

13. 05. 2025.

Poslovni broj: Z-15076/2025
Z-10337/2022

00019_4120
E-136
374



Republika Hrvatska
Općinski sud u Zadru
Ulica plemića Borelli 9

U IME REPUBLIKE HRVATSKE RJEŠENJE

Općinski sud u Zadru, po sutkinji Ani Mišlov, na temelju prijedloga više sudske savjetnice – specijalistice Helene Štuc, u zemljišnoknjižnoj stvari predlagatelja Grada Zadra, Narodni trg 1, Zadar, zastupanog po gradonačelniku Branku Dukiću, odlučujući povodom prigovora nakon provedenog postupka djelomičnog povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisa vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva) na adresi Miroslava Krleže 1 E, u Zadru, 5. svibnja 2025.

riješio je

I. Djelomično se usvaja prigovor Grada Zadra zaprimljen pod brojem Z-10337/2022, te se ispravlja zemljišnoknjižno stanje na nekretnini čest. br. 3508/2, zgrada za zemljištem, dvorište i garaža, zgrada sa zemljištem površine 1509 m², dvorište površine 4416 m², garaža površine 41 m², garaža površine 628 m², upisanoj u zk. ul. 17931 k.o. Zadar, tako da se upisuje nova etažna jedinica, koja glasi:

- Suvlasnički dio s neodređenim omjerom **ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-67)** povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine opisanog kao: Etažna jedinica T5 nalazi se u prizemlju stambeno-poslovne zgrade, a sastoji se od: natkriti javni trijem (oznake NJT5) i natkriti javni prolaz (oznake NJP1). Sveukupna korisna površina etažne jedinice T5 iznosi 81,77 m² u grafičkom prilogu elaborata obojana je crvenom bojom i koso šrafirana. Sveukupna korisna vrijednost površina etažne jedinice T5 iznosi 40,89 m², za korist:

JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI – JAVNI PROLAZI I TRIJEMOVI
NEOTUĐIVO VLASNIŠTVO GRADA ZADRA, Narodni trg 1, OIB: 09933651854,
zacijelo

na temelju Elaborata za etažno knjiženje izrađen u tvrtki Aces d.o.o. Zadar, oznake E-2020 iz ožujka 2020., koji je ovjeren u Upravnom odjelu za prostorno uređenje i graditeljstvo Grada Zadra, KLASA: 361-01/20-02/55, URBROJ: 2198/01-5-20-3 od 13. siječnja 2021.

II. Odbacuje se prigovor Grada Zadra u preostalom dijelu.

III. Nalaže se u zk. ul. 17931 k.o. Zadar provedba ovog rješenja, uz brisanje zabilježbe prigovora pod brojem Z-10337/2022 nakon pravomoćnosti ovog rješenja.

Obrazloženje

1. Rješenjem pod poslovnim brojem Z-25603/2021, Rz-485/2015 od 17. rujna 2021. dopušten je u zk. ul. 17931 k.o. Zadar upis djelomičnog povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisa vlasništva posebnog dijela za ulaz na adresi Miroslava Krleže 1 E u Zadru na čest. br. 3508/2 k.o. Zadar, zgrada sa zemljištem, dvorište i garaža, površine 6594 m², dok je odbijen prijedlog Grada Zadra radi upisa natkritog javnog trijema i prolaza u prizemlju zgrade pozivom na odredbu čl. 73. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 152/14), s obrazloženjem da je u konkretnom slučaju izostala pisana suglasnost (očitanje volje) svih suvlasnika nekretnine.
2. Grad Zadar je uložio prigovor protiv predmetnog rješenja, u bitnom navodeći da je za predmetnu zgradu bilo potrebno formirati građevnu česticu kako to propisuje Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva) („Narodne novine“, broj: 121/13. i 61/18., u daljnjem tekstu: Pravilnik) i Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj: 153/13., 65/17., 114/18., 39/19. i 98/19., dalje u tekstu: ZPU). Navodi dalje kako je površina čest. br. 3508/2 k.o. Zadar 6594 m² te da ista uglavnom predstavlja javnu površinu, a manjim dijelom i nerazvrstanu cestu, pa da se postojeća kat. čest. ne može smatrati zemljištem nužnim za redovitu uporabu kako to propisuje odredba čl. 157. st. 2. toč. 4. ZPU-a. Smatra da je u ovom slučaju bilo nužno provesti upravni postupak utvrđivanja građevne čestice sukladno odredbama ZPU-a kao prethodnu radnju prije pokretanja postupka povezivanja. U odnosu na točku II. predmetnog rješenja navodi kako je došlo do pogrešne primjene materijalnog prava, jer je primijenjena odredba čl. 73. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, umjesto mjerodavnog Zakona o komunalnom gospodarstvu. Upisom vlasništva Grada Zadra da se ne dira prava trećih osoba, a ovakav način evidentiranja i upisa prava vlasništva nad trjemovima i prolazima da je jedini moguć, propisan samim Zakonom. Navode da zbog nesređenog, neusklađenog zemljišnoknjižnog i stvarnog stanja izgrađenosti komunalne infrastrukture, dugotrajnosti postupka, ali i zaštite opće pravne sigurnosti u prometu nekretnina, ZKG izbjegava strogu formalnost zemljišnoknjižnog postupka, te da je odredbom čl. 132. st. 3. i 4. propisan upis u zemljišne knjige neovisno o postojanju upisa vlasništva i/ili drugih stvarnih prava treće osobe, ali i da se prilikom upisa komunalne infrastrukture ne primjenjuju odredbe zakona kojima se uređuje prostorno uređenje o parcelaciji građevinskog zemljišta niti odredbe drugih zakona i propisa kojima se uređuje katastar zemljišta i nekretnina, vlasništvo, druga stvarna prava i zemljišne knjige.
3. U dokaznom je postupku sud pročitao rješenje Općinskog suda u Zadru poslovni broj Z-25603/2021, Rz-485/2015 od 17. rujna 2021., odluku o proglašenju statusa javnog dobra u općoj uporabi Gradskog vijeća Grada Zadra, na 30. sjednici, održanoj 22. prosinca 2020., klasa: 940-01/20-01/136, urbroj: 2198/01-1-20-4 od 22. prosinca 2020., potvrdu Grada Zadra, Upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo klasa: 361-01/20-02/55, urbroj: 2198/01-5-20-3 od 13. siječnja 2021. i elaborat za etažno knjiženje građevine izrađen od strane Aces d.o.o. za arhitekturu, građevinarstvo i geodeziju iz ožujka 2020.
4. Prigovor predlagatelja je djelomično osnovan.
5. Prijedlog je osnovan u dijelu kojim se traži upis natkrivenog javnog trijema i natkrivenog javnog prolaza na adresi u Zadru, Miroslava Krleže 1 E, koji su prema elaboratu za etažno knjiženje označeni kao Etažna jedinica T5.



6. Gradsko vijeće Grada Zadra, na 30. sjednici, održanoj 22. prosinca 2020. donijelo je Odluku o proglašenju statusa javnog dobra u općoj uporabi, između ostalih i u odnosu na natkrite javne trijemove i natkrite javne prolaze (T1, T2, T3, T4 i T5) na čest. br. 3508/2 k.o. Zadar. Navedeni natkriti javni trijemovi i natkriti javni prolazi, u konkretnom slučaju etažna jedinica T5 predstavlja samostalnu uporabnu cjelinu što se dokazuje Potvrdom Grada Zadra, Upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo.

7. Odredbom čl. 59. Zakona o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“ broj: 68/18., 110/18., 32/20., 145/24., dalje u tekstu: ZKG) propisano je da je komunalna infrastruktura javna prometna površina na kojima nije dopušten promet motornim vozilima. Odredbom čl. 62. ZKG propisano je da odluku o proglašenju komunalne infrastrukture javnim dobrom u općoj uporabi donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave. Odredbom čl. 60. st. 2. ZKG propisano je da javni prolaz spada u javnu prometnu površinu na kojoj nije dopušten promet vozilima.

8. Slijedom navedenog, predmetni natkriti javni trijem i prolaz ima namjenu javne površine koji je svima dostupan za prolaz, a ne samo suvlasnicima zgrade, to je u konkretnoj situaciji trebalo primijeniti odredbe ZKG koje su lex specialis u odnosu na ZV, zbog čega je prigovor Grada Zadra u tom dijelu osnovan.

9. Sukladno čl. 203. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj 63/19., 128/22., 155/23.) prigovor je odbačen u dijelu kojim se predlaže ukinuti rješenje pod poslovnim brojem Z-25603/2021, Rz-485/2015 i odbaciti prijedlog za povezivanje kao nepotpun i uputiti podnositelja prijedloga na utvrđivanje građevne čestice.

Zadar, 5. svibnja 2025.

Viša sudska savjetnica - specijalist

Helena Štuc

S u t k i n j a

Ana Mišlov

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv rješenja u točki I. ne može se uložiti žalba, ali nezadovoljna stranka svoja prava može ostvariti u parnici pred sudom ili u postupku pred drugim nadležnim tijelom (čl. 202. st. 3. ZZK).

Protiv rješenja u točki II. dozvoljena je žalba u roku od 15 dana od dana primitka rješenja. Žalba 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.

DNA :

1. Predlagatelju

2. Suvlasnici stambene zgrade na adresi Miroslava Krležje 1 E, Zadar, po upravitelju Stambenom gospodarstvu Tanker d.o.o. Zadar, Grgura Mrganića 7, Zadar



Naziv izdavatelja dokumenta

Zajednički informacijski sustav

Naziv izdavatelja certifikata

KIDCA, AKD d.o.o., HR

Vrijeme izdavanja dokumenta

05.05.2025 12:31

Serijski broj certifikata

1691675150536756981

Algoritam potpisa

RSA

Kontrolni broj

Z1730853376807524

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