



REPUBLIKA HRVATSKA  
**OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU**  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL

Poslovni broj Z-3162/2026-9

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 Vanji Posarić, u ispravnom postupku otvorenom nakon provedenog postupka obnove dijela zemljišne knjige za k.o. Grad Zagreb i k.o. Centar, odlučujući o prijavi upisa GAŠPARIĆ ĐURĐICE, OIB: 99489892191, Zagreb, Ulica Vjekoslava Karasa 3, koju zastupa punomoćnica Morana Glowatzky Dukić, odvjetnica u Zagrebu, a koja je prijava zaprimljena pod poslovnim brojem Z-3162/2026, 29. svibnja 2026.

r i j e š i o j e

Odbija se prijava upisa Gašparić Đurđice koja je zaprimljena pod poslovnim brojem Z-3162/2026 te se upućuje podnositeljica prijave svoje navodno pravo ostvarivati u parnici tužbom za ispravak.

Obrazloženje

1. U postupku obnove zemljišne knjige za k.o. Grad Zagreb i k.o. Centar sastavljeni su ulošci dijela novoosnovane zemljišne knjige za k.o. Centar Novi (zona 4B), pa tako i z.k.ul.br. 13179 k.o. Centar Novi (u koji je upisana nekretnina koja se sastoji od z.k.č.br. 4665 kuća, Zagreb, Ulica Vjekoslava Karasa 3 površine 247 m<sup>2</sup>, zgrada površine 66 m<sup>2</sup>, stepenište površine 7 m<sup>2</sup> i dvorište površine 309 m<sup>2</sup>, ukupne površine 629 m<sup>2</sup>, a glede koje je nekretnine uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela nekretnine - etažno vlasništvo s upisanih ukupno trinaest posebnih dijelova nekretnine, upisanih od E-1 do E-13), te je otvoren ispravn postupak i objavljen je oglas o otvaranju ispravnog postupka u kojem je određeno da rok za ispravak (rok za podnošenje prijave i prigovora) teče od 24. studenoga 2025. do 22. siječnja 2026., u skladu s čl. 193. i 194. Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj 63/19., 128/22., 127/24.; dalje: ZZK).

2. U roku za ispravak zaprimljena je, pod poslovnim brojem Z-3162/2026, prijava upisa Đurđice Gašparić, upisane suvlasnice nekretnine upisane u z.k.ul.br. 13179 k.o. Centar Novi i vlasnice posebnog dijela nekretnine upisanog kao E-13 (jednosobni stan u potkrovlju lijevo površine 10,87 m<sup>2</sup>, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika) koja u svojoj prijavi navodi da je rješenjem o izvedenom stanju Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet Klasa: UP/I-350-02/2013-007/19108 od 24. svibnja 2016., donesenim povodom njezinog zahtjeva, ozakonjena prenamjena spremišta u stambeni prostor i to na način kako je to zatečeno prilikom kupnje stana od ranije vlasnice Đurđice Vuković na temelju ugovora o kupoprodaji nekretnina od 25. rujna 1998. Podnositeljica prijave navodi da je njezina pravna prednica

Đurđica Vuković izvršila tu dogradnju vlastitim sredstvima i bez protivljenja ostalih suvlasnika zgrade, povećavši time otkupljenu površinu stana (upisanog u z.k.ul.br. 13179 k.o. Centar Novi kao E-13) te je podnositeljica prijave stekla stan postojeće površine za koju je u cijelosti i uredno platila kupoprodajnu cijenu prodavateljici Đurđici Vuković. Podnositeljica prijave navodi da se prema nalazu i mišljenju vještaka Mladena Ožića iz siječnja 2026. predmetni stan u potkrovlju sastoji od dnevnog boravka s kuhinjom, sobe, kupaonice i dva spremišta, te predstavlja samostalnu uporabnu cjelinu što je utvrđeno i rješenjem o izvedenom stanju, te prema obračunu neto podne površine ona iznosi 59,17 m<sup>2</sup>, odnosno neto korisne površine 35,80 m<sup>2</sup>. Podnositeljica prijave upisa prijavi prilaže, osim rješenja o izvedenom stanju i nalaza i mišljenja vještaka, izjave suvlasnika Zorana Crvenke i Hrvoja Pavelića (kojim joj oni priznaju pravo vlasništva na stanu nastalom ozakonjenom prenamjenom spremišta u stambeni prostor), te predlaže upis prava vlasništva za svoju korist na stanu u potkrovlju, koji se sastoji od dnevnog boravka s kuhinjom, sobe, kupaonice i dva spremišta, ukupne neto podne površine 59,17 m<sup>2</sup>, odnosno ukupne neto korisne površine 35,80 m<sup>2</sup>, kao neupisanom posebnom dijelu nekretnine koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika.

3. Prema tome, proizlazi da stan, na koji podnositeljica prijave upisa polaže pravo vlasništva, nije upisan u zemljišnoj knjizi kao posebni dio nekretnine, budući da je riječ o stanu u potkrovlju zgrade koji je nastao rekonstrukcijom ozakonjenom rješenjem o izvedenom stanju od 24. svibnja 2026., odnosno prenamjenom spremišta u stambeni prostor - u sastavni dio stana koji je sada upisan u z.k.ul.br. 13179 k.o. Centar Novi (E-13), čime je nastala nova stambena cjelina neto podne površine 59,17 m<sup>2</sup>. Stoga proizlazi da svojom prijavom predlagateljica predlaže brisanje postojećeg posebnog dijela nekretnine upisanog kao E-13 i upis uspostave vlasništva posebnog dijela nekretnine uz uknjižbu prava vlasništva na neupisanom posebnom dijelu nekretnine - na stanu u potkrovlju, koji se sastoji od dnevnog boravka s kuhinjom, sobe, kupaonice i dva spremišta, ukupne neto podne površine 59,17 m<sup>2</sup>, odnosno ukupne neto korisne površine 35,80 m<sup>2</sup>. Prijavu upisa predlagateljice sud je zabilježio u z.k.ul.br. 13179 k.o. Centar Novi na temelju čl. 196. st. 2. ZZK-a, pri čemu tu zabilježbu sud nije vezao samo uz poseban dio koji je sada upisan u z.k.ul.br. 13179 k.o. Centar Novi kao E-13, već uz cijelu nekretninu, budući da stan, na koji podnositeljica prijave polaže pravo vlasništva, nije upisan u zemljišnu knjigu, a sastoji se, ne samo od onog dijela zgrade koji je sada upisan kao posebni dio E-13, već i od dijela zgrade koji se nalazi u potkrovlju, a koji je pripojen u stambeni prostor i koja je rekonstrukcija bila predmetom ozakonjenja rješenjem o izvedenom stanju od 24. svibnja 2016.

4. Sud je povodom prijave predlagateljice zakazao raspravu za ispravak za dan 13. svibnja 2026. na koju je pozvao sve suvlasnike nekretnine i vlasnike ostalih posebnih dijelova nekretnine upisane u z.k.ul.br. 13179 k.o. Centar Novi.

5. Republika Hrvatska, koja je uknjižena kao vlasnica posebnog dijela nekretnine upisanog kao E-12, se podneskom od 7. travnja 2025., prije održavanja rasprave, protivila prijavi upisa Gašparić Đurđe. Podnositeljica prijave je podneskom od 6. svibnja 2026. predložila, s obzirom na ranije dostavljena očitovanja - tabularne izjave Hrvoja Pavelića i Kristine Kovačević, usvojiti prijavu za upis u odnosu na poseban dio ukupne površine od 17,49 m<sup>2</sup>, dok je u odnosu na ostalu površinu predložila nastavak postupka i pribavu očitovanja ostalih suvlasnika nekretnine.

6. Na raspravi za ispravak održanoj 13. svibnja 2026. podnositeljica prijave je ustrajala kod prijave upisa. Na raspravu su pristupili sljedeći suvlasnici nekretnine: Bukša Ivana, Nagy-Todorović Silva, Kezele Šime (upisan kao „Šimo“), Bukša Željko i Republika Hrvatska po zakonskoj zastupnici, koji su se svi protivili prijavi upisa Gašparić Đurđe. Podnositeljica prijave je navela da je, prema njezinom saznanju, predmetne radove rekonstrukcije dijela zgrade prenamjenom spremišta u stambeni prostor učinila prednica podnositeljice prijave Vuković Đurđica, odnosno njezin suprug prije 1. siječnja 1997. i to bez ishođenja odobrenja tijela nadležne vlasti za takvu rekonstrukciju. Prisutni suvlasnici Bukša Ivana, Bukša Željko, Kezele Šime i Nagy-Todorović Silva su suglasno naveli da je dio tavana, koji je podnositeljica prijave pripojila svojem stanu, u naravi predstavljao dio tavana na kojem su se nalazile neke od šupa i zajednički pristup do šupa.

7. Prijavu upisa Gašparić Đurđice sud je ocijenio osnovanom.

8. Iz zemljišne knjige proizlazi sljedeće. U z.k.ul.br. 13179 k.o. Centar Novi upisana je nekretnina koja se sastoji od z.k.č.br. 4665 kuća, Zagreb, Ulica Vjekoslava Karasa 3 (247 m<sup>2</sup>), zgrada (66 m<sup>2</sup>), stepenište (7 m<sup>2</sup>) i dvorište (309 m<sup>2</sup>), ukupne površine 629 m<sup>2</sup>, glede koje je uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela nekretnine s upisanih ukupno trinaest posebnih dijelova nekretnine. Navedeni je uložak sastavljen u postupku obnove za nekretninu koja je u staroj zemljišnoj knjizi bila upisana u z.k.ul.br. 17174 k.o. Grad Zagreb (kao ulošku stare zemljišne knjige koji je zatvoren uslijed otvaranja novoosnovane zemljišne knjige za k.o. Centar Novi) kao z.k.č.br. 1886/19 k.o. Grad Zagreb (jednokatna stambena zgrada s tavanjskim stanovima popisni broj 9639 i dvorište u Karasovoj ulici br. 3 površine 175,7 čhv ili 632 m<sup>2</sup>), pri čemu su u z.kul.br. 17174 k.o. Grad Zagreb bili upisani svi posebni dijelovi nekretnine koji su i sada upisani u z.k.ul.br. 13179 k.o. Centar Novi, pa su tako posebni dijelovi nekretnine od E-1 do E-11 bili upisani kao stanovi koji su bili izuzeti od nacionalizacije, dok je kao posebni dio E-12 bio upisan jednosobni stan u podrumu površine 38,84 čm koji je bio uknjižen kao vlasništvo Republike Hrvatske na temelju rješenja Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove i imovinu grada, Odjela za upravno-pravne poslove, Drugi područni odsjek Klasa: UP/I-942-02/09-06/2 od 23. ožujka 2011. koje je bilo doneseno na temelju čl. 77. Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine ("Narodne novine" broj 92/96., 39/99., 42/99., 92/99., 43/00., 131/00., 27/01., 34/01., 65/01., 118/01., 80/02., 81/02., 98/19.), te je pod poslovnim brojem Z-37606/2013 bio upisan, na temelju ugovora o prodaji stana broj SU-002624/1997 od 9. rujna 1997. sklopljenog između Grada Zagreba i Vuković Đurđice u skladu s odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ("Narodne novine" broj 43/92., 69/92., 87/92., 25/93., 26/93., 48/93., 2/94., 44/94., 47/94., 58/95., 103/95., 11/96., 76/96., 111/96., 11/97., 103/97., 119/97., 68/98., 163/98., 29/99., 96/99., 120/00., 94/01., 78/02.) i na temelju ugovora o kupoprodaji nekretnina od 25. rujna 1998. sklopljenog između Vuković Đurđice i podnositeljice prijave upisa, posebni dio nekretnine oznake E-13 koji se sastoji od jednosobnog stana u potkrovlju lijevo površine 10,87 čm, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika.

9. Podnositeljica prijave je na raspravi za ispravak navela da je radove rekonstrukcije dijela zgrade - prenamjena dijela tavana u stambeni prostor, učinjena prije 1. siječnja 1997. Nadalje, na raspravi za ispravak su suvlasnici na

raspravi za ispravak naveli je dio tavana, koji je pravna prednica podnositeljice pripojila stanu koji je otkupila na temelju na temelju ugovora o prodaji stana broj SU-002624/1997 od 9. rujna 1997. i na kojem je podnositeljica prijave upisa ostvarila upis prava vlasništva pod poslovnim brojem Z-37603/2013 (jednosobni stanu u potkrovlju lijevo površine 10,87 m<sup>2</sup> upisan kao E-13), u naravi predstavljao dio tavana na kojem su se nalazile neke od šupa i zajednički pristup do šupa.

10. Prema tome, a s obzirom na to da bi iz navedenog proizlazilo da je pravna prednica podnositeljice prijave svojem stanu pripojila i dio tavana koji je služio kao zajednički (kao zajednički pristup do šupa), valja ukazati na odredbe čl. 372. st. 1. i 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 129/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12., 152/14., 81/15., 94/17.; dalje: ZV), pa je tako odredbom čl. 372. st. 1. ZV-a propisano da je osoba, koja je do stupanja na snagu ZV-a na temelju odobrenja nadležne vlasti (na temelju odobrenja koju je nadležna vlast dala u granicama svoje ovlasti za takvo imovinskopravno raspolaganje) o svome trošku provela prenamjenu zajedničkih prostorija u zgradi u društvenom vlasništvu u stan ili drugu samostalnu prostoriju, stekla na taj način i u okviru dobivenog odobrenja, pravo vlasništva prenamijenjenih prostorija kao posebnog dijela nekretnine zajedno s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine u smislu odredaba iz čl. 370. ZV-a. U slučaju iz čl. 372. st. 1. ZV-a, nadležni će sud na zahtjev zainteresirane osobe odrediti upis prava vlasništva uspostavljenog na odgovarajućem suvlasničkom dijelu cijele nekretnine na temelju ovršne sudske odluke kojom je utvrđeno stjecanje vlasništva posebnog dijela nekretnine i kojom je utvrđena veličina odgovarajućeg suvlasničkog dijela, odnosno na temelju isprave svih suvlasnika nekretnine kojom onu priznaju stjecanje vlasništva posebnoga dijela nekretnine i kojom sporazumno određuju veličinu suvlasničkog dijela na kojem se to vlasništvo osniva (čl. 372. st. 3. ZV-a).

11. Međutim, u konkretnom slučaju, podnositeljica prijave je na raspravi za ispravak navela da, prema njezinom saznanju, njezina pravna prednica Vuković Đurđica nije ishodila odobrenje tijela nadležne vlasti kojom bi Vuković Đurđici bila odobrena prenamjena dijela zajedničkog tavanskog prostora u predmetnoj zgradi u društvenom vlasništvu u stambeni prostor, u smislu čl. 372. st. 1. ZV-a, a niti je na raspravi za ispravak postignut sporazum između podnositeljice prijave i ostalih suvlasnika predmetne nekretnine (vlasnika ostalih posebnih dijelova nekretnine), već su se suvlasnici Bukša Ivana, Nagy-Todorović Silva, Kezele Šime (upisan kao „Šimo“), Bukša Željko i Republika Hrvatska izrijekom protivili prijavi upisa Gašparić Đurđice. Stoga, a kako podnositeljica prijave ne raspolaže ispravom iz koje bi bio vidljiv pravni temelj stjecanja prava vlasništva za korist njezine pravne prednice Vuković Đurđice na onom dijelu tavanskog prostora u zgradi koji je prednica Vuković Đurđica pripojila svojem stanu površine 10,87 m<sup>2</sup> (sada upisanom kao E-13) i koju je prenamjenu dijela tavanskog prostora podnositeljica prijave zatim legalizirala rješenjem o izvedenom stanju od 24. svibnja 2016., to proizlazi da niti podnositeljica prijave Gašparić Đurđica ne raspolaže ispravom koja bi bila pravni temelj stjecanja prava vlasništva za njezinu korist na stanu u potkrovlju, koji se sastoji od dnevnog boravka s kuhinjom, sobe, kupaoalice i dva spremišta, ukupne neto podne površine 59,17 m<sup>2</sup>, odnosno ukupne neto korisne površine 35,80 m<sup>2</sup>. Okolnost da je doneseno rješenje o izvedenom stanju od 24. svibnja 2016., kojim je, po prijedlogu podnositeljice prijave, ozakonjen nezakonito rekonstruirani dio postojeće stambene zgrade izgrađene na k.č.br. 4665 k.o. Centar u Zagrebu,

Ulica Vjekoslava Karasa 3 (prenamjena spremišta u stambeni prostor), ne dovodi do zaključka o osnovanosti prijave upisa, budući da rješenje o izvedenom stanju ne predstavlja ispravu koja bi bila pravni temelj za stjecanje prava vlasništva, već se pravni učinci donošenja rješenja o izvedenom stanju sastoje u tome da se ozakonjeni dio zgrade smatra dijelom zgrade za koji je izdana građevinska i uporabna dozvola (čl. 32. i 33. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, „Narodne novine“ broj 86/12., 143/13., 65/17., 14/19.).

12. U odnosu na izjavu Kristine Kovačević od 23. siječnja 2026. (koja je upisana kao vlasnica posebnog dijela oznake E-9) i izjavu Hrvoja Pavelića od 20. siječnja 2026. (koji je ranije bio upisan kao suvlasnik posebnog dijela oznake E-2), valja navesti da te isprave nisu dostatne za usvajanje prijave upisa podnositeljice prijave, budući da bi za usvajanje prijave, Gašparić Đurđica morala ishoditi pisane suglasnosti svih suvlasnika (ili presudu donesenu u odnosu na sve suvlasnike). Stoga, a kako je za usvajanje prijave u pojedinačnom ispravnom postupku potrebna suglasnost svih suvlasnika, a na raspravi za ispravak su se već pojedini suvlasnici (Bukša Ivana, Nagy-Todorović Silva, Kezele Šime Bukša Željko i Republika Hrvatska) izrijekom protivili prijavi upisa Gašparić Đurđice, to sud nije cijenio potrebnim tražiti očitovanje ostalih suvlasnika s prijavom upisa.

13. Isto tako, valja navesti da je neosnovano podnositeljica prijave u podnesku od 6. svibnja 2026. predložila, uzevši u obzir očitovanja Kristine Kovačević i Hrvoja Pavelića, usvojiti prijavu za upis u odnosu na „poseban dio ukupne površine od 17,49 m<sup>2</sup>“, budući da podnositeljica prijave upisa nije priložila potvrdu nadležnog tijela u smislu čl. 73. st. 3. ZV-a iz koje bi proizlazilo postojanje stana - samostalne uporabne cjeline takve površine. Naime, opis sobnosti i površine dijela nekretnine kao posebnog dijela nekretnine, koji se predlaže upisati u zemljišnu knjigu, ne može biti prepušten dispoziciji suvlasnika, već se mora temeljiti na javnim ispravama za uspostavu vlasništva posebnog dijela nekretnine iz čl. 73. ZV-a.

14. Slijedom navedenog, ovaj je sud ocijenio neosnovanom prijavu upisa Gašparić Đurđice, tako da je ovim rješenjem, a na temelju čl. 202. st. 1. ZZK-a, sud odbio njezinu prijavu za upis, te je uputio da svoje navodno pravo ostvaruje u parničnom postupku.

U Zagrebu 29. svibnja 2026.

Sutkinja:  
Vanja Posarić

#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, što ne sprečava osobe koje za to imaju pravni interes da svoja prava ostvaruju u parnici pred sudom ili u postupku pred drugim nadležnim tijelom (čl. 202. st. 3. ZZK-a). Osobe, čije prijave ili prigovori nisu usvojeni u cijelosti ili djelomično, kao i one osobe čiji je upis ili prvenstveni red upisa zemljišnoknjižni sud svojom odlukom odredio izmijeniti, nadopuniti ili izbrisati, mogu svoje navodno pravo ostvarivati u parnici tužbom za ispravak (čl. 203. st. 5. ZZK-a). Ako se tužba za ispravak podnese u roku od 30 dana od dana dostave ovog rješenja, sud će, kad mu bude dokazano da je tužba podnesena, zabilježbu prijave ili prigovora zamijeniti zabilježbom spora (čl. 203. st. 6. ZZK-a).

## Dostaviti:

- odv. Morana Glowatzky Dukić, Zagreb, Ksaverska c. 35a
- Republika Hrvatska po OGDO u Zagrebu
- Režić Erol, Zagreb, Ulica Zinke Kunc 3A
- Bukša Ivana, Zagreb, Ulica Vjekoslava Karasa 3
- Nagy-Todorović Silva, Zagreb, Ulica Vjekoslav Karasa 3
- Crvenka Marija, Zagreb, Petrova ulica 102
- Kezele Šimo, Zagreb, Ulica Vjekoslava Karasa 3
- Matica Marcela, Zagreb, Ulica Vjekoslava Karasa 3, po skrbnici Ivoni Radulović, Zagreb, Ulica Vjekoslava Karasa 5
- Nagy-Todorović Igor, Zagreb, Ulica Vincenta iz Kastva 3
- Tonković Rajna, Zagreb, Hvarska ulica 8A
- Bukša Željko, Zagreb, Ulica Vjekoslava Karasa 3
- Buntin Mirela, Primošten Burnji, Rtić I. 11



**Naziv  
izdavatelja  
dokumenta**

Zajednički  
informacijski  
sustav

**Naziv  
izdavatelja  
certifikata**

CERTILIA, AKD d.o.o., HR

**Vrijeme  
izdavanja  
dokumenta**

29.05.2026 09:45

**Serijski broj  
certifikata**

37295983780210411896593483072898850954016325502

**Algoritam  
potpisa**

RSA

**Kontrolni broj**

Z1867451450f6385d

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**

-