

ПРИРУЧНИК
ЗА ЛИЦА КОЈА ПОЛАЖУ ПРАВО НА
НЕКРЕТНИНЕ У РЕПУБЛИЦИ ХРВАТСКОЈ



ПРИРУЧНИК ЗА ЛИЦА КОЈА ПОЛАЖУ ПРАВО НА НЕКРЕТНИНЕ У РЕ-ПУБЛИЦИ ХРВАТСКОЈ

Издавач

Хуманитарни центар за интеграцију и толеранцију (ХЦИТ)
Војвођанских бригада 17, Нови Сад
Тел./фах: (021) 528 132, 520 030
е-маил: office@hcit.rs
www.hcit.rs

Припремио

Ратко Бубало

Графичко обликовање корице:
ХЦИТ

Припрема и штампа:
СЗТР МОНДО-ГРАФ, НОВИ САД



Програм је финансирао Комесаријат за избеглице и миграције, а спроводи га ХЦИТ. Садржај Приручника представља искључиву одговорност ХЦИТ-а и ни у ком случају не одражава ставове Комесаријата за избеглице и миграције.

УВОД

У Хрватској је 30.06.2023. истекао десетогодишњи мораториј на продају пољопривредног земљишта странцима. За очекивати је да ће престанком мораторија доћи до пораста цијена пољопривредног земљишта, које су и иначе задњих година стално расле. Тренутно је пољопривредно земљиште у Хрватској најјефтиније међу државама ЕУ. У сусједној Словенији обрадиво тло готово је шест пута скупље него у Хрватској, а у Италији чак 13 пута. У Низоземској, с најразвијенијом пољопривредом у ЕУ, цијене парцела достижу готово 70.000 еура по хектару. У Хрватској је у 2021. просјечна цијена купљених ораница износила 3.679 € по хектару, ливада 2.427 € по хектару, а пашњака 2.469 € по хектару. Велике су разлике у цијени земљишта унутар Хрватске. Најниже цијене су у Личкој, Карловачкој и Сисачко-мославачкој жупанији. У Јадранском дијелу Хрватске највише су цијене пољопривредног земљишта у Задарском залеђу, те у Неретванској долини. Знатно су веће цијене ако се ради о већим површинама земље у комаду.

Просјечна цијена купљеног пољопривредног земљишта у 2021.

(подаци Државног завода за статистику)

Врста земљишта	Панонска Хрватска	Јадранска Хрватска	Сјеверна Хрватска
Ораница	3.716 €	5.439 €	3.183 €
Ливада	2.570 €	2.194 €	2.536 €
Пашњак	1.541 €	3.375 €	2.282 €

Пораст цијена пољопривредног земљишта погодовати ће покушајима неовлашћеног коришћења, разних манипулација и злоупотреба власничким правима, посебно лица која полажу право на пољопривредно земљиште у Хрватској а живе у Србији. Да су могуће манипулације, злоупотребе и узурпације власничких права показују, међу осталим, и већ присутне појаве неовлашћеног остваривања новчаних потицаја појединцима и тврткама пријављених на туђе парцеле, без знања власника пољопривредног земљишта.

Да би се избјегле овакве и сличне злоупотребе, па чак и губљење власништва на некретнинама и било каква правна несигурност неопходно је да лица која полажу право на некретнине у Хрватској буду проактивна у остваривању својих власничких права, да позову лице које обрађује и користи њихову земљу да уговорно уреде међусобне односе, да провере у систему за исплату потицаја АРКОД да ли је њихова некретнина пријављена за новчане потицаје, да насљедници што прије покрену оставинске поступке и да уреде правно чистим стање у земљишним књигама и катастру, и сл.

У ТОКУ СУ ПОСТУПЦИ ОСНИВАЊА, ОБНОВЕ И ДОПУНЕ ЗЕМЉИШНИХ КЊИГА ЗА ОДРЕЂЕНЕ КАТАСТАРСКЕ ОПЋИНЕ

У Хрватској су у току поступци оснивања, обнове и допуне земљишних књига за одређене катастарске опћине. Огласом о отварању земљишне књиге за одређену катастарску опћину позивају се заинтересирани особе да могу остварити увид у новоосновану књигу у радно вријеме опћинског суда и путем интернет претраживача www.pravosudje.hr или www.oss.uredjenazemlja.hr.

Даном објаве огласа отворен је **исправни поступак** за новоосновану земљишну књигу па све заинтересирани особе које сматрају да би требало у те књиге уписати нешто што није уписано или да би требало измијенити, надопунити или избрисати неки упис или његов првенствени ред, позивају се да ставе опћинском суду своје пријаве приједлога за уписе односно своје приговоре постојећим уписима или првенственом реду у року одређеном за исправак. Ред првенства значи да ранији упис ужива првенство у односу на доцнији, тј. тко је раније затражио упис у земљишне књиге.

Пријаве и приговори подносе се опћинском суду електронички путем јавног билежника или адвоката. Уколико пријаве и приговори нису поднесени електронички путем Заједничког информацијског система исте ће се одбацити. Рок за пријаве се не може продужити нити се може допустити поврат у пријашње стање. Ако у одређеном року заинтересирана особа пропусти поднијети пријаву, односно приговор предстоји јој да тужбом захтијева брисање неваљана уписа.

Да ли су објављени огласи за вашу катастарску опћину можете пратити и на Интернет страницама:

<https://sudovi.hr/hr/priopcenja-i-obavijesti?q=hr/priopcenja-i-obavijesti&page=1>

<https://sudovi.hr/hr/osnztg/o-sudovima/oglasizemljisnoknjiznog-odjela>

Можете контактирати и Правну помоћ Српског народног вијећа у Загребу, тел. 00 385 14816 414, Е-маил: jelena.boric@snv.hr или Хуманитарни центар за интеграцију и толеранцију, тел 021 528 132 или 520 030, Е-маил: office@hcit.rs.

ИЗРАЂУЈЕ СЕ НОВИ КАТАСТАР И НОВА ЗЕМЉИШНА КЊИГА ЗА ГРАЂЕВИНСКА ЗЕМЉИШТА

У Хрватској је у протеклих 30 година од укупно 3.450 катастарских опћина уређено само њих 15 посто. У идућих 10 година у свих 556 јединица локалне самоуправе на укупно 600.000 хектара планира се да се премјери сво грађевинско земљиште и на темељу тих премјера направи нови ката-

стар и нова земљишна књига за грађевинска земљишта. У овом тренутку у Хрватској се проводе катастарске измјере и сређивање земљишних књига за грађевинска земљишта на отприлике 38.000 хектара, на подручју 29 јединица локалне самоуправе, 14 жупанија, 60 катастарских опћина с укупно око 200.000 парцела. Држава финансира измјеру и оснивање земљишне књиге како би се имали усклађени подаци катастра и земљишне књиге са стањем у нарави.

- Обавјештавање носитеља права о катастарској измјери

Катастарска измјера проводи се за одређено подручје и сви заинтересирани на том подручју морају бити обавијештени о њезином провођењу. Одлука о катастарској измјери се објављује у Народним новинама и у локалним гласилима. У свим јединицама мјесне самоуправе, на подручју на којем се проводи измјера, одржавају се *јавни скупови* грађана на којима се заинтересираним особама објашњава поступак нове катастарске измјере те дају упуте за обиљежавање граница земљишта видљивим трајним (међним) ознакама. На главним цестовним улазима у подручје које је под измјером постављају се плоче којима се означава радилиште. Носитељима права на земљиштима који уредно имају записане адресе у регистрима, позиви ће долазити писаним путем, а сви они којима су адресе непознате, биће позвани електроничним путем и путем медија. Носитељи права су физичке и правне особе уписане у катастарски операт према ранијим прописима, власници, сувласници, овлаштеници, управитељи јавних добара те носитељи стварних права, као и особе које су у посједу катастарске честице односно некретнине, а нису уписане ни у катастарски операт ни у земљишну књигу те особе које имају правни интерес судјеловати у поступцима.

- Активна улога носитеља права на земљишту у поступку

Носитељи права активно судјелују у свим поступцима у оквиру измјере, и то:

- Обиљежавања граница земљишта видљивим трајним ознакама
- Мјерења граница земљишта, прикупљања података о катастарским честицама
- Предочавања елабората катастарске измјере
- Излагања података елабората катастарске измјере

У наведеним поступцима странке могу и требају заштитити своја права и интересе.

Носитељи права писаним се путем позивају на обиљеживање граница земљишта те су дужни, у року који је одређен Одлуком о катастарској измјери, извршити обиљеживање. Носитељ права на катастарској честици за коју се израђује одговарајући геодетски елаборат, као и носитељи права на сусједним катастарским честицама обавјештавају се о изради геодетског елабората и дужни су показати границе катастарских честица. Носите-

љима права на земљишту осигурава се, при обиљеживању граница земљишта, стручна помоћ без накнаде.

Обиљежавање граница катастарских честица обављају и геодетске елаборате израђују, на захтјев носитеља права на земљишту односно особе која има правни интерес, овлаштени геодети. Након обављеног обиљежавања граница катастарских честица обављају се потребна мјерења и прикупљања података. У оквиру мјерења обавезна је присутност носитеља права и геодетских стручњака на катастарским честицама. Ако носитељи права на земљишту не обиљеже границе свог земљишта, обиљеживање ће се извршити на њихов трошак. Погрешке које настану због необиљеживања граница земљишта исправиће се на трошак носитеља права на земљишту.

Након прикупљених и обрађених података у оквиру катастарске измјере израђује се елаборат катастарске измјере који се предочава носитељима права. Почетак предочавања објављује се у јавним гласилима. Носитељи права позивају се на предочавање писаним путем у катастарске уреде, пред геодете и правнике, гдје ће се сагледати сва документација и изградити нацрти земљишнокњижних уложака, тј. пописни листови који имају све елементе земљишнокњижног улошка темељем којег ће се од стране надлежних земљишнокњижних одјела судова ти подаци верифицирати. У поступку предочавања елабората носитељ права потврђује да су му подаци предочени те потписује изјаву којом потврђује да је сугласан с предоченим подацима у пописном листу и изводу из катастарског плана (с координатама катастарске честице). Особе које нису сугласне са стањем прикупљених података могу на то стање уложити приговор.

Након састављања нацрта земљишнокњижних уложака ради се нови катастарски операт, који се ставља у службену употребу даном отварања земљишне књиге. Катастарски операт катастра некретнина садржи податке о катастарским честицама, зградама, подручјима посебних правних режима на земљиној површини те податке о носитељима права на некретнинама. Подаци о носитељима права на некретнинама нису изворни катастарски подаци, него подаци који се преузимају из основане, обновљене или допуњене земљишне књиге.

ШТА СЕ ВОДИ У ЗЕМЉИШНИМ КЊИГАМА А ШТА У КАТАСТРУ? КОЈА ЈЕ РАЗЛИКА МЕЂУ ЊИМА?

Људи понекад бркају појам катастар с грунтовницом, тј. са земљишном књигом односно мјестом гдје прибављамо власнички лист. Сустав/систем регистрација некретнина и права на њима у Републици Хрватској темељи се на два регистра – катастру и земљишним књигама.

КАТАСТАР је државна евиденција која садржи опис некретнине, тј. податке о честицама земљишне површине и зградама које трајно леже на земљишној површини или испод ње те о посебним правним режимима на земљишној површини. Посебни правни режими који се евидентирају у катастру земљишта јесу, примјерице, културно добро, строги резерват, национални парк, посебни резерват, парк природе, споменик природе и др. Шта све садрже посебни правни режими уређено је посебним прописима који уређују поједине области. Тако нпр. Законом о заштити природе (NN 80/2013) прописано је право првокупа, тј. да је власник некретнине унутар националног парка, строгог или посебног резервата који намјерава такву некретнину продати, дужан је писаним поднеском ту некретнину најприје понудити на продају Републици Хрватској, односно Агенцији за управљање државном имовином, а ако Агенција не прихвати понуду у року од 30 дана од дана запримања понуде, дужан је ту некретнину понудити на продају најприје јединици подручне (регионалне) самоуправе, па након истека новог рока од 30 дана јединици локалне самоуправе на чијем се подручју налази некретнина. У оквиру посебног правног режима могу се ограничити власничка и друга стварна права на некретнинама у заштићеном подручју. Особи којој се због ограничења и забрана битно погоршају постојећи увјети за стјецање прихода, а то није могуће надокнадити допуштеном дјелатношћу у оквиру прописаног режима заштите у заштићеном подручју, има право на накнаду за ограничења којима је подвргнут.

Катастарску евиденцију воде подручни уреди за катастар Државне геодетске управе те Градски уред за катастар и геодетске послове Града Загреба. Уреди у којима се води катастар популарно се називају катастарски уреди или само катастар. Катастарски уреди грађанима пружају различите врсте услуга, од којих су најважније:

- издавање копија катастарског плана
- издавање пријеписа/извадака посједовних листова
- издавање извадака из Базе земљишних података
- издавање различитих потврда и увјерења.

Катастарски уреди прегледавају и потврђују геодетске елаборате које за грађане израђују овлаштени геодети. Поступци који се воде у катастарским уредима прописани су *Законом о државној измјери и катастру некретнина* („Народне новине“, бр. 112/18, 39/22).

ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ су јавне књиге у које се уписују подаци о правном стању некретнина мјеродавном за правни промет (право власништва, право служности, заложно право, етажираност некретнине, хипотеке, кредити...). Земљишна књига састоји се од главне књиге и збирке исправа.

У једној **главној књизи** се воде сва земљишта једне катастарске општине. Главна књига састоји се од земљишнокњижних уложака, који се прибављају у форми исправе која се зове **земљишнокњижни извадак или власнички лист**.

Земљишнокњижни извадак се састоји од три дијела:

- **посједовнице** или пописног листа (лист А) у којем је уписана некретнина, односно њена главна обиљежја - катастарски број, површина, адреса, начин употребе, изграђеност и сл.

- **властовнице** или власничког листа (лист Б) у којем се уписује власништво, односно подаци о власнику некретнине, све промјене у вези с власништвом те особна ограничења којима је власник особно подвргнут у односу на управљање или располагање земљишнокњижним тијелом примјерице: малолјетност, скрбништво, пружање родитељског права, отварање стечаја.

- **теретовнице** или теретног листа (лист Ц) из којег је видљиво је ли некретнина оптерећена правима трећих особа, примјерице хипотеком, правом првокупа, најма или закупа, откупа, концесије, забиљежбом оврхе, забраном оптерећења и отуђења и др.

Збирка исправа садржи исправе (нпр. купопродајне уговоре, даровне уговоре, рјешења о насљеђивању, судске и друге одлуке), сређене хронолошким редом, на основу којих је извршен упис у главну књигу.

Примјер: У главној књизи је упис - Укњижује се право власништва на непокретностима из А листа у корист Марка Марковића на основу уговора закљученог са Пером Перићем, Ов бр. 312/ 1987. Сам уговор на основу кога се Марко Марковић укњижио налази се у Збирци исправа.

Земљишне књиге воде **земљишнокњижни одјели опћинских судова (грунтовнице)**. Организација, уређење, вођење и чување земљишних књига, одређивање предмета и врсте уписа те вођење земљишнокњижних поступака уређује се *Законом о земљишним књигама* („Народне новине“, бр. 63/19 и 128/22).

ШТА ЈЕ ТО КАТАСТАРСКИ ПЛАН И ЊЕГОВА КОПИЈА?

Катастарски план је план који графички приказује све катастарске честице са бројевима честица, међама између честица и другим границама међу честицама, те уцртане грађевине које се налазе на тим катастарским честицама, као и кућне бројеве зграда и кућа те њихове називе. Копија катастарског плана је јавна исправа којом се доказује постојање катастарске честице и како је она приказана на катастарском плану.

ШТА ЈЕ ТО ПОСЈЕДОВНИ ЛИСТ?

Посједовни лист је документ који садржи податке о катастарској честици (број, адреса, начин употребе, изграђеност, површина), као и податке о посједнику, односно кориснику поједине честице. Писани подаци о катастарским честицама основа су за вођење земљишних књига.

Посједовни лист није доказ власништва. Према старим прописима, у катастар су се уписивали корисници земљишта који често нису били и

власници, док се по новим прописима у посједовне листове уписују и власници. Стога, катастар није поуздан за утврђивање власништва.

ШТА ЈЕ ТО ВЛАСНИЧКИ ЛИСТ?

Власнички лист или **Земљишнокњижни извадак** приказује чињенично и правно стање некретнине у тренутку издавања изватка те је он **једини доказ о праву власништва на некој некретнини**. На темељу изватка из земљишне књиге склапају се сви правни послови везани уз некретнине (уговори о даровању, купопродаји, залогу); извадак као доказ потребан је и у неким другим поступцима (нпр. пријава пребивалишта или боравишта, исхођење којег другог права). Власнички лист је јавна исправа, што значи да свако може тражити увид о власнику и другим правима укњиженим на појединој катастарској честици. У грунтовници је могуће добити и одговоре на све нејасноће везане уз стање некретнина, као и **савјет на који начин решити неки проблем**.

КАКО СЕ СТЈЕЧЕ ВЛАСНИШТВО (СВОЈИНА) НЕКРЕТНИНЕ?

Власништво некретнине стјече се законом предвиђеним уписом /укњижбом стјецатељева власништва у земљишној књизи на темељу нпр. купопродајног уговора и табуларне исправе/изјаве којом продаваатељ изјављује да је некретнина у цијелости исплаћена те да допушта упис/укњижбу права власништва односно права кориштења на некретнини у земљишним и другим јавним књигама у којима се уписује власништво или посједовно стање на некретнинама. Ова изјава може бити садржана у самом купопродајном уговору или посебној исправи која се надовезује на Уговор о купопродаји некретнине. Табуларна изјава мора бити овјерена од стране јавног билежника. Због практичности, продаваатељи најчешће овјеравају изјаву приликом склапања купопродајног уговора и затим изјаву држе код себе до тренутка исплате 100% вриједности некретнине.

На некретнинама које нису уписане у земљишне књиге (то су земљишта која нису уписана ни у једној земљишној књизи, односно за која још није основана земљишна књига или је она уништена или нестала због рата или елементарних непогода) власништво се стјече полагањем у суд (грунтовницу) у Збирку положених исправа овјеровљене исправе способне за укњижбу права у земљишну књигу, којом дотадашњи власник допушта укњижбу туђега власништва.

У **катастарским опћинама за које не постоје земљишне књиге** упис **изванкњижног власника** у посједовне листове у надлежном уреду за катастар извршит ће се на темељу купопродајног уговора или друге одговарајуће исправе, под увјетом да је доказан правни слијед до особе уписане у посједовни лист (ако докаже непрекинути низ изванкњижних стјечања

нпр. купопродајних уговора од особе уписане у посједовни лист до себе), на темељу правомоћног рјешења подручног уреда за катастар.

Власништво некретнине се, поред осталог, може стећи и **на темељу закона**, испуњењем претпоставки које су предвиђене законом, као што је то нпр. путем **досјелости**. Испуњењем законских претпоставки за стјецање власништва досјелошћу (види слиједећи тематски прилог) право власништва се стјече и без уписа у земљишне књиге. Узукапијент (особа која се позива на досјелост) или његов сукцесор (нпр. његов наслједник) овлаштени су исходити упис стеченог права власништва у земљишну књигу подношењем тужбе ради утврђивања права власништва стеченог досјелошћу.

Примјер тужбе ради утврђивања права власништва стеченог досјелошћу

ОРЃИНСКОМ СУДУ У

Tužitelj: iz OIB

Tuženik: iz OIB

TUŽBA

radi utvrđivanja prava vlasništva stečenog dosjelošću

dvostruko s prilogima

VPS (vrijednost predmeta spora): €

1. Tužitelj kao zakonit, istinit i pošten posjednik neprekidno posjeduje zemljište površine m², koja je kao č.k. br. upisano u z.k. ul. k.o. od godine. Odnosno zemljište je u poštenom posjedu tužitelja više od 10 godina. Kao vlasnik iste nekretnine u navedenom z.k. uložku upisan je tuženik.

Dokaz: preslika z.k. izvotka za navedeni z.k. uložak.

2. Tužitelj je u posjed nekretnine iz toč. 1. tužbe stupio nakon što je istu dana godine kupio od djeda tuženika iz, o čemu nije sačinjen kupoprodajni ugovor već je sklopljen pred svjedokom iz Budući da tuženik nije nikada pokrenuo bilo kakav postupak u pogledu ove nekretnine protiv tužitelja, posjed tužitelja je pošten, zakonit i istinit.

Dokaz: saslušanje svjedoka iz
Ime i prezime *adresa*

Drugi primjer za tač. 2.

2. Tužitelj je, računajući posjed svojih prednika, već više od 50 godina u savjesnom posjedu čestice kat. br. ____ – oranica u u površini od ____ m² upisane u zk. ul. br. ____ k.o., koji je posjed vršio tako da je navedenu oranicu obrađivao prema njezinoj gospodarskoj namjeni.

Dokaz: saslušanje svjedoka iz
Ime i prezime *adresa*

Napomena: ovisno o konkretnom slučaju kao dokaz treba navesti isprave o stjecanju, izvatke iz javnih registara, saslušanje svjedoka na okolnost nesmetanog posjeda, po potrebi mjernička identifikacija nekretnine

3. Kako je, obzirom na izloženo, tužitelj dospjelošću stekao vlasništvo predmetne nekretnine, a tuženik se protivi izdati mu ispravu podobnu za zemljišnoknjižni prijenos te nekretnine u vlasništvo tužitelja, tužitelj u namjeri da uskladi zemljišnoknjižno i faktično stanje, temeljem čl. 159. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima podnosi ovu tužbu s prijedlogom da naslovljeni sud donese

PRESUDU

I. Utvrđuje se da je tužitelj iz, ul. vlasnik nekretnine č.k. br. u površini od m², koja je upisana u z.k. ul. k.o., koje vlasništvo je stekao dosjelošću.

II. Tuženiku se nalaže da tužitelju izda ispravu podobnu za upis njegova prava vlasništva na nekretnini iz toč. 1. ove presude, koju će u protivnom zamijeniti ova presuda po pravomoćnosti.

III. Tuženik je dužan tužitelju nadoknaditi parnične troškove, sve u roku 15 dana.

Tužitelj
.....

ГУБИТАК ПРАВА ВЛАСНИШТВА/СВОЈИНЕ ЗБОГ ДОСЈЕЛОСТИ/ОДРЖАЈА

Због невршења права од стране власника некретнине (не посједује је нити користи), постоји могућност да трећа особа стекне власништво те некретнине **досјелошћу (одржајем)**, тј. да фактичну власт на некретнини претвори у правну. Наиме, чланком 159. *Закона о власништву и другим стварним правима* („Народне новине“, бр. 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 и 94/17) прописано је да самостални посједник стиче досјелошћу право власништва на некретнини, ако му је посјед законит, истинит и савјестан/поштен, протеком **десет година** непрекиднога самосталног посједовања (редовна досјелост). Тко ствар посједује као да је њезин власник,

самосталан је посједник. Посјед ће се сматрати самосталним док се не докаже супротно. Посјед је **законит** ако посједник има право на посјед, тј. ако има ваљани правни основ тога посједовања. То је посјед/државина који је стечен на основу уговора о купопродаји, поклону или трампи. Посјед је **истинит** ако није прибављен силом, потајно, пријеваром или злоупотребом повјерења. Посјед је **поштен** ако посједник кад га је стекао није знао нити је с обзиром на околности имао довољно разлога посумњати да му не припада право на посјед, али поштење престаје чим посједник сазна да му право на тај посјед не припада. Посјед се сматра поштеним, осим ако се докаже супротно.

Осим редовне, постоји и изванредна досјелост, а то је када посједник ваше некретнине стјече власништво над њом досјелошћу/државином протеком **двадесет година** непрекиднога самосталног посједовања. Притом се захтијева да је посјед само поштен, а не и законит и истинит. Непоштени посједник не може стећи право власништва некретнине досјелошћу, ма колико дуго посјед трајао.

Самостални посједник ствари у власништву Републике Хрватске, жупанија и јединица локалне самоуправе и јединица подручне (регионалне) самоуправе и с њима изједначених правних особа, као и ствари у власништву цркве или других правних особа које не траже за себе добитак него служе за добротворне или друге опћекорисне сврхе, стећи ће досјелошћу власништво тих ствари тек пошто је његов законит, истинит и поштен самостални посјед непрекидно трајао **двадесет година**, или барем поштен, самостални посјед непрекидно трајао **четрдесет година**.

Зато је **битно** да, ако имате земљу у Хрватској, а не живите и не обрађујете земљу, **позовите лице које обрађује и користи земљу да закључите уговор о закупу или уговор о давању на бесплатно коришћење земље**, у којем ће се јасно назначити и потврдити да сте ви власник земљишта а лице које користи земљу је само корисник по основу уговора. У супротном, ако не посједујете некретнину и желите је вратити у свој посјед, мораћете ићи власничком тужбом против посједника у којој морате доказати двије ствари: да је некретнина коју захтијевате ваше власништво и да се она налази у туженикову посједу. Осим тога, избјегавате ризик губитка власништва, до којег долази усвајањем тужбе посједника за утврђење права власништва досјелошћу против вас као власника непокретности, након што је протекао рок од десет односно двадесет година **непрекиднога** посједовања. **Прекид** досјелости, поред осталог, наступа када посједник **призна да није власник** или када накнадно **сазна да није власник** ваше некретнине коју самостално посједује. Прекид досјелости доводи до тога да се сматра као да вријеме за досјелост није ни текло.

У вријеме потребно за досјелост урачунава се и вријеме за које су предници/претходници садашњега посједника непрекидно посједовали вашу некретнину као законити, поштени и истинити самостални посједници, односно као поштени самостални посједници. Сматра се да је насљедник поштени посједник од тренутка отварања насљедства и у случају

кад је оставилац био непоштени посједник, ако се не докаже да је насљедник знао или морао знати да му не припада право на посјед. Другим ријечима, ако је неко користио вашу земљу, и тај човјек преминуо, а његов насљедник наставио да користи, и ви не докажете да је насљедник знао или морао знати да му не припада право на посјед, он је савјестан/поштен посједник.

ИЗГРАДИО САМ КУЋУ НА ЗЕМЉИШТУ КОЈЕ ЈЕ БИЛО ДРУШТВЕНО

Начело правног јединства некретнине налаже да све што је са земљиштем трајно повезано на површини или испод ње, у правном смислу, саставни је дио земљишта и дијели његову правну судбину (нпр. кућа). Зато је ради поновне успоставе јединства земљишта и зграде, *Закон о власништву и другим стварним правима* одредио да када се зграда у приватном власништву налази на земљишту које је било друштвено **власник зграде на темељу закона постао је и власником земљишта на којем је зграда изграђена**. Да би власник зграде постао и власник земљишта требају се испунити сљедеће претпоставке: да је земљиште уписано у земљишној књизи, да је уписано као друштвено власништво, да је на том земљишту изграђена зграда до ступања на снагу *Закона о власништву и другим стварним правима* (1.1.1997.) и да је зграда у нечијем власништву. Ријеч је о згради која је изграђена у складу са законом или је накнадно легализирана или јој законодавац признаје легалитет јер је изграђена прије 15.2.1968. Ради поновне успоставе правног јединства некретнине (земљишта са зградом) с њезиним правно осамостаљеним дијеловима (становима, пословним просторијама и сл. у згради) **етажни власници добили су статус сувласника некретнине на којој се зграда налази**. Од дана ступања на снагу овога Закона (1.1.1997.), правни послови који су супротни начелу јединствености некретнине не производе правне учинке.

КАКО ДА ВЛАСНИШТВО ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА СТЕЧЕНО КУПОПРОДАЈНИМ УГОВОРМ УПИШЕМ У ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ У КОЈИМА ЈЕ КАО ВЛАСНИК УПИСАНА ОСОБА КОЈА НИЈЕ ПРОДАВАЦ ЗЕМЉИШТА, ЈЕР СЕ ЗЕМЉИШТЕ ПРЕНОСИЛО НА ВИШЕ ВЛАСНИКА УЗАСТОПНО?

Начин уписа вашег права власништва у земљишне књиге овиси о томе да ли можете доказати непрекинути низ изванкњижних стјецања, као што прописује чл. 46. *Закона о земљишним књигама* („Народне новине“, бр. 63/19 и 128/22). Наиме, нетко тко своје власништво није уписао у земљишне књиге, а то нису учинили ни његови правни предници, не значи да он није власник некретнине којом управља. Тачније, он је власник некретнине (земљишта и сл.) ванкњижно. Стјецатељ такве некретнине своје власништво доказује исправама (уговорима или неким другим акт-

ом). Изванкњижно власништво доказује се правним слиједом власника, уговорима и сл. од првог власника некретнине па до посљедњег стјецаатеља. Дакле, ако је земљиште пренесено изванкњижно на више особа узастопно, посљедњи стјецатељ може захтијевати да се књижни пријенос проведе непосредно на њега, **ако докаже непрекинути низ изванкњижних стјецања** од власника који је уписан у земљишне књиге до себе. У том случају подносите захтјев за укњижбу права власништва.

Уколико **не можете доказати непрекинути низ изванкњижних стјецања** (нпр. не постоји уговор о продаји и друге исправе о прометовању земљишта од власника уписаног у земљишне књиге и свих претходних купаца и продавалаца до садашњег купца, тј. до вас), онда морате покренути **појединачни исправни поступак**. Појединачни исправни поступак покреће се, дакле, у ситуацијама када предлагатељ не располаже исправама које су потребне да суд одобри укњижбу права власништва темељем захтјева за укњижбу.

Приједлог за покретање појединачног исправног поступка се подноси земљишнокњижном суду. У приједлогу за отварање појединачног исправног поступка требат ћете навести сљедеће податке:

- тачну назнаку у којем се смислу захтијева исправљање земљишнокњижног улошка
- земљишнокњижни уписи који би се у том улошку требали исправити, на који начин и у чију корист
- чињенице на којима се приједлог темељи (нпр. темељ стјецања, повијест стјецања и слично)
- може се поднијети и нацрт исправљеног земљишнокњижног улошка
- име и презиме, адресу и ОИБ особе у чију се корист тражи исправак уписа у земљишној књизи, при чему се не морају наводити особе против којих се тражи исправак уписа (протустранке).

Приједлогу за покретање појединачног исправног поступка треба приложити исправе из којих произлази оправданост покретања појединачног исправног поступка, односно исправе којима се доказује основаност приједлога (нпр. исправе о пријеносу или оснивању књижних права у корист подносиатеља приједлога које не испуњавају све претпоставке за ваљаност табуларне исправе, посједовни лист, јавно овјеровљене изјаве земљишнокњижног власника или његових насљедника којима се потврђује право предлагатеља, изваци из катастра земљишта и сл.). Кад се приједлогом предлаже промијенити податке у посједовници, приједлогу треба приложити и пријавни лист који је прегледало и потврдило тијело надлежно за катастар.

Када земљишнокњижни суд усвоји приједлог, донијет ће рјешење о отварању појединачног исправног поступка. По отварању поступка, суд ће по службеној дужности, на е-Огласној плочи, огласној плочи суда, надлежног уреда за катастар, јединице локалне самоуправе или на други одговарајући начин, о трошку предлагатеља, објавити **оглас о отварању појединачног исправног поступка**.

Оглас садржи слиједеће податке:

– да је у погледу те одређене некретнине на приједлог (подаци о предлагатељу) отворен појединачни исправни поступак којим предлагатељ захтијева да се у наведеном улошку на наведеној некретнини проведу и исправе уписи с тачним навођењем уписа из приједлога који се захтијевају у вези са земљишнокњижним улошком, а по потреби се може навести и нацрт исправљеног земљишнокњижног улошка,

– да се све особе које се противе да се земљишнокњижни уложак на предложени начин исправи, које сматрају да би у земљишнокњижни уложак требало уписати нешто што није предложено или да би требало измијенити или исправити неки упис позивају да ставе земљишнокњижном суду своје пријаве приједлога за упис односно своје приговоре у одређеном року (рок за исправак), чији почетак и крај морају у огласу бити изричито наведени одређивањем календарског дана,

– да, ако нису запримљене пријаве и приговори, а стање списа и земљишне књиге упућује на оправданост приједлога, суд може донијети одлуку без одржавања расправе.

У упуту о правном лијеку назначит ће се да особе које имају правни интерес своја права могу остваривати у исправном поступку подношењем пријаве или приговора у року отвореном за исправак односно у парници пред судом или у поступку пред другим надлежним тијелом, након што појединачни исправни поступак буде закључен. Приговори или пријаве могу се поднијети у року од 30 дана рачунајући од дана објаве огласа на е-Огласној плочи.

Рјешење суд је дужан донијети у року од 30 радних дана од дана истека задњег дана рока за подношење пријава и приговора. Ако су запримљене пријаве и приговори или суд сматра да је потребно одржати расправу, расправа за исправак мора се одржати у року од 60 дана од дана истека задњег дана рока за подношење пријава и приговора.

ЗАШТИТА ПРАВА ВЛАСНИШТВА БРИСОВНОМ ТУЖБОМ

Брисовном тужбом се штити право власништва и друга стварна права на некретнинама од повреде, узнемиравања које настаје неваљаном укњижбом којом су та права промијењена, престала или ограничена туђим правом. Тужбом за брисање носитељ књижног права (нпр. права власништва на некретнини) захтијева у парничном поступку брисање неваљане, неистините укњижбе и успостављање ранијег земљишнокњижног стања. Брисовну тужбу овлаштен је поднијети носитељ књижног права које је повријеђено неваљаном укњижбом, тј. особа која је уписана у земљишној књизи као носитељ повријеђеног књижног права. С обзиром да оставитељевом смрћу прелази његова оставина на насљедника, то је и насљедник овлаштен, и прије него што исходи упис свог права власништва у земљишној књизи, брисовном тужбом захтијевати брисање неваљане, односно

неистините укњижбе и упостављање пријашњег земљишнокњижног стања.

Она се подноси против особе у чију је корист проведена неваљана, неистинита укњижба односно против особе која је у вези с неваљаном укњижбом у непосредном правном односу с особом чије је књижно право повријеђено укњижбом (тзв. непосредни стјецатељ), као и против његових наследника. Брисовна се тужба може поднијети и кад је непосредни стјецатељ располагао неваљано уписаним књижним правом у корист треће особе која је такођер укњижила своје право.

ТКО МОЖЕ ПОДНИЈЕТИ ПРИЈЕДЛОГ ЗА УПИС У ЗЕМЉИШНУ КЊИГУ?

У случају да се ради о приједлогу за укњижбу или предбиљежбу некога права, тада приједлог може ставити особа која би тиме стекла, промијенила или изгубила то књижно право. Нпр. у случају купопродаје то су продаваатељ и купац; у случају даровања то су дароватељ и дароприматељ. Када се ради о приједлогу за упис било које врсте који има значај забиљежбе, тада приједлог може ставити она особа која има правни интерес за проведбу те забиљежбе (нпр. забиљежба спора о књижном праву). Приједлог за забиљежбу може ставити и онај тко је на то овлаштен посебним прописом (нпр. центри за социјалну скрб у случајевима предвиђеним посебним прописима – за потпуно или дјеломично одузимање пословне способности земљишнокњижног власника или упис продуженог родитељског права; надлежни уред тијела државне управе – за нпр. покренути поступак извлаштења некретнине; и слично).

Ви **не можете** непосредно/директно поднијети приједлог суду за упис свога власништва у земљишну књигу на темељу нпр. купопродајног уговора. Од 10. фебруара 2023. сви приједлози за упис земљишнокњижном суду подnose се електронички, путем јавних биљежника или одвјетника као овлаштених корисника информацијског сустава, сукладно чл. 105. *Закона о земљишним књигама*. Земљишнокњижни поднесак који није поднесен електронички путем Заједничког информацијског сустава земљишних књига и катастра (ЗИС-а) одбацит ће се. Јавни биљежник путем којег странка подноси приједлог за упис не може одбити подношење приједлога за упис. Суд у хитном поступку (рок 15 дана) доноси рјешење о укњижби права власништва.

КАКО ДА ПРОВЈЕРИМ СТАЊЕ У ЗЕМЉИШНИМ КЊИГАМА И КАТАСТРУ?

У Хрватској је успостављен **Заједнички информацијски сустав земљишних књига и катастра (ЗИС)**, тј. јединствена база података катастра

и земљишних књига и јединствена апликација за вођење и одржавање наведених података. Успоставом ЗИС-а вријеме потребно за приступ подацима и регистрацију некретнина у катастарском и у земљишнокњижном саставу је знатно скраћено, осигурава се да се усклађени подаци из двају састава више не разилазе, подиже се разина правне сигурности у промету некретнина, а и грађани на једном мјесту могу видјети власничку структуру некретнине и њен смјештај у простору. Од 21. новембра 2016. ЗИС је у пуном раду у свих 107 земљишнокњижних одјела и 113 катастарских уреда у Хрватској.

Унутар ЗИС-а развијена је апликација One Stop Shop (ОСС), која омогућава приступ подацима земљишне књиге и катастра. ОСС се састоји од двије компоненте: 1. **јавни ОСС** који је **доступан свим корисницима**, без обзира на регистрацију и омогућава претрагу и преглед земљишнокњижних и катастарских података те 2. **приватни ОСС** који је **доступан само регистrirаним корисницима**, који уз преглед и претрагу података омогућава подношење захтјева за издавање јавних исправа и подношење приједлога за упис у земљишну књигу те заступање израђених службених докумената. ОСС је омогућио корисницима да преко састава e-Građani електроничким путем поднесу захтјев, без доласка у катастарски уред или земљишнокњижни одјел суда (грунтовницу), и да преузму копију катастарског плана, пријепис/извод из посједовног листа, земљишнокњижни извадак (власнички лист) и извадак из Базе земљишних података. Детаљније упуте о кориштењу ОСС-а могу се погледати путем видеа доступног на страници: www.dgu.gov.hr/zajednicki-informacijski-sustav-zemljisnih-knjiga-i-katastra/161 или на почетној страници www.uredjenazemlja.hr.

При подношењу захтјева корисник картичним плаћањем подмирује управне односно судске пристојбе (увећане за износ провизије коју наплаћује картична кућа) које састав израчунава аутоматски и у електронички сандучић добива јавне исправе потписане електроничким потписом на који је додатно отиснут QR kôd и kôd за провјеру вјеродостојности документа. Овако издана јавна исправа има правну ваљаност као и исправа на папиру овјерена печатом и потписом службене особе. Једним захтјевом може се тражити више различитих јавних исправа из различитих катастарских уреда или земљишнокњижних одјела.

Приступ ОСС-у могућ је преко линка <http://oss.uredjenazemlja.hr>. Увид у податке може се извршити и путем веб странице www.katastar.hr или www.zemljisneknjige.hr.

На веб страницама можете претраживати катастарске податке путем броја катастарске честице или путем броја посједовног листа. Омогућен Вам је приказ катастарске честице на катастарском плану, а може се утврдити и статус појединог предмета.

Провјера власништва ради се путем веб странице **oss.uredjenazemlja.hr**, гдје ћете наићи на падајући изборник који нуди опције прегледа главне књиге или књиге положених уговора. Кликните на *Pronađi zemljišnoknjižni izvadak* и отвара Вам се *Pretraga zemljišnoknjižnog izvataka*. Важно је знати је ли некретнина уписана у земљишне књиге, односно има ли свој ЗК број (број земљишнокњижног улошка), или се ради о некретнини уписаној само у књизи положених уговора. О томе овиси да ли ћете потом кликнути на *Glavnu knjigu* или на *Knjigu položenih ugovora*.

КАКО МОГУ ПРИБАВИТИ ПОСЈЕДОВНИ ЛИСТ И КОПИЈУ КАТАСТАРСКОГА ПЛАНА?

Катастарски подаци су јавни и свако има право обавити увид у њих. Увид у катастарске податке се може извршити непосредно у неком од надлежних катастарских уреда у Хрватској или путем интернета.

Копија катастарскога плана и извадак/пријепис посједовног листа су јавне исправе које се издају на захтјев странке неовисно о мјесној надлежности у подручним уредима за катастар односно уреду Града Загреба. Адресу катастарског уреда, контакт телефоне, е-маил адресу и радно вријеме можете наћи путем веб странице:

www.uredjenazemlja.hr/default.aspx?id=38

Јавне исправе грађани могу затражити и преузети и без доласка у катастарски уред путем „ONE STOP SHOP“ сустава (OSS) **<https://oss.uredjenazemlja.hr>** и пријавом кроз систем **e-Građani**.

Копију посједовног листа и копију катастарског плана, као неслужбену јавну исправу можете преузети путем веб странице: **www.oss.uredjenazemlja.hr** или **www.katastar.hr** (детаљније упуте у наставку).

КАКО МОГУ ПРИБАВИТИ ВЛАСНИЧКИ ЛИСТ, тј. ЗЕМЉИШНОЊИЖНИ (ГРУНТОВНИ) ИЗВАДАК?

Земљишна књига је јавна књига и сватко може захтијевати увид у земљишну књигу и из ње добити изватке и за честицу којој није власник.

Власнички лист издаје на захтјев странке:

- **грунтовница**, односно сваки суд неовисно о мјесној надлежности за вођење земљишних књига, односно неовисно о катастарској опћини у којој се налази земљишнокњижна честица за коју се тражи извадак, или

- **јавни биљежник** или **одвјетник**, као овлаштени корисник информацијског сустава у примјени у пословању суда.

Потребно је попунити образац (захтјев) и платити 20 кн (2,7 €) биљега.

Радна времена и адресе опћинских судова и њихових земљишно-књижних одјела (грунтовница) можете наћи преко интернет странице:

<https://sudovi.hr/hr/o-sudovima/sudovi-republike-hrvatske>

Нпр. Желите контактирати Земљишно-књижни одјел Опћинског суда у Госпићу са сједиштем у Грачацу. Након што отворите интернет страницу <https://sudovi.hr/hr/o-sudovima/sudovi-republike-hrvatske>, на падајућој траци Sudovi republike Hrvatske кликните на Općinski sudovi, у падајућем менију кликните на Općinski sud u Gospiću, потом на горњој траци лијево кликните на O SUDU, затим на лијевој плавој падајућој траци пронађите KONTAKTI и кликните на + , који се налази десно од KONTAKTI и појавиће се Kontakti Zemljišnoknjižni odjeli, кликните и појавиће се адресе, телефони и радно вријеме Земљишно-књижног одјела (грунтовнице).

Списак јавнобилежничких уреда, адресе, контакт телефоне, е-маил адресу и радно вријеме можете наћи путем веб странице:

<https://www.hjk.hr/Uredi>

Списак одвјетника/адвоката у Хрватској, адресе, контакт телефоне и е-маил адресу можете наћи путем веб странице:

<http://www.hok-cba.hr/hr/imenik>

Земљишно-књижни извадак/власнички лист који има снагу јавне исправе електроничким путем могу исходити особе које имају овлаштење за приступ путем система **e-Građani**. Лица која нису регистрирана у систему **e-Građani** могу извадити извадак с интернета, као неслужбену јавну исправу која Вам може послужити само за информацију, што значи да није исправа на темељу које можете закључити било који правни посао.

Ако на земљишно-књижном извату у натпису стоји ознака „**активна плomba**“ значи да је за ту некретнину у том улошку у току поступак, односно да неки предани приједлог није коначно ријешен. Ознака „број задњег дневника“ означава број посљедњег предмета који је у том улошку проведен.

Што ако примијетите погрешку учињену приликом пријеписа ручно вођене земљишне књиге у дигитални облик? Постоји могућност да приликом пријеписа података ручно вођене земљишне књиге у дигитални облик дође до погрешке. Ако тако преписани подаци нису тачни, можете се обратити надлежном земљишно-књижном одјелу са захтјевом да се исправи погрешан податак – особно, телефоном или путем интернетских страница опћинског суда. У том случају пристојба се не плаћа, а земљишно-књижни одјел поступа по службеној дужности.

КАКО МОГУ ПРОНАЋИ КАТАСТАРСКУ ЧЕСТИЦУ И ВЛАСНИКА ЗЕМЉИШТА, КУЋЕ, СТАНА ИЛИ ДРУГЕ НЕКРЕТНИНЕ?

Катастарска честица је дио подручја катастарске опћине, означена бројем катастарске честице и њезиним границама. Катастарска опћина у

правилу обухваћа подручје једног насељеног мјеста с припадајућим земљиштем за коју се израђује катастарски операт.

Уколико не знате број честице (нпр. не знате које је све земљиште пок. дјед имао и гдје се оно тачно налази) податак је могуће добити **пре-траживањем абecedног именика** власника у земљишнокњижном одјелу или у надлежном катастарском уреду који има податке о посједницима честица као и положају честица на катастарским мапама.

- **Ако отприлике знате мјесто честице, али не и њезин број**, идите на интернет страницу: **geoportal.dgu.hr** на којој се налази карта Хрватске (сателитски приказ) и полако зумирајте (увећавајте) то мјесто (можете користити + и – на десној страни екрана или путем миша). Појавиће се називи мјеста. Зумирајмо даље док се не појаве бројеви катастарских честица. Кликнимо на **број** катастарске честице и појавиће се с лијеве стране екрана **PODACI O ČESTICI (Osnovni podaci, Način uporabe, Upisane osobe)**.

- На дну траке **Osnovni podaci** кликните на **број** Посједовног листа и отвориће се нова страница с подацима у Посједовном листу. Кликните на **Неслужбена јавна исправа** и појавиће се трака избора (**Posjedovni list/BZP, Zemljišnoknjižni izvadak i Kopija katastarskog plana**).

- Уколико желите копирати и испринтати Посједовни лист, кликните на **Posjedovni list/BZP**, који потом можете копирати и испринтати, као неслужбену јавну исправу.


- Уколико желите копирати и испринтати Земљишнокњижни извадак (власнички лист) кликните на **Zemljišnoknjižni izvadak**, који потом можете копирати и испринтати, као неслужбену јавну исправу.

- Уколико желите копирати и испринтати Копију катастарског плана кликните на **Kopija katastarskog plana**, који потом можете копирати и испринтати, као неслужбену јавну исправу.

Подаци о власништву могу се брзо пронаћи и тако да кликнимо на број катастарске честице и појавиће се с лијеве стране екране **Podaci o čestici** а испод **Identifikacija +**. Кликнимо на + и појавиће се подаци о Главној књизи, Броју катастарске честице и броју ЗК улошка. Кликнимо на број ЗК улошка и појавиће се **Подаци о земљишнокњижном улошку**. Кликнимо затим на **Neslužbeni izvadak i pojava se Izvadak iz zemljišne knjige**, који потом можете копирати и испринтати, као неслужбену јавну исправу.

ИМАТЕ ПОДАТАК О БРОЈУ КАТАСТАРСКЕ ЧЕСТИЦЕ И КАТАСТАРСКОЈ ОПЋИНИ, А НЕ ЗНАТЕ ЊЕЗИНУ ЛОКАЦИЈУ

Можете је пронаћи и провјерити актуално стање у катастру и земљишним књигама тако да идете на интернет страницу: **geoportal.dgu.hr** на којој се налази карта Хрватске (сателитски приказ)!

На траци десно од Pretraživanje... кликните мишем на знак  и појавиће се трака **SVE KATASTAR RPJ SADRŽAJ**, кликните на **KATASTAR** па потом испод на **NAPREDNO PRETRAŽIVANJE** и појавиће се усправна трака: Područni ured za katastar, Odjel/Ispostava, Katastarska općina, Broj čestice.

Када сте унијели податке у све траке на дну ће се појавити цртеж честице, иза ње број и назив катастарске општине. Кликните на број честице и појавиће се сателитски снимак честице. Кликните затим на број честице на сателитском снимку и појавиће се **PODACI O ČESTICI**.

На дну траке **Osnovni podaci** кликните на **број** Посједовног листа и отвориће се нова страница с подацима у Посједовном листу. Кликните на **Неслужбена јавна исправа** и појавиће се трака избора (Posjedovni list/BZP, Zemljišnoknjižni izvadak i Копија катастарског плана). Провјеру актуалног стања у катастру и земљишним књигама и принтање неслужбених извода посједовног и власничког листа те копије катастарског плана учините по горе наведеној процедури!

НАЛАЗИТЕ СЕ У ХРВАТСКОЈ И ЖЕЛИТЕ ПРОВЈЕРИТИ КОЈА ЈЕ ЧЕСТИЦА И ТКО ЈЕ ВЛАСНИК НЕКРЕТНИНЕ НА КОЈОЈ СЕ НАЛАЗИТЕ

Идите на интернет страницу www.oss.uredjenazemlja.hr и кликните на црвено поље у којем пише *Lociraj me!* У односу на ваш положај, приказују се информације о катастарским честицама, најближим катастарским уредима, земљишнокњижним одјелима, овлаштеним геодетским изводителјима и јавним билежницима. Кликните на податак који вас занима како би сазнали више о њему.

АКО НЕ ЗНАТЕ, ИЛИ НИСТЕ СИГУРНИ У БРОЈ ВЛАСНИЧКОГ ЛИСТА НЕКРЕТНИНЕ КОЈУ ТРАЖИТЕ, А ЗНАТЕ ЊЕНУ ТАЧНУ АДРЕСУ

Некретнину можете пронаћи и путем адресе ако је она уписана у земљишне књиге, односно ако има свој ЗК број. Можете је пронаћи и провјерити актуално стање у катастру и земљишним књигама те испринтати неслужбену копију посједовног и власничког листа и катастарског плана тако да идете на интернет страницу: <https://oss.uredjenazemlja.hr>

- Затим у пољу на којем пише: *Unesite pojam za pretragu* укуцајте адресу: *прг. Karlovačka 10, Vojnić*, појавиће се падајућа трака с том адресом. Кликните на адресу коју сте укуцали и појавиће се сателитски снимак честице. Кликните на честицу и на лијевој страни појавиће се *Katastarski i Zemljišnoknjižni podaci*. Ако кликнете на *Katastarski podaci* те затим на *Neslužbena isprava*, појавиће се избор *Posjedovni list* или *Копија катастарског плана*. Клинике на оно што желите и отвориће Вам се страница *Posjedovnog lista* односно *Копије катастарског плана*, коју можете испринтати или пре-

снимити. Ако кликнете на Zemljišnoknjižni podaci те затим на Neslužbeni izvadak појавиће Вам се Izvadak iz zemljišne knjige (vlasnički list), који можете испринтати или преснимити.

КАКО СЕ У КАТАСТРУ МОЖЕ ИЗВРШИТИ ПРОМЈЕНА ПОДАТАКА О ОСОБАМА УПИСАНИМ У ПОСЈЕДОВНЕ ЛИСТОВЕ?

Катастарски уред за упис власника у посједовне листове доноси управно рјешење, те након након његове правомоћности катастарски уред ће промијенити податке у посједовном листу у катастарском операту. Власници се могу уписати у посједовне листове и на темељу рјешења земљишноокњижног одјела по службеној дужности. Наиме, земљишноокњижни одјели опћинских судова дужни су подручним уредима за катастар односно тијелу надлежном за катастарске и геодетске послове Града Загреба доставити своја рјешења која утјечу на податке у катастру некретнина одмах по њиховој provedби у земљишној књизи. О томе вас катастарски уред неће посебно обавијестити јер се подразумијева да сте као власник већ добили рјешење од земљишноокњижног одјела. Особа која је у земљишној књизи уписана као власник некретнине, уписат ће се у посједовни лист катастарског операта неовисно о томе тко је у посједовном листу уписан као посједник некретнине и у чијем посједу се она налази.

ШТА ДА РАДИМ АКО НИСУ УСКЛАЂЕНИ ПОДАЦИ У КАТАСТРУ И ЗЕМЉИШНОЈ КЊИЗИ?

Врло често у пракси ћемо наићи на неусклађеност катастра и земљишне књиге (грунтовнице). Очитује се у неслагању броја катастарске честице у катастру са бројем катастарске честице у грунтовници, површине честица, изграђености, подацима о власнику односно посједнику. До одступања долази најчешће зато што се у прошлости након купње парцела често није проводио упис у грунтовници.

Ако подаци о некретнини нису усклађени у земљишној књизи и катастру, тада је потребно провести поступак усклађења катастарског и земљишноокњижног стања. Како би се ускладило катастарско и грунтовно стање требате направити захтјев за промјеном података у катастру. Први корак почиње од сређивања података у катастру јер су писани подаци о катастарским честицама основа за вођење земљишних књига. То значи да је прије него што се проведе усклађење катастра и грунтовнице потребно идентифицирати која земљишноокњижна (грунтовна) честица одговара катастарској. Податак о идентификацији издаје тијело надлежно за катастар земљишта.

Ако се разликује податак о површини у катастру (посједовни лист) и грунтовници (власнички лист), тада је честица неусклађена, те је потребно израдити геодетски елаборат усклађења предметне честице у катастру са земљишном књигом, за што је потребно ангажирати геодетског стручњака

koji ће направити нови геодетски елаборат усклађења предметне честице у катастру са земљишном књигом, а који ће бити потврђен од стране катастра. Попис свих геодетских изводитеља у Хрватској, њихову локацију, адресу и контакт податке можете наћи путем интернет странице: <https://dgu.gov.hr/pretraga-oig/5026>

О промјенама броја катастарске честице, облика, површине, начина употребе или изграђености земљишта катастарски уред дужан је без одгађања електроничким путем обавијестити суд. Промјена катастарског броја, облика, површине или изграђености земљишта проводи се у земљишној књизи на темељу рјешења које земљишнокњижни суд доноси по службеној дужности, а након што му катастарски уред достави пријавни лист о тој промјени у катастру земљишта. Пријавни лист израђују овлаштени инжењери геодезије, а овјерава надлежни катастарски уред.

Усклађеност података у катастру и земљишној књизи није предувјет за упис у земљишну књигу, али ако се разликују подаци у земљишној књизи и катастру земљишта, за књижна права (нпр. право власништва) су мјеродавни подаци у земљишној књизи, док не буду промијењени.

КАКО ДА ПРОВЈЕРИМ ДА ЛИ НЕТКО КОРИСТИ ПОТПОРУ/ПОТИЦАЈЕ ЗА МОЈЕ ЗЕМЉИШТЕ?

У Хрватској је успостављен **ARKOD** - национални сустав евиденције употребе пољопривредног земљишта. Упис пољопривредног земљишта у ARKOD проводи се у подружницама Агенције за плаћања у пољопривреди, рибарству и руралном развоју на темељу изјаве пољопривредника о кориштењу пољопривредног земљишта уз доказе о власништву или посједу земљишта те помоћу података из Уписника пољопривредника и фотointерпретације површине пољопривредног земљишта. Докази о власништву или посједу су: извадак из земљишних књига; извадак из катастра; овјерени уговори о: закупу, продаји, кориштењу пољопривредног земљишта изравном погодбом, привременом кориштењу, концесији, плодуживању, оснивању права служности на шуми и/или шумском земљишту, даровању; рјешење надлежног тијела; правомоћна судска пресуда/одлука /нагодба и друго.

Пољопривредник који има уписано пољопривредно земљиште у ARKOD **без доказа** о власништву или посједу, а које није у власништву Републике Хрватске, дужан је **до 31. 12. 2023. доставити доказе** о власништву или посједу или доказ да је покренуо поступак за рјешавање имовинско правних односа, у противном ће исто бити брисано из ARKOD сустава. **Ако власник и/или посједник** пољопривредног земљишта **обавијести Агенцију** за плаћања да је његово земљиште без сугласности уписано у ARKOD и при том достави доказе о власништву или посједу, Агенција ће парцелу **брисати из ARKOD-а**. Адреса Агенције: Ulica grada Vukovara 269d, 10 000 Zagreb, Centrala: tel: 01 6002-700, E-mail: info@apprrr.hr

Ако пољопривредник користи пољопривредно земљиште за које је у земљишним књигама или катастру уписан као сувласник и то земљиште користи више од пет година и да су остали сувласници који су уписани у земљишним књигама и/или катастру непознати, непознатог пребивалишта и/или боравишта те да у раздобљу од пет година нитко од сувласника није водио поступке којима се оспорава кориштење/посјед/сувласништво земљишта, за упис у ARKOD дужан је доставити потврду јединице локалне самоуправе. Ако је пољопривредник сувласник и користи пољопривредно земљиште које је у земљишним књигама и/или катастру уписано у власништву и/или посједу више сувласника, као доказ уписа у ARKOD дужан је доставити потврду барем једног од сувласника уписаног у земљишним књигама и/или катастру којом пољопривреднику даје сугласност за кориштење тог пољопривредног земљишта.

Путем интернет странице **ARKOD Preglednik** можете на једноставан начин идентифицирати и прегледавати ARKOD парцеле на цијелом подручју Републике Хрватске. За помоћ у претрази се можете обратити и Хуманитарном центру за интеграцију и толеранцију (ХЦИТ).

ЗАШТО ЈЕ ПОТРЕБНО ШТО ПРИЈЕ ПОКРЕНУТИ ОСТАВИНСКИ ПОСТУПАК?

Важно је да насљедници **ШТО ПРИЈЕ покрену оставински поступак** како би се, поред осталог, избјегла могућност да оставина пређе у власништво опћине, односно града. Наиме, према чл. 127. *Закона о насљеђивању*, ако није познато да ли оставилац има насљедника, суд ће огласом објављеним у „Народним новинама“, а и на други прикладан начин позвати особе које полажу право на насљедство да се пријаве суду. Ако се у року од шест мјесеци од објаве огласа у „Народним новинама“ не јави ниједан насљедник, утврдит ће се да је оставина прешла у власништво опћине, односно града. Тиме насљедник који би се касније јавио не губи своје насљедно право нити право захтијевати оставину.

Насљеднички захтјев управљен према опћини/граду (она је само тзв. посједник оставине) застаријева према поштену посједнику за годину дана од када је насљедник сазнао за своје насљедно право и за посједника оставине, а најкасније за десет година рачунајући за законског насљедника од смрти оставитељевог, а за опоручног насљедника од проглашења опоруче. Према непоштеном посједнику ово право застаријева за двадесет година.

КАКО ДА ПОКРЕНЕМ ОСТАВИНСКИ ПОСТУПАК У ХРВАТСКОЈ?

Оставински поступак покреће се по службеној дужности кад суд прими смртваницу или извод из матичне књиге умрлих или с њима изједначену исправу, односно по приједлогу странака.

Оставински поступак можете покренути и провести а да **не морате због тога путовати у Хрватску**. Потребно је да **поднесете надлежном опћинском суду** (*препоручено с повратницом*) **Приједлог за покретање оставинског поступка**, уз који ћете, поред осталих докумената, доставити и извод из матичне књиге умрлих за оставиоца.

Образак Приједлога за покретање оставинског поступка

Предлагач

Име и презиме	
Име родитеља	
OIB	
Адреса	
Телефон	
E-mail	

ОПЃИНСКОМ СУДУ У _____

_____ *адреса*

ПРИЈЕДЛОГ ЗА ПОКРЕТАЊЕ ОСТАВИНСКОГ ПОСТУПКА

иза смрти покојног/не _____
(*навести име, име оца и презиме оставиоца*)

Покoјни са последњим пребивалиштем у _____
(*навести адресу пребивалишта*)

преминуо је дана _____ у _____
(*навести датум смрти*) (*навести мјесто гдје је преминуо*)

Доказ: извод из матичне књиге умрлих

Молим Суд да проведе оставински поступак с обзиром да је иза оставитеља остала имовина коју треба расправити.

Иза себе је оставио као насљедника/е:

1. _____
(*сродство, име и презиме, OIB, адреса*)

2. _____
(*сродство, име и презиме, OIB, адреса*)

(навести редом све насљеднике)

Доказ: - извод из матичне књиге рођених (за сваког насљедника)
- извод из матичне књиге вјенчаних

- izvod iz matične knjige umrlih za zakonske nasljednike (*npr. sup-ruge ili potomaka ostavitelja*)
- kopija/preslika identifikacionog dokumenta (lična karta s čitačem ili pasoš – za svakog nasljednika)

Ostavina iza pok.se sastoji od (*primjeri*):

- Nekretnine u Katastarskoj općini: 322890 Mlinoga, Broj ZK uložka: 731, Broj Posjedovnog lista: 2, Broj katastarske čestice: 541/3, 547/1, 545/3 i 613/2, ukupne površine 10451 m².

- stan
- automobil
- štedni ulozi
- dospjele a neisplaćene mirovine

Dokaz (*primjeri*):

Vlasnički list, ne stariji od 6 mjeseci (original ili ovjerene kopije)

Posjedovni list, ne stariji od 6 mjeseci (original ili ovjerene kopije)

Vlasnički list ili Ugovor o otkupu stana

Saobraćajna dozvola (ovjerena kopija)

Potvrda banke, odnosno ovjerena kopija štedne knjižice

Uvjerenje o neisplaćenim mirovinama (iz PIO fonda) ...

PREDLAGAČ

Напомена: Прибавите све земљишнокњижне изводе и посједовне листове у којима је као власник или посједник уписан ваш предак - оставилац у опћинама и судовима у Републици Хрватској. Ако некретнина није укњижена у земљишним књигама, изванкњижно власништво се доказује другим вјеродостојним документима, као нпр. купопродајним уговорима, уговорима о поклону и другим исправама које могу послужити као основа за упис права власништва.

Издавак власничког или посједовног листа с интернета (неслужбени издавак) служи само за информацију. Ако немате оригинале, можете послати и изватке с интернета, јер је јавни биљежник, који води оставински поступак, овлаштен не само да издаје земљишнокњижне изватке, већ и да изводи и доказе које странке у поступку нису предложиле, ако оцијени да су те чињенице и ти докази важни за одлучивање.

Изводе из књиге умрлих, рођених и вјенчане листове приложите или на међународном образцу или оригинале извода и листова уз превод на хрватски језик од стране овлашћеног судског тумача!

За Приједлог за покретање оставинског поступка и за друге поднеске у току оставинског поступка, **не плаћа се пристојба (такса)**. Нотар је у сврху провођења оставинског поступка овлаштен прибављати потребне податке и исправе од других надлежних органа. Поднесци којима то тражи **ослобођени су** од трошкова судских и административних такси.

ДА ЛИ МОГУ ДА ПОКРЕНЕМ ОСТАВИНСКИ ПОСТУПАК А НЕ ЗНАМ СВЕ НАСЉЕДНИКЕ ИЛИ СУ МИ ПОЗНАТИ АЛИ НЕ ЗНАМ ГДЈЕ ЖИВЕ ОДНОСНО ЊИХОВУ АДРЕСУ?

Можете! Осим тога, и оставински суд/јавни биљежник треба да настоји да пронађе информације о оставини и насљедницима и у том претходном поступку може разговарати са родбином и познаницима оставиоца. Међутим, оставински суд/јавни биљежник није истражни орган и нема овлашћења да тражи насљеднике који живе нпр. у иностранству. Ако се не зна има ли насљедника, или ако се зна да има насљедника али је њихово боравиште непознато, или се налазе у иноземству или су недоступни, а достава им се није могла обавити, суд ће огласом позвати особе које полажу право на насљедство да се пријаве суду у року од шест мјесеци од дана објаве огласа у „Народним новинама“. Оглас ће се прибити на огласну плочу суда и објавити у „Народним новинама“ и на други прикладан начин.

Оставински суд/јавни биљежник треба да води бригу оних странака које су одсутне, а немају заступника или пуномоћника који би их заступао у оставинском поступку. Он ће то, у правилу, учинити тако да ће обавијестити центар за социјалну скрб (заштиту), како би центар одсутној особи поставио скрбника (старатеља) за посебан случај с којим ће водити оставински поступак. Центар за социјалну скрб именоват ће посебног скрбника насљеднику којем најмање три мјесеца није познато боравиште или није доступан, а нема пуномоћника. Ако би, међутим, редовни поступак за постављање скрбника трајао сувише дуго, а то би могло изазвати штету за странку, оставински суд може сам поставити привременог заступника. Пошто протекне рок од шест мјесеци од дана објаве огласа у „Народним новинама“, суд ће провести оставинску расправу на темељу изјаве постављеног скрбника и података којима суд располаже.

Ако ви нисте покренули оставински поступак одговор на то да ли је оставински поступак већ покренут можете покушати да сазнате у **писарници** суда који је надлежан да води оставински поступак иза оставиоца, а то је суд у мјесту гдје је оставитељ у вријеме смрти имао пребивалиште, ако није имао онда на чијем је подручју оставитељ у то вријеме имао боравиште, ако није имао онда на чијем се подручју налази претежни дио његове оставине у Републици Хрватској.

ДА БИСТЕ ПОСТАЛИ НАСЉЕДНИК ИЛИ УЧИНИЛИ БИЛО КОЈУ ДРУГУ РАДЊУ ПРОМЕТА НЕКРЕТНИНА У ХРВАТСКОЈ МОРАТЕ ИМАТИ ОДРЕЂЕН ОСОБНИ ИДЕНТИФИКАЦИЈСКИ БРОЈ (ОИБ)!

Свака особа која је насљедник, без обзира да ли је хрватски држављанин или странац, мора имати одређен особни идентификацијски број

(ОИБ) да би се окончао оставински поступак односно да бисте стекли имовину у Хрватској (нпр. уписали право власништва некретнине у земљишну књигу). Без одређеног ОИБ-а се не може донијети рјешење о наслеђивању, које, поред осталог, обавезно садржи и особни идентификацијски број наследника.

Особни идентификацијски број је стална идентификацијска ознака сваке особе коју тијела јавне власти користе у службеним евиденцијама у свакодневном раду и код размјене података. У Хрватској је почетком фебруара 2023. престао важити Закон о матичном броју (ЈМБГ), тако да је ОИБ замијенио ЈМБГ.

Хрватски држављанин може провјерити да ли му је одређен ОИБ и, ако јесте, који му је ОИБ на интернетској страници:

<https://oib.oib.hr/SaznajOibWeb/>

Ако немате одређен ОИБ, потребно је да надлежној испостави Порезне управе поднесете Захтјев за одређивањем и додјелјивањем ОИБ-а. Образац Захтјева можете преузети са интернет странице Порезне управе: **<https://www.porezna-uprava.hr>**

Образац се подноси испостави Порезне управе према адреси пребивалишта хрватског држављанина. Мјесно надлежном испоставом Порезне управе за страну физичку особу и хрватског држављана који нема адресу пребивалишта у Републици Хрватској сматра се испостава Порезне управе надлежна према мјесту гдје је настао повод за праћење. Повод за праћење може настати из разлога: настанка обавезе испуњења порезних обавеза, стицања имовине на подручју Републике Хрватске (захтјев за одређивањем и додјелјивањем ОИБ-а се подноси испостави Порезне управе надлежној према мјесту некретнине), уписа у неку од службених евиденција, остваривања права на хрватску мировину, или из других разлога када то захтијева страна особа. Ако се мјесна надлежност не може утврдити, образац се подноси Порезној управи – Подручном уреду Загреб.

Уз Захтјев за одређивањем и додјелјивањем ОИБ-а прилажу се слиједећи документи:

1. Особа је хрватски држављанин:

- важећи идентификацијски документ (нпр. ако је и држављанин Републике Србије копија пасоша или личне карте – ако има чип онда и читач)
- копија домовнице

2. Особа није хрватски држављанин

- важећи идентификацијски документ из државе држављанства уз доказ о припадајућем држављанству (нпр. ако је држављанин Републике Србије копија пасоша, а ако нема пасоша онда копија личне карте + читач, те копија увјерења о држављанству Републике Србије).

Захтјев се подноси особно или путем пуномоћника. Када Захтјев за додјелјивање ОИБ-а за странца подноси пуномоћник, уз претходно наве-

дене документе потребно је доставити и пуномоћ која мора бити издана за поступак одређивања и додјељивања ОИБ-а. Пуномоћ за предају Захтјева за додјељивање ОИБ-а мора бити састављена на хрватском језику или преведена на хрватски. Уколико је пуномоћ издана на физичку особу исту је потребно овјерити. Уколико је пуномоћ издана на јавног билежника, одвјетника, јавноправно тијело, банку, није потребна овјера пуномоћи. Јавни билежник вам може у току оставинског поступка исходovati ОИБ.

У сврху превентивних мјера заштите од болести узрокованих корона-вирусом (COVID -19) овај Захтјев се може предати и путем Интернет форме „Pišite nam“. У форми „Pišite nam“ потребно је одабрати тему и подтему “Zahtjev za određivanjem i dodjeljivanjem OIB-a“ те попунити образац упита. Наведени Захтјев и важеће исправе – као преслика (скен/слика) документа потребно је приложити упиту. На темељу контакт података из упита службеник Порезне управе позват ће страну особу с назнаком времена када може у испостави Порезне управе, уз предочење достављених документа у овом упиту, преузети Потврду о ОИБ-у. Изнимно, службеник Порезне управе доставит ће на контакт маил податак о ОИБ-у те ће се накнадно доставити и Потврда о ОИБ-у.

Поступак одређивања и додјељивања ОИБ-а страним особама, Порезна управа проводи приоритетно унутар рока од 8 дана. Одређивање и додјељивање особнога идентификацијског броја проводи се **без икаквог трошка** особе којој се додјељује.

Уколико сте поднијели захтјев за додјелу ОИБ-а, а исти до данас није ријешен, можете провјерити статус захтјева на начин да на е-маил адресу: **oib@porezna-uprava.hr** пошаљете податке о имену, презимену, датуму рођења, адреси, врсти, броју и држави издавања идентификацијског документа, те ће вам се повратно јавити статус захтјева.

ГДЈЕ ДА ПОКРЕНЕМ ОСТАВИНСКИ ПОСТУПАК У РЕПУБЛИЦИ ХРВАТ-СКОЈ?

За оставински поступак мјесно је надлежан опћински суд на чијем је подручју оставитељ у вријеме смрти имао пребивалиште (оставински суд). Ако оставитељ у вријеме смрти није имао пребивалиште у Републици Хрватској, за оставински поступак мјесно је надлежан суд на чијем је подручју оставитељ у то вријеме имао боравиште. Ако оставитељ у вријеме смрти није имао ни пребивалиште ни боравиште у Републици Хрватској, мјесно је надлежан суд на чијем се подручју налази претежни дио његове оставине у Републици Хрватској.

Адресу надлежног опћинског суда можете наћи на веб страници **<https://sudovi.hr>**.

Мјесно надлежан суд повјерава провођење оставинске расправе оним јавним билежницима чије је службено подручје на подручју мјесне

надлежности тог опћинског суда. У оставинском поступку странка **не може** мијењати надлежност суда, па тако нити бирати јавног билежника као по-вјереника суда.

Јавни билежници, као судски повјереници, проводе радње и доносе одлуке у оставинском поступку. У Хрватској постоје **333 јавнобилежничка уреда**. Подаци о уредима и радном времену, телефонским бројевима и е-адресама јавних билежника доступни су на веб страници Хрватске јавнобилежничке коморе: <https://www.hjk.hr/yuredi>

ПРИЈАВИТЕ ЧИЊЕНИЦУ СМРТИ ОСТАВИТЕЉА!

Ако оставитељ није уписан у матицу умрлих у Хрватској, потребно је да **Захтјев за упис смрти у матичне књиге и Извод из матичне књиге умрлих** из Србије, односно државе у којој је то лице преминуло, доставите (препоручено с повратницом) у Матични уред према мјесту пребивалишта умрле особе у Републици Хрватској, а ради уписа чињенице смрти. Ако се посљедње пребивалиште не може утврдити, упис ће се извршити према мјесту рођења у Републици Хрватској. Ако се упис не може извршити нити према једном од наведених критерија, упис ће се извршити у одговарајућу државну матицу Градског уреда за опћу управу Загреба.

Кад нека особа умре или буде проглашена умрлом, матичар надлежан за упис чињенице смрти у матицу умрлих саставит ће **смртовницу** и доставити је суду, или је предати особи на чији ју је захтјев саставио.

Попис матичних уреда с контакт-подацима и радним временом доступан је на веб страници Министарства правосуђа и управе:

<https://mpu.gov.hr/gradjani-21417/iz-djelokruga/drzavne-matice-24504/maticni-uredi-u-rh-24505/24505>

ШТА СВЕ УЛАЗИ У ОСТАВИНСКУ МАСУ?

Оставина се састоји од свега што је било оставитељево у тренутку његове смрти, осим онога што се не може наслиједити због своје правне нарави или по закону. Оставинску масу у пракси најчешће чине некретнине, покретнине и новац на рачунима код банака. Што се некретнина тиче, предмет наслеђивања представљају све оставитељеве некретнине, без обзира јесу ли укњижене у земљишним књигама или нису. Ако се ради о некретнинама које су укњижене у земљишним књигама, насљедници ће као доказ оставитељевог власништва прибавити извадак из земљишне књиге. Ако се ради о некретнинама које нису уписане у земљишне књиге, насљедници ће изванкњижно власништво доказивати различитим исправама, као нпр. купопродајним уговорима, уговорима о даровању или другим исправама. Оставитељеве обавезе су дио његове оставине и као такве

прелазе на насљеднике. Насљедник одговара за оставитељеве дугове до висине вриједности наслијеђене имовине. Кад има више насљедника, они одговарају солидарно за оставитељеве дугове, и то сваки до висине вриједности свога насљедног дијела, без обзира је ли извршена диоба насљедства. Насљедник који се одрекао насљедства не одговара за оставитељеве дугове.

Уз помоћ насљедника, јавни билежник ће утврдити која све имовина улази у састав оставинске масе. У случају кад међу странкама постоји спор о саставу оставине или су спорне чињенице о којима овиси неко њихово право, јавни билежник ће прекинути оставински поступак и упутити странке на парницу.

ОСТАВИНСКА РАСПРАВА И ДАВАЊЕ НАСЉЕДНИЧКЕ ИЗЈАВЕ

За оставинску расправу одређује се рочиште. У позиву на рочиште упозориће се заинтересирани особе да могу до доношења првостепеног рјешења о насљеђивању дати насљедничку изјаву у форми нотарски обрађене исправе или изјавом на записник код суда. Она може бити:

- Изјава о одрицању од насљедства, јер нитко није дужан бити насљедником против своје воље. Насљедник се може одрећи насљедства до доношења првоступањске одлуке. Приликом давања изјаве о одрицању од насљеђа овлаштене особе ће насљедника упозорити да се може одрећи насљедства само у своје име, или и у име својих потомака. Наиме, ово одрицање вриједи и за потомке онога који се одрекао, ако одрицатељ није изричито изјавио да се одриче само у своје име. Ако су одрицатељеви потомци малодобни, за ово одрицање није потребно одобрење центра за социјалну заштиту (скрб). Одрицање од насљедства не може бити дјеломично ни под увјетом. Одрицање од насљедства не односи се на накнадно пронађену имовину; или

- Изјава о прихватању насљедства и уступању неком од сунасљедника. Одрицање од насљеђа у корист неког другог насљедника не сматра се одрицањем од насљедства, него изјавом о уступу свога насљедног дијела. Она се правно изједначава с поклоном, па се у том случају претпоставља да се насљедник најприје прихватио насљеђа, а потом свој насљедни дио поклонио неком другом насљеднику. Не може се насљедничком изјавом насљедство уступити особи која није насљедник, већ тек по правојности рјешења о насљеђивању оно се може поклонити, продати и итд. Изјава о одрицању од насљедства или о прихвату насљедства не може се опозвати. **Ако насљедници не дођу на рочиште или не дају насљедничку изјаву, сматраће се да желе бити насљедници.**

Након што добијете позив за рочиште, можете дати насљедничку изјаву тако да не морате ићи у Хрватску на рочиште.

Насљедничка изјава се може саставити и у **Одјељењу за ванпарничне поступке Основног суда у Републици Србији** у граду/општини

гдје имате пребивлиште (Понесите позив за рочиште са собом!). Такса је 380 динара.

Насљедничка изјава се може саставити и код **нотара у Републици Србији**, а такса је 3.600 динара.

Насљедничку изјаву доставите суду односно јавном билежнику од којег сте добили позив за рочиште (препоручено с повратницом).

Јавни билежник је дужан оставинску расправу провести у року који му суд за то одреди рачунајући од дана примитка предмета.

ОСТАВИНСКА РАСПРАВА ЈЕ ПРОВЕДЕНА БЕЗ МЕНЕ, КАО ЈЕДНОГ ОД НАСЉЕДНИКА. ШТА ДА РАДИМ?

На оставинску расправу би иначе требало да се позову сви познати насљедници. Међутим, уколико се деси да насљедници прећуте постојање неког другог насљедника или не знају за њега, који онда због тога не буде уопће позван на расправу, па се оставинска расправа спроведе без њега, изостављени насљедник и тада има право на насљеђе, само то своје право мора остваривати у парничном поступку. Оставински суд неће поново расправљати оставину (заоставштину), већ ће то лице упутити да своје право оствари у парничном поступку. Будући да нисте били странка у поступку Ви самим тим нисте везани правним учинком рјешења о насљеђивању, што значи да сте овлаштени истицати захтјев на предају свог дијела оставине, али у парничном поступку подношењем насљедничке тужбе против именованих насљедника. Тужбени захтјев поставља се на утврђење да се рјешење о насљеђивању које је донијето ставља изван снаге и да више не производи правне учинке те се поновно утврђује тко су насљедници иза покојног оставитеља. У том поступку извршиће се и прерасподјела имовине новом судском одлуком, овог пута пресудом. Након што се правомоћном судском пресудом усвоји ваш захтјев, темељем исте затражит ћете и промјену уписа права власништва у земљишним књигама на некретнинама које су биле у власништву оставитеља.

Право захтијевати оставину застаријева. Закон је рокове застаре подијелио на субјективни и објективни рок. Субјективни рок за захтијевање оставине према поштену посједнику износи годину дана и почиње тећи од дана сазнања насљедника да има право на насљедство и за посједника оставине, тј. за особу која посједује и користи имовину оставитеља. Субјективни рок од годину дана ограничен је објективним роком који се не може продужити и тај рок је максимално 10 година и почиње тећи за законског насљедника од смрти оставитељеве, а за опоручног насљедника од проглашења опоруче.

Уколико се имовина налази у посједу непоштеног посједника, оног који је знао да право на насљедство имовине имају и они који нису проглашени насљедницима, право захтијевати насљедство застаријева за 20 година од смрти оставитељеве за законског насљедника, а за опоручног насљедника од проглашења опоруче.

ОПОРУКА И ПРАВО НА НУЖНИ ДИО

Опоруку може направити свака особа способна за расуђивање која је навршила 16 година живота. То је документ који се овјерава код јавног билежника којим се одређује тко има право располагања имовином у случају смрти. Међутим, и тада постоје одређена законска ограничења. Наиме, према закону одређени круг особа има право на нужни дио без обзира на опоруку коју је оставитељ написао.

Нужни насљедници су оставитељеви потомци, његова усвојена дјеца те његов брачни друг или изванбрачни партнер. Нужни насљедници су и оставитељеви родитељи, посвојитељи и остали преци (дједови, баке...) ако су трајно неспособни за рад и немају нужних средстава за живот.

Оставитељеви потомци, његова посвојчад и њихови потомци те његов брачни или изванбрачни партнер имају право на нужни дио који износи половицу онога дијела који би сваком од њих припао по законском реду насљеђивања. Нужни дио осталих нужних насљедника износи трећину њиховог законског дијела.

Како би остварили нужни дио насљедници морају дати приговор у којем наводе да не признају опоруку, након чега их јавни билежник или судач упућује на покретање парнице.

ШТО ЈЕ ТО ПРОМЕТ НЕКРЕТНИНА И ДА ЛИ СЕ ПРИТОМ ПЛАЋА ПОРЕЗ?

Промет некретнина је свако стјецање власништва некретнине у Републици Хрватској (нпр. купопродаја, замјена, насљеђивање, даровање, стјецање досјелашћу, стјецање на темељу одлука суда или другог тијела, стјецање темељем закона и др.). Некретнине су земљишта (пољопривредна, грађевинска и друга земљишта) и грађевине (стамбене, пословне и све друге зграде те њихови дијелови). Порез на промет некретнина плаћа се по стопи од **3%**. Основица пореза (предмет опорезивања) на промет некретнина је тржишна вриједност некретнине која се постиже или се може постићи на тржишту у тренутку настанка порезне обвезе.

ТКО ЈЕ ОБАВЕЗАН ПРИЈАВИТИ ПРОМЕТ НЕКРЕТНИНА ИСПОСТАВИ ПОРЕЗНЕ УПРАВЕ?

Јавни билежник обавезан је један примјерак рјешења о насљеђивању, као и сваке друге исправе на основи које долази до промета некретнине (уговор о орташтву, уговор о оснивању права грађења и сл.), уз податак о особном идентификацијском броју судионика поступка, доставити испостави Порезне управе на подручју које се некретнина налази, електроничким путем најкасније у року од 30 дана. Такођер, и судови и друга јавно-правна тијела на подручју којих се налази некретнина, обавезни су достављати порезној управи своје одлуке којима се стјече или мијења власни-

штво некретнина у земљишним књигама, односно у службеним евиденцијама. Доставом исправа и одлука којима се стјече или мијења власништво некретнина у земљишним књигама и другим евиденцијама од стране јавних билежника, судова и других јавноправних тијела сматра се да је извршена пријава промета некретнина. Изнимно, и порезни обвезник (грађанин) обавезан је пријавити промет некретнина испостави Порезне управе на подручју на којему се налази некретнина, само ако исправу о стјецању некретнине није овјерио јавни билежник односно није ју издао суд или друго јавноправно тијело, доставом пријаве промета некретнина и исправе о стјецању некретнине у року од 30 дана од дана њезина настанка.

ТКО ПЛАЋА ПОРЕЗ НА НАСЛИЈЕЂЕНУ ИЛИ ПОКЛОЊЕНУ НЕКРЕТНИНУ?

Обавезник пореза на промет некретнина је стјецатељ некретнине, тј. особа која насљеђује односно прима на поклон некретнину која је предмет опорезивања. Насљедници су дужни сносити трошкове оставинског поступка размијерно вриједности наслијеђене имовине, осим ако се међусобно другачије не споразуме. Ако се насљедник током оставинске расправе одрекне насљедства или га уступи другоме сунасљеднику, порез на насљедство плаћа особа којој је насљедство припало или јој је уступљено. Ако насљедници прихвате насљеђе, они самим тим прихватају и дугове оставиоца, али само до висине износа насљеђене имовине.

ТКО ЈЕ ОСЛОБОЂЕН ОД ПЛАЋАЊА ПОРЕЗА НА ПРОМЕТ НЕКРЕТНИНА?

Порез на промет некретнина **не плаћају**:

- при даровању, насљеђивању и другом стјецању некретнина без накнаде, брачни друг, изванбрачни друг, формални и неформални животни партнер, потомци (дјеца, унуци, праунуци) и преци (прадјед/прабака – дјед/бака – отац/мајка) који чине усправну линију те посвојеници и посвојитељи који су у том односу с умрлим или дароватељем,

- бивши брачни другови, бивши изванбрачни другови те бивши формални и неформални животни партнери када уређују своје имовинске одnose,

- брачни друг, изванбрачни друг, формални и неформални животни партнер, потомци и преци који чине усправну линију те посвојеници и посвојитељи који су у том односу с приматељем уздржавања те од њега стјечу некретнине на темељу уговора о доживотном уздржавању или на темељу уговора о досмртном уздржавању,

- особе које развргнућем сувласништва или диобом заједничког власништва стјечу посебне дијелове те или тих некретнина, неовисно о

омјерима прије и након развргнућа сувласништва или диобе заједничког власништва,

- особе које стјечу некретнине у поступку враћања одузете имовине и комасације некретнина,

- прогнаници и избјеглице који стјечу некретнине замјеном својих некретнина у иноземству,

- заштићени најмопримци који купују стамбену зграду или стан у којем станују на темељу уговора о најму,

- грађани који купују стамбену зграду или стан (укључујући и земљиште) на којем су имали станарско право или уз сугласност носитеља станарског права према прописима којима се уређује продаја станова на којима постоји станарско право,

- особе које стјечу некретнине у складу с прописима којима се уређује претворба друштвеног власништва у друге облике власништва.

Даровање и наслеђивање и друго стјецање некретнина без накнаде у побочној линији (браћа, сестре, ујаци, стричеви и др.) **није ослобођено.**

ДА ЛИ ПОСТОЈИ МОГУЋНОСТ ДА СВОЈУ ПОРЕСКУ ОБАВЕЗУ (ДУГ) ПЛАТИМ НА РАТЕ?

Битно је да се порески дуг плати у року од 15 дана од дана доставе рјешења о утврђивању пореза на промет некретнина. У Републици Хрватској се на закашњело плаћање пореза обрачунава законска затезна камата, чија је тренутна стопа 7,00%. Ви можете свој порезни дуг платити и на рате (оброчно). Потребно је да Приједлог за склапање управног уговора поднесете надлежној испостави Порезне управе. Образац приједлога за склапање управног уговора доступан је у испоставама Порезне управе или на веб страници www.porezna-uprava.hr. Склапањем управног уговора омогућава се порезним обвезницима намирење порезног дуга односно плаћање цијелог износа главнице и камата најдуље у 24 мјесечна ануитета уз обрачун припадајуће законске затезне камате прописане Законом о обвезним односима на износ репрограмиране главнице дуга. Управни уговор може се односити на намирење порезног дуга у цијелости или дјеломично.

По зазимању приједлога за склапање управног уговора надлежна испостава Порезне управе дужна је позвати порезног обвезника ради усуглашавања о поднесеном Приједлогу и усклађивања порезног дуга за који се предлаже склапање управног уговора.

ДА ЛИ СЕ ПЛАЋА ПОРЕЗ НА ПОКРЕТНЕ СТВАРИ?

Уколико сте наслиједили покретнину, чија је појединачна тржишна вриједност већа од 6.636,14 еура (50.000,00 кн) на дан утврђивања порезне

обвезе, онда плаћате порез по стопи од **4%**. Покретнина (покретна ствар) у праву је ствар која може мијењати положај у простору, а да се притом не уништи њезина супстанција, одн. да се тиме не промијени њезина дотадашња структура.

Порез на наслеђства и дарове покретнина **не плаћају** брачни друг, потомци и преци који чине усправну линију те посвојеници и посвојитељи који су у том односу с умрлим или дароватељем. Порез на наслеђства и дарове не плаћа се ако се на наслијеђени или даровани готов новац, новчане тражбине, вриједносне папире (вриједноснице) те покретнине плаћа неки други порез према посебном пропису.

Јавни билежник по овјери потписа на исправама о стјецању покретнина односно по њиховој правомоћности или по састављању јавнобилежничког акта, а најкасније у року од 30 дана, обавезан је један примјерак исправе, уз податак о особном идентификацијском броју судионика поступка, доставити надлежном порезном тијелу. Порез на наслеђства и дарове плаћа се у року од 15 дана од дана доставе рјешења о утврђивању пореза.

ДА ЛИ СЕ ПЛАЋАЈУ СУДСКЕ ПРИСТОЈБЕ (ТАКСЕ) У ЗЕМЉИШНО-КЊИЖНОМ ПОСТУПКУ?

У поступку пред земљишнокњижним судом (опћински суд као суд првог ступња води земљишне књиге) плаћају се судске пристојбе које је дужна платити особа на чији се захтјев или у чијем се интересу подузимају радње прописане законом. За поднеске и одлуке у земљишнокњижном поступку за које је земљишнокњижни упис предложен у електроничком облику (од 10. фебруара 2023. сви приједлози земљишнокњижном суду се подносе електронички, путем јавних билежника или одвјетника) пристојба се плаћа у тренутку подношења у висини половине прописаног износа пристојбе утврђене Тарифом. Ако се судска пристојба не плати у утврђеним роковима, судска пристојба плаћа се у износима утврђеним Тарифом.

За поднесак којим се тражи упис у земљишну књигу или брисање из земљишне књиге плаћа се пристојба од 6,64 еура. За поднесак којим се покреће појединачни земљишнокњижни исправни поступак плаћа се пристојба од 33,18 еура. За приговор и жалбу против рјешења у земљишнокњижном поступку плаћа се пристојба у износу од 33,18 еура. За одлуку о приједлогу за укњижбу или предбилежбу права власништва и других стварних права плаћа се пристојба од 26,54 еура. За одлуку о приједлогу за забилежбу плаћа се пристојба у износу од 6,64 еура.

За овјеру копије (преслике) или исписа исправа које се налазе у збирци исправа плаћа се пристојба у износу од 2,65 еура, без обзира на број полуарака изворника. За овјеру копије (преслике) или исписа ручно вођене земљишне књиге плаћа се пристојба у износу од 2,65 еура, без обзира на број полуарака изворника.

КАДА СЕ НЕ ПЛАЋА СУДСКА ПРИСТОЈБА?

Не плаћа се судска пристојба (такса), и у слиједећим случајевима:

- за приједлог за провођење оставинске расправе и за друге поднеске тијekom првоступањског поступка,
- за поднеске којим се тражи упис у земљишну књигу на темељу рјешења о наслеђивању нити за одлуку о приједлогу за упис на темељу рјешења о наслеђивању,
- за поднеске којим се тражи упис у земљишну књигу код подузимања службених радњи у поступку оснивања, обнове и допуне земљишних књига, као и за службене радње у поступку оснивања, обнове и допуне земљишних књига, осим ако је грешка настала кривњом носитеља права,
- за поднеске којим се тражи упис у земљишну књигу код провођења диобе права власништва или права плодoуживања, као и за провођење диобе права власништва или права плодoуживања ако су дионичари били уписани као сувласници или суовлаштеници тих права,
- за одлуку о приједлогу за упис на темељу јавнобилежничког акта или приватне исправе солемнизиране (потврђене, овјерене) по јавном билежнику односно приватне исправе овјерене од суца надлежног суда.

ТКО ЈЕ ОСЛОБОЂЕН ПЛАЋАЊА СУДСКИХ ПРИСТОЈБИ?

Од плаћања пристојби ослобођени су прогнаници, избјеглице и повратници, на темељу одговарајућих исправа којима доказују свој статус и корисници социјалне скрби који примају зајамчену минималну накнаду.

Странка која није у могућности платити судску пристојбу без штетних посљедица за уздржавање себе и своје обитељи може поднијети захтјев за ослобођење од плаћања пристојбе сукладно посебним прописима.

КОЛИКА ЈЕ ЦИЈЕНА ОСТАВИНСКОГ ПОСТУПКА КОД ЈАВНОГ БИЛЕЖНИКА?

Јавни билежник за свој рад у оставинском поступку има право на награду и накнаду трошкова. Награда се одређује према вриједности оставине, која се одређује по слободној оцјени, на темељу изјава насљедника, података утврђених у поступку и података које су насљедници поднијели. По потреби, јавни билежник може, по одредбама о процјени оставине ради разреза пореза на насљедство, одредити обављање процјене путем вјештака на трошак насљедника. Пригодом утврђивања вриједности чисте оставине ради одређивања награде, одбит ће се оставитељеви дугови, трошкови сахране оставитеља, легати и други терети, трошкови пописа и процјене оставине и други трошкови. За допунско рјешење о накнадно утврђеној оставини награда се плаћа према накнадно утврђеној вриједности тог дијела оставине.

За радње јавног билежника око позивања наследника на рочиште за расправу, за провођење оставинске расправе те доношења и отправка рјешења о наслеђивању, као и за друге радње за које није одређена посебна награда, јавном билежнику припада **награда у нето** износу према вриједности оставине, и то:

изнад куна	до куна	куна
0	1.000,00	30,00
1.000,00	2.500,00	50,00
2.500,00	25.000,00	90,00
25.000,00	35.000,00	150,00
35.000,00	60.000,00	200,00

Ако вриједност оставине прелази износ од 60.000,00 куна, поред износа награде од 200,00 куна, плаћа се још и по 100,00 куна за сваких започетих 10.000,00 куна вриједности оставине, али не више од 2.500,00 куна. На то је потребно додати и ПДВ од 25% те евентуалне додатне трошкове у оставинском поступку сукладно важећој јавнобилежничкој тарифи, тако да коначни износ може бити и већи.

Фиксни тецај конверзије 1€ = 7,53450 Кн.

ТКО ЈЕ ОСЛОБОЂЕН ПЛАЋАЊА ЈАВНОБИЛЕЖНИЧКЕ ПРИСТОЈБЕ (ТАКСЕ)?

Од плаћања јавнобилежничких пристојби **ослобођени су:**

- особе с инвалидитетом, на темељу одговарајућих исправа којима доказују свој статус,
- супружници, дјеца и родитељи погинулих, несталих и заточени у домовинском рату, на темељу одговарајућих исправа којим доказују свој статус,
- прогнаници и избјеглице, на темељу одговарајућих исправа којима доказују свој статус,
- иматељи социјалних исказница, на темељу одговарајућих исправа којима доказују свој статус и умировљеници који примају заштитни додатак.

Грађанин има право на ослобођење од плаћања пристојби, ако суд на подручју којег се налази сједиште јавног билежника од којег се тражи подизмање службене радње, донесе рјешење о ослобођењу од плаћања јавнобилежничке пристојбе. Странка је дужна уз приједлог за ослобођење од плаћања пристојбе поднијети и потврду о имовном стању коју издаје Порезна управа Министарства финансија те дати изјаву на судски записник о свом имовном стању и имовном стању свога брачног друга. Суд ће ослободити од плаћања јавнобилежничке пристојбе странку која према свом опћем имовном стању не може подмирити јавнобилежничку пристојбу без штетних посљедица за нужно уздржавање себе и своје обитељи.

ЗАРАЧУНАТИ ИЗНОС НАГРАДЕ ЈАВНОГ БИЉЕЖНИКА ЈЕ, ПО МЕНИ, ПРЕВИСОК. ШТА ДА РАДИМ?

Како би све било транспарентно, јавни биљежник је дужан да износ рачунате награде биљежи на сваком отпракку и на свакој исправи коју изда, а на захтјев странке јавни биљежник може издати специфицирани рачун и признаницу о плаћеној награди и трошковима. У случају да не прихватите обрачун јавног биљежника о висини награде и накнаде трошкова, можете затражити од надлежног суда, који му је повјерио посао и који обавља надзор над његовим радом, одмјеравање висине награде односно накнаде трошкова. Најбољи начин да сазнате да ли је јавни биљежник наплатио већу награду јесте да затражите процјену оставинске имовине од овлаштеног вјештака. За процјену овлаштеног судског вјештака требате платити око 200 еура по посједовном листу. Против одлуке суда допуштена је жалба у року од осам дана. Други правни лијекови нису допуштени.

Јавни биљежник дужан је водити рачуна о томе јесу ли странке уредно платиле јавнобиљежничку пристојбу за службене радње које је он подузео те не смије странкама издати тражене исправе (нпр. рјешење о насљеђивању) прије него што докажу да су уплатиле дужну пристојбу.

ШТО АКО СЕ НАСЉЕДНИЦИ НЕ ДОГОВОРЕ О ОСТАВИНСКОЈ ИМОВИНИ И НАСТАЈЕ СПОР МЕЂУ ЊИМА КОД ЈАВНОГ БИЉЕЖНИКА?

Уколико је између насљедника дошло до спора око неких чињеница о којима овиси право насљедства, или до спора око спора о праву на запис или неког друга права на оставину, или до спора око састава оставинске имовине, јавни биљежник ће у записнику с оставинске расправе констатирати у чему је спор, узети потребне изјаве насљедника у вези с тим, те вратити спис надлежном суду. Јавни биљежник ће насљеднике упутити на покретање парничног поступка пред судом, и тада је суд надлежан за даље поступање.

АЖУРИРАЈТЕ ВАШЕ ПОДАТКЕ У РЕГИСТРУ ВЛАСНИКА!

Од власника некретнина разумно је очекивати да ће исказати одређени степен бриге за те некретнине и права на њима, што укључује и ажурирање личних података. Ако је физичка особа од времена уписа у земљишну књигу мијењала пребивалиште, потребно је прибавити потврду надлежне полицијске постаје о промјени пребивалишта. Ако је улица промијенила назив темељем одлуке општине или града која је објављена у службеном гласилу или ступила на снагу на други законом предвиђен начин, земљишно-књижни суд ће провести промјену темељем тако донијете одлуке општине или града, али само ако странка то затражи.

Подаци о имену и/или презимену физичке особе могу се промијенити темељем родног листа којег издаје надлежни матични уред. У родном листу наведени су сви релевантни подаци о особи (датум рођења, име родитеља, брачни статус). На приједлог за промјену пребивалишта, имена, презимена плаћа се пристојба у износу од 50,00 куна.

Осим наведених података, корисно је у захтјеву за измјену података о власнику непокретности у земљишној књизи навести и ваш контакт телефон и е-маил адресу. Уз захтјев доставите и овјерену копију пасоша или личне карте.

Комесаријат за избеглице и миграције

Народних хероја 4
11070 Нови Београд, Република Србија
Тел: +381 (0)11 311 72 72
Е-маил: kirs@kirs.gov.rs
www.kirs.gov.rs

Министарство спољних послова

Управа за сарадњу са дијаспором и Србима у региону
Кнеза Милоша бр. 24-26, 11000 Београд, Република Србија
тел: +381 11 3202-900,
Група за комуникацију: komunikacije@dijaspora.gov.rs
www.dijaspora.gov.rs

Фонд за избегла, расељена лица и за сарадњу са Србима у региону

Булевар Михајла Пупина 25
21000 Нови Сад, Република Србија
Тел: 021/475-4-295
Е-маил: uprava@fondirpvojevodine.rs
www.fondirpvojevodine.rs

Хуманитарни центар за интеграцију и толеранцију (ХЦИТ)

Војвођанских бригада 17, 21000 Нови Сад, Република Србија
Правна помоћ: понедељак и сриједица од 9,00 до 13,00 сати, уторком и четвртком од 9,00 до 13,00 сати и од 16,00 до 20,00 сати
тел. 021 528 132 или 520 030, моб. 063 8351862
Е-маил: office@hcit.rs
www.hcit.rs

Правна помоћ СНВ-а Загреб

Трг браће Мажуранић 6, I кат, 10 000 Загреб, Република Хрватска
Тел. 01 4816 414, 01 4816 411
На интернет страници <https://snv.hr/kontakti/> могу се наћи контакти правних савјетника за 16 мјеста у Хрватској гдје СНВ пружа правну помоћ.