



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

Posl. br. Z-20614/2024

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 toga suda Nives Radišić, odlučujući o prijavi za upis RIBA DE, d.o.o. (OIB 22661099242), Zagreb, II. Ravnice 1A, zastupani po punomoćniku Borni Okroši, odv. iz Zagreba, dana 3. travnja 2025.

r i j e š i o j e

I. Usvaja se prijava za upis.

II. U zk.ul.br. 17062 k.o. Grad Zagreb u kojem je upisana kao društveno vlasništvo i zk. tijelo A I (jedan) kčbr. 7352/1 livada II. Ravnice površine 2433 m², kčbr. 2352/172 oranica, Ul. kneza Branimira površine 89 m² i kčbr. 7352/173 dvorište, II. Ravnice površine 79 m², kao zk. tijelo A III (tri) stambena zgrada VI. Ravnice br. 5 sagrađena na 176/1082 dijela kčbr. 7352/1 – vlasništvo Budić Vladimira u 2/12 dijela, Budić Stjepana (OIB 01596941861) u 5/12 dijela i Budić Tomislava (OIB 88232766849) u 5/12 dijela, kao zk. tijelo A V (pet) obiteljska kuća I. Ravnice br. 2/A tlocrtne površine 47 m², označena u kopiji kat. plana br. I, sagrađena na 90/1082 dijela kčbr. 7352/1 – vlasništvo Conjar Mate (nom. Mato) u ¼ dijela, Conjar Drenke u ¼ dijela, Koščak Juraja u ¼ dijela i Koščak Ruže u ¼ dijela, kojima temeljem čl. 37 ZON-a pripada pravo korištenja dijela kčbr. 7352/1 upisanim pod brojem Z-5046/67 (zk. tijelo A III) i Z-15434/88 (Rj Z-1027/89), dok su kao nositelji prava korištenja čestica u A I (dio kčbr. 7352/1, te kčbr. 7352/172 i 7352/173) u smislu odredbe čl. 38 i 39 ZON-a upisani Filipović Vlado u 119,23/1266,4 dijela, Samostan Blažene Ozane Kotorkinje sestara Dominikanki u 17,8/1266,4 dijela, Bajrić Zarif u 82/1266,4 dijela, Bajrić Melće u 51,3/1266,4 dijela, Mizerak Stjepan u 1,6/1266,4 dijela, Radić Marija u 50,7/1266,4 dijela, Iveković Slava u 25,375/1266,4 dijela, Iveković Josip u 25,375/1266,4 dijela, Skender Ivan u 50,75/1266,4 dijela, Skender Zora u 50,75/1266,4 dijela, Prevarek Ružica r. Filipović u 48,5/1266,4 dijela, Kušt Vlado u 13,55/1266,4 dijela, Fredotović Milena u 3,4/1266,4 dijela, Dragaš Gordana u 1,7/1266,4 dijela, Kušt Zdravka u 13,55/1266,4 dijela i Gotera trade d.o.o. u stečaju u 338,26/1266,4 dijela, dopušta se slijedeći upis:

Temeljem ugovora o kupoprodaji od 8.5.2002. (datum ovjere potpisa), dopune od 30.12.2004., ugovora o kupoprodaji od 23.2.2005., aneksa od 1.12.2006., ugovora o kupoprodaji od 29.5.2006., aneksa od 9.11.2006. i posjedovnog lista 4390 k.o. Peščenica:

A)otpisuju se kčbr. 7352/172 oranica, Ulica kneza Branimira površine 89 m² (po novoj izmjeri kčbr. 1145/3 k.o. Peščenica) i kčbr. 7352/173 dvorište II. Ravnice površine 79 m² (po novoj izmjeri kčbr. 1153/2 k.o. Peščenica) u zk.ul.br. 227801 k.o. Grad Zagreb i uknjižuje pravo vlasništva za korist:

RIBA DE, d.o.o., Zagreb, II. Ravnice 1A
OIB 22661099242

B) Uslijed dopuštenog pod toč. A) briše se pravo korištenja upisano pod Z-3569/01 za korist Prevarek Ružice r. Filipović u 48,5/1266,4 dijela, tako da u teretovnici uložka ostaje upisano pravo korištenja u smislu odredbe čl. 38 i 39 ZON-a za korist Filipović Vlade u 119,23/1217,9 dijela (pod Z-9978/71), Samostana Blažene Ozane Kotorkinje sestara Dominikanki u 17,8/1217,9 dijela, Bajrić Zarifa u 82/1217,9 dijela, Bajrić Melće u 51,3/1217,9 dijela, Mizerak Stjepana u 1,6/1217,9 dijela, Radić Marije u 50,7/1217,9 dijela, Iveković Slave u 25,375/1217,9 dijela i Iveković Josipa u 25,375/1217,9 dijela (pod Z-59/62), Skender Ivana u 50,75/1217,9 dijela i Skender Zore u 50,75/1217,9 dijela (pod Z-3367/65), Kušt Vlade u 13,55/1217,9 dijela (pod Z-11758/01), Fredotović Milene u 3,4/1217,9 dijela i Dragaš Gordane u 1,7/1217,9 dijela (pod Z-17633/97), Kušt Zdravke (OIB 60261429018) u 13,55/1217,9 dijela (pod Z-6102/2023) i Gotera trade d.o.o. u stečaju (OIB 10461538640) u 338,26/1217,9 dijela (pod Z-6653/2023)

III. Briše se zabilježba prijave za upis RIBA DE, d.o.o. upisana pod brojem Z-20614/2024, tako da u zk.ul.br. 17062 k.o. Grad Zagreb pod brojem Z-20614/2024 ostaje upisana zabilježba otvaranja pojedinačnog ispravnog postupka.

IV. Nalaže se provedba upisa.

Obrazloženje

1.Rješenjem od 5. veljače 2025. (list 158-162) otvoren je ispravni pojedinačni postupak u zk.ul.br. 17062 k.o. Grad Zagreb po prijedlogu RIBA DE, d.o.o. s kojim se postupa kao s prijavom za upis koja je podnesena u roku za ispravak (čl. 209. st. 6 Zakona o zemljišnim knjigama NN 63/19, 128/22 i 155/23-u daljnjem tekstu ZZK) i čl. 113. st 2 Pravilnika o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova-Zemljišnoknjižni poslovnik (NN 81/97, 109/02,123/02,153/02,14/05 i 60/10 – u daljnjem tekstu Zemljišnoknjižni poslovnik).

2. Podnositelj prijave polaže pravo vlasništva na 7352/172 i 7352/173 upisane u zk.ul.br. 17062 k.o. Grad Zagreb.

3. U skladu s odredbom čl. 211. ZZK objavljen je oglas o otvaranju ispravnog pojedinačnog postupka i određen rok od 30 dana za podnošenje prijave za upis kao i prigovora koji je počeo teći od 24. veljače 2025. (dan objave oglasa na e-Oglasnoj ploči-čl. 211 st. 2 ZZK) a završio 25. ožujka 2025.

4. U otvorenom roku za ispravak pod brojem Z-15517/2025 zaprimljena je prijava Mije Kopačić i Džemila Sejdića.

5. Odredbom čl. 215. st. 1 ZZK propisano je da sud može i bez provođenja rasprave za ispravak donijeti rješenje u pojedinačnom ispravnom postupku, ako nisu zaprimljene prijave i prigovori, a stanje spisa i zemljišne knjige upućuje na opravdanost prijedloga.

6. Podnesena prijava citirana u toč. 4. nije, po ocjeni ovog suda, zapreka za donošenje odluke o osnovanosti prijave RIBA DE, d.o.o. primjenom čl. 215 st. 1 ZZK. Ovo stoga što predmet prijave podnesene pod brojem Z-15517/2025 nije ista nekretnina. Naime, Mijo Kopačić i Džemil Sejdić polažu pravo vlasništva na kčbr. 7352/1 (u površini od 1688 dijela), dok RIBA DE, d.o.o. polaže pravo vlasništva na kčbr. 7352/172 i 7352/173 u svrhu usklađenja s drugim katastarskim česticama i to kčbr. 1145/3 i 1153/2 k.o. Peščenica.

7. Prema tome, primjena odredbe čl. 215 st. 1 ZZK isključena je u situaciji kada se u otvorenom roku za ispravak podnesu prijave ili prigovori predmet kojih su iste nekretnine, čiji je sadržaj na bilo koji način i u bilo kojem opsegu kontradiktoran, suprotan sadržaju prijave osobe na čiji jest prijedlog otvoren ispravni postupak. U konačnici, to nedvojbeno proizlazi iz odredbe čl. 199 st. 1. ZZK u kojoj je izričito propisano da će se prijave i prigovori koji se odnose na istu česticu raspraviti u istom prvenstvenom redu. Drugim riječima, nema mjesta odredbi čl. 215 st. 1 ZZK kada se podnesene prijave ili prigovori međusobno isključuju ili se radi o podnescima kojima se netko protivi usvajanju nečije prijave, odnosno prigovara predloženom načinu ispravka upisa.

8. Obzirom da prijava RIBA DE, d.o.o. (na čiji je prijedlog otvoren ispravni postupak) i prijava Mije Kopačić i Džemila Sejdića ne predstavljaju kontradiktorne prijave, koje bi se (u cijelosti ili djelomično) isključivale, upravo suprotno, u podnesenoj prijavi zaprimljenoj pod Z-15517/2025 izričito se navodi da se ne polaže nikakvo pravo na česticama zbog kojih je otvoren ispravni pojedinačni postupak, te da u otvorenom roku za ispravak nisu zaprimljene druge prijave ili prigovori iz kojih bi bilo vidljivo da se netko protivi predloženom načinu ispravka upisa, u tom smislu da bi se osporavali navodi podnositelja prijave o tome da mu pripada pravo vlasništva na kčbr. 7352/172 i 7352/173 k.o. Grad Zagreb, što se posebno odnosi na Kseniju Tomurad, nasljednicu iza pok. Prevarek Ruže rođ. Filipović, stoga je ocjena ovog suda da podnesena prijava, zaprimljena pod brojem Z-15517/2025 ne isključuje primjenu odredbe čl. 215. st. 1. ZZK u donošenju odluke o osnovanosti prijave podnositelja na čiji je prijedlog otvoren ispravni postupak.

9. Osnovanost prijave proizlazi iz sljedećeg.

10. Opravdano ukazuje podnositelj prijave da stanje u zemljišnoj knjizi glede kčbr. 7352/172 i 7352/173 k.o. Grad Zagreb nije usklađeno sa stanjem u katastru. Naime, kčbr. 7352/172 oranica, Ulica kneza Branimira površine 89 m² odgovara kčbr. 1145/3 k.o. Peščenica, dok kčbr. 7352/173 dvorište II. Ravnice površine 79 m² odgovara kčbr. 1153/2 k.o. Peščenica. Obje katastarske čestice upisane su u posjedovnom listu 4390 (list 157), te je na istima kao posjednik, odnosno nositelj prava upisan RIBA DE, d.o.o. , dakle podnositelj prijave.

11. Za razliku od stanja u katastru kčbr. 7352/172 i 7352/173 k.o. Grad Zagreb upisane su u zk.ul.br. 17062 k.o. Grad Zagreb kao društveno vlasništvo i zk. tijelo A I (jedan), te je prema upisu u teretovnici uložka na predmetnim česticama upisano pravo koje je postojalo na nekretninama u društvenom vlasništvu i to pravo korištenja neizgrađenog građevinskog zemljišta u smislu odredbe čl. 38 i 39 ZON-a za korist više osoba, između ostalog ostala je upisana Prevarek Ružica rođ. Filipović u 48,5/1266,4 dijela. Imajući u vidu sadržaj predloženih isprava, što se odnosi na ugovore o kupoprodaji i zaključene anekse, odnosno dodatke, upravo je Prevarek Ružica, po ocjeni ovog suda, pravni prednik podnositelja prijave.

12. Naime, spisu prileži ugovor o kupoprodaji od 8.5.2002. (datum ovjere potpisa, broj OV-6744/2002) i dopuna od 30. prosinca 2004. (list 70-77). Na ugovoru o kupoprodaji kao prodavatelji su navedeni Ruža Prevarek (identična osoba s upisanom Ružicom Prevarek rođ. Filipović, što je utvrđeno uvidom u JRO MUP RH), Ana Filipović i Dubravko Filipović zastupani po Josipu Sedlaru iz Zagreba, I. Trnava 6 i dopuna ugovoru od 30. prosinca 2004. U ugovoru o kupoprodaji iz 2002. izričito se navodi da prodavatelji prodaju 97/1567 dijela kčbr. 7352/1 k.o. Grad Zagreb. Čestice koje se navode u članku 3. dopune od 30.12.2004. i to kčbr. 7352/150 površine 605 m² i kčbr. 7352/151 površine 56 m², nisu predmet ovog postupka. Radi se o česticama koje su već ranije pripale podnositelju prijave i glede kojih je već ostvaren upis, tako da je kčbr. 7352/150 k.o. Grad Zagreb upisana u zk.ul.br. 107473, a kčbr. 7352/151 u zk.ul.br. 107625 k.o. Grad Zagreb. U članku 4. izričito se navodi da kupcu Darku Ročiću „...pripada... i 99 m² (27 čhv) od Prevarek Ruže, Filipović Ane i Filipović Dubravka“, te da prodavatelji ovlašćuju kupca da može bez ikakvih daljnjih pitanja i odobrenja uknjižiti pravo vlasništva na preostalom dijelu od 99 m², odnosno na 99/3894 dijela, kada to bude moguće.

13. Prema sadašnjem stanju zemljišne knjige Prevarek Ružica rođ. Filipović ostala je upisana u 48,5/1266,4 dijela, dok je iz povijesnog prikaza zk.ul.br. 17062 k.o. Grad Zagreb vidljivo da je Ana Filipović bila upisana u 24,25/1266,4 dijela, a Dubravko Filipović u 24,25/1266,4 dijela. To nastavno znači da su Ružica Prevarek, Ana Filipović i Dubravko Filipović imali zajedno pravo korištenja na 97/1266,4 dijela (ranije 99/3894), te je upravo taj preostali sukorisnički dio predmet prodaje. Okolnost da je knjižno pravo Ane Filipović i Dubravka Filipovića brisano pod brojem Z-55391/2021, te da je došlo do daljnjeg stjecanja za korist Milana Škorića, čije je knjižno pravo (ukupno 338,26/1266,4 dijela) brisano prijenosom na Gotera trade d.o.o. u stečaju pod brojem Z-6653/2023 irelevantno je, odnosno nije zapreka za usvajanje prijave uz istodobno brisanje upisane Prevarek Ružica na onom dijelu koji je preostao nakon brisanja Ane Filipović i Dubravka Filipovića, dakle na 48,5/1266,4 dijela.

14. Naime, iz povijesnog prikaza uložka 17062 k.o. Grad Zagreb jasno je vidljivo da su se sukorisnički udjeli izražavali razlomkom na način da je nazivnik predstavljao ukupnu površinu čestice izraženu u četvornim hvatima, a brojnik onaj dio čestice koji je pripadao upisanim korisnicima. Čestice na koje podnositelj prijave polaže pravo vlasništva nedvojbeno su nastale od ranije kčbr. 7352/1 k.o. Grad Zagreb, koja je imala površinu od 1266,4 čhv. Ukupna površina upisanih kčbr. 7352/172 (89 m²) i 7352/173 (79 m²) iznosi 168 m² ili 46,66 čhv, što bi odgovaralo onom sukorisničkom

dijelu s kojim je ostala upisana Ružica Prevarek (48,5/1266,4 dijela) uz neznatno odstupanje, koje ne dovodi u pitanje činjenicu da se u ovoj pravnoj stvari zapravo radi o sukorisničkom dijelu Ružice Prevarek s kojim je ostala upisana.

15. Nadalje, ugovor o kupoprodaji iz 2002. i dopuna od 30.12.2004. zaključeni su po punomoćniku Josipu Sedlaru, kako je na to već ukazano u toč.12., na kojima je ovjerovljena istinitost potpisa tog punomoćnika dana 8.5.2002. pod brojem OV-6744/2002 i dana 30.12.2004. pod brojem OV-15291/04. Podnositelj prijave nije sudu predočio punomoć iz koje bi bilo vidljivo da je Josip Sedlar bio ovlašten da raspolaže nekretninom Ružice Prevarek, Ane Filipović i Dubravka Filipovića. Kako Ana Filipović i Dubravko Filipović više nisu upisani kao nositelji prava korištenja, stoga je nedostatak takve punomoći u odnosu na njih irelevantan. U odnosu na Prevarek Ružicu, odnosno Ružu, sud je imao u vidu da spisu prileži rješenje o nasljeđivanju iza pok. Ruže Prevarek rođ. Filipović posl.br. O-252/12 UPP-OS-33/12-4 od 28.3.2012. (list 138-139) iz kojeg je vidljivo da je njezina nasljednica Ksenija Tomurad. Stoga je rješenje o otvaranju ispravnog pojedinačnog postupka koje sadrži oglas sukladno odredbi čl. 211. st. 1. ZZK u kojem je navedeno na koje čestice se polaže pravo vlasništva, te tko je sve upisan u zemljišnoj knjizi dostavljeno nasljednici Kseniji Tomurad zajedno s prijedlogom i svim priložima, te u otvorenom roku za ispravak nije zaprimljen njezin prigovor iz kojeg bi bilo vidljivo da osporava navode podnositelja prijave o tome da je Ruža Prevarek raspolagala svojim upisanim knjižnim pravom. Osim toga, iz rješenja o nasljeđivanju koje je doneseno u ostavinskom postupku iza pok. Ruže Prevarek vidljivo je da kčbr. 7352/1 k.o. Grad Zagreb (od kojih su kasnije nastale nove čestice koje su predmet prijave) nije navedena kako njezina ostavinska imovina, što upućuje na zaključak o osnovanosti navoda iz prijave o tome da je s knjižnim pravom Ruže Prevarek raspolagano.

16. Darko Ročić raspolagao je s onim što mu je pripalo s osnove ugovora o kupoprodaji iz 2002. i dopune od 30.12.2004., što je vidljivo iz ugovora o kupoprodaji od 23.2.2005. (list 16-19) i aneksa od 1.12.2006. (list 78-81) u kojem se izričito navode kčbr. 1145/3 i 1153/2 k.o. Peščenica (koje odgovaraju upisanim kčbr. 7352/172 i 7352/173 k.o. Grad Zagreb) na kojim ispravama je ovjerovljena istinitost potpisa prodavatelja pod brojem OV-663/05 dana 24.2.2005., odnosno OV-13203/06 dana 1.12.2006., s time da ugovor o kupoprodaji u članku VIII sadrži i izričitu dozvolu uknjižbe, slijedom čega se radi o ispravama koje ispunjavaju i posebne pretpostavke iz čl. 57 st. 1 i 6 i čl. 59 st. 1b) ZZK. Nekretnina je prodana citiranim ispravama Ani Dugonjić i Ivi Dugonjiću, koji su u svojstvu prodavatelja zaključili ugovor o kupoprodaji s podnositeljem prijave dana 29.5.2006. (list 8-10) i aneks od 9.11.2006. (list 11-14). Prema tome, svim predočenim ispravama podnositelj prijave dokazao je izvanknjižni prijenos iz čl. 46. st. 1. ZZK.

17. Zaključno valja ukazati i na sljedeće.

18. Odredbom čl. 208 st. 2 ZZK izričito je propisano da se na pojedinačni ispravni postupak na odgovarajući način primjenjuju odredbe o sastavljanju uložaka i ispravnom postupku osnivanja i obnove zemljišne knjige. Pravila o obnovi omogućavaju da se kod sastavljanja vlastovnice novog uložka uvažavaju podaci o osobama upisanim u postojećem katastarskom operatu, ako se ocijeni da su ti podaci noviji, ažurniji u odnosu na ono što je ostalo upisano u zemljišnoj knjizi. Svrha je navedenog da obnovljena zemljišna knjiga u većem stupnju od dosadašnjeg

odražava stvarno, zbiljsko stanje, drugačiji pravni status nekretnine, koji je posljedica promjena koje su se dopuštale u relevantnom katastarskom operatu temeljene u određenim slučajevima i na postojanju isprava s kojima su raspolagale osobe koje su se evidentirale u katastru kao stvarni, faktični korisnici. Opisano posebno dolazi do izražaja u situaciji kada se provodi obnova na temelju postojećeg katastarskog operata (čl. 190 st. 1 ZZK). Ovo stoga što se u tom slučaju vlastovnica novog uložka sastavlja na način da se u istu prenosi podatak o osobi ili osobama evidentiranim u katastru. To u konkretnom slučaju znači da se usvajanjem prijave na odgovarajući način primjenjuje pravilo iz čl. 190. st. 1. ZZK. Ovo stoga što se kao vlasnik čestica (7352/172 i 7352/173 k.o. Grad Zagreb) upisuje ona osoba koja je već evidentirana, odnosno upisana kao nositelj prava na tim istim česticama u katastarskom operatu za k.o. Peščenica (kčbr. 1145/3 i 1153/2 – posjedovni list 4390), koji podatak ovaj sud ocjenjuje ažurnijim, novijim u tom smislu da u većem stupnju odražava stvarno, zbiljsko stanje nekretnine, odnosno istinitiji i potpuniji činjenični i pravni status zemljišta u odnosu na ono što je ostalo upisano kao pravo korištenja u 48,5/1226,4 dijela. Drugim riječima, primjenjuje se i u ovom ispravnom pojedinačnom postupku ono isto pravilo iz čl. 190. st. 1. ZZK, koje bi bilo relevantno i da se provodi postupak obnove dijela zemljišne knjige za k.o. Grad Zagreb u kojem su upisane čestice na koje se polaže pravo vlasništva. Svako suprotno tumačenje, značilo bi, po ocjeni ovog suda, da se u nejednaku poziciju dovode one osobe koje polažu pravo vlasništva na određenu nekretninu koja je upisana u dijelu zemljišne knjige za koji dio se ne vodi postupak obnove, na koju činjenicu niti ne mogu utjecati, obzirom da se radi o postupku koji se pokreće i kojeg vodi sud po službenoj dužnosti.

19.Slijedom iznijetog i temeljem čl. 215. st. 1 ZZK valjalo je riješiti kao u izreci.

U Zagrebu, 3. travnja 2025.

Sutkinja:
Nives Radišić

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja ne može se uložiti žalba, ali ono ne sprječava ostvarivanje prava u parnici pred sudom ili u postupku pred drugim nadležnim tijelom (čl. 202 st. 3 ZZK).

Dostaviti:

- 1.odvj. Borna Okroša
2. Ksenija Tomurad, Zagreb, Pivska ulica 12

O tom obavijest:

- 1.Ministarstvo financija, Porezna uprava Ispostava Peščenica
- 2.Gradski ured za katastar i geodetske poslove
3. odvj. Ivan Šipek (Z-15517/2025)



**Naziv
izdavatelja
dokumenta**

Zajednički
informacijski
sustav

**Naziv
izdavatelja
certifikata**

CERTILIA, AKD d.o.o., HR

**Vrijeme
izdavanja
dokumenta**

03.04.2025 15:21

**Serijski broj
certifikata**

55459173088576180172091496071110510290987819953

**Algoritam
potpisa**

RSA

Kontrolni broj

Z1720203333091183

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

-