



Republika Hrvatska
Županijski sud u Splitu
Split, Gundulićeva 29a

Poslovni broj: GŽ Zk-177/2024-2

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Županijski sud u Splitu, po sutkinji Sonji Meštrović, u zemljišnoknjižnom predmetu 1. predlagatelja upisa Ante Zrakića, OIB 84477752364, i 2. predlagateljice Jele Zrakić, OIB 21296329917, oboje iz Ivanić Grada, Graničarska 2, koje zastupa punomoćnik Petar Petrović, odvjetnik iz Sesveta, protiv protustanke Zorice Baričević Mađarac, iz Zagreba, Jurja Ves III. Odvojak broj 6, radi uknjižbe prava vlasništva, odlučujući o žalbi Alena Baričevića, OIB 71056993147, iz Opatije, Tošina 14, protiv rješenja Općinskoga građanskog suda u Zagrebu, poslovni broj Z-13154/2024-11 (Z-3089/2024) od 2. svibnja 2024., 23. prosinca 2025.,

r i j e š i o j e

Prihvaća se žalba Alena Baričevića kao osnovana i ukida se rješenje Općinskog građanskog suda u Zagrebu, poslovni broj Z-13154/2024-11 (Z-3089/2024) od 2. svibnja 2024., te se predmet vraća prvostupanjskom sudu na ponovni postupak.

Obrazloženje

1. Prvostupanjskim rješenjem uvažen je prigovor i dopuna prigovora predlagatelja kao osnovan pa je preinačeno rješenje ovlaštenoga zemljišnoknjižnog referenta tog suda poslovni broj Z-3089/2024-2 od 22. veljače 2024., na način da je u Z.U. 4450 K.O. Remete nalažena uspostava ranijeg zemljišnoknjižnog stanja kakvo je bilo prije provedbe rješenja tog suda poslovni broj Z-3089/2024-2 od 22. veljače na način da je brisana zabilježba odbijenog prijedloga pod Z-3089/2024, te je na temelju ugovora o kupoprodaji nekretnina od 22. studenog 2021. i rješenja o nasljeđivanju poslovni broj O-7564/22 UPP-OS-66/22-18 od 15. veljače 2023. donesenom po javnoj bilježnici Marini Markioli iz Zagreba, koje se nalazi u zbirci isprava pod Z-13220/23, na nekretnini u vlasništvu Zorice Baričević Mađarac, III. Odvojak broj 6, Jurja Ves, Zagreb u ½ dijela i Alena Baričevića, OIB 72056993147, Tošina 14, 51410 Opatija u ½ dijela, dopuštena uknjižba u korist predlagatelja upisa za po ½ dijela (točka I. izreke). Nadalje je tim rješenjem naložena provedba (točka II. izreke).

2. Protiv tog rješenja žali se Alen Baričević pobijajući ga zbog svih žalbenih razloga iz odredbi članka 353. stavka 1. Zakona o parničnom postupku (»Narodne novine«, broj 53/91., 91/92., 112/99., 88/01., 117/03., 88/05., 2/07., 84/08., 96/08., 123/08., 57/11., 25/13., 89/14., 70/19., 80/22., 114/22., 155/23., dalje: ZPP), u vezi s odredbom

članka 99. stavkom 2. Zakona o zemljišnim knjigama (»Narodne novine«, broj 63/19. i 128/22., dalje: ZZK), s prijedlogom da se pobijano rješenje preinači i upis odbije, podredno da se ukine i vrati prvostupanjskom sudu na ponovno odlučivanje.

2.2. Žalba je osnovana.

3. Iz stanja spisa proizlazi da su predlagatelji predložili upis prava vlasništva na temelju ugovora o kupoprodajni nekretnina od 22. studenog 2021., aneksa tom ugovoru od 5. prosinca 2022. i sporazuma o podmirenju međusobnih potraživanja od 21. veljače 2022.

4. Prvostupanjski je sud postupajući po tom prijedlogu odbio zatraženi upis smatrajući da nisu ispunjene pretpostavke iz odredbe članka 117. stavka 1. ZZK-a jer ankes ugovor o kupoprodaji od 5. prosinca 2022. nije potpisala ugovorna strana Alena Lana Baričević, pa je smatrao da takav ugovor ne proizvodi pravne učinke.

4.1. Odlučujući o prigovoru predlagatelja upisa prvostupanjski je sud svojim rješenjem uvažio prigovor predlagatelja te preinači pobijano rješenje na način da je dopustio traženi upis jer je smatrao da je u ugovoru o kupoprodajni nekretnina od 22. studenog 2021. nekretnina dovoljno određena pa da je taj ugovor dostatan za traženu uknjižbu prava vlasništva, zbog čega je brisao to pravo s imena protustranke i Alena Baričevića, nasljednika prodavatelja Milana Baričevića.

5. Osnovano Alen Baričević kao protustranka žalbenim navodima pobija prvostupanjsko rješenje.

6. Odredbom članka 59. stavkom 1. ZZK-a propisano je da privatne isprave na temelju kojih se dopušta uknjižba trebaju, uza sve ono što je propisano ovim Zakonom ili posebnim zakonom, sadržavati i: a) točnu oznaku zemljišta ili prava glede kojega se uknjižba zahtijeva, b) izričitu izjavu onoga čije se pravo ograničava, opterećuje, ukida ili prenosi na drugu osobu da pristaje na uknjižbu. Ta se izjava može dati i u posebnoj ispravi, ali u takvim slučajevima isprava mora sadržavati sve ono što se zahtijeva za uknjižbu, dok je stavkom 2. te odredbe propisano da onaj čije se pravo ograničava, opterećuje, ukida ili prenosi na drugu osobu može pristanak za uknjižbu dati uvjetno ili oročeno izričitom izjavom u ispravi.

6.1. Nadalje, odredbom članka 4. stavka 1. ZZK-a propisano je da je zemljište u smislu tog Zakona dio zemljine površine koji je u katastru označen posebnim brojem i imenom katastarske općine u kojoj leži (katastarska čestica), a stavkom 2. te odredbe da sve što je sa zemljištem trajno povezano na površini ili ispod nje, u pravnom smislu, sastavni je dio zemljišta i dijeli njegovu pravnu sudbinu te se sve odredbe ovoga Zakona utvrđene glede zemljišta odnose i na to, ako ovim Zakonom nije drukčije određeno.

7. Sukladno citiranim odredbama po stavu ovog suda pogrešno je prvostupanjski sud odlučujući po prigovoru predlagatelja upisa dopustio uknjižbu prava vlasništva sukladno odredbama članka 145. stavka 1.a) ZZK-a, iz razloga što je pogrešno smatrao da je predmetna nekretnina dovoljno označena. Naime, prvostupanjski sud polazi od činjenice da je predmetna nekretnina upisana u zemljišnu knjigu kao kuća i zgrada sagrađena na čkbr. 1500/5 površine 117 čhv, dok je u ugovoru označena kao

čkb. 1500/5 površine 117 m², pa je smatrao da je nekretnina dovoljno označena. U konkretnom slučaju navedeni ugovor o kupoprodaji nekretnine ne sadrži točan opis nekretnine koja je predmet za uknjižbu te se podaci u ispravi ne poklapaju s podacima iz zemljišne knjige, a što su i same stranke pokušale ispraviti kroz dodatak ugovora koje međutim nisu potpisale sve stranke ugovora.

7.1. Nadalje, prvostupanjski je sud isto tako propustio cijeniti činjenicu da je predmetna nekretnina u ugovoru opisana kao ZK tijelo I kč. 1500/5 dvorište u ul. Jurja Ves, III odvojak br. 6, površine 117 m², i ZK tijelo II Kuća i zgrada u Zagrebu, u ul. Jurja Ves III Odvojak br. 6, sagrađena na čkb. 1500/5, sve upisano u broj ZK uložka 4450, katastarska općina 335355, Remete, kod Općinski građanski sud u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, jer je svojim pobijanim rješenjem dopustio uknjižbu samo u odnosu na ZK tijelo II pa nije jasno je li takvim rješenjem i njegovom provedbom, povrijeđeno pravno jedinstvo nekretnine. dakle, prvostupanjski sud o tome nije dao razloge kada je smatrao da je nekretnina nedvojbeno označena. Stoga, osim neusklađenosti površine predmetne nekretnine, koja je kao predmet prodaje navedena u spornom ugovoru i u zemljišnoj knjizi, očigledno je da je prilikom provedbe tog kupoprodajnog ugovora došlo do povrede načela jedinstva nekretnine, o čemu prvostupanjski sud nije vodio računa.

8. S obzirom na navedeno, trebalo je na temelju odredbe članka 380. točka 3. ZPP-a, u svezi s odredbama članka 99. stavka 2. ZZK-a i članka 149. stavka 1.e) ZZK-a, odlučiti kao u izreci ovoga rješenja.

9. U ponovnom postupku prvostupanjski će sud cijeneći sve navedeno u ovom rješenju ponovno odlučiti o prigovoru predlagatelja upisa novom, pravilnom odlukom vodeći računa o stanju zemljišne knjige i dopuštenim zabilježbama (ovrhe) u tom zemljišnoknjižnom ulošku, kao i što će postupiti po podnescima trećih osoba.

Split, 23. prosinca 2025.

S U T K I N J A

Sonja Meštrović

Broj zapisa: **9-30881-097a5**

Kontrolni broj: **00a7a-334c5-a8486**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan.

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://e-komunikacija.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Županijski sud u Splitu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.