



Republika Hrvatska
Općinski građanski sud u Zagrebu
Zemljišnoknjižni odjel

Posl.br. Z-37076/2026

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 građanski sud u Zagrebu po ovlaštenom zemljišnoknjižnom referentu Nataši Mokricki, u zemljišnoknjižnoj stvari predlagatelja OPATOVINA PROJEKT d.o.o., OIB: 75108231896, Ulica grada Vukovara 269/G, Zagreb zastupanog po punomoćniku Nenadu Mušiću, odvjetniku u Zagrebu, Miramarska cesta 24 protiv protustranke Cviljak Željka, OIB: 13775745855, Ulica Josipa Vanjeka 2, Samobor i Dolanjski Mihaele, OIB: 20416586654, Annette-Von-Aretin-Straße 10, München, Njemačka, radi uknjižbe prava vlasništva, dana 24. srpnja 2026.

r i j e š i o j e

- I. Prijedlog se odbija.
- II. Određuje se zabilježba odbijenog prijedloga predlagatelja OPATOVINA PROJEKT d.o.o., radi uknjižbe prava vlasništva u zk.ul.br. 183 i 184 k.o. Donje Vrapče.

Obrazloženje

1. Predlagatelj upisa podnio je ovosudnom zemljišnoknjižnom odjelu dana 22. srpnja 2026. prijedlog zaprimljen pod posl.br. Z-37076/2026 radi uknjižbe prava vlasništva razvrgnućem suvlasničke zajednice na nekretninama upisanim u zk.ul.br. 183 i 184 k.o. Donje Vrapče. Uz prijedlog predlagatelj je priložio sljedeće isprave: rješenje o razvrgnuću suvlasničke zajednice nekretnina Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl.br. R1-712/2025-7 od 13.03.2026. s potvrdom pravomoćnosti odluke posl.br. R1-712/2025-7 od 21.04.2026., ugovor o kupoprodaji od 26.03.2026., suglasnost Alfi d.o.o. od 11.03.2026., suglasnost Landmark Group d.o.o. od 11.03.2026., suglasnost Projekt Maksimus d.o.o. od 11.03.2026. te rješenje ovoga suda posl. br. Z-22084/2026 od 20.05.2026.

2. Prijedlog nije osnovan.

3. Odluku o osnovanosti prijedloga zemljišnoknjižni sud je ocijenio imajući u vidu stanje zemljišne knjige u vrijeme podnošenja prijedloga u smislu odredbe čl. 116. Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine br. 63/19, 128/22 – u daljnjem tekstu ZZK). Nakon što pregleda prijedlog za upis i priloge, zemljišnoknjižni sud može dopustiti zemljišnoknjižni upis, ako (između ostalih pretpostavki) iz zemljišne knjige nije vidljivo da bi u pogledu predmeta upisa postojala zapreka zahtijevanom upisu odnosno utemeljenost prijedloga proizlazi iz sadržaja podnesenih isprava i (čl. 117. st. 1. ZZK).

4. Iz priloženog pravomoćnog rješenja o razvrgnuću suvlasničke zajednice nekretnina Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl.br. R1-712/2025-7 od 13.03.2026. donesenog u izvanparničnom predmetu predlagatelja Curis nekretnine d.o.o. protiv protustranke Željka Cviljak i Mihaele Dolanjski, utvrđeno je da je istim riješeno na način da se razvrgava suvlasnička zajednica nekretnine i to zkčbr. 6394/2 oranica Savska Opatovina površine 145 m², upisana u zk.ul.br. 184 k.o. Donje Vrapče, suvlasništvo Curis nekretnine d.o.o. u 427/1241 dijela, Cviljak Željka u 407/1241 dijela i Dolanjski Mihaele u 407/1241 dijela na način da Curis nekretnine d.o.o. upiše kao vlasnik iste u cijelosti. Nadalje, razvrgava se suvlasnička zajednica nekretnine upisane u zk.ul.br. 183 k.o. Donje Vrapče koja se sastoji od zkčbr. 6394/1 oranica Krčevina površine 1096 m² suvlasništvo Curis nekretnine d.o.o. u 427/1241 dijela, Cviljak Željka u 407/1241 dijela i Dolanjski Mihaele u 407/1241 dijela na način da se Curis nekretnine d.o.o. upiše kao vlasnik novoformirane zkčbr. 6394/3 oranica Savska Opatovima površine 281 m² u cijelosti, a kao vlasnici novoformirane zkčbr. 6394/1 oranica Krčevina površine 815 m² Cviljak Željko u 1/2 dijela i Dolanjski Mihaela u 1/2 dijela.

5. Uvidom u stanje zemljišne knjige utvrđeno je da je u zk.ul.br. 183 k.o. Donje Vrapče na nekretnini koja se sastoji od zkčbr. 6394/1 Krčevina, oranica površine 815 m² uknjiženo pravo vlasništva za korist OPATOVINA PROJEKT d.o.o., OIB: 75108231896 u 427/1241 dijela, Cviljak Željka, OIB: 13775745855 u 407/1241 dijela i Dolanjski Mihaele, OIB: 20416586654 u 407/1241 dijela. Nadalje u zk.ul.br. 184 k.o. Donje Vrapče na nekretnini koja se sastoji od zkčbr. 6394/2 Savska Opatovina, oranica površine 145 m² uknjiženo je pravo vlasništva za korist OPATOVINA PROJEKT d.o.o., OIB: 75108231896 u 427/1241 dijela, Cviljak Željka, OIB: 13775745855 u 407/1241 dijela i Dolanjski Mihaele, OIB: 20416586654 u 407/1241 dijela.

6. Odredbom čl.45. ZZK-a propisano je da su upisi u zemljišnu knjigu dopušteni su samo protiv osobe koja je u trenutku podnošenja prijedloga za upis u toj zemljišnoj knjizi upisana kao vlasnik zemljišta ili nositelj prava, glede kojega se upis zahtijeva, ili koja bar istodobno bude kao takva uknjižena ili predbilježena.

7. Imajući u vidu činjenicu da se priloženim rješenjem o razvrgnuću suvlasničke zajednice nekretnina Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl.br. R1-712/2025-7 od 13.03.2026. razvrgava suvlasnička zajednica suvlasnika Curis nekretnine d.o.o., Željka Cviljak i Mihaele Dolanjski, dok se iz stanja zemljišne knjige kakvo je u trenutku podnošenja prijedloga u ovome predmetu, može zaključiti da Curis nekretnine d.o.o. više nisu uknjižene kao jedan od suvlasnika, to je sud utvrdio da time nisu ispunjene pretpostavke pripisane ranije citiranom odredbom čl.45.ZZK-a.

8. Okolnost koju je predlagatelj naveo u prijedlogu da je trenutni vlasnik/predlagatelj Opatovina projekt d.o.o. stekao pravo vlasništva upravo od Curis nekretnine d.o.o. pa mu stoga pripadaju sva prava iz rješenja o razvrgnuću suvlasničke zajednice koja je imao raniji vlasnik Curis nekretnine d.o.o., o čemu je predlagatelj dostavio dokaz u vidu ugovora o kupoprodaji od 26.03.2026. provedenog kod ovoga suda temeljem priloženog rješenja posl.br. Z-22084/206 od 20.05.2026., nije od utjecaja za predloženi upis. Naime, zemljišnoknjižni sud odluku zasniva na stanju zemljišne knjige kakvo je u trenutku podnošenja prijedloga, a kako je zemljišnoknjižni postupak strogo formalan postupak, koji se vodi po pravilima izvanparničnog postupka i u

kojem se ispituje jesu li ispunjene sve pretpostavke za pojedini zemljišnoknjižni upis, a jedna od temeljnih pretpostavki je i postojanje knjižnog prednika koja u konkretnom slučaju nije ispunjena, prijedlogu nije bilo moguće udovoljiti.

9. Stoga je temeljem čl.118.st.1. i 4. te čl.120.st.1. ZZK-a odlučeno kao u izreci ovoga rješenja.

Zagreb, 24. srpnja 2026.

Ovlašteni zemljišnoknjižni referent:
Nataša Mokricki

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. OPATOVINA PROJEKT d.o.o. po opunomoćeniku Nenad Mušić, -
2. Cviljak Željko, Ulica Josipa Vanjeka 2, 10430 Samobor
3. Dolanjski Mihaela, Annette-Von-Aretin-Straße 10, 81737 München, Njemačka



**Naziv
izdavatelja
dokumenta**

Zajednički
informacijski
sustav

**Naziv
izdavatelja
certifikata**

CERTILIA, AKD d.o.o., HR

**Vrijeme
izdavanja
dokumenta**

24.07.2026 12:
15

**Serijski broj
certifikata**

293396153290138986776187587748825387803213117287

**Algoritam
potpisa**

EC

Kontrolni broj

Z1884771426ad31a8

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

-