

## Land Registry Reform

The Ministry of Justice of the Republic of Croatia published a brochure about land registers. A land register is a public register that enters proprietary and other rights over real estates and other facts important for legal transactions. The public character of the land register enables everyone to look in the land register in the presence of the head of the land registry department and to get land register's excerpts, prints and transcripts. The land register and all the excerpts have strength of public documents.

A piece of land belongs to the area of a land register court, in which there is an established general register for each cadastral municipality. The general register consists of land register files that contain following data:

- Sheet A: property register: property, land number (cadastral plot), surface area, and culture,
- Sheet B: proprietorship register: property owner
- Sheet C: charges register: mortgage, rights to buy back, pre-empt, lease and let and similar.

Cadastral map collection is an auxiliary part of a land register that shows location, shape and purpose of a cadastral plot, as well as buildings permanently located on or underneath the surface of land. A collection of documents is an important permanent record in which all documents delivered to the land register are chronologically bound.

Land register data can be found by land number (cadastral plot) or land register file number in certain cadastral municipality. If the party doesn't know one of these two pieces of data (land number (cadastral plot) or land register file), the party is sent to cadastral authority, where he/she can get official help to identify the parcel plot, and with the land number in certain cadastral municipality, the party can find data in the land register.

The brochure introduction is signed by former minister of justice Vesna Škare Ožbolt, where one can read the following: "The aim of the land registry reform is to create a more efficient land administration system and incentive of development of efficient legal transactions. The

reform encompasses land cadastre and land register data harmonization, land register informatization, rationalization of both systems user relation improvement..."

The land register brochure is informative, but also very instructive, it is divided into following chapters:

- What is the aim of the land register reform?
- How to acquire the right of ownership? (What does the land register contain?)
- What is the land cadastre ...
- ..., and what is land register? (Data harmonization)
- Where and how is the land register entry performed? (Before sending a petition to the land register - checking the state of affairs in the land register - land register excerpt)
- What should one bring to the land register office?
- Decision on entry of ownership
- When is entry in the land register allowed?

The chapter "What should one bring to the land register office?" is especially useful, because the kinds of entries with needed documents and fees are listed in four groups.

- Registration: Donation; Transfer of title to mortgagee; mortgage; Buying and selling; Inheritance; Temporary measure; Exchange of properties; Division of land - performing of registration form in land register; Division or cancelling of co-ownership; Modification of land development level; Tenant ownership - entry of tenant ownership; Registration of the right of ownership to the property acquired in transformation of ownership;
- Deletion: Lifelong maintenance; Minor age; Registration of dispute; Lien right - mortgage; Temporary measure and auction;
- Correction: Place of residence; Land parcel number; House number and Street;
- Record: Dispute; Tutorship; Contract of lifelong maintenance;

The booklet is colour printed on thin glossy paper, it consists of 16 pages,

including the front and back cover, and the pages are numbered. The brochure is illustrated but not obtrusively, it contains photographs of land cadastre and land register documents, shelves with land register books, collection of documents, hardware and software computer equipment for land register department and workspaces for land registry officers and rooms where parties is served. At the end of the booklet, a self-service computer that can browse land register using Internet by a party is shown.

There is an unobtrusive sign on each page:

MINISTRY OF JUSTICE  
Land register reform  
0800 5501  
INFO PHONE, FREE OF CHARGE  
www.pravosudje.hr

Furthermore, the new Internet portal of the Ministry of Justice, [www.pravosudje.hr](http://www.pravosudje.hr) enables standalone access to the land register database, and the free of charge info phone (0800 5501) gives additional support to citizens. Land register access from any place on the Earth's sphere is revolutionary, because it enables access to land register database for dislocated owners and interested parties. This of course cuts expenses and raises flexibility of one of the biggest databases of a country.

Everyone should read this booklet, regardless of the fact whether they have a property. Its value is that main facts about land register are listed and briefly explained in a simple manner and easily understandable way in one place, and it eliminates the fear of something people are afraid of without a reason. The booklet does not solve unclear ownership registrations, but it shows land register transparently and enables parties to apply the rules of procedures in each land register department of the Republic of Croatia, which has not been done in such a transparent way until now.

The booklet is free of charge and you can get it in every land register department.

*Mirko Husak*

## Reforma zemljišnih knjiga

Ministarstvo pravosuđa je otisnulo prospekt o zemljišnim knjigama - gruntovnicama. Zemljišna knjiga je javna evidencija u koju se upisuje vlasništvo i druga prava nad nekretninama te druge činjenice bitne za pravni promet. Javnost zemljišnih knjiga svakome omogućuje uvid u zemljišnu knjigu u nazočnosti voditelja zemljišnih knjiga i dobivanje izvadaka, ispisa i prijepisa. Zemljišna knjiga i svi izvaci imaju snagu javnih isprava.

Neko zemljište pripada području određenog zemljišno-knjižnog suda, unutar kojeg je osnovana glavna knjiga za svaku pojedinu katastarsku općinu. Glavna knjiga sadrži zemljišno-knjižne uloške u koje su upisani sljedeći podaci:

- A posjedovnica ili popisni list: nekretnina, broj zemljišno-knjižne čestice, površina i kultura
- B vlastovnica ili vlasnički list: vlasnik nekretnine
- C teretovnica ili teretni list: hipoteka, pravo nazadkupa, prvokupa, najma i zakupa i sl.

Pomoćna evidencija za snalaženje u zemljišnoj knjizi je zbirka katastarski planova, koja prikazuje položaj, oblik i način korištenja katastarske čestice kao i objekte koji se trajno nalaze na čestici ili ispod nje. Zbirka isprava je važna trajna evidencija u kojoj su kronološki uvezani svi dokumenti dostavljeni u zemljišnu knjigu.

Podaci iz zemljišne knjige mogu se pronaći poznavanjem broja katastarske čestice ili broja zemljišno-knjižnog uloška u određenoj katastarskoj općini. Ukoliko stranka ne zna jedan od ta dva podatka (broj katastarske čestice ili broj zemljišno-knjižnog uloška) upućuje se u katastar zemljišta, gdje uz stručnu pomoć službenika može identificirati o kojoj je čestici riječ te potom, s oznakom čestice u određenoj katastarskoj općini, može naći podatke i u zemljišnoj knjizi.

Uvod prospekta je potpisala tadašnja ministrica pravosuđa Vesna Škare Ožbolt u kojem između ostalog piše: "Cilj reforme zemljišnih knjiga je stvaranje učinkovitijeg sustava zemljišne uprave i poticanje razvoja djelotvornog tržišta nekretnina. Reforma podrazumjeva usklađivanje podataka u katastru i zemljišnoj knjizi, informatizaciju zemljišnih knjiga, racionalizaciju oba sustava i poboljšanje odnosa prema korisnicima..."



Prospekt o zemljišnoj knjizi izrađen je informativno, ali i vrlo instruktivno, podijeljen je u sljedeća poglavlja:

- Što je cilj reforme zemljišnih knjiga?
- Kako se stječe pravo vlasništva? (Što sadrži zemljišna knjiga?)
- Što je katastar...
- ..., a što je gruntovnica? (Usklađenost podataka)
- Gdje i kako obaviti upis u zemljišne knjige? (Prije predaje zahtjeva za upis - provjera zemljišno-knjižnog stanja - zemljišno-knjižni izvadak)
- Što treba predati u zemljišnu knjižni odjel?
- Rješenje o upisu prava vlasništva
- Kada je upis u zemljišnu knjigu dopušten?

Naročito koristan je odjeljak "Što treba predati u zemljišnu knjižni odjel?" u kojem su u četiri skupine popisane pojedine vrste upisa sa potrebnim dokumentima i iznosom pristojbe.

- Uknjižba: Darovanje; Fiducijarni prijenos; Hipoteka; Kupoprodaja; Ostavina; Privremena mjera; Zamjena nekretnina; Parcelacija - provedba prijavnog lista za zemljišnu knjigu; Dioba ili razvrgnuće suvlasništva; Upis objekta; Etažiranje - upis etažnog vlasništva; Upis vlasništva na nekretnine stečene u postupku pretvorbe vlasništva
- Upis brisanja: Doživotno uživanje; Malodobnost; Zabilježba spora; Založno pravo - hipoteka; Privremene mjere i dražbe

- Ispravak: Adresa stanovanja; Broja katastarske čestice, kućnog broja i naziva ulice
- Zabilježba: Spora; Starateljstva; Ugovora o doživotnom uzdržavanju

Knjižica je otisnuta na tankom sjajnom papiru u boji, zajedno sa naslovnicom i zadnjom stranicom ima 16 stranica, unutrašnje su numerirane. Brošura je bogato, ali nenametljivo ilustrirana, sadrži fotografije dokumenata katastra i zemljišne knjige, polica na kojima su knjige, zbirka isprava, prikazuje računalnu i programsku opremu za rad zemljišno knjižnih odjela i radne prostore za rad sa strankama i službenike. Na kraju knjižice je prikazan samoposlužni uređaj kojim se može pregledavati gruntovnica na internetu.

Na svakoj je stranici nenametljivo stavljen logotip u kojem piše:

MINISTARSTVO PRAVOSUĐA  
Reforma zemljišnih knjiga  
0800 5501  
BESPLATNI INFO TELEFON  
www.pravosudje.hr

Nadalje, novi portal ministarstva pravosuđa [www.pravosudje.hr](http://www.pravosudje.hr) omogućuje samostalan uvid u zemljišnu knjigu internetom, a besplatni info telefon 0800 5501 daje dodatnu podršku građanima. Uvid u zemljišnu knjigu s bilo kojeg djela Zemljine kugle revolucionaran je, jer omogućuje dislociranim vlasnicima i zainteresiranim strankama uvid u zemljišno-knjižno stanje. To svakako smanjuje troškove i povećava fleksibilnost jedne od najvećih baza podataka države.

Bilo bi dobro, da svatko, bez obzira ima li ili nema nekretninu, pročita tu brošuru. Njezina je vrijednost u tome, što su na jednom mjestu popisane i ukratko objašnjene glavne činjenice o zemljišnoj knjizi na jednostavan i lako razumljiv način te otklanjaju strah od nečega čega se ljudi bez razloga boje. Brošura ne rješava probleme neriješenih vlasničkih odnosa, ali pregledno prikazuje zemljišnu knjigu i omogućuje strankama primjenu istih pravila u svakom zemljišno-knjižnom odjelu u Republici Hrvatskoj, što do sada nije učinjeno na tako transparentan način.

Knjižica je besplatna i može se dobiti u svakom zemljišno-knjižnom odjelu.

Mirko Husak