

# Uloga i ovlasti javnih bilježnika u zemljišnoknjižnim postupcima

---

**Bilušić, Marina**

**Undergraduate thesis / Završni rad**

**2024**

*Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj:* **Šibenik University of Applied Sciences / Veleučilište u Šibeniku**

*Permanent link / Trajna poveznica:* <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:143:347588>

*Rights / Prava:* [In copyright](#) / [Zaštićeno autorskim pravom.](#)

*Download date / Datum preuzimanja:* **2024-10-20**

*Repository / Repozitorij:*

[VUS REPOSITORY - Repozitorij završnih radova Veleučilišta u Šibeniku](#)



**VELEUČILIŠTE U ŠIBENIKU**  
**UPRAVNI ODJEL**  
**STRUČNI PRIJEDIPLOMSKI STUDIJ**  
**UPRAVNI STUDIJ**

**MARINA BILUŠIĆ**

**ULOGA I OVLAŠTI JAVNIH BILJEŽNIKA U**  
**ZEMLJIŠNOKNJIŽNOM POSTUPKU**

Završni rad

Šibenik, kolovoz 2024.

**VELEUČILIŠTE U ŠIBENIKU**  
**UPRAVNI ODJEL**  
**STRUČNI PRIJEDIPLOMSKI STUDIJ**  
**UPRAVNI STUDIJ**

**ULOGA I OVLAŠTI JAVNIH BILJEŽNIKA U**  
**ZEMLJIŠNOKNJIŽNIM POSTUPCIMA**

**Završni rad**

**Kolegij:** Zemljišnoknjižno pravo

**Mentorica:** Vesna Jurin Bakotić, univ. spec. iur., v.pred.

**Studentica:** Marina Bilušić

**Matični broj studentice:** 0018168306

Šibenik, kolovoz 2024.

## **IZJAVA O AKADEMSKOJ ČESTITOSTI**

Ja, Marina Bilušić, student Veleučilišta u Šibeniku, JMBAG 0018168306 izjavljujem pod materijalnom i kaznenom odgovornošću i svojim potpisom potvrđujem da je moj završni rad na preddiplomskom studiju pod naslovom: „Uloga i ovlasti javnih bilježnika u zemljišnoknjižnim postupcima“ isključivo rezultat mog vlastitog rada koji se temelji na mojim istraživanjima i oslanja se na objavljenu literaturu, a što pokazuju korištene bilješke i bibliografija.

Izjavljujem da nijedan dio rada nije napisan na nedozvoljen način, odnosno da je prepisan iz necitiranog rada, te da nijedan dio rada ne krši bilo čija autorska prava.

Izjavljujem, također, da nijedan dio rada nije iskorišten za bilo koji drugi rad u bilo kojoj drugoj visokoškolskoj, znanstvenoj ili obrazovnoj ustanovi.

## TEMELJNA DOKUMENTACIJSKA KARTICA

---

Veleučilište u Šibeniku

Završni rad

Upravni odjel

Stručni prijediplomski studij Upravni studij

### ULOGA I OVLASTI JAVNIH BILJEŽNIKA U ZEMLJIŠNOKNJIŽNIM POSTUPCIMA

MARINA BILUŠIĆ

[marinica.biluseva@gmail.com](mailto:marinica.biluseva@gmail.com)

Sažetak rada: Javni bilježnici su nositelji javnih ovlasti dodijeljenih zakonom u okviru funkcije javnog bilježništva. Javnobilježnička služba se sastoji od sastavljanja, ovjeravanja i izdavanja isprava o pravnim poslovima, izjavama, očitovanjima volje. Razlikuju se javnobilježnički akti, javnobilježnički zapisnici i javnobilježničke potvrde. Zemljišne knjige odnosno gruntovnice su javni registri u kojima se upisuju nekretnine, činjenice u vezi s pravnim prometom nekretnina, pravo vlasništva i stvarna prava na nekretninama. Javnobilježničke uloge i ovlasti u zemljišnoknjižnim postupcima proizlaze iz ovjere isprava, sastavljanja isprava, podnošenja prijedloga za uknjižbu, savjetodavnom ulogom odnosno djelovanjem kao posrednika između stanaka i zemljišnoknjižnog suda.

(30 stranica / 0 slika / 2 graf/ 1 tablica/ 0 obrazac / 22 literaturnih navoda / jezik izvornika: hrvatski)

Rad je pohranjen u digitalnom repozitoriju Knjižnice Veleučilišta u Šibeniku

Ključne riječi: javni bilježnik, zemljišnoknjižni postupak, uknjižba, pravo vlasništva, promet nekretnina

Mentorica: Vesna Jurin Bakotić, univ. spec. iur., v.pred.

Rad je prihvaćen za obranu dana:

## **BASIC DOCUMENTATION CARD**

---

Polytechnic of Šibenik

Final thesis

Administrative Law department

Professional Undergraduate Studies of Administrative study

### **The Role and Powers of a Notary Public in Land Registry Procedures**

**Marina Bilušić**

[marinica.biluseva@gmail.com](mailto:marinica.biluseva@gmail.com)

**Abstract:** Public notaries are holders of public powers granted by law within the function of notarial service. The notarial service involves drafting, certifying, and issuing documents related to legal transactions, statements, and declarations of intent. Notarial acts, notarial minutes, and notarial certificates are distinguished from one another. Land books or cadastral registers are public records in which real estate, facts related to the legal turnover of real estate, property ownership, and real rights on real estate are recorded. The roles and powers of public notaries in land registration procedures arise from the certification of documents, drafting of documents, submission of registration proposals, advisory roles, and acting as intermediaries between the parties and the land registration court.

(30 pages/ 0 images/2 graph/1 table/0 form/ 22 literature references/original language: Croatian)

Thesis deposited in Polytechnic of Šibenik Library digital repository

**Keywords:** notary public, land registry procedure, registration, right of ownership, real estate transactions

**Supervisor:** Vesna Jurin Bakotić, univ. spec.iur., v.pred.

**Paper accepted:**

## Sadržaj:

<b>1.UVOD</b> .....	<b>1</b>
1.1 Cilj rada.....	2
1.2 Metode rada.....	3
1.3 Struktura rada.....	4
<b>2. ULOGA JAVNIH BILJEŽNIKA U PRAVNOM SUSTAVU REPUBLIKE HRVATSKE</b> .....	<b>5</b>
2.1 Povijesni razvoj javnog bilježništva u Republici Hrvatskoj.....	6
<b>3. ZEMLJIŠNE KNJIGE</b> .....	<b>8</b>
3.1 Zemljišnoknjižni postupak.....	8
3.2 Vrste zemljišnoknjižnih postupaka.....	9
3.3 Zemljišnoknjižni izvadak.....	10
3.4 Uvođenje javnih bilježnika kao povjerenika sudova u provođenju postupka osnivanja i obnove zemljišne knjige.....	11
<b>4. JAVNE ISPRAVE</b> .....	<b>12</b>
4.1 Isprava kao temelj za stjecanje vlasništva na nekretninama.....	12
4.2. Elektronička javnobilježnička isprava.....	13
<b>5. ELEKTRONIČKO PODNOŠENJE PRIJEDLOGA ZA UKNJIŽBU</b> .....	<b>14</b>
5.1. Prednosti elektroničkog podnošenja prijedloga za uknjižbu.....	16
5.2. Nedostaci elektroničkog podnošenja prijedloga za uknjižbu.....	16
<b>6. ULOGA JAVNIH BILJEŽNIKA U PRAVNOM PROMETU NEKRETNAMA</b> .....	<b>17</b>
6.1 Pretpostavke za stjecanje prava vlasništva na nekretninama.....	18
6.1 Usporedba sa državama EU (uloga javnih bilježnika u pravnom prometu nekretnina).....	18
6.2 Ovjera potpisa na ispravama o pravnim poslovima glede nekretnina.....	21
6.3 Solemnizacija isprava glede prometa nekretnina.....	21
6.4 Dostava poreznoj upravi.....	22
6.5 Upis stvarnih prava na nekretninama po službenoj dužnosti.....	22
<b>7. JAVNOBILJEŽNIČKO ZALOŽNO-PRAVNO OSIGURANJE</b> .....	<b>23</b>
7.1 Upis hipoteke.....	24
<b>8. ULOGA JAVNIH BILJEŽNIKA U POSTUPKU OSTAVINSKE RASPRAVE</b> .....	<b>25</b>
8.1 Rješenje o nasljeđivanju kao temelj za upis vlasništva.....	26
<b>9. E-Notar i ZIS (ZAJEDNIČKI INFORMACIJSKI SUSTAV)</b> .....	<b>27</b>
<b>10. ZAKLJUČAK</b> .....	<b>29</b>
<b>LITERATURA</b> .....	<b>31</b>
<b>POPIS GRAFIKONA:</b> .....	<b>32</b>
<b>POPIS TABLICA:</b> .....	<b>32</b>

## 1.UVOD

Tema završnog rada je Uloga i ovlasti javnih bilježnika u zemljišnoknjižnom postupku. Javni bilježnici danas djeluju kao posrednici između sudova i stranaka na razne načine, u ovom slučaju, provjerom potrebne dokumentacije kako bi sve bilo ispravno za uknjižbu, ovjerom i sastavljanjem isprava u pravilnom i propisanom obliku, podnošenjem prijedloga za uknjižbu i davanjem strankama pravnih savjeta putem kojih se osigurava činjenica da je stranka upoznata sa pravnim posljedicama što naravno, dovodi do jako bitne stavke, a to su pravna sigurnost i informiranost stranaka o samom pravnom procesu, pa tako i posljedicama. Javnobilježnička pozicija je jedinstvena zbog nepristranosti, koja te utemeljena na zakonu i osigurava službu interesa svih strana uključenih u pravni posao. Dužni su poštivati profesionalni standard i biti neutralni dok vode računa o pravilnosti, zakonitosti, točnosti i transparentnosti pravnih poslova. Od početka svog rada, javni bilježnici su obavljali svoju službu kroz prava trgovačkih društava, nasljednog prava, zemljišnoknjižnog prava, građanskog prava, ovršnog prava, te od rujna 2023. Zakonom o izvanparničnom postupku provode i postupke obnove zemljišnih knjiga kao sudski povjerenici



## 1.1 Cilj rada

Cilj rada je analizirati zemljišnoknjižni i javnobilježnički sustav, te njihovu međusobnu „isprepletenost“. Naglasak se stavlja na važnost javnog bilježništva u pravnom sustavu RH, naročito u zemljišnoknjižnom sustavu čija će se povezanost kroz ovaj rad nastojati što bolje opisati. Osim analize, cilj je opisati ulogu i ovlast bilježnika kroz radnje za koje su javni bilježnici ovlaštene i dužni postupati. Spomenuti ćemo u radu sve načine na koje javni bilježnici sudjeluju u zemljišnoknjižnom postupku; kroz prijenos vlasništva putem nekretnina odnosno kupoprodajnih ugovora, podnošenjem elektroničnog prijedloga za uknjižbu, izdavanjem zemljišnoknjižnih izvadaka, oblikovanjem zemljišnih knjiga kao sudski povjerenici,... Osim javnobilježničke uloge, cilj je i pobliže opisati zemljišne knjige i zemljišnoknjižne postupke.

## 1.2 Metode rada

Rad je pisan kombinacijom različitih metoda. Koristeći se metodom analize ključnih zakona vezanih uz ovu temu, a to su Zakon o zemljišnim knjigama i Zakon o javnom bilježništvu, osim njih, raznim pravilnicima kao što su Pravilnik o javnobilježničkoj tarifi, Pravilnik o elektroničkom poslovanju korisnika i ovlaštenih korisnika sustava zemljišnih knjiga. Pored zakona, podzakonskih akata i pravilnika, velika količina podataka se pronašla i u radovima u znanstvenim časopisima. Osim potrage za informacijama putem zakona i znanstvenih radova, tijekom svog rada u javnobilježničkom uredu kao student imala sam mogućnost prikupljanja velikog broja podataka i primjera iz sudske prakse; kroz rad sa strankama i ovjeravanjem isprava, podnošenjem prijedloga za uknjižbu, uvidom u zemljišne knjige i izdavanjem zemljišnoknjižnih izvadaka uspjela sam i sudjelovati u praktičnom dijelu funkcioniranja javnobilježničkog rada u zemljišnoknjižnom postupku što je uvelike pridonijelo samom razumijevanju tematike koju pišem.

### **1.3 Struktura rada**

Struktura rada se sastoji od glavnih tema podijeljenih u 10 poglavlja. Rad započinje uvodom o radu odnosno o tematici rada. Drugo poglavlje se sastoji od podataka o javnim bilježnicima uključujući njihovu pravnu ulogu i povijesni razvoj kroz promjene pravnog sustava u RH. Treće poglavlje započinje sa pojmom zemljišnih knjiga, opisom zemljišnoknjižnim postupaka i definiranjem zemljišnoknjižnih izvadaka. Osim toga, bitna podtema je novija uloga javnih bilježnika kao povjerenika suda u obnovi zemljišnih knjiga. Četvrto poglavlje opisuje javne isprave. U petom poglavlju se opisuje elektroničko podnošenje prijedloga za uknjižbu, dok se u šestom stavljaju naglasak na pravni promet nekretninama i javnobilježnička uloga u samom procesu. Sedmo poglavlje je javnobilježničko založno-pravno osiguranje objašnjeno kroz zalog i hipoteku. Osmo poglavlje povezuje rješenje o nasljeđivanju kao temelj za upis u zemljišne knjige. Deveto poglavlje opisuje digitalizaciju sustava koje je jako važno za današnji rad javnih bilježnika i rad zemljišnih knjiga.

## **2. ULOGA JAVNIH BILJEŽNIKA U PRAVNOM SUSTAVU REPUBLIKE HRVATSKE**

Javno bilježništvo je u Republici Hrvatskoj uređeno Zakonom o javnom bilježništvu NN (78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09, 120/16, 57/22) koji se počeo primjenjivati od 01.10.1994. godine i tada je uvedena javnobilježnička služba koje obavljaju javni bilježnici kao samostalni i neovisni nositelji javni službe koji imaju svojstvo osoba od javnog povjerenja<sup>1</sup>. Imenuje ih rješenjem Ministar pravosuđa i uprave. Javno bilježništvo je egzistiralo na ovim područjima ali je bilo ukinuto Zakonskom odredbom ukidanju javnog bilježništva 19.04.1941.. U Zakonu o javnom bilježništvu je naglašeno da bilježnici svoju službu obavljaju kao isključivo zanimanje odnosno slobodnu profesiju, te ne smiju sudjelovati u drugim naplatnim službama ili imati drugo zaposlenje sukladno članku 3. stavku 2. navedenog zakona. Javni bilježnici službu obavljaju u prostorima koju sami o svom trošku osiguravaju, uključujući i arhivski prostor za arhiviranje arhivskog gradiva koje se treba čuvati u propisanim uvjetima, a neke i trajno. Javni bilježnici također imaju suradnike odnosno mogu zaposliti suradnike kao što su javnobilježnički prisjednik, savjetnik, vježbenik i službenik, osim toga, bilježnici odgovaraju svojom cjelokupnom imovinom. Nagradu za svoj rad i naknadu troškova naplaćuju izravno od stranaka kojima pružaju svoje usluge. Nadzor nad javnobilježničkom službom obavljaju predsjednici Općinskih sudova na području kojih javni bilježnici imaju sjedište svojih ureda, Ministarstvo pravosuđa i uprave, kao i Hrvatska javnobilježnička komora<sup>2</sup>, dok nadzor nad naplatom javnobilježničke pristojbe vrši Ministarstvo financija RH. Na pitanje tko sve može postati javni bilježnik, postoje sljedeći uvjeti, za javnog bilježnika može biti imenovana osoba koja je državljanin Republike Hrvatske, koja ima poslovnu sposobnost i ispunjava opće zdravstvene uvjete za obavljanje sudačke službe, koja je u Republici Hrvatskoj diplomirala pravni fakultet ili koja je nostrificirala svoju diplomu o završenom pravnom fakultetu izvan Republike Hrvatske, koja je položila pravosudni i javnobilježnički ispit, koja ima nakon položenog pravosudnog ispita najmanje pet godina radnog staža na pravnim poslovima, koja je dostojna javnog povjerenja za obavljanje javnobilježničkog poziva, koja se obvezala kako će, ako bude imenovana za javnog bilježnika, napustiti drugu naplatnu službu ili kakvo drugo naplatno zaposlenje, ili članstvo u tijelu pravne osobe koja obavlja kakvu gospodarsku djelatnost, koja aktivno vlada hrvatskim jezikom i drugim jezikom koji je službeni na području

---

<sup>1</sup> Zakon o javnom bilježništvu NN (78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09, 120/16, 57/22) (dalje u tekstu: ZJB)

<sup>2</sup> <https://www.hjk.hr/> (pristupljeno 26. kolovoza, 2024.)

na kojemu treba obavljati javnobilježničku službu, i koja je dala izjavu kako će, ako bude imenovana za javnog bilježnika osigurati opremu i prostorije koje su kriterijima što ih je utvrdilo Ministarstvo, potrebne i primjerene za obavljanje javnobilježničke službe. Javnog bilježnika imenuje rješenjem ministar pravosuđa na temelju provedenog natječaja.<sup>3</sup> Javnobilježnička služba je od početka uspostavljanja kroz razdoblje svog djelovanja, tako i danas, služba koja u odgovarajućoj mjeri rasterećuje redovne sudove i tijela uprave, osim toga, javnobilježnička služba je svakodnevno na raspolaganju hrvatskim građanima, pravnim osobama i ostalima uz regulaciju pravnih poslova i postupaka, osiguravajući pravnu sigurnost.

## 2.1 Povijesni razvoj javnog bilježništva u Republici Hrvatskoj

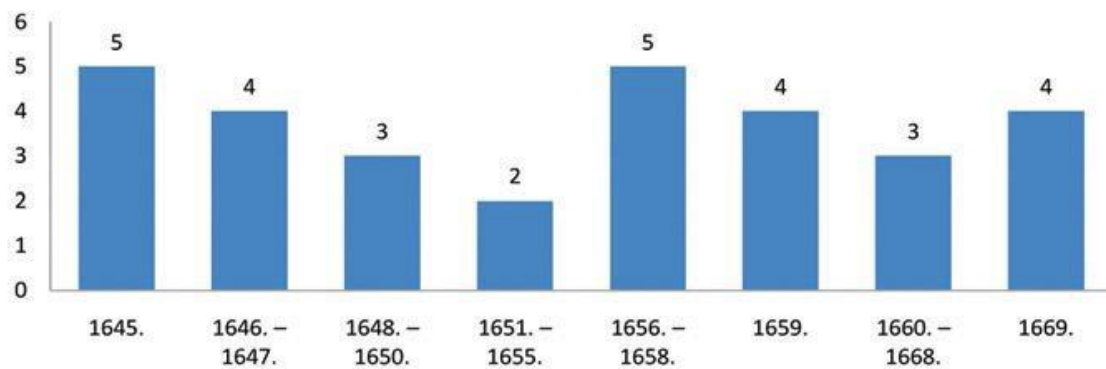
Javno bilježništvo se na prostorima Republike Hrvatske razvijalo različito na svim područjima. Još na područjima bivše Dubrovačke republike, mletačke Dalmacije, Istre i Primorja zabilježeno je postojanje javnobilježničke službe odnosno notara od 11. stoljeća pa sve do gore spomenutog ukidanja javnobilježničke službe 1941. godine. Na području Slavonije javnobilježničku službu obavljali su crkveni kaptoli sve do 1855. kad je stupio na snagu Austrijski bilježnički red kojim se ujedinilo djelovanje javnih bilježnika na području cijele države.<sup>4</sup> Stvaranjem Nezavisne Države Hrvatske 18. travnja 1941. donesena je Zakonska odredba o ukidanju javnih bilježnika, i tadašnje ministarstvo pravosuđa je navelo dva razloga zbog kojih se služba treba ukinuti; javno bilježništvo se smatralo stranačkom službom koja služi miljenicima režima i smatralo se da sudovi mogu besplatno provoditi ostavinske procese bez naplaćivanja javnobilježničke nagrade.<sup>5</sup> Javno bilježništvo nije bilo uspostavljeno Federativnoj Narodnoj Republici Jugoslaviji, niti u Socijalističkoj Federativnoj Republici Jugoslaviji, već državnoopravnim osamostaljenjem Republike Hrvatske. Radikalne reforme sustava su započele 1992.-1994. kada su prvi javni bilježnici započeli sa svojim radom, danas jako bitni za pravni poredak RH, naročito pojavom digitalizacije i elektroničkih sustava koji omogućuje povezanost javnih bilježnika i sudova na području cijele države.

---

<sup>3</sup> Putevima javnog bilježnika, Marčinko Vladimir (<https://hrcak.srce.hr/file/20399>) (pristupljeno 28. kolovoza 2024.)

<sup>4</sup> Početak djelovanja javnih bilježnika u Republici Hrvatskoj, Crnić Ivica (<https://hrcak.srce.hr/file/70305>) (pristupljeno 29. kolovoza, 2024.)

<sup>5</sup> Navedeno prema radu javnog bilježnika Zorana Jelavića „za razdoblje 1512.-1941.“, pronađeno na stranicama Hrvatske javnobilježničke komore.



**Grafikon 1.** Broj djelatnih bilježnika po pojedinim godinama<sup>6</sup>

<sup>6</sup> Grafikon preuzet; Novosel Filip, Služba javnog bilježništva u Dalmaciji za vrijeme mletačke uprave – primjer javnih bilježnika Zadra iz sredine 17. stoljeća, 2021.

### **3. ZEMLJIŠNE KNJIGE**

Zemljišne knjige odnosno gruntovnice su javni registri u kojima se upisuju nekretnine, činjenice u vezi s pravnim prometom nekretnina, pravo vlasništva i stvarna prava na nekretninama. Vode ih općinski sudovi, a u sudovima se nalaze posebni zemljišnoknjižni odjeli. Zemljišne knjige su važne zbog toga što pružaju pravnu sigurnost u prometu nekretninama i prava vlasništva. Još 1855. godine uvedena je Institucija zemljišnih knjiga u Hrvatskoj Gruntovnim redom. Zemljišne knjige sastoje se od glavne knjige i zbirke isprava. Glavna knjiga sadrži knjižna prava i po svom obujmu obuhvaća zemljišta jedne katastarske općine, dok se u zbirke isprava stavljaju kronološkim redom izvornici ili ovjereni prijepisi na temelju kojih je izvršen upis u glavnu knjigu.

#### **3.1 Zemljišnoknjižni postupak**

Zemljišnoknjižni postupak je formalni postupak koji započinje na prijedlog stranke, nadležnog tijela ili po službenoj dužnosti. Može se provoditi u redovnom ili posebnom postupku, s time da se posebnim postupcima smatraju osnivanje, obnova i dopuna zemljišnih knjiga, obnova zemljišnoknjižnog uložka, preoblikovanje, povezivanje zemljišnih knjiga i knjiga položenih ugovora, te pojedinačni ispravni postupak. Pravni okvir i regulacija zemljišnoknjižnih postupaka proizlazi iz osnovnog Zakona o zemljišnim knjigama koji je temeljni propis osim za zemljišnoknjižne postupke, tako i za vođenje samih zemljišnih knjiga. Nadalje, velik broj pravila i propisa proizlazi iz Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakona o javnom bilježništvu i iz sudskih poslovnika i podzakonskih akata. Navedeni zakoni osiguravaju provođenje postupka na zakonit i transparentan način uz osiguravanja prava vlasništva.

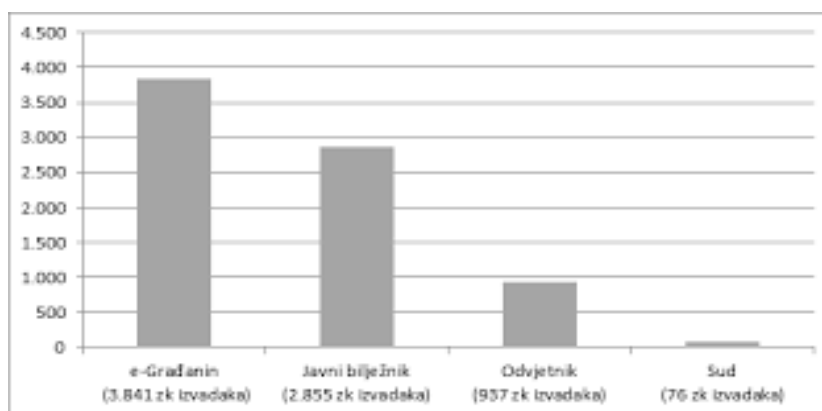
### 3.2 Vrste zemljišnoknjižnih postupaka

Razlikujemo uknjižbu, predbilježbu i zabilježbu. Uknjižba je najčešći tip zemljišnoknjižnog postupka kojim se upisuje pravo vlasništva i druga stvarna prava na nekretninu i službeno u zemljišne knjige. Naravno, da bi uknjižba bila provedena moraju se ostvariti neki uvjeti bilo kroz kupoprodajni ugovor, darovni ugovor, pravomoćnom sudskom presudom, rješenjem o nasljeđivanju ili putem isprava koje dokazuju vlasništvo. Privatne isprave na temelju kojih se dopušta uknjižba trebaju sadržavati točnu oznaku zemljišta i izričitu izjavi onog čije se pravo ograničava ili ukida da pristaje na uknjižbu. Predbilježba je vrsta upisa kojim se knjižna prava stječu, prenose, ograničuju ili prestaju pod uvjetom naknadnog opravdanja i u opsegu u kojem budu opravdana. Predmetom predbilježbe mogu biti sva prava koja mogu biti i predmetom uknjižbe kao što je pravo vlasništva, pravo služnosti, založno pravo, pravo prvokupa, najma, zakupa, koncesija i dr. Predmetom predbilježbe mogu biti i ograničena stvarna prava na nekretninama odnosno hipoteke. Ukoliko nisu ispunjeni uvjeti, predbilježba se briše. Zabilježba je vrsta upisa kojom se bilježi neka činjenica vezana uz nekretninu, a ne utječe na pravo vlasništva, već na promet nekretninama.



### 3.3 Zemljišnoknjižni izvadak

Zemljišnoknjižni izvadak je javna isprava odnosno dokument koji sadrži podatke o vlasništvu, stvarnim pravima, teretima, ograničenjima na nekoj nekretnini. Njegova važnost proizlazi iz pravne sigurnosti koju pruža kao javna isprava i bitno je naglasiti ovlast javnog bilježnika za izdavanje zemljišnoknjižnih izvadaka strankama. Zemljišnoknjižni izvadak se sastoji od 3 dijela: Posjedovnog (A lista) koji sadrži osnovne podatke o nekretnini, Vlastovnice (B lista) u kojem su upisani vlasnici nekretnine sa osobnim podacima i Teretovnice (C lista) u kojem su upisani tereti i ograničenja. Stranka može kod javnog bilježnika tražiti zemljišnoknjižni izvadak, a stranka može biti fizička ili pravna osoba, na osnovu kupoprodajnog ugovora, provjere stanja nekretnine ili potrebe za pravni posao. Javni bilježnik u tom slučaju, s obzirom na elektronički pristup zemljišnim knjigama izdaje zemljišnoknjižni izvadak koji potom ovjerava pečatom i potpisom bilježnika čime se potvrđuje autentičnost isprave.



**Grafikon 2.** Izdani zemljišnoknjižni izvadci elektroničkim putem, ožujak 2018.<sup>7</sup>

<sup>7</sup> Grafikon preuzet: 2018., Grbac Mira, Grbac Ante; Javne isprave i elektronički zemljišnoknjižni upisi <https://hrcak.srce.hr/file/327233> (pristupljeno 27. kolovoza, 2024.)

### **3.4 Uvođenje javnih bilježnika kao povjerenika sudova u provođenju postupka osnivanja i obnove zemljišne knjige**

Obnova zemljišnih knjiga smatra se posebnim zemljišnoknjižnim postupcima, a novinom koja je donesena Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama 2022., javni bilježnici su dobili još jedan zadatak kao povjerenici sudova u provođenju postupka i obnove zemljišnih knjiga. Ministarstvo nadležno za poslove pravosuđa u odluci za određuje rok u kojem je potrebno provesti obnovu ili osnivanje zemljišnih knjiga. Nakon što nadležni sud zaprimi odluku o obnovi ili osnivanju zemljišnih knjiga, predsjednik suda može odlukom povjeriti obnovu ili osnivanje zemljišnih knjiga javnom bilježniku. Predsjednik suda nije vezan za mišljenje ministarstva o tome treba li obnovu zemljišnih knjiga povjeriti javnom bilježniku. Odluka ovisi najviše o opterećenosti suda i o raspoloživom broju ovlaštenih referenata. Predmeti osnivanja i obnove zemljišnih knjiga se dostavljaju po teritorijalnom načelu odnosno javnom bilježniku na području suda, ukoliko ima više javnih bilježnika ide se po abecednom redu. Postoje i opravdani razlozi kad se predmeti osnove i obnove zemljišnih knjiga mogu dodijeliti i bilježnicima van teritorijalnog područja zbog opterećenja javnih bilježnika ili manjka bilježnika na tom određenom području. Poslove koji se povjeravaju javnim bilježnicima mogu poduzimati i javnobilježnički savjetnici ili prisjednici u javnobilježničkom uredu. U iznimnim situacijama, javni bilježnik koji je provodio postupak obnove zemljišnih knjiga može i provoditi raspravu za ispravak ili donijeti odluku prema pravilima izvanparničnog postupka.

Sud može odlukom oduzeti javnom bilježniku daljnje provođenje postupka obnove ili osnivanja zemljišne knjige zbog opravdanih razloga i dodijeliti ga drugom bilježniku, neki od opravdanih razloga su; nemogućnost javnog bilježnika zbog bolesti da obavlja posao ili zanemarivanje zakonskih obveza. Na navedenu odluku nije dopuštena žalba. Ukoliko javni bilježnik nije uspio provesti postupak obnove ili osnivanja zemljišnih knjiga u propisanom roku, može dostaviti izvješće sudu; sud može produžiti rok ili oduzeti javnom bilježniku daljnje provođenje postupka<sup>8</sup>.

---

<sup>8</sup> Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnih knjigama NN(128/2022), Zagreb, 21. listopada 2022.

## 4. JAVNE ISPRAVE

Javne isprave su isprave su isprave izdane u propisanom obliku od strane nadležnog tijela u okvirima svojih ovlasti. U ovom radu je naglasak na onim ispravama izdanih od strane javnih bilježnika, gdje razlikujemo isprave o pravnim poslovima i izjavama koje su sastavili javni bilježnici u obliku javnobilježničkog akta, zapisnike o pravnim radnjama koje su obavili ili kojima su javni bilježnici svjedočili – javnobilježnički zapisnici, te potvrde o činjenicama koje su posvjedočili javni bilježnici – javnobilježničke potvrde. Potvrde o činjenicama koje su posvjedočili javni bilježnici imaju dokaznu snagu u odnosu na vanjsko-formalne parametre te isprave, dok zapisnici imaju dokaznu snagu u odnosu na sastavljača. Javnobilježnički akt imati će punu dokaznu snagu javne isprave kad ga sastavi javni bilježnik u propisanoj formi i u granicama svoje nadležnosti. Takva isprava u obliku akta osim potvrđenog potpisa, za razliku od privatne isprave, imati će potvrđen sadržaj i u materijalnom i formalnom smislu imati će cjelovitu dokaznu snagu.

### 4.1 Isprava kao temelj za stjecanje vlasništva na nekretninama

Za upis knjižnog prava, promjenu ili brisanje u ispravi se mora nalaziti pravni temelj za traženu radnju odnosno mora biti napisana vrsta ugovora/isprave kako bi se znalo što se iz isprave traži. Mora biti upisan dan, mjesec i godina kada su isprave sastavljene, a isto tako je i bitan datum na koji je isprava ovjerena. Ne smiju imati očite nedostatke kao što je krivo upisan broj čestice ili krive podatke o kupcu ili prodavatelju (OIB, ime i prezime), te kako bi se mogla izvršiti uknjižba mora sadržavati tabularnu izjavu<sup>9</sup> odnosno clausulu intabulandi koja može biti dio tog istog ugovora ili odvojeno ovjerena kao zaseban dokument(najčešće kod predugovora). Takve isprave sa nedostacima se odbacuju. Upravo u takvom slučaju do izražaja dolazi savjetodavna uloga javnog bilježnika koji, ukoliko se radi o ugovoru po kojem je dužan podnositi prijedlog za uknjižbu, upozorava stranke na neispravnost i netočnost podataka u ispravi. Javni bilježnik štiti na takav način javni interes i interes stranka putem informiranja o pravnim posljedicama i

---

<sup>9</sup> Tabularna isprava/izjava je dokument kojim prodavatelj izjavljuje da je nekretnina u cijelosti isplaćena te da dopušta upis prava vlasništva u zemljišnim knjigama na kupca. Prodavatelj mora izdati kupcu tabularnu ispravu/izjavu, ako je kupac svoje obveze izvršio na uredan način, odnosno isplatio ugovorenu cijenu.

učincima, osim toga, javni bilježnik također na taj način ubrzava cijeli postupak i stavlja naglasak na pravnu sigurnost svih ugovornih strana.

## **4.2. Elektronička javnobilježnička isprava**

Javni bilježnici mogu sastavljati isprave u elektroničkom obliku kada je to posebno propisano, i takve isprave se čuvaju u elektroničkom obliku<sup>10</sup>. Način vođenja elektroničkih isprava propisuje te dopušta korištenje arhiviranih isprava Hrvatska javnobilježnička komora posebnim pravilima. Jako je bitno koristiti digitalne alate u radu javnih bilježnika kako bi se što lakše i brže ostvarivala prava, međutim, veća digitalizacija može dovesti do nedostatka pravne sigurnosti, a kako bi se to spriječilo potrebno je postaviti konkretne pravne okvire i razmotriti etičke elemente. Uloga javnih bilježnika je neizostavna kroz djelovanje putem elektroničkog sustava, kao tvoraca elektroničkih poslova i sudionika digitalnih sustava uz elektroničku identifikaciju.

---

<sup>10</sup> Čl. 3. st. 3. ZJB-a.

## 5. ELEKTRONIČKO PODNOŠENJE PRIJEDLOGA ZA UKNJIŽBU

Prijedlog za upis podnosi se elektronički putem javnog bilježnika ili odvjetnika, kao obveznih korisnika elektroničke komunikacije sa sudom putem ZIS-a.<sup>11</sup> Javni bilježnik je dužan da nakon sastavljanja akta<sup>12</sup> ili ovjere potpisa podnese prijedlog za upis u zemljišnu knjigu, osim ako se stranka izričito protivi, u tom slučaju stranka potpisom daje suglasnost kojom se uskraćuje podnošenje prijedloga. Javni bilježnici su dužni koristiti informacijski elektronički sustav odobren od strane Javnobilježničke komore pod nazivom eNotar. U Hrvatskoj trenutno postoje 337 javnobilježničkih ureda i upravo digitalizacijom sustava i mogućnošću elektroničkog rada putem eNotara su svi ti uredi su međusobno povezani i sa sudovima što uvelike olakšava komunikaciju i brzinu rješavanja pravnih poslova. Od stupanja novele Zakona o zemljišnim knjigama 10.02.2023. spisi u redovitim zemljišnoknjižnim postupcima vode se u elektroničkom obliku što predstavlja iskorak u procesu digitalizacije zemljišnoknjižnih postupaka. Javni bilježnici moraju koristiti svoj kvalificirani elektronički potpis, koji ima isti pravni učinak kao vlastoručni potpis i pečat, izdan od kvalificiranog pružatelja usluga. U RH ovlaštene izdavatelji certifikata su: Financijska agencija (FINA) koja izdaje certifikate pravnim i fizičkim osobama, Agencija za komercijalnu djelatnost (AKD) koja izdaje certifikate pravnim i fizičkim osobama čiji su certifikati ugrađeni u elektroničke osobne iskaznice novije generacija i Zagrebačka banka (ZABA) koja izdaje certifikate za svoje klijente. Hrvatska javnobilježnička komora priprema izdavanje službenih iskaznica svojim članovima koje će sadržavati kvalificirani potpis i koja će se koristiti za potpisivanje uz naznaku osobnog imena i svojstva. Prvi korak u procesu podnošenja elektroničkog prijedloga za uknjižbu je nakon ovjere ugovora ili isprave, sve te dokumente skenirati i potpisati ih u mrežnom sustavu elektroničkim certifikatom, te ih tako priložiti. Nakon podnošenja prijedloga, javni bilježnici imaju uvid u status postupka i tako mogu obavještavati stranke, iako strankama dolazi rješenje o uknjižbi od strane suda, odnosno dopuštanje ili odbijanje uknjižbe te objašnjenje i uputa o pravnom lijeku. U zemljišne knjige se upisuje pravo vlasništva, pravo nadzakup, prvokupa, najma, koncesija te stvarna prava na zemljištu određena Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Zakonom o javnom bilježništvu normiran je način postupanja i rada javnih bilježnika koji su dužni postupati u svojoj nadležnosti i u skladu sa navedenim zakonom. Način postupanja reguliran je odredbama Javnobilježničkog poslovnika. Nagrada za rad javnom bilježniku

---

<sup>11</sup> Članak 105. Zakona o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22) (dalje u tekstu: ZZK).

<sup>12</sup> Javnobilježnički akt – solemnzirana javna isprava, opisana u djelu Javne isprave.

određena je Pravilnikom o javnobilježničkoj tarifi<sup>13</sup> koju donosi Ministar uz prethodno mišljenje Hrvatske javnobilježničke komore. Za podnošenje prijedloga u zemljišne knjige javni bilježnik kao ovlaštenu korisnik informacijskog sustava u primjeni u poslovanju suda ima pravo na nagradu od 2 boda; za upis opravdanja predbilježbe, za upis potpunog ili djelomičnog brisanja nekog upisanog prava; za prijave i prigovore u postupcima obnove, osnivanja ili dopune zemljišne knjige; za ponovni upis istog; za prigovore i žalbe protiv rješenja u zemljišnoknjižnom postupku<sup>14</sup>,... Istim člankom propisano je da javnom bilježniku ne pripada pravo na nagradu za podnošenje prijedloga za upis na temelju rješenja o nasljeđivanju; prijedloga za upis na temelju javnobilježničkog akta ili privatne isprave solemnizirane po javnom bilježniku odnosno privatne isprave ovjerene od suca nadležnog suda; prijedloga za ispravak pogrešnog upisa; podnošenje podnesaka kojima se ne predlaže upis u zemljišnu knjigu. Sukladno odredbi čl.7. Zakona o sudskim pristojbama, za zemljišnoknjižne upise za koje je podnesak podnesen u elektroničkom obliku sukladno posebnim propisima putem informacijskog sustava u primjeni u poslovanju suda, pristojba se plaća u trenutku njihova podnošenja u visini polovice propisanog iznosa utvrđene Uredbom o Tarifi sudskih pristojba.

---

<sup>13</sup>„ Za isprave i radnje plaćaju se javnobilježničke pristojbe po odredbama ovog Zakona i u visini utvrđenoj Tarifom javnobilježničkih pristojbi koju uredbom propisuje Vlada Republike Hrvatske“ Članak 1. Zakona o javnobilježničkim pristojbama (NN 10/23).

<sup>14</sup> Članak 26. Pravilnika o izmjenama pravilnika o privremenoj javnobilježničkoj tarifi (17/2023).

### **5.1. Prednosti elektroničkog podnošenja prijedloga za uknjižbu**

- Smanjenje troškova – digitalizacija umanjuje troškove povezane s poštarinom i papirologijom
- Pravna sigurnost – koristi se elektronički certifikat i digitalni potpis koji osigurava autentičnost podnesenih prijedloga, te se povećava transparentnost i smanjuje se mogućnost manipuliranja takvim dokumentima
- Status predmeta – omogućeno praćenje statusa predmeta u bilo kojem trenutku
- Efikasnost – ubrzava se sam proces upisa u zemljišne knjige zbog toga što se dokumenti ne trebaju fizički dostavljati, što naravno dovodi i do bržeg donošenja odluke

### **5.2. Nedostatci elektroničkog podnošenja prijedloga za uknjižbu**

Kao nedostatak bi navela upitnu sigurnost podataka upravo zbog digitalnog sustava u kojem može doći do kibernetičkog napada na te iste podatke, osim toga također je potrebna tehnička opremljenost i digitalna pismenost korisnika sustava kako bi i mogli dolaziti do informacija u predmetu. Navela bi i jedan primjer kao izazov a to je konstantna prilagodba pravosudnog sustava tj. ažuriranje softvera što naravno zahtjeva i obuku službenika te prilagodbu na novi softver.

## **6. ULOGA JAVNIH BILJEŽNIKA U PRAVNOM PROMETU NEKRETNAMA**

Uloga javnih bilježnika u pravnom prometu nekretnina se najbolje može iskazati kroz prethodno spomenutu ovjeru potpisa ili sastavljanje ugovora, bilo da se radi u kupoprodajnom ugovoru u kojem bilježnik ili ovjerava potpise kupca i prodavatelja ili sastavlja kupoprodajni ugovor uvažavajući interese svih strana i na takav način pruža pravnu sigurnost, isto tako i kod darovnog ugovora ili ugovora o hipoteci. Nakon sastavljanja i ovjere ugovora, bilježnik podnosi elektronički prijedlog za uknjižbu, osim ako se stranka izričito protivi. Važno je spomenuti i savjetodavnu ulogu javnog bilježnika koji stranke informira o pravima, obvezama i pravnim posljedicama ugovora i uknjižbe. Javni bilježnici moraju voditi računa o obvezujućoj formi isprave i njezinom sadržaju odnosno sadrži li karakteristike kao što su zaštita pozicije svih stranaka, zakonitost postupanja, prevencija sporova, podobnost za provođenje ovrha, autentičnost i istinitost isprave,...



## **6.1 Pretpostavke za stjecanje prava vlasništva na nekretninama**

Pravo vlasništva na nekretninama može se prenositi na cijeloj nekretnini ili na suvlasničkom dijelu te iste nekretnine. U slučaju prijenosa prava vlasništva, na novog vlasnika odnosno stjecatelja prelaze sva prava koje je dotadašnji nositelj prava vlasništva imao.

Opće pretpostavke stjecanja prava vlasništva su:

- sposobnost predmeta da se na njemu stekne pravo vlasništva
- sposobnost stjecatelja da stekne pravo vlasništva na tom predmetu
- pravni temelj da taj stjecatelj stekne pravo vlasništva na tom predmetu

Pravni temelji stjecanja prava vlasništva u pravnom poretku RH su:

- Pravni poslovi kojima je cilj stjecanje prava vlasništva
- Odluke vlasti usmjerene na stjecanje prava vlasništva
- Nasljeđivanje
- Neposredno zakonom

### **6.1 Usporedba sa državama EU (uloga javnih bilježnika u pravnom prometu nekretnina)**

Postoje brojne razlike u drugim državama EU, to možemo primijetiti po potrebi javnobilježničkog akta da bi došlo do prijenosa vlasništva, dok je u nekim državama dovoljno ovjeriti potpise na ugovoru. Razlika je također kod pravnog učinka upisa vlasništva odnosno kod nekih zemalja upis je deklaratornog karaktera, kod nekih konstitutivnog kao u Republici Hrvatskoj. U nastavku teksta se nalazi tablica<sup>15</sup> koja ukazuje na razlike kod 12 zemalja EU.

Iz tablice možemo zaključiti koliko je bitna uloga javnog bilježnika i koju ulogu ima kod prijenosa vlasništva nad nekretninama.

---

<sup>15</sup> Tablica preuzeta: 2018., Grbac Mira, Grbac Ante; Javne isprave i elektronički zemljišnoknjižni upisi <https://hrcak.srce.hr/file/327233> (pristupljeno 27. kolovoza, 2024.)

**Tablica 1.***Usporedba uloge javnih bilježnika kod ugovora o kupoprodaji nekretnine (EU)*

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE		
Država	Zaključenje ugovora	Prijenos prava vlasništva / upis u zemljišne knjige
Austrija	kupoprodajni ugovor ne zahtijeva formu javnobilježničkog akta	kupoprodajni ugovor + upis prava u zemljišne knjige (konstitutivni karakter)
Belgija	kupoprodajni ugovor (javnobilježnički akt)	kupoprodajni ugovor prenosi pravo vlasništvo, upis u zemljišne knjige je deklaratornog karaktera
Francuska	Prethodni kupoprodajni ugovor ne zahtijeva formu javnobilježničkog akta, ali akt o prijenosu mora biti u obliku javnobilježničkog akta	Akt o prijenosu prenosi pravo vlasništva, upis u zemljišne knjige je deklaratornog karaktera
Grčka	kupoprodajni ugovor (javnobilježnički akt)	kupoprodajni ugovor (javnobilježnički akt) +sporazum o prijenosu prava vlasništva (javnobilježnički akt) +upis prava vlasništva (konstitutivni karakter)
Italija	kupoprodajni ugovor (javnobilježnički akt)	kupoprodajni ugovor prenosi pravo vlasništva, upis u zemljišne knjige je deklaratornog karaktera
Luksemburg	kupoprodajni ugovor (javnobilježnički akt)	kupoprodajni ugovor prenosi pravo vlasništvo, upis u zemljišne knjige je deklaratornog karaktera
Nizozemska	Prethodni kupoprodajni ugovor ne zahtijeva formu javnobilježničkog akta, ali naknadni kupoprodajni ugovor i akt o prijenosu mora biti u obliku javnobilježničkog akta	kupoprodajni ugovor (javnobilježnički akt) +sporazum o prijenosu prava vlasništva (javnobilježnički akt) +upis prava vlasništva (konstitutivni karakter)

Poljska	kupoprodajni ugovor (javnobilježnički akt)	kupoprodajni ugovor prenosi pravo vlasništvo, upis u zemljišne knjige je deklaratornog karaktera
Portugal	kupoprodajni ugovor (javnobilježnički akt)	kupoprodajni ugovor prenosi pravo vlasništvo, upis u zemljišne knjige je deklaratornog karaktera
Španjolska	kupoprodajni ugovor (javnobilježnički akt)	kupoprodajni ugovor prenosi pravo vlasništvo, upis u zemljišne knjige je deklaratornog karaktera
Švedska	kupoprodajni ugovor ne zahtjeva formu javnobilježničkog akta	kupoprodajni ugovor prenosi pravo vlasništvo, upis u zemljišne knjige je deklaratornog karaktera

## **6.2 Ovjera potpisa na ispravama o pravnim poslovima glede nekretnina**

U velikom broju slučajeva, javni bilježnik, kako bi pisana privatna isprava bila pravno valjana u cilju stjecanja prava vlasništva, ovjerava samo potpis prodavatelja nekretnine odnosno prodavatelja i kupca po potrebi<sup>16</sup>. To su najčešće izjave, očitovanja volje, kupoprodajni ugovori ili darovni ugovori. Sukladno Zakonu o javnom bilježništvu, javni bilježnik potvrđuje da je stranka u njegovoj nazočnosti svojeručno potpisala pismeno (rukoznak) ili da je stranka pred njim priznala svoj potpis. Zemljišnoknjižni sud dopustiti će uknjižbu samo ako je isprava ovjerena na način koji je propisan zakonom.

## **6.3 Solemnizacija isprava glede prometa nekretnina**

Svaka privatna isprava kojom se vrši promet nekretnina može se solemnizirati kod javnog bilježnik osim ako nije za njega propisana forma javnobilježničkog akta<sup>17</sup>, a to su sljedeći slučajevi kod:

- ugovora o raspolaganju imovinom maloljetnih osoba i osoba kojima je oduzeta poslovna sposobnost,
- darovnih ugovora bez predaje stvari u neposredni posjed daroprimca i
- svih pravnih poslova među živima koje osobno poduzimaju gluhi koji ne znaju čitati ili nijemi koji ne znaju pisati

---

<sup>16</sup> Članak 19. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima NN (91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)

<sup>17</sup> Članak 53. ZJB-a.

## **6.4 Dostava poreznoj upravi**

Neovisno radi li se o ovjerenj ili solemniziranoj ispravi, javni bilježnik dužan je primjerak isprave dostaviti poreznoj upravi onog područja na kojem se nekretnina nalazi u roku od 15 dana od datuma ovjere<sup>18</sup>. Porezna uprava je obavještena sa tri strane u ovom procesu; od strane javnog bilježnika, suda i stjecatelja vlasništva.

## **6.5 Upis stvarnih prava na nekretninama po službenoj dužnosti**

Upis stvarnih prava na nekretninama po službenoj dužnosti važan je segment zemljišnoknjižnih postupaka koje pokreće zemljišnoknjižni sud bez zahtjeva stranke. Ovim postupkom se osigurava točnost zemljišnih knjiga odnosno da zemljišne knjige odražavaju pravo stanje nekretnina. Ciljevi upisa po službenoj dužnosti su ažurnost zemljišnih knjiga, smanjenje sporova i zaštita javnog interesa. Razlozi zbog kojih zemljišnoknjižni sud pokreće upis stvarnih prava na nekretninama po službenoj dužnosti su promjene zakona, promjene u katastru ili ispravljanje netočnog upisa. Mišljenja mnogih stručnjaka ukazuje na problematiku nesređenosti zemljišnih knjiga u Republici Hrvatskoj zbog bivšeg sistema društvenog vlasništva u kojem su se zemljišne knjige zapostavljale, što zbog nemara građana, što zbog loših zakonskih propisa.

---

<sup>18</sup> Članak 15. stavak 1. Zakona o porezu nekretninama NN (115/16, 106/18)

## 7. JAVNOBILJEŽNIČKO ZALOŽNO-PRAVNO OSIGURANJE

Zakonom o javnom bilježništvu (Narodne novine br. 78/1993., 29/1994., 16/2007. i 75/2009.) u hrvatski pravni sustav uvedeni su instituti javnobilježničkog osiguranja tražbina. Ovršni zakon (Narodne novine br. 57/1996., 29/1999., 42/2000.,173/2003.,194/2003.,151/2004., 88/2005. i 67/2008.) u cijelosti je afirmirao ovaj način osiguranja tražbina. U Republici Hrvatskoj, kao instrument osiguranja potraživanja jest upravo založno-pravno osiguranje. Ostvaruje se putem sklapanja sklapanja ugovora o zalogu pred javnim bilježnikom i omogućuje vjerovniku stjecanje založnog prava na imovini dužnika ili treće osobe kao sigurnost za ispunjenje obveze.<sup>19</sup> *Ugovorom o zalogu obvezuje se dužnik ili netko treći (zalagodavac) da će radi osnivanja založnog prava koje će osiguravati određenu vjerovnikovu tražbinu, dopustiti da svoje založno pravo upiše u javnu knjigu na teret određene stvari, ili će mu prenijeti neko pravo radi osiguranja. Ovim ugovorom se obvezuje druga strana, i to da će čim tražbina prestane, učiniti sve što je potrebno da bi se izbrisalo založno pravo iz javne knjige. Na ugovor o davanju u zalog primjenjuju se pravila koja vrijede za naplatne ugovore, ako nije što posebno propisano. Ništave su sve odredbe ugovora suprotne naravi zaloga i one tražbine koje bi trebale biti osigurane založnim pravom. Ništave su odredbe da će zalog prijeći u vjerovnikovo vlasništvo ako dug ne bi bio plaćen u određeno vrijeme, da dužnik ne može zalog nikad iskupiti, ili da ne može nikomu drugomu dopustiti da osnuje založno pravo na istom zalogu, ili da vjerovnik ne bi niti nakon dospijeća osigurane tražbine smio zahtijevati prodaju zaloga. Ništave su i odredbe da vjerovnik može po svojoj volji ili po unaprijed određenoj cijeni otuđiti zalog ili ga zadržati za sebe, ali nisu ništave ako zalog ima propisanu cijenu. Da bi ugovor o davanju u zalog nekretnine (ugovor o hipoteci) mogao biti valjan, mora biti u pisanom obliku.*<sup>20</sup>

---

<sup>19</sup> Zakon o Upisniku sudskih i javnobilježničkih osiguranja tražbina vjerovnika na pokretnim stvarima i pravima (NN 121/05)

<sup>20</sup> Javnobilježničko založno-pravno osiguranje i osiguranje prijenosom vlasništva na stvari i prijenosom prava temeljem sporazuma stranaka na neupisanim nekretninama; Ružička Bruno, 2015.

## 7.1 Upis hipoteke

Hipoteka je stvarno pravo na nekretnini koje služi kao osiguranje za ispunjenje novčane obveze odnosno instrument osiguranja u kojem dužnik daje nekretninu u jamstvo da će ispuniti obvezu (isplatiti dug). Uloga javnih bilježnika u procesu upisa hipoteke je ključna zbog osiguravanja zakonitosti cijelog pravnog posla; hipotekarni ugovor mora biti zakonit, jasno izrađen i propisno ovjeren. Hipoteka se osniva upisom u zemljišne knjige, a može se upisati kao teret cijelog zemljišnoknjižnog tijela ili kao teret idealnog dijela nekog suvlasnika.<sup>21</sup> Ugovor mora sadržavati točnu naznaku nekretnine, točne podatke ugovornih strana, te tabularnu izjavu. Ukoliko privatni hipotekarni ugovor potvrdi javni bilježnik kao javnobilježnički akt potrebna je i clausula exequendi odnosno klauzula kojom dužnik pristaje na provođenje ovrhe.

---

<sup>21</sup> Čl. 39. st 1. ZK-a.

## **8. ULOGA JAVNIH BILJEŽNIKA U POSTUPKU OSTAVINSKE RASPRAVE**

Uloga javnih bilježnika u postupcima ostavinske rasprave u RH je ključna, s obzirom da sud pokreće ostavinski postupak, te ga u većini slučajeva dodjeljuje javnom bilježniku koji djeluje kao povjerenik suda. Javni bilježnik započinje postupak prikupljanjem svih podataka o preminuloj osobi kao što su popis imovine (nekretnine, pokretnine, novčane obveze,..), provjeravaju postoji li oporuka, ugovor o doživotnom uzdržavanju ili ugovor o darovanju. Prikupljaju i podatke o nasljednicima<sup>22</sup> (zakonskih i oporučnih) odnosno utvrđuju njihov identitet. Javni bilježnik u provođenju ostavinske rasprave poziva nasljednike i zainteresirane strane te ispituje stranke o činjenicama bitnim za postupak, predlaže rješenja u vezi sa spornim pitanjima kod raspodjele imovine i pomaže nasljednicima da uspostave dogovor oko podjele imovine, ukoliko je to moguće. Nakon što javni bilježnik utvrdi sve činjenice donosi rješenje o nasljeđivanju kojim se određuju nasljednici, podjela imovine i postoje li obveze nasljednika. Nakon provođenja rasprave i donošenja rješenja o nasljeđivanju, bilježnik zatvara postupak i arhivira dokumentaciju. Njihova uloga je neizostavna u osiguravanju zakonitog nasljeđivanja uz poštivanje volje preminule osobe u skladu sa zakonskim i pravnim normama.

---

<sup>22</sup> Članak 4. Zakona o nasljeđivanju NN (48/03, 163/03, 35/05, 127/13, 33/15, 14/19)



## **8.1 Rješenje o nasljeđivanju kao temelj za upis vlasništva**

Rješenje o nasljeđivanju doneseno od strane javnog bilježnika ima pravnu snagu i temelj je za upis vlasništva u zemljišne knjige. Nakon što rješenje postane pravomoćno, vlasnici odnosno nasljednici imaju pravo tražiti upis u zemljišne knjige. Prijedlog koji se podnosi zemljišnoknjižnom sudu mora sadržavati ovjereno i pravomoćno rješenje o nasljeđivanju. Ukoliko je dokumentacija potpuna i uredna, te je rješenje pravomoćno sud provodi upis u zemljišne knjige. Važno je spomenuti pravne učinka upisa u zemljišne knjige;

- Publicitet odnosno javni upis u zemljišne knjige na nekoj nekretnini
- Zaštita prava nasljednika prema trećima
- Osnova za pravni promet odnosno daljnje raspolaganje nasljednika nekretninom (prodaja, upis hipoteke, darovanje)

## 9. E-Notar i ZIS (ZAJEDNIČKI INFORMACIJSKI SUSTAV)

10. veljače stupile su na snagu odredbe Zakona o zemljišnim knjigama prema kojima se postupak upisa u zemljišne knjige podnosi elektroničkim putem, putem javnog bilježnika ili odvjetnika. Digitalizacija pravnog sustava u Republici Hrvatskoj dovela je do značajnih promjena u svakodnevnom radu javnih bilježnika, osobito u segmentu zemljišnih knjiga. Spajanjem sustava ZIS (Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra) sa sustavom e-Spis i e-Notar omogućena je elektronička dostava svih sudskih odluka za provedbu u zemljišnim knjigama<sup>23</sup>. E-Notar omogućuje digitalno vođenje pravnih poslova, a neke glavne značajke ovog sustava su:

- Elektronička javnobilježnička isprava
- Digitalno potpisivanje i ovjera
- Integracija s drugim sustavima (primjer spajanja ZIS-a i e-Notara)
- Povećana dostupnost
- Smanjenje administrativnih troškova

ZIS (Zajednički informacijski sustav) je sustav koji povezuje zemljišne knjige i katastar, te sastoji od podataka koji se pohranjuju u Bazi zemljišnih podataka<sup>24</sup>.

Glavne značajke ZIS-a su:

- Automatizacija postupka
- Digitalni pristup podacima
- Integracija zemljišnih knjiga i katastra
- Transparentnost

E-Notar pruža javnim bilježnicima i korisnicima digitalne alate za ovjeru i potpisivanje dokumenata, dok ZIS osigurava centralizirani, sigurni i transparentni sustav za upravljanje zemljišnim knjigama i katastrom. Zajedno, ovi sustavi doprinose ubrzanju pravnih postupaka,

---

<sup>23</sup> <https://mpudt.gov.hr/vijesti/priopcenje-za-javnost-upis-u-zemljisne-knjige-elektronicnim-putem/26751?lang=hr> (pristupljeno 31. kolovoza, 2024)

<sup>24</sup> Definirano Poslovníkom zajedničkog informacijskog sustava zemljišnih knjiga i katastra, ministar pravosuđa i ravnatelj Državne geodetske uprave, 18. prosinca, 2023. „Baza zemljišnih podataka se sastoji od katastarskih podataka o imenu katastarske općine, broju katastarske čestice, obliku, površini, izgrađenosti i načinu uporabe te podataka zemljišne knjige o nositelju knjižnih prava, pravnim činjenicama i osobnim odnosima.“

smanjenju troškova i povećanju pravne sigurnosti. Ovim digitalnim promjenama za građane nisu nastali dodatni troškovi s obzirom da se elektroničke prijedloga za uknjižbu plaća 50% pristojbe, dok su za javnobilježničke pristojbe dodatno uređene već prethodno spomenutim Pravilnikom o privremenoj javnobilježničkoj tarifi prema kojem su propisano bodovi za podnošenje prijedloga u zemljišne knjige 8,4 i 2. Javnobilježnička tarifa za podnošenje prijedloga za upis u zemljišnu knjigu je 8 bodova (što iznosi 10,62 € bez PDV-a, a ukupno s PDV-om 13,27 €), a sudska pristojba za sve prijedloge koji su podneseni elektronički je umanjena za 50% pristojbe (odnosno sa 33,18 € smanjena je na 16,59 €) čime je ukupan iznos troškova za predaju prijedloga elektronički putem javnog bilježnika 29,86 €, dok trošak predaje prijedloga neposredno na sudu je iznosio 33,18 €, a trošak predaje prijedloga putem pošte 33,18 € uvećano za trošak poštarine. Osim pozitivnih osvrta na digitalizaciju pravnog sustava, postoje i određeni izazovi kao što su tehnički problemi (ovisnost o funkcioniranju sustava, trenutnim radovima na sustavu, brzina interneta), pravna usklađenost (konstantna promjena zakona i pravnih okvira koju digitalni sustav treba ažurno pratiti), privatnost podataka (sigurnost podataka i sigurnost od kibernetičkog napada), te obuka korisnika i službenika (izmjene u sustavima i novi sustavi zahtijevaju prilagodbu i obuku).

## 10. ZAKLJUČAK

Iz ovog rada možemo zaključiti važnost javnobilježničke uloge u današnjem pravnom poretku Republike Hrvatske, naročito u zemljišnoknjižnim postupcima. Javni bilježnici svojom neizostavnom ulogom svakodnevno pridonose ubrzanju, rasterećenju, točnosti, transparentnosti i efikasnosti pravnog sustava. Kao čuvari zakonitosti i zaštitnici prava stranaka, njihova nepristranost pridonosi stvaranju povjerenja u građanima što je jako bitno za funkcioniranje uređene države u kojoj se pravni poslovi obavljaju na zakonit način. Osim pozitivnih strana, u radu su nabrojani i neki nedostaci odnosno problematika neuređenosti zemljišnih knjiga i preopterećenosti sudova. Javni bilježnici, naročito digitalizacijom i uvođenjem elektroničkog sustava e-Notara uvelike pridonose i u tom dijelu. Mogućnost za elektroničko podnošenje prijedloga za uknjižbu je ubrzalo cijeli postupak, osim toga stranke mogu sa potrebnom dokumentacijom doći kod javnog bilježnika i tražiti izmjene u zemljišnim knjigama kao što su izmjene netočnih podataka u zemljišnoknjižnom izvratku – sukladno tome, neupitan je učinak javnobilježničke službe na sređenost zemljišnih knjiga. Pravodobnim usmjeravanjem i savjetovanjem stranaka sprječavaju broj sporova koji opterećuje sudove. Današnja modernizacija i digitalizacija pridonijela je velikim promjenama u samom radu javnih bilježnika a i drugih državnih tijela s obzirom na povezanost digitalnim sustavima. Povezanost sa sudovima, poreznom upravom i pravosudnim tijelima, te olakšana komunikacija omogućuje svim građanima povjerenje u brzinu, efikasnost i zakonitost postupka. Možemo također zaključiti kako se promjenama u pravnom sustavu mijenja i uloga javnih bilježnika odnosno proširuje se na sve više segmenata što možemo kroz ovaj rad primijetiti kroz brojnost uloga i zakonskih izmjena koje to prate. Od ovjere potpisa na ispravama, solemnizacija isprava, podnošenja prijedloga za uknjižbu, vođenje ostavinskih rasprava, sudjelovanje u postupku obnove zemljišnih knjiga, savjetovanjem stranaka, služenjem digitalnim sustavima do međusobne izmjene podataka sa drugim državnim tijelima i sudovima. Jasne su i promjene u zemljišnim knjigama odnosno u načinu vođenja zemljišnih knjiga koje zahtijevaju veliki broj uključenih službenika i zemljišnoknjižnih referenata kako bi se „sredile“ odnosno kako bi stanje u zemljišnim knjigama odgovaralo stvarnom stanju, zakonitom stanju, praćeno ugovorima, rješenjima o nasljeđivanju, ... Zemljišne knjige su se kroz povijest kao što je već spomenuto u radu zapostavljale i zbog toga građani danas imaju brojne probleme sa tzv. „čišćenjem“ terena i nekretnina, nemogućnost raspodjele imovine zbog takvog stanja zemljišnih knjiga nisu rijedak slučaj. Jasno je kako današnje vrijeme zahtijeva što sređeniji

sustav, sukladno tome dolazi do brojnih zakonskih i digitalnih promjena. Važno je spomenuti kako osim javnih bilježnika, sudova i državnih tijela, velik dio odgovornosti leži upravo na građanima i njihovoj volji za zakonske prijenose vlasništva s jedne stranke na drugu. Neke od problematika koje proizlaze iz odgovornosti građana je i činjenica da velik broj građana nije obrazovan u kontekstu svojih prava i mogućnosti, te da ne znaju što je sve potrebno učiniti kako bi izvršili neki pravni posao na pravilan način.

## LITERATURA

1. Crnić Ivica; *Početak djelovanja javnih bilježnika u Republici Hrvatskoj*, 2009. (<https://hrcak.srce.hr/45430>)
2. Grbac Mira, Grbac Ante; *Javne isprave i elektronički zemljišnoknjižni upisi*, 2018. (<https://hrcak.srce.hr/224410>)
2. Jelavić Zoran; *Za razdoblje 1512.-1941*, Zagreb 2007. (<https://www.hjk.hr/O-Komori/Povijest>)
3. Marčinko Vladimir; *Putevima javnog bilježnika*, 2007. (<https://hrcak.srce.hr/13301>)
4. Novosel Filip; *Služba javnog bilježništva u Dalmaciji za vrijeme mletačke uprave – primjer javnih bilježnika Zadra iz sredine 17. stoljeća*, 2021. (<https://hrcak.srce.hr/268201>)
5. Zakon o javnom bilježništvu NN ([78/93](#), [29/94](#), [162/98](#), [16/07](#), [75/09](#), [120/16](#), [57/22](#))
6. Zakon o zemljišnim knjigama NN ([63/19](#), [128/22](#), [155/23](#))
7. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima NN ([91/96](#), [68/98](#), [137/99](#), [22/00](#), [73/00](#), [129/00](#), [114/01](#), [79/06](#), [141/06](#), [146/08](#), [38/09](#), [153/09](#), [143/12](#), [152/14](#), [81/15](#), [94/17](#))
8. Pravilnik o elektroničkom poslovanju korisnika i ovlaštenih korisnika sustava zemljišnih knjiga, NN (128/2019), Narodne Novine
9. Pravilnik o izmjenama pravilnika o privremenoj javnobilježničkoj tarifi NN (17/2023), Narodne Novine
10. Zakon o nasljeđivanju NN ([48/03](#), [163/03](#), [35/05](#), [127/13](#), [33/15](#), [14/19](#))
11. Zakon o porezu na promet nekretnina NN ([115/16](#), [106/18](#))
12. <https://mpudt.gov.hr/vijesti/priopcenje-za-javnost-upis-u-zemljisne-knjige-elektronickim-putem/26751?lang=hr>

## **POPIS GRAFIKONA:**

<b>Grafikon 1.</b> Broj djelatnih bilježnika po pojedinim godinama .....	7
<b>Grafikon 2.</b> Izdani zemljoknjižni izvadci elektroničkim putem, ožujak 2018. ....	10

## **POPIS TABLICA:**

<b>Tablica 1.</b> Usporedba uloge javnih bilježnika kod ugovora o kupoprodaji nekretnine (EU) .	19
---	----