

OKNO d.o.o. u stečaju
Pazin, Bertoši, Stancija Pataj 13 C
Stečajna upraviteljica

NALAZ I MIŠLJENJE

k.č. zgr. 195/1 (Stara izmjera)

k.č. 2520/1, k.č. 2520/2, k.č. 2519/4, k.č. 2519/6 i dio k.č. 2519/3 (Nova izmjera)

K.o. Pazin
Adresa: Pazin, Stari Trg 1A



U Pazinu, 19.11.2021. godine



Izradila:
mr.sc. **MARIJA BRAJKOVIĆ**, Sudski vještak
dipl.ing.geod.

Nalaz

Za naručitelja Okno d.o.o. iz Pazina u stečaju, po stečajnoj upraviteljici izrađuje se ovaj Nalaz i mišljenje.

Zadatak u ovom Nalazu i mišljenju je utvrditi postojanje posebnog dijela nekretnine u prizemlju zgrade na adresi Pazin, Stari Trg 1A, te utvrditi površinu suvlasničkog dijela, u svrhu upisa suvlasništva u zkul.646 u K.o. Pazin, u postupku povezivanja Zemljišne knjige i Knjige položenih ugovora.

Za izradu ovog nalaza korišteni su:

1. službeni podaci koji se evidentirani za predmetne čestice u katastru i zemljišnoj knjizi,
2. izmjera posebnog dijela nekretnine u naravi
3. podaci iz zemljišne knjige iz zbirke isprava Z-1663/15

Predmetna zgrada koja se nalazi na adresi: Pazin, Stari Trg 1A izgrađena je na k.č. zgr. 195/1 u K.o. Pazin Stare izmjere, odnosno zgrada se nalazi na k.č. 2520/1 i k.č. 2520/2, a stubište zgrade i dvorište nalazi se na k.č. 2519/4 i k.č. 2519/6 sve u K.o. Pazin iz Nove izmjere.

Stara izmjera za K.o. Pazin važeća je u Zemljišnoj knjizi, a Nova izmjera za K.o. Pazin važeća je u katastru.

Br k.č. stare izmjerne	Površina k.č. stare izmjerne	Način uporabe u staroj izmjeri	Identifikacija - odgovara	Br.k.č. nove izmjere	Površina k.č. nove izmjerne	Način uporabe u novoj izmjeri
zgr. 195/1	gradilište	374 m2		2520/1	140 m2	Stambena zgrada
				2520/2	33 m2	Stambena zgrada
				2519/4	139 m2	dvorište
				2519/6	12 m2	dvorište
				dio 2519/3	cca 50 m2	dvorište

Vidljivo je da Stara i Nova izmjera ne odgovaraju, što je u ovom slučaju itekako bitno, jer bi oblik i veličina građevne čestice na kojoj je izgrađena zgrada na adresi Stari Trg 1A trebao odgovarati po položaju, obliku i po površini i Staroj izmjeri i u Novoj izmjeri. Ukupna površina građevne čestice iznosi 324 m² u Novoj izmjeri, dok u Staroj izmjeri površina gradilišta je 374 m².

U zkul.br. 646 k.č. zgr. 195/1 upisana je kao gradilište ukupne površine od 374 m², iako se na čestici nalazi stambena zgrada koja je trebala biti evidentirana geodetskim elaboratom Klasa: UP/I-932-07/15-02/111, Urbroj:541-27-06/3-15-4, 12.08.2015.

Povjesno – geodetski elaborat kojim se trebala formirati građevna čestica za predmetnu zgradu na adresi Pazin, Stari Trg 1A:

Formiranje građevne čestice za postojeći legalni objekt izgrađen na predmetnoj k.č. zgr. 195/1 (Stara izmjera), započeto je parcelacijskim elaboratom u kojem je bila parcelacija k.č. zgr. 195/1 u Staroj izmjeri odnosno k.č. 2520 i 2519/3 u Novoj izmjeri, sve prema detaljnom planu, koji je izrađen 2010. godine, te u katastru ovjeren 19.01.2015. godine pod Klasom: 932-06/14-02/254, Urbroj: 541-27-06/1-15-3.

Arhivski geodetski elaborat, Klasa: 932-06/14-02/254, Urbroj: 541-27-06/1-15-3

- u katastru je proveden pod Klasom: UP/I-932-07/15-02/111, Urbroj:541-27-06/3-15-4, 12.08.2015 kada je doneseno Rješenje o promjeni podataka u katastru, a po službenoj dužnosti poslan je zemljišnu knjigu na provedbu pod Klasom: UP/I-932-07/15-02/111, Urbroj:541-27-06/3-15-4, dana 9.10.2015. godine
- Odjel za katastar nekretnina Pazin dostavio je Prijavni list iz navedenog elaborata na provedbu u Zemljišnu knjigu dana 9.10.2015. godine
 - o preslika dopisa nalazi se u priloženom arhivskom elaboratu
- u zemljišnoj knjizi proveden je djelomično, odnosno predmetna k.č. zgr. 195/1 na kojoj se nalazi predmetna zgrada na adresi Stari Trg 1A, nije parcelirana, jer je u prijavnom listu u novom stanju upisana nova k.č. zgr. 195/3 koja je postojala već u zemljišnoj knjizi, ali na drugom vlasniku

- preslika Rješenja Posl.broj Z – 1663/15 o odbijanju
priložena je ovom Nalazu i mišljenju
- preslika prijavnog lista priložena je ovom Nalazu i
mišljenju
- parcelacijskim elaboratom Klasa: 932-06/14-02/254, Urbroj: 541-27-06/1-15-3,
izvršena je kriva identifikacija katastarskih čestica Stare izmjere na kojima se nalazi
predmetna zgrada jer je prikazano da se predmetna zgrada nalazi i na susjednoj k.č.
zgr. 196/3, što ne odgovara prikazanom stanju predmetne k.č. zgr. 195/1 u naravi
stanju prikazanom na Staroj izmjeri – stari katastarski analogni plan, jer je k.č. zgr.
195/1 i formirana kao gradilište površine od 374 m², na kojoj je i izgrađena
predmetna zgrada, a podaci iz Knjige položenih ugovora ukazuju da su stanovi
izgrađeni svi na k.č. zgr. 195/1 u K.o. Pazin, Stara izmjera.

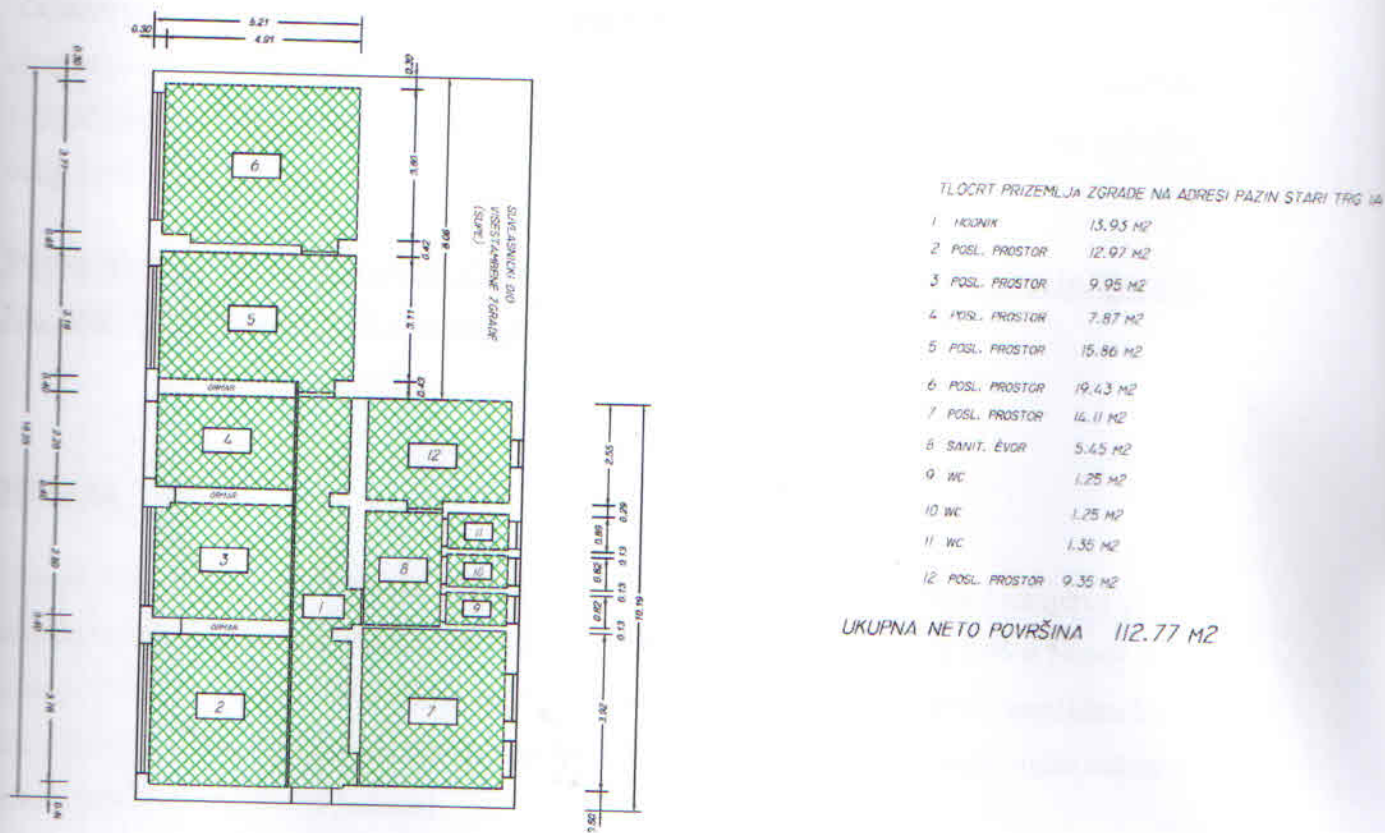
Gradevna čestica predmetne zgrade koja se nalazi na adresi Stari Trg 1A, sukladna Detaljnom
planu uređenja „CENTAR II“ (Izvod iz detaljnog plana priložen uz arhivski elaborat koji je
priložen ovom Nalazu) **formirana je „SAMO“** u katastarskom operatu u Novoj izmjeri i sastoji
se od k.č. 2520/1, k.č. 2520/2, k.č. 2519/4 i 2519/6 ukupne površine od 324 m².

Zgrada u kojoj se nalazi poslovni prostor koji je u ovom nalazu predmetni sastoji se od prizemlja
i pet katova.

Na svakom katu postoje po dvije stambene jedinice, čija je ukupna površina 663 m² (prema
podacima koji su upisani u Knjizi položenih ugovora u podulošcima), dok se u prizemlju nalazi
poslovni prostor.

Posebni dio nekretnine u prizemlju sastoji se od: osam poslovnih prostorija, hodnika te sanitarnog
čvora ukupne neto površine od 112,77 m². Četiri poslovne prostorije su odvojene drvenim
ormarima, koji su prikazani kao zidovi, jer u naravi i odvajaju poslovne prostorije.

Ovom Nalazu i mišljenju prilaže se tlocrt prizemlja sa naznačenom izmjerom i naznačenim
poslovnim prostorijama.



Slika 1. Tlocrt predmetnog prizemlja sa prikazom površina

Izmjerena površina posebnog dijela nekretnine koja se nalazi u prizemlju zgrade na adresi Pazin, Stari Trg 1A treba biti prikazana u „Potvrđi o posebnim dijelovima zgrade“, koju Upravitelj zgrada Pazin d.o.o. izrađuje, kao sastavni dio dokumentacije kod povezivanja Zemljišne knjige i Knjige položenih ugovora, sve sukladno članku 5. *Pravilnika o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva)* (NN 121/2013).

Ukupna površina svih posebnih dijelova nekretnine na adresi Stari Trg 1 A, prema mjerenoj površini u prizemlju i prema podacima preuzetih iz Knjige položenih ugovora iznosi 776 m². U ovu površinu nisu uključeni zajednički dijelovi (hodnici, stubište, tavan i sl.). Ova površina će se potvrditi ili korigirati, kada se i ako se izradi etažni elaborat svih posjednih dijelova predmetne zgrade, koji za povezivanje Zemljišne knjige i Knjige položenih ugovora nije neophodan, odnosno nije obavezan.

Za izračun suvlasničkog dijela posebnog dijela nekretnine u prizemlju koji je predmetni, uzeta je ukupna površina svih posebni dijelova nekretnine svih pet katova (776 m²) i ukupne površine od 113 m² posebnog dijela nekretnine u prizemlju zgrade koji je izmjeren i izračunat za potrebu ovog Nalaza i mišljenja.

Suvlasnički udio posebnog dijela nekretnine u prizemlju zgrade na adresi Pazin, Stari Trg 1A, koja je predmetom ovog Nalaza i mišljenja, iznosi 113/776.

Mišljenje

Činjenice da za predmetnu zgradu koja je izgrađena na k.č. zgr. 195/1 u Staroj izmjeri (stanje u zemljišnoj knjizi), odnosno na k.č. 2520/1, k.č. 2520/2, k.č. 2519/4 i k.č. 2519/6 u Novoj izmjeri (stanje u katastru) postoji nesklad kojeg je potrebno uskladiti da bi se povezala zemljišna knjiga i knjiga položenih ugovora, a sve u svrhu upisa vlasništva na svakom posebnom dijelu nekretnine (svaki stambeni i poslovni prostor).

Za usklađenje nesklada upisa u Zemljišnoj knjizi i katastru za predmetnu zgradu potrebno je:

1. Geodetskim elaboratom:
 - **formirati građevnu česticu** sukladno važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji za predmetnu zgradu koja ima Uporabnu dozvolu izdanu od strane Upravnog odjela za komunalni sustav i prostorno uređenje i graditeljstvo, Klasa: UP/I-361-05/14-01/20, Urbroj:2163/01-07-07-14-3 od 3. studenog 2014. godine (preslika priložena ovom Nalazu)
 - **evidentirati predmetnu zgradu u zemljišnoj knjizi na k.č. zgr. 195/1.**
2. Nakon što se uskladi stanje u katastru i zemljišnoj knjizi, evidentira zgrada i formira građevna čestica potrebno je pokrenuti postupak povezivanja Zemljišne knjige i knjige položenih ugovora sukladno *Pravilniku o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva)* (NN 121/2013).

Privitak Nalazu i mišljenju:

1. Fotografije lica mjesta
2. Izvod iz katastarskog plana
3. Prijepis posjedovnog lista/neslužbeni
4. Izvadak iz zemljišne knjige
5. Podaci iz Knjige položenih ugovora
6. Tlocrt prizemlja predmetnog poslovnog prostora u prizemlju
7. Arhivski geodetski elaborat
8. Uporabna dozvola - Klasa: UP/I-361-05/14-01/20, Urbroj:2163/01-07-07-14-3 od 3.
studenog 2014. godine
9. Preslika iz zbirke isprava Z-1663/2015 i prijavnog lista koji je odbijen