



Poslovni broj 33 Z-4138/23-5  
Ozn. Z-107/23

U IME REPUBLIKE HRVATSKE  
RJEŠENJE

Općinski građanski sud u Zagrebu, po sutkinji toga suda Vanji Posarić, u zemljišnoknjižnoj stvari predlagatelja GRADA ZAGREBA, OIB: 61817894937, Trg Stjepana Radića 1, protiv protustranke MANDUŠA d.o.o. u stečaju, OIB: 18444813207, Zagreb, Karažnik 13, kojeg zastupa stečajna upraviteljica Martina Pancer iz Zagreba, Trnjanska 59a, radi uknjižbe prava vlasništva, odlučujući o prigovoru protustranke podnesenom protiv rješenja ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta ovog suda poslovni broj Z-107/23 od 4. siječnja 2023., 25. travnja 2023.

riješio je

I. Uvažava se prigovor protustranke, preinačuje rješenje ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta ovog suda poslovni broj Z-107/23 od 4. siječnja 2023. i rješava:

1. Odbija se prijedlog.

2. Nalaže se uspostava zemljišnoknjižnog stanja kakvo je ono bilo prije provedbe upisa dopuštenog rješenjem ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta ovog suda poslovni broj Z-107/23 od 4. siječnja 2023. na način da se u z.k.ul.br. 3623 k.o. Stenjevec:

a) na nekretnini GRADA ZAGREBA, OIB: 61817894937, Trg Stjepana Radića 1, koja se sastoji od 258/2203 dijela z.k.č.br. 329/5 oranica (613 čhv ili 2203 m<sup>2</sup>), brišu dopušteni i provedeni upisi uknjižbe prava vlasništva za korist Grada Zagreba i zabilježbe zabrane raspolaganja izvlaštenom nekretninom unutar roka od 7 godina od dana pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju, odnosno od 14. rujna 2021., te se

b) navedena nekretnina ponovno uknjižuje kao vlasništvo MANDUŠA unutarnja i vanjska trgovina d.o.o. Zagreb, Prilaz Gj. Deželića br. 37 (u prvenstvenom redu upisa dopuštenog pod poslovnim brojem Z-19809/01), uz ponovni upis zabilježbe otvaranja stečajnog postupka upisane na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-4711/16-40 od 9. listopada 2018. pod poslovnim brojem Z-53749/18 (u prvenstvenom redu upisa dopuštenog pod poslovnim brojem Z-53749/18), zatim uz ponovni upis zabilježbe postupka izvlaštenja upisane na temelju prijedloga za potpuno izvlaštenje nekretnina od 11. studenoga 2020. u odnosu na 258/2203 dijela kčbr. 329/5 upisane pod poslovnim brojem Z-56072/20 (u prvenstvenom redu upisa dopuštenog pod poslovnim brojem Z-56072/20), te uz ponovni upis uknjižbe

založnog prava uknjiženog pod poslovnim brojem Z-59536/07 za korist ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK d.d., Rijeka, Jadranski trg br. 3/A na temelju ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br. ES 942/07-1 od 17. rujna 2007. javnobilježnički solemniziranog po Duić Melaniji pod posl. br. OV-19960/07 dana 17. rujna 2007. za iznos od 1.500.000,00 EUR u kunsnoj protuvrijednosti po srednjem tečaju kreditora uvećano za sve ugovorne kamate, provizije, naknade i troškove, uz naznaku da je riječ o sporednom ulošku te uz upis zabilježbe da je glavni uložak z.k.ul.br. 888 k.o. Stenjevec upisane pod poslovnim brojem Z-59536/07 (u prvenstvenom redu upisa dopuštenog pod poslovnim brojem Z-59536/07), te se

c) na nekretnini MANDUŠE unutarnja i vanjska trgovina d.o.o., Prilaz Gj. Deželića br. 37, Zagreb koja se sastoji od 1920/2203 dijela z.k.č.br. 329/5 oranica (613 čhv ili 2203 m<sup>2</sup>) i na nekretnini Grada Zagreba, OIB: 61817894937, koja se sastoji od 25/2203 dijela z.k.č.br. 329/5 oranica (613 čhv ili 2203 m<sup>2</sup>), ponovno uknjižuje založno pravo uknjiženo pod poslovnim brojem Z-59536/07 za korist ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK d.d., Rijeka, Jadranski trg br. 3/A na temelju ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br. ES 942/07-1 od 17. rujna 2007. javnobilježnički solemniziranog po Duić Melaniji pod posl. br. OV-19960/07 dana 17. rujna 2007. za iznos od 1.500.000,00 EUR u kunsnoj protuvrijednosti po srednjem tečaju kreditora uvećano za sve ugovorne kamate, provizije, naknade i troškove, uz naznaku da je riječ o sporednom ulošku te uz upis zabilježbe da je glavni uložak z.k.ul.br. 888 k.o. Stenjevec upisane pod poslovnim brojem Z-59536/07 (u prvenstvenom redu upisa dopuštenog pod poslovnim brojem Z-59536/07), te se ponovno upisuje zabilježba otvaranja stečajnog postupka upisana na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-4711/16-40 od 9. listopada 2018. pod poslovnim brojem Z-53749/18 (u prvenstvenom redu upisa dopuštenog pod poslovnim brojem Z-53749/18).

II. U z.k.ul.br. 3623 k.o. Stenjevec zabilježuje se odbijeni prijedlog GRADA ZAGREBA (OIB: 61817894937), radi upisa uknjižbe prava vlasništva.

III. Nalaže se provedba upisa

#### Obrazloženje

1. Pobjinam je rješenjem dopušten, u z.k.ul.br. 3623 k.o. Stenjevec, a na temelju rješenja Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove KLASA: UP/I-943-04/20-009/43 URBROJ: 251-19-11-7/003-21-11 od 9. srpnja 2021. i izvotka broj 262 od 19. rujna 2022., upis uknjižbe prava vlasništva pod prvenstvenim redom upisa poslovni broj Z-56072/20, na 258/2203 dijela nekretnine MANDUŠA unutarnja i vanjska trgovina d.o.o., Prilaz Gj. Deželića 37, Zagreb, koja se sastoji od kčbr. 329/5 oranica sa 613 čhv ili 2203 m<sup>2</sup>, za korist Grada Zagreba (t. I. a) izreke) te upis zabilježbe zabrane raspolaganja izvlaštenom nekretninom unutar roka od 7 godina od dana pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju, odnosno od 14. rujna 2021. (t. I. b) izreke), zatim brisana je zabilježba otvaranja stečajnog postupka upisana na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-4711/16-40 od 9. listopada 2018. pod poslovnim brojem Z-53749/18 (t. I. c) izreke), brisana je zabilježba



postupka izvlaštenja upisana na temelju prijedloga za potpuno izvlaštenje od 11. studenoga 2020. u odnosu na 258/2203 dijela kčbr. 329/5 upisana pod poslovnim brojem Z-56072/20 (t. I. d) izreke), te je dopušten upis uknjižbe brisanja založnog prava upisanog za korist Erste&Steiermärkische bank d.d. pod poslovnim brojem Z-59536/07 uz brisanje zabilježbe da je glavni uložak z.k.ul. 888 iste k.o. (t. I. e) izreke).

2. Protiv navedenog je rješenja protustranka podnijela prigovor o kojem odlučuje zemljišnoknjižni sudac u smislu odredaba čl. 144. st. 1. i 2. Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj 63/19, 128/22; dalje: ZZK). U prigovoru, podnesenom zbog svih žalbenih razloga, protustranka prije svega ističe da je počinjena bitna povreda odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. t. 11. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj 53/91, 91/92, 58/93, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11-pročišćeni tekst, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22; dalje: ZPP) u vezi s čl. 99. st. 2. ZZK-a. Nadalje navodi da pobijano rješenje nije doneseno u skladu s rješenjem Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove KLASA: UP/I-943/04/20-009/43 URBROJ: 251-19-11-7/003-21-11 od 9. srpnja 2021. iz razloga jer se točkom 2. tog rješenja prihvaća prijedlog Grada Zagreba za potpunim izvlaštenjem dijela čestice u vlasništvu stečajnog dužnika, odnosno prijavnim listom broj 1 parcelacijskog elaborata RN 71/2020 k.o. Podsused, novoformirana z.k.č.br. 329/30 površine 199 m<sup>2</sup> i z.k.č.br. 329/31 površine 59 m<sup>2</sup>, obje k.o. Stenjevec. Protustranka navodi da su, umjesto da se kao suvlasnik na čestici u vlasništvu stečajnog dužnika upiše Grad Zgreb, trebale biti formirane nove z.k.č.br. 329/30 površine 199 m<sup>2</sup> i z.k.č.br. 329/31 površine 59 m<sup>2</sup>, obje k.o. Stenjevec i upisane u novoosnovani zk. uložak. Protustranka navodi da se pobijanim rješenjem umanjuje vrijednost imovine stečajnog dužnika na način da se u isti zemljišnoknjižni uložak upisuje suvlasništvo Grada Zagreba, čime se ugrožava cilj stečajnog postupka, prodaja imovine i namirenje stečajnih vjerovnika. Navodi i da je Trgovački sud u Zagrebu, kao stečajni sud, donio rješenje o prodaji imovine stečajnog dužnika poslovni broj St-4711/16-158 od 15. prosinca 2022. u kojem je rješenju određena prodaja i sporne nekretnine kako je izgledala prije pobijanog rješenja, te koje rješenje sada nije moguće provesti zbog nezakonitog upisa. Navedeno rješenje stečajnog suda protustranka prilaže svojem prigovoru. Slijedom takvih navoda, protustranka predlaže preinačiti pobijano rješenje i brisati upise dopuštene pobijanim rješenjem.

3. Predlagatelj nije odgovorio na dostavljeni mu prigovor protustranke.

4. Prigovor je sud ocijenio osnovanim.

5. Ispitujući pobijano rješenje ovaj sud cijeni da njegovim donošenjem nije počinjena niti jedna od bitnih povreda odredaba parničnog postupka iz odredba čl. 354. st. 2. t. 2., 4., 8., 9., 13. i 14. ZPP-a u vezi s čl. 381. ZPP-a, sve u vezi s čl. 99. st. 2. ZZK-a, na koje ovaj sud pazi po službenoj dužnosti na temelju odredbe čl. 365. st. 2. u vezi s čl. 381. ZPP-a, sve u vezi s odredbom čl. 99. st. 2. ZZK-a, ali je pogrešno primijenjeno materijalno pravo, što pobijano rješenje čini nezakonitim i nepravilnim. Pri tome je odluka o prigovoru i o prijedlogu za upis donesena prema stanju zemljišne knjige kakvo je ono bilo u trenutku predaje prijedloga za upis sudu (čl. 116. ZZK-a), ne cijeneći ispravu priloženu prigovoru (čl. 143. st. 4. ZZK-a). U odnosu na

žalbeni razlog iz čl. 354. st. 2. t. 11. ZPP-a na koji protustranka ukazuje u prigovoru, ocjena je ovog suda da taj razlog nije ostvaren, budući da je pobijano rješenje o upisu sastavljeno u skladu s čl. 118. st. 2. ZZK-a. S obzirom na to da pobijanim rješenjem nije odbijen prijedlog, već je prijedlog usvojen i predloženi upis dopušten, pobijano rješenje ne mora sadržavati obrazloženje (arg. iz čl. 118. st. 4. ZZK-a).

6. Predmet ovog zemljišnoknjižnog postupka je upis uknjižbe prava vlasništva za korist Grada Zagreba na 258/2203 dijela z.k.č.br. 329/5 oranica (613 čhv ili 2203 m<sup>2</sup>) i upis zabilježbe zabrane raspolaganja tom nekretninom unutar roka od sedam godina od dana pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju. Pobijani je upis predložen na temelju pravomoćnog rješenja Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove Grada Zagreba, Sektora za upravno-pravne poslove, Odjela za naknade i izvlaštenja, Šesti područni odsjek (Susedgrad) KLASA: UP/I-943-04/20-009/43 URBROJ: 251-19-11-7/003-21-11 od 9. srpnja 2021. (pravomoćno s danom 14. rujna 2021.).

7. Uvidom u navedeno rješenje – rješenje o potpunom izvlaštenju, vidljivo je da je njime prihvaćen prijedlog Grada Zagreba te je u njegovu korist, a radi rekonstrukcije – izgradnje Huzjanove ulice, ulica oznake „C2“ i „E“ i pješačke komunikacijske oznake „P1“ u sklopu UPU Dubravica – Karažnik s pripadajućom komunikacijskom infrastrukturom, potpuno izvlašteno 258/2203 dijela z.k.č.br. 329/5 oranica ukupne površine 613 čhv (2203 m<sup>2</sup>) upisane u z.k.ul.br. 3623 k.o. Stenjevec, vlasništvo Manduša d.o.o. unutarnja i vanjska trgovina, Zagreb, Prilaz Gjure Deželića br. 37 (sada Manduša d.o.o. u stečajju), odnosno prijavnim listom broj 1 parcelacijskog elaborata RN broj 71/2020 k.o. Podsused, novoformirana z.k.č.br. 329/30 površine 199 m<sup>2</sup> i z.k.č.br. 329/31 površine 59 m<sup>2</sup>, obje k.o. Stenjevec, koje prema katastru odgovaraju dijelu k.č.br. 266 upisano u posjedovnom listu broj 958 k.o. Podsused (točka 2. izreke), zatim određeno je, između ostalog, da danom pravomoćnosti tog rješenja prestaje založno pravo na nekretnini iz točke 2. izreke koje je upisano pod poslovnim brojem Z-59536/07 za korist Erste&Steiermärkische bank d.d. (točka 6. izreke), te je naloženo ovom sudu da provede upis zabilježbe zabrane raspolaganja izvlaštenom nekretninom iz točke 2. izreke unutar roka od sedam godina od dana pravomoćnosti tog rješenja o izvlaštenju (točka 7. izreke), kao i da izvrši brisanje zabilježbe pokrenutog postupka upisane pod poslovnim brojem Z-56072/20, brisanje založnog prava upisanog pod poslovnim brojem Z-59536/07, brisanje zabilježbe ovrhe Z-18524/13 i brisanje zabilježbe otvaranja stečajnog postupka upisane pod poslovnim brojem Z-53749/18.

8. Iz stanja zemljišne knjige u času podnošenja prijedloga za upis u ovom postupku (čl. 116. ZZK-a – prijedlog za upis podnesen 2. siječnja 2023.) vidljivo je da u z.k.ul.br. 3623 k.o. Stenjevec upisana nekretnina koja se sastoji od z.k.č.br. 329/5 oranica (613 čhv ili 2203 m<sup>2</sup>) koja je uknjižena kao vlasništvo protustranke. U vlastovnici uložka upisana je zabilježba otvaranja stečajnog postupka na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-4711/16-40 od 9. listopada 2018. (upisano pod poslovnim brojem Z-53749/18), zatim upisana je zabilježba postupka izvlaštenja u odnosu na 258/2203 dijela kčbr. 329/5 (upisano pod poslovnim brojem Z-56072/20), kao i zabilježba postupka izvlaštenja 25/2203 dijela kčbr. 329/5 (odgovara novoformiranoj k.č.br. 329/32) upisana pod poslovnim brojem Z-64138/21. Na teret cijele nekretnine uknjiženo je pod poslovnim brojem Z-59563/07



založno pravo za korist Erste&Steiermärkische bank d.d. uz naznaku da je zk.ul.br. 3623 k.o. Stenjevec sporedni uložak i uz upisanu zabilježbu da je z.k.ul.br. 888 iste k.o. glavni uložak. Nadalje je vidljivo da je u prvenstvenom redu prijedloga za upis zaprimljenog pod poslovnim brojem Z-5766/23 (dakle, u kasnijem prvenstvenom redu od prvenstvenog reda upisa koji je ustanovljen podnošenjem prijedloga za upis u ovom postupku) dopušten, na nekretnini MANDUŠA d.o.o. koja se sastoji od 25/2203 dijela z.k.č.br. 329/5 oranica (613 čhv ili 2203 m<sup>2</sup>), upis uknjižbe prava vlasništva za korist Grada Zagreba u prvenstvenom redu zabilježbe upisane pod Z-64138/21.

9. Prema odredbi čl. 117. st. 1. ZZK-a sud će dopustiti predloženi upis ako osnovanost prijedloga za upis proizlazi iz isprava priloženih prijedlogu i ako stanje zemljišne knjige ne predstavlja zapreku predloženom upisu. Nadalje je odredbom čl. 5. st. 1. 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) propisano da objekt prava vlasništva može biti pojedinačno određena stvar. U smislu odredbe čl. 5. st. 1. ZV-a, ovaj sud cijeni da predmetom upisa na temelju rješenja o potpunom izvlaštenju nekretnine ne može biti idealni dio nekretnine, već isključivo pojedinačno određena nekretnina (nepokretna stvar) za koju je odgovarajućim prijavnim listom za zemljišnu knjigu formirana samostalna (zasebna) katastarska čestica kao realno određeni dio nekretnine.

10. Pravni učinci potpunog izvlaštenja sastoje se u stjecanje prava isključivog vlasništva na izvlaštenoj nekretnini za korist korisnika izvlaštenja, a ne u stjecanju prava suvlasništva na nekretnini u smislu odredbe čl. 5. st. 1. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine“ broj 74/14, 69/17, 98/19).

11. Uzevši u obzir navedeno, valja naglasiti da je iz rješenja o potpunom izvlaštenju od 9. srpnja 2021. vidljivo da predmet izvlaštenja predstavljaju novoformirane z.k.č.br. 329/30 površine 199 m<sup>2</sup> i z.k.č.br. 329/31 površine 59 m<sup>2</sup>, obje k.o. Stenjevec, koje se formiraju prijavnim listom broj 1 za zemljišnu knjigu RN 71/20 k.o. Podsused od 258/2203 dijela sadašnje z.k.č.br. 329/5 oranica (613 čhv ili 2203 m<sup>2</sup>) te su to nekretnine glede kojim danom pravomoćnosti rješenja o potpunom izvlaštenju prestaje založno pravo koje je uknjiženo u z.k.ul.br. 3623 k.o. Stenjevec za korist Erste&Steiermärkische bank d.d. pod poslovnim brojem Z-59536/07 u smislu odredbe čl. 55. st. 1. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade, odnosno na koje se primjenjuje zabrana raspolaganja iz čl. 37. Zakona o izvlaštenju.

12. Stoga je ocjena je ovog suda da je pobijanim rješenjem pogrešno primijenjeno materijalno pravo i to odredba čl. 5. st. 1. ZV-a, a posljedično tome i odredba čl. 117. st. 1. ZZK-a. Prema tome, osnovano protustranka u svojem prigovoru osporava zakonitost i pravilnost pobijanog rješenja o upisu uknjižbe prava vlasništva za korist Grada Zagreba na idealnom, suvlasničkom dijelu z.k.č.br. 329/5 oranica (613 čhv ili 2203 m<sup>2</sup>), odnosno na 258/2203 idealnog dijela te zk. čestice. Pri tome valja naglasiti da na ovakav zaključak suda ne utječe činjenica da je rješenjem poslovni broj Z-56072/20 od 11. prosinca 2020. dopušten upis zabilježbe potpunog izvlaštenja na 258/2203 dijela k.č.br. 329/5 oranica (613 čhv ili 2203 m<sup>2</sup>), budući da je riječ o upisu koji je dopušten u drugom zemljišnoknjižnom postupku, tako da ovaj sud nije ovlašten u ovom postupku ulaziti u ocjenu zakonitost i pravilnosti tog upisa.

13. Prema tome, prijedlog, koji bi predlagatelj mogao osnovano tražiti na temelju tabularnih isprava priloženih prijedlogu za upis - na temelju pravomoćnog rješenja o potpunom izvlaštenju od 9. srpnja 2021. i dokaza o isplati naknade za izvlaštenje - je uknjižba prava vlasništva na izvlaštenim nekretninama - na novoformiranim z.k.č.br. 329/30 površine 199 m<sup>2</sup> i z.k.č.br. 329/31 površine 59 m<sup>2</sup>, koje se formiraju prijavnim listom broj 1 za zemljišnu knjigu RN 71/20 k.o. Podsused od 258/2203 dijela sadašnje z.k.č.br. 329/5 oranica (613 čhv ili 2203 m<sup>2</sup>), te je takvom prijedlogu predlagatelj dužan priložiti potvrđeni prijavni list za zemljišnu knjigu kojim se formiraju izvlaštene nekretnine (novoformirane z.k.č.br. 329/30 i 329/31 k.o. Stenjevec ukupne površine 258 m<sup>2</sup> - kao samostalne katastarske čestice koje predstavljaju realno određeni dio izvlaštenog zemljišta). Glede takvih nekretnina - novoformiranih z.k.č.br. 329/30 površine 199 m<sup>2</sup> i z.k.č.br. 329/31 površine 59 m<sup>2</sup>, obje k.o. Stenjevec, je moguće provesti upis zabilježbe zabrane raspolaganja unutar roka od sedam godina od dana pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju u skladu s točkom 7. izreke rješenja o potpunom izvlaštenju, kao i provesti upis brisanja založnog prava uknjiženog za korist Erste&Steiermärkische bank d.d. pod poslovnim brojem Z-59563/07, te upis brisanja zabilježbe otvaranja stečajnog postupka i brisanja zabilježbe pokrenutog postupka izvlaštenja. Međutim, takav prijedlog predlagatelj nije podnio, već je neosnovano predložio upis uknjižbe prava vlasništva na suvlasničkom, idealnom dijelu z.k.č.br. 329/5 oranica (613 čhv ili 2203 m<sup>2</sup>) od 258/2203 dijela te zk. čestice.

14. Slijedom navedenog, ocjena je ovog suda da je pobijano rješenje doneseno uz pogrešnu primjenu materijalnog prava, tako da je ovaj sud ovim rješenjem uvažio prigovor protustranke, preinačio pobijano rješenje o upisu, odbio prijedlog za upis, upisao zabilježbu odbijenog prijedloga, te naložio uspostavu zemljišnoknjižnog stanja kakvo je ono bilo prije provedbe pobijanog upisa, odnosno brisanje svih upisa koji su dopušteni i provedeni na temelju pobijanog rješenja o upisu (čl. 145. st. 1. c. ZZK-a).

U Zagrebu 25. travnja 2023.

Sutkinja:  
Vanja Posarić

#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana primitka prijepisa ovoga rješenja. Žalba se podnosi putem ovoga suda, pisano, u dovoljnom broju primjeraka za sud i stranke, uz priložen dokaz o plaćenju sudskoj pristojbi za žalbu u iznosu od 33,18 eur / 250,00 kuna<sup>1</sup>.

#### Dostaviti:

- Grad Zagreb, Trg Stjepana Radića 1
- MANDUŠA d.o.o. u stečaju po stečajnom upravitelju Martini Pancer iz Zagreba, Trnjanska 59a
- ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d.d. po pun. – odv. Ivan Gjurašić iz OD Gjurašić, Fak & partneri d.o.o. iz Zagreba, Petrinjska 28

<sup>1</sup> Fiksni tečaj konverzije 7,53450