

# Odnos načela javnosti zemljišnih knjiga i prava na zaštitu osobnih podataka

---

**Dešić, Josip; Brajković, Luka**

*Source / Izvornik:* **Godišnjak Akademije pravnih znanosti Hrvatske, 2021, XII, 327 - 344**

**Journal article, Published version**

**Rad u časopisu, Objavljena verzija rada (izdavačev PDF)**

<https://doi.org/10.32984/gapzh.12.1.16>

*Permanent link / Trajna poveznica:* <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:118:353482>

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

*Download date / Datum preuzimanja:* **2025-01-13**

**PRAVRI**

Pravni fakultet Faculty of Law



Sveučilište u Rijeci  
University of Rijeka

*Repository / Repozitorij:*

[Repository of the University of Rijeka, Faculty of Law](#)  
[- Repository University of Rijeka, Faculty of Law](#)

**uniri** DIGITALNA  
KNJIŽNICA

DIGITALNI AKADEMSKI ARHIVI I REPOZITORIJI

Josip Dešić, mag. iur.\*

Luka Brajković\*\*

## KOMPARATIVNA RJEŠENJA ODNOSA PUBLICITETA ZEMLJIŠNIH KNJIGA I ZAŠTITE OSOBNIH PODATAKA

*U radu se analiziraju dva naizgled konkurentna načela – načelo publiciteta zemljišnih knjiga i pravo na zaštitu osobnih podataka. Razmatra se hoće li Opća uredba o zaštiti podataka (GDPR) iz 2018. utjecati na pristup osobnim podacima u zemljišnim knjigama i njihovu obradu, imaju li nositelji knjižnih prava pravo na zaštitu osobnih podataka te kojim se mjerama takva zaštita može postići. Isto će se tako razmotriti komparativna rješenja u vezi s javnosti zemljišnih knjiga poput estonskog, švicarskog i škotskog te na koji način nove digitalne tehnologije, osim što olakšavaju dostupnost podacima, mogu pomoći u kontroli pristupa informacijama.*

**Ključne riječi:** publicitet zemljišnih knjiga, zaštita osobnih podataka, Opća uredba o zaštiti podataka (GDPR).

### 1. UVOD

Publicitet stvarnih prava na nekretninama ostvaruje se putem zemljišnih knjiga. Stvarna prava imaju apsolutni učinak, ona djeluju prema svima (*erga omnes*) i dužna ih je poštovati svaka osoba. Da bi zemljišna knjiga mogla ispuniti publicitetnu funkciju, mora biti otvorena za javnost. Javnost podataka iz zemljišnih knjiga osigurava pravnu sigurnost u prometu nekretnina i štiti prijenos prava na nekretninama od mogućih rizika.<sup>1</sup> Nasuprot tomu, postoji interes vlasnika nekretnine da zaštiti svoju privatnost i osobne podatke. Stoga bi pravni propisi trebali na odgovarajući način

---

\* Josip Dešić, mag. iur., asistent na Katedri za građansko pravo Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci (*Assistant, Chair of Civil Law, Faculty of Law, University of Rijeka*): jdesic@pravri.hr

ORCID ID: [orcid.org/0000-0001-9679-798X](https://orcid.org/0000-0001-9679-798X)

\*\* Luka Brajković, student 4. godine Pravnog fakulteta u Rijeci (*a fourth year Student, Faculty of Law, University of Rijeka*): lbrajkov1@pravri.hr

<sup>1</sup> Početci publiciranja prava na nekretninama datiraju još iz antičkog doba. Publicitet prava na nekretninama u to se doba davao sklapanjem pravnih poslova kojima su se stvarna prava na nekretninama prenosila ili osnivala. Ti pravni poslovi sklapali su se u svečanim formama, usmeno i na javnome mjestu, pred svjedocima, notarom, sudom ili nekim drugim javnim tijelom države, a o njima su se onda sastavljale i javne isprave. Prema *Josipović* 2001, 9; opširnije o povijesnome razvitku publiciranja stvarnih prava i u svijetu i u Hrvatskoj vidjeti: *ibid.*, 9–37, 76–81.

uzeti u obzir javne interese u vezi s otkrivanjem podataka kao i privatne interese u vezi sa zaštitom podataka. Kako je zaštita publiciteta zemljišnih knjiga jedno od temeljnih načela zemljišnoknjižnog prava, u radu će se razmotriti bi li ona trebala imati prednost pred zaštitom osobnih podataka kao i bi li to trebalo biti bez ograničenja.

Kada je riječ o načelu publiciteta koje se suprotstavlja pravu na zaštitu osobnih podataka, ključno je pitanje kako zaštititi povjerenje u zemljišne knjige. Je li važnije sačuvati to načelo ili zaštititi osobne podatke? Treba li zemljišna knjiga biti iznimka od Opće uredbe o zaštiti podataka?<sup>2</sup> Primjenjuje li se u zemljišnoj knjizi „pravo na zaborav“, treba li vlasnika nekretnine obavijestiti kada netko pristupi njegovim podacima u zemljišnoj knjizi? Koja je uopće pravna podloga u Uredbi da podatci iz zemljišnih knjiga ipak budu dostupni? Ta pitanja bit će osnova rada.

Trenutačno hrvatsko zemljišnoknjižno uređenje vrlo je liberalno te kod uvida u glavnu knjigu i zbirku isprava ne zahtijeva dokaz o pravnom interesu. No, je li takvo uređenje najadekvatnije, je li u svakom trenutku (pa čak i kad je riječ o znatiželji javnosti i pojedinaca) opravdano omogućiti uvid u zbirke isprava a da vlasnik ne bude upoznat s tom činjenicom? Uvid u osobne podatke bez kontrole može dovesti do različitih zloupotreba kao i do povrede temeljnih ljudskih prava (prava na privatnost i zaštitu osobnih podataka), stoga će se u radu analizirati je li takvo rješenje u skladu s trenutačnim trendovima o zaštiti osobnih podataka.

## 2. NAČELO PUBLICITETA U HRVATSKOME ZEMLJIŠNOKNJIŽNOM PRAVU

Načelo javnosti zemljišnih knjiga jedno je od temeljnih načela hrvatskoga zemljišnoknjižnog prava. Načelo javnosti u materijalnom smislu podrazumijeva da zemljišne knjige, izvadci i prijepisi iz nje uživaju javnu vjeru da je njihov sadržaj potpun i istinit, dok načelo javnosti u formalnom smislu znači da su zemljišne knjige javne jer je njihov sadržaj svima dostupan.<sup>3</sup> Svatko može zahtijevati uvid u zemljišnu knjigu i sve pomoćne popise i iz nje dobiti izvratke i prijepise.<sup>4</sup> Pravo uvida u zemljišnu knjigu potpuno je neograničeno, ni za ostvarivanje uvida u zemljišne knjige ni za njihovo razgledavanje, kao ni za zahtijevanje ispisa, prijepisa i izvadata iz zemljišne knjige, nije potrebno dokazati ili učiniti vjerojatnim postojanje pravnog ili bilo kojeg drugog interesa.<sup>5</sup>

---

<sup>2</sup> Uredba (EU) 2016/679 Europskog parlamenta i Vijeća od 27. travnja 2016. o zaštiti pojedinaca u vezi s obradom osobnih podataka i o slobodnom kretanju takvih podataka te o stavljanju izvan snage Direktive 95/46/EZ (Opća uredba o zaštiti podataka, GDPR; dalje u tekstu: Uredba), OJ L 119, 4. 5. 2016.

<sup>3</sup> Josipović 2001, 131.

<sup>4</sup> Čl. 7., st. 1. ZZK-a.

<sup>5</sup> Detaljnije o načelu javnosti zemljišnih knjiga v. u Josipović 2001, 128, i Cavella et al. 2007, 290–291.

Zemljišna se knjiga u užem smislu sastoji od glavne knjige i zbirke isprava.<sup>6</sup> Upisi se vrše u glavnu knjigu, dok se isprave na temelju kojih su upisi provedeni pohranjuju u zbirku isprava. Zemljišne knjige u širem smislu su zbirka zemljišnoknjižnih rješenja, katastarskih planova te pomoćni popisi osoba (osobni pomoćni popisi) i zemljišta (stvarni pomoćni popisi). Neograničeno pravo uvida obuhvaća sve sastavne dijelove zemljišne knjige u širem smislu.<sup>7</sup>

Novi Zakon o zemljišnim knjigama<sup>8</sup>, koji je stupio na snagu 6. srpnja 2019., predviđa da se zemljišne knjige vode isključivo elektronički, u Zajedničkom informacijskom sustavu zemljišnih knjiga i katastra (dalje u tekstu: ZIS). Glavna knjiga elektronički je dostupna, a uvid u nju ostvaruje se ili neposrednim uvidom ili izdavanjem zemljišnoknjižnog izvotka. Uvid u glavnu knjigu može se ostvariti i na mrežnim stranicama ministarstva nadležnog za poslove pravosuđa, ali takav podatak nema svojstvo javne isprave.<sup>9</sup>

Načelom javnosti u našem pravnom sustavu obuhvaćeni su, dakle, i pomoćni popisi. Svatko može tijekom radnog vremena izvršiti kod zemljišnoknjižnog suda uvid u zemljišnu knjigu, zbirku isprava, zbirku zemljišnoknjižnih rješenja, pomoćne popise i katastarske planove. Za razgledanje ostalih zemljišnoknjižnih spisa potreban je dokaz o pravnom interesu, a u slučaju sumnje o postojanju pravnog interesa o tome će odlučiti zemljišnoknjižni sudac.<sup>10</sup>

U hrvatskome zemljišnoknjižnom sustavu glavnoj knjizi i pomoćnim popisima može, dakle, pristupiti svaka osoba bez dokazivanja pravnog interesa. Problem možda i ne bi bio pristup glavnoj knjizi, međutim je li zbilja opravdano da svatko može pristupiti zbirci isprava i drugim spisima u kojima se nalaze osobni podatci nositelja knjižnih prava, povijesni listovi, isprave o kreditima, kamatama, isprave iz državnih matica, isprave o lišenju poslovne sposobnosti iz koje su vidljivi povjerljivi medicinski podatci i dijagnoze stranaka. Zbirke isprava sadržavaju podatke o državljanstvu nositelja knjižnih prava, preslike osobne iskaznice, podatke o prebivalištu, bračnom statusu, skrbnicima, podatke o ovršnim, stečajnim postupcima, članovima uprave, nadzornog odbora i drugim pravnim činjenicama te osobnim odnosima.

Stoga je važno razmotriti potrebu prilagodbe toga pravnog okvira kako bi se uskladio s Uredbom čiji je cilj omogućiti pojedincima bolju kontrolu nad njihovim osobnim podatcima. Međutim, istodobno valja upozoriti na opasnost apsolutnog davanja

<sup>6</sup> Čl. 13., st. 1. ZZK-a.

<sup>7</sup> Detaljnije Josipović 2001, 128–129.

<sup>8</sup> Zakon o zemljišnim knjigama, NN, br. 63/19 (dalje u tekstu: ZZK).

<sup>9</sup> Čl. 26., st. 1. ZZK-a.

<sup>10</sup> Čl. 130. Pravilnika o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (Zemljišnoknjižni poslovnik), NN, br. 81/97, 109/02, 123/02, 153/02, 14/05, 60/10.

nja prednosti zaštiti osobnih podataka jer bi to ugrozilo zaštitu povjerenja u zemljišne knjige i poništilo načelo publiciteta. Stoga će se nakon poglavlja o pravu na zaštitu osobnih podataka analizirati komparativna rješenja koja su uz očuvanje načela publiciteta omogućila pojedincu kontrolu nad tim tko ima uvid u njegove osobne podatke, prije svega, na primjerima Estonije, Švicarske i Škotske.

### 3. PRAVO NA ZAŠTITU OSOBNIH PODATAKA

Interes za zaštitu podataka u novije doba počeo je u zapadnoj Europi 70-ih godina prošloga stoljeća. Parlament zapadnonjemačke pokrajine Hessen 1970. godine prihvatio je prvi moderni Zakon o zaštiti podataka koji je poslužio kao osnova za donošenje sličnih zakona u drugim njemačkim državama i državama izvan Njemačke. Nakon toga Švedska je 1973. donijela Zakon o podacima (Datalagen) koji je zahtijevao da informacijski sustavi koji rukuju osobnim podacima imaju dopuštenje državnog tijela poznatog kao Odbor za inspekciju podataka.<sup>11</sup> Savezna Republika Njemačka 1978. godine postala je druga država koja je donijela sveobuhvatan Zakon o zaštiti podataka kako bi zaštitila svoje građane od potencijalnih zlouporaba koje proizlaze iz automatske obrade osobnih podataka.<sup>12</sup>

#### 3.1. Europska konvencija za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda i zaštita osobnih podataka

Važno je napomenuti da (Europska) Konvencija za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda<sup>13</sup> ne poznaje pravo na zaštitu osobnih podataka kao samostalno pravo, već u takvim situacijama Europski sud za ljudska prava primjenjuje članak 8. Europske konvencije (koji se odnosi na pravo na privatnost). O pitanju jesu li informacije o adresi i mjestu stanovanja privatne informacije zaštićene člankom 8. (Europske) Konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, odlučivao je Europski sud

---

<sup>11</sup> Švedski Datalagen (Zakon o podacima), koji je donesen 1973. godine, bio je prvi takve vrste. Zakon iz 1973. godine zahtijevao je da sva (javna i privatna) tijela koja vode evidencije s osobnim podacima registriraju svoje evidencije s osobnim podacima u Odboru za inspekciju podataka (Dill). Izvorni švedski zakon bio je vrlo strog. Šveđani su bili vrlo zabrinuti da napredak informacijske tehnologije može biti znatna prijetnja privatnosti i olakšati pretjeranu vladinu kontrolu nad stanovništvom. Zakon je zahtijevao da onaj tko želi stvoriti automatiziranu evidenciju koja sadržava osobne podatke, mora prvo dobiti licenciju. Zakon je također zahtijevao da voditelji evidencija s osobnim podacima omoguće slobodu pristupa zapisima onima koji su predmet podataka koji se u njima nalaze. Prema *Madsen* 1992, 63–64.

<sup>12</sup> *Madsen* 1992, 24.

<sup>13</sup> Konvencija za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, NN – MU, br. 18/97, 6/99, 14/02, 13/03, 9/05, 1/06, 2/10; dalje u tekstu: Europska konvencija.

za ljudska prava npr. u predmetu *Alkaya protiv Turske*<sup>14</sup> koji se odnosio na objavu informacije o provali na imanju poznate turske glumice Alkaye u novinskom članku, pri čemu je otkrivena adresa imanja. Europski sud za ljudska prava u svojoj odluci naglasio je „da kućna adresa osobe predstavlja osobne podatke ili podatke koji ulaze u opseg privatnog života i kao takvi ispunjavaju uvjete za zaštitu prema članku 8. Konvencije“. Sud je naglasio da je „izbor prebivališta u osnovi privatna stvar i slobodno vršenje tog izbora čini sastavni dio sfere osobne autonomije zaštićene člankom 8. Čak i osobe koje su poznate široj javnosti mogu se, u određenim okolnostima, oslanjati na 'legitimno očekivanje' zaštite i poštivanja njihova prava na privatnost.“

Taj je slučaj važan i u kontekstu zemljišnih knjiga jer, kao i novinski članak, zemljišna knjiga može otkriti mnoge podatke o osobi, njezinoj imovini i njezinu ekonomskom i pravnom putu. Postoje sfere intimnosti na koje može utjecati zlouporaba podataka sadržanih u zemljišnim knjigama ili u njihovim bazama podataka, stoga je važno uspostaviti pravne mehanizme da bi se spriječilo neprimjereno korištenje podacima koje pruža zemljišna knjiga.<sup>15</sup>

### 3.2. Zaštita osobnih podataka u pravnom sustavu Europske unije

Odredba čl. 8. Povelje Europske unije o temeljnim pravima (2016/C 202/02)<sup>16</sup> inovacija je koja uvodi obrat u zaštitu osobnih podataka u Europi.<sup>17</sup> Ona izdvaja pravo na zaštitu osobnih podataka iz prava na zaštitu privatnosti te ga proglašava (zasebnim) pravom. Međutim, pravila koja se primjenjuju na obradu osobnih podataka materijalizirala su se u većini izvora spomenutih u preambuli Povelje (naime, u međunarodnim obvezama zajedničkim državama članicama EU-a, primarnom pravu EU-a i sudskoj praksi Suda Europske unije). Članak 16. Ugovora o funkcioniranju Europske unije (UFEU) npr. obvezuje Europsku uniju da utvrdi pravila za obradu osobnih podataka (međutim, tom pravu ne daje još značenje temeljnoga ljudskog prava).<sup>18</sup>

Od 25. svibnja 2018. u svim državama članicama Europske unije primjenjuje se Uredba. Prije toga, pravni okvir EU-a već je bio uspostavljen Direktivom 95/46/EZ Europ-

<sup>14</sup> Europski sud za ljudska prava, *Alkaya protiv Turske* zahtjev br. 42811/06 od 9. listopada 2012.

<sup>15</sup> Detaljnije v. Vale E Reis, R. (2019). *Privacy, Data Protection And Land Registry*, dostupno na <https://www.elra.eu/wp-content/uploads/2019/06/RafaelReisDataPrivacy-Data-Protection-and-Land-Registry.pdf> (13. 5. 2021.).

<sup>16</sup> Povelja Europske unije o temeljnim pravima (2016/C 202/02), dostupno na <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/HR/TXT/PDF/?uri=CELEX:12016P/TXT&from=RO> (22. 10. 2020.). Stupanjem na snagu Lisabonskog sporazuma 2009. godine Povelja o temeljnim pravima dobila je jednaku pravnu snagu kao i ustavni ugovori EU-a.

<sup>17</sup> *González Fuster* 2014, 3.

<sup>18</sup> *Op. cit.*, str. 3.

skog parlamenta i Vijeća od 24. listopada 1995. o zaštiti pojedinaca u vezi s obradom osobnih podataka i o slobodnom protoku takvih podataka.<sup>19</sup> Međutim, europske direktive nisu izravno primjenjive u svim državama članicama EU-a, već ih je potrebno implementirati u nacionalno pravo, stoga su potrebne provedbene mjere u svakoj državi članici EU-a. Direktiva 95/46/EZ nije ispunila svoje ciljeve i nije uspjela uskladiti razinu zaštite podataka unutar svih država članica. Fragmentacija zaštite podataka u državama članicama EU-a i nastala pravna nesigurnost dovele su do stvaranja potencijalnih zapreka slobodnom protoku osobnih podataka. Za razliku od Direktive 95/46/EZ, Uredba se izravno primjenjuje u svim državama članicama i nisu potrebne daljnje provedbene mjere, što će dovesti do veće pravne sigurnosti i ukloniti potencijalne zapreke slobodnom protoku osobnih podataka.<sup>20</sup>

Jedan je od temeljnih ciljeva Uredbe vratiti povjerenje ljudi u odgovorno postupanje s njihovim osobnim podatcima.<sup>21</sup> Ona se temelji na načelima poštivanja temeljnih prava, načelu minimiziranja podataka, načelu proporcionalnosti i načelu transparentnosti. Važno je istaknuti da se Uredba ne odnosi na osobne podatke umrlih osoba.

Prema čl. 4. Uredbe osobni podatci podrazumijevaju sve podatke koji se odnose na pojedinca čiji je identitet utvrđen ili se može utvrditi; pojedinac čiji se identitet može utvrditi jest osoba koja se može identificirati izravno ili neizravno, osobito uz pomoć identifikatora kao što su ime, identifikacijski broj, podatci o lokaciji, mrežni identifikatori (IP adresa) ili uz pomoć jednog ili više čimbenika svojstvenih za fizički, fiziološki, genetski, mentalni, ekonomski, kulturni ili socijalni identitet tog pojedinca. Uredba se ne odnosi na osobne podatke preminule osobe. Međutim, ovdje valja biti oprezan jer istodobno navedeni podatci mogu biti osobni podatci rođaka ili potomka pokojnika. Primjerice, takvi podatci mogu dati podatke o nasljednim bolestima potomka.<sup>22</sup>

Pod obradom se podrazumijeva svaki postupak ili skup postupaka koji se obavljaju na osobnim podatcima ili na skupovima osobnih podataka, bilo automatiziranim bilo neautomatiziranim sredstvima. Primjeri uključuju prikupljanje, bilježenje, organizaciju, strukturiranje, pohranu, prilagodbu ili izmjenu, pronalaženje, obavljanje uvida, uporabu, otkrivanje prijenosom, širenjem ili stavljanjem na raspolaganje na drugi način, usklađivanje ili kombiniranje, ograničavanje, brisanje ili uništavanje. Otvorena formulacija proizlazi iz namjere zakonodavaca da spriječe bilo kakav rizik od zaobilaženja i da područje primjene učini neovisnim o tehnološkim promjenama. Ona uključuje obradu koja se potpuno ili djelomično izvodi automatiziranim sred-

---

<sup>19</sup> Direktiva je implementirana u hrvatski pravni sustav Zakonom o zaštiti osobnih podataka, NN, br. 103/03, 118/06, 41/08, 130/11, 106/12.

<sup>20</sup> Voigt, *Von dem Bussche* 2017, 2.

<sup>21</sup> *Ibid.*, str. 2.

<sup>22</sup> *Ibid.*, str. 2.

stvima, a potonja znači bilo koju obradu u kojoj su određeni koraci koje provode pojedinci, poput unosa podataka u računalni sustav.<sup>23</sup>

Obrada podataka zakonita je jedino kada je ispunjena jedna od pretpostavki iz čl. 6. Uredbe kao npr. kad je ispitanik dao privolu za obradu svojih osobnih podataka u jednu ili više posebnih svrha, kad je obrada nužna radi poštovanja pravnih obveza voditelja obrade ili za izvršavanje zadaće od javnog interesa ili pri izvršavanju službene ovlasti voditelja obrade.<sup>24</sup> Budući da su upis i vođenje podataka u zemljišnim knjigama propisani, prije svega, ZZK-om te drugim zakonskim i podzakonskim propisima koji proklamiraju načelo javnosti i da je člankom 7. ZZK-a propisano da su zemljišne knjige javne i da svatko može izvršiti uvid u zemljišnu knjigu i da se iz zemljišne knjige izdaju izvadci iz glavne knjige i preslike ili ispisi iz zbirke isprava, proizlazi da je obrada svih podataka koji se pohranjuju u zemljišnu knjigu i njihova javna objava zakonita. Isto tako, postoji javni interes da se podatci iz zemljišnih knjiga objave da bi se zaštitile poštene treće strane i kako bi se osigurala sigurnost pravnog prometa nekretnina.

Pravo na zaštitu osobnih podataka nije apsolutno pravo i mora ga se razmatrati u vezi s njegovom funkcijom u društvu te ga treba ujednačiti s drugim temeljnim pravima u skladu s ustavnim načelom razmjernosti.

### 3.3. Pravo na zaborav u sudskoj praksi Suda Europske unije

Pravom na zaborav omogućava se uklanjanje podataka koji su u međuvremenu izgubili značenje za javnost. Budući da zemljišne knjige sadržavaju brojne tzv. povijesne informacije koje se odnose na prava koja su prestala i bivše vlasnike, razmotrit će se važnost tog prava u kontekstu zemljišnih knjiga.

Pravo na zaborav postojalo je i prije stupanja na snagu Uredbe, ono je bilo predviđeno i u Direktivi 95/46/EZ. Pravo na zaborav pretpostavlja da osoba može zahtijevati od voditelja podataka da se prestane koristiti podacima koji ili više nisu potrebni ili za koje nema osnova za daljnju upotrebu. Pravo zaborava proizlazi iz načela svrhovitosti i minimiziranja obrade podataka.

Svakom voditelju potreban je razlog, tj. pravna osnova za dobivanje, upotrebu, objavljivanje ili otkrivanje podataka, a katkad je obrada podataka u javnom interesu društva. Brisanje osobnih podataka uređeno je člankom 17. Uredbe.

Sud Europske unije potvrdio je pravo na zaborav u poznatom slučaju *Google Spain* protiv španjolskoga nadzornog tijela *AEPD-a i Marija Costeje Gonzaleza*, dok je za naše

---

<sup>23</sup> Voigt, *Von dem Bussche* 2017, 9 i 10.

<sup>24</sup> V. čl. 6. Uredbe.



razmatranje posebno bitan slučaj *Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Lecce v Salvatore Manni* koji se odnosi na brisanje podataka u javnom registru, o čemu će više riječi biti u nastavku.

### **3.3.1. Slučaj *Google Spain v Agencia Española de Protección de Datos (AEPD) i Mario Costeja González (C-131/12)***

U pozadini je tog slučaja ovrha na nekretninama zbog dugovanja prema državi (socijalno osiguranje), što je bilo i medijski popraćeno u novinama davne 1998. godine. Gospodin Costeja bio je jedan od onih čije su nekretnine ovršene, a upisom svoga imena u pretraživač Google 2009. godine naišao je na sporni novinski članak. Zatražio je od Googlea da te podatke ukloni zbog manjka relevantnosti jer je od tog događaja prošlo više od deset godina te je nakon toga uputio i žalbu AEPD-u u kojoj je tražio uklanjanje članka i od Googlea i od novina. Agencija je naredila Googleu da ukloni poveznicu, ali Google se na to oglušio. Štoviše, Google je smatrao da se na njega ne primjenjuje Direktiva 95/46/EZ jer ne obrađuje podatke, jednako je tako smatrao da g. Costeja nema pravo na brisanje tih podatka jer ih je izvor obradio na zakonit način.

Sud je, međutim, utvrdio da i internetske tražilice obrađuju podatke te da se Direktiva 95/46/EZ primjenjuje i na Google koji posluje u državama EU-u preko podružnice u Španjolskoj. Sud je nadalje naveo da podatci „koji se pokažu neprikladnima, kad nisu relevantni odnosno nisu više relevantni ili kad su pretjerani u odnosu na te svrhe i vrijeme koje je proteklo“ mogu postati nezakoniti za obradu, čak i ako su isprva obrađeni na zakonit način. Tako se i rezultati pretraživanja moraju ukloniti na zahtjev ako zadovoljavaju prethodne uvjete.

Slučaj *Google Spain* jasno je pokazao da prema članku 6. i 12. Direktive o zaštiti podataka, u svjetlu temeljnih prava nositelja podataka prema člancima 7. i 8. Povelje EU-a, postoji pravo na brisanje (zaborav).<sup>25</sup> Sud Europske unije pozvao se na odredbe čl. 7. i 8. Povelje<sup>26</sup> i čl. 6. Direktive 95/46 i naglasio da „voditelj obrade mora poduzeti sve razumne korake kako bi osigurao da podatci koji ne udovoljavaju zahtjevima te odredbe budu izbrisani ili ispravljeni“.<sup>27</sup>

---

<sup>25</sup> Sud EU-a, C-131/12 (*Google Spain SL and Google Inc. v Agencia Española de Protección de Datos (AEPD) and Mario Costeja González*), ECLI: EU: C: 2014: 317.

<sup>26</sup> Par. 69 Povelje.

<sup>27</sup> V. detaljnije par. 72 presude Suda EU-a C-131/12.

### 3.3.2. Slučaj *Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Lecce v Salvatore Manni (C-398/15)*<sup>28</sup>

Sud EU-a u odluci C-398/15 naglasio je da se pravo na zaborav obično ne odnosi na osobne podatke unutar registra trgovačkih društava. Gospodin Manni, koji je bio jedini upravitelj društva *Italiana Costruzioni Srl* kojemu je dodijeljen ugovor za izgradnju turističkog kompleksa, podnio je tužbu protiv trgovačke komore tvrdeći da se nekretnine iz tog kompleksa ne prodaju zbog činjenice da u registru trgovačkih društava stoji da je on bio jedini upravitelj i likvidator društva *Immobiliare Salentina Srl* čiji je stečaj proglašen 1992. i koje je izbrisano iz registra trgovačkih društava nakon provedenog postupka likvidacije. G. Manni je stoga zahtijevao da se trgovačkoj komori naloži da izbriše, anonimizira ili blokira podatke koji ga dovode u vezu sa stečajem društva *Immobiliare Salentina* kao i naknadu štete koju je pretrpio zbog povrede svojeg ugleda.

Talijanski *Corte suprema di cassazione* uputio je prethodno pitanje Sudu EU-a u smislu treba li čl. 6., st. 1., toč. (e) Direktive 95/46 tumačiti na način da države članice mogu, što više moraju, fizičkim osobama članovima tijela društva i likvidatorima omogućiti da od tijela zaduženog za vođenje registra trgovačkih društava, nakon isteka određenog roka nakon prestanka društva i na temelju ocjene za svaki pojedinačni slučaj, zahtijevaju pristup osobnim podacima koji se na njih odnose, a koji su upisani u taj registar, odnosno postoji li pravo na brisanje (zaborav) u registru trgovačkih društava.

Sud je naveo da nije moguće ograničiti treće strane na određenu kategoriju kao što su samo vjerovnici društva, naglasio je da otkrivanje podataka „ima za cilj omogućiti svim zainteresiranim trećim stranama da se informiraju o tim stvarima, bez potrebe za utvrđivanjem prava ili interesa koji treba biti zaštićen“ (v. par. 51). Jednako je tako naglasio da čak i nakon prestanka nekog društva mogu nastaviti postojati prava i pravni odnosi u vezi s tim društvom. Stoga se u slučaju spora podatci iz članka 2., stavka 2., točaka (d) i (j) Direktive 68/151<sup>29</sup> mogu pokazati nužnima za, među ostalim, provjeru zakonitosti akta izvršenog u ime tog društva u razdoblju njegova poslovanja ili kako bi treće osobe mogle pokrenuti postupak protiv njegovih članova tijela ili likvidatora. Osim toga, ovisno o, među ostalim, rokovima zastare koji vrijede u različitim državama članicama, čak i mnogo godina nakon što je društvo prestalo postojati, mogu se pojaviti pitanja koja zahtijevaju upotrebu takvih podataka (par. 53 i 54). Sud ostavlja mogućnost u skladu s čl. 14. Direktive 95/46, koji se odnosi na pravo

<sup>28</sup> Sud EU-a, C-398/15 (*Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Lecce v Salvatore Manni*), ECLI:EU:C:2017:197.

<sup>29</sup> Prva direktiva Vijeća 68/151/EEC od 9. ožujka 1968. o koordinaciji zaštitnih mehanizama koje, u svrhu zaštite interesa članica i ostalih, države članice zahtijevaju od društava u smislu drugog stavka članka 58. Ugovora, s ciljem ujedinjavanja takvih zaštitnih mehanizama u Zajednici, OJ L 065, 14. 3. 1968.

na prigovor protiv obrade, da u „specifičnim situacijama u kojima nužni i legitimni razlozi koji se odnose na konkretan slučaj dotične osobe iznimno opravdavaju ograničenje pristupa osobnim podacima upisanim u registar, po isteku dovoljno dugog razdoblja nakon prestanka predmetnog društva“ (v. detaljnije par. 60).

### **3.3.3. Postoji li pravo na zaborav u kontekstu zemljišnih knjiga?**

Prije svega, valja naglasiti da pitanje postoji li pravo na zaborav u javnim registrima, pa tako i zemljišnom, nije izričito regulirano.<sup>30</sup> Naime, jedan je od glavnih ciljeva zemljišnih knjiga upravo prikupljanje podataka o nekretninama te stavljanje tih podataka na raspolaganje javnosti, no čini se da će se pravo na zaborav koristiti ograničeno u slučaju kada javna tijela obrađuju osobne podatke, što pokazuje i slučaj *Manni*. Bez obrade osobnih podataka javna tijela neće moći ispuniti svoj zadatak te je u skladu s time obrada osobnih podataka u tim slučajevima neraskidivo povezana s javnim interesom. U svjetlu Uredbe, obrada osobnih podataka zakonita je samo ako se podatci obrađuju prema jednoj od osnova navedenih u članku 6. Uredbe. Obrada podataka od zemljišnog registra temelji se ponajprije na odredbi članka 6., odjeljka 1., toč. c., tj. da je obrada nužna radi poštivanja zakonske obveze kojoj podliježe voditelj obrade. Druga je primjenjiva osnova čl. 6., st. 1., toč. e., tj. da je obrada nužna za obavljanje zadatka koji se provodi u javnom interesu ili u obavljanju službenih ovlasti dodijeljenih kontroloru. Javni interes temelji se upravo na činjenici sigurnosti pravnog prometa nekretnina i zaštiti trećih strana.

Članak 17. Uredbe predviđa pravo na brisanje („pravo na zaborav“), no odredba članka 17. Uredbe ne donosi novo pravo jer već Direktiva 95/46 također u članku 12. predviđa pravo na uklanjanje osobnih podataka. Pravo na brisanje prema čl. 17. Uredbe postoji *inter alia* kada osobni podatci više nisu nužni u odnosu na svrhe za koje su prikupljeni ili na drugi način obrađeni; kada ispitanik povuče privolu na kojoj se obrada temelji u skladu s člankom 6., stavkom 1., točkom (a) ili člankom 9., stavkom 2., točkom (a) i ako ne postoji druga pravna osnova za obradu; kada ispitanik uloži prigovor na obradu u skladu s člankom 21., stavkom 1. te ne postoje jači legitimni razlozi za obradu, ili ispitanik uloži prigovor na obradu u skladu s člankom 21., stavkom 2.; kad su osobni podatci nezakonito obrađeni i sl.

Javna tijela koja obrađuju osobne podatke čine to, prije svega, zbog zakonske obveze ili zadatka koji se provodi u javnom interesu. Obrada osobnih podataka od javnih vlasti razlikuje se od obrade koju provode druge (pravne) osobe. Javna tijela imaju posebne ovlasti i nadležnosti. Funkcija zemljišnih knjiga osiguranje je pravne sigur-

---

<sup>30</sup> Taus, M., *Data Protection & Land Registries*, dostupno na <https://www.elra.eu/wp-content/uploads/2019/06/Mihai-Taus-Daily-practices-in-Land-Registries.pdf> (13. 5. 2021.).

nosti u prometu nekretninama. Budući da knjižna prava djeluju prema svima, nužno je da ona budu objavljena i dostupna trećim osobama, stoga smatramo da bi pravo na zaborav u kontekstu zemljišnih knjiga bilo dopušteno u iznimnim situacijama, i to kad je veza između upisanog vlasnika i upisanih knjižnih prava i upisa osobe koja zahtijeva brisanje podataka koji se odnose na nju toliko udaljena da više ne može utjecati na promjenu upisanih prava (npr. kad su protekli rokovi za raskid ili poništaj ugovora kojim su stečena knjižna prava ili je protekao rok za podnošenje izvanrednih pravnih lijekova i razumno vrijeme za donošenje odluke po njima). No, smatramo da bi ipak bilo korisno razmotriti ograničenje javnosti da izvrši uvid u te podatke po uzoru na njemačko, švicarsko i druga uređenja (koja će biti opisana u nastavku) jer na taj način nositelji knjižnih prava mogu zaštititi svoje podatke u odnosu na treće osobe koje nemaju pravni ili drugi interes za uvid u njih. Jer, kako ističe Berlee, načelo javnosti ne znači nužno da sve informacije o subjektu i objektu trebaju biti dostupne svima, već će to ovisiti o tome tko ih zahtijeva i štiti li se time pravni promet nekretnina. Berlee navodi da su za ostvarenje načela javnosti zemljišnih knjiga potrebne informacije o objektu kao i informacije o subjektu, odnosno da odnos subjekt – objekt mora biti otkriven. Međutim, to ne znači nužno da sve informacije o subjektu i objektu trebaju biti dostupne svima, već njihova dostupnost može ovisiti o tome tko traži informacije. Vlasnik nekretnine npr. ima pravo znati da je susjedna nekretnina opterećena pravom služnosti te mu neće biti potrebni svi osobni podatci o vlasniku, dok će osoba koja je uključena u transakciju s nekretninom zahtijevati više informacija.<sup>31</sup>

#### **4. PUBLICITET ZEMLJIŠNIH KNJIGA I ZAŠTITA OSOBNIH PODATAKA – KOMPATIVNA RJEŠENJA**

U ovom će se poglavlju dati komparativni prikaz pojedinih zemljišnoknjižnih uređenja te će se opisati kako su pravila o zaštiti podataka utjecala na načelo publiciteta.

##### **4.1. Estonski zemljišnoknjižni sustav**

U Estoniji se zemljišne knjige isključivo vode u elektroničkom obliku.<sup>32</sup> Ondje postoje četiri okružna suda i svaki od njih ima svoj zemljišnoknjižni odjel. Zbog centralizirane baze podataka i potpuno elektroničkog postupka donošenje odluka u zemljišnoknjižnim stvarima više nije povezano s teritorijalnom nadležnošću. Ministarstvo pravosuđa Republike Estonije trenutačno razmatra reformu zemljišnoknjižnog ustrojstva i uvođenje jednoga zemljišnoknjižnog suda. Registarski (upisni) dio je ja-

---

<sup>31</sup> Berlee 2018, 139.

<sup>32</sup> Detaljnije o estonskome zemljišnoknjižnom uređenju v. Dešić, Lenac 2020, str. 614–618.

van i svatko ima pravo uvida u zemljišnoknjižne uloške, međutim uvid u detaljniju dokumentaciju i zemljišnoknjižne spise mogu ostvariti samo osobe koje imaju pravni interes. Državna tijela ne moraju dokazivati pravni interes, za njih se on predmnijeva.<sup>33</sup> Uvid se može ostvariti u zemljišnoknjižnom odjelu, uredu javnog bilježnika (od 1. kolovoza 2010.) ili u središnjoj bazi podataka (internetskog sustava) koju vodi Centar za registraciju i informacijski sustav.

U estonskome zemljišnoknjižnom sustavu glavnoj knjizi može pristupiti svatko, međutim detaljnijim dokumentima, ispravama i spisima može pristupiti jedino osoba koja dokaže pravni interes, odnosno osoba koja ima suglasnost vlasnika nekretnine (npr. budući kupac) kao i javna tijela (sudovi, porezna uprava i sl.) koja mogu izvršiti uvid u zbirke isprava i pomoćne popise. Zemljišnim knjigama u Estoniji može se pristupiti jedino digitalnim putem (na sudu, putem internetske stranice, javnog bilježnika ili odvjetnika) jer su u Estoniji sve knjige i poslovni procesi u zemljišnom postupku potpuno digitalizirani (uvedene su najsuvremenije digitalne tehnologije, a postupak je osiguran digitalnim potpisima). Iako je u početku svatko mogao anonimno pretraživati glavnu knjigu bez ikakvih ograničenja, mnogi su vlasnici nekretnina postali zabrinuti da je takav registar u koji je dovoljno unijeti ime osobe za dobivanje podataka u suprotnosti sa zahtjevima zaštite privatnosti. Tako se prebivalište neke osobe moglo neizravno utvrditi iz podataka iz zemljišnih knjiga. Stoga je izmjenama Zakona o zemljišnim knjigama<sup>34</sup> iz studenog 2019. omogućeno da sva pretraživanja ostavljaju personalizirani trag. Danas se radi bolje zaštite osobnih podataka upiti u elektroničku zemljišnu knjigu mogu raditi samo prijavom s osobnom iskaznicom. Dakle, riječ je o uravnoteženom rješenju koje će s jedne strane osigurati javnost zemljišnih knjiga, a time i siguran pravni promet, a s druge strane omogućiti vlasniku nadzor nad time tko je pristupio njegovim podatcima.<sup>35</sup>

Estonske zemljišne knjige temelje se na njemačkome zemljišnoknjižnom sustavu, gdje se prema § 12 Grundbuchordnung (GBO) za uvid u zemljišne knjige zahtijeva pravni interes. U njemačkom se sustavu o uvidu u zemljišne knjige kao i o izdavanju kopija iz zemljišnih knjiga i osnovnih spisa vodi evidencija. Vlasniku nekretnine na zahtjev će se dati podatci iz tog protokola osim ako bi otkrivanje ugrozilo uspjeh kaznene istrage ili obavljanje ustavne vlasti državnih tijela.<sup>36</sup>

---

<sup>33</sup> European Land Registry Association (ELRA), Estonia, dostupno na <https://www.elra.eu/contact-point-contribution/estonia/responsible-agency-6/> (12. 11. 2020.).

<sup>34</sup> V. par. 74 i 75 estonskog Zakona o zemljišnim knjigama.

<sup>35</sup> 1. Bns, Kinnistusraamatus ei saa enam anonüümselt vaadata, millist kinnisvara sa omad (U zemljišnim knjigama više ne možete anonimno pregledavati imovinu koju posjedujete), <https://digi.geenius.ee/rubriik/uudis/kinnistusraamatus-enam-anonuukselt-ei-saa-vaadata-millist-kinnisvara-sa-omad/> (3. 6. 2021.).

<sup>36</sup> V. detaljnije § 12 Grundbuchordnung, dostupno na [www.gesetze-im-internet.de/gbo/BjNR001390897.html](http://www.gesetze-im-internet.de/gbo/BjNR001390897.html) (23. 3. 2021.) i *Berlee* 2013, 310.

## 4.2. Švicarski zemljišnoknjižni sustav

Načelo javnog pristupa zemljišnim knjigama u švicarskome pravnom sustavu regulirano je u člancima 970. i 970.a Švicarskoga građanskog zakonika putem prava na informacije i uvid.<sup>37</sup> Što se tiče načela javnosti zemljišne knjige (načelo formalne javnosti), u švicarskom pravu predviđena je predmnjeva poznavanja zemljišnoknjižnog stanja. Posljedica predmnjeve je da se poštteni stjecatelj knjižnog prava ne može pozivati na činjenicu da nije znao za pravo upisano u zemljišne knjige i da je zbog toga u dobroj namjeri stekao imovinu bez tog tereta (negativni učinak načela javnosti).<sup>38</sup>

Svaka osoba ima pravo bez dokazivanja interesa, dakle bez ikakvih preduvjeta, izvršiti uvid u podatke o oznaci i opisu nekretnine, vlasniku kao i o obliku vlasništva i datumu stjecanja.<sup>39</sup> Postojanje interesa za informacijama u tim je slučajevima fiktivno.<sup>40</sup> Prema odluci Saveznoga vrhovnog suda postoji obveza specifikacije nekretnine o kojoj je riječ i nepostavljanja pretjeranih zahtjeva radi nesmetana rada zemljišnoknjižnog odjela. Iz istog razloga podnositelj zahtjeva ne može zahtijevati da zemljišni odjel dopisno opiše i objasni cjelokupan postupak istrage ostavinske imovine. Zemljišnoknjižni odjel može izraditi samo pisane izvratke iz vrlo specifičnih, jasno označenih osnovnih zapisa, a u svakom slučaju mora postojati zakonski zaštićen interes.<sup>41</sup>

S druge strane, postoje slučajevi kada je osoba koja želi dobiti informacije iz zemljišne knjige dužna učiniti vjerojatnim pravni ili drugi interes za uvid. Ako osoba želi pregledati zemljišnu knjigu izvan prava na informiranje, na primjer, u smislu postavljanja zemljišnoknjižnog upita o imenima, obliku vlasništva i datumu kupnje svih vlasnika zemljišta na nizu nekretnina – zakon zahtijeva dokaz o interesu (čl. 970. II chZGB-a). Interes može biti pravni ili stvarni. Pristup pomoćnim registrima u pravilu nije dopušten, pogotovo jer oni ne sudjeluju u materijalnom učinku publiciteta zemljišnih knjiga.<sup>42</sup>

Pravni interes vrijedan zaštite postoji kada postoji unutarnja, funkcionalna veza između otkrivanja zemljišnih knjiga i utvrđenog interesa. Ta je veza dana ako osoba

<sup>37</sup> Schweizerisches Zivilgesetzbuch, (Švicarski građanski zakonik), dalje u tekstu: chZGB, dostupno na [www.fedlex.admin.ch/eli/cc/24/233\\_245\\_233/en](http://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/24/233_245_233/en) (23. 3. 2021.).

<sup>38</sup> V. čl. 970. IV chZGB-a.

<sup>39</sup> Čl. 970. II br. 13 chZGB-a.

<sup>40</sup> Von Stephan, Mangisch 2016, 734–742.

<sup>41</sup> Detaljnije v. odluku Bundesgericht 97 I 694, 25. studenoga 1971., dostupno na [http://relevancy.bger.ch/php/clir/http/index.php?highlight\\_docid=atf%3A%2F%2F97-I-694%3Ade&lang=de&type=-show\\_document](http://relevancy.bger.ch/php/clir/http/index.php?highlight_docid=atf%3A%2F%2F97-I-694%3Ade&lang=de&type=-show_document) (24. 3. 2021.).

<sup>42</sup> Von Stephan, Mangisch 2016, 738–739.

želi pregledati upis na kojem se temelji njegovo pravo ili koji prethodi njegovu pravu. Ako postoji pravna osnova, vlasti također imaju pravo inspekcije u izvršavanju svojih javnih zadataka.<sup>43</sup> Ako zainteresirana strana nema pravni, već stvarni interes – npr. zbog gospodarskog, znanstvenog ili osobnog interesa – ona mora potvrditi kvalificiranu blizinu onog dijela zemljišne knjige u kojem zahtijeva uvid. Stoga interes mora biti povezan sa svrhom zemljišne knjige kao načinom objavljivanja stvarnih prava na nekretninama. Kvalificirana blizina daje se ako zainteresirana strana stekne osobnu, trenutačnu i konkretnu prednost koju nije mogla postići bez uvida u zemljišne knjige. Stvarni interes vrijedan zaštite postoji, na primjer, kod znanstvenika i novinara, budućih kupaca, vlasnika susjedne nekretnine i sl.<sup>44</sup> Ovdje je važno napomenuti da zainteresirana stranka ne mora dokazivati činjenice relevantne za svoje interese, već ih je dovoljno učiniti vjerojatnima.<sup>45</sup>

Ako bi zainteresirana stranka mogla učiniti vjerojatnim pravni ili stvarni interes za uvid, mora se dodatno vagati interes između interesa osobe koja traži uvid i vlasnika nekretnine, osobito kod opterećenja imovine hipotekama ili pojedinih ugovora. Dodatno vaganje interesa trebalo bi poslužiti zaštiti legitimnih interesa nositelja knjižnog prava. Međutim, uobičajen pogled usredotočen je samo na interese osobe koja traži pristup.<sup>46</sup> Ako je osoba zainteresirana za informacije ili uvid podnijela odgovarajući zahtjev zemljišnoknjižnom odjelu, upravitelj zemljišne knjige odlučuje – bez savjetovanja s vlasnikom zemljišta ili bilo kim drugim pogođenim inspeksijskim nadzorom – prema vlastitom nahođenju (čl. 4. chZGB-a). Ako upravitelj zemljišnih knjiga odbije zahtjev ili ne odgovori, zainteresirana stranka može podnijeti žalbu u skladu s člankom 956.a chZGB-a.

### 4.3. Škotski zemljišnoknjižni sustav

Javno dostupne informacije o vlasništvu nad zemljištem nedavno su povezane s transparentnošću u Škotskoj. Transparentnost se smatra jednim od aspekata doktrine otvorene vlade. Otvorena je vlada ona koja djeluje po načelu da njezini građani imaju pravo dobiti vladine dokumente i informacije, što rezultira javnim nadzorom nad njezinim postupcima. Umjesto da pruža samo pristup podacima i informacijama koje trenutačno posjeduju javna tijela, ona jednako tako načelom 5. Izjave o zemljišnim pravima i odgovornostima želi da budu dostupne slične informacije o privatnim građanima. Poput otvorene vlade, oni teže k otvorenom vlasništvu nad

---

<sup>43</sup> *Ibid.*, str. 738–739.

<sup>44</sup> *Ibid.*, str. 739.

<sup>45</sup> Čl. 970. II chZGB-a.

<sup>46</sup> *Von Stephan, Mangisch* 2016, 739.

zemljištem.<sup>47</sup> Međutim, jasno je da bi javni registri, poput zemljišnog registra, koji imaju ulogu udovoljavanja načelu javnosti mogli stvarati probleme s privatnošću.<sup>48</sup>

Škotska vlada namjerava uključiti zaštitne mjere u novi zakon o registru kontrolnih interesa kako bi omogućila pojedincima da zatraže da se njihovi podaci ne mogu objaviti ako postoji vjerojatnost da će prouzročiti štetu ili nevolju. Takve mjere uključene su u Zakon o trgovačkim društvima, zakone o pranju novca i engleski zemljišni registar.<sup>49</sup> Pristup razvijen za novi upisnik mogao bi se zatim ponoviti za zemljišni registar. Nadalje, napredak tehnologije ne bi se trebao usmjeriti samo na poboljšanje pristupačnosti već i iskoristiti za poboljšanje zaštite privatnosti. Primjeri toga mogu biti uvođenje dnevnika pristupa kako bi se vlasnicima nekretnina omogućilo da vide tko je pregledao njihove podatke ili engleski pristup obavještavanja vlasnika o svim promjenama da bi se prijevare svele na najmanju moguću mjeru.<sup>50</sup>

## 5. ZAKLJUČAK

U radu je prikazano kako načelo javnosti zemljišnih knjiga i pravo na zaštitu osobnih podataka nisu konkurentna načela, već mogu vrlo dobro kohabitirati. Pravo na zaštitu osobnih podataka nije apsolutno pravo, već ga treba ujednačiti s drugim temeljnim pravima u skladu s načelom razmjernosti koje je dio i hrvatskoga ustavnog prava. To je nužno činiti u skladu s funkcijom koju to pravo ima u društvu te se ono razmatra prema ostalim temeljnim pravima.<sup>51</sup> To znači da privatnost pojedinca, kao ni tajnost njegovih osobnih podataka, ne mogu biti bezuvjetni i apsolutni bez postojanja kakve mogućnosti uvida ili ograničenja, već se to pravo može ograničiti zakonom da bi se zaštitila prava drugih, a to pravo drugih upravo je sigurnost pravnog prometa nekretnina.

Stoga se postavlja pitanje mogu li se javnost i zaštita trećih osoba u zemljišnim knjigama postići uz uvođenje mjera zaštite privatnosti. Mnoge države, poput Njemačke, Švicarske, Estonije, omogućile su uvid u zbirke isprava, no pritom su podnositelji zahtjeva dužni učiniti vjerojatnim pravni ili drugi interes. Zahtjevi se evidentiraju te nositelj knjižnog prava ima pravo uvida u podnesene zahtjeve. U našem zemljiš-

<sup>47</sup> Više o Izjavi o zemljišnim pravima i odgovornostima v. na [www.gov.scot/publications/scottish-land-rights-responsibilities-statement/pages/3](http://www.gov.scot/publications/scottish-land-rights-responsibilities-statement/pages/3) (22. 3. 2021.).

<sup>48</sup> *Improving transparency in land ownership in Scotland: a consultation on controlling interests in land*, [www.gov.scot/publications/improving-transparency-land-ownership-scotland-consultation-controlling-interests-land/pages/o/](http://www.gov.scot/publications/improving-transparency-land-ownership-scotland-consultation-controlling-interests-land/pages/o/) (24. 3. 2021.).

<sup>49</sup> University of Glasgow School of Law, *GDPR, privacy of personal data and the Land Register of Scotland* <https://www.uofgschooloflaw.com/blog/2018/05/25/gdpr-privacy-of-personal-data-and-the-land-register-of-scotland> (4. 6. 2021.).

<sup>50</sup> *Loc. cit.*

<sup>51</sup> Točka (4) recitala Uredbe.



no knjižnom sustavu postoji potpuna otvorenost zemljišnih knjiga javnosti i naš je sustav u tom pitanju jedan od najliberalnijih. Upitno je je li doista od javnog interesa da svatko može izvršiti uvid u zemljišne knjige gdje se nalaze mnogi osobni podatci, od osobnog imena, prebivališta, OIB-a, potpisa, bračnog statusa. Što se tiče prava na zaštitu osobnih podataka, to svakako nije najsretnije rješenje. Uvid u glavnu knjigu uz pojedine restrikcije nije upitan, no je li doista potrebno da svatko može izvršiti uvid u zbirku isprava i pomoćne popise?

Tehnološki razvoj znatno je poboljšao pristup podacima u zemljišnim knjigama. Otvaranje zemljišne knjige putem mrežnog pristupa učinilo je upite korisnika jednostavnijim i jeftinijim, pa je stoga dobrodošlo, no nove tehnologije valja iskoristiti i za kontrolu nad time tko i u kojem trenutku može pristupiti informacijama, što će biti vidljivo voditelju zemljišnih knjiga, ali i vlasniku te će moći imati uvid u to tko obavlja uvid u njegove osobne podatke.

Iako se objava podataka u zemljišnim knjigama u našem sustavu temelji na čl. 6., st. 1. Uredbe i čl. 7. ZZK-a, valjalo bi po uzoru na njemačko, švicarsko i estonsko, ali i škotsko uređenje razmotriti mogu li se ipak potpuna objava i dostupnost podataka iz zemljišnih knjiga, prije svega zbirke isprava i pomoćnih popisa, uvjetovati pravnim ili drugim interesom, a jednako tako potrebno je razmotriti treba li u glavnoj knjizi ipak reducirati pristup nekim povjerljivim podacima vlasnika trećim osobama (npr. pristup OIB-u).

## LITERATURA

1. Berlee, A. (2018). *Access to personal data in public land registers*, Eleven International Publishing, Den Haag.
2. Dešić, J.; Lenac, K. (2020). *Je li blockchain tehnologija budućnost digitalizacije zemljišnih knjiga*, Zbornik Pravnog fakulteta u Rijeci, 41(2), str. 614–618.
3. Gavella, N.; Josipović, T.; Gliha, I.; Belaj, V.; Stipković, Z. (2007). *Stvarno pravo*, svezak prvi, Narodne novine, Zagreb.
4. González Fuster, G. (2014). *The Emergence of Personal Data Protection as a Fundamental Right of the EU*, Springer Cham Heidelberg New York Dordrecht London.
5. Josipović, T. (2001). *Zemljišnoknjižno pravo*, Informator, Zagreb.
6. Madsen, W. (1992). *Handbook of Personal Data Protection*, Macmillan Publishers Ltd., New York.
7. Taus, M. (2019). *Data Protection & Land Registries*, <https://www.elra.eu/wp-content/uploads/2019/06/Mihai-Taus-Daily-practices-in-Land-Registries.pdf> (13. 5. 2021.).
8. Voigt, P.; Von dem Bussche, A. (2017). *The EU General Data Protection Regulation (GDPR) A Practical Guide*, Springer, Cham, Switzerland.
9. Von Stephan, W.; Mangisch, J. (2016). *Das Grundbuch in der Schweiz und seine Prinzipien*, u: Wudarski, A., *Das Grundbuch im Europa des 21. Jahrhunderts*, Duncker & Humblot GmbH, Berlin.

## Pravni izvori:

1. Datalag (1973:289) (švedski Zakon o podacima), [https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/datalag-1973289\\_sfs-1973-289](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/datalag-1973289_sfs-1973-289) (8. 6. 2021.)
2. Direktiva 95/46/EZ Europskog parlamenta i Vijeća od 24. listopada 1995. o zaštiti pojedina u vezi s obradom osobnih podataka i o slobodnom protoku takvih podataka, OJ L 281, 23. 11. 1995.
3. Estonski Zakon o zemljišnim knjigama, [www.riigiteataja.ee/en/eli/529012015011/consolide](http://www.riigiteataja.ee/en/eli/529012015011/consolide) (8. 6. 2021.)
4. (Europska) Konvencija za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, NN – MU, br. 18/97, 6/99, 14/02, 13/03, 9/05, 1/06, 2/10
5. Grundbuchordnung, [www.gesetze-im-internet.de/gbo/BjNR001390897.html](http://www.gesetze-im-internet.de/gbo/BjNR001390897.html) (23. 3. 2021.)
6. Povelja Europske unije o temeljnim pravima (2016/C 202/02), <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/HR/TXT/PDF/?uri=CELEX:12016P/TXT&from=RO> (22. 10. 2020.)
7. Pravilnik o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (Zemljišnoknjižni poslovnik), NN, br. 81/97, 109/02, 123/02, 153/02, 14/05, 60/10
8. Prva direktiva Vijeća 68/151/EEC od 9. ožujka 1968. o koordinaciji zaštitnih mehanizama koje, u svrhu zaštite interesa članica i ostalih, države članice zahtijevaju od društava u smislu drugog stavka članka 58. Ugovora, s ciljem ujednačavanja takvih zaštitnih mehanizama u Zajednici, OJ L 065, 14. 3. 1968.
9. Schweizerisches Zivilgesetzbuch (Švicarski građanski zakonik), [www.fedlex.admin.ch/eli/cc/24/233\\_245\\_233/en](http://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/24/233_245_233/en) (23. 3. 2021.)
10. Uredba (EU) 2016/679 Europskog parlamenta i Vijeća od 27. travnja 2016. o zaštiti pojedina u vezi s obradom osobnih podataka i o slobodnom kretanju takvih podataka te o stavljanju izvan snage Direktive 95/46/EZ (Opća uredba o zaštiti podataka, GDPR; dalje u tekstu: Uredba), OJ L 119, 4. 5. 2016.
11. Zakon o zaštiti osobnih podataka, NN, br. 103/03, 118/06, 41/08, 130/11, 106/12
12. Zakon o zemljišnim knjigama, NN, br. 63/19

## Sudska praksa:

1. Bundesgericht 97 I 694, 25. studenoga 1971, [http://relevancy.bger.ch/php/clir/http/index.php?highlight\\_docid=atf%3A%2F%2F97-I-694%3Ade&lang=de&type=show\\_document](http://relevancy.bger.ch/php/clir/http/index.php?highlight_docid=atf%3A%2F%2F97-I-694%3Ade&lang=de&type=show_document) (24. 3. 2021.)
2. Sud EU-a, C-131/12 (*Google Spain SL and Google Inc. v Agencia Española de Protección de Datos (AEPD) and Mario Costeja González*), ECLI: EU: C: 2014: 317C]EU 9. ožujka 2017.
3. Sud EU-a, C-398/15 (*Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Lecce v Salvatore Manni*), ECLI:EU:C:2017:197
4. Europski sud za ljudska prava, *Alkaya protiv Turske* zahtjev br. 42811/06 od 9. listopada 2012.

## Mrežni izvori:

1. Bns, Kinnistusraamatus ei saa enam anonümselt vaadata, millist kinnisvara sa omad (U zemljišnim knjigama više ne možete anonimno pregledavati imovinu koju posjedujete), <https://digi.geenius.ee/rubriik/uudis/kinnistusraamatus-enam-anonuumself-ei-saa-vaadata-millist-kinnisvara-sa-omad/> (3. 6. 2021.).
2. European Land Registry Association (ELRA), Estonia, <https://www.elra.eu/contact-point-contribution/estonia/responsible-agency-6/> (12. 11. 2020.).
3. *Improving transparency in land ownership in Scotland: a consultation on controlling interests in land*, [www.gov.scot/publications/improving-transparency-land-ownership-scotland-consultation-controlling-interests-land/pages/0/](http://www.gov.scot/publications/improving-transparency-land-ownership-scotland-consultation-controlling-interests-land/pages/0/) (24. 3. 2021.).
4. *Izjava o zemljišnim pravima i odgovornostima*, [www.gov.scot/publications/scottish-land-rights-responsibilities-statement/pages/3/](http://www.gov.scot/publications/scottish-land-rights-responsibilities-statement/pages/3/) (22. 3. 2021.).
5. University of Glasgow School of Law, *GDPR, privacy of personal data and the Land Register of Scotland*, <https://www.uofgschooloflaw.com/blog/2018/05/25/gdpr-privacy-of-personal-data-and-the-land-register-of-scotland> (4. 6. 2021.).
6. Vale E Reis, R. (2019). *Privacy, Data Protection And Land Registry*, <https://www.elra.eu/wp-content/uploads/2019/06/RafaelReisDataPrivacy-Data-Protection-and-Land-Registry.pdf> (13. 5. 2021.).

## Summary

### THE RELATIONSHIP BETWEEN THE PRINCIPLE OF PUBLICITY OF LAND REGISTERS AND THE RIGHT TO PROTECTION OF PERSONAL DATA

*The paper analyses two seemingly incompatible principles, the principle of publicity of land registers and the right to protection of personal data. On 25 May 2018, Regulation (EU) 2016/679 of the European Parliament and of the Council of 27 April 2016 on the protection of natural persons with regard to the processing of personal data and on the free movement of such data, and repealing Directive 95/46/EC (General Data Protection Regulation), entered into force. Therefore, the paper considers how the GDPR will affect personal data in the land register, whether register rights holders have the right to personal data protection, whether they have the right to be forgotten. The paper also considers how new digital technologies, in addition to facilitating access to data can help control with whom data is shared and who has the right to access it.*

**Key words:** *land registry, publicity principle, right to personal data protection, General Data Protection Regulation (GDPR), right to be forgotten.*