

OPĆINSKI SUD U PAZINU

ZEMLIŠNOKNJŽNI PREDMET

PREDLAGATELJ: PAZIN d.o.o., OIB: 11390221928,
Družbe sv. Ćirila i Metoda 10,
zastupano po direktorici Vlasti Nekić, OIB: 99974773991, Pazin, Saše Šantela
48, a ona zastupana po punomoćnicima, odvjetnicima iz Zajedničkog
odvjetničkog ureda Bojan Zustović, Marina Matanović i Zoran Sloković,
iz Pazina

PROTUSTRANKE: 1. STEČAJNA MASA IZA OKNO D.O.O. u stečaju, OIB: 33398639782
Pula, Koparska ulica 37,
2. DEBELJUH KLAUDIJA od Karla, OIB: 26157970176,
Sv. Petar u Šumi, Kristani 269,
3. DUŠKOVIĆ KLARA, OIB: 80886936783,
Pazin, Stari trg 1 A,
4. JOCIKJ DALIBOR, OIB: 96754241792,
Stari trg 1a, 52000 Pazin,
5. BLAŽEVIĆ MILKA, OIB: 16566133339,
Pazin, Stari Trg 1/A,
6. BALDE MIRANDA r. Hrvatinić pok. Dragutina, OIB: 11704029732,
Pazin, Stari Trg 1 A,
7. KALČIĆ LJILJANA, OIB: 96334105652,
Splitska ulica 10, Pula 52100 Pula (Pola),
8. GRŽETIĆ KLAUDIO, OIB: 75855161763,
Pazin, Stari Trg 1 A,
9. RUNKO IVAN, OIB: 00270213020,
Milohanići 15 F, Brečevići, Tinjan,
10. PAVLOV VANDA, OIB: 34880108874,
Pazin, Stari trg 1/A,
11. REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587
12. OTP BANKA d.d. OIB: 52508873833,
Domovinskog rata 61, 21000 Split
13. ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d.d. OIB: 23057039320,
Jadranski trg 3a, 51000 Rijeka
14. ZAGREBAČKA BANKA d.d. OIB: 92963223473,
Trg Bana Josipa Jelačića 10, 10000 Zagreb

RADI: povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora te upisa posebnih dijelova
nekretnine u zemljišnu knjigu

PRIJEDLOG ZA POVEZIVANJE ZEMLJIŠNE KNJIGE I KNJIGE POLOŽENIH UGOVORA

I.

Prethodno se navodi da je za potrebe povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora sastavljen i potvrđen elaborat za prethodnu provedbu u zemljišnim knjigama te je od strane Odjela za katastar nekretnina, izdana Potvrda, klasa: 932-06/24-02/275, urbroj: 541-29-06/1-24-3 od dana 11.06.2024.

Slijedom navedenog predlaže se da zemljišnoknjižni odjel ispiše prijavni list za zemljišnu knjigu jer se on nalazi u sustavu u digitalnom obliku i dostupan je zemljišnoknjižnom odjelu. Napominje se da smo prilikom pisanja ovog prijedloga utvrdili da je u prijavnom listu za zemljišnu knjigu u novom stanju omaškom naznačena pogrešna površina za k.č. 195/1 zgr k.o. Pazin jer mora stajati 50 m² umjesto 374 m².

Ujedno navodimo da nismo u mogućnosti dostaviti uvjerenje o identifikaciji dok se u katastarskom operatu ne provede prijavni list kojeg je prethodno potrebno provesti u zemljišnoj knjizi, u ovom postupku povezivanja. Međutim, držimo da se svi podaci koji bi se imalo iščitati iz uvjerenja o identifikaciji i koji su potrebni za povezivanje glavne knjige i knjige položenih ugovora mogu iščitati i iz prijavnog lista koji se nalazi u sustavu u digitalnom obliku.

Dokaz: uvid u potvrdu od 11.06.2024. uvid u prijavni lista na kojem je geodet Aida Dušan izvršila ispravak površine i kojeg je digitalno potpisala

II.

U zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižnog odjela Pazin, kao vlasnica nekretnine k.č. 195/1 ZGR. upisana u zk.ul. 646 k.o. Pazin S.I. tj. k.č. k.č. 2520/1, 2520/1, dio 2519/4 i dio 2519/6 k.o. Pazin N.I. upisana je, ovdje 11. protustranka Republika Hrvatska, u cijelosti.

Dokaz: uvid u zemljišnoknjižni izvadak.

III.

Radi usklađenja zemljišnoknjižnog, katastarskog i stvarnog stanja od strane trgovačkog društva Geoinfo Istra d.o.o. izrađen je geodetski elaborat za potrebe provođenja rješenja o utvrđivanju građevne čestice, evidentiranja, brisanja ili promjena podataka o zgradama ili drugim građevinama i evidentiranja stvarnog položaja pojedinačnih već evidentiranih katastarskih čestica, broj elaborata: 94-2021 od dana 22. siječnja 2024., a koji je geodetski elaborat potvrđen od strane Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Pula, Odjel za katastar nekretnina Pazin, klasa: 932-06/2024-02/275, ur.broj: 541-29-06/1-24-3 dana 11. lipnja 2024.

Navedenim geodetskim elaboratom, od postojeće nekretnine k.č. 195/1 ZGR. formirane su novonastale nekretnine – k.č. 11735 Pazin, Stari trg površine 200 m², od čega zgrada mješovite uporabe, Pazin, Stari trg 1a površine 190 m² i dvorište površine 10 m², k.č. 11736 Pazin, Stari trg površine 120 m² od čega uređeno zemljište površine 120 m² i k.č. 11737 Pazin, Stari trg površine 4 m² od čega uređeno zemljište površine 4 m², te k.č. 195/1 ZGR u površini od 50 m². Ponovno se napominje da je geodet Aida Dušan izvršila ispravak površine i da je taj ispravak digitalno potpisala dana 02.10.2025.

Za predmetnu nekretninu k.č. 195/1 ZGR. k.o. Pazin S.I. tj. k.č. 2520/1, 2520/1, dio 2519/4 i dio 2519/6 k.o. Pazin N.I., izdana je Uporabna dozvola za građevinu izgrađenu temeljem akta za građenje izdanog do 1. listopada 2007. od strane Grada Pazina, Upravnog odjela za komunalni sustav, prostornog uređenja i graditeljstvo, klasa: UP/I-361-05/14-01/20, ur.broj: 2163/01-07-07-14-3 dana 3. studenog 2014.

U naravi novoplanirana k.č. 11735 k.o. Pazin S.I. predstavlja zgradu mješovite uporabe, na adresi Stari trg 1a, Pazin, koja prema popisu suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim udjelima kojeg vodi upravitelj zgrade Pazin d.o.o. ima jedanaest (11) posebnih dijelova, od kojih je 9 upisano u knjigu položenih ugovora, dok 2 nisu upisane u knjigu položenih ugovora:

1. poslovni prostor u prizemlju površine 117 m². Isti nije upisan u knjigu položenih ugovora, ali predstavlja vlasništvo Stečajne mase Okno d.o.o., prvoprotustranke. Naime, vlasnik poslovnog prostora je bio Istratisak d.o.o. Pazin, Stari trg 1A, koji ga je prodao trgovačkom društvu Verdef purani Fabris d.o.o. Pazin, Zagrebačka 2, koje društvo je promijenilo tvrtku u Verdef d.o.o. i potom je pripojeno trgovačkom društvu OKNO d.o.o. Pazin, koje je brisano u stečajnom postupku, ali je u sudski registar upisana Stečajna masa iza OKNO d.o.o.
2. Dvosoban stan na prvom katu koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, kupaonice, hodnika, dvije lođe i drvarnice u ukupnoj površini od 60,96 m², upisan u knjigu položenih ugovora za k.o. Pazin, poduložak 682, u vlasništvu Debeljuh Klaudije.
Na istome je upisano založno pravo pod brojem Z 11345/2016, na temelju Ugovora o kreditu sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine upisom hipoteke na nekretninama broj 160412460237 12.04.2016 radi osiguranja tražbine u iznosu od 136.800,00 HRK (slovima: stotridesetšesttisućaoamstokuna i nulalipa) s ugovorenim naknadama, troškovima i kamatom u visini od 4,35 % godišnje, koja je kamata fiksna za prvih pet godina otplate kredita, a nakon toga kamatna stopa je promjenjiva, u skladu s Odlukom Banke za korist: OTP BANKA D.D., OIB: 52508873833, DOMOVINSKOG RATA 61, 21000 SPLIT, HRVATSKA
3. Dvosoban stan na prvom katu koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, kupaonice, hodnika, dvije lođe i drvarnice u ukupnoj površini od 60,96 m², upisan u knjigu položenih ugovora za k.o. Pazin, poduložak 814, u vlasništvu Dušković Klare.
4. Dvosoban stan na drugom katu koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, kupaonice, hodnika, dvije lođe i drvarnice u ukupnoj površini od 60,96 m², upisan u knjigu položenih ugovora za k.o. Pazin, poduložak 370, u vlasništvu Jocikj Dalibora.
Na istome je upisano založno pravo pod brojem Z-5245/2019 na temelju Ugovora o kreditu broj 5116749928 solemniziranog kod javnog bilježnika Marije Blečić u Pazinu, posl. broj: OV-2086/2019 05.04.2019 radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 50.000,00 EUR (pedesettisućaeura), uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora, za korist: ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA
5. Dvosoban stan na drugom katu koji se sastoji od dvije sobe, dnevnog boravka, kuhinje, kupaonice, hodnika, dvije lođe i drvarnice u ukupnoj površini od 71,64 m², upisan u knjigu položenih ugovora za k.o. Pazin, poduložak 559, u vlasništvu Blažević Milke.

6. Dvosoban stan na trećem katu koji se sastoji od dvije sobe, dnevnog boravka, kuhinje, kupaoalice, hodnika, dvije lođe i drvarnice u ukupnoj površini od 71,64 m², upisan u knjigu položenih ugovora za k.o. Pazin, poduložak 587, vlasništvo Balde Mirande.
7. Dvosoban stan na trećem katu koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, kupaoalice, hodnika, dvije lođe i drvarnice u ukupnoj površini od 60,96 m², upisan u knjigu položenih ugovora za k.o. Pazin, poduložak 253, u vlasništvu Kalčić Ljiljane.
8. Dvosoban stan na četvrtom katu koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, kupaoalice, hodnika, dvije lođe i drvarnice u ukupnoj površini od 60,96 m², upisan u knjigu položenih ugovora za k.o. Pazin, poduložak 345, u vlasništvu Gržetić Kladudija.
9. Dvosoban stan na četvrtom katu koji se sastoji od dvije sobe, dnevnog boravka, kuhinje, kupaoalice, hodnika, dvije lođe i drvarnice u ukupnoj površini od 71,64 m², upisan u knjigu položenih ugovora za k.o. Pazin, poduložak 642, u vlasništvu Runko Ivana.
Na istome je upisano založno pravo pod brojem Z-15217/2023 na temelju Ugovora o stambenom kreditu br. OV-534/2023 08.08.2023 radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 110.000,00 EUR (slovima: stodesettisuća eura), uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora, za korist: ZAGREBAČKA BANKA DIONIČKO DRUŠTVO, OIB: 92963223473, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10, 10000 ZAGREB
10. Dvosoban stan na petom katu koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, kupaoalice, hodnika, dvije lođe i drvarnice u ukupnoj površini od 60,96 m², poduložak 726, u vlasništvu Pavlov Vande
11. Dvosoban stan na petom katu površine 60,96 m², u vlasništvu Republike Hrvatske koji nije upisan u knjizi položenih ugovora.

Dokaz: uvid u prijavni list koji je zaveden u zbirku geodetskih elaborata za k.o. Pazin, kao RN 22/2024, uvid u ugovor o kupoprodaji nekretnine od 01.10.2002. uvid u tabularnu ispravu od 13.12.2002. uvid u povijesni izvadak iz sudskog registra za trgovačko društvo Verdef Purani Fabris d.o.o. i Okno d.o.o., uvid u rješenje Trgovačkog suda u Pazinu, posl.br. Tt-25/9071-2 od dana 14. svibnja 2025, uvid u izvatke iz knjige položenih ugovora, uvid u zapisnik sastavljen između Grada Pazina i Republike Hrvatske o primopredaji stanova koji se smatraju vlasništvo Republike Hrvatske, uvid u popis suvlasnika, uvid u ugovor o upravljanju nekretninom, uvid u međuvlasnički ugovor, uvid u uporabnu dozvolu.

IV.

Slijedom navedenog, predlagatelj, kao upravitelj stambene zgrade, podnosi ovaj prijedlog te predlaže naslovu da se na temelju ovjerenog prijavnog lista i sve ostale dokumentacije u spisu:

- a) od nekretnine k.č. 195/1 zgr gradilište površine 374 m² u vlasništvu Republike Hrvatske, formiraju nekretnine k.č. 195/1 zgr gradilište površine 50 m², k.č. 11736, Pazin, Stari trg, uređeno zemljište površine 120 m², k.č. 11737 Pazin, Stari trg, uređeno zemljište površine 4 m², koje ostaju u vlasništvu Republike Hrvatske u

zk.ul. 646 k.o.Pazin, kao i da se formira i otpiše u novi zk.ul. k.č. 11735 zgrada mješovite uporabe, Pazin, Satri trg 1 A, površine 190 m² i dvorište 10 m², ukupno 200 m².

b) provede povezivanje zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upis vlasništva posebnih dijelova nekretnine u zemljišnu knjigu na način da se na novoosnovanoj nekretnini k.č. 11735 zgrada mješovite uporabe, Pazin, Satri trg 1 A, površine 190 m² i dvorište 10 m², ukupno 200 m² upišu posebni dijelovi te suvlasnički omjeri i vlasništvo te da se kao samovlasnici uknjiže pojedine protustranke s time da se založna prava uknjiže samo na posebnim dijelovima pojedinih protustranaka, a sve sukladno odredbama iz čl. 15. Pravilnika o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva), kako slijedi:

1. suvlasnički dio u 11700/75864 dijela s kojim je povezano pravo vlasništva na poslovnom prostor u prizemlju površine 117 m², vlasništvo: STEČAJNA MASA IZA OKNO D.O.O. u stečaju, OIB: 33398639782, Pula, Koparska ulica 37.
2. suvlasnički dio u 6096/75864 dijela s kojim je povezano pravo vlasništva na dvosobnom stanu na prvom katu koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, kupaoalice, hodnika, dvije lođe i drvarnice u ukupnoj površini od 60,96 m², vlasništvo: DEBELJUH KLAUDIJA od Karla, Sv. Petar u Šumi, Kristani 269.

Na istome prenijeti upis založnog prava pod brojem Z 11345/2016, na temelju Ugovora o kreditu sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine upisom hipoteke na nekretninama broj 160412460237 12.04.2016 radi osiguranja tražbine u iznosu od 136.800,00 HRK (slovima: stotridesetšesttisućaoamstokuna i nulalipa) s ugovorenim naknadama, troškovima i kamatom u visini od 4,35 % godišnje, koja je kamata fiksna za prvih pet godina otplate kredita, a nakon toga kamatna stopa je promjenjiva, u skladu s Odlukom Banke za korist: OTP BANKA D.D., OIB: 52508873833, DOMOVINSKOG RATA 61, 21000 SPLIT, HRVATSKA

3. suvlasnički dio u 6096/75864 dijela s kojim je povezano pravo vlasništva na dvosobnom stanu na prvom katu koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, kupaoalice, hodnika, dvije lođe i drvarnice u ukupnoj površini od 60,96 m², vlasništvo: DUŠKOVIĆ KLARA, OIB: 80886936783, Pazin, Stari trg 1 A,
4. suvlasnički dio u 6096/75864 dijela s kojim je povezano pravo vlasništva na dvosobnom stanu na drugom katu koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, kupaoalice, hodnika, dvije lođe i drvarnice u ukupnoj površini od 60,96 m², vlasništvo: JOČIKJ DALIBOR, OIB: 96754241792, Stari trg 1a, 52000 Pazin

Na istome prenijeti upis založnog prava pod brojem Z-5245/2019 na temelju Ugovora o kreditu broj 5116749928 solemniziranog kod javnog bilježnika Marije Blečić u Pazinu, posl. broj: OV-2086/2019 05.04.2019 radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 50.000,00 EUR (pedesettisućaeura), uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora, za korist: ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA

5. suvlasnički dio u 7164/75864 dijela s kojim je povezano pravo vlasništva na dvosobnom stanu na drugom katu koji se sastoji od dvije sobe, dnevnog boravka, kuhinje, kupaoalice, hodnika, dvije lođe i drvarnice u ukupnoj površini od 71,64 m², vlasništvo: 5. BLAŽEVIĆ MILKA, OIB: 16566133339, Pazin, Stari Trg 1/A

6. suvlasnički dio u 7164/75864 dijela s kojim je povezano pravo vlasništva na dvosobnom stanu na trećem katu koji se sastoji od dvije sobe, dnevnog boravka, kuhinje, kupaoalice, hodnika, dvije lođe i drvarnice u ukupnoj površini od 71,64 m², vlasništvo: BALDE MIRANDA r. Hrvatina pok. Dragutina, OIB: 11704029732, Pazin, Stari Trg 1 A
7. suvlasnički dio u 6096/75864 dijela s kojim je povezano pravo vlasništva na dvosobnom stanu na trećem katu koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, kupaoalice, hodnika, dvije lođe i drvarnice u ukupnoj površini od 60,96 m², vlasništvo: 7. KALČIĆ LJILJANA, OIB: 96334105652, Splitska ulica 10, Pula 52100 Pula (Pola)
8. suvlasnički dio u 6096/75864 dijela s kojim je povezano pravo vlasništva na dvosobnom stanu na četvrtom katu koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, kupaoalice, hodnika, dvije lođe i drvarnice u ukupnoj površini od 60,96 m², vlasništvo GRŽETIĆ KLAUDIO, OIB: 75855161763, Pazin, Stari Trg 1 A
9. suvlasnički dio u 7164/75864 dijela s kojim je povezano pravo vlasništva na dvosobnom stanu na četvrtom katu koji se sastoji od dvije sobe, dnevnog boravka, kuhinje, kupaoalice, hodnika, dvije lođe i drvarnice u ukupnoj površini od 71,64 m², vlasništvo: RUNKO IVAN, OIB: 00270213020, Milohanići 15 F, Brečevići, Tinjan
Na istome prenijeti upis založnog prava pod brojem Z-15217/2023 na temelju Ugovora o stambenom kreditu br. OV-534/2023 08.08.2023 radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 110.000,00 EUR (slovima: stodesettisuća eura), uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora, za korist: ZAGREBAČKA BANKA DIONIČKO DRUŠTVO, OIB: 92963223473, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10, 10000 ZAGREB
10. suvlasnički dio u 6096/75864 dijela s kojim je povezano pravo vlasništva na dvosobnom stanu na petom katu koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, kupaoalice, hodnika, dvije lođe i drvarnice u ukupnoj površini od 60,96 m² vlasništvo: 10. PAVLOV VANDA, OIB: 34880108874, Pazin, Stari trg 1/A,
11. suvlasnički dio u 6096/75864 dijela s kojim je povezano pravo vlasništva na dvosobnom stanu na petom katu površine 60,96 m² vlasništvo: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587

c) da se zatvore podulošci u knjizi položenih ugovora Pazin, broj: 682, 726, 642, 345, 253, 587, 559, 370,814, uz činjenje vidljivim da su upisi preneseni u novi zemljišnoknjižni uložak – k.o. Pazin iz poduložaka broj 682, 726, 642, 345, 253, 587, 559, 370,814činjenje vidljivim u novom zemljišnoknjižnom ulošku – k.o. Pazin da su upisi preneseni iz knjige položenih ugovora Pazin.

U Pazinu, 03. listopada 2025.

Pazin d.o.o.,
zastupano po