



Republika Hrvatska
Općinski sud u Sesvetama
Stalna služba u Vrbovcu
Zemljišnoknjižni odjel

Posl.br. Z-14157/2025

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 sud u Sesvetama, Stalna služba u Vrbovcu po sutkinji Zdenki Kudović-Husain, u zemljišnoknjižnom predmetu [po prijedlogu](#) predlagatelja Gradnja Mičuda d.o.o. Vrbovec, Trg Petra Zrinskog 16, OIB:61113210555, zastupanog po punomoćnici Andreji Kušec Kovačević, odvjetnici iz Vrbovca, radi povezivanja knjige položenih ugovora i zemljišne knjige, 20. travnja 2026.,

r i j e š i o j e

I Usvaja se prijedlog i određuje:

1. Besteretni otpis kčbr. 109/1 Strossmayerova ulica od 1158 m², od čega dvorište od 831 m², gospodarska zgrada od 90 m², garaža od 27 m² i stambena zgrada Dubrava, Strossmayerova ulica 1 od 210 m² upisane u zk.ul.br. 1842 k.o. 332976, Dubrava sa imena i vlasništva Općine Dubrava, Dubrava, Braće Radić 2, u novi zemljišnoknjižni uložak iste k.o. uz:

-prijenos zabilježbi iz tog zk.ul. pod A:

"Zaprimljeno 11.03.2022.g. pod brojem Z-3434/2022

ZABILJEŽBA, da je za stambenu zgradu, Dubrava, Strossmayerova ulica 1 od 210 m², evidentirane na k.č.br. 109/1 ishođena UPORABNA DOZVOLA ZA GRAĐEVINE IZGRAĐENE DO 15.02.1968. GOD. Klasa: UP/I-361-05/21-30/141, Urbroj: 238/1-18-9/8-21-5 od 17.12.2021. god. Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjeka za prostorno uređenje i gradnju, Ispostave Vrbovec."

"Zaprimljeno 11.03.2022.g. pod brojem Z-3434/2022

ZABILJEŽBA, da je za gospodarsku zgradu od 90 m², evidentirane na k.č.br. 109/1 ishođena UPORABNA DOZVOLA ZA GRAĐEVINE IZGRAĐENE DO 15.02.1968. GOD. Klasa: UP/I-361-05/21-30/141, Urbroj: 238/1-18-9/8-21-5 od 17.12.2021. god. Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjeka za prostorno uređenje i gradnju, Ispostave Vrbovec."

"Zaprimljeno 11.03.2022.g. pod brojem Z-3434/2022

ZABILJEŽBA, da je za garažu od 27 m², evidentirane na k.č.br. 109/1 ishođeno RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU, Klasa: UP/I-361-06/13-02/5496, Urbroj: 238/1-18-9/8-15-10 od 17.08.2015. godine, Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša Zagrebačke županije, Odsjeka za prostorno uređenje i gradnju, Ispostave Vrbovec."

- brisanje upisa zabilježbe odbijenog prijedloga Miklečić Ivana upisanog u B 2.2. pod brojem Z-3769/09.

2. Povezivanje poduložaka 10, 13, 27, 12, 2, 19 i 22 knjige položenih ugovora k.o. Dubrava s nekretninom kčbr. 109/1 Strossmayerova ulica od 1158 m², od čega dvorište od 831 m², gospodarska zgrada od 90 m², garaža od 27 m² i stambena zgrada Dubrava, Strossmayerova ulica 1 od 210 m² uz upis posebnih dijelova temeljem Elaborata za provedbu etažnog vlasništva br. 9/25 ETA iz rujna 2025. izrađen po "LS-Studio" d.o.o. iz Vrbovca, Matije Gupca 9 te Potvrde predlagatelja o posebnim dijelovima zgrade od 24. rujna 2025. za korist:

2.1. ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) jednosobni stan u prizemlju desno od ulaza ukupne korisne vrijednosti 43,78 m², a koji se sastoji od hodnika, blagovaonice, kuhinje, sobe, kupaoonice i zahoda u prizemlju, sveukupne tlocrtne površine 43,78 m², neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi kčbr. 109/1 u k.o. Dubrava za korist:

IVANA HLADIKE, Strossmayerova ulica 1, Dubrava, OIB: 29639859355, u cijelosti,

2.2. ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) dvoetažni dvosobni stan u prizemlju i katu (ukupne korisne vrijednosti 41,00 m² koji se sastoji od kuhinje i blagovaonice, boravka, tuša sa zahodom i sobe u katu sveukupne tlocrtne površine 40,17 m², te kao sporednog dijela (pripadak): spremište od 1,65 m² ispod stubišta u prizemlju, neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi kčbr. 109/1 u k.o. Dubrava za korist:

ANICE MLINAR, Strossmayerova ulica 1, Dubrava, OIB: 98342694854, u cijelosti,

2.3. ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) dvosobni stan u prizemlju lijevo od ulaza u ukupne korisne vrijednosti 62,53 m², a koji se sastoji od hodnika, blagovaonice, kuhinje, dvije sobe, kupaoonice i zahoda u prizemlju sveukupne tlocrtne površine 62,53 m, neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi kčbr. 109/1 u k.o. Dubrava za korist:

MILIVOJA HRŽIĆA, Strossmayerova 1, Dubrava, OIB: 55403998394, u ½ dijela,
SPASENKE HRŽIĆ, Strossmayerova 1, Dubrava, OIB: 04823761881, u ½ dijela,

2.4. ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) dvosobni stan na katu desno od ulaza ukupne korisne vrijednosti 62,43 m², a koji se sastoji od hodnika, blagovaonice, kuhinje, dvije sobe, kupaoonice i zahoda na katu, sveukupne tlocrtne površine 62,43 m², [neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi kčbr. 109/1 u k.o. Dubrava za korist:](#)

VILIMA SEVERA, Strossmayerova ulica 1, Dubrava, OIB: 84561786201, u cijelosti,

2.5. ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) dvosobni stan na katu lijevo od ulaza ukupne korisne vrijednosti 62,53 m², a koji se sastoji od hodnika, blagovaonice, kuhinje, dvije sobe, kupaoonice i zahoda na katu sveukupne tlocrtne površine 62,53 m², neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi kčbr. 109/1 u k.o. Dubrava za korist:

SAMANTE STANIŠIĆ, Strossmayerova ulica 1, Dubrava, OIB: 27199745587, u cijelosti,

2.6. ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) dvosobni stan u potkrovlju desno od ulaza ukupne korisne vrijednosti 40,35 m², a koji se sastoji od hodnika, blagovaonice s kuhinjom, dvije sobe, kupaoonice i zahoda u potkrovlju sveukupne tlocrtne površine 45,84 m², neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi kčbr. 109/1 u k.o. Dubrava za korist:

MARIJANE STUPAR, Strossmayerova ulica 1, Dubrava, OIB: 32956480103,

2.7. ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) dvosobni stan u potkrovlju ukupne korisne vrijednosti 31,99 m², a koji se sastoji od kuhinje s blagovaonicom i sobe u potkrovlju sveukupne tlocrtne površine 29,45 m², te kao sporednih dijelova (pripadaka): kupaoonice od 2,18 m², ostave od 2,99 m² i zahoda od 0,93 m², neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi kčbr. 109/1 u k.o. Dubrava za korist:

ANE VUGER, Strossmayerova 1, Dubrava, OIB: 78685002024, u cijelosti,

2.8. ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) dvosobni stan u potkrovlju ukupne korisne vrijednosti 34,53 m², a koji se sastoji od kuhinje s blagovaonice i dvije sobe u potkrovlju sveukupne tlocrtne površine 35,76 m², te kao sporednih dijelova (pripadaka): kupaoonice od 2,63 m² i zahoda od 1,41 m², neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi kčbr. 109/1 u k.o. Dubrava za korist:

OPĆINA DUBRAVA, Ulica braće Radić 2, OIB: 37279932922, u cijelosti.

3. zatvaranje poduložaka 10, 13, 27, 12, 2, 19 i 22 upisanih u knjizi položenih ugovora k.o. Dubrava uz činjenje vidljivim povezivanja sa zemljišnom knjigom.

II Nalaže se zemljišnoknjižnom odjelu ovog suda postupiti po naprijed navedenim točkama izreke ovog rješenja.

Obrazloženje

Predlagatelj Mičuda gradnja d.o.o. kao upravitelj stambene zgrade u Dubravi, Strossmayerova 1 podnio je prijedlog za povezivanje knjige položenih ugovora sa zemljišnom knjigom te upis

prava vlasništva posebnih dijelova nekretnine-etažiranje te stambene zgrade sagrađene na nekretnini upisanoj u zk.ul.br. 1842 k.o. 332976, Dubrava, kčbr. 109/1 Strossmayerova ulica od 1158 m², od čega dvorište od 831 m², gospodarska zgrada od 90 m², garaža od 27 m² i stambena zgrada Dubrava, Strossmayerova ulica 1 od 210 m² koja je upisana kao vlasništvo Općine Dubrava, Dubrava, Braće Radić 2, uz upis vlasnika posebnih dijelova kao i suvlasničkih dijelova od 0/0 cijele nekretnine koji su neodvojivo povezani sa vlasništvom posebnog dijela.

Prijedlogu je priložio sve nužne priloge za provođenje postupka povezivanja i etažiranja propisane člankom 3. Pravilnika o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva)-(NN 121/2013, 61/2018 i 63/2019-dalje:Pravilnik) i to uporabnu dozvolu za predmetnu stambenu zgradu, kopiju katastarskog plana, izvadak iz zemljišne knjige te izvatke iz knjige položenih ugovora, rješenje o nasljeđivanju iza pok. Ivana Miklečića, kupoprodajni ugovor od 30. kolovoza 2019. između Andrije Hajstera i Marijane Stupar, ugovor o kupoprodaji stana od 31. srpnja 2007 sklopljen između Općine Dubrava i Ivana Miklečića, potvrdu o posebnim dijelovima zgrade [od 24. rujna 2025.](#), te Elaborat za provedbu etažnog vlasništva br. 9/25 ETA iz rujna 2025. izrađen po "LS-Studio" d.o.o. iz Vrbovca, Matije Gupca 9 (dalje:Etažni elaborat).

Uvidom u zemljišnu knjigu za predmetnu nekretninu utvrđeno je da je ista upisana u zk.ul.br. 1842 k.o. 332976, Dubrava i to kčbr. 109/1 Strossmayerova ulica od 1158 m², od čega dvorište od 831 m², gospodarska zgrada od 90 m², garaža od 27 m² i stambena zgrada Dubrava, Strossmayerova ulica 1 od 210 m², vlasništvo Općine Dubrava, Dubrava, Braće Radić 2, bez tereta.

Uvidom u Potvrdu upravitelja zgrade o posebnim dijelovima od 24. rujna 2025., Elaborat o etažiranju zgrade, kao i temeljem činjenica utvrđenih na očevidu proizlazi da se radi o stambenoj zgradi od osam stanova i zajedničkim prostorima koji se nalaze u prizemlju, katu i potkrovlju zgrade.

Budući da je predlagatelj predložio etažiranje zgrade na predmetnoj nekretnini određen je pod točkom 1. izreke ovog rješenja besteretni otpis u novi zemljišnoknjižni uložak iste katastarske općine uz brisanje prava vlasništva u korist Općine Dubrava uz prijenos zabilježbi pod A toga zk.ul.

Nadalje je utvrđeno da od osam etažnih dijelova vlasništvo sedam posebnih dijelova je upisano u knjizi položenih ugovora k.o. Dubrava za korist tamo upisanih vlasnika pa je povezivanje provedeno sukladno prijedlogu predlagatelja za tamo već upisane vlasnike Ivana Hladiku, Anicu Mlinar, Vilima Severa i Samantu Stanišić, te suvlasnike Milivoja i Spasenku Hrzić.

U odnosu na posebni dio upisan u podulošku 19 u korist vlasnika Andrije Hajstera koji je u Etažnom elaboratu i Potvrdi predlagatelja označen kao E-6, kao i neupisani posebni dio koji je u Etažnom elaboratu i Potvrdi predlagatelja označen kao E-8, dvosobni stan u potkrovlju ukupne korisne vrijednosti 34,53 m², a koji se sastoji od kuhinje s blagovaonice i dvije sobe u potkrovlju sveukupne tlocrtna površine 35,76 m², te kao sporednih dijelova (pripadaka): kupaonice od 2,63 m² i zahoda od 1,41 m², te se ne nalazi u knjizi položenih ugovora, odlučeno je sukladno odredbi članka 17. stavak 6. Pravilnika, prema pravilima

pojedinačnog ispravnog postupka propisanih odredbama članka 208. i 209. Zakona o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22, 155/23 i 127/24-dalje:ZZK).

Naime, iz priloženih isprava proizlazi vjerojatnost da kupcu Marijani Stupar posebnog dijela koji se u knjizi položenih ugovora vodi na vlasnika Andriju Hajstera (E-6) Etažnog elaborata pripada pravo na upis vlasništva temeljem kupoprodajnog ugovora od 30. kolovoza 2019. koji je u odnosu na njegovu kupnju sklopila sa Andrijom Hajsterom kao prodavateljem, jer je na zakoniti način, sukladno odredbi članka 119. stavak 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17) stekla pravo na taj upis. U odnosu na posebni dio (E-8) stečeno vlasništvo u korist Općine Dubrava dokumentirano je rješenjem o nasljeđivanju iza pok. Ivana Miklečića donesenim od ovog suda pod poslovnim brojem O-207/17 (UPP/OS-57/17) od 21. prosinca 2017. kojim ga je ista stekla kao ošasnu imovinu. Naime, Ivan Miklečić je predmetni stan stekao kao izvanknjižno vlasništvo temeljem ugovora o kupoprodaji sklopljenog 31. srpnja 2007. od tadašnjeg vlasnika Općine Dubrava, a po njegovoj smrti ponovo joj je pripalo vlasništvo temeljem zakona.

Budući da u roku objavljenom oglasom o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka rješenjem ovog suda od 18. veljače 2026. nitko nije stavio prigovora ni prijave koji bi se protivili pravu Marijane Stupar i Općine Dubrava na upis njihova vlasništva posebnih dijelova pod E-6 i E-8 Etažnog elaborata, na temelju opisanih isprava utvrđeno je da im pripada pravo na upise vlasništva istih temeljem na opisani način zakonito stečenog vlasništva tih posebnih dijelova.

Posebni dijelovi upisani su sukladno članku 17. stavak 3. Pravilnika prema opisu iz Potvrde upravitelja zgrade o posebnim dijelovima te su povezani sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine.

Podatak o suvlasničkom dijelu svakog vlasnika posebnog dijela koji je neodvojivo povezan sa cijelom nekretninom određen je sukladno odredbi članka 17. stavak 1.c. Pravilnika budući da suvlasnici nisu to riješili međuvlasničkim ugovorom niti su o tome sklopili sporazum.

Uslijed upisa posebnih dijelova određeno je i zatvaranje poduložaka iz knjige položenih ugovora k.o. Dubrava.

U Vrbovcu 20. travnja 2026.

Sutkinja
Zdenka Kudović-Husain

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali upisani vlasnici posebnih dijelova imaju pravo podnijeti prijavu ili prigovor u roku od 60 dana od dana kada je upravitelj primio to rješenje te ga je dužan objaviti na oglasnoj ploči stambene zgrade za koju je proveden postupak povezivanja (članak 23. stavak 3. i 4. i članak 24. stavak 1. Pravilnika). Prigovori ili prijave podnose se u sustavu ZIS putem javnog bilježnika ili odvjetnika.

DNA:

1. odvj. Andreja Kušec Kovačević, Vrbovec (za upravitelja zgrade)
2. Odjel za katastar nekretnina Vrbovec
3. Porezna uprava – Ispostava u Vrbovcu
4. e-Oglasna ploča sudova
5. zemljišnoknjižni odjel ovog suda



**Naziv
izdavatelja
dokumenta**

Zajednički
informacijski
sustav

**Naziv
izdavatelja
certifikata**

CERTILIA, AKD d.o.o., HR

**Vrijeme
izdavanja
dokumenta**

23.04.2026 13:
39

**Serijski broj
certifikata**

655228728579489329668312558317182947179550841617

**Algoritam
potpisa**

EC

Kontrolni broj

Z1852920559d7973d

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

-