Poslovni broj: Z-10367/2024-12
Rz-450/2025

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U ZADRU
Zadar, Ulica plemića Borelli 9

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E

R J E Š E N J E

Općinski sud u Zadru, po sutkinji Antei Barešić, na temelju prijedloga sudske savjetnice Andree Atelj, u zemljišnoknjižnom predmetu predlagatelja Damira Jurjevića iz Zadra, Špire Brusine 8, OIB: 95624872725, zastupanog po punomoćniku Miranu Zorici, odvjetniku u Zadru, radi pojedinačnog ispravnog postupka, dana 25. kolovoza 2026.

r i j e š i o j e

I. Odbija se prijedlog radi ispravka zemljišnoknjižnog stanja na nekretnini oznake čest. br. 10578, Ulica Špire Brusine, zgrada mješovite uporabe, Zadar, Ulica Špire Brusine 8 površine 121 m2 upisane u zk. ul. 39362 k.o. Zadar.

II. Usvaja se prigovor Republike Hrvatske zaprimljen pod brojem Z-18681/2025.

III. Odbija se prijava podnositelja prigovora Grada Zadra zaprimljena pod brojem Z-19823/2025

IV. Nalaže se u zemljišnoj knjizi provedba ovog rješenja, uz brisanje zabilježbi u zk. ul. 39362 k.o. Zadar da je otvoren pojedinačni ispravni postupak i prijava u ispravnom postupku upisanih pod brojem Z-10367/2024 te prigovora pod brojem Z-18681/2025 i pod brojem Z-19823/2025, sve u roku od 30 (trideset) dana od dana uredne dostave rješenja.

Obrazloženje

1. Predlagatelj je podnio prijedlog ovom sudu radi pokretanja pojedinačnog ispravnog postupka, uz prijavu svog vlasništva na čestici pobliže označenoj u točki I. izreke ovog rješenja, navodeći da je etažni vlasnik posebnih dijelova nekretnine kako je opisano u potvrdi Upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo Grada Zadra, klasa: 361-08/24-03/000041, urbroj: 2198-01-5-24-0003 od 27. ožujka 2024. i to 1.Etažna jedinica je poslovni prostor u podrumu i prizemlju zgrade oznake “PP-1” koji se sastoji od sljedećih prostorija posebnog dijela: ulaz, salon, hodnik, wc za osoblje, wc za goste, kuhinja, predprostor, te salon i dva spremišta u podrumu, ukupne stvarne tlocrtne površine 98,98 m2. U grafičkom prilogu etažnog elaborata označeno NARANČASTOM bojom. Ukupna stvarna tlocrtna površina poslovnog prostora “PP-1” iznosi 98,98 m2. Sveukupna korisna vrijednost površina posl. prostora “PP-1”: KVP =

98,98 m2, 2. Etažna jedinica je stan na 2.katu zgrade, u sjevernom dijelu, oznake “S-3” koji se sastoji od sljedećih prostorija posebnog dijela: kuhinja i dnevni boravak te kupaonica, ukupne stvarne tlocrtne površine 18,56 m2. U grafičkom prilogu etažnog elaborata označeno ZELENOM bojom. Ukupna stvarna tlocrtna površina stana “S-3” iznosi 18,56 m2. Sveukupna korisna vrijednost površina stana “S-3”: KVP = 18,56 m2, 3.Etažna jedinica je stan na 2.katu zgrade, u južnom dijelu, oznake “S-4” koji se sastoji od sljedećih prostorija posebnog dijela: kuhinja i predsoblje, kupaonica, dnevni boravak, soba. U grafičkom prilogu etažnog elaborata označeno CRVENOM bojom. Ukupna stvarna tlocrtna površina stana “S-4” iznosi 40,94 m2. Sveukupna korisna vrijednost površina stana “S-4”: KVP = 40,94 m2 i 4.Etažna jedinica je stan u potkrovlju zgrade, oznake “S-5” koji se sastoji od sljedećih prostorija posebnog dijela: kuhinja, kupaonica, hodnik, soba i dnevni boravak. U grafičkom prilogu etažnog elaborata označeno PLAVOM bojom. Ukupna stvarna tlocrtna površina stana “S-5” iznosi 40,15 m2. Sveukupna korisna vrijednost površina stana “S-5”: KVP = 36,14 m2. Dalje navodi da za navedenu zgradu nije proveden postupak povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora, ali da je predlagatelj upisan kao vlasnik u knjizi položenih ugovora u podulošku broj 41, zk. ul,. 2889 za k.o. Zadar u kojem da opis nekretnine nije točan kako ni površinom tako ni opisom, zbog čega da je predlagatelj i dao izraditi geodetski elaborat i elaborat djelomičnog etažiranja nekretnine.

2. Rješenjem ovog suda poslovni broj Z-10367/2024 od 19. ožujka 2025, otvoren je pojedinačni ispravni postupak te je objavljen oglas na e-oglasnoj ploči suda i oglasnoj ploči Grada Zadra.

3. U otvorenom roku za ispravak zaprimljen je prigovor Republike Hrvatske, zastupana po ODO, GUO u Zadru u kojem navode da se protive promjeni tj. ispravku upisa na predmetnoj nekretnini i prigovor Grada Zadra u kojem navode da su vlasnici dvaju poslovnih prostora u prizemlju zgrade izgrađene na predmetnoj nekretnini površine 8 m2 i površine 21 m2 koje niz godina daju u zakup te traže dopunu otvaranja i provođenje pojedinačnog ispravnog postupka na istima.

4. U dokaznom postupku sud je proveo očevid na licu mjesta gdje je saslušao vještaka Nina Barića, svjedoke Ivana Dragoslavića i Tusha Gojanija, te je nadalje pročitao izvadak iz zemljišne knjige zk. ul. 39362 k.o. Zadar, geodetski elaborat potvrđen od DGU, Područnog ureda za katastar Zadar, Klasa: 932-06/2023-02/3940, Urbroj: 541-24-02/5-23-3 od 12. prosinca 2023. godine, izvadak iz Knjige PU Zadar broj podulоška 41, potvrdu Zadarske županije, Grada Zadra, Upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo, klasa: 361-08/24-03/000041, urbroj: 2198-01-5-24-0003 od 27. ožujka 2024., rješenje o izvedenom stanju Grada Zadra, Upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo, KLASA: UP/I-361-03/14-05/02, URBROJ: 2198/01-5/1-17-26/JH od 21. studenog 2017. godine, etažni elaborat broj elaborata EE-06/01-24 od 26. veljače 2024. godine, ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen između Grada Zadra zastupanog po gradonačelniku Branku Dukiću, a on po pročelniku Tomislavu Koroni kao zakupodavcu s jedne strane i Ane Kolega kao zakupnika s druge strane od 30. siječnja 2023. godine, potvrđen od javnog bilježnika Suzane Hrabra iz Zadra pod brojem OV-888/2023 dana 3. veljače 2023. godine i

ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen između Grada Zadra zastupanog po gradonačelniku Branku Dukiću kao zakupodavcu s jedne strane i Damira Serdarevića kao vlasnika Obrta za turizam „Elegance tours“ kao zakupnika s druge strane od 9. listopada 2020. godine, potvrđen od javnog bilježnika Suzane Hrabra iz Zadra pod brojem OV-4501/2020 dana 15. listopada 2020. godine

5. Uviđajem na licu mjesta vještak geodetske struke Nino Barić identificirao je pokazanu nekretninu koja u naravi predstavlja, sukladno etažnom elaboratu, poslovni prostor koji se nalazi u podrumu i prizemlju, dva stana na drugom katu zgrade i jedan stan u potkrovlju. Svi navedeni dijelovi nekretnine nalaze se na kč. br. 10578 k.o. Zadar. Sukladno geodetskom elaboratu u spisu da se na predmetnoj čestici nalaze još neki dijelovi nekretnine koje predlagatelj ne pokazuje u postupku, a to su: poslovni prostor kojem se pristupa s ulice, hodnik kojem se pristupa zajedničkom stubištu, zajedničko stubište kroz sve etaže zgrade te prostorije na prvom katu zgrade.

6. Iz izvatka iz zemljišne knjige zk. ul. 39362 k.o. Zadar slijedi da je čest. br. 10578, Ulica Špire Brusine, zgrada mješovite uporabe, Zadar, Ulica Špire Brusine 8 površine 121 m2 upisana u korist Republike Hrvatske, za cijelo.

7. Iz geodetskog elaborata koji je proveden u zemljišnoj knjizi slijedi da je od matične zemljišnoknjižne čest. br. 10578 površine 54 m2 nastala čest. br. 10578 površine 121 m2 k.o. Zadar.

8. Iz prijepisa posjedovnog lista br. 5396 k.o. Zadar slijedi da je kao posjednik kat. čest. 10578 površine 121 m2 evidentiran Grad Zadar za cijelo.

9. Iz izvatka iz poduloška broj 41 knjige položenih ugovora slijedi da je kao vlasnik trosobnog stana na drugom katu zgrade u Zadru, Špire Brusine br. 8, ulaz B, ukupne površine 65,29 m2 koji se sastoji od tri sobe, kuhinje sa nusprostorijama i drvarnicom sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade i pripadajućim dijelovima zemljišta, sagrađene na dijelu čest. br. 10578 upisan predlagatelj Jurjević Damir.

10. Iz rješenja o izvedenom stanju Grada Zadra, Upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo, KLASA: UP/I-361-03/14-05/02, URBROJ: 2198/01-5/1-17-26/JH od 21. studenog 2017. slijedi da se istim ozakonjuje završena rekonstruirana ugrađena zahtjevna stambeno-poslovna zgrada katnosti podrum, prizemlje, dva kata i potkrovlje sa pet stambenih jedinica i dva poslovna prostora izgrađena na k.č. 10577, 10578 i 10579/1 k.o. Zadar.

11. Pregledom etažnog elaborata (plana etažne diobe- djelomično etažiranje) za etažiranje izrađenog od Maria Kalmete, dipl.ing.građ. i potvrde Zadarske županije, Grada Zadra, Upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo, klasa: 361-08/24-03/000041, urbroj: 2198-01-5-24-0003 utvrđeno je da posebni dijelovi nekretnine predstavljaju samostalne uporabne cjeline i to poslovni prostor te tri stana.

12. Svjedok Ivan Dragoslavić, iskazao je da je raniji vlasnik podrumskih prostorija bio predlagateljev otac Paško Jurjević i da ih je koristio kao stan i podrum. Dalje je naveo da je predlagateljev otac živio u predmetnoj zgradi i to na prvoj etaži, a da mu nije poznato na koji način je korišteno potkrovlje. Nakon Paškove smrti da u zgradi viđa samo sina mu Damira iako zna da Damir ima i brata kojem da se ne može sjetiti imena. U zgradi da ima još jedan vlasnik stanova, ali da mu nisu poznati dogovori između tog vlasnika i predlagatelja. Naveo je i da mu nije poznato je li zgrada imala drvarnice i neke druge zajedničke prostorije, ali da je imala podrum u koji da su mogli pristupiti predlagatelj i njegova obitelj, koliko je njemu poznato, a ne i netko treći. Prije i za vrijeme Domovinskog rata da je renovacije na predmetnoj nekretnini vršio predlagatelj, a upitan je izjavio da je krov zgrade rađen prije Domovinskog rata. Za sporove nije čuo.

13. Svjedok Tush Gojani, nesrodan s predlagateljem, iskazao je da je prema njegovim saznanjima vlasnik predmetnih nekretnina predlagatelj i da je iste stekao od oca kojem se ne može sjetiti imena. Dalje je naveo da je susjed posljednjih 15 godina i da je otkada je on tamo, poslovni prostor u prizemlju konoba, a u podrum da je prvi put pristupio prije 4 do 5 godina. Da mu nije poznato kada se radio krov na zgradi ni je li predlagatelj, odnosno njegovi prednici stanovali u zgradi. Poznat mu je samo poslovni prostor koji predlagatelj drži u vlasništvu te da se pročelje zgrade uređivalo prije 7 do 8 godina. Za sporove nije čuo.

14. Iskaze saslušanih svjedoka sud nije u cijelosti prihvatio jer nisu iskazivali uvjerljivo, odnosno istima nije poznato stanje predmeta postupka, tko je, kako i koliko dugo koristio prostor u prizemlju ni tko koristi prostor u potkrovlju. Iskazi svjedoka nisu suglasni ni u vezi načina stjecanja predmetne nekretnine jer je po njima predlagateljev otac od kojega da je predmetnu nekretninu i naslijedio ili stanovao na prvoj etaži ili im činjenica stanovanja nije ni poznata.

15. Cijeneći priložene isprave, iskaze saslušanih svjedoka kao i činjenicu da je prigovor uložila Republika Hrvatska kao upisana vlasnica predmetne nekretnine za cijelo, sud je utvrdio da predlagatelj nije dokazao valjanu pravnu osnovu ni pravni slijed stjecanja prava vlasništva glede predmetne nekretnine na način kako to iznosi u prijedlogu. U istome je naveo da je sukladno elaboratu djelomičnog etažiranja potvrđenom od Upravnog odjela Grada Zadra, nastao poslovni prostor u podrumu i prizemlju zgrade, dva stana na drugom katu zgrade i stan u potkrovlju zgrade koje je predlagatelj i pokazao na uviđaju na licu mjesta dok se na predmetnoj nekretnini još nalaze i poslovni prostor kojem se pristupa s ulice, hodnik kojem se pristupa zajedničkom stubištu, zajedničko stubište kroz sve etaže zgrade te prostorije na prvom katu zgrade. Sve priložene isprave, rješenje o izvedenom stanju, elaborat djelomičnog etažiranja i potvrda Grada Zadra bi po prijedlogu trebale odražavati stvarnu površinu predmetne nekretnine, ali ni jednom nije dokazano da je predlagatelj vlasnik ili posjednik etažnih jedinica u podrumu i prizemlju, dvije na drugom katu te jedne u potkrovlju zgrade već da je samo vlasnik za cijelo i to trosobnog stana površine 65,29 m2 na drugom katu zgrade upisanog u poduložak broj 41 KPU Zadar.

16. S obzirom na to da je Grad Zadar u predmetnom postupku u roku podnio prigovor koji predstavlja prijavu za upis prava vlasništva u njihovu korist za cijelo dvaju

poslovnih prostora u prizemlju zgrade izgrađene na predmetnoj čest. br. 10578 k.o. Zadar, a da su u prilog navedenom dostavljeni samo ugovori o zakupu poslovnih prostora, sud je utvrdio da istim nije dokazao valjanu pravnu osnovu ni pravni slijed stjecanja prava vlasništva glede navedenih poslovnih prostora, slijedom čega je valjalo odlučiti kao u točki III. izreke rješenja i odbiti prijavu Grada Zadra.

17. Slijedom navedenog, kako sud nije mogao nedvojbeno utvrditi da je predlagatelj stvarni i isključivi vlasnik predmetne nekretnine, to je primjenom odredbi članka 208. i članka 216. u svezi s člankom 203. Zakona o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" broj 63/19., 128/22., 155/23. i 127/24.- dalje u tekstu: ZZK) valjalo odlučiti kao u izreci i prijedlog predlagatelja odbiti kao neosnovan te usvojiti prigovor Republike Hrvatske.

Zadar, 25. kolovoza 2026.

Sudska savjetnica — S u t k i n j a

Andrea Atelj — Antea Barešić

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali nezadovoljna stranka svoja prava može ostvariti u parnici pred sudom ili u postupku pred drugim nadležnim tijelom (čl. 202. st. 3. ZZK u svezi čl. 208. ZZK).

DNA :

- Predlagatelju po pun.
- Podnositelju prigovora RH po ODO GUO Zadar
- Podnositelju prigovora Gradu Zadru, Zadar, Narodni trg 1

O tome obavijestiti:

1. DGU, Područni ured za katastar Zadar
2. Ministarstvo financija, Porezna uprava Zadar
3. Na oglasnu ploču Grada Zadra
4. Na e-oglasnu ploču ovog suda

Naziv izdavatelja dokumenta	Zajednički informacijski sustav	**Naziv izdavatelja certifikata**	CERTILIA, AKD d.o.o., HR
Vrijeme izdavanja dokumenta	24.09.2026 15:17	**Serijski broj certifikata**	647455760631648604531825940134033067037669804803
		Algoritam potpisa	RSA

Kontrolni broj Z182767442a999548

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi https://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, nadležni sud potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

Napomene -