



Republika Hrvatska  
Općinski sud u Splitu  
Stalna služba u Starom Gradu  
Zemljišnoknjižni odjel Stari Grad

Posl.br. Z-34246/2024

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 Splitu, Stalna služba u Starom Gradu, Zemljišnoknjižni odjel Stari Grad, po višem sudskom savjetniku Mariu Gašiću, u zemljišnoknjižnom predmetu predlagatelja upisa: Mirna Žaja Simić iz Beograda, Republika Srbija, Kalenićeva 3, OIB: 32581286224, zastupana po Ivanu Perkoviću iz Karlovca Vladimira Bogovića 19, OIB 21910200043, a on po punomoćniku Časlavu Žaji, odvjetniku iz Zagreba, radi pokretanja i otvaranja pojedinačnog ispravnog postupka, dana 15. srpnja 2026.,

r i j e š i o j e

I. Na temelju odredbi članka 210. i 211. Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine“, broj: 63/19, 128/22, 155/23., dalje: ZZK)

otvara se pojedinačni ispravni postupak  
i objavljuje oglas o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka

na nekretnini označenoj kao **čest. zem. 1231/14, KUĆA, TELEFONSKA CENTRALA, DVOR, kuća površine 320 m<sup>2</sup>, telefonska centrala površine 68 m<sup>2</sup>, dvor površine 250 m<sup>2</sup>, ukupne površine 638 m<sup>2</sup>, upisana u Z.U. 2406 k.o. Jelsa.**

II. Ovim pojedinačnim ispravnim postupkom predlagateljica predlaže da se u odnosu na nekretninu označen kao čest. zem. 1231/14, KUĆA, TELEFONSKA CENTRALA, DVOR, kuća površine 320 m<sup>2</sup>, telefonska centrala površine 68 m<sup>2</sup>, dvor površine 250 m<sup>2</sup>, ukupne površine 638 m<sup>2</sup>, upisana u Z.U. 2406 k.o. Jelsa navedeni uložak ispravi tako da se osniva novi

*"Suvlasnički dio s neodređenim omjerom – ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16), povezan s vlasništvom posebnoga dijela – stana oznake P-1/Pot, koji se nalazi na III. (trećem) katu desno u potkrovlju stambeno-poslovne zgrade sagrađene na čest. zem. 1231/14, k.o. Jelsa, predio „Soline“, Jelsa (Strossmayerovo šetaliste bb, 21465 Jelsa, otok Hvar), a koji se sastoji od jedne sobe, kuhinje, kupaoalice i hodnika, ukupne korisne površine 25,70 m<sup>2</sup>, zajedno s prostorom za spremište br. 12 S/Pot u potkrovlju iste zgrade (dužine 4,25 m, širine 1,50 m, prosječne visine 2,25 m) kao njegovim sastavnim dijelom"*

te se na tom suvlasničkom dijelu (E-16) uknjižuje pravo vlasništva u korist predlagateljice za cijelo.

III. Sve osobe koje se protive da se zemljišnoknjižni uložak ispravi na predloženi način, koje smatraju da bi u 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 od dana objave oglasa na e-Oglasnoj ploči, odnosno od **17. srpnja 2026. godine do 16. kolovoza 2026. godine.** Prigovor se podnosi elektroničkim putem javnog bilježnika ili odvjetnika kao obveznih korisnika elektroničke komunikacije sa sudom putem ZIS-a, u suprotnom će se prigovor odbaciti (čl. 105. st.1., 5. i 6. ZZK).

Nakon proteka tog roka provesti će se pojedinačni ispravni postupak i donijeti rješenje na temelju činjenica utvrđenih u istom.

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

IV. Određuje se zabilježba pokretanja i otvaranja pojedinačnog ispravnog postupka u zemljišnoknjižnom ulošku 2406 k.o. Jelsa u odnosu na čest. zem. 1231/14, KUĆA, TELEFONSKA CENTRALA, DVOR, kuća površine 320 m<sup>2</sup>, telefonska centrala površine 68 m<sup>2</sup>, dvor površine 250 m<sup>2</sup>, ukupne površine 638 m<sup>2</sup>.

V. O provođenju pojedinačnog ispravnog postupka objaviti će se oglas na e-Oglasnoj ploči, oglasnoj ploči nadležnog ureda za katastar i oglasnoj ploči jedinice lokalne samouprave.

VI. Zemljišnoknjižnom odjelu se nalaže provedba ovog rješenja.

### Obrazloženje

1. U prijedlogu za pokretanje i otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka predlagateljica, u bitnome navodi kako je ona posjednica i izvanknjižna vlasnica jednog stana u zgradi izgrađenoj kao poslovno stambena zgrada u predjelu „Soline-Jelsa“ a stan je površine 25,70 m<sup>2</sup> i šupe dužine 4,25, 2 m<sup>2</sup>, širine 1,50 m, prosječne visine 2,25 m, a spremište se nalazi u potkrovlju ove stambene zgrade sagrađene na kč.br. 1231/14 k.o. Jelsa, predio „Soline“, a koja je sastavni dio stana P-1/POT. Ističe kako je stan kupljen na temelju kupoprodajnog ugovora sklopljenog dana 01. travnja 1980. godine i to između tadašnjeg poduzeća „Hvar-zanatskog poduzeća“ iz Hvara koje je zastupano po direktoru Vučetić Jozi kao izvođačima izgradnje stambeno-poslovnog objekta za tržište broj 1, predio „Soline-Jelsa“. U to vrijeme je za stan ugovorena cijena od 13.400 ND za 1 m<sup>2</sup>, što je ukupno iznosilo 344,380 ND. Iz sadržaja ugovora da proizlazi da je kupoprodajna cijena isplaćena i da je predlagateljica zajedno sa svojim roditeljima, sada pokojnim Stjepanom Žaja i Dobrilom Žaja u posjedu toga stana sve do danas. Nadalje navodi da iz sadržaja osnovnog ugovora, točke 15. proizlazi da izvođač radova, tj. prodavatelj ovlašćuje naručitelja da može izvršiti upis uknjižbe etažnog vlasništva stana broj P-1 koji je opisan u osnovnom ugovoru, a nalazi se na trećem katu ove stambeno-poslovne zgrade i sastoji se od jedne sobe, kuhinje, kupaonice i hodnika kao i već navedenog spremišta,

a površine 25,70 m<sup>2</sup>. Stjecajem okolnosti da nije zatražen, a niti izvršen upis uknjižbe prava vlasništva na temelju zakonito stečenog vlasništva ovog stana kojeg inače nesporno koristi zajedno sa svojim roditeljima od trenutka kupnje. U međuvremenu su njezini roditelji preminuli, i to otac Stjepan dana 04. siječnja 1999. godine i iza kojega je Rješenjem o nasljeđivanju Općinskog suda Imotski broj O-111/01 ona proglašena univerzalnim nasljednikom pored ostalih i u odnosu na nekretnine iz ovog ugovora označenu i opisanu pod točkom 3. navedenog rješenja o nasljeđivanju. Nadalje, njezina majka Dobrila Žaja da je preminula i iza nje da je proveden ostavinski postupak i prema rješenju o nasljeđivanju Općinskog suda u Beogradu da je predlagateljica proglašena također njezinom univerzalnom nasljednicom, pa stoga smatra da na njezinoj strani postoje zakonski razlozi da se provede ovaj pojedinačni postupak ispravka zemljišnih knjiga i stan upiše na njezino ime i suvlasništvo u ostalom dijelu kao što je izvršen upis na preostale stanare u toj zgradi, a kojih prema zk. izvatku i zk. ulošku broj 2406 k.o. 311707 Jelsa ima 15 suvlasnika što je vidljivo iz ovog zk. izvadka. Ističe kako jedino njezini roditelji, zbog propusta podnošenja odgovarajućeg prijedloga, nisu izvršili upis vlasništva (suvlasništva) na ovom dijelu zgrade pa zbog toga i pokreće ovaj pojedinačni ispravni postupak i napominje da niti jedan od navedenih suvlasnika iz zk. izvadka nema primjedbi i da je svima poznato da je stan sada u njezinom izvanknjižnom vlasništvu kojeg je zakonito stekla zajedno sa svojim roditeljima i zatim i prema odgovarajućim rješenjima o nasljeđivanju po provedenim ostavinskim postupcima iza moje majke Dobrile i oca Stjepana.

1.1. Podneskom od 29. lipnja 2026. predlagateljica je uredila prijedlog i navela dodatno da je Stan P-1 stečen Ugovorom o izgradnji i prodaji stambenoga objekta br. P-1/1-J od 1. travnja 1980., sklopljenim između OUR „Hvar” – Zanatsko poduzeće, Hvar (izvođač/prodavalatelj, zastupan po direktoru Jozi Vučetiću) i kupaca-naručitelja Mirne, Stjepana i Dobrile Žaja iz Beograda, Admirala Geprata 1. Ugovorena cijena od 344.380,00 ND isplaćena je u cijelosti po dinamici predviđenoj ugovorom. Nadalje da je točkom 15. osnovnog ugovora izvođač izrijekom ovlastio naručitelja na uknjižbu etažnoga vlasništva stana P-1 (III. kat; soba, kuhinja, kupaoonica, hodnik; 25,70 m<sup>2</sup>), uz odredbu da troškove uknjižbe objekta kao cjeline snosi izvođač, a postupak i troškove etažnoga vlasništva pokreće i snosi naručitelj. Aneksom istoga ugovora od 1. travnja 1980. da je uređena refundacija poreza na promet nekretnina i prava, da je porez plaćen u iznosu od 182.126,20 dinara na prometnu vrijednost od 377.790,00 dinara, što je ovjereno od Skupštine općine Hvar, O-broj 547/1 od 28. kolovoza 1984. Nadalje, da je prostor za spremište br. 12 stečen posebnim Kupoprodajnim ugovorom br. 12 S/POT (potpisanim u Hvaru 9. studenoga 1982.), sklopljenim između „Hvar” – Radne organizacije građevinarstva i građevnog zanatstva, Hvar (prodavalatelj) i istih kupaca, za cijenu od 12.750,00 dinara, isplaćenu odmah po potpisivanju. Ističe kako je tim ugovorom spremište br. 12 izrijekom određeno kao sastavni dio stana P-1 (P-1/POT), smješteno u potkrovlju iste zgrade, dimenzija 4,25 × 1,50 m, prosječne visine 2,25 m, a prodavalatelj da je kupca ovlastio na uknjižbu vlasništva bez daljnjega pitanja i odobrenja. Stjepan Žaja, državljanin Republike Hrvatske, da je preminuo je 4. siječnja 1999. u Beogradu. Pravomoćnim Rješenjem o nasljeđivanju Općinskog suda u Imotskom posl. br. O-111/01 od 4. travnja 2001. da je utvrđeno da njegovu imovinu, među ostalim, čini stan površine 25,70 m<sup>2</sup>, broj P-1, na otoku Hvaru, predio „Soline” – Jelsa, stečen ugovorom od 1. travnja 1980. Predlagateljica MIRNA ŽAJA SIMIĆ, kći ostavitelja, da je proglašena njegovom nasljednicom za cijelo, dok se supruga ostavitelja Dobrila Žaja odrekla svoga nasljednog dijela u korist kćeri. Točkom III. izreke da je izrijekom jnaloženo da će zemljišnoknjižni odjeli nadležnih sudova nakon pravomoćnosti provesti uknjižbu prava

vlasništva s imena ostavitelja u cijelosti na ime nasljednice. Dobrila Žaja, posljednjeg prebivališta u Beogradu, Savski venac, Admirala Geprata 1, da je preminula 12. kolovoza 2022. u Beogradu, Zemun. Pravomoćnim Rješenjem o nasljeđivanju javnog bilježnika Miodraga Glišića iz Beograda (povjerenika Prvog osnovnog suda u Beogradu) posl. br. UPP:969/2022 od 9. svibnja 2023. da je predlagateljica proglašena jedinom zakonskom nasljednicom ostaviteljice u cijelosti. Napominje da rješenje UPP:969/2022 ne sadrži izričit popis predmetne nekretnine, no to je stoga što ona nije bila uknjižena na ime ostaviteljice niti evidentirana kao njezina imovina u Republici Srbiji – a ne zato što bi nasljednopravni prijelaz bio isključen. Možebitni suvlasnički udio koji je Dobrila Žaja stekla istim kupoprodajnim ugovorom iz 1980., predhodno spomenutim odricanjem svoga nasljednog dijela u korist kćeri (kako je predhodno opisano), a sasvim izvjesno ovim nasljeđivanjem da je u svakom slučaju prešao na predlagateljicu.

2. Odredbom čl. 208. stavkom 1. ZZK-a propisano je kako se pojedinačni ispravni postupak može provesti glede jednog ili više zemljišnoknjižnih uložaka kad za to postoji opravdan razlog. Prema stavku 3. istog članka opravdani razlog za vođenje pojedinačnog ispravnog postupka postoji kad je nekom ispravom učinjeno vjerojatnim da nekoj osobi pripada pravo koje nije u njezinu korist upisano i zbog čijeg bi upisa trebalo ispraviti određene zemljišnoknjižne upise, a radi se o pravu koje prema odredbama ovoga Zakona može biti predmet zemljišnoknjižnog upisa.

3. Odredbom članka 209. stavka 4. ZZK-a je određeno da se prijedlogu trebaju priložiti isprave iz kojih proizlazi opravdanost pokretanja pojedinačnog ispravnog postupka odnosno isprave kojima se dokazuje osnovanost prijedloga (npr. isprave o prijenosu ili osnivanju knjižnih prava u korist podnositelja prijedloga koje ne ispunjavaju sve pretpostavke za valjanost tabularne isprave, izvaci iz katastra zemljišta o posjedniku nekretnine, javno ovjerovljene izjave zemljišnoknjižnog vlasnika ili njegovih nasljednika kojima se potvrđuje pravo predlagatelja i sl.).

4. Kako predlagateljica ne raspolaže ispravama podobnima za uknjižbu prava vlasništva, predložila je otvoriti pojedinačni ispravni postupak u odnosu na predmetne nekretnine, te nakon provedenog ispravnog postupka ispraviti zemljišnoknjižno stanje na predmetnim nekretninama na način kako je to navedeno pod točkom II. izreke ovog rješenja.

5. U dokazne svrhe priložene su sljedeće isprave: Ugovor o izgradnji i prodaji stana br. P-1/1-J sklopljen 01. travnja 1980. između "Hvar" – radne organizacije gradjevinarstva i gradjevnog zanatstva iz Hvara kom prodavatelja i Mirne Žaja, Stjepana Žaja, Dobrile Žaja kao kupaca sa ovjerom poreza Skupštine općine Hvar O-broj 547/1 od 28. kolovoza 1984.; Aneks Ugovora br. P-1/1-J od 01. travnja 1980. Kupoprodajni ugovor br. 12 S/POT sklopljen između "Hvar" – radne organizacije gradjevinarstva i gradjevnog zanatsvba iz Hvara kom prodavatelja i Mirne Žaja, Stjepana Žaja, Dobrile Žaja kao kupaca od 9. studenoga 1982.; Rješenje o nasljeđivanju Općinskog suda u Imotskom iza pok. Stjepana Žaje pok. Mate pod poslovnim brojem: O-111/01 od 04. travnja 2001.; Rješenje o nasljeđivanju javnog bilježnika Miodraga Glišića, Beograd, posl. br. UPP:969/2022 od 9. svibnja 2023., s ovjerenim prijevodom sudske tumačice Branislave Čolović (ov. br. 393-05/2023); Porezno rješenje Općine Jelsa o porezu na kuću za odmor – obveznik Mirna Žaja Simić, objekt Jelsa, Soline bb (Jelsa 356) od 31. srpnja 2019., Klasa: UP/I-

363-03/19-01/2501, Urbroj: 2128/02-19-1; Porezno rješenje Općine Jelsa od 01. prosinca 2019  
Klasa: UP/I-410-15/19-01/564, Urbroj: 2128/02-19-1; Domovnica – dokaz hrvatskog  
državljanstva predlagateljice.

6. Pregledom isprava dostavljenih uz prijedlog sud je utvrdio da je učinjeno vjerojatnim postojanje opravdanog razloga za provođenje pojedinačnog ispravnog postupka u pogledu predmetnih nekretnina na temelju čl. 208. st. 3. ZZK, pa je odlučeno kao u izreci rješenja.

Stari Grad, 15. srpanj 2026.

VIŠI SUDSKI SAVJETNIK:  
Mario Gašić

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka nije dopuštena posebna žalba, što ne sprječava osobe koje za to imaju pravni interes da svoja prava ostvaruju u tijeku ispravnog postupka podnošenjem prijave ili prigovora u roku otvorenom za ispravak odnosno u parnici pred sudom ili u postupku pred drugim nadležnim tijelom, nakon što pojedinačni ispravni postupak bude zaključen. Prigovor se podnosi elektroničkim putem javnog bilježnika ili odvjetnika kao obveznih korisnika elektroničke komunikacije sa sudom putem ZIS-a, u suprotnom će se prigovor odbaciti (čl. 105. st.1., 5. i 6. ZZK).

DNA:

ZK ODJEL - radi provedbe

1. Mirna Žaja Simić po opunomoćeniku, odvjetnik Časlav Žaja, Slavonska avenija 1/C, 10000 Zagreb
2. Mia Mlikota, Hvarska ulica 15, Zagreb, Grad Zagreb
3. HP - Hrvatska pošta d.d., Jurišićeva ulica 13, 10000 Zagreb
4. Hrvatski Telekom d.d., Ulica Roberta Frangeša - Mihanovića 9, 10000 Zagreb
5. Mirko Crnčević, Jelsa 859, 21465 Jelsa
6. Ilonka Crnčević, Jelsa 859, 21465 Jelsa
7. Zlatko Gabelić, Jelsa 356, 21465 Jelsa
8. Ivana Jukić, Jelsa 356, 21465 Jelsa
9. Đurđica Jakovčević, Jelsa 356, 21465 Jelsa
10. Zdenka Godler, Jelsa 356, 21465 Jelsa
11. Đani Godler, Jelsa 356, 21465 Jelsa
12. Rea Narančić, Ulica Ljudevita Gaja 54, 10290 Zaprešić
13. Frane Barbarić, Ulica Brune Bušića 8, 10000 Zagreb
14. Slobodan Radičić, Pitve 89, Pitve, 21465 Jelsa
15. Milena Radičić, Pitve 89, Pitve, 21465 Jelsa
16. Josip Carić, Jelsa 356, 21465 Jelsa
17. Boris Vuković, Jelsa 356, 21465 Jelsa
18. Melita Tresić, Jelsa 356, 21465 Jelsa
19. Jasenka Carić, Svirče 122, Svirče, 21460 Stari Grad

Objaviti na:

- e-Oglasna ploča,
- oglasna ploča Ispostave za katastar nekretnina Stari Grad
- oglasna ploča jedinica lokalne samouprave – Općina Jelsa



**Naziv  
izdavatelja  
dokumenta**

Zajednički  
informacijski  
sustav

**Naziv  
izdavatelja  
certifikata**

CERTILIA, AKD d.o.o., HR

**Vrijeme  
izdavanja  
dokumenta**

15.07.2026 13:  
21

**Serijski broj  
certifikata**

134803835265611916208863960288069544878753814731

**Algoritam  
potpisa**

RSA

**Kontrolni broj**

Z188162424379ef20

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**

-