



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKO GRAĐANSKO DRŽAVNO
ODVJETNIŠTVO U ZAGREBU
Zagreb, Slavonska avenija 6

Broj: XL-Ip-DO-642/2025
Zagreb, 27. ožujka 2026.
FM/FM

Na broj: Z-49814/2024

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
Zemljišnoknjižni odjel

Zemljišnoknjižni predmet: prijava/prigovor u postupku povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora te uspostave prava vlasništva posebnog dijela nekretnine, za zgradu u Zagrebu, Ilica 116/1

PREDLAGATELJ: GSKG D.O.O., OIB: 03744272526, Zagreb, Savska cesta 1, upravitelj ulaza stambene zgrade Ilica 116/1;

PROTUSTRANKA: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587, zastupana po Općinskom građanskom državnom odvjetništvu u Zagrebu, Slavonska avenija 6, Zagreb

radi: upisa u zemljišnu knjigu temeljem Pravilnika o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine, Ilica 116/1

PRIGOVOR, a podredno PRIJAVA

Republike Hrvatske, zastupane po
Općinskom građanskom državnom
odvjetništvu u Zagrebu

Protustranka u otvorenom zakonskom roku podnosi prigovor protiv rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu poslovni broj Z-49814/2024 od 24. veljače 2026., jer je isto doneseno uz pogrešnu primjenu materijalnog prava te uz nepotpuno i pogrešno utvrđeno činjenično stanje.

Pobijanim rješenjem sud je, polazeći od toga da su u zk.ul. 180 k.o. Grad Zagreb upisane zk.č.br. 471/1, 471/2 i 471/3, pri čemu je na nekretnini bilo upisano svojstvo općenarodne imovine s upisanim organom upravljanja Poduzeće državnih stambenih zgrada VI rajona u Zagrebu u 9/10 dijela te pravo vlasništva društva INTUITY CONSULTING d.o.o. u 1/10 dijela, odredio brisanje zabilježbe, besteretni otpis zk.č.br. 471/3 u novi zk.ul. 228189, brisanje općenarodne imovine i prava vlasništva društva INTUITY CONSULTING d.o.o., proveo povezivanje zemljišne knjige i knjige položenih ugovora te u točki II/3.1 izreke uspostavio posebne dijelove nekretnine u točno određenim suvlasničkim omjerima 8087/10000, 653/10000, 187/10000, 278/10000, 453/10000, 213/10000 i 129/10000, pozivajući se, među ostalim, na plan etažiranja br. 25-07-02 iz srpnja 2025. i potvrdu nadležnog upravnog tijela od 5. rujna 2025.

U konkretnom slučaju za donošenje takve odluke nisu bile ispunjene zakonske pretpostavke iz članka 73. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Naime, iz obrazloženja pobijanog rješenja jasno proizlazi da je sud bio upoznat s činjenicom da se pred nadležnim upravnim tijelom vodi upravni postupak pokrenut na temelju članka 77. Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, i to upravo u odnosu na zk.č.br. 471/1 i 471/2 k.o. Grad Zagreb. Kako, u trenutku donošenja pobijanog rješenja taj postupak nije bio pravomoćno okončan, pa slijedom toga nije bilo niti pravomoćno utvrđeno koji dijelovi predmetne nekretnine, upisane u svojstvu općenarodne imovine, nisu otkupljeni temeljem posebnog zakona, odnosno, koji nisu procijenjeni u temeljni kapital, a niti postoji li na istoj nekretnini dio koji bi predstavljao vlasništvo Republike Hrvatske, jasno je da u takvom stanju stvari vlasničkopravni status predmetne nekretnine nije bio razriješen, pa posljedični nisu bile ispunjene niti pretpostavke za brisanje upisanog svojstva općenarodne imovine, za brisanje postojećeg knjižnog stanja a naročito za etažiranje nekretnine u određenim suvlasničkim omjerima kao konačno zemljišnoknjižno uređenje prijedloga predlagatelja.

Navedeno dodatno potvrđuje i zaključak nadležnog upravnog tijela od 9. ožujka 2026., iz kojeg proizlazi da je u tom postupku određeno vještačenje upravo radi utvrđenja pravno odlučnih činjenica za predmetne nekretnine, i to: od koliko su se stambenih i poslovnih jedinica predmetne zgrade sastojale u trenutku nacionalizacije, od koliko se jedinica sastoje danas, koje su jedinice u međuvremenu izgrađene, dograđene ili su promijenile površinu adaptacijama i jesu li te promjene učinjene na temelju valjanih akata o građenju, što je bilo predmet pretvorbe Poduzeća „Stroj” d.o.o. te što je bilo predmet kupoprodaje pravnog prednika društva Intuity Consulting d.o.o. i koju površinu taj pravni sljednik danas koristi. Iz samog sadržaja tako određenog zadatka vještaka proizlazi da u trenutku donošenja pobijanog rješenja još nisu bile utvrđene upravo one činjenice koje su prethodno odlučne za zakonitost brisanja općenarodne imovine, za zakonitost upisa u korist pravnih sljednika društvenih poduzeća te za zakonitost provedbe plana etažiranja.

Takvo postupanje protivno je i materijalnopravnom režimu iz članka 390.a Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Tom je odredbom propisano da trgovačko društvo kao pravni sljednik društvenog poduzeća stječe pravo vlasništva samo na onim nekretninama koje su na dan procjene vrijednosti temeljnog kapitala u postupku pretvorbe ili privatizacije bile društveno vlasništvo s pravom upravljanja, korištenja i raspolaganja društvenog poduzeća, koje su mogle biti predmet stjecanja prava vlasništva i čija je vrijednost bila procijenjena i iskazana u kapitalu društva. Dok navedene pretpostavke nisu razjašnjene u odnosu na iste ove nekretnine, nije bilo dopušteno brisati postojeći zemljišnoknjižni režim i iz takvog nerazjašnjenog stanja izvoditi daljnje upise.

Nadalje, pobijanim rješenjem nadalje je pogrešno primjenjen i Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine. Tim se Pravilnikom uređuje postupak povezivanja, a njegov članak 15. polazi od toga da se rješenjem o povezivanju upisuju posebni dijelovi i provode upisi koji se odnose na nekretninu i posebni dio. Međutim, članak 17. stavak 1. Pravilnika izričito razlikuje tri režima upisa suvlasničkog omjera: prema međuvlasničkom ugovoru, uz pisanu suglasnost svih suvlasnika na temelju izračuna korisnih vrijednosti po vještaku u postupku povezivanja po članku 73. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, ili, ako to nije moguće, upis jednakih suvlasničkih dijelova u korist svakog vlasnika posebnog dijela. Prema tome, Pravilnik dopušta uspostavu vlasništva posebnog dijela i bez zakonito utvrđenih određenih omjera, ali ne dopušta da se određeni omjeri provedu prema elaboratu ako za to nisu ispunjene pretpostavke iz članka 73. ZV-a. Članak 19. istoga Pravilnika dodatno propisuje da se posebni dijelovi koji su promijenjeni po namjeni, površini i slično upisuju na temelju odgovarajućih akata o građenju i uporabi, a ako takvih isprava nema, upisuju se prema stanju koje je bilo kod izgradnje zgrade. Članak 24. Pravilnika propisuje pravni lijek protiv rješenja o povezivanju.

Članak 73. stavak 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisuje da se vlasništvo posebnoga dijela nekretnine uspostavlja na temelju pisane suglasnosti svih suvlasnika te nekretnine. U ovom predmetu takva suglasnost nije postojala. Republika Hrvatska nije sudjelovala u izradi plana etažiranja br. 25-07-02, nije dala suglasnost na uspostavu etažnog vlasništva u određenim suvlasničkim omjerima, niti ju je, prije pravomoćnog razjašnjenja opsega mogućih prava Republike Hrvatske na predmetnoj nekretnini, mogla dati. Stoga sud nije imao zakonsku osnovu da u postupku povezivanja provede elaborat kao temelj za upis točno određenih suvlasničkih omjera, nego je, kad bi za to postojale valjane isprave, eventualno mogao postupati samo u okviru koji Pravilnik dopušta bez provedbe elaborata u određenim omjerima.

Pored toga, ni za pojedine posebne dijelove upisane pobijanim rješenjem nisu postojale isprave podobne za uknjižbu u opsegu u kojem su upisi provedeni. U odnosu na poseban dio upisan u korist Stečajne mase iza STROJ d.o.o. – u stečaju, sud je upisao višeetažni poslovni prostor PP1 u prizemlju, na prvom, drugom i trećem katu, s dodatnim vrtovima, balkonima i poslovnim prostorijama, kao etažu 8087/10000 dijela nekretnine, pozivajući se na Elaborat o pretvorbi društvenog poduzeća Stroj u Zagrebu, rješenje Hrvatskog fonda za privatizaciju od 18. svibnja 1998. te zaključke iz 2005. godine. Međutim, dok nije pravomoćno utvrđeno koji su dijelovi predmetne nekretnine doista bili procijenjeni i iskazani u kapitalu društva u smislu članka 390.a ZV-a, takve isprave ne mogu same po sebi biti dostatan temelj za upis tako oblikovanog i tako opsežno opisanog posebnog dijela, a osobito ne za upis u točno određenom suvlasničkom omjeru izvedenom iz elaborata.

Jednako vrijedi i za upise u korist Marine Marscheider. Sud je u njezinu korist upisao Stan S3 na trećem katu, površine 41,04 m² sa spremištem SP3 od 11,90 m², te Stan S4 na trećem katu, površine 49,56 m² s nenatkrivenom terasom od 40,08 m² i spremištem SP4 od 71,67 m², pozivajući se na rješenje Rajonskog narodnog odbora Črnomerec iz 1948., ugovor o korištenju stana iz 1985., zapisnik o bodovanju stana iz 1993. i rješenje o nasljeđivanju iz 2018. godine. Iz takvih isprava ne proizlazi pravna osnova za upis dvaju samostalnih posebnih dijelova upravo takvog opisa, na trećem katu, s upravo takvim pripadcima i površinama. Ako nema isprave o promjeni, nema ni zakonite

osnove za upis novih površina, novih pripadaka i novih posebnih dijelova samo na temelju elaborata koji nije provediv prema Republici Hrvatskoj.

Isto vrijedi i za ostale posebne dijelove upisane pobijanim rješenjem. U postupku povezivanja sud može provesti samo one upise koji nedvojbeno proizlaze iz isprava podobnih za uknjižbu i samo u opsegu koji je tim ispravama obuhvaćen. U nedostatku pravomoćno razriješenog vlasničkog pravnog statusa cijele nekretnine, bez suglasnosti Republike Hrvatske na provedbu elaborata i bez isprava podobnih za uknjižbu u opsegu izvršenih upisa, nije bilo zakonskih pretpostavki ni za ostale upise provedene pobijanim rješenjem. Načelo zakonitosti i formalnosti zemljišnoknjižnog postupka dopušta upis samo na temelju isprava podobnih za uknjižbu.

Slijedom iznesenoga, pobijano rješenje doneseno je uz pogrešnu primjenu materijalnog prava i uz nepotpuno utvrđeno činjenično stanje, jer za brisanje postojećeg knjižnog stanja, za provedbu plana etažiranja br. 25-07-02 i za upis posebnih dijelova u opsegu u kojem su isti pobijanim rješenjem uspostavljeni nisu bile ispunjene pretpostavke propisane Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakonom o zemljišnim knjigama i Pravilnikom o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora.

Stoga se predlaže da sud uvaži ovaj prigovor, ukine pobijano rješenje i uspostavi ranije zemljišnoknjižno stanje, a potom ispita postoje li zakonske pretpostavke za eventualni upis pojedinih posebnih dijelova isključivo na temelju valjanih isprava i bez provedbe etažnog elaborata u određenim suvlasničkim omjerima dok za to ne budu ispunjene zakonske pretpostavke. Slijedom svega navedenog, u svakom slučaju predlaže se dopustiti i zabilježba pokretanja upravnog postupka kako je to već ranije predloženo.

ZAMJENICA OPĆINSKE DRŽAVNE ODVJETNICE
Suzana Kaniža

SUZANA KANIŽA



Elektronički potpisano: 27.03.2026T11:51:34 (UTC:2026-03-27T10:51:34Z)

Provjera: <https://epotpis.rdd.hr/provjera>

Broj zapisa: 77fecffd-e5da-4e3e-b74a-0ca2a75c355b

Općinsko građansko državno odvjetništvo u Zagrebu

