



REPUBLIKA HRVATSKA  
Općinski sud u Dubrovniku  
Dr. Ante Starčevića 23

## U IME REPUBLIKE HRVATSKE

### RJEŠENJE

Općinski sud u Dubrovniku kao zemljišnoknjižni sud, rješavajući po sutkinji Mirni Franić Rapajić, u zemljišnoknjižnoj stvari predlagatelja Snježana Cvjetković, OIB: 98612108187, Eugena Kumičića 25, Dubrovnik, zastupana po punomoćniku Goranu Vidoviću, odvjetniku u Dubrovniku radi otvaranja pojedinačnog ispravnog postupka u zk.ul. 959 k.o. Gruž, 22. travnja 2026.

#### riješio je

I. Odbija se prijava predlagateljice za ispravkom na nekretnini označenoj kao kčbr. ZGR. 750/2 zgrada 89 m<sup>2</sup>, dvorište 96 m<sup>2</sup>, zk. ul. 959 k.o. Gruž te se predlagateljica upućuje svoja navodna prava ostvariti u parnici, odnosno drugom odgovarajućem postupku.

II. Određuje se brisanje zabilježbe prijave i prijedloga za otvaranje i pokretanje ispravnog postupka Z-7016/2023 na nekretninama iz toč. I. ovog rješenja te prigovora zabilježenih pod brojem Z-15900/2024, Z-15933/2024, Z-15899/2024 i Z-16/2025 kad protekne rok od 30 dana od dana dostave ovog rješenja. Zabilježba otvaranja i pokretanja ispravnog postupka brisati će se i prije proteka ovog roka ako se zamijeni zabilježbom spora.

#### Obrazloženje

1. U prijedlogu predlagateljica navodi da je u zemljišnoknjižnom ulošku broj 959 K.O. Gruž, upisana čest. zgr. 750/2 kao zemljišnoknjižno tijelo II. u kojoj su upisane sljedeće etaže: 1. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Garsonijera u prizemlju površine 28,60 m<sup>2</sup>, stan u visokom prizemlju koji se sastoji od dvije sobe dnevnog boravka, kuhinje, banje sa wc-om, hodnika površine 57,30 m<sup>2</sup> i 1/2 potkrovlja čest.zgr. 750/2 uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine u vlasništvu Boras Siniše u 1/2 dijela i Miloš Maris u 1/2 dijela; 2. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Stan na drugom katu zgr. 750/2 ukupne površine 60,02 m<sup>2</sup> uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine u vlasništvu predlagateljice Cvjetković Snježane u cijelosti; 3. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) Stan u prizemlju čest.zgr.750/2, površine 29,09 m<sup>2</sup>, uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine u vlasništvu Dender Ante u cijelosti, a da je na preostalom dijelu čest. zgr. 750/2, izuzev opisa stanova, uknjiženo Društveno vlasništvo čiji je nosilac prava korištenja Klimatsko Oporavilište „VIS” Dubrovnik.

1.1. Predlagateljica ističe da je predmetni stan u zgr. 750/2 ukupne površine 60,02 m<sup>2</sup> stekla Ugovorom o darovanju od supruga Cvjetković Pere dana 20. srpnja 2022. broj : OV-4694 2022, a da je darovatelj Pero Cvjetković stan je stekao kupovinom od prednika Aleksić Hristivoja, a da je dana 5. prosinca 2006. s prodavateljem zaključio Anex tom Ugovoru kojim pored kupovine stana kupuje i ½ potkrovlja koji se nalazi iznad stana, kao izvanknjižno vlasništvo. Ističe kako je darovatelj izvršio rekonstrukciju i nadogradnju kupljenog dijela potkrovlja temeljem Lokacijske dozvole i Potvrde Glavnog projekta Grada Dubrovnika, Upravni odjel za izdavanje i provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje Klasa: 361-03/10-02/017, Ur. broj: 2117/01-15-10-9 od 18. svibnja 2010. te da je Grad Dubrovnik, Upravni odjel za izdavanje i provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje, poslije rekonstrukcije potkrovlja izdao potvrdu Klasa: 360-02/22-02/41, Ur broj:2117-1-15-22-2 od 26. travnja 2022. kojom potvrđuje da sada stan kojem je dodano potkrovlje predstavlja samostalnu uporabnu cjelinu i ima površinu 85,38 m<sup>2</sup>. Slijedom navedenog, smatra da postoji opravdan razlog za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka kako bi se izvršilo usklađenje faktičkog i zemljišnoknjižnog stanja, te predlaže da se otvori pojedinačni ispravni postupak te da se po provedbi istoga izvrši promjena opisa etaže E-2 u skladu s dostavljenom potvrdom.

2. Rješenjem ovog suda od 2. prosinca 2024. pod poslovnim brojem Z-7016/2023 otvoren je pojedinačni ispravni postupak, a oglas o otvaranju i pokretanju pojedinačnog ispravnog postupka od objavljen je na e-oglasnoj ploči suda, oglasnoj ploči Grada Dubrovnika i oglasnoj ploči Područnog ureda za katastar u Dubrovniku s rokom za prijave i prigovore do 10. siječnja 2026.

3. Prigovor su podnijeli suvlasnici Maris Miloš (zabilježen pod brojem: Z-15899/2024), Siniša Boras (zabilježen pod brojem: Z-15900/2024), Ante Dender (zabilježeni pod brojem: Z-15933/2024 i Z-16/2025).

3.1. Maris Miloš i Siniša Boras se protive prijedlogu te navode da dostavljene isprave ne mogu biti pravni temelj za upis izmjene opisa etaže u ovom postupku. Osporavaju da bi balkon na prvom katu neto korisne površine 1 m<sup>2</sup> pripadao toj etaži posebno jer bi preko tog istog balkona Maris Miloš i Siniša Boras trebali izgraditi pristupno stepenište za svoj dio potkrovlja. Maris Miloš osporava da bi predlagateljica bila vlasnica prostora ukupne površine 85 m<sup>2</sup>, a Ante Dender se protivi upisu dok se ne uskladi stvarno stanje sa zemljišnoknjižnim u pogledu površine cijele zgrade s obzirom da postoji nesklad između upisane površine zgrade i zbroja površina posebnih dijelova, koji nesklad će biti i veći ako se dopusti predloženi upis.

4. Na ročištu za ispravak održanom na licu mjesta u k.o. Gruž dana 3. prosinca 2025., uz pomoć stručnog pomagača geodeta, identificira stan na prvom katu i potkrovlju zgrade na adresi Eugena Kumičića 25, odnosno čest. zgr. 750/2. Utvrđeno je da se na prvom katu nalazi dnevna soba, kuhinja i blagovaona, kupaona i soba kao i balkon, a da se u potkrovlju nalaze dvije sobe i kupaona

4.1. Predlagateljica je ustrajala u prijedlogu za upis. Istaknula je da je Hristivoje Aleksić 1995. godine vodio parnicu pred Općinskim sudom u Dubrovniku za utvrđenje prava vlasništva te da je sud presudom poslovni broj: P-477/95 od 12. srpnja 1995. utvrdio da je Hristivoje vlasnik ½ čestice zgr. 750/1 i ½ zajedničkog dijela zgrade potkrovlja i dr. Nadalje, da je predlagateljica za rekonstrukciju predmetnog potkrovlja provela svu potrebnu zakonsku proceduru i ishodila lokacijsku dozvolu i Potvrdu glavnog projekta. Da je iz Potvrde glavnog projekta vidljivo da je predlagatelj dobio

suglasnost svih tadašnjih suvlasnika u zgradi za predmetni zahvat rekonstrukcije potkrovlja, a da je Grad Dubrovnik izdao potvrdu da predmetni dvoetažni stan predstavlja samostalnu uporabnu cjelinu, a u potvrdi je navedeno da stanu pripada balkon na prvom katu površine 1 m<sup>2</sup>, tako da i ovaj dio prigovora stranaka nije osnovan. Za sve navedeno da je Grad Dubrovnik izdao uporabnu dozvolu, a što je dostavljeno uz prijedlog. Smatra da su svi prigovori protustranaka neosnovani u cijelosti osobito zato što se radi o osobama koje su naknadno stekle pravo vlasništva pa vjerojatno nisu bili upoznati sa predmetnim stjecanjem. Predlaže prigovore odbiti i usvojiti prijedlog predlagateljice.

5. Pregledom potvrde glavnog projekta Upravnog odjela za izdavanje i provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje Grada Dubrovnika klasa: 361- 03/10-02/017 urbroj: 2117/01-15-10-9, uporabne dozvole Upravnog odjela za izdavanje i provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje Grada Dubrovnika klasa: UP/I-361-05/10-01/40 urbroj: 2117/01-15-11-5, potvrde Upravnog odjela za izdavanje i provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje Grada Dubrovnika klasa: 360-02/22-02/41 urbroj: 2117-1-15-22-2 od 26. travnja 2022. i ugovora o darovanju nekretnine zaključenog između Cvjetković Pera kao darovatelja i Cvjetković Snježane kao obdarenice, ovjerenom u potpisu darovatelja od javnog bilježnika Anđelka Stanića pod brojem: OV-4694/2022 20. srpnja 2022. i pravomoćne presude na temelju priznanja Općinskog suda u Dubrovniku poslovni broj: P.477/95 od 19. lipnja 1995., utvrđeno je sljedeće.

5.1. Hristivoj Aleksić je pred Općinskim sudom u Dubrovniku ishodio presudu kojim je utvrđeno da je vlasnik  $\frac{1}{2}$  dijela kčbr. zgr. 750/1 k.o. Gruž, a koja polovina predstavnja fizički odvojenu cjelinu istočnog dijela prizemlja, cjelinu drugog kata (stan) te jednu polovicu zajedničkih dijelova zgrade (potkrovlja i dr.), a što nse sve nalazi u Dubrovniku na adresi Eugena Kumičića 27 te je dužan tuženik Hoteli Maestral kao pravni slijednikKlimatskog oporavilišta "Vis" i kasnijeg Hotelskog poduzeća "Vis" izdati tužitelju ispravu podobnu za uknjižbu prava vlasništva na opisanoj  $\frac{1}{2}$  čest. zgr. 750/1 k.o. Gruž jer da će u protivnom takvu ispravu zamijeniti ta presuda.

5.2. Nadležni upravni odjel Grada Dubrovnika je Peru Cvjetkoviću izdao potvrdu glavnog projekta za rekonstrukciju-nadogradnju dijela potkrovlja kčbr. zgr. 750/2 k.o. Gruž iz koje potvrde proizlazi da su suglasnost za nadogradnju dali ostali vlasnici stanova Nazarije Boras i Darko Markunović, nakon čega je nadležno tijelo Grada Dubrovnika nakon predmetne nadogradnje izdao uporabnu dozvolu (20. siječnja 2011.) kojom se odobrava uporaba rekonstruiranog – nadograđenog dijela potkrovlja u kčbr. zgr. 750/2 k.o. Gruž. Pero Cvjetković je potom od nadležnog tijela Grada Dubrovnika ishodio i potvrdu da dvoetažni stan na prvom katu i u potkrovlju zgr. 750/2 k.o. Gruž ukupne neto korisne površine 85,38 m<sup>2</sup> (na prvom katu neto korisne površine 60,48 m<sup>2</sup> i u potkrovlju neto korisne površine 24,90 m<sup>2</sup>) kojem pripada balkon na prvom katu neto korisne površine 1,00 m<sup>2</sup> predstavlja samostalnu uporabnu cjelinu.

5.3. Pero Cvjetković je 20. srpnja 2022. darovao svojoj supruzi Snježani Cvjetković 2. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Stan na drugom katu zgr. 750/2 ukupne površine 60,02 m<sup>2</sup> uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine k.o. Gruž kao i  $\frac{1}{2}$  potkrovlja predmetne zgrade za koji u ugovoru tvrdi da ga je stekao na temelju ugovora o kupoprodaji zaključenog s prodavateljem Hrstivojem Aleksićem te u pogledu kojeg je Pero Cvjetković izvršio rekonstrukciju i

ishodio lokacijsku dozvolu te potvrdu da upisani stan s opisanim potkrovljem predstavlja samostalnu uporabnu cjelinu.

5.4. Snježana Cvjetković je pokušala izmjenu opisa etaže ishoditi u redovnom zemljišnoknjižnom postupku, međutim njezin je prijedlog odbijen (poslovni broj: Z-5058/2022).

6. Predlagateljica u ovom postupku predlaže upis izmjene opisa postojeće etaže (E-2) na način da se u zemljišnu knjigu kao dio te etaže upiše i potkrovlje koje je pravni prednik predlagateljice prenamijenio u stambeni prostor koji zajedno s predmetnim stanom upisanim u E-2 predstavlja samostalnu uporabnu cjelinu opisanu kao dvoetažni stan na prvom katu i u potkrovlju zgr. 750/2 k.o. Gruž ukupne neto korisne površine 85,38 m<sup>2</sup> (na prvom katu neto korisne površine 60,48 m<sup>2</sup> i u potkrovlju neto korisne površine 24,90 m<sup>2</sup>) te kojem pripada balkon na prvom katu neto korisne površine 1,00 m<sup>2</sup>.

7. Odredbom članka 196. stavka 4. Zakona o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" 63/2019, 128/2022, 155/2023, 127/2024, dalje ZZK) je propisano da prijave i prigovori moraju biti utemeljeni na javnim ili privatnim ispravama kojima se čini vjerojatnim postojanje knjižnog prava čiji se upis zahtijeva.

8. Prema odredbi čl. 99. ZZK zemljišnoknjižni sud postupuje po pravilima izvanparničnog postupka, a podredno parničnog, ako zakonom nije što drugo propisano. Prema članku 27. stavku 1. i 4. Zakona o izvanparničnom postupku ("Narodne novine" broj: 59/2023) ako se u postupku u kojemu sudjeluju dvije ili više stranaka dođe do spora o pravu čije rješenje ovisi o utvrđivanju spornih činjenica, sud će prekinuti izvanparnični postupak i uputiti predlagatelja na parnični postupak ili drugi postupak pred nadležnim sudom ili drugim tijelom. Tek ako među strankama nema spora o bitnim činjenicama, već o pravu koje se temelji na tim činjenicama, sud će u izvanparničnom postupku odlučiti o spornom pravu.

9. S obzirom da predlagateljica u ovom postupku predlaže da se prostor potkrovlja koji je njezin prednik stekao od Hristivoja Aleksića te ga potom prenamijenio te koji sada u naravi čini dio stana koji je u zemljišnoj knjizi upisan kao stan od ukupno 60,02 m<sup>2</sup>, a predloženim upisom bi sada bio opisan kao stan na prvom katu i potkrovlju ukupne površine 85,38 m<sup>2</sup>, s kojim upisom nisu suglasni ostali upisani vlasnici, s tim da se Siniša Boras i Maris Miloš izričito protive da se predlagateljica upiše kao vlasnica prostora površine 85,38 m<sup>2</sup>, a ujedno joj i osporavaju da bi pripadak njezinog stana bio balkon površine 1 m<sup>2</sup>, između stranaka je sporno pravo predlagateljice na upis etaže kako je to predloženo, pa s obzirom da takvo pravo predlagateljice dovode u pitanje ostali upisani vlasnici, predlagateljica isto može dokazivati isključivo u kontradiktornom postupku, a ne u ovom nekontradiktornom postupku.

11. Slijedom svega navedenog, oslonom na odredbu čl. 216. st.5. u svezi s čl. 202. st.1. Zakona o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" 9163/2019, 128/2022, 155/2023, 127/2024, dalje ZZK) odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.

U Dubrovniku 22. travnja 2026.

Sutkinja  
Mirna Franić Rapajić

POUKA O PRAVNOM LIJEKU: Protiv odluke zemljišnoknjižnog suda donesene na raspravi za ispravak ne može se uložiti žalba, ali ona ne sprječava ostvarivanje prava u parnici pred sudom tužbom za ispravak ili u postupku pred drugim nadležnim tijelom (čl. 213 ZZK)

Dostaviti:

1. Snježana Cvjetković, OIB: 98612108187, Eugena Kumičića 25, Dubrovnik, po punomoćniku Goranu Vidoviću, odvjetniku u Dubrovniku
2. Boras Siniša, 06543288917, Eugena Kumičića 25, 20000 Dubrovnik, Hrvatska
3. Miloš Maris, 88856751575, Aleja pomoraca 7, 10000 Zagreb, Hrvatska
4. Dender Ante, 58903281662, Eugena Kumičića 25, 20000 Dubrovnik, Hrvatska
5. Dender Baldo, 15430978037, Vinogradarska 36, Nova Mokošica, 20236 Mokošica, Hrvatska
6. REPUBLIKA HRVATSKA, 52634238587 po zakonskom zastupniku OPĆINSKOM DRŽAVNOM ODVJETNIŠTVU U DUBROVNIKU, GRAĐANSKOUPRAVNI ODJEL, Dropčeva 1, 20000 Dubrovnik, Hrvatska
7. GRAD DUBROVNIK, 21712494719, PRED DVOROM 1, Dubrovnik, , Hrvatska
8. HOTEL LAPAD d.o.o. za hotelijerstvo i turistička agencija, 52925573654, Lapadska obala 37, 20000 Dubrovnik, Hrvatska
9. GRAND HOTEL PARK d.o.o. za ugostiteljstvo i trgovinu, 23287280171, Mata Vodopića 2, 20000 Dubrovnik, Hrvatska
10. ATLANTSKA PLOVIDBA dioničko društvo za međunarodni prijevoz robe i putnika, 61063868086, Dr. Ante Starčevića 24, 20000 Dubrovnik, Hrvatska
11. HOTELI MAESTRAL društvo s ograničenom odgovornošću za hotelijerstvo i turizam, 88557173997, Ćira Carića 3, 20000 Dubrovnik, Hrvatska
12. JADRANSKI LUKSUZNI HOTELI dioničko društvo za ugostiteljstvo, turizam i putnička agencija, 22797775374, Masarykov put 20, 20000 Dubrovnik, Hrvatska (pravni slijednik GRAND VILLA ARGENTINA d.d., HOTEL BELLEVUE d.d., HOTEL EXCELSIOR d.d., HOTELI CROATIA d.d.)
13. VILLA DUBROVNIK hotelijersko turistički-agencijsko dioničko društvo, 66669628743, Vlaha Bukovca 6, 20000 Dubrovnik, Hrvatska
14. VILA LARUS d.o.o. za poslovanje nekretninama, turizam i ugostiteljstvo, 08520928782, LOZICA 40, 20236 MOKOŠICA, HRVATSKA
15. DUBROVAČKO PRIMORJE Hotelsko-turističko i trgovačko društvo s ograničenom odgovornošću, 40888070807, Od svetog Mihajla 12, 20000 Dubrovnik, Hrvatska
16. GRAND HOTEL IMPERIAL, d.d., 33981559350, Marijana Blažića 2, 20000 Dubrovnik, Hrvatska
17. UGOSTITELJSKO-TURISTIČKO DRUŠTVO RAGUSA d.d., 95795253523, Svetoga Križa 3, 20000 Dubrovnik, Hrvatska
18. HOTELI JADRAN dioničko društvo za hotelijerstvo, 18099276986, Jadranska 2, 21330 Gradac, Hrvatska
19. Proizvodnja građevinskog materijala RAGUSA d.d., 68907889567, Vukovarska 17, 20000 Dubrovnik, Hrvatska (pravni slijednik HOTELA SUMRATIN d.d.)
20. ROYAL HOTELS & RESORT, hotelijerstvo i turizam, društvo s ograničenom odgovornošću, 41984487913, Kardinala Stepinca 31, 20000 Dubrovnik, Hrvatska
21. SOL TOURISM d.o.o. za turizam, ugostiteljstvo, trgovinu, usluge i turistička agencija, 56158808176, Težačka 13, 21276 Vrgorac, Hrvatska (pravni slijednik HOTELA PETKA d.d.)

22. HOTELI KOLOČEP dioničko društvo, 30328587951, Donje Čelo 45, 20221 Koločep, Hrvatska
23. HOTEL LERO društvo s ograničenom odgovornošću za turizam i usluge, turistička agencija, 97744396969, Iva Vojnovića 14, 20000 Dubrovnik, Hrvatska
24. HOTELI CAVTAT hotelijersko-turističko-agencijsko društvo s ograničenom odgovornošću, 91951159924, Šetalište Žal 4/A, 20210 Cavtat, Hrvatska
25. HOTEL GRUŽ dioničko društvo za ugostiteljstvo i turizam, po punomoćniku odvjetniku Lovru Zovko
26. PRAONICA PLAT d.o.o. za usluge, 54059379201, Put Pridvorja 74, Zvekovica, 20210 Cavtat, Hrvatska
27. Stečajna masa iza AGROKOR koncern za upravljanje društvima, proizvodnju i trgovinu poljoprivrednim proizvodima, dioničko društvo, 26461279054, Ulica Stjepana Babonića 95, 10000 Zagreb, Hrvatska (pravni slijednik AGROKOR koncern za upravljanje društvima, proizvodnju i trgovinu poljoprivrednim proizvodima, dioničko društvo kojem je pripojen ATLAS d.d.)
28. Adriatic Croatia International Club, za djelatnost marina d. d., po punomoćniku odvjetniku Dubravku Luetiću
29. BELVEDERE hotelsko turističko dioničko društvo, 43709213075, Listopadska ulica 11, 10000 Zagreb, Hrvatska
30. Valamar Riviera dioničko društvo za turizam, 36201212847, STANCIJA KALIGARI 1, 52440 POREČ - PARENZO, HRVATSKA
31. IBEROSTAR ADRIATICA d.o.o. za hotelijerstvo i turizam, 91244376271, Vukovarska 22, 20000 Dubrovnik, Hrvatska
32. eOglasna ploča (za eventualne ostale pravne slijednike Klimatsko oporavilište "Vis" u Dubrovniku)
33. eOglasna ploča

O tome obavijest:

1. Područni ured za katastar Dubrovnik
2. Porezna uprava Dubrovnik



**Naziv  
izdavatelja  
dokumenta**

**Vrijeme  
izdavanja  
dokumenta**

**Kontrolni broj**

Zajednički  
informacijski  
sustav

22.04.2026 15:  
53

**Naziv  
izdavatelja  
certifikata**

**Serijski broj  
certifikata**

**Algoritam  
potpisa**

CERTILIA, AKD d.o.o., HR

630746561436152144574448360012952614416445513441

EC

Z18542546958b25c1

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**

-