 godine od stupanja na snagu Sporazuma, Vijeće za stabilizaciju i pridruživanje ispitati će načine za proširivanje tih prava na područjima i pitanja iz Dodatka VII.

Dakle, 2009. g. državljanima država članica EU glede stjecanja prava vlasništva biti će **izjednačeni s pravima hrvatskih državljana** osim u odnosu na nekretnine koje se navode u Zakonu o poljoprivrednom zemljištu i Zakonu o zaštiti prirode.

III. OPĆENITO – NAČELNI PRIKAZ

U praksi to su najčešće kupoprodajni i darovni ugovori, ugovori o zamjeni nekretnina te razni ortački ugovori i ugovori o zajedničkom pothvatu koji se odnose na građenje.

Za RH karakteristično je da se **uloga javnog bilježnika pri navedenom prometu u najvećem broju slučajava javlja kao ovjera potpisa na privatnim ispravama**, iz gore navedenih zakona vidljivo je da samo za neke isprave zakonodavac predviđa solemnizaciju (potvrdu javnobilježničke isprave) ili javnobilježnički akt. Zakonodavac također **nije propisao tko je ovlašten sačiniti navedene privatne isprave** koje se bilježniku podnose samo na ovjeru potpisa. Zbog toga se vrlo često događa da iste sačinjavaju same stranke, razni nadripisari koji se predstavljaju kao poznavaoči prava i u određenom slučaju odvjetnici. Kada isprave sačinjavaju same stranke vrlo često se radi o obrascima-formularima koje stranke kupuju u knjižarama, a koji nose naslov “Ugovor o kupoprodaji nekretnina”, “Ugovor o darovanju nekretnina” i dr.

Kako javni bilježnik ne odgovara za sadržaj isprave nego samo za činjenicu da je netko priznao ili dao potpis pred javnim bilježnikom, **posljedica je niz isprava koje nisu pogodne za upis u zemljišne knjige.** Zbog toga se bespotrebno gomilaju predmeti u ZK odjelima Općinskih sudova i stranke odbijaju sa upisima. To rezultira “gnjevom” stranaka na javne bilježnike jer oni su to uredno ovjerali kod javnog bilježnika koji je za tu ovjeru uzeo novce, a sada to nije dobro. Vraćaju se u ured javnog bilježnika i traže da se na te isprave po zahtjevu gruntovnice doda neki broj ili slovo ili riječ i da javni bilježnik stavi svoj mali štambilj da je to ispravljeno kod njega u uredu. Kako to nije moguće, stranke odlaze nezadovoljne. To je posljedica dugogodišnje prakse u socijalizmu kada su se zaista takvi ispravci radili i ovjeravali po organima lokalne samouprave koji je ovjeravao potpis. Uz to stranke smatraju da je ovjerom potpisa pravni posao ne samo uredno sklopljen nego već i gotov što rezultira nesređenim stvarnim stanjem u zemljišnim knjigama i katastra, a što je preduvjet za pravnu sigurnost ne samo građana kao fizičkih osoba nego i pravnih osoba pa i stranih investitora u našoj zemlji. Iz navedenog razloga Javnobilježnička komora u suradnji sa Odvjetničkom komorom Hrvatske, smatra i vrši utjecaj a sada ga svakako treba još i pojačati na **zakonodavne strukture da se stanje hitno promjeni** i to prvenstveno promjenom zakonskih propisa i svakodnevnom edukacijom i informiranjem građana. **Treba predvidjeti da je za raspolaganje nekretninama obavezan notarski akt ili solemnizirana isprava koju je sastavio odvjetnik.**

Na taj način imajući naprijed navedena svojstva i odgovornost javnog bilježnika kod sastava odnosno solemnizacije privatnih isprava dobit će se kvalitetne isprave podobne za upis u zemljišne knjige što će **rezultirati znatnim rasterećenjem rada suda**, kako zemljišno knjižnih odjela tako i parničnih, jer će otpasti

razne tužbe i žalbe iz zemljišnoknjižnog prava.

Na taj način **povećat će se i pravna sigurnost svih sudionika**, a do tada potrebno je da javni bilježnici maksimalno koriste svoju savjetodavnu funkciju te strankama predlažu sastav javnobilježničkog akta i/ili odlazak odvjetniku na sastav privatne isprave kad je očito da ovjerom potpisa podnesene isprave u uredu stranka neće obaviti pravni posao za koji smatra da će ovjerom potpisa biti izvršen. Hitno **treba riješiti i pitanje EOP zemljišna knjiga** (zemljišna knjiga vođena elektroničkom obradom podataka) te mogućnost **da javni bilježnici izdaju izvratke iz zemljišnih knjiga** identično kao izvratke iz sudskog registra. Ovo pravo javnim bilježnicima dato je zakonskim propisima koji su naprijed navedeni ali samo teoretski jer u praksi javni bilježnici ne mogu elektronskim putem ulaziti u bazu podataka radi službenog izdavanja izvadaka iz zemljišnih knjiga. Kako do danas EOP knjiga još nije ustrojena bez obzira na zakonsku obvezu jer je rok protekao 01.01.2007. g., ali su podaci iz ručno vođene knjige gotovo u cijeloj RH prebačeni u elektronskom obliku te tamo gdje su izvadci verificirani, smatram da nema zapreke da se bilježnicima omogući izdavanje takvih izvadaka kao javnih isprava. Isto tako trebalo bi se **riješiti i zakonskim putem pitanje evidentiranja elektronskim putem svih pravnih poslova vezanih na raspolaganje nekretninama koji su obavljani u javnobilježničkom uredu.** To znači onoga momenta kad su stranke sklopile ili solemnizirale privatnu ispravu kod javnog bilježnika kojom se mijenja stanje u zemljišnoj knjizi, javni bilježnik bi elektronskim putem izvršio obavijest u zemljišne knjige. To bi imalo za **posljedicu nemogućnost prevara, višekratnog otuđenja** jedne te iste nekretnine od istog vlasnika, **sigurnost postupanja u redu prvenstva** prema zemljišno knjižnom pravu i sigurnost sudionika da su izlaskom iz javnobilježničkog ureda zaista obavile posao. Znatno bi se **skratilo vrijeme** potrebno da se pravni posao obavi jer bi izostajao odlazak stranke u gruntovnicu po zk izvadak. To je vidljivo na slijedećem primjeru: članovi trgovačkog društva ili osnivači žele u **temeljni kapital društva unijeti nekretninu.** Da bi se ovaj pravni posao obavio prvo je potrebno sačiniti ugovor o unosu nekretnine između člana društva i samog trgovačkog društva. Da bi se takav ugovor sačinio potrebno je imati vjerodostojan dokument zk izvadak. Na temelju takvog ugovora koji je sačinio javni bilježnik ili odvjetnik (a prethodno ga pribavio čekanjem u zemljišnim knjigama) stranka odlazi revizoru. Nakon primanja izvješća revizora koje većinom traje par dana, a u složenijim slučajevima i mjeseca, stranka dolazi kod bilježnika radi sastava ili solemniziranja isprava o povećanju temeljnog kapitala, održavanje Skupštine društva, usvajanje Društvenog ugovora ili Izjave društva te sastava Prijave u sudski registar. Pošto se prijava sa svim navedenim dokumentima predaje u registar nadležnog suda "gle čuda, pa stranka mora ponovno u gruntovnicu." Zašto? Prošlo je 8 dana. **Zakon o sudskom registru** predviđa

da izvadak iz zemljišnih knjiga ne može biti stariji od **8 dana** od dana podnošenja prijave u sudski registar.

IV. JAVNOBILJEŽNIČKI POLOG

Javnobilježnički polog je pravni posao koji **kod prometa nekretnina ima veliku ulogu** i može znatno povećati pravnu sigurnost za sve sudionike, ali nažalost u **praksi se premalo koristi** kako zbog neznanja stranaka tako i zbog odbijanja poduzimanja ove radnje od određenih javnih bilježnika. Do toga dolazi iz razloga jer isprave koje žele stranke pohraniti u velikom broju slučajeva nije sačinio javni bilježnik ili odvjetnik pa trpe takve nedostatke da se očito neće polučiti potreban pravni učinak javnobilježničkog pologa, mada javni bilježnik za sadržaj tih isprava ne odgovara nego postupa samo po izričitom nalogu. Takve isprave koje su potrebne za uknjižbu zemljišnoknjižnog prava u velikom broju sačinjavaju i djelatnici agencija za promet nekretnina. Kako u RH još uvijek nije donesen zakon kojim se regulira rad navedenih agencija to se u praksi pojavljuju osobe koje imaju registrirane agencije bez ikakvog pravnog znanja. Problem posrednika u prometu nekretnina tražio bi poseban rad pa se s ovim problemom ovdje neću baviti. Samo znanja radi u Saboru RH prošlo je prvo čitanje Zakona kojim će se regulirati ova materija. Kako je vidljivo iz naprijed citiranih zakonskih propisa **javni bilježnik može preuzeti na čuvanje gotov novac, mjenice, čekove, javne obveznice i druge vrijednosne papire, dragocjenosti i isprave svih vrsta**. Pri tom je javnobilježnički polog **po svojim učincima izjednačen sa sudskim pologom**. Kod prometa nekretnina isprave koje se polažu kod javnog bilježnika su većinom **predugovori i kupoprodajni ugovori, tabularne isprave, brisovna očitovanja, razni podnesci upućeni sudskim i upravnim organima** kao što su: povlačenje tužbe, priznanje tužbenog zahtjeva i odricanje od tužbenog zahtjeva i dr.. Javni bilježnik sastavlja **Zapisnik** u kojem treba navesti podatke stranke koja je ispravu predale, vrijeme preuzimanja, pobližu oznaku položene isprave a preporučljivo je upisati i cijeli sadržaj položene

isprave, razlog zbog kojeg se isprava polaže, komu je treba izdati i pod kojim uvjetima. U Zapisnik treba unijeti krajnji rok do kada se isprava čuva, te pod kojim uvjetom se može predati eventualno drugoj osobi odnosno vratiti onome tko ju je pohranio ili predati sudu na čuvanje. O učinjenoj radnji, **stranci se izdaje potvrda**. Idenično i kod **preuzimanja novca, vrijednosnih papira, dragocjenosti**, s time da prilikom preuzimanja novca i vrijednosnih papira iste je javni bilježnik dužan čuvati odvojeno od svog novca te u pravilu javni bilježnik čuva novac na posebnom računu za druge osobe, tada u Zapisnik treba konstatirati o kojem se računu radi, kod koje banke te da je stranka suglasna sa takvim načinom čuvanja, te poznata sa propisima o poslovanju banaka navedene banke, te od posljedica do kojih bi moglo doći zbog eventualne neisplate, odmah po traženju stranke, ukoliko je to vezano uz najavu banci po njezinim pravilima o poslovanju, o eventualnim posljedicama otvaranja stečaja nad bankom. Ukoliko se novac uzima u gotovini. kao i vrijednosni papiri, potrebno je sve novčanice, mjenice, ček popisati na način da se mogu nedvojbeno identificirati (o kojim se apoenima radi, vrijednost, serijski brojevi i dr.). Stranku također treba upozoriti na posljedice i dužnost javnog bilježnika prema **Zakonu o sprječavanju pranja novca**. (NN br. 69/97, 106/97, 67/01, 114/01, 117/03, 142/03).

Prilikom preuzimanja dragocjenosti iste treba fotografirati, te angažirati vještaka određene struke (zlatar i draguljar).

V. ZAKLJUČAK

Republika Hrvatska u svom pravnom sustavu poznaje sve pravne institute koje poznaju i razvijene države demokracije, te se isti primjenjuju u praksi ali je potrebno doraditi postupak primjene navedenih pravnih instituta. Potrebna je edukacija građana da prilikom sklapanja pravnih poslova zatraže pravnu pomoć kvalificiranih osoba. To bi sve zajedno trebalo povećati pravnu sigurnost za sve sudionike u pravnom prometu usmjerenom na promet nekretnina.

Damir Kontrec, dipl. iur. Sudac i zamjenik predsjednika Županijskog suda u Varaždinu

JEDINSTVENA BAZA ZEMLJIŠNIH PODATAKA I ZAJEDNIČKI INFORMACIJSKI SUSTAV ZEMLJIŠNE KNJIGE I KATASTRA

(uloga javnih bilježnika i utjecaj na pravnu sigurnost)

1. UVOD

Zadnjih desetak godina u Republici Hrvatskoj se govori o potrebi reforme zemljišnih knjiga, te uspostave modernijeg sustava zemljišnih knjiga uz upotrebu informacijskih tehnologija. Kod toga se često kao uzor ističu kompjuterizirane zemljišne knjige u Republici Austriji, a koji uzor je razumljiv sam po sebi i zbog činjenice da se novo uređenje zemljišnih knjiga u Republici Hrvatskoj temelji upravo na austrijskom modelu zemljišnih knjiga, a i povijesno gledano na području Republike Hrvatske zemljišne knjige uvedene su za vrijeme postojanja zajedničke države, Austro-ugarske monarhije u drugoj polovici 19. st., pa je i razumljiv utjecaj austrijskog prava na naš pravni sustav.¹

No stanje zemljišnih knjiga u Republici Hrvatskoj, u smislu njihove ažurnosti i točnosti, se nikako ne može uspoređivati sa stanjem u Austriji, u vrijeme kada se u Austriji uvodila kompjuterizirana zemljišna knjiga. To prije svega zbog polustoljetne zapuštenosti zemljišnih knjiga kod nas, u vrijeme socijalističkog društvenog uređenja, zbog čega zemljišne knjige u vrijeme stupanja na snagu Zakona o zemljišnim knjigama² 1. siječnja 1997. godine nisu niti približno odgovarale ni pravnom ni faktičnom stanju. Upravo neusklađenost zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, a isto tako i katastarskog stanja sa stanjem u naravi, je i danas uobičajena pojava, koja je velika **prepreka sigurnosti u prometu nekretnina**.

U ovom članku dat će se kratki povijesni prikaz razvoja zemljišnih knjiga u Republici Hrvatskoj, kao i prikaz zakonskih odredbi koji reguliraju materiju uspostave zemljišne knjige vođene elektroničkom obradom

¹ Carskom naredbom o Privremenom gruntovnom redu iz 1850. godine kod tadašnjih kotarskih sudova počinju se osnivati zemljišne knjige, koje su trebale pokazivati pravno stanje nekretnine, koje nisu bile vlasništvo plemića. Uvođenje zemljišnih knjiga nije bilo bez problema zbog nesređenih pravnih i posjedovnih odnosa, te nepostojanja katastarskog operata. Prava reforma započinje tek Naredbom Ministarstva pravosuđa od 18. travnja 1853. godine o prethodnim radnjama za osnivanje gruntovnice, Naredbom od 16. studenog 1853. godine s naputkom o izvađanju gruntovnih predradnji od 23. srpnja 1845. godine i Naredbom od 26. veljače 1855. godine s naputkom za sastav i ovjerovljenje grutovnih napisnika. Na temelju svih tih propisa uveden je za područje između ostalih i Hrvatske Grutovni red od 15. prosinca 1855. godine, koji predstavlja prvu uspješnu kodifikaciju materijalnog i postupovnog zemljišnoknjižnog prava na području tadašnje austrijske države.

² Narodne novine br. 91/96, 68/98 – vidi članak 12. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, 137/99, 114/01, 100/04.

podataka (dalje EOP-zemljišne knjige), odnosno jedinstvene baze zemljišnih podataka (dalje BZP), naglasiti potrebu razlikovanja EOP-zemljišne knjige i prepisanih podataka iz ručno vođene zemljišne knjige u digitalni oblik. Isto tako obradit će se i pojam zajedničkog informacijskog sustava (dalje ZIS), koji u vrijeme pisanja ovog referata još nije propisan zakonom, ali se isti uvodi izmjenama ZZK koje su u zakonodavnoj proceduri.

Također će se prikazati moguća uloga javnih bilježnika u budućoj jedinstvenoj BZP i ZIS-u, sve u cilju povećanja sigurnosti u prometu nekretninama.

2. Kratki prikaz razvoja zemljišnih knjiga u Republici Hrvatskoj

Već je navedeno da se zemljišne knjige na području današnje Republike Hrvatske postupno uvode od sredine 19. stoljeća, time da prva uspjela kodifikacija materijalnog i postupovnog zemljišnoknjižnog prava predstavlja Gruntovni red od 15. prosinca 1855. godine, koji je vrijedio na područje cijele austrijske države. Velika većina glavnih knjiga ručno vođene zemljišne knjige na području RH svoje začetke imaju upravo u drugoj polovici 19. st.

Sljedeća važna godina je bila 1930. kada su bili doneseni Zakon o zemljišnim knjigama, Zakon o unutrašnjem uređenju, osnivanju i ispravljanju zemljišnih knjiga, Zakon o zemljišnoknjižnim diobama, otpisima i pripisima, te Pravilnik za vođenje zemljišnih knjiga iz 1931. godine. Navedeni propisi primjenjivali su se kao pravna pravila relevantna za zemljišne knjige, sve do donošenja novog ZZK.³

Nakon II. svjetskog rata, u vrijeme socijalističkog društvenog uređenja nastupa period sustavnog zapuštanja, odnosno bolje rečeno svjesnog zanemarivanja zemljišnih knjiga. Sreća je da je i u tom periodu, na nekim područjima, ipak dolazilo do evidentiranja prava na nekretninama iz režima društvenog vlasništva (prava upravljanja, korištenja, raspolaganja) u zemljišnim knjigama, što je bilo izuzetno značajno u periodu pretvorbe društvenog vlasništva, odnosno kasnije povrata nacionalizirane imovine.

³ Vidi opširnije kod Mladen Žuvela – Bruno Ružička, Zakon o zemljišnim knjigama, Organizator, Zagreb, 2003. g.

U isto vrijeme katastar je provodio reviziju katastarskog operata, provedene su nove izmjere i tehničke reambulacije cijelog niza katastarskih općina, koje nisu bile praćene obnovom zemljišnih knjiga, što je samo pojačavalo sve veću neusklađenost zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja.

Božićni Ustav RH⁴ iz 1990. godine i napuštanje društvenog vlasništva, te ponovno **afirmiranje prava vlasništva kao ustavnog prava**, te donošenje Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (dalje ZV)⁵ i ZZK predstavljaju temelje za razvoj novog stvarnog prava u RH. ZZK i Pravilnik o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (Zemljišnoknjižni poslovnik – dalje Poslovnik)⁶ pak predstavljaju prvu sustavnu kodifikaciju materijalnog i postupovnog zemljišnoknjižnog prava u Republici Hrvatskoj, koja je uvelike pomogla u svakodnevnom radu zemljišnoknjižnih sudova i koja je uvela mogućnost uvođenja novih tehnologija u zemljišnu knjigu, odnosno uvođenje kompjuterizirane zemljišne knjige.⁷

3. Zemljišna knjiga vođena elektroničkom obradom podataka (EOP-zemljišna knjiga)

3.1. Pojam EOP-zemljišne knjige

Kada se govori o EOP-zemljišnoj knjizi, tada treba prije svega reći da u RH zasada još uvijek ne postoji EOP-zemljišna knjiga, a niti pak jedinstvena BZP. Stoga je potrebno razmotriti što je to EOP-zemljišna knjiga, prema postojećim zakonskim rješenjima. Definicija EOP-zemljišne knjige dana je u čl. 163. st. 1. ZZK gdje je određeno da je **EOP-zemljišna knjiga evidencija vođena elektroničkom obradom podataka o pravnom stanju nekretnina mjerodavnom za pravni promet**, a sastoji se od **katastarskih podataka o obliku, površini i izrađenosti zemljišta**, te podataka zemljišnoknjižnog suda pohranjenih u **bazu zemljišnih podataka (BZP)**.

Iz ovako stilizirane odredbe jasno je vidljivo da EOP-zemljišna knjiga predmjeva postojanje BZP, u koju su pohranjeni podaci zemljišnoknjižnog suda mjerodavni za pravni promet nekretnina, ali ista traži da su u istu bazu pohranjeni i **podaci katastra i to o obliku površini i izgrađenosti zemljišta**. To dalje znači da što se tiče katastarskih podataka BZP i EOP-zemljišna knjiga se zadovoljavaju podacima knjižnog dijela katastra, te za potrebe EOP-zemljišne knjige nije neophodno da postoji i katastarski plan u digitalnom obliku.⁸

⁴ Narodne novine br. 56/90, 135/97, 8/98 – pročišćeni tekst, 113/00, 124/00 – pročišćeni tekst, 41/01 – pročišćeni tekst, 55/01 – ispravak.

⁵ Narodne novine br. 91/96, 68/98 – vidi članak 12. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, 137/99 – Odluka USRH, 22/00 – Odluka USRH, 73/00, 114/01, 79/06 i 141/06.

⁶ Narodne novine br. 81/97, 109/02, 123/02, 153/02 i 14/05.

⁷ Vidi članak – Damir Kontrec, Informatizacija zemljišnih knjiga u Republici Hrvatskoj, Hrvatsko sudstvo, br. 6/1998.

⁸ Navedeno je bitno za razlikovanje BZP i ZIS

3.2. EOP-zemljišna knjiga i ručno vođena zemljišna knjiga u digitalnom obliku

Za točno razumijevanje pojma EOP-zemljišne knjige neophodno je tu knjigu razlikovati od ručno vođenju zemljišne knjige koja je prepisana i sada se vodi u digitalnom obliku.

Naime, u javnosti se često puta može naići na razmišljanja da je prijepisom ručno vođenih zemljišnih knjiga u kompjuter dovršen posao na sređivanju zemljišnih knjiga i da su podaci koji su objavljeni na internetu mjerodavni i sigurni za pravni promet nekretnina. U tom dijelu valja upozoriti da su podaci ručno vođenih zemljišnih knjiga koji se sada vode u digitalnom obliku ažurni i točni u onoj mjeri u kojoj su ti podaci bili točni i u ručno vođenim zemljišnim knjigama. Odredbe čl. 159 – 161. Poslovnika reguliraju način postupanja odnosno način na koji se prepisuju podaci iz ručno vođenih zemljišnih knjiga u digitalni oblik.

Ne umanjujući važnost i vrijednost prijepisa ručno vođenih zemljišnih knjiga, treba jasno navesti da bez obzira na povećanje transparentnosti i dostupnosti podataka, ručno vođene zemljišne knjige u digitalnom obliku ne predstavljaju EOP-zemljišnu knjigu. Valja posebno naglasiti da posao prijepisa ručno vođenih zemljišnih knjiga praktički dovršen, dok postupak verifikacije prepisanih podataka nije još niti izbliza završen.⁹

3.3. Sadržaj EOP-zemljišne knjige

Što se tiče osnovnih dijela EOP-zemljišne knjige ista se sastoji od **glavne knjige**, koja pak ima **popis upisa** (postojeće pravno stanje nekretnina) i **popis izbrisanih upisa** (koja prikazuje povijest prometa nekretnina nakon što se iste vode samo u elektroničnom obliku).

Isto tako, kod EOP-zemljišne knjige postoje i pomoćni propisi i to zbirka isprava, zbirka zemljišnoknjižnih rješenja, te druge pomoćne popise, pri čemu prema postojećoj odredbi čl. 167. ZZK zbirka isprava se vodi ručno.¹⁰

⁹ Prema podacima Ministarstva pravosuđa, Uprave za građansko pravo, Sektora za zemljišnoknjižno pravo iz „Mjesečnog izvješća o stanju zemljišnoknjižnih predmeta u općinskim sudovima Republike Hrvatske za srpanj 2007. g.“ proizlazi:

- da je potrebno prepisati još 2,95 % zk. uložaka iz ručno vođenih zemljišnih knjiga,

- da je verificirano ukupno 34,97 % zk. uložaka,

- da je potrebno izvršiti verifikaciju još 62,18 % zk. uložaka.

¹⁰ Nacrtom prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama, koji prijedlog je usvojen na sjednici Vlade RH i upućen u zakonodavnu proceduru dana 23. kolovoza 2007. godine, u čl. 6. predviđena je dopuna čl. 167. novim st. 2. prema kojem ministar pravosuđa može donijeti odluku da se zbirka isprava vodi i u elektronskom obliku i to kao dio Zajedničkog informacijskog sustava (ZIS-a).

3.4. Posebne odredbe o zemljišnoknjižnom postupku

U čl. 174. ZZK je propisana mogućnost da ministar pravosuđa može, radi povećanja učinkovitosti, narediti da se zemljišnoknjižni prijedlozi podnose na propisanim tiskanicama, pri čemu se prijedlog koji nije podnesen na tiskanici ne bi mogao samo radi toga odbaciti, ako se po njemu inače može postupiti.¹¹

Nadalje je u čl. 175. st. 1. ZZK propisano da kad stigne prijedlog za upis, da se stavlja plomba u natpis onoga zemljišnoknjižnog uložka u kojem se predlaže upis. U st. 2. propisan je izuzetak od pravila da se upisi u zemljišnu knjigu provode na temelju naloga zemljišnoknjižnog suda. Tako je određeno da se upis u zemljišnu knjigu može provesti i bez pisanog naloga zemljišnoknjižnog suda, dok je vidljiva plomba postojanja prijedloga na kojem se temelji taj upis. Prema st. 3. plomba se smije izbrisati samo na temelju rješenja zemljišnoknjižnog suda kojim se dopušta upis, a nakon provedbe tog upisa, pri čemu se upisi nakon brisanja plombe smiju ispravljati samo na temelju posebnog rješenja zemljišnoknjižnog suda.

Što se pak tiče sadržaja samog upisa, u čl. 176. st. 1. ZZK je propisano da kod EOP-zemljišne knjige ne treba navoditi vrstu upisa, osim ako se radi o predbilježbi, što predstavlja razliku u odnosu na ručno vođenu zemljišnu knjigu. U st. 2. je dalje određeno da se kod stjecanja vlasništva i hipoteke treba ispravu koja je temelj upisa označiti po datumu kad je izdana i po bitnom sadržaju, a isto tako u sporazumu s čelnikom nadležnog tijela za katastar moguće je rabiti i određene oznake. U st. 3. je propisano pravilo kod EOP-zemljišne knjige da se u ostalim slučajevima upisa, izostavlja navođenje isprave u zemljišnoknjižnim upisima.

Za EOP-zemljišnu knjigu bitan je broj zadnjeg upisa (čl. 177. ZZK). Taj broj treba biti vidljiv iz samog programskog rješenja, te se ta promjena broja zadnjeg upisa provodi ex offo, tako da se broj zadnjeg upisa mijenja istodobno s brisanjem plombe kojom je bilo učinjeno vidljivim postojanje prijedloga za upis koji je proveden.

4. Baza zemljišnih podataka i Zajednički informacijski sustav zemljišne knjige i katastra (BZP i ZIS)

4.1. Sadržaj BZP-a

Iz ranije navedene definicije EOP-zemljišne knjige (čl. 163. ZZK), jasno proizlazi da se BZP sastoji od **katastarskih podataka o obliku, površini i izgrađenosti zemljišta (podaci za list A - posjedovnicu)**, te podataka **zemljišnoknjižnog suda**

¹¹ Slična odredba postoji i za ručno vođenu zemljišnu knjigu – čl. 97. st. 3. ZZK prema kojoj ministar nadležan za poslove pravosuđa, radi povećanja učinkovitosti može propisati da se zemljišnoknjižni prijedlozi i u ručno vođenoj zemljišnoj knjizi podnose na propisanim obrascima. U svezi s tim donijet je i Pravilnik o obrascima u zemljišnoknjižnom postupku (Narodne novine br. 123/04), koji je u praksi ocijenjen kao kompliciran za primjenu, pa bi očito na tom dijelu trebalo nešto učiniti, u svrhu pojednostavljenja i ujednačavanja obrazaca za zemljišnoknjižne prijedloge.

o pravnom stanju zemljišta pohranjenih u BZP (podaci iz lista B i C – koji prikazuju pravno stanje pojedine nekretnine). Prema tome, EOP-zemljišna knjiga ne zahtijeva da u BZP-u bude pohranjen i digitalni katastarski plan, dakle grafički dio katastra.

U ranijem Zakonu o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (dalje ZDIKN)¹² u čl. 85. st. 1. bilo je propisano da se katastar nekretnina objedinjuje sa zemljišnom knjigom vođenom kod zemljišnoknjižnog suda elektroničkom obradom podataka u BZP. Novi ZDIKN¹³ uvodi pojam baze podataka digitalnog katastarskog plana, te u čl. 145. izričito propisuje da do povezivanja podataka katastarskog plana s podacima koji se vode u BZP-u, katastarski plan u elektroničkom obliku vodit će se kao baza podataka digitalnog katastarskog plana zajedno s pripadajućom bazom katastarskih podataka.

Obzirom na gore navedeno jasno se može zaključiti da u BZP mogu biti prenesene samo ono katastarske općine u kojima je **usklađeno** zemljišnoknjižno i katastarsko stanje.

4.2. Uvođenje Zajedničkog informacijskog sustava zemljišne knjige i katastra

Vlada Republike Hrvatske je na sjednici **25. kolovoza 2006. godine** dala podršku projektu uspostavljanja Zajedničkog informacijskog sustava (ZIS) zemljišne knjige i katastra, kojim je predviđeno da se u roku od tri godine izgradi baza podataka koja će na jednom mjestu pohraniti sve podatke zemljišne knjige i katastra. To bi značilo da bi u ZIS-u trebalo pohraniti podatke svih zemljišnih knjiga i katastarskog operata (planove i pisani dio) za ukupno oko 17 milijuna čestica, za ukupno 4.147.783 zemljišnoknjižna uložka, te za 56000 katastarskih planova.

U tu svrhu proveden je **međunarodni natječaj**, te je nakon odabira najpovoljnijeg ponuđača dana **29. svibnja 2007. godine potpisan Ugovor** o razvoju i implementaciji Zajedničkog informacijskog sustava zemljišne knjige i katastra između Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave, kao naručitelja, te konzorcija na čelu s tvrtkom Ericsson Nikola Tesla d.d., a u čijem su sastavu i tvrtka IGEA iz Ljubljane, te Center for Legal Competence (CLC) iz Austrije.

Valja dodati da trenutno u pozitivnom zakonodavstvu, ZZK ili ZDIKN, nema pojma ZIS-a, ali se kod izmjena ZZK predviđa u čl. 5. da se ZZK dopuni novim čl. 163. a. U st. 1. je tako predviđeno da se baza zemljišnih podataka (BZP) i podaci baze digitalnih katastarskih planova povezuju u Zajednički informacijski sustav (ZIS), dok je u st. 2. predviđeno da ustrojstvo i djelovanje ZIS-a sporazumno uređuju ministar pravosuđa i ravnatelj Državne geodetske uprave. Isto tako u čl. 13. Prijedloga izmjena ZZK predviđeno da je sporazum iz čl. 163. a. gore navedene osobe sklope u roku od 6 mjeseci od dana stupanja na snagu izmjena ZZK.

¹² Narodne novine br. 128/99.

¹³ Narodne novine br. 16/07.

Iz toga slijedi zaključak da ZIS u sebi sadrži BZP, ali i bazu digitalnih katastarskih planova, pri čemu će ZIS objediniti i sve postojeće podatke i iz „nesređenih“ zemljišnoknjižnih i katastarskih evidencija, dakle i sve neusklađene zemljišnoknjižne, odnosno katastarske podatke.

Predviđa se da će uvidom u podatke sadržane u ZIS-u zemljišnih knjiga i katastra, korisnici moći, putem modernih tehnologija, izvršiti uvid u podatke zemljišne knjige (što je moguće i danas), ali i u podatke danas sadržane samo na katastarskim planovima, koji se danas mogu vidjeti samo u katastarskim uredima.

Sredstva za uspostavu ZIS-a zemljišnih knjiga i katastra osigurana su zajmom, a prema odluci Vlade RH ZIS zemljišnih knjiga i katastra bit će smješten u APIS-u.¹⁴

5. Preoblikovanje u EOP-zemljišnu knjigu

5.1. Općenito o preoblikovanju

Glava 5. dijela petog ZZK nosi naslov “Preoblikovanje u EOP-zemljišnu knjigu”. Sam termin preoblikovanje razumijeva preoblikovanje dosadašnje ručno vođene zemljišne knjige u EOP-zemljišnu knjigu. Predmetna materija je u ZZK regulirana vrlo općenito i to odredbama čl. 202. do 210. ZZK, s time da postoji i poseban dio u Poslovniku – dio četvrti koji nosi naziv “Posebne odredbe o zemljišnoj knjizi vođenoj elektroničkom obradom podataka i zemljišnoknjižnom postupku” čl. 115. do 135. Poslovnika. Rok za provođenje postupka preoblikovanja je određen čl. 226. st. 1. ZZK, gdje je propisano da su sudovi dužni preoblikovati zemljišne knjige do 1. siječnja 2007. godine¹⁵, koji rok je istekao, te nije izvršeno preoblikovanje svih zemljišnih knjiga u Hrvatskoj.

Jedan od razloga tome je i činjenica da trenutno ne postoji jedinstvena baza zemljišnih podataka. Prema čl. 212. ZZK ministar pravosuđa u sporazumu s čelnikom središnjeg tijela državne uprave mjerodavnog za katastar uredit će ustrojstvo i djelovanje BZP-a, a ministar pomorstva, prometa i veza osigurat će tehničku podlogu za provedbu odredbi ZZK, koja se odnosi na bazu zemljišnih podataka, ustrojstvo i uporabu EOP-zemljišne knjige.

Dosada je u tom dijelu donijet **Pravilnik o ustrojstvu i djelovanju baze zemljišnih podataka**¹⁶, a gdje je načelno određeno ustrojstvo jedinstvene BZP, sustav BZP-a i djelovanje BZP-a. U čl. 2. Pravilnika je

¹⁴ Vidi članak – Damir Pahić, Parcelacijski i drugi geodetski elaborati i njihova provedba u katastru i zemljišnoj knjizi, zbornik radova „Zemljišne knjige i odgoda povjerenja“, Novi informator, Zagreb, 2007. g.

¹⁵ Navedeni rok je istekao, te se u citiranom Nacrtu prijedloga Zakona o izmjena i dopunama ZZK, u čl. 14. je predviđeno da se taj rok produži do 1. siječnja 2010. godine.

¹⁶ Narodne novine br. 90/04

određeno da je **BZP Republike Hrvatske na državnoj razini organizacijski i tehnološki objedinjen skup podataka koji se sastoji iz zemljišne knjige vođene elektroničkom obradom podataka (EOP-zemljišne knjige) i katastra nekretnina vođenog elektroničkom obradom podataka (digitalni katastarski plan s pripadajućim katastarskim podacima).**

Organizacijska jedinica BZP-a ustrojava se pri Ministarstvu pravosuđa kao posebna ustrojstvena jedinica (čl. 5. Pravilnika), a u nadležnosti te organizacijske jedinice je izgradnja, održavanje, unapređivanje tehničko-tehnološkog i informatičkog sustava BZP-a, izgradnja, održavanje i unapređivanje telekomunikacijske opreme i pristupa sustavu BZP-a kroz javnu telekomunikacijsku mrežu, ugradnju, održavanje i unapređivanje upravljačkog i programskog rješenja rada sustava BZP-a, te pohranjivanje, zaštita i dostupnost podataka BZP-a.

5.2. Kada se provodi postupak preoblikovanja ručno vođene u EOP-zemljišnu knjigu

Prije svega valja istaći da je osnovna pretpostavka da bi se mogao provesti postupak preoblikovanja je **da je stanje postojeće ručno vođene zemljišne knjige relativno zadovoljavajuće**, tj. da **zemljišna knjiga prikazuje stvarno pravno stanje nekretnina**, pa da radi toga nije potrebno provoditi postupak osnivanja ili obnove zemljišne knjige. Dakle, osnovni preduvjet je da postoji „sređena“ ručno vođena zemljišna knjiga za **određenu katastarsku općinu**. No, isto tako mora postojati i BZP u koju su pohranjeni podaci katastra nekretnina za tu istu katastarsku općinu, što znači da i katastar mora biti ažuran u svojim podacima i to kako u knjižnom, tako u grafičkom dijelu. U pravilu takve bi trebale biti sve glavne knjige u kojima je u zadnje vrijeme provedeno osnivanje novih ručno vođenih zemljišnih knjiga, glavne knjige u komasiranim općinama i sl.¹⁷ Iz toga se može zaključiti da se postupak preoblikovanja provodi za cijelu katastarsku općinu.

5.3. Odluka o preoblikovanju ručno vođene zemljišne knjige u EOP-zemljišnu knjigu

Sam postupak preoblikovanja započinje odlukom o preoblikovanju ručno vođene zemljišne knjige u EOP-zemljišnu knjigu. Tu odluku donosi **ministar pravosuđa u sporazumu s čelnikom središnjeg tijela državne uprave mjerodavnog za katastar** (čl. 202. ZZK).

Da bi ministar pravosuđa mogao donijeti takvu odluku ponovno je potrebno da postoji prethodna suglasnost zemljišnoknjižnog suda i nadležnog katastarskog

¹⁷ Primjerice na Općinskom sudu u Ivanić Gradu od ukupno 22 katastarske općine 20 katastarskih općina je komasirano i stanje u tim zemljišnim knjigama je sređeno i to sređivanje je provedeno u zadnjih 20-25 godina.

ureda o pokretanju takvog postupka, a da bi sud i katastar takvu odluku mogli donijeti, potrebno je izvršiti analizu i usporediti zemljišnoknjižne i katastarske podatke za list A, a koja analiza će pokazati u kojem dijelu se ti podaci razlikuju. Upravo u tome se nalazi i razlog zbog čega je potrebno prepisati postojeću ručno vođenu knjigu u računalo, a kako bi se mogli podaci suda i katastra lakše usporediti. Osim toga moraju biti osigurane i sve tehničke pretpostavke, kako na strani suda, tako i na strani katastarskog ureda, da bi se uspostavila baza zemljišnih podataka i da bi podaci kako suda, tako i katastra bili pohranjivani u jedinstvenu BZP.

5.4. Prijenos podataka iz ručno vođene zemljišne knjige u EOP-zemljišnu knjigu

Čl. 203.ZZK regulira osnovna pravila kod prijena podataka iz ručno vođene u EOP-zemljišnu knjigu:

(1)Prilikom preoblikovanja zemljišne knjige u EOP-zemljišnu knjigu prenijet će se u BZP svi neizbrisani upisi u postojećoj glavnoj knjizi, a s onim sadržajem i u onom obliku koji odgovara pravilima o vođenju glavne knjige u EOP-zemljišnoj knjizi.

(2)Iznimno od odredbe st. 1. ovog članka neće se prenijeti:

- upisi čiji sadržaj ne može biti predmetom zemljišnoknjižnog upisa (nedopušteni upisi),

- upisi koji se s velikom vjerojatnošću mogu smatrati bespredmetnima, jer pravo koje im je predmetom ili na koje se oni odnose, ne postoji ili se trajno ne može faktično izvršavati ili je zastarjelo ili je to hipoteka od čijeg je upisa proteklo najmanje 30 godina, a vrijednost njome osigurane tražbine je očito neznatna.

(3) Kad je na temelju posebnog zakona neko knjižno pravo bude zamijenjeno drugim, u EOP-zemljišnu knjigu će se prema odredbama toga zakona, a ne dirajući u ostale upise, s istim prvenstvenim redom prilikom prenošenja unijeti to drugo pravo, što se ne smatra osnivanjem novoga prava.

Iz navedenog članka proizlazi da se **preoblikovanje vrši prijenosom u BZP svih neizbrisanih upisa** iz ručno vođene zemljišne knjige i knjige položenih ugovora, ako je takva bila osnovana za katastarsku općinu za koju se provodi postupak preoblikovanja. Kod toga se **prenose svi neizbrisani upisi** u postojećoj glavnoj knjizi, s onim **sadržajem** i u onom **obliku** koji odgovara pravilima o vođenju glavne knjige u EOP-zemljišnoj knjizi. Jednako tako treba provesti i postupak povezivanja knjige položenih ugovora i glavne knjige, neovisno da li je to povezivanje izvršeno u ručno vođenoj zemljišnoj knjizi, a isto tako treba u postupku preoblikovanja izvršiti i pretvorbu društvenog vlasništva sukladno odredbama ZV.

Bitno je ponoviti da se u EOP-zemljišnu knjigu **prenose svi neizbrisani upisi**, koji su mjerodavni za postojeće pravno stanje nekretnina. Prijenos upisa iz

ručno vođene zemljišne knjige u EOP-zemljišnu knjigu **nema značenje** novog upisa, već se provedeni upisi s identičnim sadržajem, brojem upisa, datumom upisa i s uspostavljenim redom prvenstva prenose, odnosno unose u BZP. Pravni učinci računaju se ne od dana prijena, već od dana kada je takav upis upisan u ručno vođenoj zemljišnoj knjizi.

Dakako da bi se u EOP-zemljišnu knjigu trebale prenijeti i plombe o prijedlozima za upis, koji još nisu riješeni u ručno vođenoj zemljišnoj knjizi ili su podnijeti tijekom postupka preoblikovanja. Kod pitanja plombi smatramo da bi bilo korisnije riješiti sve plombe i nakon toga izvršiti prijenos neizbrisanih podataka, sve ponovno u cilju da zemljišna bude ažurna i da u potpunosti održava pravno stanje nekretnine.

Od osnovnog pravila o prijenu podataka koje je gore navedeno, postoje samo dva izuzetka navedena u st. 2. čl. 203. ZZK, prema kojoj se ne prenose:

- a) **nedopušteni upisi** i
- b) **bespredmetni upisi**.

O neprenošenju podataka se ne donosi posebno rješenje, već zainteresirani ima pravo u ispravnom postupku zahtijevati prijenos ili pak tužbom provedbu nekog neprenesenog upisa. Kriterij **nedopuštenosti** upisa su odredbe ZZK o predmetu zemljišnoknjižnog upisa, kao što su odredbe o predmetu uknjižbe i predbilježbe (čl. 31. ZZK) ili zabilježbe (čl. 39. ZZK), dok se o **bespredmetnim** upisima radi u slučaju upisa prava koja više ne postoje ili su zastarjela. Bitno je naglasiti da se ove odredbe ne primjenjuju na prijepis ručno vođenih zemljišnih knjiga u digitalni oblik.

Da li i u kojem slučaju dolazi do promjene bitnog sadržaja knjižnog prava koje se prenosi u EOP-zemljišnu knjigu? Čl. 203. st. 3. ZZK propisano je da kad na temelju posebnog zakona neko knjižno pravo bude zamijenjeno drugim, u EOP-zemljišnu knjigu će se prema odredbama toga zakona, a ne dirajući u ostale upise, s istim prvenstvenim redom prilikom prenošenja unijeti to drugo pravo, što se ne smatra osnivanjem novog prava. Ti će slučajevi naročito doći do izražaja prilikom prenošenja u EOP-zemljišnu knjigu prava koja su bila upisana na nekretninama u društvenom vlasništvu (pravo korištenja, raspolaganja, prvenstvenog prava korištenja građevinskog zemljišta i ostala slična prava specifična za sustav društvenog vlasništva), te na prava koju su bila upisana na zgradama ili pojedinim dijelovima zgrada kada su zgrade bile upisane kao posebna zra. tijela odvojena od zemljišta, kao i prilikom prijena podataka iz knjige položenih ugovora i povezivanja knjige položenih ugovora s glavnom knjigom.

U tim će slučajevima zemljišnoknjižni sud po službenoj dužnosti u postupku preoblikovanja provesti postupak u skladu s odredbama ZV o pretvorbi društvenog vlasništva, kao i o uspostavi pravnog jedinstva

nekretnine. O takvoj promjeni sadržaja zk. sud ne donosi posebno rješenje, no nositelj knjižnog prava može u ispravnom postupku zahtijevati da se upis ispravi, a na njegov će se zahtjev izdati posebno rješenje o upisu. No, bitno je isto tako odmah naglasiti da svatko tko smatra da je neki nepreneseni teret trebalo upisati u EOP-zemljišnu knjigu, da isti ima pravo zahtijevati da se taj upis prenese u ispravnom postupku, ili to može zahtijevati posebnom tužbom u skladu s odredbom čl. 206. st. 2. ZZK. Jednako tako može zahtijevati i suprotno, da se ono što je preneseno briše, jer nije bilo osnove za prijenos takvog upisa.

5.5. Otvaranje EOP-zemljišne knjige

Čl. 204. ZZK propisuje da čim se u BZP pohrane upisi **svih uložaka jedne katastarske općine**, zemljišnoknjižni sud će odrediti dan kojim će za tu katastarsku općinu EOP-zemljišna knjiga zamijeniti dotadašnju ručno vođenu zemljišnu knjigu. Dakle, zemljišnoknjižni sud nadležan za preoblikovanje ručno vođene zemljišne knjige u EOP-zemljišnu knjigu određuje dan kojim će se za određenu katastarsku općinu zamijeniti ručno vođena zemljišna knjiga EOP-zemljišnom knjigom, s time da prema odredbi čl. 226. st. 2. ZZK ministar pravosuđa donosi odluku kojom potvrđuje da su zemljišne knjige preoblikovane sukladno odredbama ZZK. Ta odluka ministra pravosuđa mora biti prema st. 3. istog članka biti objavljena u "Narodnim novinama", te po potrebi u drugim sredstvima javnog priopćavanja, a od **dana objave** odluke u "Narodnim novinama" pretpostavlja se da je **stanje u zemljišnim knjigama potpuno i istinito**.

5.6. Oglas o otvaranju i ispravak upisa prenijetih u EOP-zemljišnu knjigu

U čl. 205. ZZK propisano je da će **zk. sud oglasiti otvaranje EOP-zemljišne knjige oglasom**, uz odgovarajuću primjenu odredaba ZZK o objavljivanju oglasa o otvaranju nove zemljišne knjige, s time da oglas mora sadržavati i pouku o mogućnosti ispravka po čl. 206. ZZK. Na oglas se primjenjuje na odgovarajući način odredba čl. 186. ZZK. Oglas se **objavljuje** u Narodnim novinama i na oglasnoj ploči suda, a ukoliko postoji za to potreba, mogući su i drugačiji načini djelotvornog obavješćivanja, primjerice lokalne radio i TV postaje, sredstava javnog priopćavanja i slično.

U tom **oglasu izričito mora biti objavljeno** da je za određenu katastarsku općinu preoblikovana ručno vođena zemljišna knjiga u EOP-zemljišnu knjigu, da se dotadašnje ručno vođena zemljišna knjiga i knjiga položenih ugovora ili knjiga etažnog vlasništva, ukoliko postoji, zatvaraju, te da od dana otvaranja EOP-zemljišne knjige samo upisi u nju proizvode glede nekretnina te katastarske općine pravne učinke

zemljišnoknjižnih upisa. Nadalje u oglasu mora biti javno objavljeno da sve osobe koje smatraju da prilikom prijenosa upisa u EOP-zemljišnu knjigu nije postupano u skladu s pravilima o prenošenju upisa, da su upisi prenijeti netočno, nepotpuno ili nepravilno, da nisu preneseni svi upisi koji su trebali biti preneseni, da isti mogu zahtijevati ispravak takvog upisa.

Što se tiče pak samog ispravka u oglasu mora biti izričito navedeno da će se prijedlog za ispravak kojim se diraju prava trećih stjecateljja koji su svoja prava upisali nakon otvaranja EOP-zemljišne knjige uvažiti samo ako stignu zemljišnoknjižnom sudu u roku od 6 mjeseci o otvaranja EOP-zemljišne knjige (čl.207.ZZK), a isto tako se u oglasu mora izričito navesti da su za vrijeme ispravka neovjerovljeni ispisi iz baze zemljišnih podataka oslobođeni troškova sudskih pristojbi (čl. 210. ZZK).

Ispravak stanja u EOP-zemljišnoj knjizi propisan je odredbom čl. 206. ZZK. Ispravak se kod toga sastoji u ispravljanju pogrešno prenijetih upisa iz ručno vođene zemljišne knjige, odnosno u pohranjivanju upisa koji su smatrani bespredmetnima tijekom postupka prijenosa pa nisu prenijeti, odnosno upisa koji su neizbrisani, a tijekom prijenosa nisu bili preneseni u EOP-zemljišnu knjigu. Sam ispravak se može vršiti na prijedlog ili po službenoj dužnosti, s time da će sud biti dužan o ispravku donijeti posebno rješenje, ukoliko je nešto prenijeto što nije trebalo, odnosno ukoliko je nešto prenijeto netočno.

Činjenica da je zatražen ispravak upisa u EOP-zemljišnoj knjizi valjalo bi zabilježiti u listu EOP-zemljišne knjige gdje je ispravak zatražen. Kod EOP-zemljišne knjige sud odluku o ispravku donosi bez vođenja rasprave, na način da se vrši uvid u prijedlog za ispravak, upise izvršene u EOP-zemljišnu knjigu i njihovom usporedbom sa stanjem u ručno vođenoj zemljišnoj knjizi. Rješenje o ispravku se dostavlja strankama i ostalim zainteresiranim osobama sukladno odredbi čl. 120. i 121. ZZK, a protiv kojeg rješenja bi bila dozvoljena posebna žalba.

Zemljišnoknjižni sud će izdati posebno rješenje samo na zahtjev ovlaštene osobe u slučajevima:

- brisanja upisa koji je sud ocijenio nedopuštenim,
- u slučaju iz čl. 203. st. 3. ZZK ako je neko knjižno pravo zamijenjeno drugim.

I u takvim slučajevima sud donosi rješenje, koje se dostavlja po pravilima iz čl. 120. i 121. ZZK, protiv kojeg se rješenja može podnijeti žalba, o kojoj odlučuje sud drugog stupnja, budući da rješenje o ispravku donosi uvijek zemljišnoknjižni sudac. Osoba koja smatra da joj je takvim upisom ili ispravkom povrijeđeno njezino knjižno pravo može zahtijevati zaštitu svog prava i tužbom za brisanje iz čl. 129. ZZK.

Kod toga valja primijetiti i jednu specifičnost glede roka za ispravak. Naime, čl. 207. st. 1. ZZK propisano je da ako se ispravkom dira u knjižna prava trećih

koja su bila upisana nakon preoblikovanja zemljišne knjige u EOP-zemljišnu knjigu, ispravak je dopušten samo ako je prijedlog za nj stigao zemljišnoknjižnom sudu u roku od 6 mjeseci od otvaranja EOP-zemljišne knjige ili se unutar tog roka provede ispravak po službenoj dužnosti. Odredbom ovog stavka ne dira se u mogućnost da se tužbom zahtijeva brisanje primjenom čl. 129. ZZK, niti se dira u zaštitu koju uživa poštenu stjecatelj.

Kod zabilježbe primjenjivala bi se odredba čl. 188. st. 3. i 4. ZZK, koji govori o zabilježbi prijave ili prigovora u ispravnom postupku kod postupka osnivanja EOP-zemljišne knjige. Dakle, nakon proteka roka od 6 mjeseci od otvaranja EOP-zemljišne knjige neće se više na prijedlog zainteresirane osobe, niti pak po službenoj dužnosti, moći provesti ispravak prenesenih podataka iz ručno vođene zemljišne knjige u EOP-zemljišnu knjigu, ako bi se time diralo u knjižna prava trećih, već bi jedina mogućnosti bila brisovna tužba u smislu odredbe čl. 129. ZZK.

5.7. Odgovornost države

Čl. 209. ZZK propisuje odgovornost države - Republike Hrvatske za štete prouzročene pogreškama u vođenju zemljišne knjige elektroničkom obradom podataka. Iz te odredbe slijedi da šteta koja nastane zbog neispravnog funkcioniranja, nedostataka ili zakazivanja računala, kao i štete nastale manama programa za vođenje EOP-zemljišne knjige, odgovara država prema pravilima o objektivnoj odgovornosti bez obzira na krivnju. Odgovornost države za štetu je isključena ako je prouzročena višom silom tj. neotklonjivim događajem (čl. 209. st. 2. ZZK).

Ovim odredbama ne dira se u odgovornost sudaca i službenika za štetu koja nastane nepravilnim, odnosno nezakonitim radom sudaca, odnosno službenika, a koja odgovornost je propisana drugim zakonima, koji reguliraju odgovornost sudaca, odnosno sudskih službenika.

Dok traje rok za ispravak čl. 210. ZZK je propisano da neovjerovljeni ispisi iz BZP-a su oslobođeni plaćanja sudskih pristojbi. Dakle, u roku od najmanje 6 mjeseci od dana otvaranja preoblikovane EOP-zemljišne knjige, stranke su oslobođene plaćanja sudskih pristojbi i to za neovjerovljene ispise.

U čl. 208. ZZK određeno je da zemljišnoknjižni predmeti koji nisu riješeni u času otvaranja EOP-zemljišne knjige, kao i podnesci koji stignu sudu u roku iz čl. 207. st. 1. ZZK, usporedit će se i s knjižnim stanjem u glavnoj knjizi vođenoj prije preoblikovanja. Pokaže li se potreba za ispravkom upisa prenijetih u EOP-zemljišnu knjigu, na odgovarajući će se način primijeniti odredba čl. 206. i 207. ZZK.

6. Postupno stvaranje katastra nekretnina – pojedinačno preoblikovanje u EOP-zemljišnu knjigu

6.1. Pojedinačno prevođenje katastarskih čestica u katastar nekretnina

Novi ZDIKN predvidio je mogućnosti pojedinačnog prevođenja katastarskih čestica u **katastar nekretnina**, pri čemu je prema čl. 18. tog Zakona isti definiran kao **evidencija o česticama zemljine površine, zgrada i drugim građevinama koje trajno leže na zemljišnoj površini ili ispod nje te o posebnim pravnim režimima na zemljinoj površini**, ako nije što drugo određeno.

U čl. 70. ZDIKN predviđena je mogućnost da se katastarski operat katastra nekretnina izrađuje **postupno i to prevođenjem jedne ili više čestica katastra zemljišta u katastarske čestice katastra nekretnina**, pri čemu se taj postupak naziva **osnivanje katastarskih čestica katastra nekretnina za dio katastarske općine**. Postupak pojedinačnog prevođenja katastarskih čestica u katastar nekretnina moguće je provoditi samo u katastarskim općinama u kojima su **ispunjeni propisani uvjeti** i za koje postoji odgovarajuća odluka Državne geodetske uprave o postupnoj izradbi katastra nekretnina. Da bi se uopće moglo pristupiti postupnom stvaranju katastarskog operata katastra nekretnina, potrebno je da budu ispunjeni slijedeći uvjeti (čl. 71. ZDIKN):

- da je usklađeno područje i granice katastarskih općina u katastru i zemljišnim knjigama,
- da je donesen plan podjele na području u kojima se katastarskim česticama pridružuje podatak istoj adresi katastarske čestice,
- da je izrađen elaborat geodetske osnove,
- da je izrađena podjela na detaljne listove katastarskog plana,
- da je izrađen katastarski plan u digitalnom obliku,
- da je izrađen digitalni ortofotoplan i digitalni model terena,
- da je provedena homogenizacija katastarskog plana,
- da je uspoređen digitalni katastarski plan s knjižnim dijelom katastarskog operata katastra zemljišta i da su izrađeni popisi razlika,
- da su postojeći podaci katastra zemljišta prevedeni u popise i posjednovne listove katastra nekretnina,
- da su ustrojene zbirke parcelacijskih i drugih elaborata i zbirka isprava sukladno ZDIKN.

Iz gore navedenog jasno je vidljivo da se preduvjeti u pravilu odnose na stanje katastarskog operata i kvalitetu istoga, te da se u odnosu na **zemljišne knjige traži da su usklađena područja i granica katastarskih općina u katastru i zemljišnim knjigama**.

Već je ranije navedeno da je za postupno prevođenje katastarskih čestica u katastar nekretnina potrebna i odgovarajuća odluka Državne geodetske uprave, te će na temelju te odluke katastarski uredi odnosno ured grada Zagreba **po službenoj dužnosti izraditi geodetski elaborat u svrhu pripisivanja i otpisivanja dijelova katastarskih općina u katastru i zemljišnim knjigama** (čl. 72. ZDIKN).

U odnosu na zemljišne knjige i sam pojam nekretnine važna je odredba čl. 73. st. 1 ZDIKN koja određuje da se kod postupne izradbe katastra nekretnina katastarske čestice mogu osnovati kao katastarske čestice katastra nekretnina samo ako se **osnivaju sve katastarske čestice koje čine neku nekretninu** po novom stanju. Isto tako u st. 2. je određeno da posjedovni list u koji su upisane katastarske čestice prevedene u katastar nekretnina se označava **istim brojem kojim je označen zemljišnoknjižni uložak**, te **oznakom «K»** u svrhu izbjegavanja dvostrukih brojeva posjedovnih listova u katastru. St. 3. istog članka pak određuje da će **katastarske čestice prevedene u katastar nekretnina također biti označene oznakom «K»** u svrhu izbjegavanja dvostrukih brojeva katastarskih čestica u zemljišnim knjigama. Takav način označavanja katastarske čestice neminovno će uzrokovati da ta oznaka «K» bude kasnije preuzeta i u zemljišnu knjigu, pa će u tom smislu oznaka u katastru nekretnina i zemljišnoj knjizi, za katastarske čestice prevedene u katastar nekretnina biti identične.

Sasvim sigurno će najveće probleme, ili bolje rečeno dileme, u praksi zemljišnoknjižnih sudova izazivati odredba čl. 74. ZDIKN. Naime prema st. 1. tog članka ako se katastar nekretnina osniva postupno, tada razlika u površini između katastarskih čestica katastra zemljišta i osnovanih čestica katastra nekretnina može iznositi **5%** površine katastarskih čestica katastra zemljišta, a **najviše 500 m²** ukoliko se radi o katastarskim česticama koje su do tada vođene na katastarskim planovima izvorno izrađenim u Gauss-Kruegerovoj projekciji meridijanskih zona, te se ta promjena **ne smatra promjenom sastava nekog zemljišnoknjižnog tijela**. U st.2. se pak govori da razlika površine može iznositi **20%** površine katastarskih čestica katastra zemljišta, a **najviše 1000 m²**, ukoliko je riječ o katastarskim česticama do tada vođenim na katastarskim planovima koji nisu izvorno izrađeni u Gauss-Kruegerovoj projekciji meridijanskih zona, te se ta promjena **ne smatra promjenom sastava nekog zemljišnoknjižnog tijela**.

Naime, do promjene sastava nekog zemljišnoknjižnog tijela dolazi otpisom i pripisom katastarskih čestica (čl. 145. st. 1. ZZK). Otpis i pripis ovlašteni su tražiti prema odredbi čl. 146. st. 2. ZZK vlasnik zemljišta čiji se dio otpisuje, kao i drugi koji bi mogli zahtijevati uknjižbu prava vlasništva na svoje ime, a prema odredbi st. 3. istog članka otpise i pripise provesti će

se i na prijedlog tijela koje je donijelo odluku kojom je dovršen postupak komasacije, izvlaštenja ili koji drugi postupak u kojemu je odlučeno o promjeni sastava zemljišnoknjižnog tijela.

Iz odredbe čl. 72. ZDIKN proizlazi da se može, ako je to potrebno, izraditi geodetski elaborat u svrhu pripisivanja i otpisivanja dijelova katastarskih općina u katastru i zemljišnim knjigama, pri čemu se u smislu odredbe čl. 55. ZDIKN mora donijeti **rješenje u upravnom postupku**, koje mora biti **pravomoćno** da bi se navedeni geodetski elaborat proveo u zemljišnoj knjizi i katastru nekretnina. Čini mi se izuzetno bitnim da se u postupku izradbe navedenog elaborata obavijeste nositelji knjižnih prava u zemljišnim knjigama, da se istima dostavi rješenje u upravnom postupku, čime bi se u znatnoj mjeri izbjegli kasniji problemi prilikom provedbe tog elaborata u zemljišnoj knjizi.

Za odnos katastra nekretnina i zemljišne knjige u pogledu pojedinačnog prevođenja katastarskih čestica u katastar nekretnina bitna je i odredba čl. 75. ZZK. Tom odredbom dana je mogućnost da do osnivanja katastarske čestice katastra nekretnina dolazi **kumulativno na temelju odgovarajućeg potvrđenog geodetskog elaborata i rezultata ispravnog postupka**. U tom slučaju do osnivanja nekretnine (katastarske čestice) u katastru nekretnina dolazi tek **nakon** što odgovarajuća katastarska čestica bude upisana u zemljišnu knjigu (u odgovarajući zemljišnoknjižni uložak), pri čemu prema st. 2. istog članka do upisa katastarske čestice katastra nekretnina u odgovarajući posjedovni list dolazi na temelju rješenja zemljišnoknjižnog suda i to po službenoj dužnosti i bez donošenja rješenja u upravnom postupku.

U čl. 76. ZDIKN je ujedno određeno da način pojedinačnog prevođenja katastarskih čestica katastra zemljišta u katastar nekretnina propisuje ravnatelj u sporazumu s ministrom nadležnim za poslove pravosuđa.

Valja dodati da je i odredbom čl. 385. st. 6. ZV propisano da se iznimno od odredbe čl. 385. st. 5. ZV zaštita povjerenja u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga primjenjuje od 1. siječnja 2007. godine na nekretnine u katastarskim općinama za koje je otvorena EOP zemljišna knjiga, kao i na nekretnine koje su prema posebnim odredbama ZZK unesene u Bazu zemljišnih podataka. Gore navedena odredba može izazivati određene probleme u praksi, a pogotovo zbog nedovoljnog poznavanja cijele materije, a dodatno i zbog problema u terminologiji korištenja naziva „zemljišna knjiga vođena elektroničkom obradom podataka“. Naime, već je rečeno da se **EOP zemljišnom knjigom** u smislu odredbe **čl. 163. st. 1. ZZK** smatra evidencija vođena elektroničkom obradom podataka o pravnom stanju nekretnina mjerodavnom

za pravni promet, a koja se **sastoji od katastarskih podataka** o obliku, površini i izgrađenosti zemljišta, te **podataka zemljišnoknjižnog suda** o pravnom stanju zemljišta **pohranjenih u bazu zemljišnih podataka**. Prema tome da bi se govorilo u punom smislu o EOP zemljišnoj knjizi, tada je nužno da postoji jedinstvena baza zemljišnih podataka, a koja trenutno još uvijek ne postoji.

U ovom dijelu treba biti dodatno oprezan i obzirom na odredbu čl. 159. Zemljišnoknjižni poslovnik, a u kojoj odredbi se navodi da do ispunjenja uvjeta iz čl. 212. ZZK¹⁸ u postupku obnove i preoblikovanja u EOP zemljišnu knjigu obavljat će se preoblikovanje aktualnog stanja postojećih podataka iz ručno vođene zemljišne knjige u elektronički oblik, korištenjem standardne programske podrške Ministarstva pravosuđa, koja sadrži evidencije i obrasce propisane ovim Pravilnikom (za ručno vođene zemljišne knjige). Stoga mi se čini da bi se povjerenje u zemljišne knjige obzirom na odredbu čl. 388. st. 6. ZV moglo odnositi samo na one zemljišne knjige koje bi tek u narednom razdoblju bile unijete u BZP a nikako ne na sada prepisane ručne knjige u digitalni oblik, neovisno o tome da li je za te knjige provedena i verifikacija prepisanih podataka.¹⁹

6.2. Pojedinačno preoblikovanje u EOP-zemljišnu knjigu

Preoblikovanje u EOP-zemljišnu knjigu je prema postojećoj regulativi moguće samo za cijelu katastarsku općinu. U praksi to znači da se preoblikovanje ne bi moglo provesti, ukoliko primjerice nekoliko čestica nije usklađeno ili je potrebno provesti određene tehničke radnje u smislu izrade odgovarajućih parcelacijskih ili geodetskih elaborata ili sastaviti odgovarajuće isprave, a to vlasnici tih nekretnina ne žele. Drugi nositelji knjižni prava bi u takvom slučaju bili oštećeni, odnosno ne bi mogli provesti postupak preoblikovanja u EOP-zemljišnu knjigu, odnosno prijenos podataka u BZP. Novi ZDIKN je uveo mogućnost pojedinačnog prevođenja katastarskih čestica u katastar nekretnina, pri čemu je u prijedlogu izmjena ZZK predviđena mogućnost pojedinačnog preoblikovanja, koji postupak je zapravo odgovor na pojedinačno prevođenje katastarskih čestica u katastar nekretnina.

¹⁸ Čl. 212. ZZK:

(1) Ministar pravosuđa u sporazumu s čelnikom središnjeg tijela državne uprave mjerodavnoga za katastar uredit će ustrojstvo i djelovanje BZP-a.

(2) Ministar pomorstva, prometa i veza osigurat će tehničku podlogu za provedbu odredaba ovoga Zakona koje se odnose na BZP te ustrojstvo i uporabu EOP-zemljišne knjige.
¹⁹ U tom dijelu valja posebno naglasiti da se kod prijepisa ručno vođenih zemljišnih knjiga radi o pukom prijepisu podataka iz ručno vođene zemljišne knjige, a ne radi se o preoblikovanju u EOP-zemljišnu knjigu. Takva knjiga je zapravo ručno vođena zemljišna knjiga koja se sada vodi u drugom mediju, umjesto u pisanom obliku, u knjigama, sada se prepisane i verificirane zemljišne knjige vode samo u digitalnom obliku.

U Prijedlogu izmjena i dopuna ZZK predviđena je dopuna i to u čl. 12. novim člancima 208. a do 208. e:

Iza članka 208. dodaje se novi podnaslov i članci 208. a do 208. e, koji glase:

„Pojedinačno preoblikovanje u EOP zemljišnu knjigu“

Članak 208. a

(1) Pojedinačno preoblikovanje zemljišnih knjiga u EOP zemljišnu knjigu provodi se za jednu ili više katastarskih čestica koje su prevedene u katastar nekretnina.

(2) Postupak pojedinačnog preoblikovanja započinje na temelju obavijesti tijela nadležnog za katastar da je određena katastarska čestica ili više njih prevedeno u katastar nekretnina, ili na prijedlog vlasnika nekretnina, pod uvjetom da je katastarska čestica prevedena u katastar nekretnina, te da vlasnik nekretnine raspoloža obaviješću tijela nadležnog za katastar o prevođenju određene katastarske čestice ili više njih u katastar nekretnina.

Članak 208. b

Postupak pojedinačnog preoblikovanja provodi ovlašteni zemljišnoknjižni referent ili zemljišnoknjižni referent pod nadzorom zemljišnoknjižnog suca ili ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta.

Članak 208. c

(1) Pokretanje postupka pojedinačnog preoblikovanja učiniti će se vidljivim stavljanjem oznake uz broj katastarske čestice za koju se vrši pojedinačno preoblikovanje, pri čemu je temelj za ovu promjenu u posjedovnici obavijest tijela nadležnog za katastar da je određena čestica prevedena u katastar nekretnina.

(2) Nakon što se izvrši postupak preoblikovanja određene katastarske čestice, nadležni zemljišnoknjižni sud će izdati rješenje o tome da je postupak preoblikovanja u EOP zemljišnu knjigu za određenu katastarsku česticu dovršen, te će se to rješenje dostaviti svim upisanim nositeljima knjižnih prava.

(3) Nositelji knjižnih prava imaju pravo u roku od 30 dana od dana primitka rješenja iz čl. 208. c. stavka 2. Zakona podnijeti prigovor ili prijavu u pogledu provedenog postupka preoblikovanja, a o kojim prigovorima i prijavama odlučuje zemljišnoknjižni sudac uz odgovarajuću primjenu članka 188. i 194. Zakona o zemljišnim knjigama.

(4) Po isteku roka od 30 dana za podnošenje prijava i prigovora, odnosno nakon donijete odluke o podnijetim prigovorima i prijavama, po službenoj dužnosti brisati će se oznaka uz katastarsku česticu.

Članak 208. d

U trenutku kada se u Bazu zemljišnih podataka pohrane upisi katastarske čestice koja je pojedinačnog preoblikovana, zemljišnoknjižni sud će tu katastarsku česticu po službenoj dužnosti nastaviti voditi kao

upisanu u EOP zemljišnu knjigu, a ispis iz EOP zemljišne knjige dostaviti će se svim nositeljima knjižnih prava.

Članak 208. e

Pobliže odredbe o pojedinačnom preoblikovanju zemljišne knjige u EOP zemljišnu knjigu te postupak i način preoblikovanja, kao druga pitanja urediti će se Poslovnikom o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (Zemljišnoknjižni poslovnik).

Ostaje za vidjeti kakva će biti sudbina ovog zakonskog prijedloga u zakonodavnoj proceduri, a jasno je da će u tom dijelu trebati dodatno propisati cijeli niz postupovnih odredbi. Cilj uvođenja pojedinačnog preoblikovanja je da se omogući da nekretnine koje su usklađene u pogledu podataka u listu A zemljišne knjige i podataka katastra, te za koje postoje svi uvjeti da se prevede u katastar nekretnine, budu unijete u BZP, kako bi se spriječila mogućnost da se u budućnosti ti usklađeni podaci, ponovno pretvore u neusklađene.

7. Uloga javnih bilježnika u budućoj jedinstvenoj BZP i utjecaj na pravnu sigurnost

U smislu čl. 170. st. 1. ZZK propisano je da se uvid u glavnu knjigu, pomoćne popise i dnevnik zemljišnoknjižnih podnesaka ostvaruje izdavanjem **ispisa iz BZP**, koji zamjenjuju dosadašnje zemljišnoknjižne izvratke. Prema čl. 170. st. 5. ZZK zemljišnoknjižni sudovi i tijela nadležna za katastar daju ispise i omogućuju uvid u sve podatke o zemljištu pohranjene u BZP, bez obzira u kojoj se katastarskoj općini nalazi zemljište.

Za javne bilježnike je značajna odredba čl. 171. st. 1. ZZK u kojoj je propisano da kad ministar pravosuđa odredi da su **javni bilježnici dužni osigurati tehničke pretpostavke i održavati tehničke uređaje za uvid u BZP**. U praksi bi to zapravo značilo da bi javni bilježnik, neovisno o tome na području kojeg zemljišnoknjižnog suda se nalazi njegovo sjedište, mogao izdavati ispise iz BZP, odnosno omogućavati uvid u BZP, iz svog ureda za sve glavne knjige svih zemljišnoknjižnih sudova u Hrvatskoj. U čl. 172. ZZK propisana je mogućnost da se i drugim fizičkim i pravnim osobama dopusti odlukom ministra pravosuđa da u svojim prostorijama imaju tehničke uređaje za uvid u BZP, ako se potreba za uvidom u EOP-zemljišnu knjigu ne može inače prikladno zadovoljiti.

Ovdje je potrebno upozoriti da javni bilježnici već sada imaju mogućnost uvida u sve podatke koji su prenijeti u digitalni oblik i to za sve zemljišnoknjižne sudove u RH i to putem internetske stranice Ministarstva pravosuđa. To pak u značajnoj mjeri može doprinijeti povećanju sigurnosti u pravnom prometu nekretnina, jer javni bilježnici prilikom sastavljanja javnobilježničkih isprava mogu izvršiti provjeru podataka putem interneta, te upozoriti stranke na određene nedostatke, neriješene plombe itd.

U tom dijelu određene probleme izaziva činjenica da je oko 2/3 ukupnog broja prepisanih zemljišnoknjižnih uložaka još uvijek neverificirano, pa podaci na internetu imaju samo značaj informacije, ali ne i pravno valjani podatak.

U budućoj jedinstvenoj BZP i ZIS-u, javni bilježnici će dobiti mogućnost da izdaju ispise iz BZP, ali i iz dijela ZIS-a koji neće imati status BZP-a, koji ispisi i izvatci će imati snagu javne isprave. Osim toga, javni bilježnici će prilikom sastavljanja isprava, vođenja ostavinskih postupaka moći direktno izvršiti provjeru svih podataka u BZP, pa stranke više neće imati potrebu odlaziti u sud i tražiti uvid u podatak, čime će se u značajnoj mjeri olakšati rad zemljišnoknjižnih sudova.²⁰ S druge pak strane više neće postojati mogućnost da se kod pisanja izvratka pogriješi od strane referenta, jer će na ispisu biti ono što je pohranjeno u BZP-u.

Naravno da do konačnog cilja treba još puno učiniti, kako u samim tehničkim rješenjima, tako i u zakonskoj regulativi, no javni bilježnici će u svakom slučaju biti značajan partner u budućem sustavu - jedinstvenoj BZP i ZIS-u. Savjestan i odgovoran rad javnih bilježnika, te točne i ažurne evidencije o nekretninama – zemljišna knjiga i katastar, povezani u BZP-u i ZIS-u, neminovno će učiniti pravni promet nekretnina u Republici Hrvatskoj siguran.

8. Umjesto zaključka

Usklađivanje zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja i potreba da katastarsko stanje prikazuje stvarno stanje na terenu, preduvjet su sigurnog pravnog prometa nekretnina.

U tom dijelu prijepis ručno vođenih zemljišnih knjiga u digitalni oblik doprinio je transparentnosti zemljišnoknjižnih podataka, stvorena je mogućnost da svaka zainteresirana osoba na relativno jednostavan način provjeri stanje u pogledu svoje nekretnine. Isto tako i stavljanje katastarskih podataka na internet osiguralo je dostupnost svih podataka vlasnicima i drugim nositeljima knjižnih podataka, ali i svakoj trećoj osobi koja namjerava kupiti određenu nekretninu. No postojeći podaci zemljišne knjige i katastra u digitalnom obliku, osim u jednom malom dijelu, nisu usklađeni, nisu često puta identični, a što u značajnoj mjeri otežava siguran pravni promet nekretnina.

Stvaranje jedinstvene BZP i ZIS-a su prioritet, a usudio bi se reći i najznačajniji projekt države u sektoru pravosuđa. Samo točni i ažurni podaci o nekretninama omogućavaju investicije, omogućavaju zapošljavanje i nova radna mjesta, te treba uložiti sve moguće kapacitete da se taj posao obavi što je prije moguće.

²⁰ Primjera radi navodim da je na Općinskom sudu u Varaždinu u zadnjih 10-tak godina povećan broj izdanih izvadata za 500 % (od 6000 izdanih izvadata na blizu 30000 godišnje).

U situaciji kada će se stvoriti jedinstvena BZP i ZIS, javni bilježnici prije svega, dobiti će nove ovlasti u smislu izdavanja ispisa iz BZP-a, koji će imati snagu javne isprave, što sada podaci s interneta nemaju. Osim toga i javni bilježnici, ali i odvjetnici, banke, osiguravajuća društva, ovlaštene geodeti, posrednici u prometu nekretnina, svi oni imati će mogućnost iz svojih ureda utvrditi točno pravno stanje nekretnine, moći će utvrditi da li postoji koja neriješena plomba, o čemu se pod određenom plombom radi itd. Sve to bez

ikakve sumnje može samo doprinijeti većoj sigurnosti u pravnom prometu nekretninama, nego što je to sada slučaj. No valja upozoriti da se s reformom zemljišnih knjiga ozbiljnije radi zadnjih 3-4 godine, a da je jednoj Austriji trebalo ukupno dvadesetak godina da „sredi“ svoje zemljišne knjige i prenese ih u elektronički oblik. Stoga, samo usklađenim djelovanjem zemljišnoknjižnih sudova i katastra, te osiguranjem dostatnih ljudskih i materijalnih kapaciteta, ovaj posao se može obaviti u sljedećih 5-10 godina.

SAŽETAK - DAMIR KONTREC**Jedinstvena baza zemljišnih podataka (BZP) i zajednički informacijski sustav (ZIS) zemljišne knjige i katastra – uloga javnih bilježnika i utjecaj na pravnu sigurnost****Razvoj ručno vođenih zemljišnih knjiga u RH**

- 1855. Grutovni red – postupno uvođenje zemljišnih knjiga i na području današnje Hrvatske u drugoj polovici 19. st.
- 1930. Zakon o zemljišnim knjigama i dr. – kao pravna pravila u primjeni do 1997. g.
- 1990. Ustav RH – pravo vlasništva ustavno pravo
- 1996. ZV i ZZK – uvodi se mogućnost novih tehnologija u zemljišne knjige
- 1997. Zemljišnoknjižni poslovnik

EOP – zemljišna knjiga

- Čl. 163. st. 1. ZZK:
- Evidencija vođena elektroničkom obradom podataka o pravnom stanju nekretnina mjerodavnom za pravni promet, koja se sastoji od katastarskih podataka o obliku, površini i izgrađenosti zemljišta, te podataka zemljišnoknjižnog suda pohranjeni u bazu zemljišnih podataka
- Važnost razlikovanja EOP-zemljišne knjige od prepisane ručno vođene zemljišne knjige u digitalni oblik

Sadržaj EOP-zemljišne knjige

- Popis upisa – aktualni, aktivni upisi
- Popis izbrisanih upisa – povijesni podaci (od trenutka kada su podaci prenijeti u kompjuter – podaci koji su ranije bili upisani u zemljišnoj knjizi a više nisu aktualni, i nadalje će biti vidljivo samo u ručnoj zemljišnoj knjizi
- Zbirka isprava – vodi se ručno
- Pomoćni popisi

Javni bilježnici i sigurnost pravnog prometa

- Izdavanje ispisa iz BZP – javna isprava
- Izdavanje izvadaka iz ostalog dijela ZIS
- Neposredan uvid putem interneta
- Važno kod sastava isprava, vođenja ostavina, davanja savjeta
- Uvijek je vidljivo sve što je bitno za pravno stanje nekretnine (plombe, tereti) – to što je napisano u ispisu ne ovisi više o ljudskom faktoru
- Javni bilježnici – značajan partner za siguran pravni promet nekretnina

BZP i ZIS

- BZP – EOP-zemljišna knjiga + katastarski podaci o obliku, površini i izgrađenosti zemljišta
- ZIS – BZP + baza digitalnih katastarskih planova (grafički dio katastra), ali i svi ostali podaci zemljišne knjige i katastra koji se vode u digitalnom obliku (prepisane ručno vođene zemljišne knjige primjerice)
- BZP – usklađeni (harmonizirani) podaci katastra i zemljišne knjige
- ZIS – svi podaci, usklađeni i neusklađeni
- Potrebno je propisati postupke usklađenja.

Preoblikovanje u EOP-zemljišnu knjigu

- Za cijelu katastarsku općinu
- Pretpostavka da su podaci katastra i zemljišne knjige usklađeni
- Odluku o preoblikovanju donosi ministar pravosuđa
- Podaci koji se prenose (čl. 203. ZZK)
- Ne prenose se nedopušteni i bespredmetni upisi

Postupno stvaranje katastra nekretnina – pojedinačno preoblikovanje u EOP-zemljišnu knjigu

- Katastar nekretnina (čl. 18. ZDIKN)
- Za pojedinu ili više čestica
- Prijedlog izmjena ZZK – uvodi se pojedinačno preoblikovanje (čl. 208. a – 208. e)

**Rankica Benc
Javni bilježnik u Varaždinu****SAŽETI PRIKAZ PRAVNIH INSTITUTA RH KOJIMA BI SE POVEĆALA PRAVNA SIGURNOST ZA SUDIONIKE PRAVNIH POSLOVA USMJERENIH NA PROMET NEKRETNINA****E-IZVADAK IZ GRUNTOVNICE**

- veliki značaj - podaci koji su dostupni daju dobru početnu informaciju o stanju zemljišne knjige za predmetnu nekretninu i omogućavaju da se izvadak dobiven “na papiru” u slučaju dvojbe, usporedi
- korisne informacije tijekom ostavinskih rasprava
- nedostatak – još se ne može kod javnog bilježnika izdati kao javna isprava, a i mnogi podaci nisu verificirani

DOBAR PRIMJER U REGISTARSKOM PRAVU

- svaki javni bilježnik može u svojem uredu izdati izvadak iz sudskog registra (aktualni i povijesni) kao javnu ispravu
- ovih dana započinje pilot projekt Ministarstva pravosuđa na području nadležnosti Trgovačkog suda u Varaždinu
- javni bilježnici iz Varaždinske i Međimurske županije će preko “kanala sigurne veze” HITRO.HR izravno podnositi prijave za upis u sudski registar (osnivanja d.o.o. sa uplatom temeljnog kapitala u novcu)
- elektroničkoj prijavi će se prilagati skenirane isprave, a u roku od 3 radna dana nakon toga ih javni bilježnik mora predati u sud u izvorniku

POZITIVNO UČINCI TOG PROJEKTA I ZA NEKRETNINE:

- elektronički potpis - po prvi puta se koristi, a javni bilježnici ga imaju upravo s ciljem da se koristi kod komuniciranja sa *e-zemljišnom knjigom*
- rezultate tog pilot projekta moći će se analizirati i za potrebe razvoja e-zemljišne knjige
- stvara se kadrovska i tehnička “infrastruktura” slične namjene

PODACI KATASTARSKE EVIDENCIJE DOSTUPNI PUTEM INTERNETA

- iako nisu službeni podaci, vrlo su korisni kod **identifikacije** nekretnina
- ako bi se izdavali kao javne isprave u

javnobilježničkim uredima – **rasterećenje** službenika katastra

- pregled katastarskog **plana** na internetu ili na izvodu na papiru – umanjuje mogućnost zabune i zablude oko identifikacije predmeta pravnog posla

PREDBILJEŽBA PRAVA VLASNIŠTVA

- Predbilježba je upis kojim se knjižna prava stječu, prenose, ograničuju ili prestaju samo pod uvjetom naknadnoga opravdanja i u opsegu u kojemu naknadno budu opravdana. (Čl. 30/3 ZZK)
- Predbilježba djeluje dok ne bude opravdana ili izbrisana. Opravdanjem se predbilježba pretvara u uknjižbu, s učinkom od časa kad je prijedlog za predbilježbu bio podnesen. (Čl. 60 ZZK)

KAKO OPRAVDATI PREDBILJEŽBU

- a) na temelju **isprave prikladne za uknjižbu**, kojom se otklanja nedostatak radi koga nije bila dopuštena uknjižba,
- b) na temelju **potvrde o ovršnosti** odluke suda ili drugoga tijela vlasti,
- c) na temelju **pravomoćne presude** kojom je predbilježba opravdana,
- d) **javnom ili javno ovjerovljenom ispravom kojom se dokazuje da je ostvaren uvjet** kojim je bio uvjetovan pristanak za uknjižbu, odnosno da je **istekao rok**.

ZABILJEŽBA PRVENSTVENOG REDA

- čl. 72 i dalje ZZK
- vlasnik je ovlašten zahtijevati zabilježbu da namjerava:
 - a) svoje zemljište otuđiti ili
 - b) osnovati založno pravo
- **hipotekarni vjerovnik** može zahtijevati zabilježbu da **namjerava brisati svoju tražbinu** (da bi time sačuvao prvenstveni red za onu tražbinu koja se na temelju njegova raspolaganja može upisati s tim prvenstvenim redom) = često kod refinanciranja

REDOSLIJED

- prvenstveni red od časa kad je zemljišnoknjižni sud **primio** prijedlog za upis
- upis ima **zabilježeni** prvenstveni red
- **odluka suda se izdaje samo u jednom otpravku**
- isprava na temelju koje treba upisati prava može biti sastavljena **prije ili poslije** podnošenja prijedloga za zabilježbu prvenstvenoga reda
- **stečaj** = posebnosti

ZABILJEŽBA PRVENSTVENOGA REDA GUBI UČINAK:

- za osnivanje založnog prava = protekom roka od **godine dana** od njezina upisa
- u ostalim slučajevima = protekom roka od **šezdeset dana** od njezina upisa.
- ako se prijedlog za upis ne podnese u zakonom propisanom roku, ili ako do kraja toga roka ne bude iscrpljen iznos glede kojega je bila provedena zabilježba prvenstvenoga reda, zabilježba gubi učinak i bit će izbrisana po službenoj dužnosti
- prije proteka zakonskoga roka brisanje zabilježbe može se dopustiti **samo ako se podnese otpravak** odluke o dopuštenju zabilježbe. na tom će se otpravku zabilježiti brisanje.

JAVNOBILJEŽNIČKI POLOG

- polog **novca:**
npr. radi isplate kupovnine, isplate tražbine u svrhubrisanja hipoteke ili obustave ovrhe na premetu kupoprodaje, i/ili
- polog **isprave:**
npr. ugovora, uknjižbenog očitovanja brisovnog očitovanja

UGOVARANJE POLOGA

- detaljno uglaviti uvjete, rokove i način **postupanja javnog bilježnika s pologom**
- detaljno predvidjeti postupak s pologom u slučaju da stranke **ne** ispune ugovorne obveze

KLAUZULA OVRŠNOSTI (čl. 54 ZJB)

- za stupanje u posjed
- za uknjižbu prava vlasništva nakon ispunjenja ugovorenih uvjeta
- za isplatu kupovnine

“IZVANKNJIŽNO VLASNIŠTVO”

- Stranke, **propisno poučene**, žele kupiti/prodati nekretninu za koju prodavatelj tvrdi da je njegovo izvanknjižno vlasništvo

KAKO SE UKNJIŽITI?

- 1/ zaključenje ugovora
- 2/ polaganje kupovnine u javnobilježnički polog
- 3/ provedba pojedinačnog ispravnog postupka i upis prava vlasništva na kupca (optimalno traje oko 2 mjeseca)
- 4/ isplata kupovnine prodavatelju

SPECIFIČNOSTI UGOVORA TEMELJEM KOJEG ĆE KUPAC NAKON POJEDINAČNOG ISPRAVNOG POSTUPKA BITI UPISAN KAO VLASNIK:

- priložiti **isprave** koje će poslužiti u postupku (npr. posjedovni list, rješenja o nasljeđivanju, neprovedene ugovore o kupoprodaji.....),
- formulirati **izjave** relevantnih osoba (npr. izjave svjedoka, izjave osoba koje su omaškom upisane kao vlasnici ili njihovih pravnih sljednika)

*Dvije istinite priče***PRVI PRIMJER KUPOPRODAJE NEKRETNINE**

- Kupci:
- prodali stan za gotovinu
- dodali uštedevinu
- kupuju malu kuću na rubu grada sa dvorištem i vrtom
- nemaju druge imovine

Prodavatelj:

- kao samovlasnik je upisan u gruntovnici
- kao posjednik je upisan u katastru
- u naravi mirno posjeduje nekretninu

Nekretnina:

- upisana u gruntovnici i katastru na imenu prodavatelja
- bez ikakvih tereta

Ugovor o kupoprodaji:

- sastavljen na tiskanici kupljenoj u knjižari
- ovjera potpisa prodavatelja
- sadrži bezuvjetnu dozvolu uknjižbe i stupanja u posjed

Isplata kupoprodajne cijene:

- u gotovini, na ruke prodavatelja
- prilikom ovjere potpisa na ugovoru
- potvrda primitka sadržana u ugovoru

KRONOLOGIJA:

- Ponedjeljak:
- **9,45** izdan izvadak iz zemljišne knjige, bez ikakvih tereta i zabilježbi
 - **10,30** ovjera potpisa i isplata kupovnine

- **13,15** rješenje o ovršina istoj nekretnini dostavljeno na provedbu u gruntovnicu iz ovršne referade

Utorak – Četvrtak:

- Kupci stupili u posjed kupljene nekretnine

Petak:

- **10,00** predana gruntovna molba za upis prava vlasništva na ime kupaca i kupci saznaju,

tek tada,

za ovrhu koju su temeljem ovršne isprave (presude) pokrenuli vjerovnici prodavatelja.

NEKOLIKO GODINA KASNIJE

- Kupci stanuju u iznajmljenom stanu
- Nekretnina je prodana u ovrsi trećoj osobi za iznos dužne tražbine
- Prodavatelj je u inozemstvu gdje radi uglavnom sezonski i ilegalno, nema druge imovine, a primljenu kupovninu je odmah potrošio na namirenje ostalih dugova

DRUGI PRIMJER KUPOPRODAJE NEKRETNINEKupac:

- trgovačko društvo

Prodavatelj:

- trgovačko društvo

Nekretnina:

- upisana u gruntovnici i katastru na imenuprodavatelja
- bez tereta

Ugovor o kupoprodaji:

- sastavljen u vidu javnobilježničkog akta
- sadrži i odredbe o pologu uknjižbenog očitovanja i kupovnine kod javnog bilježnika
- sadrži klauzulu ovršnosti za stupanje u posjed
- dio kupovnine plaća se iz kredita banke

KRONOLOGIJA:

1. potpis ugovora i uknjižbenog očitovanja
2. polaganje uknjižbenog očitovanja kod javnog bilježnika
3. predbilježba vlasništva za kupca u gruntovnici
4. kupac na račun javnog bilježnika polaže dio kupovnine koji se ne plaća iz kredita
5. uknjižba hipoteke za banku
6. isplata kredita na račun prodavatelja od strane banke
7. isplata preostatka kupovnine prodavatelju od strane javnog bilježnika
8. opravdanje predbilježbe uz prilaganje uknjižbenog očitovanja i potvrde banke o uplati kupovnine prodavatelju iz kredita i potvrde javnog bilježnika o plaćanju iz položenog novca

ZAKLJUČAK:

Već postoje u našem pravnom sustavu, instituti koji znatno minimaliziraju rizike za sve sudionike u pravnim poslovima u prometu nekretnina.

- Nažalost, najrjeđe ih koriste oni građani koji su neuki i slabije ekonomske moći, te se ovaj problem javlja i u svjetlu zaštite potrošača, pa i zaštite osnovnih ljudskih prava.

- Subjekti trgovačkog prava i javnog prava sve češće u praksi kod zaključenja pravnih poslova glede nekretnina traže stručnu pravnu pomoć.

HRVATSKA JAVNOBILJEŽNIČKA KOMORA

ZAGREB, Račkoga broj 10

Tel.: 01/4556-566, faks 01/4551-544

E-mail: hjk@hjk.hr<http://www.hjk.hr>**POPIS JAVNIH BILJEŽNIKA**

IN MEMORIAM

Bruno Škraljsky

1942. – 2007.

Bruno Škraljsky rođen je u Zagrebu 11. studenog 1942. Zajedno s obitelji početkom 1947. godine doseljava u Opatiju na "Punta Kolovu", gdje je završio osnovnu školu. Po završetku osnovne škole, obitelj se ponovno preselila u Zagreb, gdje je Bruno završio IX. klasičnu gimnaziju, a zatim Pravni fakultet u klasi uglednog profesora građanskog prava Siniše Trive.

Cijeli svoj život posvetio je radu u pravosuđu, i to počevši kao pripravnik na Trgovačkom sudu u Rijeci, zatim od 1. ožujka 1971. pa sve do početka 1982. u Općinskom sudu u Rijeci kao sudac građanskog odjela, a od 1982. do 1994. kao sudac u građanskom odjelu Općinskog suda u Opatiji, u kojem je od 1994. do 1997. bio i predsjednik. Obnašao je dužnost predsjednika suda u vremenima kada je pravosuđe bilo izloženo čestoj promjeni kadra, brinući se o dvadesetak zaposlenika tako značajne institucije. I na toj dužnosti nastojao je ljudski pomoći u svakom problemu zaposlenika. Uspješno je radio na podizanju stručnosti pravosuđa, a posebno suda u Opatiji.

U rujnu mjesecu 1997. započeo je raditi kao *javni bilježnik u Lovranu*, sve do svoje smrti, 13. travnja 2007. Sudjelovao je u radu tijela Hrvatske javnobilježničke komore kao član Stegovnog vijeća.

U maloj sredini kao što je Lovran, kao čovjek i vrsni pravnik – bilježnik, bio na usluzi običnim "malim" ljudima u svakodnevnim susretima, pružajući im pravne savjete, te pomažući u rješavanju problema.

Kao predani humanist i kao stručnjak - pravnik bio je izuzetno savjestan, uvijek spreman pomoći savjetom i pružiti svekoliku pomoć.

10000 ZAGREB (01)**Andrašić Damir**, Prilaz Ivana Visina 5

tel. 655 5905, fax. 6555828

e-mail: damir.andrasic@zg.htnet.hr

Dražen Markuš, prisjednik

Marija Markotić, jb savjetnik

Ankon Jasminka, Nehajska 22

tel 3017 693, fax. 3017693

e-mail: jasminka.ankon@zg.htnet.hr

Snježana Torić, prisjednik

Željka Rebić, jb savjetnik

Baković Marija, M. Matošeca 3

tel. 37 31 376, fax. 3735925

e-mail jb.m.bakovic@zg.htnet.hr

Gordana Plićanić, prisjednik

Davor Dukat, prisjednik

Marijana Ćosić, jb savjetnik

Nikolina Milić, vježbenik

Ivana Baburić, vježbenik

Milijana Baburić, vježbenik

Burec Mladen, Trg Stjepana Konzula 1

tel. 239 55 44 fax. 2344535

e-mail: mladen.burec@zg.htnet.hr

Sanja Barbarić, prisjednik

Božo Miletić, jb savjetnik

Iva Poleto, vježbenik

Čavajda Zorka, Radnička cesta 48

tel.48 31 670, fax.6040445

e-mail:notar-cavajda@zg.htnet.hr

Snježana Pavlović Rajčević , prisjednik

Vedrana Jerosimić, prisjednik

Mija Žužul, vježbenik

Čerić Velimir, Ul. hrvat. proljeća 65,

tel. 298 98 22, fax. 2923089

e-mail: biljeznik.ceric@zg.htnet.hr

Maja Čala, jb savjetnik

Dabelić Marina i Grladinović Dubravka

Draškovićeve 13, tel/fax. 461 23 16

e-mail: biljeznik-dabelic-grladinovic@zg.htnet.hr

Gordana Relić-Gutenberger prisjednik

Tina Jokić, jb savjetnik

Lea Janeš, vježbenik

Lidija Grgurić, vježbenik

Dolinar Nenad, Varšavska 4/II

tel. 48 30 095, fax.4830096

e-mail: nenad.dolinar@zg.htnet.hr

Martina Oštarić, jb savjetnik

Dujmović Iva, Jurišićeva 21, tel/fax. 481 45 19e-mail:javni-biljeznik-iva-dujmovi@zg.htnet.hr

Renata Marković, prisjednik

Jadranka Kuić, prisjednik

Džankić Pero, Korčulanska 3E/II,

tel. 618 03 50, fax. 6180 361

e-mail:javni.biljeznik.dzankic.pero@zg.t-com.hr

Gordana Hanžek, prisjednik

Martina Džankić, jb savjetnik

Frid Zdenko, Poljička 27, tel. 615 43 22 ,fax. 6154323e-mail: zdenko.frid@zg.htnet.hr

Ljubica Čaklović, prisjednik

Darja Bošnjak, prisjednik

Svjetlana Pleić, prisjednik

Ana Škarić, vježbenik

Gajski Alemka, Mandrovićeva 17,
tel. 231 13 32, fax. 234 5717
e-mail: alemka.gajski1@zg.htnet.hr
Boža Svedrec, prisjednik
Dubravka Rakitničan, prisjednik
Melita Čondrić, prisjednik
Duje Ordulj, jb savjetnik

Glibota Milan, Trnjanska cesta 23, tel/fax. 615 19 60
e-mail: notar-glibota@zg.htnet.hr
Davorka Flego, prisjednik
Davor Pavlović, prisjednik

Hanžeković Živković Iva i Škaričić-Sinčić Lada
Gajeva 2/IV, tel. 487 60 71, fax.4812967
e-mail: biljeznici-hanžekovic-sincic@zg.htnet.hr
Sabrina Kafedžić, prisjednik
Anita Škurjanec, prisjednik
Margita Kozina, jb savjetnik
Ivana Tkalčić, vježbenik
Antonija Gadžo, vježbenik

Herceg-Miličević Ljiljana, Đorđićeva 13
tel. 492 12 20 , fax.4921221
e-mail: ljiljana.herceg-milicevic@zg.htnet.hr
Ivana Herceg, prisjednik
Nevenka Jukić, prisjednik
Mirjana Karabalić-Pataky, prisjednik
Jasminka Batinić, vježbenik
Mario Bogić, vježbenik

Horvat-Pernar Željka, Savska cesta 9
tel/fax. 482 95 70
e-mil: notar-pernar@zg.htnet.hr
Ivana Kozar, vježbenik

Hukelj Anica, Mrazovićaeva 6/I
tel. 481 99 55, fax.4819951
e-mail: notar-hukelj@zg.htnet.hr
Sanda Pandža, prisjednik
Kristian Hukelj , prisjednik
Marija Soko, jb savjetnik
Nikolina Nežić, jb savjetnik
Siniša Čižmek, vježbenik
Ivana Barišić, vježbenik

Ilić Ante, Tomašićeva 7, tel. 462 08 15, fax.4636493
e-mail: j.b.a.ilic@inet.hr
Ivana Ilić, prisjednik

Blaženka Plečaš, prisjednik
Mikulčić Mirjana, vježbenik
Gorana Blaić, vježbenik

Jakić Branko, Zelinska 3, tel/fax. 611 46 44
e-mail: branko.jakic@inet.hr
Željka Picukarić, prisjednik
Lidija Lešić, vježbenik
Marko Elijaš, vježbenik

Jakobović Gordana, Ilica 176, tel/fax. 377 73 17
e-mail: notar-jakobovic@zg.htnet.hr
Ljerka Gec, prisjednik
Sinja Maja Oštrek, vježbenik

Jelavić Zoran, Hrvatskog proljeća 40, tel/fax. 291 36 08
e-mail: zoran.jelavic@zg.htnet.hr
Tamara Kaiser, jb savjetnik

Jurić Marijan, Savska cesta 56
tel. 617 71 34, fax.6177137
e-mail: marijan.juric2@zg.htnet.hr
Marija Bartolić, prisjednik

Knego-Rogina mr. Jadranka, Argentinska 4
Tel/fax. 345 19 46, e-mail: j.b.knego@gmail.com
Josip Rogina, prisjednik
Marija Pezer, vježbenik
Vika Despot , prisjednik
Marina Balinger, vježbenik

Kutija-Kušpilić Renata, Maksimirska 3
tel.239 59 84, fax.2395985
e-mail: renata-kutija-kuspilic@zg.htnet.hr
Nikolina Milešević, prisjednik
Dijana Matić, vježbenik
Josipa Maretić, vježbenik

Lisonek Ilinka, Trg Hrvat. velikana 4, tel. 481 04
93, fax.4871548
e-mail: ilinka.lisonek@zg.htnet.hr
Sanja Kodrnja, prisjednik
Suada Jašarević, prisjednik
Sandra Nikolov, prisjednik

Lovrić Biserka, Grižanska 6
tel. 295 52 10, fax. 2955212
e-mail: biserka.lovric@zg.htnet.hr
Maja Župan, jb savjetnik
Franka Kralj, vježbenik

Marčinko Vladimir, Palmotićeveva 43a
tel. 4839 627, faks 4921 120
e-mail: vladimir.marcinko@zg.t-com.hr
Tanja Kapitan, prisjednik
Tena Genc, jb savjetnik
Iva Kršić, vježbenik
Martina Novosel, vježbenik

Maroslavac Željka, Av. Dubrovnik 12
tel. 655 13 73, fax. 6548151
e-mail: zmaroslav@inet.hr
Gordana Manojlović, prisjednik
Irena Marić, prisjednik

Martinović Igor, Petrinjska 14
tel. 492 02 51, fax.4920399
e-mail: igor.martinovic6@zg.t-com.hr

Matko Ruždjak Jožica, Kneza Višeslava 2
tel. 462 28 33, fax. 4611760
e-mail: jozica.matko-ruzdjak@zg.t-com.hr
Sanja Vladušić, prisjednik
Nataša Marijanović, jb savjetnik

Matoš Mladen, Ilica 297, tel. 377 92 06, fax. 374 56 78
e-mail: mladen.matos1@zg.htnet.hr
Daniela Božić, prisjednik
Željka Belić, prisjednik

Modrušan Kornelija, Draškovićeveva 8, tel. 481 43 53
e-mail: kornelija.modrusan@zg.htnet.hr

Parlov Ivan, Ozaljska 21, tel. 30 97 333, fax. 30 98 333
e-mail: notar-parlov@zg.htnet.hr
Alen Juroš, prisjednik
Marina Židić, vježbenik
Ivana Jerković, vježbenik

Pejović-Fumić Lidija, Ilica 75/I, tel/fax. 484 67 95
e-mail: lpejovic@inet.hr

Popov Lucija, Iblerov trg 2/II, tel/fax. 455 27 02,
e-mail: notar-popov@zg.htnet.hr
Tea Pavičić Gracin, prisjednik
Natalija Tomas, vježbenik
Popov Vanja, vježbenik
Hum Jasminka, vježbenik
Anita Rihter Vrebac, vježbenik

Pučar Vesna, Miramarska 24
tel. 615 51 91, 615 51 94, fax. 615 51 90
e-mail: v.pucar@notar-pucar.hr
Suzana Audić-Vuletić, prisjednik
Ozren Ivković, prisjednik
Ivana Cvetković, jb savjetnik

Ranogajec Branko, Heinzelova 40, tel. 45 00 888
e-mail: notar-ranogajec@zg.htnet.hr
Domagoj Ranogajec, jb savjetnik

Ribarić Obrenija, Nikole Tesle 16, tel/fax.485 50 84
e-mail: jb-ribaric@zg.htnet.hr
Mirela Prpić, prisjednik
Sanja Ružman, prisjednik
Ivana Tribuljak , vježbenik
Suzana Jakšeković, vježbenik
Marija Sušac, jb savjetnik

Sudar Duško, Frankopanska 2A, tel/fax. 484 78 69
e-mail: notar-sudar@zg.htnet.hr
Anamarija Kokić, prisjednik
Katarina Dilber, jb savjetnik
Tihana Sudar, vježbenik

Svedrović-Kilibarda mr. Ljubinka, Ilica 139a, tel.377
93 00, fax. 377 95 00
e-mail: biljeznik-lj.svedrovic@zg.htnet.hr
Iva Glamočak, vježbenik

Šarčević Vladimir, Tratinska 79/I
tel. 302 26 12, fax.30 94 332
e-mail: biljeznik-sarcevic@zg.t-com.hr

Šaškor Stjepan, Petrinjska 4, tel/fax. 481 05 35,
e-mail: stjepan.saskor@zg.htnet.hr
Vesna Lelas, prisjednik
Katarina Sokić, prisjednik

Škrinjar Senija, Vlaška 103, tel/fax. 466 50 78
e-mil: senija.skrinjar@zg.htnet.hr
Marijana Dekanić, prisjednik

Tadić Nikola, Prilaz Đ. Deželića 23,
tel. 482 64 41, fax.4826512
e-mail: jb-nikola.tadic@zg.htnet.hr
Ivan Trobentar, prisjednik
Zrnka Fičko, prisjednik
Boro Bubnjić, jb savjetnik

Matea Penavić, vježbenik
Sonja Galeković, vježbenik

Valić Katica, Trg N. Š. Zrinskog 17
tel 487 30 60, fax.4873051
e-mail: jb-katica.valic@zg.htnet.hr
Nada Jukić, prisjednik
Tomislav Knez, jb savjetnik
Kristijan Krznarić, vježbenik

Zajec Vlasta, Trg K. Tomislava 4
tel. 485 27 07, fax.4852708
e-mail: vlastazajec@inet.hr
Sanja Lovrić, prisjednik
Zvezdana Popović, prisjednik
Maja Kovačević Bošković, vježbenik
Mladen Vranešić, vježbenik

Zorić Jasna, Dugoselska 12, tel/fax. 231 13 31
e-mail: jb-j.zoric@zg.htnet.hr
Stanislava Galović, prisjednik
Anamarija Baljkas Hrgić, prisjednik
Nikolina Šušković jb savjetnik
Ivana Mlinarević, vježbenik

Žitko Janko, Poljička 12, tel. 611 73 03, fax. 617 64 71
e-mail: javnibin@inet.hr
Jasna Žitko, prisjednik

31300 BELI MANASTIR (031)

Rok Verica, Sv. Martina 8, tel/fax. 700 707,
e-mail: javni.biljeznik-rok.verica@os.htnet.hr
Lana Albert, jb savjetnik

31551 BELIŠĆE (031)

Ružica Gagro, Vijenac S. H. Gutmana 12
tel/fax. 663 555
e-mail: notar.r.gagro@os.htnet.hr

23210 BIOGRAD NA MORU (023)

Kvartuč Dušan, Obala P. Krešimira IV bb
tel/fax. 383 021
e-mail: javni-biljeznik-dusan-kvartuc@zd.htnet.hr

43000 BJELOVAR (043)

Kustić Marija, A. Starčevića 5b, tel/fax.242 145
e-mail: jb.marija.kustic@bj.htnet.hr
Sandra Naumovska, prisjednik
Natalija Batinac, jb savjetnik

Osmanović Nevenka, P. Preradovića 4
tel. 241 250, fax. 241251
e-mail: nevenka.osmanovic@bj.htnet.hr
Martina Druga, prisjednik

Marković Slavka, Ul. A. K. Miošića 28a
tel. 241 553, fax.221252
e-mail: biljeznik-markovic@bj.htnet.hr
Mario Čulo Poljak, prisjednik

20271 BLATO (020)

Vojvodić Markita, Ulica 31, tel/fax.851 917
e-mail: javni.biljeznik@du.htnet.hr

10291 BRDOVEČKO PRIGORJE (BRDOVEC)

Poljak Estera, Ilije Gregorića 128, tel.33 14
594, fax.3314593
e-mail: javni.biljeznik.estera.poljak@zg.htnet.hr
Hudorović Ivana, jb savjetnik

52460 BUJE (052)

Nazarević Snježana, Trg J. Broza Tita 1
tel. 721 743, fax. 721 744
e-mail: snjezana.nazarevic@pu.htnet.hr
Štrk Dijana, jb savjetnik

52419 BUZET (052)

Kravar mr. Ante, Trg fontana 2, tel. 663 344, fax.694317
e-mail: javni.biljeznik.ante.kravar@pu.t-com.hr
Valentina Vižintin, vježbenik
Marta Mustur, vježbenik

51250 CRIKVENICA (051)

Boras Koko, Ul. K. Zvonimira 29, tel/fax.241952
e-mail: javni.biljeznik.koko.boras@ri.t-com.hr

40000 ČAKOVEC (040)

Crnčec Jasenka, I. G. Kovačića 6, tel/fax. 311 507
e-mail: jassenka.crncec@ck.htnet.hr
Latinka Ivošević, prisjednik
Tatjana Pavlic, jb savjetnik

Kvakan Ivan, R. Boškovića 21, tel/fax. 390 733
e-mail: kvakan.ivan.javni.biljeznik@ck.htnet.hr
Bogdan Jelena, jb savjedtnik
Petar Kvakan, vježbenik

Marodi Ivan, Matice hrvatske 14, tel/fax. 390 477
e-mail: ivan.marodi@ck.htnet.hr

43240 ČAZMA (043)

Torbašinović Ljerko, Trg čazm. kaptola 9
tel. 772 342, fax. 227 040
e-mail: ljerko.torbasinovic@bj.htnet.hr

31326 DARDA (031)

Milas David, Sv. Ivana Krstitelja 84
tel. 742 242, fax.742240
e-mail: notar-milas@os.t-com.hr
Krešimir Milas, vježbenik
Mario Milas, vježbenik

43500 DARUVAR (043)

Čop Mladen, Trg K. Tomislava 1, tel/fax. 333 512
e-mail: notar.cop@bj.htnet.hr
Silvija Kufner, vježbenik

51300 DELNICE (051)

Mihelčić Nikola, Amerikanska 3, tel/fax. 811 812
e-mail: javni-biljeznik-nikola-mihelcic@ri.htnet.hr

49240 DONJA STUBICA (049)

Cividini Marija, Trg M. Gupca 11, tel/fax. 286 268
e-mail: jbm-cividini@kr.htnet.hr
Maja Cividini, vježbenik

31540 DONJI MIHOLJAC (031)

Đurđević Dinko, Trg A. Starčevića 11, tel/fax. 632 527
e-mail: javni-biljeznik-d-djurdjevic@os.htnet.hr
Zrnka Stamoska, prisjednik

22320 DRNIŠ (022)

Fredotović Srđan, 142.Brigade 8,tel. 888
004, fax.888683
e-mail: sfredoto@inet.hr
Buva Dijana, prisjednik

20000 DUBROVNIK (020)

Carić Lucija, Vukovarska 24, tel.411292
e-mail: lucija.caric@du.htnet.hr
Radović Ivo, prisjednik
Bronzan Luce, prisjednik
Vrnoga Marijo, vježbenik
Carić Iva, jb savjetnik

Stanić Anđelko, Ante Starčevića 72, tel. 357 777
e-mail: andjelko.stanic@du.htnet.hr
Pirjać Nada, prisjednik
Miljas Pero, prisjednik

Viđen Nikša, Vukovarska 22, tel. 412 644
e-mail: marina.vidjen@du.htnet.hr
Lozančić Anto, prisjednik
Jelena Škrabo, jb savjetnik

47250 DUGA RESA (047)

Antić Ivanka, Trg Sv. Josipa br. 6, tel. 844 262
javni-biljeznik-antic@ri.htnet.hr
Ines Antić, vježbenik
Marina Tkalčević, vježbenik

10370 DUGO SELO (01)

Copić Krešimir, Dragutina Domjanića 1, tel. 275 44 79
e-mail: kresimircopic@yahoo.com
Natalija Pavlović, jb savjetnik

Perić Slavica, J. Zorića 8, tel. 277 56 20, fax.2775621
e-mail: notar-slavica.peric@zg.htnet.hr
Ante Ivančić, vježbenik

31400 ĐAKOVO (031)

Aščić Jozo, K. Tomislava 3/I, tel/fax. 814 515
e-mail: jozo.ascic@os.htnet.hr

Brač Nikola, Ulica pape Ivana Pavla II 8
tel/faks: 031 810 605
e-mail:javni.biljeznik.brac@os.t-com.hr

Ratinčević Pavao, Stjepana Radića 4, tel/fax. 822 186
e-mail: jb-pavao.ratincevic@os.htnet.hr

48350 ĐURĐEVAC (048)

Matulec Darko, Kralja Tomislava 2, tel/fax. 813 891
e-mail: notar.darko.matulec@hi.t-com.hr

Šimčić Ankica, Trg Sv.Jurja 1, tel.fax.
e-mail:

43280 GAREŠNICA (043)

Škalički Branka, Ul. Hrv. branitelja 1, tel/fax. 532 476
e-mail: b352kali@globalnet.hr
Marko Bilandžija, prisjednik

44400 GLINA (044)

Bukovac Marina, S. i A. Radića 22, tel/fax. 882 625
e-mail: marina.bukovac.javni.biljeznik@sk.htnet.hr

53000 GOSPIĆ (053)

Zdunić Boris, Popa Frana Biničkog 4, tel/fax. 574 862

e-mail: javni-biljeznik-zdunic@gs.htnet.hr
 Marija Serdar, vježbenik

43200 GRUBIŠNO POLJE (043)

Luketić Ivo, Braće Radića 1, tel/fax. 485 025
 e-mail: ivo.luketic@bj.htnet.hr

32236 ILOK (032)

Šimunić Tomislav, Vukovarska 66, tel. 590 300
 e-mail: tomlav.simunic@vk.htnet.hr

21260 IMOTSKI (021)

Juroš Stipe, Trg K.Tomislava 8, tel. 842 240
 e-mail: stipe.juros@st.t-com.hr
 Mate Juroš, javnobilježnički savjetnik

Ujević Petar, Ante Starčevića 17, tel/fax.722 300,
 e-mail: javni.biljeznik.petar.ujevic@st.htnet.hr

42240 IVANEC (042)

Šagi-Belcar Nada, Ak.Mirka Maleza 18/I, tel. 782 104
 e-mail: nada.sagi-belcar@vz.htnet.hr
 Lančić Danijela, prisjednik

10310 IVANIĆ GRAD (01)

Mišković Marijan, Moslavačka 12, tel. 288 86 88
 e-mail: marijan.miskovic@vk.htnet.hr

10450 JASTREBARSKO (01)

Volarić Stjepan, Braće Kazić 7, tel. 628 39 69
 e-mail: notar-stjepan.volaric@zg.htnet.hr

47000 KARLOVAC (047)

Augustinović Marina, V. Nazora 6, tel. 615 466
 e-mail: jb-marina.augustinovic@ka.htnet.hr
 Željka Tranfić, prisjednik
 Ivana Lipošćak, vježbenik
 Sandra Mandić, jb savjetnik
 Nina Pavičić, vježbenik

Bubaš-Magličić Nina, I. G. Kovačića 2, tel. 616 111
 e-mail: nina.bubas-maglicic@ka.htnet.hr
 Sunčica Horvat, jb savjetnik

Kaić Željko, Matije Gupca 1/II, tel. 615 202
 javni.biljeznik.kaic.zeljko@ka.htnet.hr

Žaja Blanka, Gundulićeva 8, tel. 615 920
 e-mail: notar.blanka.zaja@ka.htnet.hr

Marina Jarnjević, jb savjetnik
 Morana Kasun, vježbenik

51215 KASTAV (051)

Mavrinac Radosna, Trg Matka Laginje 1, tel. 691 070
 e-mail: notar.mavrinac@ri.htnet.hr
 Vesna Šeškar, prisjednik
 Martina Lučić, jb savjetnik

21216 KAŠTEL STARI (021)

Donika-Stanojević Joško, Obala K. Tomislava 26
 tel. 232 333, e-mail: j avni-biljeznik-donika@st.htnet.hr
 Tatjana Perić, prisjednik
 Rozika Dajak, jb savjetnik

49290 KLANJEC (049)

Čižmek Mirko, Trg mira 11, tel. 550 331
 e-mail: mirko.cizmek@kr.htnet.hr

22400 KNIN (022)

Čujec Josip, Tvrtkova 3, tel. 662 673
 e-mail: josip.cujec@si.htnet.hr

48000 KOPRIVNICA (048)

Bakrač Nikola, Opatička 5, tel. 622 755
 e-mail: notar-bakrac@kc.htnet.hr

Juršetić mr. sc. Ivan, Križevačka 5, tel. 622 440
 e-mail: biljeznik.jursetic@kc.htnet.hr
 Ronald Pavlović, prisjednik

Ostović Marina, A. Nemčića 4a, tel. 623 820
 e-mail: marina.ostovic@kc.htnet.hr

Papac Ljubica, A. Nemčića 1/I, tel. 626 817
 e-mail: ljubica.papac@kc.htnet.hr

20260 KORČULA (020)

Kaliman Ivna, Kovački prolaz 25, tel. 715758
 e-mail: ivna-kaliman-javni-biljeznik@du.t-com.hr

49000 KRAPINA (049)

Bjelčić Damir, Ljudevita Gaja 8, tel. 373 064
 e-mail: damir.bjelcic@kr.htnet.hr

Bišćanin Pešut Zdravka, Kardinala Stepinca 10
 tel. 301 116, e-mail: notar.pesut@inet.hr

48260 KRIŽEVCI (048)

Jelić-Veršić Nataša, Baltičeva 4, tel. 682 890
 e-mail: jb-natasa-jelic.versic@kc.htnet.hr
 Ana Benko, jb savjetnik

Tušek Višnja, I. Z. Dijankovečkog 9, tel. 681 700,
 e-mail: notar-tusek@kc.htnet.hr
 Željka Skalički, jb savjetnik

51500 KRK (051)

Dvorničić Boleslav, Trg J. B. Jelačića 5, tel. 221 622
 e-mail: biljeznik-dvornicic@pu.htnet.hr
 Marija Dvorničić, prisjednik

Muhvić Maja, Svetog Bernardina bb, tel. 221 674
 e-mail: maja.muhtvic@ri.htnet.hr
 Neven Kućar, prisjednik

44320 KUTINA (044)

Malačić Mira, Hrvat.branitelja 11, tel.681 500, fax. 676 500
 e-mail: jb-mira.malacic@sk.htnet.hr
 Tina Krmpotić, jb savjetnik

Medić Mato, Trg K.Tomislava 7, tel. 683 525
 e-mail: javni.biljeznik.medic.mato@sk.htnet.hr

52220 LABIN (052)

Udovičić Rita, Zelenice 8, tel.85 20 13
 e-mail: notar-udovicic@pu.htnet.hr

Vrsalović Zoran, Rudarska 7, tel.851141, fax.851142
 e-mail: jav.biljeznik.zoran.vrsalovic@pu.t-com.hr
 Andrea Batelić, vježbenik

51415 LOVRAN (051)

Gordana Legović, v.d. jb., Šetalište M. Tita 35
 tel. 293 426
 e-mail: v.d.j.b.gordana.legovic@ri.t-com.hr

42240 LUDBREG (042)

Radašić Kruno, Miroslava Krlež 27, tel.810 125
 e-mail: kruno.radasic.j.b@vz.htnet.hr

51550 MALI LOŠINJ (051)

Marković Božo, Lošinjskih brodograditelja 30
 tel. 233 047, fax.520401,e-mail: bozo.markovic@ri.htnet.hr

21300 MAKARSKA (021)

Barbić Ante, Ul. 5. svibnja 1533 br. 1, tel. 615 500

e-mail: notar-a.barbic@hi.htnet.hr
 Anamarija Arapović Vranješ, jb savjetnik

Pejković Ante, Ul. Stjepana Radića 7, tel. 615 257
 e-mail: notar.pejkovic@inet.hr
 Anja Pejković, vježbenik

20350 METKOVIĆ (020)

Plećaš Miho, Trg K.Tomislava 3/I, tel. 681 177
 e-mail: miho.plecas@du.hinet.hr
 Vedran Plećaš, prisjednik
 Mihaela Plećaš, vježbenik

Nikolić Vlado, A. Starčevića 9, tel. 681154
 e-mail: biljeznik-nikolic@du.htnet.hr
 Joško Pandža, prisjednik

40315 MURSKO SREDIŠĆE (040)

Ruža Hobljaj, Trg braće Radića 8a, tel. 543 300
 e-mail: notar.hoblaj@ck.htnet.hr

31500 NAŠICE (031)

Godžirov Boris, Pejačevićev trg 11, tel. 615 100
 e-mail: boris.godzirov@os.htnet.hr

35400 NOVA GRADIŠKA (035)

Jelinić Stanka, Karla Dieneša 3, tel/fax. 363 388
 e-mail: javni-biljeznik-s.jelinic@sb.htnet.hr

Zima Dražen, Trg kralja Tomislava 5, tel/fax. 361 961
 e-mail: notar.drazen.zima@sb.htnet.hr
 Dražen Orešković, jb savjetnik

52466 NOVIGRAD (052)

Aleksandra Micelli, Trg Pozzetto 19, tel. 757043,
 fax.726232
 e-mail: aleksandra.micelli@zg.htnet.hr
 Lejla Ritoša Horvat, jb savjetnik
 Antonija Škarda, jb savjetnik

42220 NOVI MAROF (042)

Vidović-Džidić Nada, Zagrebačka 2, tel/fax. 612 244
 e-mail: nada.vidovic-dzidic1@vz.htnet.hr
 Valentina Žugec, jb savjetnik

51259 NOVI VINODOLSKI (051)

Tus Jelena, Korzo Vinodolskog zakona br. 50A,
 Tel/fax. 245 503, e-mail: jelena.tus@ri.htnet.hr

44330 NOVSKA (044)

Ante Đerek, Trg L. I. Oriovčanina 18/1, tel/fax. 601 515
e-mail: javni.biljeznik.ante.djerek@sk.htnet.hr

47300 OGULIN (047)

Brčić Mirjana, Ul. Ivane Brlić-Mažuranić 2,
tel/fax. 525 444
e-mail: biljeznik-m.brcic@ka.htnet.hr

21310 OMIŠ (021)

Vuković Radoslav, Četvrt Ž. Dražojevića bb,
tel/fax. 861 753, e-mail: jb-radoslav.vukovic@st.htnet.hr

51513 OMIŠALJ (051)

Budimir Zvonimir, Prikešte 15, tel/fax. 841 754
e-mail: notar-z.budimir@ri.htnet.hr

51419 OPATIJA (051)

Kuzle Krešimir, Maršala Tita 75/I, tel. 272 939 , fax.711280
e-mail: javni-biljeznik-kuzle@ri.htnet.hr
Hrvojka Kuzle, prisjednik
Marta Jakotić, vježbenik

Šuran Nataša, Maršala Tita 80, tel. 272 955 ,
fax.271738

e-mail: jb-natasa.suran@ri.htnet.hr
Patricija Radetić, vježbenik
Bojan Bralić, vježbenik

33515 ORAHOVICA (033)

Novačić Antun, Trg pl. Mihalovića 2, tel/fax. 674 336
e-mail: jb-antun-novacic@vt.htnet.hr

49243 OROSLAVJE (049)

Tadić Petar, Ul. Milana Prpića 65, tel/fax. 284 362
e-mail: petar.tadic1@kr.htnet.hr
Izabela Špoljar, prisjednik

31000 OSIJEK (031)

Arambašić Biserka, Kapucinska 17/I, tel. 214 660
fax.214661
e-mail: notar.arambasic@os.htnet.hr
Branislava Jovanović, prisjednik
Vjenceslav Arambašić, jb savjetnik

Borić Mirjana, Jakova Gotovca 13, tel. 202 200, fax.202204
e-mail: notar-mirjana.boric@os.htnet.hr
Ivana Kovačević, prisjednik
Aleksandra Kolev, jb savjetnik
Alen Senjić, vježbenik

Dumančić Dragica, Vrt J. Truhelke 3, tel/fax. 201 277
e-mail: jbdumancic@yahoo.com
Marijan Dumančić, jbi savjetnik

Kovačev Tatjana, Europske avenije 3, tel/fax. 214 808
e-mail: tatjana.kovacev@os.htnet.hr
Zvezdana Đurđević, prisjednik

Pavelić-Musa Zdenka, Županijska 13, tel/fax. 200 808
e-mail: pavelic-musa.javni.biljeznik@os.htnet.hr
Ljiljana Vodopija, prisjednik

Perić Lidija, Kapucinska 25/I, tel/fax. 201 110
e-mail: lidija.peric@inet.hr
Mijo Perić, prisjednik
Jasminka Pavlov, prisjednik
Vjeran Blažek, vježbenik
Antonija Dilber, vježbenik

Šimašek Zlatko, Vijenac Paje Kolarića 2, tel/
fax.215650
e-mail: simasek.zlatko.javni.biljeznik@os.t-com.hr

53220 OTOČAC (053)

Mudrovčić Mato, Bartola Kašića 8 , tel/fax. 773 366
e-mail: mato.mudrovcic@gs.t-com.hr

23290 PAG (023)

Škunca Elizabeta, Podmir bb, tel. 612 281, fax.616905
e-mail: elizabezta.skunca@zd.htnet.hr

34550 PAKRAC (034)

Grgurić-Rukavina Dubravka, Trg bana Jelačića 6, tel/
fax.412905
e-mail: dubravka.grguric-rukavina@po.htnet.hr

52000 PAZIN (052)

Blečić Marija, Jože Šurana 6, tel/fax. 621 544,
e-mail: jb-marija.blecic@pu.htnet.hr
Marija Hrvatina, prisjednik

Jeromela Mauša Nataša, M. B. Rašana 10,
Tel/fax. 621 111, e-mail: biljeznik.natasa@hi.t-com.hr
Tijana Belac, jb savjetnik

44250 PETRINJA (044)

Antoš-Kovačiček Višnja, Strossmajerov trg 7
tel/fax. 814 587
e-mail: jb-visnja.antos-kovacic@sk.htnet.hr
Vilim Juričević, prisjednik

33405 PITOMAČA (033)

Andal-Mlinarić Brigita, Trg Kralja Tomislava bb,
Tel/fax. 801 561, e-mail: jburedbam@email.t-com.hr

10451 PISAROVINA (01)

Barbarić Petar, Trg Stjepana Radića 4/I
tel/fax.6291869,
e-mail: barbaric.petarjavni.biljeznik@zg.t-com.hr

34310 PLETERNICA (034)

Včelik Mario, Ivana Šveara 22
tel/fax.251640,
e-mail: biljeznik.mario.vcelik@email.t-com.hr

20340 PLOČE (020)

Žderić Ante, Neretvanskih gusara br.12,
tel/fax. 670 323,
e-mail: ante.zderic@du.htnet.hr
Tomislav Žderić, prisjednik

44317 POPOVAČA (044)

Greblo Vladimir, Trg grofa Erdedyja 28, tel. 679
668,fax.670771
e-mail: vladimir.greblo@sk.htnet.hr

52440 POREČ (052)

Ferenc Tanja , Trg slobode 2, tel.452 905, fax. 428210
e-mail: jb-tanja.ferenc@pu.htnet.hr
Marjana Kirin, prisjednik

Pahović Đordano, Trg slobode 2a, tel/fax. 442 163

e-mail: notar-pahovic@pu.htnet.hr
Nedeljka Ljepović, prisjednik

34000 POŽEGA (034)

Bagarić Niko, Ul. Sv. Florijana 6, tel/fax. 272 551
e-mail: niko.bagaric@po.htnet.hr
Marijana Perić, prisjednik

Brekalo Ante, Dragutina Lermana 6, tel.272 332,
fax.313152

e-mail: jb-brekalo-ante@po.htnet.hr
Zdenka Husar, prisjednik

40323 PRELOG (040)

Balaban Marijan, Trg Sv.Florijana 20 tel/fax. 646 200
e-mail: mbalaban@net.hr

Blažeka Ljiljana, Glavna 26, tel/fax. 645 062
e-mail: ljiljana.blazeka@inet.hr
Andreas Varga, jb savjetnik

49218 PREGRADA (049)

Pavelić Irma, Kostelgradska 9, tel/fax. 377 884
e-mail: irpaveli@inet.hr
Gordana Večerić, prisjednik

52100 PULA (052)

Crljenica Alida, Ćirilometodske družbe 1, tel/fax. 215
625
e-mail: notar-crljenica@pu.htnet.hr
Sandra Bilić, prisjednik
Maja Krahulec, vježbenik

Marina Paić-Čerin, v.d. javni bilježnik, Olge Ban 10,
tel. 215311,fax. 380804
e-mail: marina.paic-cerin@notar-cerin.hr
Sanja Ljubešić, jb savjetnik
Vanessa Zandel, vježbenik

Kopić Nansi, Anticova 9/I, tel/fax. 217 808
e-mail: notar.nansi@pu.htnet.hr
Mirna Radolović, vježbenik
Željko Valenta, jb savjetnik
Rafaela Urlić, vježbenik
Elena Vukotić, vježbenik

Krajcar Denis, Flanatička 10, tel/fax. 215 315
e-mail: notar.krajcar@pu.htnet.hr
Duško Bambić, prisjednik
Jelena Pereša, prisjednik

Perković Divna, Mletačka 2, tel.217505,fax.522316
e-mail: notar.d.perkovic@pu.htnet.hr
Valentina Sinčić, vježbenik

Pliško Mirna, Smareglina ul. br.7, tel/
210511,fax.522377
e-mail: jb-mirna.plisko@hi.htnet.hr
Ivan Regvat, prisjednik
Maja Žarković, vježbenik
Vesna Perković, vježbenik

51280 RAB (051)

Radić Ermina, Mali Palit bb, tel/fax. 725 498
e-mail: javnibin@inet.hr
Draženka Pičuljan, prisjednik

51000 RIJEKA (051)

Banić Miroslav, Korzo 4/II, tel/fax. 338 114
e-mail: miroslavbanic@inet.hr
Banić Petar, jb savjetnik

Borčić Jadranka i Sokolić-Ožbolt Olga

Užarska 28-30/II tel/fax. 212 513
e-mail: notari-borcic-sokolic@ri.t-com.hr
Radmila Mandić, prisjednik
Željka Tuškan Bregovac, vježbenik
Marija Butković, vježbenik
Danijela Miloš, vježbenik
Mihaela Prtenjača, vježbenik

Ćuzela Vesna, Korzo 18, tel 339 686 ,fax.322969

e-mail: notar.cuzela@globalnet.hr
Milena Čehajić, prisjednik
Jadranka Brozičević, prisjednik
Sunčica Žužić, vježbenik
Ivana Saftić, vježbenik
Zvonka Beg Kvaternik, jb savjetnik

Dobrića Dušan, Užarska 2, tel. 211 424, fax.213321

e-mail: jb-d.dusan@ri.htnet.hr
Žaklina Marinković, prisjednik
Alenka Kružić Dobrića, prisjednik

Grozdanić-Dekleva Marija, Korzo 35/I, tel/fax. 336 727

e-mail: notar.grozdanic-dekleva@ri.htnet.hr
Loris Baričević, prisjednik
Veronika Fućak Zvonarić, jb savjetnik
Tihana Radojković, vježbenik
Kristijan Bitunjac, vježbenik
Robert Kožul, vježbenik

Lovrović Lečić Vera, Fiorello la Guardia 25,

Tel/fax. 212 665, e-mail: jbvll@ri.htnet.hr
Nada Jovanić, prisjednik
Ana Huserik Zujić, prisjednik

Panjковиć Velibor, Ante Starčevića 4, tel. 317 370 ,fax.317076

e-mail: velibor.panjkovic@ri.htnet.hr
Snježana Horvat Paliska, prisjednik
Branka Šarić, prisjednik
Amira Predovan, prisjednik
Danijela Duran Šunić, jb savjetnik
Blanka Kosjek, vježbenik
Mirna Zec, vježbenik
Tamara Mihalović, vježbenik

Paravić Darko, Gnambova 2/II, tel/fax. 330532

e-mail: jb-paravic@ri.t-com.hr
Robert Beletić, prisjednik
Miodrag Ivković, prisjednik

Željko Ševerdija, vježbenik

Andrej Pavešić, vježbenik
Mario Brajdić, vježbenik

Smojver-Bašić Anđelka, Školjić 2, tel/fax. 335 890

e-mail: jb-andjelka-smojver-basic@ri.htnet.hr
Željko Bašić, prisjednik

Šveговиć Vesna, Titov trg 10, tel/fax. 335 753

e-mail: javni-biljeznik-vesna-svegovic@ri.htnet.hr

52210 ROVINJ (052)

Dušić Davor, Ul. Carera 20, tel/fax. 818 051

e-mail: notar-dusic@pu.htnet.hr
Vionella Memedović, prisjednik

Zujić Rino, N.Quarantotto bb, tel.830 008, fax.840196

e-mail: rino.zujic@pu.htnet.hr
Tatjana Burić, jb savjetnik

10430 SAMOBOR

Frković Gordana i Jožinec Ljubica

Trg K. Tomislava 13/I tel/fax. 336 62 10
e-mail: javni.biljeznici.samobor@zg.htnet.hr
Dubravka Leljak Hršak, prisjednik
Sonja Šoštar, vježbenik
Tajana Horvat, jb savjetnik

53270 SENJ (053)

Vrban Zvonimir, Pavlinski trg 17, tel/fax. 881 759

e-mail: notar-vrban@gs.htnet.hr
Eda Vrban, vježbenik
Sandro Biondić, jb savjetnik

10360 SESVETE (01)

Čergar Milka, Ninska 1, tel.2000 582, fax.2010291

e-mail: milka.cergar@zg.htnet.hr
Brigita Orlić, prisjednik
Marijana Herout, jb savjetnik

Vuger Ignac, Karlovačka c. 2. tel/fax. 200 88 28

e-mail: ignac.vuger@zg.htnet.hr
Predrag Poznić, prisjednik
Joško Pervan, jb savjetnik

Batušić-Šlogar Zinka, Vladimira Rudjaka 9, tel. 205 82 88, fax.2058299

e-mail: j.b. zinka.batusic.slogar@email.t-com.hr
Ana Gerić, jb savjetnik
Mia Šlogar, vježbenik

21230 SINJ (021)

Bradarić Josip, Ul. Luka 17a, tel/fax. 824 504
e-mail: josip.bradaric@inet.hr

Delonga Vladimir, Trg dr Franje Tuđmana 7, tel/fax. 825 900

e-mail: vladimir.delonga@st.htnet.hr
Ana Romac, jb savjetnik

44000 SISAK (044)

Čubelić Šimac Sanja, v.d.jb, S. A. Radića 34, tel/fax. 521 228

e-mail: ivan.cubelic1@sk.htnet.hr
Danijel Mosler, vježbenik

Marković Ivan, S. i A. Radića 1, tel/fax. 523 694

e-mail: ivan.markovic@sk.htnet.hr
Maja Tomazinić Grahovac, prisjednik
Melita Marić, jb savjetnik

Kraljičković Ivica, S. i A. Radića 25, tel/fax.523 363

e-mail: ivica.kraljickovic@sk.htnet.hr
Dragutin Habulin, prisjednik
Nikolina Božurić, vježbenik

35000 SLAVONSKI BROD (035)

Bračun Miroslav, Ul.P. Krešimira IV br.3, tel. 449 467, fax.449468

e-mail: mioslav.bracun@sb.htnet.hr
Mira Relić, prisjednik
Zvonimir Bračun, jb savjetnik
Marija Glavačević, vježbenik

Čečatka Robert-Anton, Matije Gupca 20, tel.449498, fax.404140

e-mail: robert-anton.cecaska@st.t-com.hr

Kemec Nada, Trg pobjede 22, tel/fax. 410299,

e-mail: nada.kemec@sb.htnet.hr
Blanka Marjanac, prisjednik
Željka Filipović, prisjednik

Medunić Ruža, Trg pobjede 10, tel.440 616

e-mail: javni biljeznik.ruza medunic@sb.htnet.hr
Katarina Oreč, vježbenik

33520 SLATINA (033)

Krpačić Mato, Trg Sv. Josipa 9, tel/fax. 550 665

e-mail: biljeznik-krpacic@vt.htnet.hr

21210 SOLIN (021)

Ivančić Marija, Kralja Zvonimira bb, tel/fax. 210 548

e-mail: jb.marija.ivancic@st.htnet.hr
Snježana Ludvajić, prisjednik
Matijana Paradžik, prisjednik
Maja Talaja, jb savjetnik

Jurišić Boško, Kralja Zvonimira 85, tel/fax. 213 286

e-mail: javni.biljeznik.bosko.juriscic@st.htnet.hr
Yvonne Zlatar Šunjić, prisjednik
Ivana Višević, vježbenik

21000 SPLIT (021)

Bilan Vedrana, Kneza Lj. Posavskog 17/I

tel/fax. 321505
e-mail: jb.v.bilan@st.htnet.hr
Vesna Ogorevc, prisjednik
Oriana Mašković, vježbenik

Bradarić Ivan, Obala Hrv. nar. preporoda 9, tel/fax. 345 859

e-mail: notar-ivan-bradaric@st.htnet.hr
Pero Berić, prisjednik
Ivana Bradarić, jb savjetnik

Karabotić-Milovac Teo, Kavanjinova 4, tel.339888, fax.339890

e-mail: teo.karabotic-milovac@st.htnet.hr
Marko Pavičić, prisjednik
Tina Pelivan, vježbenik
Kristina Brajković, vježbenik

Kekez Nevenka, Hrvatske mornarice 1B, tel/fax.485 255

e-mail: biljeznik.kekez@st.t-com.hr
Dunja Brajčić, prisjednik
Irena Soldić, jb savjetnik

Kovačević Borica, Ivana Gundulića 44/II

tel/fax. 362 497
e-mail: jb-borica.kovacevic@st.htnet.hr
Animira Šimundić, vježbenik
Makelja-Šuljić Jagoda, Šimićeva 2, tel/fax. 371 442

e-mail: biljeznik-makelja-suljic@st.htnet.hr
Dražen Makelja, prisjednik
Jagoda Makelja, vježbenik
Božica Jelena Aljinović, vježbenik

Matačić Jasna, Poljana kneza Trpimira 6, tel/ fax.482509

e-mail: jasna.matacic@st.t-com.hr
Damir Mikolčević, vježbenik

Matejčić Domagoj, Gundulićeva 20/I, tel/fax. 380122
e-mail: jb-domagoj.matejcic@st.htnet.hr
Mila Čipčić, prisjednik
Darko Plazonić, jb savjetnik

Milić-Štrkalj Zrinka, Domov. rata 27b, tel. 485 776, fax.322455
e-mail: javni.biljeznik.milic-strkalj@st.t-com.hr
Goranka Mališa, prisjednik
Ana Vukojević, vježbenik

Popovac Mirjana, Mažuranićevo šet. 13, tel/fax. 317401
e-mail: javni-biljeznik-m.popovac@st.htnet.hr
Ivana Brkljačić, vježbenik
Sandra Bogetić, jb savjetnik
Ana Zaninović, vježbenik

Puljiz mr. Zoja, Vukovarska 7, tel/fax.347 000,
e-mail: jb.zoja.puljiz@hi.t-com.hr
Snježana Felzer-Puljiz, prisjednik
Vesna Radovan, jb savjetnik

Rajčić Ivan, Domovinskog rata 3, tel/fax 348 104
e-mail: jav.bilj.ivan.rajcic@st.htnet.hr
Srećko Vištica, prisjednik
Ilija Šarić, prisjednik

Rubić Mira, Domovinskog rata 11, tel/fax. 348043
e-mail: jb-mira.rubic@st.htnet.hr

Zlokić Slobodan, Velebitska 26, tel/fax. 534 528
e-mail:jb-slobodan-zlokic@st.htnet.hr
Helena Dragun, prisjednik
Ante Zlokić, prisjednik
Kornelija Valjan, jb savjetnik
Tihomir Malenica, vježbenik

21300 SUPETAR (021)

Kuzmanić Ervin, Ratac 2, tel/fax. 630 555,
e-mail: ervin.kuzmanic@st.htnet.hr
Dinko Martinović , jb savjetnik

21460 STARI GRAD (021)

Plenković Jadranka, Sv. Rok bb, tel/fax. 765 547
e-mail: jadranka.plenkovic@st.htnet.hr

10380 SVETI IVAN ZELINA (01)

Rački Branka, Trg Ante Starčevića 14/II
tel/fax. 206 09 37
e-mail: branka.racki@zg.htnet.hr
Ivana Gorica, vježbenik

22000 ŠIBENIK (022)

Malenica Ljiljanka, Splitska 2, tel.331 812, fax.331819
e-mail: javni.biljeznik.ljiljanka.malenica@si.htnet.hr

Lučev Igor, S.Radića 79a, tel/fax. 330 025
e-mail: notar-lucev@si.htnet.hr
Vinko Bukić, prisjednik

Vuletin Vojislav, Vladimira Nazora 15, tel. 212 096 , fax.213190
e-mail: javni.biljeznik.vuletin@st.htnet.hr
Marko Vuletin, jbi savjetnik

21220 TROGIR(021)

Biuk Željena, Matije Gupca 1/II, tel/fax. 885 397
e-mail: zeljana.biuk@st.htnet.hr
Velebita Erkapić, prisjednik

Žanko Petar, Matije Gupca 1/I tel/fax. 885 330
e-mail: notar.petar.zanko@st.t-com.hr
Danira Margeta-Nuber, prisjednik
Ana Pavković, jb savjetnik

52470 UMAG (052)

Krajina Željko, Trgovačka 1, tel.743464,fax.743463
e-mail: mak.krajina@pu.htnet.hr
Ivan Kukučka, prisjednik
Danijela Diković Komadina, prisjednik
Valerija Samaržija, vježbenik

31550 VAL POVO (031)

Popović Mandica, Vijenac 107.brigade HV br. 3
tel/fax. 650 211
e-mail: javni.biljeznik.mandica.popovic@os.htnet.hr

42000 VARAŽDIN (042)

Benc Rankica, Vrazova 8c
tel. 211400,212558, fax. 211400
e-mail: rankica.benc@vz.t-com.hr
Lidija Metlikovec, prisjednik
Andreja Pavleković, vježbenik

Čmrlac-Kišić Biserka, Mihanovićeve 2
tel. 211 662, fax. 211699
e-mail: biserka.cmrlec-kisic@vz.htnet.hr
Mirella Đula, vježbenik

Duić Melanija, Franjevački trg 17, tel/fax. 212 214,
e-mail: melanija.duic@vz.htnet.hr
Andreja Levatić, prisjednik
Željka Poljak, vježbenik
Morana Mikinović, vježbenik

Rauš-Klier Zvezdana, Anina 2, tel.212812,fax.200672
e-mail: zvezdana-raus.klier@vz.htnet.hr
Željka Brlek-Margetić, prisjednik

Štimac Bojana, Braće Radića br. 6, tel/fax. 212 833
e-mail: jb.bojana.stimac@vz.htnet.hr
Lana Mihinjač, prisjednik
Iva Zadrović, jb savjetnik
Martina Ivek, vježbenik

Vajdić-Sevšek Jagoda, Pavlinska 5, tel/fax. 320 015
e-mail: jagoda.sevsek-vajdic@vz.htnet.hr
Jasenska Pjevac, prisjednik
Sunčica Gložinić, jb savjetnik

10410 VELIKA GORIČA (01)

Maleković Ivan, Trg K. Tomislava 7,tel. 622 21 23, fax.6225266
e-mail: notar-malekovic@zg.htnet.hr
Bernarda Meštrović, prisjednik
Sanja Črnko, vježbenik
Ivana Švegar, vježbenik
Nikola Kovačević, vježbenik

Mirčetić Nives, N. Šopa 41, tel. 622 52 77, fax.6232583
e-mail: nives.mircetic@zg.htnet.hr
Martina Begović, prisjednik

Spevec Ranka, Trg k.Tomislava 39
tel. 621 38 69, fax.6251106
e-mail: jb.ranka.spevec@zg.htnet.hr
Jasminka Vrba, prisjednik

42207 VINIČA (042)

Trstenjak Stjepan, Opečka 7, tel/fax. 722 461
e-mail: strstenjak@inet.hr

32100 VINKOVCI (032)

Kovač Mirodar, Trg B. J. Šokčevića 1, tel/fax. 334 235
e-mail: kovac-mirodar-javni-biljeznik@vk.htnet.hr

Mirić Želimir, Duga ulica broj 10/I, tel/fax. 334 221
e-mail: jb-miric-zelimir@vk.htnet.hr
Marijan Mendeš, prisjednik

Vulić Nikola, Vladimira Nazora 13, tel/fax. 338 050
e-mail:nikola.vulic@vu.t-com.hr

33400 VIROVITICA (033)

Filipović-Kovačić Dubravka, Andrije Kačića Miošića 2, tel/fax. 726 850
filipovic-kovacic.dubravka.javni.biljez@vt.t-com.hr

21480 VIS (021)

Mladineo-Gazija Margarita, Šetalište Stare Isse 2, Tel/fax. 718 088, e-mail: j.b.m.mladineo@hi.htnet.hr

52463 VIŠNJAN (052)

Poropat Anka, Trg slobode 1, tel/fax. 427 852
e-mail: jb-poropat.anka@pu.htnet.hr
Adriana Petrović Pilar, prisjednik

22211 VODICE (022)

Gojanović Aljoša, Obala Juričev Ive Cote 27, tel. 441 644, fax.440944
e-mail: aljosa.gojanovic@si.t-com.hr

10340 VRBOVEC (01)

Koretić Dubravka, Ul. poginulih branitelja bb, tel/fax. 279 28 92
e-mail: javni.biljeznik.dubravka.koretic@si.t-com.hr

21276 VRGORAC (021)

Kristić Ivan, Tina Ujevića 13, tel. 675 160 , 098 448795
e-mail: ivan.kristic@st.htnet.hr

32000 VUKOVAR (032)

Arambašić Boro, I. G. Kovačića 2/I tel. 441 988, fax.441989
e-mail: jb-boro.arambasic@vk.htnet.hr
Brigita Korovljević, jb savjetnik

Kovačić Jelica, Andrije Hebranga 11, tel/fax. 421 278
e-mail: javni.biljeznik.jelica.kovacevic@vk.htnet.hr
Sanja Tokić, jb savjetnik

Paunović Fedor, Dr. Franje Tuđmana 5, tel/fax. 443 331
e-mail: javni-biljeznik-fedor-paunovic@vk.htnet.hr
Srđan Milaković, vježbenik

49210 ZABOK (049)

Podgajski Vlasto, Matije Gupca 70,
tel. 221 168, fax.501197
e-mail: vlasto.podgajski@kr.t-com.hr
Jadranka Kramar, prisjednik

23000 ZADAR (023)

Grigillo-Ramljak Darija, Dalmat.sabora 5
tel/fax. 213 000
e-mail: darija.grigillo-ramljak@zd.htnet.hr
Nikola Bilan, vježbenik
Josipa Zubčić, jb savjetnik

Kolega-Zubčić Alkica, Stjepana Radića 42b

tel/fax. 300 900
e-mail: notar-zubcic@zd.htnet.hr
Emil Brkić, prisjednik
Dragana Lečković, vježbenik

Marčina Vera, 112.brigade br.3, tel/fax. 314 665

e-mail: notar.marcina@zadar.net
Jelena Skoblar, prisjednik
Goran Marčina, vježbenik

Milovac Nadica, Zlatarska 3, tel.301300,fax.301301,

e-mail:notar-milovac@zd.htnet.hr
Dunja Šužberić, prisjednik

Mišković mr. sc. Davor, Ul. Mihovila Klaića 7,

tel/fax. 311 111,
e-mail: notar-davor-miskovic@zd.htnet.hr
Ljiljana Belić, prisjednik

Mišković Pavica, Braće Vranjanin 9, tel/fax. 319 167,

e-mail: pavica.miskovic@zd.htnet.hr
Ana Mikulić, vježbenik
Martina Dražina, jb savjetnik

10290 ZAPREŠIĆ (01)

Adžija Ivan, Baltazara A. Krčelića 15, tel.3310875,
fax.3310876
e-mail: ivan.adzija@zg.htnet.hr
Lidija Kolombo, prisjednik
Mirta Adžija, vježbenik

49250 ZLATAR (049)

Bartolek Zvonimir, Trg Slobode 2, tel/fax. 466 808
e-mail: javni.biljeznik.bartolek.zvonimir@kr.t-com.hr

Pozaić Đurđica, Zagrebačka 15a, tel/fax. 467 077

e-mail: djurdjica.pozaic@kr.htnet.hr

52 341 ŽMINJ (052)

Erak Dušić Morana, Pazinska cesta bb, tel/fax. 846
130
e-mail: notar.erak.dusic@pu.htnet.hr

32270 ŽUPANJA (032)

Kaluđer Mladen, Veliki Kraj 59, tel/fax. 830 130
e-mail: kaludjer.mladen.javni.biljeznik@vk.t-com.hr

Marošević Kata, Veliki Kraj 54, tel/fax. 832 793

e-mail: marosevic-kata-jb@vk.htnet.hr