



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL
Prilaz baruna Filipovića 22, Zagreb

Poslovni broj: Z-16211/2026-64

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 po sudskoj savjetnici Ivani Josipović, u zemljišnoknjižnoj stvari predlagatelja Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo d.o.o., OIB: 03744272526, Savska cesta 1, Zagreb, kao upravitelja stambene zgrade u Zagrebu, Ilica 116/1, radi povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora na adresi u Zagrebu, Ilica 116/1, odlučujući o prigovoru Republike Hrvatske zaprimljenim pod posl.br. Z-16211/26, 15. srpnja 2026.

r i j e š i o j e

Odbija se prigovor Republike Hrvatske zaprimljen pod posl.br. Z-16211/26, kao neosnovan.

Obrazloženje

1. Predlagatelj je 16. listopada 2024., kao upravitelj stambene zgrade u Zagrebu, Ilica 116/1, podnio prijedlog radi povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora, zaprimljen pod posl.br. Z-49814/2024. O prijedlogu je sud odlučio rješenjem posl.br. Z-49814/24 od 24. veljače 2026. na koji je Republika Hrvatska zastupana po Općinskom građanskom državnom odvjetništvu podnijela pravodoban prigovor 27. ožujka 2026. zaprimljen kod ovoga suda pod posl.br. Z-16211/26.

2. U prigovoru Republika Hrvatska u bitnom kako se pred nadležnim tijelom Grada Zagreba, Gradskim uredom za opću upravu i imovinsko-pravne poslove, Sektorom za imovinsko-pravne poslove vodi postupak po prijedlogu Republike Hrvatske, pokrenut na temelju članka 77. Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine. Navodi da predmet postupka predstavljaju z.k.č.br. 471/1 i 471/2, obje upisane u zk.ul.br. 180 k.o. Grad Zagreb. Navodi kako u konkretnom slučaju za donošenje odluke o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora nisu bile ispunjene pretpostavke iz čl. 73. Zakona o vlasništvu i dr. stvarnim pravima. Uz prigovor, dostavila je i zaključak nadležnog upravnog tijela od 9. ožujka 2026., a iz kojeg proizlazi da je u tom postupku određeno vještačenje radi utvrđenja pravno odlučnih činjenica za predmetne nekretnine, i to: od koliko se stambenih poslovnih jedinica predmetna zgrada sastojala u trenutku nacionalizacije, od koliko se jedinica sastoji 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. i koju površinu to društvo danas koristi. Nadalje navodi kako sud nije u potpunosti utvrdio pravno relevantne činjenice te da nije postupio sukladno čl. 390a ZV-a kojom odredbom je propisano da trgovačko društvo kao pravni slijednik 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 korištenja i raspolaganja društvenog poduzeća koje su mogle biti predmet stjecanja prava vlasništva i čija je vrijednost bila procijenjena i iskazana u kapitalu društva. Republika Hrvatska u prigovoru nadalje navodi kako u trenutku donošenja pobijanog rješenja nije postojala suglasnost Republike Hrvatske u smislu čl. 73. ZV-a, odnosno da Republika Hrvatska nije sudjelovala u izradi plana etažiranja br. 25-07-02. Zbog navedenoga smatra kako sud u ovom postupku nije imao pretpostavke za provedbu navedenog elaborata. Pored navedenog smatra da za pojedine posebne dijelove upisane pobijanim rješenjem nisu postojale isprave podobne za uknjižbu u opsegu u kojem su upisi provedeni. Zbog svega navedenog predlaže da sud uvaži prigovor, ukine pobijano rješenje i uspostavi ranije zemljišnoknjižno stanje, a potom ispita postoje li zakonske pretpostavke za provedbu ovog postupka povezivanja bez provedbe etažnog elaborata. U svakom slučaju predlaže i zabilježbu pokretanja upravnog postupka povrata imovine stečene za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine.

3. Sud je povodom ovog prigovora održao raspravu 11. svibnja 2026. Na navedenoj raspravi, sud je tražio Republiku Hrvatsku da se očituje o tome zašto u ranijem tijeku postupka povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora, točnije u podnesku od 27. veljače 2025. i na raspravi održanoj 18. ožujka 2025. nije ukazala na postojanje neriješenih imovinsko-pravnih odnosa i postojanje eventualnog postupka povrata. O navedenom se Republika Hrvatska očitovala na način da je izjavila kako se na predmetne pitanje ne može konkretno odgovoriti budući da je čl. 17. st. 5. Pravilnika o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora jasno utvrđeno kada se provode upisi u korist Republike Hrvatske. Na posebna upit suda o tome zašto se Republika Hrvatska nije očitovala o nepostojanju uvjeta za provedbu elaborata podneskom od 29. prosinca 2025. kojim se očitovala na dostavljeni elaborat, Republika Hrvatska je navela kako je bilo razvidno da uvjeti za provedbu takvog elaborata nisu postojali. Punomoćnik stečajne mase Stroj d.o.o. u stečaju naveo je kako su postojali uvjeti za provedbu etažnog elaborata te kako za provedbu istoga nije bila potrebna suglasnost Republike Hrvatske jer se ona nije očitovala o tome da polaže pravo na neki posebni dio niti dostavljala isprave u tom smislu. Navodi kako smatra da je o zabilježbi vođenja postupka povrata sud pravomoćno odlučio. Predlagatelj je naveo kako iz popisa objekata u kojem su navedeni obveznici plaćanja pričuve nije navedena Republika Hrvatska. Republika Hrvatska je tražila rok za dodatno očitovanje kojem je sud udovoljio.

4. U podnesku od 5. lipnja 2026. Republika Hrvatska navodi kako ostali suvlasnici predmetne nekretnine uz svoje podneske nisu dostavili isprave podobne za uknjižbu iz kojih bi proizlazio identitet, opseg, površina i pripadci posebnih dijelova onako kako su opisani pobijanim rješenjem. Također ističe kako tijekom prvostupanjskog postupka nije proveden očevid na predmetnoj nekretnini slijedom čega stvarno stanje posebnih dijelova predmetne nekretnine nije neposredno utvrđeno. Još jednom je ukazala na zaključak Gradskog ureda za opću upravu i imovinsko-pravne

poslove od 9. ožujka 2026. u kojem je naloženo vještačenje radi utvrđenja odlučnih činjenica o identitetu i opsegu stambenih i poslovnih jedinica na nekretnini, njihovom stanju u vrijeme nacionalizacije i eventualnih naknadnih promjena kao i opsegu pretvorbe poduzeća Stroj d.o.o.

5. Podneskom od 14. srpnja 2026. punomoćnik stečajne mase iza Stroj d.o.o. u stečaju dostavio je ovom sudu Nalaz i mišljenje stalnog sudskog vještaka za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnine Ivana Čeovića iz srpnja 2026. Iz navedenog nalaza i mišljenja vještaka proizlazi kako je upis posebnog dijela E-1 koji je sada upisan u zk.ul.br. 228189 k.o. Grad Zagreb proveden na temelju elaborata etažiranja Projekti i eksperti d.o.o. iz srpnja 2025., a navedeni elaborat ovjeren od strane nadležnog Gradskog ureda za graditeljstvo potvrdom nadležnog Gradskog ureda za graditeljstvo. Utvrđeno je kako navedeni elaborat odgovara stanju na terenu te kako stanje na terenu odgovara građevinskoj odnosno uporabnoj dozvoli. Prilikom očevida održanog 14. svibnja 2026. vještak je identificirao položaj predmetne nekretnine i utvrdio kako isti odgovara situacijskom nacrtu iz elaborata o pretvorbi poduzeća Stroj d.o.o. U nalazu i mišljenju vještaka, nadalje, je navedeno da, kako bi se nesumnjivo dokazali istovjetnost prostora koji su bili predmet pretvorbe poduzeća Stroj d.o.o. i poslovnog prostora upisanog kao E-1 u zk.ul.br. 228189 k.o. Grad Zagreb, neposredno su uspoređene površine dijelova poslovnog prostora kako je to opisano, pobrojano i grafički prikazano u elaboratu procjene vrijednosti nekretnina poduzeća Stroj i površinama navedenim u elaboratu etažiranja koji je sastavio Projekti i eksperti d.o.o. iz srpnja 2025., a koji predstavlja podlogu za upis u zemljišnu knjigu. Takvom usporedbom utvrđeno je da razlika između ukupnih neto površina predmetnog poslovnog prostora prema prethodno navedena dva izvora iznosi 14 m² što je razlika od samo 1,17 % površine određene elaboratom procjene vrijednosti nekretnina poduzeća Stroj. Vještak navodi kako ovako malu razliku u površinama smatra zanemarivom i ne vidi ju kao zapreku tvrdnji kako prostori koji su bili predmet pretvorbe poduzeća Stroj d.o.o. u cijelosti odgovaraju poslovnom prostoru upisanom u zk.ul.br. 228189 k.o. Grad Zagreb. Navodi kako razlike u utvrđenim površinama mogu biti posljedica mjerenja različitim sredstvima odnosno instrumentima jer se današnjim mjernim uređajima postiže daleko precizniji rezultat od onih korištenih u vrijeme izrade elaborata procjene vrijednosti nekretnina Stroj d.o.o. Zaključno vještak navodi kako nakon provedenog očevida i svih prethodno navedenih analiza i izračuna zaključuje kako prostori koji su bili predmet pretvorbe poduzeća Stroj u cijelosti odgovaraju poslovnom prostoru upisanom u zk.ul.br. 228189 k.o. Grad Zagreb kao E-1.

6. Uzimajući u obzir nalaz i mišljenje vještaka iz prethodne točke, ovaj sud je utvrdio kako su navodi Republike Hrvatske iz ovopredmetnog prigovora neosnovani. Sud je utvrdio kako su postojali uvjeti za provedbu etažnog elaborata br. 25-07-02 iz srpnja 2025. na način na koji je proveden rješenjem ovoga suda posl. br. Z-49814/2024 od 24. veljače 2026. Republika Hrvatska nije dokazala da je izvanknjižni vlasnik predmetne nekretnine stoga njezina suglasnost u provedbi takvog elaborata nije bila potrebna u smislu odredbe čl. 73. ZV-a. Zbog ovako utvrđenog činjeničnog stanja nije bilo mjesta za povrat zemljišne knjige u stanje prije donošenja rješenja posl. br. Z-49814/2024 od 24. veljače 2026. U odnosu na navode Republike Hrvatske kako sud u tijeku postupka nije proveo očevid navodi se kako je predmetni očevid održan dana 10. prosinca 2024., a i u tijeku postupka vještačenja 16. svibnja 2026. Također se ističe kako Republika Hrvatska prethodnim očitovanjima tijekom postupka

(podnesak od 27. veljače 2025. i rasprava od 18. ožujka 2025.) nije ukazivala na postojanje izvanknjižnog prava vlasništva u njenu korist i neriješenih imovinskopravnih odnosa nego je ukazivala na primjenu odredbe čl. 17. st. 5. Pravilnika. Također se ističe kako je sud podneskom od 17. prosinca 2025. dostavio Republici Hrvatskoj etažni elaborat br. 25-07-02 iz srpnja 2025. te kako se ista očitovala podneskom od 29. prosinca 2025. u kojem nije isticala nepostojanje pretpostavki za provedbu elaborata nego je tražila zabilježbu postupka povrata.

7. Slijedom svega navedenog, sud je ponovno utvrdio kako su ispunjene sve pretpostavke za dovršetak ovog postupka, te je odbio ovaj prigovor u skladu s mjerodavnim odredbama čl. 24. st. 2. Pravilnika o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisa vlasništva posebnih dijelova nekretnine.

Zagreb, 15. srpnja 2026.

Sudska savjetnica:
Ivana Josipović

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba što ne sprječava osobe koje za to imaju pravni interes da ostvaruju prava 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 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.

DNA:

1. RH po OGDO u Zagrebu na Ip-DO- 642/2025
2. Stečajna masa iza Stroj d.o.o. u stečaju, po odv. Nenadu Cetinji
3. Sanja Mihovilić, Brezova 28, Sv. Križ, Začretje po odv. Sandri Dimitrijević
4. Mate Miškulin, Ulica S.S. Kranjčevića 13, Gospić, po odv. Alanu Milinkoviću
5. Slavica Miškulin, Ulica S.S. Kranjčevića 13, Gospić
6. Marina Marscheider, Strma cesta Zagreb
7. Branka Zastavniković, Ilica 116, Zagreb
8. GKSG d.o.o., Zagreb



**Naziv
izdavatelja
dokumenta**

Zajednički
informacijski
sustav

**Naziv
izdavatelja
certifikata**

CERTILIA, AKD d.o.o., HR

**Vrijeme
izdavanja
dokumenta**

15.07.2026 14:
32

**Serijski broj
certifikata**

349386022007171895237525372049860667368135942843

**Algoritam
potpisa**

EC

Kontrolni broj

Z1881746106085add

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

-