Republika Hrvatska
Općinski sud u Varaždinu
Zemljišnoknjižni odjel u Varaždinu

Posl.br. Z-14636/2026

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 Varaždinu, po višem zemljišnoknjižnom sudskom savjetniku-specijalistu Ivici Franjiću, u zemljišnoknjižnom predmetu predlagatelja Branimira Štimeca iz Marčana, Vinička ulica 61, Vinica, OIB: 34780676526, zastupanog po punomoćnicima iz Zajedničkog odvjetničkog ureda Franjo Šebijan i Mihaela Carović Rukavina iz Varaždina, Pavlinska 5, radi pojedinačnog ispravnog postupka, odlučujući o prijedlogu predlagatelja, 25. studenoga 2026.,

r i j e š i o j e

I. Otvara se pojedinačni ispravni postupak po prijedlogu predlagatelja.

II. Objavljuje se oglas o otvorenom pojedinačnom ispravnom postupku i to u pogledu nekretnine:

-čkbr. 236/3 Vinička ulica, dvoriste površine 1415 m², garaža površine 108 m², stambena zgrada, Marčan, Vinička ulica 61, površine 179 m² i nadstrešnica površine 28 m², ukupne površine 1730 m²,
upisane u z.k. ul. br. 2794 k.o. Marčan kod Općinskog suda u Varaždinu, Zemljišnoknjižni odjel Varaždin,

tako da se predlaže sudu odrediti ispravak upisa na način da se na predmetnoj nekretnini provede Elaborat etažnog vlasništva br. 7/2025 izrađen po Uredu ovlaštenog inženjera geodezije vl. Bojan Škvorc iz Ivanca te uspostavi etažno vlasništvo na način da se vlasništvo posebnih dijelova poveže s odgovarajućim suvlasničkim dijelovima čitave nekretnine, i to:

a) ETAŽNO VLASNIŠTVO E-1 – posebni dio – stambena jedinica u prizemlju, koja se sastoji od hodnika 9,12 m², kupaone 3,38 m², kuhinje 15,40 m², sobe 1 16,88 m², sobe 2 15,20 m² i balkona 4,82 m², ukupne površine posebnog dijela 64,81 m², kojoj pripadaju spremišta 3 i 7 u podrumu, ukupne površine 12,42 m², uz uknjižbu prava vlasništva na ime i za korist: Štimec Ružice, Marčan, Vinica, Vinička ulica 61, OIB: 93823448868, u 1/1 dijela, kao vlasnika posebnog dijela neodvojivo povezanog sa suvlasničkim dijelom 150/1000 čitave nekretnine;

b) ETAŽNO VLASNIŠTVO E-2 – posebni dio – stambena jedinica u prizemlju, koja se sastoji od hodnika 7,54 m², kupaone 3,84 m², WC-a 1,08 m², kuhinje 15,41 m², sobe 1 16,68 m², sobe 2 15,20 m² i balkona 4,82 m², ukupne površine posebnog dijela 64,57 m², kojoj pripadaju spremišta 1 i 5 u podrumu, ukupne površine 13,20 m², uz uknjižbu prava vlasništva na ime i za

korist: Sraga Gabriele, Marčan, Vinica, Vinička ulica 61, OIB: 18649546611, u 1/1 dijela, kao vlasnika posebnog dijela neodvojivo povezanog sa suvlasničkim dijelom 150/1000 čitave nekretnine;

c) ETAŽNO VLASNIŠTVO E-3 – posebni dio – stambena jedinica na 1. katu, koja se sastoji od hodnika 6,30 m², kupaone 6,97 m², kuhinje/dnevne sobe/blagovaone 32,80 m², sobe 15,20 m² i balkona 4,22 m², ukupne površine posebnog dijela 65,49 m², kojoj pripadaju spremišta 4 i 6 u podrumu, ukupne površine 12,81 m², uz uknjižbu prava vlasništva na ime i za korist: Lazar Marine, Marčan, Vinica, Vinička ulica 61, OIB: 17925831391, u 1/1 dijela, kao vlasnika posebnog dijela neodvojivo povezanog sa suvlasničkim dijelom 150/1000 čitave nekretnine;

d) ETAŽNO VLASNIŠTVO E-4 – posebni dio – stambena jedinica na 1. katu, koja se sastoji od hodnika 7,54 m², kupaone 3,84 m², WC-a 1,08 m², kuhinje 13,09 m², izbe 1,60 m², sobe 1 16,68 m², sobe 2 15,20 m² i balkona 4,82 m², ukupne površine posebnog dijela 63,86 m², kojoj pripadaju spremišta 2 i 8 u podrumu, ukupne površine 12,81 m², uz uknjižbu prava vlasništva na ime i za korist: Bistrović Stjepana, Marčan, Vinica, Vinička ulica 61, OIB: 23513799111, u 1/1 dijela, kao vlasnika posebnog dijela neodvojivo povezanog sa suvlasničkim dijelom 150/1000 čitave nekretnine;

e) ETAŽNO VLASNIŠTVO E-5 – posebni dio – stambena jedinica na 2. katu, koja se sastoji od hodnika 4,66 m², kupaone 7,41 m², kuhinje/dnevne sobe/blagovaone 25,60 m², sobe 1 11,72 m², sobe 2 12,27 m² i balkona 8,22 m², ukupne površine posebnog dijela 69,87 m², kojoj pripadaju spremišta 10 i 11 u podrumu, ukupne površine 12,68 m², te garaže 1-5 ukupne površine 95,57 m² (ukupne korisne površine posebnog dijela, sporednih dijelova i pripadaka 118,25 m²), uz uknjižbu prava vlasništva na ime i za korist: Štimec Branimira, Marčan, Vinica, Vinička ulica 61, OIB: 34780676526, u 1/1 dijela, kao vlasnika posebnog dijela neodvojivo povezanog sa suvlasničkim dijelom 250/1000 čitave nekretnine;

f) ETAŽNO VLASNIŠTVO E-6 – posebni dio – stambena jedinica na 2. katu, koja se sastoji od hodnika 7,36 m², kupaone 7,16 m², WC-a 1,08 m², kuhinje 12,75 m², izbe 2,52 m², sobe 1 18,72 m², sobe 2 14,88 m² i balkona 5,19 m², ukupne površine posebnog dijela 69,66 m², kojoj pripada spremište 9 u podrumu površine 4,52 m², uz uknjižbu prava vlasništva na ime i za korist: Kontak Ruže, Marčan, Vinica, Vinička ulica 61, OIB: 20018946550, u 1/1 dijela, kao vlasnika posebnog dijela neodvojivo povezanog sa suvlasničkim dijelom 150/1000 čitave nekretnine,

uz istodobno evidentiranje uporabne dozvole za građevinu izgrađenu prije 15. veljače 1968. godine, KLASA: UP/I-361-05/22-30/000108, URBROJ: 2186-08/5-22-0005 od 01.06.2022. godine, pravomoćne dana 23.06.2022. godine, kao i uporabne dozvole za garaže u nizu, KLASA: UP/I-361-05/19-30/000079, URBROJ: 2186/1-06/10-19-0005 od 13.05.2019. godine, pravomoćne dana 31.05.2019. godine, te uz evidentiranje i upis zajedničkih dijelova zgrade označenih oznakom Z (zajednički hodnici i stubišta ukupne površine 66,60 m²) kao zajedničkih dijelova svih posebnih dijelova predmetne nekretnine.

III. U zemljišnoj knjizi za k.o. Marčan u z.k. ul. br. 2794 kao vlasnik nekretnine upisana je sljedeća osoba sa svojim vlasničkim udjelom i pripadajućim podacima:

Vlasnički dio: 1/1, OPĆINA VINICA, OIB: 19913793314, MARČAN, VINIČKA 5 C list (Teretovnica) – Tereta nema.

U Knjizi položenih ugovora za k.o. Marčan za zgradu u Marčanu, ulica Vinička, kućni broj 61, sagrađenu na katastarskoj čestici 236/3, upisane su sljedeće osobe sa svojim vlasničkim udjelima i pripadajućim podacima:

Verificirani poduložak broj 5: BISTROVIĆ MARIJA, JMBG: 0412941325005, MARČAN, VINIČKA 61, 1/1 (Dvosobni stan na 1. katu, ukupne površine 60,70 m²).
C list (Teretovnica) – Tereta nema.

Verificirani poduložak broj 33: ADAMIĆ ANĐELA, MARČAN, VINIČKA 61, 1/1 (Dvosobni stan, ukupne površine 60,70 m², stanu pripada drvarnica).
C list (Teretovnica) – Pod rednim brojem 1.1 (primljeno 12.10.1994., ZS. 7/94) temeljem ugovora o prodaji upisana je hipoteka za iznos od 38.401,00 kn za korist: OPĆINA VINICA.

Verificirani poduložak broj 67: ŠTIMEC BRANIMIR, OIB: 34780676526, MARČAN, VINIČKA 61, 1/1 (Dvosobni stan, ukupne površine 68,20 m², stanu pripada drvarnica).
C list (Teretovnica) – Pod rednim brojem 2.1 (primljeno 25. travnja 2012., Z.2315/12) temeljem Ugovora o kreditu br. 9016460447 od 23. travnja 2012. godine uknjiženo je pravo zaloga u iznosu od 25.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti za korist: PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 02535697732, RADNIČKA CESTA 50, 10000 ZAGREB.

IV. Sve osobe koje se protive da se zemljišnoknjižni uložak na predloženi način ispravi, koje smatraju da bi 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, koji počinje teći od dana objave oglasa na e-Oglasnoj ploči. Oglas će biti objavljen i na oglasnoj ploči suda, nadležnog ureda za katastar i jedinice lokalne samouprave.

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

VI. Prijave i prigovori pristigli nakon isteka roka za ispravak odbacit će se kao nepravodobni u roku od 15 dana od dana zaprimanja.

VII. U ovom postupku povrat u prijašnje stanje nije dopušten.

VIII. Određuje se zabilježba otvaranja pojedinačnog ispravnog postupka na nekretnini navedenoj u točki II. izreke rješenja, koja zabilježba ne sprječava daljnje upise u zemljišnu knjigu.

Obrazloženje

1. Predlagatelj Branimir Štimec iz Marčana, Vinička ulica 61, Vinica, OIB: 34780676526, zastupan po punomoćnicima iz Zajedničkog odvjetničkog ureda Franjo Šebijan i Mihaela Carović Rukavina iz Varaždina, podnio je sudu prijedlog radi otvaranja pojedinačnog ispravnog postupka i sređenja zemljišnoknjižnog stanja provedbom Elaborata etažnog vlasništva br. 7/2025 na nekretnini označenoj kao čkbr. 236/3 Vinička ulica, ukupne površine 1730 m², upisanoj u z.k. ul. br. 2794 k.o. Marčan. U svom prijedlogu i priloženoj dokumentaciji predlagatelj ističe da je u zemljišnim knjigama na predmetnoj nekretnini kao isključivi vlasnik u 1/1 dijela upisana Općina Vinica, što ne odgovara stvarnom stanju vlasništva posebnih dijelova predmetne višestambene zgrade sa šest stambenih jedinica, pripadajućim spremištima u podrumu i pomoćnom građevinom – garažama u nizu. Predlagatelj detaljno navodi da su svi stanovi u predmetnoj stambenoj zgradi na adresi Marčan, Vinička 61 ranije bili predmet otkupa u okviru tada važećeg sustava prodaje stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo, temeljem ugovora o kupoprodaji zaključenih s Općinom Varaždin odnosno Općinom Vinica kao prodavateljima. Konkretno, u odnosu na način stjecanja pojedinih stambenih jedinica iz priložene dokumentacije proizlazi da je za stan u prizemlju lijevo (posebni dio E-1) dana 15. svibnja 1995. godine bio zaključen ugovor o kupoprodaji stana na kojem postoji stanarsko pravo između Općine Vinica i kupca Vladimira Štimeca (današnja posjednica i vlasnica Ružica Štimec), za stan u prizemlju (posebni dio E-2) dana 20. rujna 1994. godine bio je zaključen ugovor o kupoprodaji između Općine Vinica i kupca Anđele Adamić te je pravo vlasništva evidentirano u Knjizi položenih ugovora u verificiranom podulošku broj 33 (današnja vlasnica Gabrijela Sraga), za stan na 1. katu lijevo (posebni dio E-3) dana 15. svibnja 1995. godine bio je zaključen ugovor o kupoprodaji između Općine Vinica i kupca Ivana Mumleka (današnja vlasnica Marina Lazar), za stan na 1. katu desno (posebni dio E-4) dana 26. ožujka 1992. godine bio je zaključen ugovor o kupoprodaji (uz aneks od 15. srpnja 1992. godine) između Općine Varaždin i kupca Marije Bistrović te je vlasništvo evidentirano u Knjizi položenih ugovora u verificiranom podulošku broj 5 (današnji vlasnik Stjepan Bistrović), za stan na 2. katu (posebni dio E-5) dana 19. svibnja 1995. godine bio je zaključen ugovor o kupoprodaji između Općine Vinica i kupca Željka Pajtlara, koji je stan potom prodan Marijani Gašparić (ugovorom od 23. siječnja 2004. godine) pa Ružici Štimec (ugovorom od 10. studenog 2004. godine), dok je u Knjizi položenih ugovora u verificiranom podulošku broj 67 kao vlasnik predmetnog stana u 1/1 dijela upisan sam predlagatelj Branimir Štimec koji izvršava vlasnička prava na stanu i pripadajućim garažama u nizu, a za stan na 2. katu desno (posebni dio E-6) dana 31. svibnja 1995. godine bio je zaključen ugovor o kupoprodaji između Općine Vinica i kupca Ruže Kontak. Predlagatelj nadalje ističe da su suvlasnici radi usklađenja zemljišnoknjižnog i stvarnog stanja po ovlaštenom inženjeru geodezije dali izraditi Elaborat etažnog vlasništva br. 7/2025, kojim su formirani posebni dijelovi E-1 do E-6 sa pripadajućim sporednim dijelovima i pripadcima te zajednički dijelovi označeni oznakom Z, za koje je nadležno upravno tijelo izdalo potvrdu da predstavljaju samostalne uporabne cjeline izgrađene u skladu s pravomoćnim uporabnim dozvolama za građevine izgrađene do 15. veljače 1968. godine, kao i rješenje o utvrđivanju građevne čestice. Također se naglašava da su svi sadašnji vlasnici posebnih dijelova dali pisanu suglasnost za izradu elaborata i uspostavu etažnog vlasništva, da su svoje međusobne odnose uredili Međuvlasničkim ugovorom od 1. ožujka 2025. godine (s Prilogom 1.) u kojem je utvrđena identična raspodjela suvlasničkih udjela koja ukupno čini 1000/1000, te da je i sama

Općina Vinica kao upisani zemljišnoknjižni vlasnik dala pisanu suglasnost za uspostavu etažnog vlasništva prema priloženom planu posebnih dijelova zgrade.

2. U svrhu dokazivanja i potkrjepljenja svojih navoda, predlagatelj se u prijedlogu i tijekom postupka pozvao na sljedeće dokaze priložene u spis:

-Elaborat etažnog vlasništva br. 7/2025 iz studenog 2025. godine izrađen po Uredu ovlaštenog inženjera geodezije vl. Bojan Škvorc iz Ivanca,
-Potvrda Varaždinske županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo, Sjedište Varaždin, KLASA: 361-08/25-03/000025, URBROJ: 2186-08/14-26-0006 od 17.02.2026. godine da su posebni dijelovi nekretnine samostalne uporabne cjeline,
-Izvadak iz BZP-a za z.k. ul. br. 2794 k.o. Marčan,
-Izvatci iz Knjige položenih ugovora za k.o. Marčan za poduloške broj 5, 33 i 67,
-Ugovor o kupoprodaji stana na kojem postoji stanarsko pravo br. 437-2855 od 19.05.1995. godine (prodavatelj Općina Vinica, kupac Željko Pajtlar) i Očitovanje Ružice Štimec od 17.11.2004. godine,
-Ugovor o kupoprodaji stana na kojem postoji stanarsko pravo br. 437-3258 od 31.05.1995. godine (prodavatelj Općina Vinica, kupac Ruža Kontak),
-Ugovor o kupoprodaji stana na kojem postoji stanarsko pravo br. 437/809 od 26.03.1992. godine i Aneks ugovora br. 104 od 15.07.1992. godine (prodavatelj Općina Varaždin, kupac Marija Bistrović),
-Ugovor o kupoprodaji stana na kojem postoji stanarsko pravo br. 437-4084 od 15.05.1995. godine (prodavatelj Općina Vinica, kupac Ivan Mumlek),
-Ugovor o kupoprodaji stana na kojem postoji stanarsko pravo br. 437-3084 od 20.09.1994. godine (prodavatelj Općina Vinica, kupac Anđela Adamić),
-Ugovor o kupoprodaji stana na kojem postoji stanarsko pravo br. 437-4018 od 15.05.1995. godine (prodavatelj Općina Vinica, kupac Vladimir Štimec),
-Uporabna dozvola za građevine izgrađene do 15. veljače 1968. godine Varaždinske županije, KLASA: UP/I-361-05/22-30/000108, URBROJ: 2186-08/5-22-0005 od 01.06.2022. godine (pravomoćna 23.06.2022. godine) za višestambenu zgradu,
-Uporabna dozvola za građevine izgrađene do 15. veljače 1968. godine Varaždinske županije, KLASA: UP/I-361-05/19-30/000079, URBROJ: 2186/1-06/10-19-0005 od 13.05.2019. godine (pravomoćna 31.05.2019. godine) za pomoćnu građevinu – garaže u nizu,
-Rješenje o utvrđivanju građevne čestice Varaždinske županije, KLASA: UP/I-350-05/22-05/000011, URBROJ: 2186-08/12-22-0009 od 21.09.2022. godine (pravomoćno 15.10.2022. godine),
-Izvod iz katastarskog plana Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Varaždin,
-Suglasnost vlasnika za izradu elaborata etažnog vlasništva i podjelu građevina na posebne dijelove i Suglasnost Općine Vinica kao vlasnika predmetne nekretnine,
-Međuvlasnički ugovor broj 001/2025-M sklopljen u Marčanu 01.03.2025. godine s Prilogom 1. – Popisom suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelovima.

3. Ocjenjujući osnovanost podnesenog prijedloga, sud je izvršio uvid u sve priložene isprave te je utvrdio da je prijedlog za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka u potpunosti opravdan. Iz priložene dokumentacije nesumnjivo proizlazi pravni interes predlagatelja za sređenje zemljišnoknjižnog stanja, usklađenje katastarskog i zemljišnoknjižnog stanja sa

stvarnim stanjem na terenu te uspostavu etažnog vlasništva u korist stvarnih vlasnika posebnih dijelova zgrade.

4. Napomena: Otvaranjem pojedinačnog ispravnog postupka ne prejudicira se konačna odluka o osnovanosti predloženog upisa prava vlasništva, već će sud o prijedlogu za ispravak odlučiti nakon isteka roka za podnošenje prijava i prigovora, odnosno nakon eventualnog provođenja daljnjih dokaza potrebnih za utvrđivanje stvarnog stanja.

5. Slijedom iznesenog, primjenom odredbi članka 208., 210. i 211. Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ br. 63/19, 128/22, 155/23 i 127/24), riješeno je kao u izreci ovog rješenja.

U Varaždinu, 25. studenoga 2026.

Viši zemljišnoknjižni sudski savjetnik
-specijalist Ivica Franjić

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:
Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba (čl. 213. st. 1. ZZK). Osobe koje imaju pravni interes svoja prava mogu ostvarivati u ispravnom postupku 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 (čl. 213. st. 2. ZZK).

Dostaviti:
1. Zajednički odvjetnički ured Franjo Šebijan i Mihaela Carović Rukavina, Pavlinska 5, 42000 Varaždin
2. Bistrović Marija, Marčan, Vinička 61
3. Bistrović Stjepan, Marčan, Vinička 61
4. Kontak Ruža, Marčan, Vinička ulica 61
5. Štimec Ružica, Marčan, Vinička ulica 61
6. Sraga Gabriela, Marčan, Vinička ulica 61
7. Lazar Marina, Marčan, Vinička ulica 61
8. Adamić Anđela, Marčan, Vinička ulica 61
9. Općina Vinica, Vinička 5, Marčan, 42207 Vinica – (radi objave na oglasnoj ploči)
10. Državna geodetska uprava, Područni ured za katastar Varaždin, Ulica Stanka Vraza 4, 42000 Varaždin, Hrvatska
11. Elektronička oglasna ploča

Naziv izdavatelja dokumenta	Zajednički informacijski sustav	**Naziv izdavatelja certifikata**	CERTILIA, AKD d.o.o., HR
Vrijeme izdavanja dokumenta	25.11.2026 14:20	**Serijski broj certifikata**	445744149294159257562869296016713013659072296782
		Algoritam potpisa	EC

Kontrolni broj Z192420760eabef9a

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 -