



Republika Hrvatska
Općinski građanski sud u Zagrebu
Zemljišnoknjižni odjel

Posl.br. Z-66530/2025-2

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 ovlaštenom zemljišnoknjižnom referentu Goran Šimičević, u zemljišnoknjižnoj stvari I-predlagatelja Branka Zmazeka, OIB: 58762805645, Vrapčanska ulica 2/D, Zagreb, II-predlagatelja Mladena Zmazeka, OIB: 73831082143, Radnički dol 5, Zagreb, III-predlagateljice Larise Marković, OIB: 38865086126, VII. Bukovački ogranak 3, Zagreb i IV-predlagatelja Gordana Markovića, OIB: 34026906764, VII. Bukovački ogranak 3, Zagreb, radi uspostave vlasništva posebnih dijelova nekretnine, dana 08. siječnja 2026.

r i j e š i o j e

- I. Odbija se prijedlog podnesen u ovoj pravnoj stvari.
- II. Zabilježuje se odbijeni prijedlog Branka Zmazeka, Mladena Zmazeka, Larise Marković i Gordana Markovića radi uspostave vlasništva posebnih dijelova nekretnine koja je upisana u zk. ul. 5901 k.o. Remete.

Obrazloženje

1. Predlagatelji upisa podnijeli su ovom sudu prijedlog radi upisa uspostave vlasništva posebnih dijelova nekretnine na nekretnini koja je upisana u zk.ul. 5901 k.o. Remete. Kao prilog prijedlogu dostavili su ugovor o diobi nekretnine od 22.12.2025. i potvrdu nadležnog tijela uprave od 26.11.2025. na kojim isprava temelji predloženi upis.

2. Prijedlog nije osnovan.

3. Naime, odredbom čl.71 st.1 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br.91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17 dalje u tekstu: ZV) kao jednim od izvorišta zemljišnoknjižnog prava propisano je da će se vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine uspostaviti na određenom suvlasničkom dijelu, ako to zahtijeva suvlasnik te nekretnine koji ima barem odgovarajući suvlasnički dio te ako su ispunjene sve pretpostavke određene zakonom. Stavkom 5 iste odredbe određeno je da će se vlasništvo određenoga posebnoga dijela

nekretnine uspostaviti i na zahtjev vlasnika zemljišta, odnosno nositelja prava građenja koji dijele tu nekretninu na suvlasničke dijelove koji su odgovarajući dijelovi za uspostavu vlasništva posebnih dijelova, ako su ispunjene pretpostavke iz članka 75. ovoga Zakona.

4. Isto tako, odredbom čl.72 st.1 ZV-a propisano je da se vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine uspostavlja upisom u zemljišnu knjigu kao pravo povezano s određenim suvlasničkim dijelom te nekretnine. U tom smjeru vodi i sadržaj odredbe čl.73 st.5 ZV-a koji određuje da se vlasništvo posebnoga dijela ne može uspostaviti dok ne postane pravomoćnom odluka suda o utvrđivanju korisnih vrijednosti toga stana, odnosno druge prostorije te korisnih vrijednosti svih stanova i ostalih prostorija cijele nekretnine, osim kad ovaj Zakon određuje da pravomoćnu odluku suda o utvrđivanju korisnih vrijednosti zamjenjuje isprava suvlasnika, s time da odluku suda o utvrđivanju korisnih vrijednosti može zamijeniti odgovarajuća odredba vlasnika zemljišta, odnosno nositelja prava građenja (čl.75 st.2 ZV-a).

5. Nastavno na prethodno navedenu zakonsku regulativu, potrebno je istaknuti i sadržaj odredbe čl.75 st.1 ZV koji određuje da vlasnik zemljišta sa zgradom, odnosno nositelj prava građenja sa zgradom može svojim očitovanjem volje učinjenim zemljišnoknjižnom sudu podijeliti svoje pravo vlasništva na suvlasničke dijelove i pritom sa svakim od tih dijelova uspostaviti pravo vlasništva na određenom stanu ili drugom posebnom dijelu u zgradi.

6. Pored navedenih pravnih normativa valja spomenuti sadržaj odredbe čl.23 ZZK-a koja određuje da se vlasništvo posebnoga dijela nekretnine upisuje u vlastovnici na suvlasničkom dijelu onoga suvlasnika za kojega je osnovano vlasništvo toga posebnog dijela, uz navođenje na koji se određeni posebni dio nekretnine i sporedne dijelove odnosi. Na zemljišnoknjižnom će se ulošku staviti naznaka – Etažno vlasništvo.

7. Ocjenjujući kvalitetu sadržaja dostavljenih isprava na kojima predlagatelji temelje predloženi upis, pri čemu se prvenstveno misli na dostavljeni ugovor o diobi nekretnine, ovaj sud je utvrdio da isti ne sadrži podatke o određenim suvlasničkim udjelima na kojima je potrebno uspostaviti vlasništvo posebnih dijelova nekretnine. Dakle, jedan od osnovnih uvjeta za uspostavu vlasništva posebnog dijela nekretnine u redovitom zemljišnoknjižnom postupku nakon stupanja na snagu ZV-a dana 01.01.1997, a o kojem postupku se u konkretnoj pravnoj situaciji i radi, pretpostavlja postojanje točno određenog suvlasničkog udjela na kojem je potrebno uspostaviti vlasništvo posebnog dijela nekretnine. Istina, predmetni ugovor sadrži podatke o trenutno upisanim suvlasničkim udjelima nekretnine svakog pojedinog ovlaštenika kojih je ukupno četiri. Međutim, ti suvlasnički udjeli koji su trenutno upisani u zemljišnoj knjizi nisu povezivi sa uspostavom vlasništva posebnih dijelova nekretnine koji upis se predlaže u ovom postupku, imajući pri tome na umu da se radi o pet posebnih dijelova, a četiri suvlasnika. Na koncu, važno je reći da sud ne može proizvoljno donositi odluku o određivanju suvlasničkog udjela svakog pojedinog posebnog dijela, nego to moraju navesti suvlasnici zemljišta koje predstavlja predmet etažiranja u skladu sa navedenom zakonskom regulativom.

8. Kako dostavljeni ugovor o diobi nekretnine ne posjeduje podatke o suvlasničkim udjelima na kojima je potrebno uspostaviti vlasništvo posebnih dijelova nekretnine, to nisu ispunjenje zakonske pretpostavke propisane iznad navedenim pravnim normativima za predloženi upis u ovom predmetu.

9. S obzirom da redoviti zemljišnoknjižni postupak zahtijeva strogo poštivanje propisane forme, u kojem vrijedi načelo formalnog legaliteta te u kojem postupku zemljišnoknjižni sud odlučuje o prijedlogu bez rasprave i saslušanja stranaka na temelju stanja zemljišne knjige i pri čemu je restriktivno vezan rigidnoj primjeni materijalnog prava, to je sukladno odgovarajućoj primjeni sadržaja odredbi čl. 118 st.1 i 4 i čl.120 st.1 ZZK-a valjalo odlučiti kao u dispozitivu ovog rješenja.

Zagreb, 08. siječnja 2026.

Ovlašteni zemljišnoknjižni referent
Goran Šimičević

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti prigovor. Prigovor se izjavljuje ovom sudu u roku 15 dana od dana dostave ovog rješenja, elektronički putem javnog bilježnika ili odvjetnika, kao obveznih korisnika elektroničke komunikacije sa sudom putem ZIS-a.

Dostaviti:

1. Branko Zmazek, Vrapčanska ulica 2/D, 10000 Zagreb
2. Mladen Zmazek, Radnički dol 5, 10000 Zagreb
3. Larisa Marković, VII. Bukovački ogranak 3, 10000 Zagreb
4. Gordan Marković, VII. Bukovački ogranak 3, 10000 Zagreb



**Naziv
izdavatelja
dokumenta**

Zajednički
informacijski
sustav

**Naziv
izdavatelja
certifikata**

CERTILIA, AKD d.o.o., HR

**Vrijeme
izdavanja
dokumenta**

08.01.2026 08:
10

**Serijski broj
certifikata**

670970230026005504609231737102997745248924382444

**Algoritam
potpisa**

RSA

Kontrolni broj

Z18155280303340e1

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

-