



Republika Hrvatska
Općinski sud u Puli-Pola
Zemljišnoknjižni odjel Pula

Posl.br. Z-8079/2026

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 Puli-Pola po ovlaštenom zemljišnoknjižnom referentu Pauli Grubešić, u zemljišnoknjižnoj stvari predlagatelja ELEKTROIMPEX d. o. o., OIB: 95456530120, Prilaz Monte Cappelletta 5, Pula, protiv protustranke ATM Invest d.o.o., OIB: 59854189466, Dvor 27, Slovenija, 1210 Ljubljana-Šentvid, Roscovich Svetlana, OIB: 98884586341, Cankarova ulica 4, Pula, Teodorović Dijana, OIB: 59618289299, Cankarova ulica 4, Pula, Petrović Boško, OIB: 41457248579, Vitasovićeve ulica 36, Pula, Dethloff Volker, OIB: 59564904164, Turmweg 5, Njemačka, 20148 Hamburg, Njemačka, Dethloff Jolunić Vladana, OIB: 94834231436, Turweg 5, Njemačka, 20148 Hamburg, Njemačka, Ademi Adil, OIB: 35691784609, Akvilejski prilaz 1, Pula Lulić Krešimir, OIB: 64612329891, Horvatovac 3, Zagreb, Orlić Vlado, OIB: 28257380808, Cankarova ulica 4, Pula, Orlić Irma, OIB: 08266000335, Cankarova ulica 4, Pula, Valić Branka, OIB: 57708265809, Mate Balote 105, Rakalj, Sućeska-Vekić Anisa, OIB: 01553272651, Columbusstraat 215, Kraljevina Nizozemska, 2561aj Den Haag 2561aj, Nizozemska, radi izmjene opisa posebnih dijelova:

r i j e š i o j e

I. U zemljišnoknjižnom ulošku broj 111903 katastarske općine Pula, E-1, na nekretnini u vlasništvu ELEKTROIMPEX d. o. o., OIB: 95456530120, a koja se sastoji od 1/10 dijela kčbr. *1146 Cankarova ulica 4 sa 411 m² (kuća i dvorište 411 m²), s kojim se povezano pravo vlasništva na stanu u prizemlju koji se sastoji od tri spavaće sobe, kuhinje, izbe, kupaonice, predsoblja i hodnika, ukupne površine 89,61 m², dopušta se sljedeći upis:

Na temelju Izjave od 27.04.2026., Redovnog ispisa iz sudskog/poslovnog registra od 02.10.2025., Sporazuma o izmjeni opisa posebnih dijelova nekretnine upisanih u poduložak 1 E-1 i poduložak 3 E-3 zk.ul.4261 k.o.Pula od 23.07.2025., Sporazuma o izmjeni opisa posebnih dijelova nekretnine upisanih u poduložak 1 E-1 i poduložak 3 E-3 zk.ul.4261 k.o.Pula od 28.10.2025., Plan posebnih dijelova nekretnine, Potvrde da su posebni dijelovi nekretnine samostalne uporabne cjeline na kč.br.zgr. 1146 k.o.Pula, izdane od strane Grada Pule-Pola, Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove, Odsjek za gradnju klasa: 361-08/24-03/000050 Urbroj: 2163-7-05-03-590-25-005 od 27.06.2025.

- zabilježuje se izmjena opisa posebnog dijela opisanog u podulošku 1, na način da isti sada glasi:

"POSLOVNI PROSTOR OZNAKE E-1, u prizemlju zgrade, koji se sastoji od čekaonice i salona, dvije garderobe, dva wc-a, predprostora, hodnika, sanitarije i tri sobe, neto površine 93,10 m²"

- zabilježuje se promjena adrese sjedišta tvrtke Elektroimpex d.o.o. tako da umjesto upisane adrese: Pula, Vodnjanska br.1, sada glasi:

"Pula, Prilaz Monte Cappelletta 5"

II. Odbija se prijedlog ELEKTROIMPEX d. o. o., OIB: 95456530120, za izmjenu opisa posebnog dijela opisanog u podulošku 3 (E-3), temeljem Izjave od 27.04.2026., Redovnog ispisa iz sudskog/poslovnog registra od 02.10.2025., Sporazuma o izmjeni opisa posebnih dijelova nekretnine upisanih u poduložak 1 E-1 i poduložak 3 E-3 zk.ul.4261 k.o.Pula od 23.07.2025., Sporazuma o izmjeni opisa posebnih dijelova nekretnine upisanih u poduložak 1 E-1 i poduložak 3 E-3 zk.ul.4261 k.o.Pula od 28.10.2025., Plan posebnih dijelova nekretnine, Potvrde da su posebni dijelovi nekretnine samostalne uporabne cjeline na kč.br.zgr. 1146 k.o. Pula , izdane od strane Grada Pule-Pola, Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove, Odsjek za gradnju klasa: 361-08/24-03/000050 Urbroj: 2163-7-05-03-590-25-005 od 27.06.2025.

III. Nalaže se zabilježba odbijenog prijedloga u zk.ul.111903 k.o.Pula, E-3

Obrazloženje

1. Predlagatelj upisa podnio je ovosudnom zemljišnoknjižnom odjelu dana 25. svibnja 2026. prijedlog zaprimljen pod posl.br. Z-8079/26 za izmjenu opisa posebnog dijela opisanog u podulošku 1 (E-1) i posebnog dijela opisanog u podulošku 3 (E-3) sagrađenih na kč.br.*1146 k. o.Pula, temeljem Redovnog ispisa iz sudskog/poslovnog registra od 02.10.2025., Sporazuma o izmjeni opisa posebnih dijelova nekretnine upisanih u poduložak 1 E-1 i poduložak 3 E-3 zk.ul. 4261 k.o.Pula od 23.07.2025., Sporazuma o izmjeni opisa posebnih dijelova nekretnine upisanih u poduložak 1 E-1 i poduložak 3 E-3 zk.ul.4261 k.o.Pula od 28.10.2025., Plan posebnih dijelova nekretnine, Potvrde da su posebni dijelovi nekretnine samostalne uporabne cjeline na kč.br.zgr. 1146 k.o.Pula , izdane od strane Grada Pule-Pola, Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove, Odsjek za gradnju klasa: 361-08/24-03/000050 Urbroj: 2163-7-05-03-590-25-005 od 27.06.2025.

2. Prijedlogu je udovoljeno glede promjene opisa posebnog dijela opisanog u podulošku 1 (E-1) dok je glede promjene opisa posebnog dijela opisanog u podulošku 3 (E-3) prijedlog odbijen.

3. Zemljišnoknjižni sud odlučio je o osnovanosti prijedloga imajući u vidu odredbu čl. 117. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine br. 63/19., 128/22., 155/23. i 127/24. – dalje ZZK), kojom je propisano da će zemljišnoknjižni sud nakon što pregleda prijedlog za upis i priloge, dopustiti upis ukoliko, između ostalog, osnovanost prijedloga proizlazi iz sadržaja priloženih isprava, a sve obzirom na stanje zemljišne knjige u trenutku zaprimanja prijedloga (čl. 116. ZZK).

4. Odredbom Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisuje u čl. 71. st. 6. 1. da vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine uspostaviti će se na određenom suvlasničkom dijelu, ako to zahtijeva suvlasnik te nekretnine koji ima barem odgovarajući suvlasnički dio, te ako su ispunjene sve pretpostavke određene zakonom, dok čl. 73. ZV-a propisuje da se vlasništvo posebnoga dijela nekretnine uspostavlja na temelju pisane suglasnosti svih suvlasnika te nekretnine (st. 1.), te da se vlasništvo posebnoga dijela ne može uspostaviti dok ne postane pravomoćnom odluka suda o utvrđivanju korisnih vrijednosti toga stana, odnosno druge prostorije te korisnih vrijednosti svih stanova i ostalih prostorija cijele nekretnine, osim kad ovaj Zakon određuje da pravomoćnu odluku suda o utvrđivanju korisnih vrijednosti zamjenjuje isprava suvlasnika (st. 5.). Nadalje, odredbom čl. 73. ZV-a uređen je način utvrđivanja odgovarajućeg dijela i korisne vrijednosti nekretnine, pa tako st. 3. propisuje da ako su suvlasnici nekretnine suglasno odlučili da će svoja suvlasnička prava ograničiti tako što će s određenim suvlasničkim dijelom povezati vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine, uzima se da je taj suvlasnički dio odgovarajući dio, pa tada pravomoćnu odluku suda o utvrđivanju korisnih vrijednosti zamjenjuje isprava svih suvlasnika o toj njihovoj odluci. Isto tako čl. 75. ZV-a propisuje da vlasnik zemljišta sa zgradom, odnosno nositelj prava građenja sa zgradom može svojim očitovanjem volje učinjenim zemljišnoknjižnom sudu podijeliti svoje pravo vlasništva na suvlasničke dijelove i pritom sa svakim od tih dijelova uspostaviti pravo vlasništva na određenom stanu ili drugom posebnom dijelu u zgradi (st.1.); dioba prava vlasništva na suvlasničke dijelove proizvodi pravni učinak upisom u zemljišnu knjigu; da bi bilo uspostavljeno i pravo vlasništva na posebnim dijelovima zgrade u korist suvlasničkoga dijela nastaloga tom diobom, trebaju se ispuniti i pretpostavke pod kojima je moguća uspostava prava vlasništva na posebnim dijelovima zgrade, s time da pravomoćnu odluku suda o utvrđivanju korisnih vrijednosti zamjenjuje odgovarajuća izjava vlasnika zemljišta, odnosno nositelja prava građenja (st. 2.)

5. Obzirom na navedenu materijalno pravnu regulativu pravilno je stajalište zemljišnoknjižnog suda da su predlagatelji dužni uz prijedlog priložiti i Suglasno očitovanje volje svih suvlasnika za uspostavu etažnog vlasništva (odnosno za izmjenu posebnog dijela).

6. Naime, svi suvlasnici posebnih dijelova sagrađenih na kč.br.*1146 k.o.Pula (ELEKTROIMPEX d.o.o., ATM Invest d.o.o., Roscovich Svetlana, Teodorović Dijana, Petrović Boško, Dethloff Volker, Dethloff Jolunić Vladana, Ademi Adil, Lulić Krešimir, Orlić Vlado, Orlić Irma, Valić Branka i Sućeska-Vekić Anisa, OIB: 01553272651 dali su svoju suglasnost za izmjenu opisa posebnog dijela E-1, međutim izostaje suglasnost Teodorović Dijane za izmjenu opisa posebnog dijela E-3.

7. Slijedom navedenog, a kako je izostala suglasnost Teodorović Dijane za izmjenu opisa posebnog djela E-3 sagrađen na kč.br.1146 k.o.Pula, valjalo je riješiti kao u izreci ovog Rješenja.

U Puli-Pola, 26. svibnja 2026.

Ovlašteni zemljišnoknjižni referent:
Paula Grubešić

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti prigovor. Prigovor se izjavljuje ovom sudu u roku 15 dana od dana dostave ovog rješenja, elektronički putem javnog bilježnika ili odvjetnika, kao obveznih korisnika elektroničke komunikacije sa sudom putem ZIS-a.

Dostaviti:

1. ELEKTROIMPEX d. o. o., Prilaz Monte Cappelletta - Via Monte Cappelletta 5, Pula 52100
2. ATM Invest d.o.o., Dvor 27, Slovenija, 1210 Ljubljana-Šentvid, Slovenija
3. Rosovich Svetlana, Cankarova ulica 4, Pula 52100
4. Teodorović Dijana, Cankarova ulica 4, Pula 52100
5. Petrović Boško, Vitasovićeve ulica 36, Pula 52100
6. Dethloff Volker, Turmweg 5, Njemačka, 20148 Hamburg, Njemačka
7. Dethloff Jolunić Vladana, Turweg 5, Njemačka, 20148 Hamburg, Njemačka
8. Ademi Adil, Akvilejski prilaz 1, Pula 52100
9. Lulić Krešimir, Horvatovac 3, Zagreb, Grad Zagreb
10. Orlić Vlado, Cankarova ulica 4, Pula 52100
11. Orlić Irma, putem Orlić Vlada, Pula, Cankarova ulica 4
12. Valić Branka, Mate Balote 105, Rakalj, Marčana
13. Sućeska-Vekić Anisa,, Columbusstraat 215, Kraljevina Nizozemska, 2561aj Den Haag
2561aj, Nizozemska

O tome obavijestiti:

1. Područni ured za katastar Pula-Pola, Forum 13, Pula, 52100 Pula (Pola)
2. Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Pazin, Ispostava Pula-Pola, 52103 Pula, Carrarina 5



**Naziv
izdavatelja
dokumenta**

**Vrijeme
izdavanja
dokumenta**

Kontrolni broj

Zajednički
informacijski
sustav

27.05.2026 15:
07

**Naziv
izdavatelja
certifikata**

**Serijski broj
certifikata**

**Algoritam
potpisa**

CERTILIA, AKD d.o.o., HR

288641301387413765626180662301161526482795221693

RSA

Z186623698989a5fc

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

-