

St-
Ref. h. Natesu Vuhic'

TSR1 P-562/2026

mh

MARKO HRSTIĆ
ODVJETNIK

Rijeka, 30.7.2026. godine

TRGOVAČKI SUD U RIJECI
51000 Rijeka

Pravna stvar:

TUŽITELJ: STEČAJNA MASA IZA ZANATSERVIS d.o.o. u stečaju
Ciottina 17, 51000 Rijeka
OIB: 44112339691
zastupano po punomoćniku Marku Hrستیću, odvjetniku iz Rijeke

TUŽENIK: GRAD OPATIJA, Maršala Tita 3, 51410 Opatija
OIB: 99455464348

Radi: brisanja pogrešnog upisa

TUŽBA

radi brisanja pogrešnog upisa

2x
Prilog: 12
Punomoć

U postupku obnove zemljišne knjige za k.o. Volosko, otvorenom Javnim oglasom Općinskog suda u Rijeci br. 13 Su-405/2020-27 objavljenim 2. prosinca 2024. godine, tužitelj je dana 10. siječnja 2025. godine podnio prigovor s prijedlogom za ispravak krivog upisa glede k.č. 1446/3, Škrbići, dvorište i zgrada mješovite uporabe, ukupne površine 91 m², od čega dvorište površine 26 m² i zgrada mješovite uporabe površine 65 m², upisane u zk.ul. 904, k.o. Volosko, koja je u obnovljenoj zemljišnoj knjizi uknjižena kao vlasništvo tuženika Grada Opatije.

Dokaz: - pribava spisa od Općinskog suda u Rijeci, zemljišnoknjižnog odjela Opatija,
broj: Z-6800/2020/904

Rješenjem Općinskog suda u Rijeci, Stalne službe u Opatiji, posl. br. Z-465/2025 od 15. travnja 2026. godine, prigovor tužitelja je odbijen, a tužitelj je upućen na pokretanje parnice tužbom za ispravak. Navedeno rješenje tužitelj je zaprimio dana 7. srpnja 2026. godine.



Jedrska 5/1, 51000 Rijeka



+385 98 946 16 22



info@hrstic-law.com



OIB: 41838513912



IBAN: HR3824020061140332023



MARKO HRSTIĆ

ODVJETNIK

Dokaz: - pribava spisa Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, br. Z-465/2025

Tužitelj podnosi ovu tužbu u roku 30 dana od pravomoćnosti cit. rješenja te njome traži brisanje i ispravak pogrešnog upisa.

I. Pravni prednik tužitelja je ZANATSERVIS radna organizacija za izgradnju, rekonstrukciju i popravak građevinskih objekata p.o., Mileve Sušanj 7, Opatija (dalje u tekstu: RO ZANATSERVIS). RO ZANATSERVIS, kao radna organizacija odnosno zadruga, preoblikovan je 1992. godine u trgovačko društvo ZANATSERVIS d.o.o., Mileve Sušanj 7, Opatija, OIB: 79281377757. ZANATSERVIS d.o.o. brisan je 2018. godine iz sudskog registra uslijed otvaranja i zaključenja stečajnog postupka. Radi naknadno pronađene imovine osnovana je 2022. godine STEČAJNA MASA IZA ZANATSERVIS d.o.o. u stečaju, ovdje tužitelj, koja ima pravnu i stranačku sposobnost te je pravni sljednik brisanog društva glede imovine koja nije bila obuhvaćena diobom provedenom u stečajnom postupku.

Dokaz: - povijesni izvadak iz sudskog registra za ZANATSERVIS d.o.o.

- osnivački akt ZANATSERVIS d.o.o.
- potvrda sudskog registra Trgovačkog suda u Rijeci o promjenama subjekta
- saslušanje stečajnog upravitelja tužitelja
- pribava podataka od sudskog registra Trgovačkog suda u Rijeci

RO ZANATSERVIS koristio je poslovne prostore u zgradi izgrađenoj na nekadašnjim k.č. 838/3, zk.ul. 92 te na grč. 366 i grč. 347, zk.ul. 818, k.o. Volosko, i to na temelju ugovora o zakupu. Predmetna zemljišta na kojima se nalazi zgrada bila su u društvenom vlasništvu, a na korištenju Stambenog poduzeća Opatija.

RO ZANATSERVIS izveo je u cijelosti o svom trošku, vlastitim sredstvima, dogradnju (aneks) navedene zgrade, i to **na dijelu zgrade koji se nalazio na nekadašnjoj grč. 347**, k.o. Volosko. Dogradnja je izvedena na temelju valjanih odobrenja tada nadležnih tijela vlasti, i to:

- suglasnosti Skupštine Općine Opatija od 21. prosinca 1980. godine,
- suglasnosti Samoupravne interesne zajednice stambeno-komunalnih djelatnosti Općine Opatija od 10. travnja 1980. godine, u kojoj je izrijekom, kao uvjet davanja suglasnosti, određeno da se dogradnja izvrši u cijelosti na trošak investitora RO ZANATSERVIS,
- građevinske dozvole od 23. svibnja 1985. godine,
- uporabne dozvole od 21. rujna 1987. godine.

Dokaz: - Suglasnost Skupštine Općine Opatija od 21.12.1980. godine

- Suglasnost Samoupravne interesne zajednice stambeno-komunalnih djelatnosti Općine Opatija od 10.4.1980. godine



MARKO HRSTIĆ

ODVJETNIK

- Građevinska dozvola od 23.5.1985. godine
- Uporabna dozvola od 21.9.1987. godine
- Skica aneksa objekta na KKP od 4.5.1983. godine
- vještačenje po vještaku građevinske struke, na okolnost da aneks predstavlja samostalnu građevinsku i funkcionalnu cjelinu
- vještačenje po vještaku geodetske struke, na okolnost identifikacije "stare" grč. 347 s novoformiranom k.č. 1446/3, k.o. Volosko
- saslušanje bivših članova uprave tužitelja, Željko Kuiš i Vinko Slavica
- po potrebi pribava upravnih spisa u predmetima izdavanja građevinske i uporabne dozvole

Dograđeni aneks predstavlja samostalnu građevinsku, funkcionalnu i uporabnu cjelinu, koja samo dijeli zid s postojećom zgradom, ali fizički je odvojiva od ostatka zgrade, ima vlastiti ulaz s javne površine te kućni broj, što su i razlozi zbog kojeg je u postupku obnove zemljišne knjige izdvojen u zasebnu katastarsku česticu k.č. 1446/3, odvojeno od zgrade koja se dotad nalazila na grč. 347.

Dokaz: - fotografije

- vlasnički list
- uviđaj na licu mjesta

Dograđeni dio nije po dobivanju uporabne dozvole ucrtan u katastar niti upisan zemljišnu knjigu, te kao takav do obnove ove zemljišne knjige *de iure* nije postojao kao zemljišnoknjižni objekt. Tek je u postupku obnove prvi put upisan, ali pogrešno, u korist tuženika.

Dokaz: - pribava spisa obnove zemljišne knjige od nadležnog ureda za katastar u Opatiji

Tuženik Grad Opatija, kao sljednik Općine Opatija, niti je izgradio niti je financirao izgradnju predmetnog aneksa, što niti ne spori. Iz suglasnosti Samoupravne interesne zajednice stambeno-komunalnih djelatnosti Općine Opatija od 10.4.1980. godine razvidno je da je jedan od uvjeta za davanje suglasnosti bio upravo taj da se dogradnja izvrši u cijelosti na trošak investitora RO ZANATSERVIS.

Tuženik nikada nije bio u posjedu predmetnog aneksa, niti je to danas. Aneks se već dugi niz godina koristi i posjeduje po osnovi izvedenoj iz prava pravnog prednika tužitelja. Tuženik svoje upisano pravo ne izvodi ni iz kakvog pravnog posla, odluke nadležne vlasti niti zakonskog stjecanja koje bi se odnosilo upravo na predmetni aneks. Upis u korist tuženika rezultat je isključivo okolnosti da je aneks, kao dotad zemljišnoknjižno neevidentiran objekt, u postupku obnove pripisan tuženiku prema stanju zemljišta, a ne prema stvarnom vlasničko-pravnom stanju.



Jedrarska 5/1, 51000 Rijeka



+385 98 946 16 22



info@hrstic-law.com



OIB: 41838513912



IBAN: HR3824020061140332023



MARKO HRSTIĆ

ODVJETNIK

II.a) Odredbom čl. 368. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (dalje u tekstu: ZVDSP) propisano je: *"Ako je do stupanja na snagu ovoga Zakona na zemljištu u društvenom vlasništvu izgrađena zgrada koja je u trenutku stupanja na snagu ovoga Zakona u nečijem vlasništvu, ali nije upisana u zemljišnoj knjizi iako je upisano zemljište na kojem je izgrađena, vlasnik te zgrade steći će pravo vlasništva cijele nekretnine upisom postojanja zgrade na zemljišnoj čestici na kojoj je izgrađena, uz upis prava vlasništva na cijelom zemljišnoknjižnom tijelu u korist vlasnika zgrade."*

Tom je odredbom zakonodavac za ovu skupinu slučajeva propisao inverziju načela *superficies solo cedit*, tako da vlasniku zgrade pripada pravo vlasništva zemljišta na kojem je zgrada izgrađena, kao i zemljišta nužnog za redovitu uporabu te zgrade. Upravo je takva situacija u ovom predmetu.

Aneks je u trenutku stupanja na snagu ZVDSP-a bio u vlasništvu pravnog prednika tužitelja, ali nije bio upisan u zemljišnoj knjizi, dok je zemljište na kojem je izgrađen bilo upisano. Slijedom toga tužitelj je vlasnik cijele nekretnine k.č. 1446/3, upisane u zk.ul. 904, k.o. Volosko, koja obuhvaća zgradu mješovite uporabe površine 65 m² i pripadajuće dvorište površine 26 m², a koje dvorište predstavlja zemljište nužno za redovitu uporabu zgrade.

II.b) Ako bi naslov smatrao da bi se eventualno radilo o dogradnji, s čime se tužitelj ne slaže jer se radi o objektu koji je sam po sebi samostalna uporabna cjelina, i po navedenoj osnovi tužitelj ostvaruje pravo na stjecanje vlasništva cijele nekretnine.

Odredbom čl. 372. st. 1. ZVDSP propisano je stjecanje prava vlasništva na temelju zakona u korist osobe koja je do stupanja na snagu toga Zakona, na temelju valjanog odobrenja nadležne vlasti i o svome trošku, izvršila prenamjenu, nadogradnju, dogradnju ili prigradnju.

Navedena odredba predstavlja iznimku od općeg pravila prema kojem se dogradnjom, nadogradnjom, preuređenjem ili ulaganjem u tuđu zgradu pravo vlasništva ne stječe. U konkretnom slučaju tužitelj ispunjava sve pretpostavke (kumulativno) za primjenu te iznimke:

- dogradnja je izvedena prije stupanja na snagu ZVDSP-a, dakle prije 1. siječnja 1997. godine, a dovršena je najkasnije 21. rujna 1987. godine kada je izdana uporabna dozvola;
- dogradnja je izvedena na temelju valjanih odobrenja nadležne vlasti, i to suglasnosti iz 1980. godine, građevinske dozvole iz 1985. godine te uporabne dozvole iz 1987. godine;
- dogradnja je izvedena u cijelosti o trošku pravnog prednika tužitelja, što je bio i izričit uvjet dane suglasnosti od 10.4.1980. godine.

Pravni prednik tužitelja stekao je time pravo vlasništva dograđenog dijela na temelju zakona, neovisno o upisu u zemljišnu knjigu, sve sukladno čl. 128. ZVDSP.



Jedrarska 5/I, 51000 Rijeka



+385 98 946 16 22



info@hrstic-law.com



OIB: 41838513912



IBAN: HR3824020061140332023



MARKO HRSTIĆ

ODVJETNIK

Dodatno se naglašava, da su tužitelj i njegovi pravni prednici od dovršetka izgradnje 1987. godine neprekidno u samostalnom posjedu predmetnog aneksa, koji posjed izvršavaju neposredno i posredno. Računajući rok dosjeloosti od 8. listopada 1991. godine, sukladno čl. 388. st. 4. ZVDSP, do stjecanja prava vlasništva dosjelošću došlo je najkasnije 2011. godine protekom roka od 20 godina određenog čl. 159. ZVDSP.

III. Slijedom svega navedenog, tužitelj predlaže da sud nakon provedenog dokaznog postupka donese sljedeću

PRESUDU

1. Utvrđuje se da je nevaljan i neistinit zemljišnoknjižni upis, izvršen na temelju zapisnika br. dnevnika Z-6800/2020/904 Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižnog odjela Opatija, na temelju kojeg je u zk.ul. 904, k.o. Volosko, k.č. 1446/3, Škrbići, dvorište i zgrada mješovite uporabe, ukupne površine 91 m², od čega dvorište površine 26 m² i zgrada mješovite uporabe površine 65 m², uknjiženo pravo vlasništva u korist tuženika GRAD OPATIJA, OIB: 99455464348, u cijelosti.

2. Ispravlja se zemljišnoknjižni upis pobliže opisan u točki 1. izreke ove presude, na način da se nalaže Zemljišnoknjižnom odjelu Opatija Općinskog suda u Rijeci da u zk.ul. 904, k.o. Volosko, k.č. 1446/3, ukupne površine 91 m², po pravomoćnosti ove presude, u listu B vlastovnici izvrši brisanje tuženika GRAD OPATIJA, OIB: 99455464348, u svojstvu vlasnika u cijelosti, te da uknjiži tužitelja STEČAJNA MASA IZA ZANATSERVIS d.o.o. u stečaju, Rijeka, Ciottina 17, OIB: 44112339691, u svojstvu vlasnika u cijelosti, sve u roku od 15 dana.

3. Nalaže se tuženiku da tužitelju naknadi parnični trošak, zajedno sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od dana donošenja prvostupanjske presude do isplate, sve u roku od 15 dana.

Tužitelj, p.p.

MARKO HRSTIĆ
HR-41838513912

Elektronički potpisano
Electronically signed
30.07.2026.12:25:25



Skenirajte za više informacija→
Scan for more information→

CERTILIA

TROŠKOVNIK:

Sastav tužbe.....	200,00 EUR
PDV 25%.....	50,00 EUR
Sudske pristojbe.....	500,00 EUR

📍 Jedrarska 5/1, 51000 Rijeka

☎ +385 98 946 16 22

✉ info@hrstic-law.com

🏠 OIB: 41838513912

🏠 IBAN: HR3824020061140332023