



Republika Hrvatska
Općinski građanski sud u Zagrebu
Zemljišnoknjižni odjel

Posl.br. Z-52134/2024-28

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 građanski sud u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel, po sutkinji Gordani Josić, u otvorenom pojedinačnom zemljišnoknjižnom ispravnom postupku odlučujući o prijavi upisa Igora Nečemera, OIB:71364369520, Zagreb, IX Ferenščica 13 i Vlatke Nečemer, OIB: 46940249890, Zagreb, IX Ferenščica 13, oboje zastupani po Bojani Tadić, odvjetnici iz Zagreba, 29. travnja 2026.,

r i j e š i o j e

I. Odbija se prijedlog Ivane Mihoci, Ferenščica IX 13 A, Zagreb, OIB: 24128654387 za spajanje predmeta Z-1769/2025 na predmet posl. br. Z-52134/2024.

II. Usvaja se prijava upisa Igora Nečemera, OIB:71364369520, Zagreb, IX Ferenščica 13 i Vlatke Nečemer, OIB:46940249890, Zagreb, IX Ferenščica 13, te se dopuštaju sljedeći upisi:

U zk.ul. 6913 k.o. Grad Zagreb na nekretnini koja se sastoji od kčbr. 7581/41 Ferenščica IX. dvorište, površine 208 m² uknjižena kao društveno vlasništvo s upisanim pravom korištenja zemljišta za korist Franje Očića i dr

Otpisuje se kčbr. 7581/41 Ferenščica IX. dvorište, površine 208 m² u novi zk.ul.br. 228405 k.o. Grad Zagreb uz uknjižbu prava vlasništva za korist:

Igora Nečemera, OIB:71364369520, Zagreb, IX Ferenščica 13 u 60/208 dijela

Vlatke Nečemer, OIB:46940249890, Zagreb, IX Ferenščica 13 u 148/208 dijela

III. Nalaže se provedba upisa.

Obrazloženje

1. Rješenjem od 21. listopada 2025. otvoren je pojedinačni ispravi postupak u zk.ul.br. 6913 k.o. Grad Zagreb povodom prijedloga predlagatelja, a s kojim se prijedlogom postupalo u daljnjem tijeku ovog postupka kao s prijavom podnesenom u roku za ispravak, u skladu s

odredbom čl. 209. st. 7. Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine br. 63/19, 128/22, 155/23 i 127/24“; dalje u tekstu - ZZK). Prijava upisa zabilježena je u zk.ul.br. 6913 k.o. Grad Zagreb, u skladu s odredbom čl.196. st. 2. u vezi s čl. 214. st. 1. ZZK-a.

2. U prijedlogu koji se smatra prijavom upisa, podnositelji prijave predlažu u z.k.ul. 6913 k.o. Grad Zagreb na temelju prijepisa posjedovnog lista 2111 od 29.10.2024. i izvoda iz katastarskog plana od 29.10.2024. upisati predlagatelje Igora Nečemera, OIB: 71364369520, Zagreb, Ferenščica IX 13 u 60/208 dijela i Vlatke Nečemer, OIB: 46940249890, Zagreb, Ferenščica IX 13 u 148/208 dijela.

3. Tijekom postupka dostavljaju povijest promjena na kat.č.br. 3559 k.o. Peščenica od 11. studenog 2025., dva ugovora o darovanju nekretnina od 3.7.2015. i ovjerenu presliku rješenja o nasljeđivanju O-4123/2014 od 2. srpnja 2014

4. Cijeneći stanje zemljišne knjige i dostavljene isprave, zemljišnoknjižni sud je utvrdio kako je osnovana prijava predlagatelja.

5. Iz stanja zemljišne knjige za zk.ul. 6913 k.o. Grad Zagreb vidljivo je da je u trenutku podnošenja prijedloga upisana kčbr. 7581/41 Ferenščica IX. dvorište, površine 208 m² uknjižena kao društveno vlasništvo s upisanim pravom korištenja zemljišta po čl. 38. i 39. ZON a za korist Franje Očića i dr sa sagrađenim objektima Stambena zgrada u II. Ferenčici br.8 sagrađena na 66,6/4691dijela čkbr.7581 upisana kao zk tijelo A II (dva) u vlasništvu Hajdinjak Ankica, II Ferenčica Br. 8, Zagreb u 3/8 dijela, Hajdinjak Ivica Mldb., II Ferenčica Br. 8, Zagreb i 1/8 dijela i Caratan Krsto, Pantovčak Br.108, Zagreb i 4/8 dijela, zatim obiteljska kuća u Ul. X. Ferenčica br. 3 sagrađena na 50/4691 dijela čkbr. 7581/36 upisana kao zk tijelo A IV (četiri) u vlasništvu Jug Mladen , X Ferenčica Br 3, Zagreb, zatim obiteljska stambena zgrada u Zagrebu IX. Ferenčica br. 7 sagrađena na 41/4691 dijela čkbr. 7581/35 U kopiji plana označena sa br. i (nova čkbr. 3570 k.o. Peščenica) upisana kao zk tijelo A V (pet) u vlasništvu Galetić Jadranka, Zagreb, Ix. Ferenščica 7 u 139/1000 dijela, Marinić Zlatko, Zagreb, Ix. Ferenščica 7 u 344/1000 dijela, Marinić Zlatko, Ferenščica Ix. 7, 10000 Zagreb u 157/1000 dijela i Galetić Jadranka, Ferenščica Ix. 7, 10000 Zagreb u 157/1000 dijela te kuća u Zagrebu X. Ferenčica br. 9 u kopiji kat. plana označena sa i. tlocrtne površine 50 čm sagrađena na 22,3/4691 dijela čkbr. 7581/3 upisana kao zk tijelo A VI (šest) u vlasništvu Đonđ Renata, Valjavčeva 8, Zagreb u ½ dijela i Perković Slaven, Valjavčeva 8, Zagreb u ½ dijela.

6. 22. travnja 2026. zaprimljen je podnesak Ivane Mihoci kao zainteresirane stranke u kojem navodi kako je dana 14.01.2025. godine pod posl. br. Z-1769/2025 podnijela prijedlog za otvaranje pojedinačno ispravnog postupka u zk. ul. 6913 k.o. Grad Zagreb, te s obzirom na predmet postupka i ekonomičnost postupka, predlaže da Naslovni sud spoji predmete posl. br. Z-52134/2024 i Z-1769/2025, te o istom odluči u ovome postupku. Također, nastavno na prijedlog zainteresirane osobe od dana 14.01.2025. dostavlja sudu Povijest promjena na kat. čest. 3559/2 k.o. Peščenica, Sporazum o zamjeni nekretnine sklopljenog između Nečemer Vlatke, Nečemer Igora i Mihoci Ivane od dana 08.05.2023., ovjerenog od strane javnog bilježnika Mladena Bureca iz Zagreba, Trg Stjepana Konzula 1, broj: OV-6924/2023 od 08.05.2023., Ugovor o darovanju sklopljen između Anđele Nečemer i Danice Deskar od 26.05.1994., Ugovor o darovanju sklopljen između Danice Deskar i Ivane Mihoci od dana 16.07.2013., Rješenje o

nasljeđivanju iza pok. Danice Deskar, posl. br. O-5518/2025 od dana 19.08.2025. i Rješenje o nasljeđivanju iza pok. Lokner Ivica, posl. br. O-5832/2013 od dana 10.09.2013.

7. Na raspravi za ispravak 23. travnja 2026. podnositelji prijave navode da je iz stanja u katastru razvidno da je još iz izmjere od 1964. godine kao korisnik koja je predmet postupka u Katastru zaveden Mato Nečemer, pravni prednik podnositelja prijave. Navode kako je kuća br. 13 sve do potresa 22.3.2020. postojala te je sada srušena. Daje sudu na uvid izvornike dva ugovora o darovanju nekretnina od 3.7.2015. i ovjerenu presliku rješenja o nasljeđivanju O-4123/2014 od 2. srpnja 2014.

8. Punomoćnica Ivane Mihoci na raspravi za ispravak 23. travnja 2026. navodi kako nije suglasna s prijavom Z 52134/2024 te kako ostaje podneska od 22. travnja 2026. u kojem je predloženo radi ekonomičnosti postupka s ovim spisom spojiti predmet Z-1769/2025 te navodi kako je u istom predmetu dostavljen sporazum od 8. svibnja 2023. iz kojeg je razvidno kako su ovdje podnositelji prijave sa Ivanom Mihoci sklopili pravni posao o zamjeni nekretnina. Navodi kako prema navedenom ugovoru o zamjeni nekretnina kčbr. 7581/41 je predmet cijepanja i zamjene pa tako trenutačno formirana kčbr. 7581/41 površine 208 m² ne odgovara stvarnom stanju budući da je dio nekretnine u posjedu Ivane Mihoci.

9. Glede prijedloga Ivane Mihoci za spajanje predmeta posl. br. Z-52134/2024 i Z-1769/2025 ističe se kako isto nije moguće u ovoj fazi postupka. Naime, oglasom od 21. listopada 2025. objavljenim u rješenju o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka pozvane su sve osobe koje se protive da zk.ul. 6913 k.o. Grad Zagreb na predloženi način ispravi, koje smatraju da bi u zemljišnoknjižni uložak trebalo upisati nešto što nije predloženo ili da bi trebalo izmijeniti ili ispraviti neki upis pozivaju da stave zemljišnoknjižnom sudu svoje prijave prijedloga za upis, odnosno svoje prigovore u roku za prijave i prigovore koji počinje od 12. studenog 2025. do 12. prosinca 2025.

10. Kako je podnesak kojim se traži spajanje predmeta posl. br. Z-52134/2024 i Z-1769/2025 zaprimljen 22. travnja 2025., dakle izvan roka za ispravak u kojem su se mogle podnositi prijave i prigovori, nije moguće spojiti navedene predmete s obzirom na odredbu čl. 201. st. 4. ZZK kojom je propisano je da će se prijave i prigovori pristigli nakon isteka roka za ispravak odbaciti kao nepravodobni u roku od 15 dana od dana zaprimanja. Naime, kada bi se dopustilo spajanje navedenih predmeta, ne bi bilo moguće niti trećim osobama podnijeti prijave i prigovore odnosno očitovati se u odnosu na prijedlog Ivane Mihoci budući da je isti prijedlog zaprimljen izvan roka za ispravak, a njime se predlaže spajanje predmeta Z-1769/2025 koji je zaprimljen u prvenstvenom redu nakon zaprimanja prijedloga u ovome postupku pa stoga isto ne bi bilo ekonomično.

11. U odnosu na prijavu Igora Nečemera i Vlatke Nečemer ističe se kako iz stanja u katastru zemljišta (povijest promjena na kat.č.br. 3559 k.o. Peščenica od 11. studenog 2025.) proizlazi kako je kat.č.br. 3559 pov. 297 m² evidentirana pri novoj izmjeri za k.o. Peščenica 1964. godine te je kao korisnik iste evidentiran Mato Nečemer, a 1981. kao korisnici iste su evidentirani Ivica Nečemer u 4/10 dijela, Marijan Nečemer u 1/10 dijela i Anđela Nečemer u 5/10 dijela. 1990. godine od kat.č.br. 3559 formirana je kat.č.br. 3559/1 kuća broj 13 pov. 55 m² i dvorište pov. 159 m², uk. pov. 214 m² korisnika Ivica Nečemer u 119/214 dijela, Marijan

Nečemer u 29/214 dijela i Anđela Nečemer u 66/214 dijela. 1996. izmijenjena je površina kat.č. br. 3559/1 na 208 m², a kao korisnici iste 1997. godine su evidentirani Ivan Nečemer u 60/208 dijela, Marijan Nečemer u 29/208 dijela, Danica Nečemer u 60/208 dijela i Vlatka Nečemer u 59/208 dijela. Konačno, 2018. godine kao korisnici iste su evidentirani Vlatka Nečemer u 148/208 dijela i Igor Nečemer u 60/208 dijela.

12. Iz Presude na temelju priznanja P-7454/7 od 30. travnja 1980. proizlazi kako je istom utvrđeno kako Anđeli Nečemer pripada suvlasništvo u pogledu ½ dijela kuće u Zagrebu, IX Ferenčica br 13. Iz Rješenja o nasljeđivanju iza pok. Mate Nečemera O-2725/79 od 20. veljače 1981. g. razvidno je kako su u pogledu ½ dijela kuće u Zagrebu, IX Ferenčica br 13 sagrađene na kat.č.br. 3559 upisane u PL 1651 k.o. Peščenica kao nasljednici utvrđeni Ivica Nečemer u 4/5 dijela i Marijan Nečemer, u 1/5 dijela.

13. Iz dva ugovora o darovanju nekretnina od 3.7.2015. proizlazi pravni osnov stjecanja prava vlasništva na nekretnini koja je predmet postupka od Danice Deskar i Marijana Nečemera do Vlatke Nečemer, a iz ovjerene preslike rješenja o nasljeđivanju O-4123/2014 od 2. srpnja 2014 proizlazi pravni slijed stjecanja prava vlasništva na nekretnini koja je predmet postupka od Ivana Nečemera do Igora Nečemera

14. Odredba čl. 208. st. 2. ZZK-a propisuje da se na pojedinačni ispravni postupak na odgovarajući način primjenjuju odredbe o sastavljanju uložaka i ispravnom postupku u postupku osnivanja i obnove zemljišne knjige. U postupku osnivanja zemljišne knjige vlastovnica i teretovnica uložka sastavljaju se na raspravi za sastavljanje uložaka prema između ostalog, podacima iz javne ili privatne isprave predočene sudu, podacima katastarskog operata te drugim raspoloživim dokazima (čl. 189 st. 4. ZZK). Nadalje, u postupku osnivanja i obnove zemljišne knjige u vlastovnicu zemljišne knjige unosi se podatak o osobi iz postojećeg katastarskog operata, kao i iz javnih i privatnih isprava koje stranke dostave sudu, iz knjige položenih ugovora odnosno iz zemljišne knjige koja se zatvara otvaranjem obnovljene zemljišne knjige ako su ti podaci upisani nakon podataka koji proizlaze iz postojećeg katastarskog operata. Prilikom sastavljanja vlastovnice mogu se provesti i drugi dokazi prema pravilima izvanparničnog postupka. (čl. 190 st. 2. ZZK).

15. U ovom postupku to znači relevantnost podataka iz katastarskog operata koji u velikoj mjeri ne odgovaraju podacima u pogledu onog dijela zemljišne knjige u odnosu na koji je predloženo vođenje ovog postupka. Ovo stoga što iz katastarskog operata proizlazi da su zemljišnoknjižne čestice već promijenile oblik i površinu te u naravi predstavljaju dio ili cijele katastarske čestice evidentirane kao posjed različitih osoba od onih koji su upisni u zemljišnoj knjizi. U odnosu na prijavu u ovom postupku i nekretnine koje su predmet postupka, primjena navedene odredbe znači, prije svega, davanje prednosti podacima iz privatnih isprava, te podacima iz katastarskog operata. Ovo je posebno važno kada se ima u vidu stanje u zemljišnoknjižnom ulošku u kojima je upisana predmetna nekretnina u odnosu na koju je pokrenut pojedinačni zemljišnoknjižni ispravni postupak. Radi se o zemljišnoknjižnom stanju koje nije novije, odnosno ažurnije u odnosu na stanje u katastru zemljišta.

16. Usvajanjem prijave za upis ostvaruje se i svrha zk ispravnog pojedinačnog postupka, koja se sastoji u usklađenju tako da stanje u zemljišnoj knjizi nakon provedenog ispravnog

postupka bude usklađeno prije svega sa stanjem u katastarskom operatu na način da u zemljišnoj knjizi budu upisane čestice koje će svojim oblikom, površinom i izgrađenošću biti usklađene sa odgovarajućim katastarskim česticama upisanim u k.o. Peščenica, dok će kao vlasnici novih čestica, biti upisane upravo one osobe koja su upisane i kao njeni posjednici, odnosno njihovi pravni sljednici.

17. S obzirom na izloženo u takvoj činjeničnoj i pravnoj situaciji nije bilo zapreke za donošenjem ovog rješenja, kojim je prihvaćena prijava upisa, budući da je ovaj sud utvrdio – iako sve dostavljene isprave sadrže određene nedostatke glede opisa nekretnine, zbog kojih nije moguće temeljem tih isprava dopustiti uknjižbu prava vlasništva u redovnom zemljišnoknjižnom postupku – da je podnositelj prijave priloženim ispravama stekao pravni temelj za stjecanje prava vlasništva upravo nekretnina koje su predmet ovog postupka; pritom se posebno ističe kako u ovom pojedinačnom ispravnom postupku za zatraženi upis nije potrebno priložiti perfektne isprave, pa je ocjena ovoga suda da je predlagatelj u ovom postupku učinio izvjesnim postojanje izvanknjižnog slijeda stjecanja prava vlasništva predmetne nekretnine, i to od osoba koje su 1964. godine pri novoj izmjeri za k.o. Peščenica upisani kao korisnici kat.č.br. 3359 od koje je kasnije nastala kat.č.br. 3359/1 k.o. Peščenica kuća broj 13 pov. 55 m² i dvorište pov. 153 m², uk. pov. 208 m² za koju je u zemljišnoj knjizi formirana kčbr. 7581/41 Ferenščica IX. dvorište, površine 208 m², odnosno od Mate Nečemera pa do podnositelja prijave.

18. Iz gore navedenih razloga je neosnovano protivljenje Ivane Mihoci traženom upisu.

19. Naime, iz povijesti promjena na kat.č.br. 3559/2 k.o. Peščenica od 20. siječnja 2025. proizlazi kako je 2014. godine kao korisnik iste evidentirana Ivana Mihoci.

20. Nadalje, iz dostavljenog sporazuma o zamjeni nekretnina od 8. svibnja 2023. proizlazi kako je isti sklopljen između Vlatke Nečemer i Igora Nečemera, podnositelja prijave u ovome postupku i Ivane Mihoci i kako stanke istim sporazumom utvrđuju da je sastavljen geodetski elaborat u kojem je prijavnim listom za zemljišnu knjigu k.č.br. 7581/41 upisana u 148/208 dijela na Vlatku Nečemer i u 60/2089 dijela na Igora Nečemera cijepana i od nje je formirana k.č.br. 7581/44 površine 39 m² koja pripada u vlasništvo i posjed Ivani Mihoci, a od k.č.br. 7581/42 je formirana 7581/43 pov. 11 m² koja pripada u vlasništvo i posjed Vlatki Nečemeru 148/208 dijela i Igoru Nečemeru u 60/208 dijela.

21. Stoga, navodi kako trenutačno formirana kčbr. 7581/41 površine 208 m² ne odgovara stvarnom stanju budući da je dio nekretnine u posjedu Ivane Mihoci nisu zapreka za usvajanje prijave upisa Vlatke Nečemer i Igora Nečemera u ovome postupku budući da upravo usvajanjem prijave upisa se omogućuje eventualni upis prava vlasništva prema sporazumu o zamjeni nekretnina od 8. svibnja 2023., odnosno provedba prijavnog lista kojim se od k.č.br. 7581/41 upisane u 148/208 dijela na Vlatku Nečemer i u 60/208 dijela na Igora Nečemera formira k.č.br. 7581/44 površine 39 m² za koju se utvrđuje da pripada u vlasništvo i posjed Ivane Mihoci, a od k.č.br. 7581/42 formira 7581/43 pov. 11 m² koja pripada u vlasništvo i posjed Vlatki Nečemeru 148/208 dijela i Igoru Nečemeru u 60/208 dijela.

22. Slijedom navedenog, temeljem odredbe čl. 202. i 204. ZZK odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.

U Zagrebu 29. travnja 2026.

Sutkinja:

Gordana Josić

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv točke I. ovog rješenja nije dopuštena žalba (čl. 278. st. 2. ZPP).

Protivtočke II. i III. ovog rješenja nije dopuštena žalba, što ne sprečava osobe koje za to imaju pravni interes da svoja prava ostvaruju u parnici pred sudom ili u postupku pred drugim nadležnim tijelom. Osobe, čije prijave ili prigovori nisu usvojeni u cijelosti ili djelomično, kao i one osobe čiji je upis ili prvenstveni red upisa zemljišnoknjižni sud svojom odlukom odredio izmijeniti, nadopuniti ili izbrisati, mogu svoje navodno pravo ostvarivati u parnici tužbom za ispravak.

Dostaviti:

1. Predlagateljima po pun. Bojana Tadić, odv.
2. Hajdinjak Ankica, II. Ferenščica 8, Zagreb (putem oglasne ploče suda 30 dana)
3. Hajdinjak Ivica, II. Ferenščica 8, Zagreb (putem oglasne ploče suda 30 dana)
4. Caratan Krsto, Pantovčak 108, Zagreb (putem oglasne ploče suda 30 dana)
5. Jug Mladen, Ivanićgradska 60, Zagreb
6. Marinić Dragica, IX. Ferenščica 7, Zagreb
7. Galetić Jadranka, IX. Ferenščica 7, Zagreb
8. Marinić Zlatko, IX. Ferenščica 7, Zagreb
9. Đonđ Perković Renata, Pula, Splitska ulica 12
10. Perković Slaven, Pula, Splitska ulica 12
11. Očić Franjo, Laščinska c. 75, Zagreb (putem oglasne ploče suda 30 dana)
12. Očić Matija, Laščinska c. 77 A, Zagreb
13. Križan Kata, II Ferenščica 4, Zagreb (putem oglasne ploče suda 30 dana)
14. Pavletić Jela, X. Ferenščica 5, Zagreb (putem oglasne ploče suda 30 dana)
15. Pavletić Martin, Ivanićgradska 62, Zagreb
16. Kušar Marija, Ivanićgradska 64, Zagreb
17. Petrinec Miroslav, A. Cesarca 35, Velika Gorica
18. Vučinić Milica, M. Trnine 10, Ivanić Grad
19. Škrlec Katica, Josipa Pucekovića 1, Velika Gorica
20. Glad Đurđa, Kosorova 21, Zagreb
21. Dević Biserka, M. Trnine 10, Zagreb
22. Glad Martina, Kosorova 19, Zagreb
23. Ivana Mihoci po Nataši Vučinić, odvjetnici u Zagrebu

O tome obavijest:

1. Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Zagreb, Ispostava Črnomerec
2. Gradski ured za katastar i geodetske poslove, Ulica grada Vukovara 58a, Zagreb



**Naziv
izdavatelja
dokumenta**

Zajednički
informacijski
sustav

**Naziv
izdavatelja
certifikata**

CERTILIA, AKD d.o.o., HR

**Vrijeme
izdavanja
dokumenta**

29.04.2026 10:
21

**Serijski broj
certifikata**

379252814155410056104222687163848158213420748497

**Algoritam
potpisa**

EC

Kontrolni broj

Z185660228d04dab5

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

-