



Republika Hrvatska
Općinski sud u Varaždinu
Zemljišnoknjižni odjel u Varaždinu

Posl.br. Z-3101/2026

R E P U B L I K A H R V A T S K A
R J E Š E N J E

Općinski sud u Varaždinu, po višem zemljišnoknjižnom sudskom savjetniku-specijalistu Ivici Franjiću, u zemljišnoknjižnom predmetu predlagatelja HRVATSKI ZAVOD ZA MIROVINSKO OSIGURANJE, Zagreb, Mihanovićeve ulica 3, OIB: 84397956623, zastupan po punomoćniku Žarku Smolčiću, odvjetniku u Odvjetničkom društvu Smolčić i Partneri d.o.o. iz Zagreba, radi pojedinačnog ispravnog postupka, odlučujući o prijedlogu predlagatelja, 22. travnja 2026.,

r i j e š i o j e

I. Otvara se pojedinačni ispravni postupak po prijedlogu predlagatelja.

II. Objavljuje se oglas o otvorenom pojedinačnom ispravnom postupku i to u pogledu:

1. Nekretnine upisane u zk.ul.br. 6756, k.o. 331325 VARAŽDIN, i to:
- zk.č.br. 13251, Zavojna ulica, ukupne površine 17372 m², na kojoj su upisani PARK,
POSLOVNA ZGRADA (Zavojna ulica 6) i ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE (Zavojna ulica 6A).

gdje je kao nositelj prava vlasništva upisana:

Vlasnički dio: 1/1 – VARAŽDINSKA ŽUPANIJA, OIB: 15877210917, Franjevački trg 7, Varaždin.

Tereti (List C):

1. Zabilježba zabrane otuđenja i opterećenja:
Zaprimljeno: 16. ožujka 2022. pod brojem Z-4571/2022.
2. Služnost plinske instalacije (TERMOPLIN d.d.):
Nepravilna služnost postojanja, zaštite, održavanja i rekonstrukcije plinske instalacije. Nositelj prava: TERMOPLIN d.d. Varaždin, Špinčićeva 78. Temelj: Uknjižbeno očitovanje od 10. studenog 2004..
3. Služnost kabelskog voda (HEP d.d.):
Stvarna služnost – nepravilna služnost izgradnje, korištenja, rekonstrukcije i održavanja srednjenaponskog (SN) 10(20) kV podzemnog kabelskog voda. Na dijelu površine od 38 m² (trasa dužine 38 m x 1 m širine pojasa služnosti), označeno točkama A-B u grafičkom privitku ugovora. Od TS Vodnikova do TS Zavojna. Nositelj prava: HEP D.D., OIB: 28921978587, Ulica

grada Vukovara 37, Zagreb. Temelj: Zaprimljeno 2. prosinca 2022. pod brojem Z-20158/2022, temeljem Ugovora o osnivanju prava služnosti od 1. kolovoza 2022. i Izjave od 21. srpnja 2022..

tako da se predlaže sudu odrediti ispravak upisa u zemljišnim knjigama na način da se nalaže:

1. U zk.ul.br. 6756 k.o. VARAŽDIN, na zk.č.br. 13251, a u pogledu POSLOVNE ZGRADE u Varaždinu, Zavojna ulica 6, površine 2439 m², otvara se novi poduložak.
2. U posjedovnicu novoosnovanog poduloška upisuje se postojanje stana u prizemlju, ukupne korisne stambene površine 51,15 m², koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, ostave, predsoblja i kupaonice s WC-om, a koji je stan neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine.
3. U vlastovnicu tog poduloška uknjižuje se pravo vlasništva u korist: HRVATSKI ZAVOD ZA MIROVINSKO OSIGURANJE, OIB: 84397956623, Zagreb, Mihanovićeve ulica 3, u udjelu 1/1.
4. U teretovnici tog poduloška naznačuje se da tereta nema.

III. Sve osobe koje se protive da se zemljišnoknjižni uložak na predloženi način ispravi, koje smatraju da bi zemljišnoknjižni uložak trebalo upisati nešto što nije predloženo ili da bi trebalo izmijeniti ili ispraviti neki upis, pozivaju se da stave zemljišnoknjižnom sudu svoje prijave prijedloga za upis, odnosno svoje prigovore u roku od 30 dana, koji počinje teći od dana objave oglasa na e-Oglasnoj ploči. Oglas će biti objavljen i na oglasnoj ploči suda, nadležnog ureda za katastar (Državna geodetska uprava, Odjel za katastar nekretnina Varaždin) i jedinice lokalne samouprave (Grad Varaždin).

IV. Ako nisu zaprimljene prijave i prigovori, a stanje spisa i zemljišne knjige upućuje na opravdanost prijedloga, sud može donijeti odluku bez održavanja rasprave.

V. Prijave i prigovori pristigli nakon isteka roka za ispravak odbacit će se kao nepravodobni u roku od 15 dana od dana zaprimanja.

VI. U ovom postupku povrat u prijašnje stanje nije dopušten.

VII. Određuje se zabilježba otvaranja pojedinačnog ispravnog postupka na nekretnini navedenoj u točki II. izreke rješenja, koja zabilježba ne sprječava daljnje upise u zemljišnu knjigu.

Obrazloženje

1. Predlagatelj Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje (dalje u tekstu: HZMO), putem svog punomoćnika, podnio je ovom sudu godine prijedlog za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka radi usklađenja zemljišnoknjižnog stanja sa stvarnim činjeničnim stanjem na nekretnini označenoj kao zk.č.br. 13251, k.o. 331325 Varaždin, upisanoj u zk.ul.br. 6756. Predlagatelj u svom opširnom prijedlogu navodi kako je on stvarni i izvanknjižni vlasnik posebnog dijela nekretnine, točnije stana smještenog u prizemlju poslovne zgrade na adresi Zavojna ulica 6 u Varaždinu, ukupne korisne stambene površine 51,15 m², koji se u naravi sastoji od dvije sobe, kuhinje, ostave, predsoblja i kupaonice s WC-om. Trenutno zemljišnoknjižno stanje ne

odražava ovu stvarnost jer postojanje predmetnog stana uopće nije upisano u posjedovnici (list A), dok je u vlastovnici (list B) kao isključivi vlasnik cijele nekretnine, uključujući i spornu poslovnu zgradu, upisana Varaždinska županija u udjelu 1/1. Predlagatelj ističe kako predmetni prostor vodi u svojim poslovnim knjigama pod inventarskim brojem 2036993 te ga već dugi niz godina koristi isključivo za vlastite potrebe kao arhivu Područne službe Varaždin, što je potkrijepljeno i Izvješćem o provedenom energetskom pregledu iz siječnja 2019. u kojem je utvrđeno da stan predstavlja samostalnu uporabnu cjelinu s odvojenim ulazom. Nadalje, predlagatelj pojašnjava da ovaj stan nije bio, niti je mogao biti predmetom Ugovora o prijenosu prava vlasništva iz 2021. godine kojim je HZMO prenio određene nekretnine na Varaždinsku županiju, jer su tim prijenosom bile obuhvaćene isključivo nekretnine koje domovi za starije i nemoćne osobe koriste za obavljanje svoje djelatnosti, što ovdje nije slučaj jer Dom predmetni stan nikada nije koristio niti je bio u njegovom posjedu. Prema navodima predlagatelja, pravo vlasništva predlagatelja potvrđeno je i kroz ranije sudske postupke, posebice pravomoćnom presudom Općinskog suda u Varaždinu pod brojem P-2764/2011, kojom je HZMO-u kao tužitelju naložena predaja stana u posjed po osnovi prava vlasništva (rei vindicatio), nakon čega je 25. svibnja 2016. godine sastavljen i Zapisnik o primopredaji kojim je prostor formalno vraćen predlagatelju. S obzirom na to da su priložene isprave učinile vjerojatnim da predlagatelju pripada pravo koje nije upisano u njegovu korist, a zemljišnoknjižno stanje je prema viđenju predlagatelja ne prikazuje postojanje stana niti stvarnog vlasnika, sud zaključuje da postoji opravdani razlog i pravni interes za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka sukladno odredbama Zakona o zemljišnim knjigama.

2. Predlagatelj je svoj prijedlog potkrijepio opsežnom dokumentacijom koja započinje aktivnim i povijesnim izvatkom iz BZP-a za zemljišnoknjižni uložak broj 6756 k.o. Varaždin, kojima se dokazuje trenutno stanje upisa i kronologija promjena na nekretnini. Kao ključni dokaz izvanknjižnog vlasništva i računovodstvenog obuhvata priložena je evidencijska kartica za inventarski broj stana 2036993 zajedno s podacima iz knjige dugotrajne materijalne imovine predlagatelja, dok se pravni okvir za izuzeće ovog prostora iz općeg prijenosa imovine temelji na Zaključku Vlade Republike Hrvatske od 12. studenoga 2020. godine i Odluci Vlade Republike Hrvatske od 6. svibnja 2021. godine. Nadalje, predlagatelj se poziva na Ugovor o prijenosu prava vlasništva sklopljen s Varaždinskom županijom i ovjeren kod javnog bilježnika Branka Jakića, kojim dokazuje da sporni stan nije bio dio prenesene mase, što dodatno potvrđuje Izvješće o energetskom pregledu društva BIRO 29 d.o.o. iz siječnja 2019. godine koje definira stan kao samostalnu uporabnu cjelinu s vlastitim ulazom. Također, kao dokaze je predlagatelj naveo i pravomoćnu presudu Općinskog suda u Varaždinu pod poslovnim brojem P-2764/2011 i potvrđujuća presuda Županijskog suda u Varaždinu pod poslovnim brojem GŽ-700/13-2, kojima je predlagatelju priznato pravo vlasništva i naložena predaja nekretnine u posjed, a što je u konačnici operacionalizirano kroz Zapisnik o primopredaji stana od 25. svibnja 2016. godine koji služi kao dokaz o stvarnom stupanju u posjed predmetnog prostora.

3. Obzirom na priložene isprave sud je ocijenio da je prijedlog za pojedinačni ispravni postupak opravdan jer iz istih proizlazi osnovanost prijedloga te sud i zaključuje da predlagatelj ima opravdani interes za pokretanje ovog postupka u pogledu nekretnine iz toč. II/ izreke ovog rješenja, a to radi upisa stjecanja vlasništva.

4. Stoga je sud temeljem odredbe iz čl. 208. i 211. Zakona o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" br.: 63/19, 128/22, 155/23 i 127/24 - dalje ZZK) te čl. 210. st. 1. i 2. ZZK-a, riješio kao u izreci.

U Varaždinu 22. travnja 2026.

Viši zemljišnoknjižni sudski savjetnik
- specijalist Ivica Franjić

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba (čl. 213. st. 1. ZZK). Osobe koje imaju pravni interes svoja prava mogu ostvarivati u ispravnom postupku podnošenjem prijave ili prigovora u roku otvorenom za ispravak odnosno u parnici pred sudom ili u postupku pred drugim pojedinačni ispravni postupak bude zaključen (čl. 213. st. 2. ZZK).

Dostaviti:

1. OD Smolčić i Partneri d.o.o. iz Zagreba
2. VARAŽDINSKA ŽUPANIJA, Franjevački trg 7, Varaždin
3. TERMOPLIN d.d., Varaždin, Špinčičeva 78
4. HEP d.d., Zagreb, Ulica grada Vukovara 37
5. Grad Varaždin – (radi objave na oglasnoj ploči)
6. Državna geodetska uprava, Područni ured za katastar Varaždin, Ulica Stanka Vraza 4, 42000 Varaždin, Hrvatska
7. Elektronička oglasna ploča



**Naziv
izdavatelja
dokumenta**

Zajednički
informacijski
sustav

**Naziv
izdavatelja
certifikata**

CERTILIA, AKD d.o.o., HR

**Vrijeme
izdavanja
dokumenta**

22.04.2026 12:
38

**Serijski broj
certifikata**

445744149294159257562869296016713013659072296782

**Algoritam
potpisa**

EC

Kontrolni broj

Z185403187a51e53f

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

-