



REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL

Poslovni broj: Z-4342/2025-12  
Z-58138/2025

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 sudskoj savjetnici Nikolini Mažar, u zemljišnoknjižnoj stvari predlagateljice Gordane Đerić, OIB: 42763607806, Zagreb, Prilaz baruna Filipovića 28, koju zastupa punomoćnica Teuta Palčić, odvjetnica u Zagrebu, Grge Tuškana 21, ovdje i radi odlučivanja o prigovoru podnositeljice Republike Hrvatske, OIB: 52634238587, zastupane po Općinskom građanskom državnom odvjetništvu u Zagrebu, Zagreb, Slavonska avenija 6, radi pojedinačnog ispravnog postupka, 17. travnja 2026.

r i j e š i o j e

- I. Odbija se prijava za upis pod brojem Z-4342/2025.
- II. Upućuje se predlagateljica Gordana Đerić svoje navodno pravo ostvarivati u parnici, u roku 30 (trideset) dana, tužbom za ispravak.
- III. Prigovor podnositeljice Republike Hrvatske djelomično se usvaja, dok se prijava Republike Hrvatske odbija, pod brojem Z-58138/2025.
- IV. Upućuje se Republika Hrvatska svoje navodno pravo ostvarivati u parnici, u roku 30 (trideset) dana, tužbom za ispravak.

Obrazloženje

1. Predlagateljica je prijedlogom od 27. siječnja 2025. predložila sudu otvoriti i provesti pojedinačni ispravni postupak u zk.ul.br. 10623 k.o. Vrapče, radi ispravka upisa uknjižbom na posebnom dijelu oznake E-22 – stanu br.8 u suterenu površine 21,02 m<sup>2</sup>, Bartolići br. 53.

2. Prijedlogu su priloženi: ugovor o kupoprodaji skladišnog prostora broj 72/94, ugovor o kupoprodaji nekretnina od 14. siječnja 1999., kupoprodajni ugovor od 27. svibnja 2004., elaborat vještaka o izmjeri stanova, rješenje o izvedenom stanju, potvrda Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove, građevinska dozvola, a po nalogu suda i identifikacija čestica.

3. Kako je predlagateljica ispravama učinila vjerojatnim pravo koje u njenu korist nije upisano u zemljišnoj knjizi, zbog opravdanog razloga za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka (čl.208 st. 1. i 3. Zakona o zemljišnim knjigama, "Narodne novine", broj 63/19., 128/22., 155/23., 127/24. - dalje: ZZK-a), isti je otvoren rješenjem od 16. listopada 2025.

4. U roku iz oglasa za podnošenje prijava i prigovora zaprimljen je pravodobni podnesak Republike Hrvatske zaprimljen pod brojem Z-58138/2025 kao prigovor i prijava. Republika Hrvatska protivila se prijavi upisa predlagateljice navodeći u bitnom kako iz priloženih isprava ne proizlazi da je predlagateljica stekla upravo posebni dio oznake E-22, jer u ispravama nije naveden broj stubišta već samo broj stambenog objekta, čime se ne može točno identificirati, jer predlagateljica dostavlja elaborat vještaka o izmjeri stana za adresu Bartolići 51, a traži upis stana na adresi Bartolići 55, dok se stan upisan pod E-22 nalazi na Bartolići 53, pa je potrebno dostaviti i suglasnost svih suvlasnika predmetne zgrade. Zaključno RH navodi da, kako predlagateljica nije dokazala pravni slijed, da se na predmetnom posebnom dijelu kao vlasnica upiše Republika Hrvatska.

4.1. Predlagateljica se na navode iz prigovora Republike Hrvatske očitovala podneskom od 9. ožujka 2026. (list 55-59 spisa) u kojem je ostala kod prijedloga sada prijave, a navode iz prigovora u cijelosti osporila. U bitnom je u očitovanju na listu 55-59 spisa navela da je neprekinuti niz stjecanja dokazala, da se dostavljeni elaborat odnosi upravo na garsonijeru sagrađenu na kč.br. 6266/13, te ista čini samostalnu uporabnu cjelinu. Radi se o jednoj stambenoj zgradi s tri ulaza/stubišta pod adresama Bartolići 51,53,55, a podrumski dio zgrade (suteran) proteže se ispod svih triju stubišta čineći funkcionalnu cjelinu. U odnosu na suglasnost drugih suvlasnika, predlagateljica je navela kako ista nije potrebna jer se ne radi o upisu novog posebnog dijela odnosno uspostavi etažnog vlasništva već samo ispravku upisa na postojećoj etaži. Zaključno je navela kako je sud izričito u rješenju o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka utvrdio da je predlagateljica učinila vjerojatnim pravo na predmetnom posebnom dijelu, čime smatra da je sud dao svoju ocjenu osnovanosti prijedloga.

5. Sud je proveo raspravu za ispravak 9. travnja 2026. u prisutnosti punomoćnice predlagateljice i predstavnice OGDO-a u Zagrebu koje zastupa Republiku Hrvatsku. Pritom je punomoćnica navela kako predlagateljica nije pristupila na raspravu zbog bolesti, a na raspravi nije posjedovala medicinsku dokumentaciju o tome koju bi priložila u spis.

6. Prijava upisa predlagateljice je neosnovana.

6.1. Prigovor podnositeljice Republike Hrvatske je djelomično osnovan.

6.2. Prijava podnositeljice Republike Hrvatske je neosnovana.

7. Iz zemljišne knjige proizlazi da je u zk.ul.br. 10623 k.o. Vrapče između ostalog upisan predmetni stan kao 22. suvlasnički dio 0,68/100 etažno vlasništvo (E-22) – stan br. 8 u suterenu, površine 21,02 čm, Bartolići br. 53, s upisanim pravom vlasništva trgovačkog društva Gortan-Visokogradnja d.d. Zagreb, Donje Svetice br.10.

8. U odnosu na prijavu predlagateljice:

Iz elaborata vještaka (na listu 5-11 spisa) proizlazi da je kao nekretnina predlagateljice označeno spremište u Zagrebu, Bartolići 55, tako je i iz samog ugovora o kupoprodaji skladišnog prostora broj 72/94 na listu 25-29 spisa predmet ugovora jest upravo skladišni prostor. U potvrdi Gradskog ureda na listu 17-18 spisa riječ je o nekretninama za koju je potvrda izdana koje se nalaze na adresi Bartolići 51 i 55, i to opisane kao garsonijere, dok je iz zemljišnoknjižnog uložka vidljivo (kao u točki 7. ovog obrazloženja) da je predmetna nekretnina na kojoj je predlagateljica u konačnici

predložila uknjižbu stan br.8 u suterenu na adresi u Zagrebu, Bartolići 53 površine 21,02 čm. Niti površina koja je navedena u zemljišnoknjižnom ulošku ne odgovara svim površinama navedenim u ispravama na koje se poziva predlagateljica u ovom postupku.

8.1. Iako se pojedinačni ispravni postupak i vodi zbog ispravaka upisa, koji mu je cilj i svrha, a priložene isprave ne moraju biti perfektne odnosno takve da bi ispunjavale sve opće i posebne pretpostavke za određeni zemljišnoknjižni upis, već je prema čl.208.st.3. ZZK-a dovoljno sudu predočiti isprave iz kojih proizlazi samo vjerojatnost da predlagatelju pripada kakvo pravo, na temelju odredbe čl.209.st.4. ZZK-a prijedlogu treba priložiti isprave iz kojih proizlazi opravdanost pokretanja pojedinačnog ispravnog postupka odnosno isprave kojima se dokazuje osnovanost prijedloga i iz priloženih isprava mora biti vidljiv temelj stjecanja nekretnine.

8.2. Iz prethodno navedenog proizlazi da je za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka dovoljno učiniti vjerojatnim neupisano pravo, dok je za usvajanje prijave upisa potrebno postići veći stupanj – izvjesnost da je upravo osoba koja traži upis stekla pravo na upravo toj nekretnini za koju predlaže upis, a koje pravo može biti predmet ZK upisa.

8.3. Tako je i sud u rješenju o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka od 16. listopada 2025. (list 44-46 spisa) ocijenio samo je li predlagateljica u fazi otvaranja postupka učinila vjerojatnim pravo postoji li opravdani razlog da bi se postupak otvorio i vodio po prijedlogu odnosno prijavi predlagateljice. Sud je zaključio kako je predlagateljica stupanj vjerojatnosti u ovoj pravnoj stvari i postigla.

8.4. Međutim, u drugoj fazi postupka, odnosno za eventualno usvajanje prijave upisa predlagateljica je bila dužna učiniti izvjesnim da je upravo ona stekla upravo onu nekretninu za koju je predložila ispravak upisa uknjižbom, što je sud raspravio kako na raspravi tako i u daljnjem tijeku postupka, ocjenjujući dokaze i prema navodima iz prigovora podnositeljice RH, te ni u kojem slučaju nije ranije (odnosno pri otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka) prejudicirao odnosno odlučio o osnovanosti prijave, kako to smatra i u podnesku navodi predlagateljica.

9. Na temelju čl.115.st.1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 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: ZVDSP-a), vlasništvo se stječe na temelju valjanog pravnog posla kom je cilj stjecanje vlasništva gdje prelazi vlasništvo s dotadašnjeg vlasnika na stjecatelja na način određen zakonom.

10. Ocjenom dokaza u provedenom postupku sud je zaključio kako predlagateljica nije dokazala da je stekla upravo nekretninu za koju predlaže upis, budući da se u ispravama opis nekretnine kao i površina iste znatno razlikuju u ukupnosti s različitim adresama odnosno oznakama ulaza iz pojedinih isprava te u odnosu na aktualno stanje u zemljišnim knjigama.

11. Štoviše, ni sama predlagateljica u podnescima nije jasno i točno odredila kućni broj u odnosu na koji bi se ulaz predmetni stan odnosio a određenje da se stan nalazi u podnožju ispod svih triju ulaza ostalo je samo na njenom navodu budući da to

ne proizlazi niti iz jedne od dostavljenih isprava, uz to što je i životno nelogično da se posebni dio vrlo male površine kao ova (21,02 čm) proteže na toliku površinu u naravi.

11.1. Činjenica da je predlagateljica neprekidna posjednica stana br.8 nije od odlučnog značaja za ovaj postupak, budući da je to predmet za utvrđivanje stjecanja prava vlasništva dosjelošću, što je isključivo u nadležnosti parničnog kontradiktornog postupka, gdje bi se, ako bi parnični sud to ocijenio potrebnim, saslušavali svjedoci i provodio očevid, ali ne i u zemljišnoknjižnom postupku, nespornom, izvanparničnom postupku, u kojem sud odlučuje prvenstveno na osnovu isprava (tako i Vrhovni sud Republike Hrvatske, u rješenju broj Rev 346/2023 od 13. lipnja 2023.).

11.2. S tim u vezi, ni okolnost što predlagateljica nije pristupila na raspravu nije odlučna činjenica koja bi u slučaju njenog eventualnog saslušanja mogla dovesti do drugačijeg ishoda, jer dijelovi prigovora Republike Hrvatske nisu oni koje bi mogla pobiti odnosno u svoju korist činjenice dokazati predlagateljica osobno svojim iskazom na raspravi, budući da se točan položaj stana utvrđuje provođenjem drugih dokaznih prijedloga, a ne samim saslušavanjem stranke (ovdje predlagateljice). Stoga, a povrh okolnosti koju je istaknula punomoćnica, da bi njeno saslušavanje bilo otežano zbog bolesti, sud nije provodio daljnje dokaze, nego je zaključio raspravu i donio rješenje.

## 12. U odnosu na prigovor podnositeljice Republike Hrvatske:

Republika Hrvatska u bitnom je u prigovoru navela kao u točki 4. ovog obrazloženja (ovo radi izbjegavanja ponavljanja navoda), kod kojih je navoda ostala i nadalje u postupku, te se nije posebno referirala na navode iz očitovanja predlagateljice od 9. ožujka 2026, koje je očitovanje uredno zaprimila. Sud je djelomično usvojio prigovor Republike Hrvatske posebno u odnosu na dio da iz priloženih isprava ne proizlazi da je predlagateljica stekla upravo posebni dio oznake E-22, jer u ispravama nije naveden broj stubišta već samo broj stambenog objekta, čime se ne može točno identificirati, jer predlagateljica dostavlja elaborat vještaka o izmjeri stana za adresu Bartolići 51, a traži upis stana na adresi Bartolići 55, dok se stan upisan pod E-22 nalazi na Bartolići 53, iz čega proizlazi da predlagateljica nije dokazala pravni slijed.

12.1. U odnosu na navod Republike Hrvatske da je u konkretnom slučaju potrebna suglasnost drugih stanara, sud je isti odbio, u dijelu u kom predlagateljica predlaže uknjižbu prava vlasništva na upisanom stanu br.8, a ne promjenom opisa predmetnog stana odnosno upisom novog posebnog dijela za koji bi joj tada bila potrebna suglasnost ostalih upisanih vlasnika, jer bi se radilo o prije svega potrebnom razvrgnuću suvlasništva te onda uspostavi etažnog vlasništva na tom novom dijelu.

## 13. U odnosu na prijavu Republike Hrvatske:

Republika Hrvatska predložila je zaključno u svom podnesku od 10. studenoga 2025., a s obzirom da predlagateljica nije dokazala pravni slijed, kao vlasnicu predmetnog stana br.8 uknjižiti Republiku Hrvatsku. Iz istog je vidljivo kako Republika Hrvatska predlaže upis kao upis u postupku povezivanja, dakle, po službenoj dužnosti, bez potrebe prilaganja isprava o stjecanju, ukoliko se u postupku ne upiše fizička ili pravna osoba. Međutim, na pojedinačni ispravn postupak ne primjenjuju se odredbe Pravilnika o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih

ugovora i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva) („Narodne novine“ broj 12/2013, 61/2018, 63/2019 – dalje: Pravilnik), kao što se, primjerice, odgovarajućom primjenom prema čl.208.st.2. ZZK-a na pojedinačni ispravni postupak odgovarajuće primjenjuju odredbe o sastavljanju uložaka i ispravnom postupku u postupku osnivanja i obnove zemljišne knjige, stoga je, a u odnosu i na pravno sljedništvo upisanog trgovačkog društva u zk.ul.br. 10623 k.o. Vrapče, sud odbio prijavu za upis Republike Hrvatske.

14. Slijedom navedenog, sud je na temelju odredbi čl.202.st.1. i čl.203. st.5. ZZK-a riješio kao u točki I. i III. izreke, uz uputu suda da osobe svoje eventualno pravo ostvaruju u parnici, tužbom za ispravak (kao u točki II. i IV. izreke).

U Zagrebu 17. travnja 2026.

Sudska savjetnica  
Nikolina Mažar

#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv rješenja nije dopuštena žalba, što ne sprječava ostvarivanje prava u parnici pred sudom ili u postupku pred drugim nadležnim tijelom (čl.202.st.3. ZZK-a).

Osobe čije prijave ili prigovori nisu usvojeni u cijelosti ili djelomično, kao i one čiji je upis ili prvenstveni red upisa zemljišnoknjižni sud svojom odlukom odredio izmijeniti, nadopuniti ili izbrisati mogu svoje navodno pravo ostvarivati u parnici tužbom za ispravak (čl.203.st.5. ZZK-a).

#### DNA:

1. Predlagateljica po punomoćnici, uz rješenje o pristojbi za odluku
2. Republika Hrvatska, po OGDO-u u Zagrebu, Slavenska avenija 6 – na broj: Ip-DO-2134/2025
3. GORTAN-VISOKOGRADNJA d.d. Zagreb, Donje Svetice 10 – e-oglasna ploča suda (8 dana);
4. AIPK Trgovina d.d. Zagreb, Samoborska cesta 134 – e-oglasna ploča suda (8 dana)
5. Ž.M. Marelica d.o.o. Zagreb, Zemljakova 1 – e-oglasna ploča suda (8 dana)



**Naziv  
izdavatelja  
dokumenta**

Zajednički  
informacijski  
sustav

**Naziv  
izdavatelja  
certifikata**

CERTILIA, AKD d.o.o., HR

**Vrijeme  
izdavanja  
dokumenta**

17.04.2026 12:  
50

**Serijski broj  
certifikata**

487853447246893628365020606789084139772599355995

**Algoritam  
potpisa**

RSA

**Kontrolni broj**

Z1852437305d4b819

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**

-