



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

Broj: XL-Ip-DO-144/2025
Zagreb, 14. veljače 2025.
FM/FM

Na broj: Z-24923/2025

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
Zemljišnoknjižni odjel

Zemljišnoknjižni predmet: postupak 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, Slavenska 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

P O D N E S A K

Republike Hrvatske, zastupane po
Općinskom građanskom državnom
odvjetništvu u Zagrebu

Nastavno na poziv suda od 3. studenog 2025., Republika Hrvatska, očitujući se o dosadašnjem tijeku postupka povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora te uspostave prava vlasništva posebnog dijela nekretnine za zgradu u Ilici 116/1 u Zagrebu, dostavlja sljedeće očitovanje.

Republika Hrvatska prvenstveno ispričava nedolazak na raspravu zakazanu za 15. prosinca 2025. te ovim putem poziva na dostavu zapisnika i svih isprava koje dostave treće osobe u ovom postupku.

Republika Hrvatska nadalje ističe da je pred nadležnim tijelom Grada Zagreba, Gradskim uredom za opću upravu i imovinsko-pravne poslove, Sektorom za imovinsko-pravne poslove, Odjelom za naknade i izvlaštenja, Drugim područnim odsjekom u Zagrebu, Vodnikova 14, pod KLASOM: UP/I-942-02/08-013/763; UR. BROJEM: 251-04-51-/034-23-91, u tijeku postupak po prijedlogu Republike Hrvatske, pokrenut na temelju članka 77. Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine („Narodne Novine“ br. 92/96 i sl.). Predmet postupka predstavljaju z.k.č.br. 471/1 i 471/2, obje u k.o. Grad Zagreb, a postupak do danas nije pravomoćno okončan.

DOKAZ: preslika zapisnika Gradskog ureda za opću upravu i imovinsko-pravne poslove, Sektora za imovinsko-pravne poslove, Odjela za naknade i izvlaštenja, Drugog područnog odsjeka u Zagrebu, Vodnikova 14, pod KLASOM: UP/I-942-02/08-013/763; UR. BROJEM: 251-04-51-/034-23-91, od 18. svibnja 2023.

Predmetni postupak ne zadire se u prava trećih osoba koje su pravo vlasništva posebnih dijelova ove nekretnine stekle na temelju valjanih isprava, neovisno radi li se o otkupu posebnog dijela nekretnine ili procjeni u temeljni kapital pravne osobe u postupku pretvorbe i privatizacije.

Međutim, kako bi se izbjegla eventualna kolizija s navedenim postupkom, napominje se da je od iznimne važnosti da sud u daljnjem tijeku ovog postupka koji su posebni dijelovi nekretnine otkupljeni ili procijenjeni te u kojoj površini. Ovo stoga što iz dosad provedenog dokaznog postupka proizlazi da potvrda predlagatelja, sastavljena na temelju članka 5. Pravilnika, u kojoj se navodi da se predmetna nekretnina sastoji od četiri posebna dijela, ne odražava stvarno stanje na terenu, a što posljedično prijedlog čini neurednim.

Naime, iz Zapisnika s očevida održanog 10. prosinca 2024. proizlazi da prostor kojim upravlja stečajna masa društva Stroj d.o.o., upisan u površini od 1.498,00 m², u naravi čini više prostorija različitog položaja i katnosti, međusobno odvojenih vratima, smještenih između prostora koje koriste fizičke osobe i koji su dijelom otkupljeni temeljem posebnog zakona. Takvo činjenično stanje jasno upućuje na vjerojatnost da se ne radi o jedinstvenom prostoru, već o nekoliko potencijalnih samostalnih uporabnih cjelina.

Također, u istom zapisniku jasno se navodi i to da na drugom katu zgrade postoji više prostora koje koriste fizičke osobe nego što je prikazano u potvrdi predlagatelja, a prema izjavama stranaka sa zapisnika rasprave održane 18. ožujka 2025., proizlazi da potvrda predlagatelja nije točna jer je barem jedan ranije otkupljen posebni dio nekretnine, naknadno prenamijenjen i navodno podijeljen na dva nova prostora.

Sve to nedvojbeno ukazuje na potrebu usklađivanja potvrde predlagatelja iz članka 5. Pravilnika.

U tom cilju, ujedno se ukazuje nužnim i pozvati predlagatelja na ispravak upisanog podatka o površini posebnih dijelova nekretnine, s obzirom na to da je u postojećoj evidenciji predlagatelja, u prostoriji koju koristi stečajna masa društva Stroj d.o.o., upisana

bruto, a ne neto građevinska površina predmetnih prostorija. Navedena okolnost razvidna je iz dokumentacije dostavljene uz podnesak Stečajne mase od 19. ožujka 2025. Također, a u odnosu na spomenutu prenamjenu posebnog otkupljenog dijela nekretnine, dodatno se predlaže pozvati korisnike tih prostora na dostavu isprava o načinu prenamjene, kao i na okolnost je li prenamjenom posebnog dijela izvršeno proširenje izvan gabarita otkupljenog stana i u kojem omjeru.

Stoga, a budući da potvrda predlagatelja iz članka 5. Pravilnika, sukladno članku 3. Pravilnika, predstavlja nužan prilog prijedloga, Republika Hrvatska predlaže da sud pozove predlagatelja da potvrdi uskladi sa stvarnim stanjem te istodobno izvrši ispravak samog prijedloga uz odgovarajuću primjenu članka 8. Pravilnika.

U međuvremenu, te obzirom na to da se vođenjem uvodno spomenutog upravnog spisa redovno određuju upisi u zemljišne knjige, Republika Hrvatska ovim putem ujedno predlaže da sud zabilježi vođenje uvodno spomenutog upravnog postupka na svim posebnim dijelovima ove nekretnine na kojima fizičke i pravne osobe ne dostave isprave koje udovoljavaju zakonskim pretpostavkama za uknjižbu prava vlasništva, a sve kako bi eventualnim nastavkom ovog postupka, bez provedbe predloženog ispravka potvrde, jedino tako mogla osigurati maksimalna pravna sigurnost te izbjeći mogućnost pogrešnog upisa.

VIŠI DRŽAVNOODVJETNIČKI SAVJETNIK - SPECIJALIST
Filip Marijanović