



m:/ +385 98 191 8088  
e:/ odvjetnicamarijabudimir@gmail.com  
ROVINJSKA ULICA 9, 5 2 1 0 0 PULA

MARIJA BUDIMIR  
univ.spec.crim.  
odvjetnica / Attorney at Law

## OPĆINSKI SUD U RIJECI Zemljišnoknjižni odjel

Na posl.br. Z-7956/2026

Podnositelj prigovora: **MILAN DALLEASTE**, OIB: 21724080195, Dragi 9/I,  
Matulji, zastupan po Mariji Budimir odvjetnici iz Pule

### **PRIGOVOR** **protiv rješenja Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižnog odjela, poslovn** **broj Z-7956/2026 od 5. svibnja 2026.**

Punomoć  
Prilozi

I. Obavještava se naslovni sud da je podnositelj prigovora za zastupanje u ovom postupku opunomoćio Mariju Budimir, odvjetnicu u Puli, a slijedom čega se predlaže sva buduća pismena dostavljati neposredno punomoćnici.

*Dokaz:*

- *punomoć*

II. Podnositelj u zakonskom roku podnosi ovaj prigovor protiv rješenja Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižnog odjela, poslovni broj Z-7956/2026 od 5. svibnja 2026., kojim je sud po službenoj dužnosti, pozivom na članak 134. Zakona o zemljišnim knjigama, ispravio pogrešan upis nastao prilikom provedbe ranijeg rješenja poslovnog broj Z-24460/2025 te, uz istodobni upis prava vlasništva u korist Boška Županovića, naložio i brisanje više već upisanih zemljišnoknjižnih prava, uključujući i prava podnositelja prigovora.

Podnositelj je osoba čija su zemljišnoknjižna prava pobijanim rješenjem izbrisana te je stoga ovlašten podnijeti ovaj prigovor sukladno odredbama Zakona o zemljišnim knjigama te isti podnosi pobijajući predmetno rješenje iz svih zakonom propisanih razloga.

**III.** Pobijanim rješenjem sud je zaključio da je prilikom provedbe rješenja poslovni broj Z-24460/2025 od 3. veljače 2026. došlo do pogreške jer predmetno rješenje nije bilo provedeno u zemljišnoj knjizi, premda je bilo doneseno i otpremljeno strankama.

Polazeći od takvog utvrđenja, sud je primijenio odredbu članka 134. Zakona o zemljišnim knjigama te naložio ispravak zemljišnoknjižnog stanja u prvenstvenom redu ranijeg prijedloga, pri čemu je, osim promjene upisa prava vlasništva, odredio i brisanje svih naknadno upisanih zabilježbi, založnih prava i drugih tereta, među kojima se nalaze i prava podnositelja prigovora.

Takvo rješenje nije zakonito niti su bile ispunjene pretpostavke za njegovo donošenje.

**IV.** Odredba članka 134. Zakona o zemljišnim knjigama omogućuje ispravak pogrešnog upisa po službenoj dužnosti isključivo u situacijama kada takav ispravak ne dovodi u pitanje već stečena prava niti ugrožava osobe koje su postupale s povjerenjem u zemljišne knjige. Riječ je o iznimnoj ovlasti suda koja se može primijeniti samo kada je riječ o isključivo tehničkoj ili administrativnoj pogrešci čijim se otklanjanjem ne zadire u pravni položaj drugih osoba.

U konkretnom slučaju nije riječ o takvoj situaciji.

Naime, pobijanim rješenjem nije ispravljen samo propust zemljišnoknjižnog odjela da provede ranije doneseno rješenje, nego su istodobno izbrisana zemljišnoknjižna prava osoba koje su u međuvremenu stekle i upisale svoja prava oslanjajući se na stanje zemljišne knjige. Posljedica pobijanog rješenja nije samo usklađenje zemljišne knjige s ranije donesenom odlukom, već prestanak postojanja već upisanih prava trećih osoba.

Takav ispravak očito zadire u stečena prava podnositelja prigovora, zbog čega nisu bile ispunjene zakonske pretpostavke za primjenu članka 134. Zakona o zemljišnim knjigama.

**V.** Podnositelj je svoje pravo stekao u trenutku kada je u zemljišnoj knjizi kao vlasnik predmetnih nekretnina bio upisan Marko Božić. U zemljišnoj knjizi nije postojala nikakva vidljiva okolnost koja bi upućivala da je takvo stanje privremeno ili da je u tijeku postupak čijom bi provedbom moglo doći do brisanja njegovih prava.

Upravo zbog toga zakon štiti osobe koje postupaju s povjerenjem u zemljišne knjige. Pravna sigurnost zemljišnoknjižnog prometa bila bi ozbiljno narušena kada bi osobe koje su uredno stekle i upisale svoja prava naknadno ostajale bez njih zbog administrativnog propusta suda koji nije pravodobno proveo ranije doneseno rješenje.

Okolnost da je ranije rješenje bilo doneseno i otpremljeno strankama ne može imati pravni učinak prema trećim osobama koje nisu bile sudionici tog postupka niti su iz zemljišne knjige mogle saznati za njegovo postojanje. Upravo zato zemljišna knjiga postoji kao javna knjiga čijem sadržaju svatko ima pravo vjerovati.

**VI.** Već iz samog obrazloženja pobijanog rješenja proizlazi da je sud bio svjestan kako su nakon donošenja rješenja Z-24460/2025 nastupile brojne promjene u zemljišnoj knjizi. Sud navodi da su u međuvremenu bile upisane aktivne plombe, provedena harmonizacija zemljišnoknjižnih uložaka te da su postojali brojni upisi čije je brisanje sada naloženo.

Takve okolnosti same po sebi isključuju mogućnost primjene članka 134. Zakona o zemljišnim knjigama.

Naime, čim ispravak zadire u prava trećih osoba ili postoji dvojba o doseg u njihovih stečenih prava, zakon nalaže provođenje postupka za ispravak pogrešnog upisa iz članka 135. Zakona o zemljišnim knjigama. U tom postupku svim zainteresiranim osobama mora se omogućiti sudjelovanje, iznošenje činjenica i pravnih razloga te zaštita njihovih prava prije donošenja odluke.

Umjesto toga, pobijano rješenje doneseno je bez da je podnositelju omogućeno sudjelovanje u postupku, bez mogućnosti da se očituje o činjenicama na kojima sud temelji svoju odluku te bez mogućnosti zaštite svojih zemljišnoknjižnih prava.

Takvim postupanjem podnositelju je uskraćeno pravo na sudjelovanje u postupku, a odluka je donesena protivno procesnim pravilima propisanim Zakonom o zemljišnim knjigama.

**VII.** Sud u obrazloženju navodi kako ispravak ne dovodi u pitanje već stečena prava jer nitko ne može steći više prava od onoga što pripada njegovom pravnom predniku.

Takvo pravno shvaćanje nije prihvatljivo.

Predmet ovog postupka nije ocjena stvarnog vlasništva između Marka Božića i Boška Županovića, već pitanje mogu li se, radi naknadnog ispravljanja administrativnog propusta suda, izbrisati prava osoba koje su ih u međuvremenu uredno stekle i upisale oslanjajući se na sadržaj zemljišne knjige.

Načelo povjerenja u zemljišne knjige upravo postoji kako bi zaštitilo osobe koje su svoja prava stekle u dobroj vjeri prema zemljišnoknjižnom stanju koje je u tom trenutku bilo važeće. Administrativni propust zemljišnoknjižnog odjela ne može i ne smije biti otklonjen na teret osoba koje nisu pridonijele nastanku te pogreške niti su je mogle spriječiti.

Prihvatanjem stajališta iz pobijanog rješenja dovela bi se u pitanje sama svrha zemljišne knjige kao javne knjige te bi se ozbiljno narušila pravna sigurnost zemljišnoknjižnog prometa.

**VIII.** Slijedom svega navedenoga se,

### **p r e d l a ž e**

da zemljišnoknjižni sud usvoji ovaj prigovor te preinači pobijano rješenje poslovnim brojem Z-7956/2026 na način da ukine nalog za brisanje zemljišnoknjižnih prava podnositelja prigovora i odredi da se ta prava zadrže u zemljišnoj knjizi, podredno, predlaže se ukinuti pobijano rješenje te predmet vratiti na ponovno odlučivanje uz primjenu članka 135. Zakona o zemljišnim knjigama i omogućavanje svim zainteresiranim osobama da sudjeluju u postupku prije donošenja odluke.

S obzirom da pobijano rješenje neposredno zadire u već stečena zemljišnoknjižna prava podnositelja prigovora, isti ujedno predlaže da se, po usvajanju prigovora, uspostavi prijašnje zemljišnoknjižno stanje u skladu s odredbama Zakona o zemljišnim knjigama.

U Puli, 02. srpnja 2026.

Podnositelj prigovora,  
po punomoćniku