



REPUBLIKA HRVATSKA  
**OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU**  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL

Posl. broj: Z-4372/2025-8

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 sutkinji Mihaeli Jozipović, u otvorenom ispravnom postupku, a odlučujući o prigovoru i prijavi Republike Hrvatske, OIB: 52634238587, koju zastupa Općinsko građansko državno odvjetništvo u Zagrebu, dana 8. siječnja 2026.

r i j e š i o j e

I) Usvaja se prigovor i prijava Republike Hrvatske u dijelu koji se odnosi na upis zabilježbe ovrhe, koji je dopušten pod posl. br. Z-13426/2020 na temelju rješenja o ovrsi ovog suda posl. br. Ovr-3020/2019 od 3. ožujka 2020., te se u zk. ul. 12221 k.o. Centar novi, na nekretnini Andree-Eve Magaš Pavušek, OIB: 53753733948, koja se sastoji od stana na III (trećem) katu, koji se sastoji od tri sobe i ostalih prostorija, ukupne površine 76 m<sup>2</sup>, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom kč. br. 5172/2 kuća, Zagreb, Ulica Ivana Trnskog 11, površine 135 m<sup>2</sup> (E-5):

- upisuje zabilježba ovrhe dopuštena na temelju rješenja o ovrsi posl. br. Ovr-3020/2019 od 3. ožujka 2020. u prvenstvenom redu koji je imao predmet posl. br. Z-13426/2020

II) Odbija se prijava i prigovor Republike Hrvatske u preostalom dijelu.

III) Upućuje se podnositelj prigovora i prijave da svoje navodno pravo ostvaruje u parnici tužbom za ispravak.

IV) Nalaže se provedba upisa.

Obrazloženje

1. U postupku obnove zemljišne knjige sastavljen je zk. ul. 12221 k.o. Centar novi u koji je upisana kč. br. 5172/2 kuća, Zagreb, Ulica Ivana Trnskog 11, površine 135 m<sup>2</sup>, sa upisanim posebnim dijelovima nekretnine koji su opisani od E-1 do E-5.

2. Na raspravi za sastavljanje zemljišnoknjižnog uložka utvrđeno je:

- da kč. br. 5172/2 k.o. Centar novi odgovara cijeloj kč. br. 1995/6 k.o. Grad Zagreb, koja je upisana u zk. ul. 5176 k.o. Grad Zagreb kao obiteljska stambena zgrada u Ulici Trnskog broj 11 i dvorište, površine 37,5 čhv ili 135 m<sup>2</sup>,

- da je u zk. ul. 5176 k.o. Grad Zagreb upisano pet posebnih dijelova nekretnine koji su opisani od E-1 do E-5 te da je otvoren jedan poduložak u knjizi položenih ugovora i to poduložak 9901 k.o. Grad Zagreb,

- da je kao poseban dio nekretnine (E-5) upisan je dvosobni komforni stan na III (trećem) katu, stan broj 3, označen sivom bojom, površine 86,08 m<sup>2</sup> kao vlasništvo Viktorije Jambrešić,

- da je na navedenom posebnom dijelu nekretnine upisana je zabilježba ovrhe pod posl. br. Z-13426/2020, a upis je dopušten na temelju rješenja o ovrsi ovog suda posl. br. Ovr-3020/2019 od 3. ožujka 2020.,

- da je pod posl. br. Z-17537/2024 na navedenom posebnom dijelu nekretnine zabilježen je spor na temelju tužbe radi proglašenja ovrhe nedopuštenom i utvrđenja prava vlasništva od 26. ožujka 2024.,

- da se u zbirci isprava posl. br. Z-541/1994 nalazi diobni elaborat stambenog objekta u Zagrebu, Ulica Ivana Trnskog 11, izrađen prema zatečenom stanju, iz studenog 1992. iz kojeg proizlazi kako se predmetna zgrada sastoji od pet posebnih dijelova nekretnine,

- da prethodno navedenu činjenicu o broju posebnih dijelova potvrđuju osobe koje su pristupile na raspravu za sastavljanje uloška (Viktorija Jambrešić, Dario Vretenar, Nives Kopecki i punomoćnica Andree-Eve Magaš Pavušek),

- da iz ugovora o kupoprodaji od 1. kolovoza 1968., koji je zaključen između Viktorije Jambrešić i Josipa Jambrešića, kao prodavatelja te Tehnoservis inostrana trgovačka zastupstva iz Beograda, kao kupca proizlazi da je predmet prodaje stan na III (trećem) katu iz čega nedvojbeno proizlazi da su Viktorija Jambrešić i Josip Jambrešić raspolagali navedenim posebnim dijelom koji je u konačnici stekla Andrea-Eva Magaš Pavušek,

- da je Viktorija Jambrešić pisanom izjavom od 19. travnja 2024. potvrdila kako je pogrešan upis posebnog dijela nekretnine koji je opisan kao E-5, jer je zajedno sa Josipom Jambrešićem 1. kolovoza 1968. prodala nekretninu kupcu Tehnoservis onostrana trgovačka zastupstva iz Beograda,

- da je Viktorija Jambrešić navedenom izjavom potvrdila kako je nekretnina u ugovoru od 1. kolovoza 1968. bila opisana kao stan na trećem spratu u Ulici Trnskog 11, koji se sastoji od dvije sobe, jedne manje sobice, predsoblja, kuhinje, kupaonice, smočnice i terase, ukupne površine cca 80 m<sup>2</sup> te da je u ugovoru o etažiranju od 25. studenog 1992. pogrešno tvrdila da je vlasnica cijele obiteljske stambene zgrade Trnskog 11, izuzev prostora na prvom katu koji je u posjedu Kopecki Mirjane iako je nekretninom koja u naravi predstavlja jedini stan na trećem katu raspolagala te u trenutku potpisa ugovora o etažiranju nije bila vlasnica nekretnine,

- da je poseban dio nekretnine koji je opisan kao E-5 - dvosoban stan na III (trećem) katu, stan broj 3, označen sivom bojom, površine 86,08 m<sup>2</sup> duplo upis u odnosu na poseban dio koji je upisan u podulošku 9901 k.o. Grad Zagreb kao stan na III (trećem) katu, koji se sastoji od tri sobe i ostalih prostorija, ukupne površine 76 m<sup>2</sup>,

- da će se zk. ul. 12221 k.o. Centar novi, a obzirom na sve utvrđeno sastaviti na način da će se upisati kč. br. 5172/2 kuća, Zagreb, Ulica Ivana Trnskog 11, površine 135 m<sup>2</sup> te će se prenijeti posebni dijelovi nekretnine upisani u zk. ul. 5176 k.o. Grad Zagreb za korist dosadašnjih vlasnika uz prijenos pripadajućih aktivnih upisa, osim posebnog dijela nekretnine koji je opisan kao E-5, za kojeg je utvrđeno da predstavlja dupli upis,

- da će se upisati poseban dio nekretnine upisan u knjigu položenih ugovora u poduložak 9901 k.o. Grad Zagreb u korist dosadašnje vlasnice uz upis zabilježbe spora pod posl. br. Z-17537/2024,

- da će se upisati pravo služnosti prolaza preko kč. br. 5172/2 k.o. Centar novu za korist kč. br. 5172/1 u zk. ul. 11899 k.o. Centar novi sukladno zapisniku od 4. veljače 1985. koji je uložen u zbirku isprava posl. br. Z-1709/1985.

3. U otvorenom roku za ispravak zaprimljen prigovor i prijava Republike Hrvatske pod posl. br. Z-4372/2025. Republika Hrvatska smatra da se iz činjenica konstatiranih na raspravi koja je održana 7. listopada 2024. ne može nedvojbeno zaključiti da se radi o duplom upisu i da je nedvojbeno utvrđen identitet stana koji je bio upisan u zk. ul. 5176 k.o. Grad Zagreb kao E-5 u vlasništvu Viktorije Jambrešić na kojem je zabilježena ovrha pod posl. br. Z-13426/2020 i stana koji je upisan u podulošku 9901 k.o. Grad Zagreb, a obzirom na različiti opis stana i različitu površinu. Navodi kako se ne može sa sigurnošću zaključiti da se radi o istom stanu i da je Andrea-Eva Magaš Pavušek vlasnica istog kako je to odlučeno u postupku obnove. Smatra, nadalje, da je radi nedvojbenog utvrđenja trebalo provesti očevid na nekretnini i vještačenje po vještaku odgovarajuće struke. O nedvojbenom utvrđenju činjenica vezanih uz identitet stana i pravilnog utvrđenja vlasnika ovisi opstojnost zabilježbe ovrhe pod posl. br. Ovr-3020/2019 upisane pod posl. br. Z-13426/2020 kao i sam postupak ovrhe koji Republika Hrvatska vodi protiv Viktorije Jambrešić u odnosu na stan koji je bio opisan kao E-5 u zk. ul. 5176 k.o. Grad Zagreb, a jednako tako i postupak radi proglašenja ovrhe nedopuštenom i utvrđenja prava vlasništva koji postupak vodi Andrea-Eva Magaš Pavušek protiv Republike Hrvatske i Viktorije Jambrešić pod posl. br. P-2090/2024. Slijedom navedenog, predlaže se upotpuniti postupak radi nedvojbenog utvrđenja identiteta stana i vlasništva na istom provođenjem očevida na nekretnini i utvrđenja spornih činjenica po potrebi i po vještaku građevinske struke te nakon toga donošenje pravilne i zakonite odluke i ovisno o tome odlučiti o prijenosu zabilježbe ovrhe pod posl. br. Z-13426/2020.

4. Na raspravi za ispravak zamjenik općinskog građanskog državnog odvjetnika ostao je u cijelosti kod navoda iz prigovora i prijave te predlagao da se zastane sa ovim postupkom, a obzirom da je u tijeku parnični postupak.

5. Punomoćnica Andree-Eve Magaš Pavušek isticala kako su i ovršni i parnični postupci u zastoju upravo radi prigovora i prijave iz ovog postupka. Također je isticala i kako iz zbirke isprava posl. br. Z-541/1994 nedvojbeno proizlazi da postoji samo jedan stan te da je stan koji je bio upisan u knjizi položenih ugovora i stan koji je bio upisan u zemljišnoj knjizi jedna te ista nekretnina.

6. Sud je utvrdio:

- da je u zk. ul. 5176 k.o. Grad Zagreb bio upisan dvosobni komforni stan na III (trećem) katu, stan broj 3, označen sivom bojom, površine 86,08 m<sup>2</sup> koji je uknjižen kao vlasništvo Viktorije Jambrešić,

- da je navedeni posebni dio nekretnine upisan u postupku koji se vodio pod posl. br. Z-541/1994 na temelju diobnog elaborata stambenog objekta u Zagrebu, Ulica Ivana Trnskog 11, izrađen prema zatečenom stanju i zakonu o vlasništvu nad dijelovima zgrada s prijedlogom za fizičku (realnu) diobu (iz studenog 1992.) i ugovora o etažiranju od 25. studenog 1992.,

- da iz navedenog elaborata proizlazi da se objekat u Ulici Ivana Trnskog 11 sastoji od ukupno pet posebnih dijelova nekretnine od kojih se na trećem katu nalazi samo jedan poseban dio nekretnine i to stan koji je bio upisan u zk. ul. 5176 k.o. Grad Zagreb kao E-5,

- da je u knjizi položenih ugovora u podulošku 9901 k.o. Grad Zagreb bio upisan stan na III (trećem) katu koji se sastoji od tri sobe i ostalih prostorija, ukupne površine 76 m<sup>2</sup>, kao vlasništvo Andree-Eve Magaš,

- da je navedeni poseban dio nekretnine u poduložak 9901 k.o. Grad Zagreb upisan na temelju ugovora o kupoprodaji stana broj Su 023159/92 od 14. prosinca 1992., koji je zaključen između Jelisave Roginić, kao kupca i Grada Zagreba, kao prodavatelja i potvrde Fonda Grada Zagreba za vodoprivredu, promet, stambeno i komunalno gospodarstvo do 5. siječnja 1993., sve pod posl. br. Zs-8309/1993,

- da je pod posl. br. Zs-8204/1995 na temelju pravomoćnog rješenja o nasljeđivanju posl. br. O-9498/1994 od 14. ožujka 1995., uknjiženo pravo vlasništva u korist Roginić Višnje,

- da je pod posl. br. Zs-8714/2003, na temelju ugovora o prodaji od 16. siječnja 2003., uknjiženo pravo vlasništva u korist Andree-Eve Magaš,

- da se u spisu posl. br. Z-47118/2022/12221 (postupak obnove zemljišne knjige) nalazi ugovor o kupoprodaji od 1. kolovoza 1968., koji je zaključen između Josipa Jambrešića i Viktorije Jambrešić, kao prodavatelja i Tehnoservis-inostrana zastupstva iz Beograda, rješenje Tehnoservisa od 20. kolovoza 1968. o dodjeli dvoiposobnog stana od 80 m<sup>2</sup> u Ulici Ivana Trnskog, Jelki Roginić, ugovor o korištenju stana koji je zaključen između Jelke Roginić kao nositeljice stanarskog prava i Samoupravne interesne zajednice stanovanja općine Maksimir,

- da je kao predmet svih navedenih isprava bio jedan dvoiposoban stan u Zagrebu u Ulici Ivana Trnskog 11, III sprat koji se sastoji od dvije sobe, jedne manje sobice, predsoblja, kuhinje, kupaonice, smočnice i terase, ukupne površine cca 80 m<sup>2</sup>,

- da je Viktorija Jambrešić izjavom od 19. travnja 2024. potvrdila kako je pogrešno upisana kao vlasnica posebnog dijela nekretnine koji je bio opisan kao E-5 u zk. ul. 5176 k.o. Grad Zagreb jer je pogrešno tvrdila da je vlasnica cijele obiteljske stambene zgrade na adresi Trnskog 11 u ugovoru o etažiranju od 25. studenog 1992.,

- da iz spisa posl. br. Ovr-3020/2019 proizlazi da je provedeno vanjsko uredovanje na nekretnini te građevinsko vještačenje te je izrađen nalaz i mišljenje stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina (list 66 - 90 spisa),

- da iz nalaza i mišljenja sudskog vještaka, među ostalim, proizlazi kako se na trećem katu stambene zgrade nalazi samo jedan stan.

7. Iz svega prethodno utvrđenog, sud zaključuje kako poseban dio nekretnine koji je u zk. ul. 5176 k.o. Grad Zagreb bio opisan kao E-5 i poseban dio nekretnine za koji je bio otvoren poduložak knjige položenih ugovora 9901 k.o. Grad Zagreb predstavlja istu nekretninu. Na navedeni zaključak upućuje sadržaj zbirke isprava posl. br. Z-541/1994 u kojem postupku je proveden upis posebnih dijelova nekretnine i u kojoj zbirci isprava se nalazi diobni elaborat stambenog objekta u Ulici Ivana Trnskog 11 iz čijeg sadržaja proizlazi da u objektu postoji ukupno pet posebnih dijelova nekretnine (dva lokala i tri stana) sa time da se na trećem katu nalazi samo jedan poseban dio nekretnine i to stan površine 86,08 m<sup>2</sup> koji je u konačnici opisan kao E-5 u zk. ul. 5176 k.o. Grad Zagreb. Osim toga, i iz ovršnog predmeta posl. br. Ovr-3020/2019 proizlazi da se na trećem katu predmetnog objekta nalazi samo jedan poseban dio nekretnine, što proizlazi iz provedenog građevinskog vještačenja. Upravo u navedenom ovršnom postupku podnesen je prigovor treće osobe (Andree-Eve Magaš Pavušek) koja je u tom trenutku

upisana kao vlasnica posebnog dijela nekretnine u podulošku 9901 k.o. Grad Zagreb, radi proglašenja ovrhe nedopuštenom, a obzirom da na trećem katu predmetne zgrade postoji samo jedan poseban dio nekretnine.

8. Nadalje, iz ugovora o kupoprodaji od 1. kolovoza 1968., koji je zaključen između Josipa Jambrešića i Viktorije Jambrešić, kao prodavatelja i Tehnoservis-inostrana zastupstva iz Beograda, rješenja Tehnoservisa od 20. kolovoza 1968. o dodjeli dvoiposobnog stana od 80 m<sup>2</sup> u Ulici Ivana Trnskog, Jelki Roginić, ugovora o korištenju stana koji je zaključen između Jelke Roginić kao nositeljice stanarskog prava i Samoupravne interesne zajednice stanovanja općine Maksimir, proizlazilo bi da se upravo radi o identičnoj nekretnini.

9. Naime, poseban dio nekretnine koji je bio predmetom prodaje u ugovoru od 1. kolovoza 1968. bio je opisan kao jedan dvoiposoban stan u Zagrebu u Ulici Ivana Trnskog 11, III sprat koji se sastoji od dvije sobe, jedne manje sobice, predsoblja, kuhinje, kupaonice, smočnice i terase, ukupne površine cca 80 m<sup>2</sup>. Nadalje, rješenjem Tehnoservisa preduzeća za spoljno trgovinski i unutrašnji promet od 20. kolovoza 1968. navedeni stan dodijeljen je na korištenje Roginić Jelki. Iz ugovora o korištenju stana, koji je zaključen upravo na temelju rješenja Tehnoservisa od 20. kolovoza 1968., stan je dodijeljen Roginić Jelki na korištenje. Kao korisna površina stana navedena je površina od 76 m<sup>2</sup>. Iz ugovora o kupoprodaji stana Su 023159/92 od 14. prosinca 1992., koji je zaključila Jelisava Roginić, proizlazi da je predmet prodaje bio stan površine 76 m<sup>2</sup>.

10. Dakle, i iz prethodno navedenih isprava proizlazi da je ona osoba kojoj je Tehnoservis dodijelio stan na korištenje rješenjem od 20. kolovoza 1968., a koji stan su prethodno prodali Viktorija Jambrešić i Josip Jambrešić, u konačnici zaključila ugovor o kupoprodaji stana na kojem postoji stanarsko pravo sa Gradom Zagrebom i na temelju toga ugovora ostvarila upis u podulošku 9901 k.o. Grad Zagreb. Navedeni stan kasnije je stekla Andrea-Eva Magaš i to na temelju ugovora o prodaji od 16. siječnja 2003.

11. Zbog navedenog, neosnovano se u ovom postupku predlaže provesti dodatni očevid na nekretnini radi utvrđenja stvarnog stanja jer iz svega navedenog proizlazi da se na trećem katu predmetne nekretnine nalazi samo jedan stan. Jednako tako, neosnovano se predlaže zastati sa postupkom do okončanja parničnog postupka. Ovo iz razloga što takav prijedlog nema uporište u odredbama Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine 63/19, 128/22 i 127/24-dalje ZZK). O prijavi i prigovoru podnesenom u otvorenom ispravnom postupku odluka se donosi sukladno odredbi čl. 202. ZZK-a, a osobe čije prijave i prigovore sud nije usvojio u cijelosti ili djelomično svoje navodno pravo mogu ostvarivati samo u parnici tužbom za ispravak (čl. 203. st. 5. ZZK-a).

12. Kako je u postupku obnove u zk. ul. 12221 k.o. Centar novi upisan poseban dio nekretnine koji je ranije bio upisan u podulošku 9901 k.o. Grad Zagreb i u odnosu na njega prenijet upis zabilježbe spora radi proglašenja ovrhe nedopuštenom (upisan pod posl. br. Z-17537/2024), trebalo je u odnosu na navedeni poseban dio nekretnine iz zk. ul. 5176 k.o. Grad Zagreb prenijeti i upis zabilježbe ovrhe koja je bila upisana pod posl. br. Z-13426/2020 na temelju rješenja o ovrsi posl. br. Ovr-3020/2019 od 3. ožujka 2020. Ovo iz razloga što se zabilježeni spor na predmetnom posebnom dijelu nekretnine odnosi upravo na taj ovršni postupak.

13. Slijedom iznijetog, a na temelju čl. 202. st. 1. i 3. ZZK-a riješeno je kao u izreci.

U Zagrebu, 8. siječnja 2026.

Sutkinja:  
Mihaela Jozipović

**UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:**

Protiv ovoga rješenja ne može se uložiti žalba ali ona ne sprječava ostvarivanje prava u parnici pred sudom ili u postupku pred drugim nadležnim tijelom.

Dostaviti:

1. OGDO Zagreb na IP-DO-190/25
2. odvj. Nika Sakar



**Naziv  
izdavatelja  
dokumenta**

Zajednički  
informacijski  
sustav

**Naziv  
izdavatelja  
certifikata**

CERTILIA, AKD d.o.o., HR

**Vrijeme  
izdavanja  
dokumenta**

08.01.2026 13:  
21

**Serijski broj  
certifikata**

557197716785537436338254459377776322475854834950

**Algoritam  
potpisa**

RSA

**Kontrolni broj**

Z1815944501a1377b

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**

-