

GEODETSKI VJEŠTAK
VLADIVOJ RELIĆ, dipl.inž.geod.
Zagreb, Ul.grada Chicaga 31

Posl. br. 85 P– 11563/2019

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Ul. grada Vukovara 84

Tužiteljica: STANOJLA KOMAZEC, Zagreb, Božidara Magovca 39

Tuženici: 1. STJEPAN BOLČEVIĆ, Zagreb, Žuti Breg 109 i dr.

Radi utvrđenja prava vlasništva

**NALAZ
GEODETSKOG VJEŠTAKA**

08. lipnja 2026.



1. U V O D

Rješenjem Općinskog građanskog suda u Zagrebu od 11. rujna 2025.g., određen sam vještakom u predmetu oznake sudskog spisa P- 11563/2019 radi izrade nalaza u pravnoj stvari radi utvrđenja prava vlasništva.

Očevid na mjestu prijepora zakazan je i održan 12. studenog 2025.g. kojom prilikom mi je protumačen zadatak izrade nalaza.

Zadaci su izrade ovog nalaza:

1. Identificirati pokazanu nekretninu u Zagrebu, Stipernička ul. br. 5, prema česticama katastra i zemljišne knjige
2. Izraditi skicu mjesta prijepora - identifikacije
3. Iskazati identificirane površine

2. N A L A Z

2.1 Mjesto prijepora

Prema pokazivanju tužiteljice na očevidu mjesto prijepora se odnosi na nekretninu približne veličine 13 x 12.7 m, koja je smještena sa sjeverne strane pristupne Stiperničke ulice. Pokazana nekretnina u cijelosti je ogradena sa svih strana žičanim i željeznim ogradama na betonskim parapetima. Na predmetnu nekretninu pristupa se s južne strane sa Stiperničke ulice. Pješački ulaz širine 0.8 m te kolni ulaz širine 3.8 m otvoreni su, jedan uz drugi, na istočnoj strani ulične željezne ograde.

Predmetna nekretnina je izgrađena i na njoj je smještena kuća s kućnim brojem 5. Preostali dio pokazane nekretnine u naravi predstavlja uređenu okućnicu.

Na **situaciji br. 1** prikazano je stvarno stanje pokazane nekretnine na Dof-u iz 2021.g. Na situaciji br. 1 predmetna nekretnina obrubljena je debljim crvenim linijama te je označena crvenim točkama A-B-C-D-A. Izmjerom je utvrđeno da površina pokazane nekretnine iznosi 166 m². Površina kuće br. 5 iznosi 51 m². Stanje čestica prema evidenciji katastra na situaciji br. 1 je izrisano žutim linijama.

FOTOGRAFIJE 1 - 3

U privitku nalaza na **fotografijama br. 1, br. 2 i br. 3** prikazana je pokazana nekretnina s kućom br. 5 („K“) snimljena s pristupne Stiperničke ulice i to redom s jugoistočne, južne te jugozapadne strane.

2.2 Skica mjesta prijepora - identifikacije

Na **situaciji br. 2** prikazana je **skica mjesta prijepora - identifikacije**.

Na situaciji br. 2 pokazana nekretnina obrubljena je debljim crvenim linijama te je označena točkama A-B-C-D-A. Izmjerom je utvrđeno da površina pokazane nekretine A-B-C-D-A iznosi 166 m².

Stanje čestica prema evidenciji katastra na skici je izrisano debljim crnim linijama. Stanje čestica prema evidenciji zemljišne knjige na skici je izrisano debljim svjetloplavim linijama.

Kuća u Stiperničkoj ulici br. 5 na skici je označena i zaokruženim slovom „K“. Izmjerom je utvrđeno da tlorisna površina kuće br. 5 iznosi 51 m².

Ulazi na pokazanu nekretninu s pristupne Stiperničke ulice na skici su označeni s „p“ - pješački ulaz i s „k“ - kolni ulaz. Žičane i željezne ograde na betonskim parapetima na skici su naznačene odgovarajućim topografskim znakovima.

2.3 Identifikacija pokazane nekretine A-B-C-D-A prema česticama katastra i zemljišne knjige

KATASTAR - K.O. DUBRAVA

Kako je to razvidno iz situacije br. 2 - skice mjesta prijepora, pokazana nekretnina, koja je na skici izrisana crvenom bojom te je označena i točkama A-B-C-D-A, P= 166 m², prema stanju čestica katastra odgovara:

k.č. 1901/4, k.o. Dubrava, (A-B-C-D-A), P = 166 m².

ZEMLJIŠNA KNJIGA - K.O. GRANEŠINA

Kako je to razvidno iz situacije br. 2 - skice mjesta prijepora, pokazana nekretnina, koja je na skici izrisana crvenom bojom te je označena i točkama A-B-C-D-A, P= 166 m², prema stanju čestica zemljišne knjige odgovara:

dijelu zk.č. 477/2, k.o. Granešina, (A-B-2-1-A), P = 18 m² i

dijelu zk.č. 477/13, k.o. Granešina, (1-2-C-D-1), P = 148 m².

Puk = 166 m²

3. MIŠLJENJE

Na **situaciji br. 1** prikazano je stvarno stanje pokazane nekretnine na Dof-u iz 2021.g.

Na **situaciji br. 2** prikazana je **skica mjesta prijepora - identifikacije.**

Identifikacija pokazane nekretnine A-B-C-D-A

KATASTAR - K.O. DUBRAVA

Kako je to razvidno iz situacije br. 2 - skice mjesta prijepora, pokazana nekretnina, koja je na skici izrisana crvenom bojom te je označena i točkama A-B-C-D-A, P = 166 m², prema stanju čestica katastra odgovara:

k.č. 1901/4, k.o. Dubrava, (A-B-C-D-A), P = 166 m².

ZEMLJIŠNA KNJIGA - K.O. GRANEŠINA

Kako je to razvidno iz situacije br. 2 - skice mjesta prijepora, pokazana nekretnina, koja je na skici izrisana crvenom bojom te je označena i točkama A-B-C-D-A, P= 166 m², prema stanju čestica zemljišne knjige odgovara:

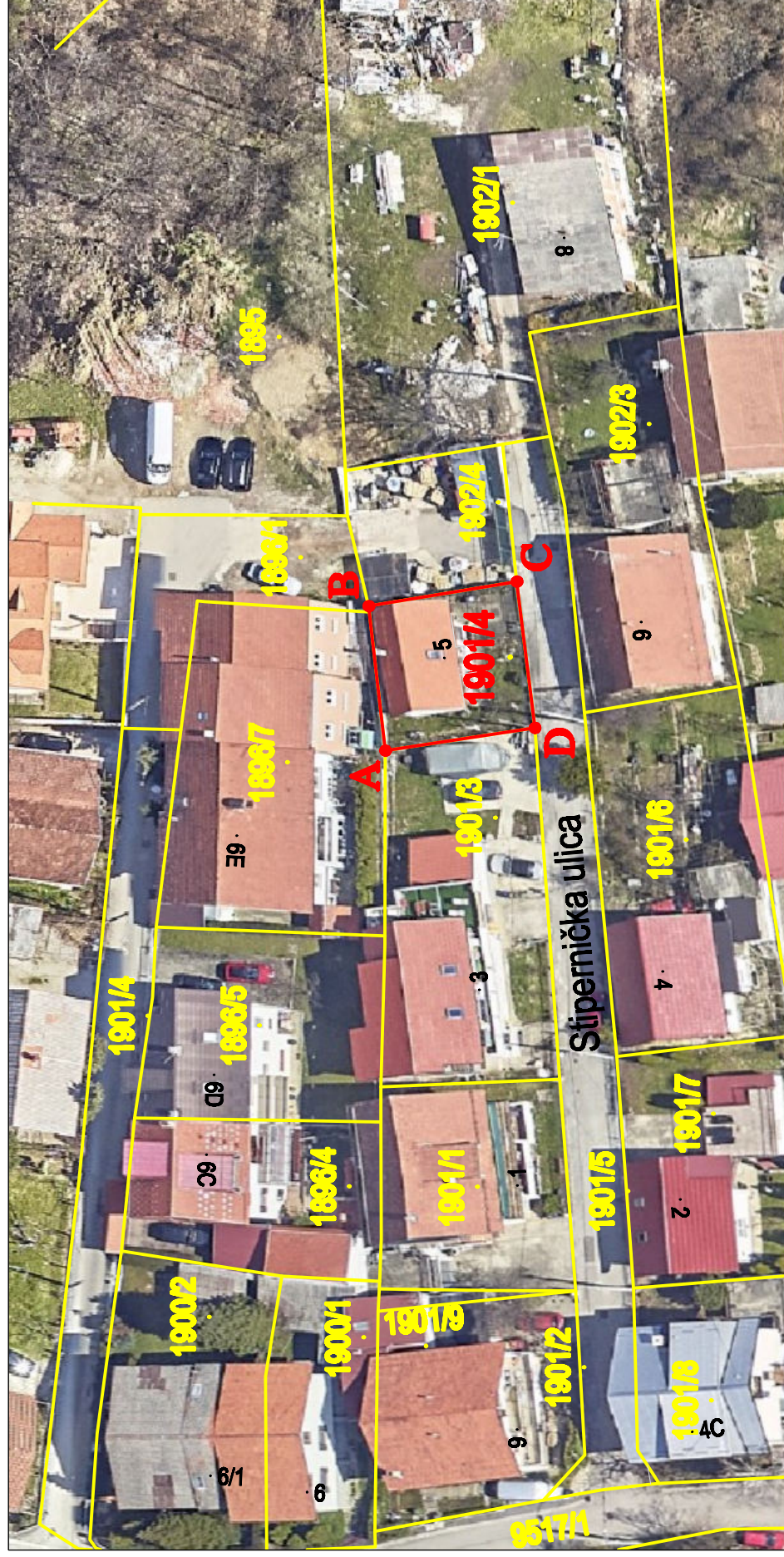
dijelu zk.č. 477/2, k.o. Granešina, (A-B-2-1-A), P = 18 m² i
 dijelu zk.č. 477/13, k.o. Granešina, (1-2-C-D-1), P = 148 m².
 Puk = 166 m²

08. lipnja 2026.

K.O. DUBRAVA

PRIKAZ PREDMETNE NEKRETNOSTI NA DOK-11

1:500



Granice čestica prema stanju katastarskog plana

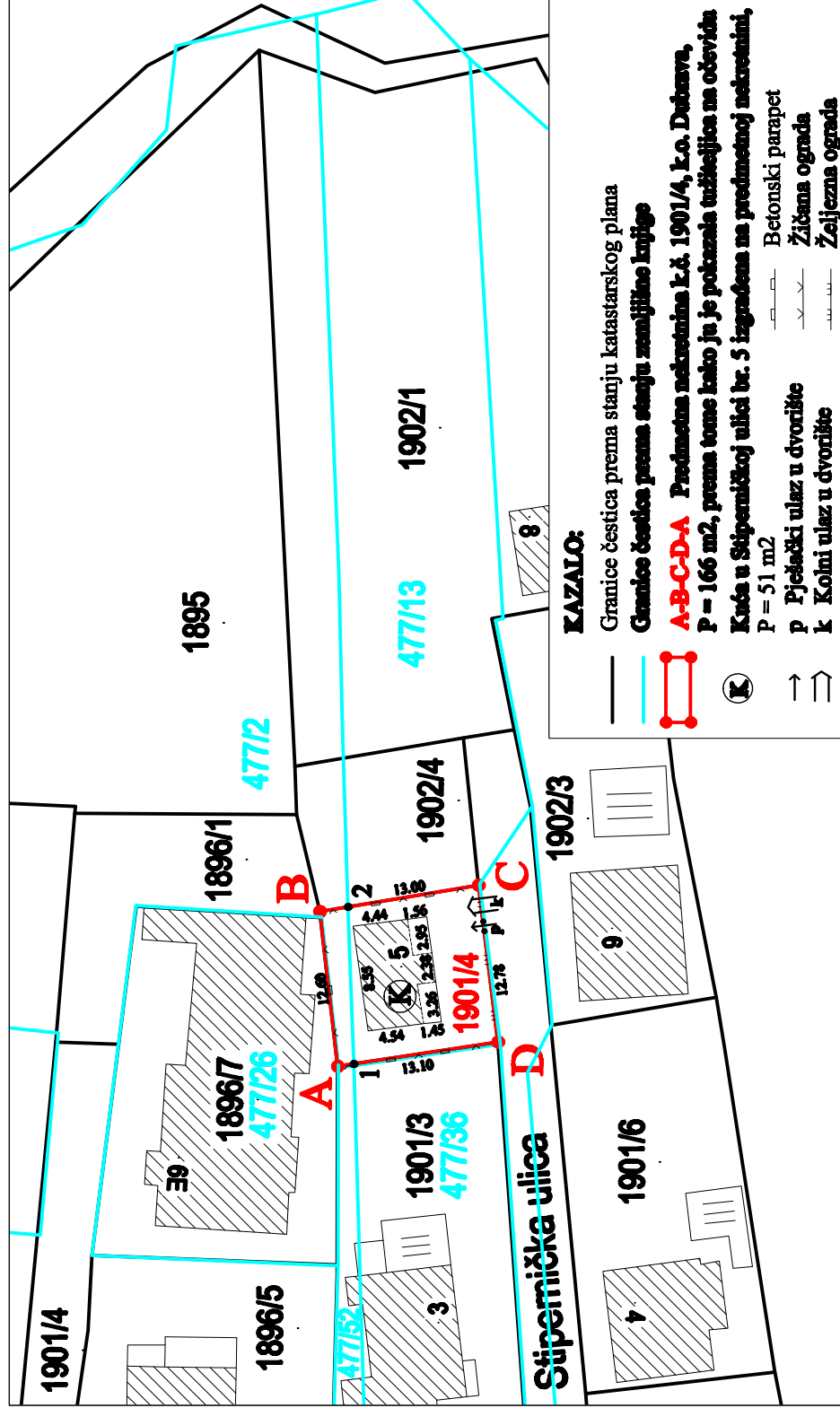
A-B-C-D-A Predmetna nekretnostna l.č. 1901/4, k.o. Dubrava, P = 166 m², prema tome kako ju je pokazala tužiteljica na očevidu

08. lipnja 2026.

SITUACIJA BR.2
SKICA MJESTA PRIJEPORA - IDENTIFIKACIJE

K.O. DUBRAVA
K.O. GRANEŠINA

1: 500



Fotografija br. 1



Fotografija br. 2



Fotografija br. 3





REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 10.11.2025. 15:27

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DUBRAVA (Mbr. 335304)

Posjedovni list: 8610

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	KOMAZEC STANOJLA, ULICA BOŽIDARA MAGOVCA 39, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (IZVANKNJIŽNI VLASNIK)	40373831812

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1901/4	Stipernička ulica	166	11		
			KUĆA, Zagreb, Stipernička ulica 5	51			
			DVORIŠTE	115			
Ukupna površina katastarskih čestica				166			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 10.11.2025. 15:28

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335312, GRANEŠINA

Broj ZK uložka: 1312

Broj zadnjeg dnevnika: Z-45283/2025
Aktivne plombe: Z-3708/2025

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	477/2	ŠUMA, ZAGREB, GORNJA ULICA			3089	
2.	477/51	ŠUMA, ZAGREB, GORNJA ULICA			344	
3.	477/52	Stipernička ulica DVORIŠTE			85 85	
		UKUPNO:			3518	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 BOLČEVIĆ STJEPAN, OIB: 95174915650, ŽUTI BREG BR. 109, ZAGREB	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
8.1	Zaprimljeno 10.09.2019.g. pod brojem Z-42309/2019 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA 06.09.2019, na 18/3838 dijela čest.br.477/2	na 1 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.11.2025.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 10.11.2025. 15:13

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 335312, GRANEŠINA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 36395

Broj zadnjeg dnevnika: Z-37094/2024
Aktivne plombe:

VIŠE ZK TIJELA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
I						
1.	477/13	ŠUMA DIEL			698	
2.	477/36	Stipernička ulica DVORIŠTE			320 320	
		UKUPNO:			1018	
II						
Kuća u Zagrebu, Stipernička ulica br. 3 sagrađena na 113/283 dijela kčbr. 477/13						

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
ZK tijelo I - 1. Vlasnički dio: 1/1 DRUŠTVENO VLASNIŠTVO		
ZK tijelo II - 3. Suvlasnički dio: 4/16 KUKEC MLADEN, OIB: 23211547537, ZAGREB, STIPERNIČKA 3		
ZK tijelo II - 4. Suvlasnički dio: 4/16 PALČIĆ TEA, OIB: 08881596909, SLATINSKA ULICA 51, 53291 NOVALJA		
ZK tijelo II - 5. Suvlasnički dio: 4/16 KUKEC MLADEN, OIB: 23211547537, STIPERNIČKA ULICA 3, 10000 ZAGREB		
ZK tijelo II - 6. Suvlasnički dio: 1/16 PALČIĆ EVA MLT, OIB: 96952539867, SLATINSKA ULICA 51, 53291 NOVALJA		
ZK tijelo II - 7. Suvlasnički dio: 3/16 PALČIĆ TEA, OIB: 08881596909, SLATINSKA ULICA 51, 53291 NOVALJA		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
ZK tijelo I		
1.1	Zaprimljeno 10.09.2019.g. pod brojem Z-42309/2019 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA 06.09.2019, na 148/1018 dijela čest.br.477/13	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. ZK tijelo I			
1.1	Primljeno: 24. travnja 1963. Z-4385/63 Na temelju člana 38. i 39. Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta uknjižuje se pravo korištenja na 309/422 dijela kčbr. 477/13, te cijele kčbr. 477/1b, 531/1a i 531/2a, upisane u A I (jedan), dok nadležni organ ne donese rješenje o predaji zemljišta u posjed općini ili drugoj osobi - u korist: KELČEC-PESTER KATE, NOVAKI BR. 25		957/1796 DIJELA
2. ZK tijelo I			
2.1	Primljeno: 24. travnja 1963. Z-4385/63 Na temelju rješenja o nasljeđivanju ovoga suda od 14.12.1962. br. O-1463/62 uknjižuje se pravo korištenja u smislu čl. 38. i 39. Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta, upisane u A I (jedan) sa imena Kelčec-Pester Stjepana, dok nadležni organ ne donese rješenje o predaji zemljišta u posjed općini ili drugoj osobi - u korist: KELČEC-PESTER JOSIPA, OREŠIĆEVA BR. 11, NOVAKI CVETKOVIĆ JANE, OREŠIĆEVA BR. 53, NOVAKI		159,5/1796 DIJELA 46,5/1796 DIJELA
2.2	Zaprimljeno 16.12.2011. broj Z-61925/11 Temeljem rješenja o nasljeđivanju posl.br.O-7170/11 UPP/OS-90/11-4 od 30. studenog 2011.godine prenosi se pravo korištenja u smislu odredbi čl.38 i 39 Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta sa imena i nosioca tog prava Kate Karlić iz Zagreba, Novačka 85 (OIB) 73562133076 na nekretnini koja se sastoji od zkčbr.477/13 šuma Diel pov.283 čhv upisane kao zk. tijelo A I (jedan) u društvenom vlasništvu za korist: KAPUSTA DRAGICA, OIB: 52516448818, OPOROVEČKI VINOGRADI 51, ZAGREB		159.5/1796 DIJELA
3. ZK tijelo I			
3.1	Primljeno: 24. lipnja 1989. Z-7595/89 Na temelju pravomoćnog rješenja o nasljeđivanju br. O-3013/88 od 23. svibnja 1988. uknjižuje se prijenos prava korištenja zemljišta u A I (jedan) uknjiženog temeljem čl. 38. i 39. Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta, dok nadležni organ ne donese rješenje o predaji zemljišta u posjed općini ili drugoj osobi, sa imena nosioca tog prava Kelčec-Pester Franje, za korist: KELČEC-PESTER BARICA R. HUZEK, OPOROVEČKA BR. 107, ZAGREB		159,5/1796 DIJELA
4. ZK tijelo I			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	<p>Primljeno: 13. studenog 1989. Z-13081/89</p> <p>Temeljem ovosudnog pravomoćnog rješenja o nasljeđivanju br. O-6050/85 od 24. prosinca 1985. uknjižuje se pravo korištenja na dio Kelčec Pester Ivana u A I (jedan), u korist:</p> <p>KELČEC PESTER STJEPANA (IVAN), PESTERI BR. 12, ZAGREB</p>		159,5/1796 DIJELA
5. ZK tijelo I			
5.1	<p>Primljeno: 13. studenog 1989. Z-13081/89</p> <p>Temeljem ovosudnog pravomoćnog rješenja o nasljeđivanju br. O-6050//85 od 24.12.1985. uknjižuje se pravo doživotnog uživanja na dio nekretnina Kelčec Pester Stjepana u A I (jedan), u korist:</p> <p>KELČEC-PESTER JAGE, PESTERI BR.12, ZAGREB</p>		
7. ZK tijelo I			
7.1	<p>Zaprimljeno 03.06.2009. broj Z-30129/09</p> <p>Temeljem Ugovora o darovanju od 23. lipnja 2008. godine i Dodatka Ugovoru o darocanju od 24. lipnja 2008. godine, zaključenog 28. svibnja 2009. godine uknjižuje se prijenos prava korištenja temeljem čl. 38. i 39. ZON-i, sa imena Barišić Katice, r. Kelčec Pester iz Zagreba, Pesteri br. 18, za korist:</p> <p>KOMAZEC LJUBAN , OIB: 33641603250, B. MAGOVCA BR. 39, ZAGREB</p>		41,5/1796 DIJELA
1. ZK tijelo II			
1.1	<p>Primljeno: 06. travnja 1982. Z-4740/82</p> <p>Na temelju člana 37. Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta uknjižuje se na 113/422 dijela kčbr. 477/13 opisana u listu A kao zemljišnoknjižno tijelo I (jedan) pravo korištenja u korist vlasnika zgrade opisane kao zemljišnoknjižno tijelo II (dva) - dok na tom zemljištu postoji zgrada.</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.11.2025.