



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL
Prilaz baruna Filipovića 22, Zagreb

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 višoj sudskoj savjetnici-specijalistici Ani Jembrek, u zemljišnoknjižnoj stvari predlagatelja Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo d.o.o. (OIB 03744272526), Zagreb, Savska cesta 1, kao upravitelja stambene zgrade u Zagrebu, Vrbanićeva 7, radi povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisa vlasništva posebnih dijelova nekretnine, 21. kolovoza 2023.

r i j e š i o j e

I. Na temelju odredbe čl. 17. i 15. Pravilnika o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (Narodne novine 121/13), Prijavnog lista RN br.20/17sa kopijom katastarskog plana za zemljišnu knjigu, Uporabne dozvole Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet Klasa: UP/I 361-05/2016-030/18, Ur.br. 251-13-22-1/051-16-3 od 11. ožujka 2016.,izvoda iz posjedovnog lista br. 2973 k.o. Centar od 16. veljače 2017. Sa identifikacijom za zkčbr.2181/2 k.o. Grad Zagreb, izvoda iz katastarskog plana za kčbr. 6399 k.o. Centar od 16. veljače 2017., Međuvlasničkog ugovora od 21.listopada 2010., Ugovora o upravljanju zgradom u Zagrebu, Vrbanićeva 7 br. ugovora 3406-439/98 od 17. studenog 1998., popisa objekata u zgadi 0105392 od 24. svibnja 2018.

- u zk.ul. 13354 k.o. Grad Zagreb ne nekretnini upisanoj kao društveno vlasništvo koja se sastoji od zkčbr.2181/12 kuća popisni broj 9402 i dvorište u Vrbanićevoj ul. 7 pov. 53,1 čhv ili 191 m2 dopušta se:

a) mijenja se izgrađenost i površina i upisuje se:

- zkčbr. 2181/12 stambena zgrada br. 7, pov. 164 m2 i dvorište pov. 31 m2, Ulica Frana Vrbanića, sve zajedno ukupne pov. 195 m2

b) zabilježuje se da je za stambenu zgradu priložena Uporabna dozvola Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet Klasa: UP/I 361-05/2016-030/18, Ur.br. 251-13-22-1/051-16-3 od 11. ožujka 2016

b) prenosi se posebni dio za stambenu zgradu Vrbanićeva 7, Zagreb, sagrađena na kč.br.2181/12, na kč. nove izmjere 6399 k.o. Centar

ETAŽA 7: stan u prizemlju desno koji se sastoji od tri sobe, sobice, kuhinje, kupaonice, smočnice, WCa, predsoblja, hodnika, degažmana i terase u površini od 92.27 čm

ŽDERIĆ MARIJA, ZAGREB, VRBANIĆEVA 7

II. Upisuje se:

ETAŽA 8: stan u podrumu pov. 21,46 m² uz uknjižbu prava vlasništva za korist:

REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587

III. Upisuje se:

ETAŽA 9: stan na IV. katu uz uknjižbu prava vlasništva za korist:

REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587

IV. U predmetnom zk.ul. briše se stan upisan kao E-2, a opisan kao dvosobni stan s nusprostorijama u prizemlju upisan kao društveno vlasništvo sa uknjiženim pravom korištenja za korist Saveza radnih zajednica SR Hrvatske, Frankopanska 16.

V. Na posebnim dijelovima upisanim u zemljišnoj knjizi kao E-1 do E-9 dodaje se: „ koji dio je neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika.

VI. uslijed prijenosa posebnog dijela nekretnine iz KPU u zk.ul.13354 k.o. Grad Zagreb zatvara se poduložak 28595 uz činjenje vidljivim u navedenom podulošku: „Preneseno pod Z- 12189/17 u zk.ul. 13354 k.o. Grad Zagreb.“

VII. Prilikom prijenosa posebnih dijelova nekretnine iz KPU u zk.ul. 13354 k.o. Grad Zagreb, u navedenim zemljišnoknjižnim ulošcima učiniti vidljivim iz kojeg je poduloška prenesen koji posebni dio nekretnine.

VIII. U predmetnom zk.ul. briše se društveno vlasništvo.

IX. Odbija se prijedlog predlagatelja u dijelu koji je odnosi na upis neupisanog posebnog dijela za korist Mladena Sedaka Benčić, Davora Premora i Brigitte Sedak Benčić.

X. Nalaže se provedba upisa.

Obrazloženje

1. Predlagatelj upisa podnio je 8. ožujka 2017. prijedlog zaprimljen pod posl.br. Z-12189/17 radi povezivanja zemljišne knjige u knjige položenih ugovora sukladno Pravilniku o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (NN 121/13- u daljnjem tekstu Pravilnik), za zgradu na adresi Vrbanićeva 7, Zagreb.

2. Prijedlog je djelomično osnovan.

3. Ako zemljišnoknjižni sud utvrdi da je prijedlog za povezivanje osnovan, donijet će rješenje o povezivanju knjige položenih ugovora i zemljišne knjige, na temelju kojeg će se: - upisati katastarska čestica ili promjena izgrađenosti prema odredbi čl. 16 istog Pravilnika, - upisati svi posebni dijelovi nekretnine i njihovi pripadci, - provesti svi upisi koji se odnose na nekretninu, odnosno posebni dio, a mogu biti predmetnom upisa u zemljišnu knjigu, i - odrediti zatvaranje poduložaka u knjizi položenih ugovora, uz činjenje vidljivim: a) u knjizi položenih ugovora u koji uložak zemljišne knjige je izvršen prijenos neizbrisanih upisa; b) u zemljišnoj knjizi iz kojeg je poduloška prenesen koji posebni dio nekretnine (čl. 15. Pravilnika).

4. Odredbom čl. 5 Pravilnika propisano je da potvrda o posebnih dijelovima kojeg je sačinio upravitelj sadržava: - popis svih posebnih dijelova i pripadaka zgrade koja je predmet postupka, neovisno o tome postoje li u trenutku izdavanja potvrde podaci o vlasniku, i - popis vlasnika posebnih dijelova odnosno osoba u čiju korist se predlaže upisa prava vlasništva ili kojega drugoga knjižnog prava.

5. U tijeku postupka sud je održao očevid 24. svibnja 2018. na kojem je utvrđeno da se predmetna nekretnina sastoji od devet posebnih dijelova, od čega tri posebna dijela nisu upisana u zemljišnoj knjizi niti u knjizi položenih ugovora. U odnosu na dva neupisana posebna dijela predlagatelj je predložio uknjižbu prava vlasništva za korist Grada Zagreba i to u odnosu na stan pov. 21,46 m² u podrumu, te stan pov. 28,70 m² na IV. katu.

6. Na očevidu je također utvrđeno da se u prizemlju zgrade nalazi jedan poseban dio koji je upisan u knjigu položenih ugovora br.podul.13354 sa uknjiženim pravom vlasništva za korist Marije Žderić, te da isti čini dvostruki upis posebnog dijela koji je upisan u zemljišnoj knjizi kao etaža 2, opisan kao stan u prizemlju koji je upisan kao društveno vlasništvo sa uknjiženim pravom korištenja za korist Saveza radnih zajednica SR Hrvatske, Frankopanska 16, Zagreb. Obzirom na utvrđeno činjenično stanje predlagatelj je predložio brisanje posebnog dijela upisanog kao E-2 te upis samo jednog posebnog dijela i to onog koji je upisan u knjigu položenih ugovora kao vlasništvo Marije Žderić. Sa navedenim prijedlogom predlagatelja suglasila je i zastupnica Republike Hrvatske na očevidu 24. svibnja 2018.

7. Na istom očevidu također je utvrđeno da je poseban dio koji je upisan kao etaža 5, sa uknjiženim pravom vlasništva za korist Zinke Bratuša podijeljen na dva posebna dijela, od čega je jedan u vlasništvu Mladena Sedaka Benčić, Davora Premora i Brigitte Sedak Benčić, dok drugi u vlasništvu Marije Žderić. Obzirom na utvrđeno činjenično stanje predlagatelj je predložio upis dvaju novo nastalih posebnih dijelova.

8. U predmetu su održana ročišta 12. lipnja 2018., 11. travnja 2019. i 8. ožujka 2021.

9. Kao dokaz vlasništva u odnosu novonastale posebne dijelove, a koji su nastali podjelom posebnog dijela upisanog kao etaža 5, na ročištu održanom 12. lipnja 2018. Damir Premor je u spis predao ugovor o kupoprodaji nekretnina od 12. prosinca 2001., kupoprodajni ugovor od 14. svibnja 1965., potvrdu od 27. ožujka 1998., potvrdu od 5. svibnja 2001., rješenje o nasljeđivanju posl.br. O-5891/82 od 5. lipnja 1986., posl.br.O-XIV-08233/93 od 27. siječnja 1994. te izvedbeni nacrt nadogradnje od 19. ožujka 1934. Podneskom od 26. lipnja 2018. dostavio je diobni elaborat s etažiranjem od travnja 2021., dok je podneskom od 14. prosinca 2018. dostavio tabularnu izjavu od 15. studenog 2018., te je podneskom od 21. svibnja 2019. predložio građevinsko vještačenje.

10. U odnosu na novonastale posebne dijelove provedeno je i vještačenje po stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo i procjenu nekretnina mag.ing.aedif. Goranu Rumenoviću na okolnost da li je poseban dio koji je upisan u predmetnom zk.ul. kao E-5, te novonastali posebni dijelovi prema potvrdi od 27. ožujka 1998. činili izvorno jedan (isti) poseban dio, ako ne na koji način je rekonstrukcija izvedena, da li je prilikom rekonstrukcije došlo do proširenja na zajedničke dijelove, kada i na temelju kojih akata.

11. Podneskom od 27. siječnja 2020. isti vještak je u spis dostavio „Nalaz i mišljenje radi povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora“ od 27. siječnja 2020. Iz mišljenja istog proizlazi da je poseban dio upisan u predmetnom zk.ul. kao E-5 - trosobni stan s nusprostorijama na III. katu i neupisani posebni dio- stan u istočnom dijelu IV. kata od izgradnje činili (isti) poseban dio zgrade na adresi u Zagrebu, Vrbanićeva 7. Navodi kako je stan na IV. katu nastao odvajanjem od posebnog dijela upisanog kao E-5 s kojim je činio jedan dvoetažni stan te da pritom nije došlo do proširenja u zajedničke dijelove zgrade. Podjela je izvedena na način da u uklonjeno unutarnje stubište i zatvorena međukatna konstrukcija između dvije novoformirane stambene jedinice te je izveden novi ulaz u novoformirani stan u potkrovlju, a pri čemu nije došlo do proširenja na zajedničke dijelove ostalih suvlasnika stambene zgrade te da je rekonstrukcija izvedena bez akata kojim se dozvoljava zahvat u prostor.

12. Prema mišljenju vještaka također proizlazi da samostalne uporabne cjeline, stan na III. katu i stan na IV. katu navedene u Potvrdi o samostalnoj uporabnoj cjelini od 27. ožujka 1998. su činili su (isti) posebni dio stambene zgrade, ali ne u cijelosti kako je navedeno u Potvrdi. Navodi da broj i opis prostorija dvoetažnog stana iz vremena gradnje nije identičan s brojem i opisom prostorija stanova iz Potvrde o samostalnoj uporabnoj cjelini, što je i za očekivati obzirom da je došlo do prenamjene prostorija i dijeljenja izvorno projektiranog jednog dvoetažnog stana na tri stana, dva upisana u zemljišnu knjigu i jednog neupisanog posebnog dijela. Mišljenja je da prvi stan u potvrdi koji je opisan kao „trosobni stan na trećem katu sa stubišta desno (a koji se sastoji od tri sobe, predprostora, wc-a i balkona) te ostave u galeriji pripada tom stanu, odnosno odgovora dijelu izvorno dvoetažnog stana koji se nalazio na III. katu. Nejasno ostaje gdje se nalazi ostava u galeriji koja pripada tom stanu obzirom da ista nije prikazana niti u izvornim nacrtima niti u Diobnom nacrtu iz travnja 2011. godine.

13. Prema mišljenju vještaka također proizlazi da poseban dio koji je u Potvrdi opisan kao stan na IV. katu, ulaz stubišta desno, a koji se sastoji od kupaonice, kuhinje s blagovaonicom i dnevnim boravkom, jedne sobe, ulaznog predprostora i balkona u naravi stan u istočnom dijelu IV. kata, odgovara dijelu izvorno dvoetažnog stana koji se nalazio dijelu IV. kata. Navedeni pripadak „terasa na ravnom korovu“ (a koja se sastoji od donje i gornje terase, te spremišta na donjem dijelu terase) ne predstavlja neodvojivi pripadak poput balkona u koji se pristupa isključivo iz stana, nego predstavlja posebni dio zgrade u koji se pristupa iz zajedničkog stubišta. Slijedom navedenog vještak navodi da se ne može potvrditi da ista čini pripadak baš tom stanu, nekom drugom stanu ili čini zajednički dio zgrade.

14. Protivljenje navedenom nalazu izjavio je na ročištu 8. ožujka 2021. Davor Premor i to u dijelu u kojem se navodi da terasa ne pripada novonastalom posebnom dijelu.

15. U dokaznom postupku sud je pročitao sve isprave koje su stranke dostavile u spis, uzeo u obzir sve navode iznijete na ročištu kao i nalaz i mišljenje vještaka koji se sud prihvatio i to u dijelu kojim je navedeno da su od posebnog dijela upisanog kao E-5 nastala dva posebna dijela, te da su zahvati izvedeni bez akata o građenju, a kako već proizlazi i stanja samog spisa.

16. Naime, odredbom čl. 19. st.2 Pravilnika propisano je da posebni dijelovi koji su prenamijenjeni po svojoj namjeni, površini i slično, upisati će se u zemljišne knjige na temelju odgovarajućih akata o građenju i upotrebi, odredbom st. 2 istog čl. propisano je da ako se prenamjenom zadiralo u vlasnička prava ostalih suvlasnika, posebni dio upisat će se na temelju isprava kojima se dokazuje vlasništvo tako stečenog prenamijenjenog dijela. St.3. istog članka propisano je da ako vlasnici ne raspolažu ispravama iz st. 1. i 2. ovog članka, poseban dio upisat će se prema stanju koje je bilo prilikom izgradnje.

17. Obzirom na navedenu zakonsku odredbu te činjenicu da za izvedene radove ne postoji akat legalnosti sud nije upisivao novonastali poseban dio. Također, u spis nije dostavljena niti isprava iz koje bi bilo vidljivo da sada upisana vlasnica stana upisanog kao E-5 Zinka Batuša daje suglasnost za promjenu opisa posebnog dijela.

18. Grad Zagreb kao dokaz vlasništva posebnih dijelova upisanih kao E-8 i E-9 dostavio je potvrde o amortizaciji, presudu ovog suda posl.br. P-167/93 od 8. travnja 1994., posl.br. Ps-712/99 od 24. travnja 2002. kojima se usvaja otkaz stanarskog prava, ugovor o korištenju stana od 3. prosinca 1966., rješenje od 30. studenog 1965., ugovor o najmu stana na neodređeno vrijeme sa zaštićenom najamninom od 28. svibnja 2003. (datum ovjere), 4. prosinca 2019. (datum ovjere), ugovor o najmu stana od 22. svibnja 1996., ugovor o davanju stana na privremeno korištenje od 22. svibnja 1996.

19. Čitajući dostavljen isprave sud je zaključka kako iste ne predstavljaju dokaz vlasništva u smislu odredbe čl. 114 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 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 u tekstu ZV.), iz kojeg razloga je

primjenom odredbe čl. 17. st. 5. Pravilnika odlučeno kao pod točkama II. i III. izreke ovog rješenja.

U Zagrebu, 21. kolovoza 2023.

Viša sudska savjetnica - specijalistica:
Ana Jembrek

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena posebna žalba, ali nositelji prava na posebnim dijelovima nekretnine imaju pravo podnijeti prijavu ili prigovor, sukladno odredbi čl. 188. Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 52/08, 126/10, 55/13 i 60/13), istekom 60 (šezdeset) dana od dana kada je ovo rješenje primio upravitelj nekretnine.

Dostaviti:

1. Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo d.o.o. (odjel etažiranja), Zagreb, Savska cesta 1
- uz rješenje za sudsku pristojbu u iznosu od 33,18 EUR/250 kn
2. Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo d.o.o. za suvlasnike posebnih dijelova u zgradi Vrbanićeva 7
3. Općinsko državno odvjetništvo, Građansko-upravni odjel, Trg bana Josipa Jelačića 6;
4. Grad Zagreb, Gradski ured za imovinsko pravne poslove i imovinu grada, Zagreb, Trg S. Radića 1 – OD Mihočević i Bajs d.o.o.
5. Mladen Sedak Benčić, Zagreb, Goljak 53A
6. Davor Premor, Ivasićev prilaz 11, Zagreb
7. Brigita Sedak Benčić, Ulica Frana Vrbanića 7, Zagreb
8. Dora Premor, Ulica Frana Vrbanića 7, Zagreb
9. Sanjin Premor, Draga Šćitara 18, Zagreb

O tome obavijestiti:

1. Ministarstvo financija, Porezna uprava
2. Gradski ured za katastar i geodetske poslove



Naziv izdavatelja dokumenta

Zajednički informacijski sustav

Naziv izdavatelja certifikata

KIDCA, AKD d.o.o., HR

Vrijeme izdavanja dokumenta

13.09.2023 09:45

Serijski broj certifikata

5347684393162315499

Kontrolni broj

Algoritam potpisa

RSA

Z1526316315788fe6

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

-