



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

riješio je

kao suvlasništvo protustranaka Buzdum Bože, Branešci, i dr., tako što se dopušta njezin otpis iz navedenog zk. uloška i pripis u novi uložak iste zemljišne knjige uz upis prava vlasništva u korist predlagatelja u cijelosti.

II. Nalaže se provedba ovog rješenja.

III. Zabilježba otvaranja pojedinačnog ispravnog postupka, koja je na nekretnini iz točke I. bila upisana temeljem rješenja posl. br. Z-9739/2025 od 3. srpnja 2025., bit će izbrisana po službenoj dužnosti nakon isteka roka od 30 dana od dana dostave ovog rješenja.

Obrazložjenje

1. Predlagatelj Aleksandar Rusmir podnio je prijedlog za provedbu pojedinačnog zemljišnoknjižnog ispravnog postupka u odnosu na nekretninu označenu u izreci, navodeći u bitnome da je njezin faktični vlasnik i posjednik, da je u zemljišnoj knjizi upisana na imenu protustranaka, da ju je stekao kupoprodajom od Mire Komlenac, koja ju je stekla kupoprodajom od Milice Sužnjević, a Milica Sužnjević ju je stekla nasljeđivanjem iza supruga Dušana Sužnjevića, da su predlagatelj i prednici plaćali porez i obveze, da se u naravi radi o okućnici

iza kuće na kčbr. 62/1 k.o. Branešci koja ima identičnu povijest stjecanja, da je predmetna nekretnina predana u posjed zajedno s kčbr. 62/1, pa radi usklađivanja faktičnog i zemljišnoknjižnog stanja predlaže da sud donese odluku prema kojoj će ta nekretnina biti upisana u zemljišnoj knjizi kao njegovo vlasništvo.

2. Budući da je predlagatelj priložio isprave (izvod iz katastarskog plana, izvadak iz zk. ul. br. 519 k.o. Branešci, ugovor o kupoprodaji nekretnina od 13. veljače 2020. broj OV-518/2020., prijepis posjedovnog lista broj 546 k.o. Branešci povijest promjena na katastarskim česticama od 26. ožujka 2025., rješenje o nasljeđivanju broj O-273/18. od 13. ožujka 2018. iza pok. Dušana Sužnjevića, ugovor o kupoprodaji nekretnina od 3. lipnja 2024. broj OU-214/2024.), iz kojih je vidljiv opravdani razlog i pravni interes za pokretanje ovog postupka za predmetne nekretnine, rješenjem posl. br. Z-9739/2025-2 od 3. srpnja 2025. otvoren je postupak.

3. Na način predviđen u čl.211. Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine, br. 63/2019, 128/2022, 155/2023 i 127/2024 - dalje: ZZK) objavljen je oglas o otvaranju predmetnog pojedinačnog ispravnog postupka i pozvane su sve osobe koje se protive ispravku na predloženi način, koje smatraju da bi trebalo upisati nešto što nije predloženo ili da bi trebalo izmijeniti ili ispraviti neki upis, da u roku od 30 dana podnesu sudu svoje prijave i prigovore, te su ujedno upozorene da ako ne budu zaprimljene prijave i prigovori, a stanje spisa i zemljišne knjige upućuje na opravdanost prijedloga, sud može donijeti odluku bez održavanja rasprave.

4.1. Nije bilo prijava i prigovora.

4.2. Protustranka Milunka Orčik na raspravi za ispravak je izjavila da se ne protivi prijedlogu za ispravak.

5. Prijedlog je osnovan.

6. Na raspravi za ispravak pročitane su isprave u spisu i saslušani su svjedoci Mihajlo Acan, Milan Popović, protustranka Milunka Orčik te predlagatelj.

7. Identifikacija nekretnina izvršena je usporedbom iskaza saslušanih osoba sa stanjem na izvodima iz katastarskog plana i na internetskom Geoportal pregledniku.

8. Iz isprava proizlazi da:

- su u zemljišnoj knjizi predlagatelj u 1/12 dijela i protustranke Buzdum Božo, Branešci, Buzdum Jovo, Branešci, Relić Ljuban, Branešci, Gustovarac Mira, OIB: 72687296126, Darinke Radović 5E, Beograd, SRBIJA, Orčik Milunka, r. Sužnjević, Sirač i Sužnjević Milica, OIB: 45365523523, Adelaide, Beauchamp Street 60, Australija (svaka u 2/12 dijela osim Orčik Milunke koja je upisana u 1/12 dijela) upisani kao suvlasnici predmetne nekretnine,
- je u katastru kao posjednik bio evidentiran Romanić Milan Tomin od 1973., potom Sužnjević Dušan Savin od 1976., te su 2018. preuzeti podaci o nositeljima prava iz zemljišne knjige,
- imovinu pok. Dušana Sužnjevića, sina Save, umrlog 2017., među ostalim i predmetnu nekretninu tada upisanu u posjedovni list br. 178 k.o. Branešci, naslijedila je supruga ostavitelja Milica Sužnjević r. Vujanić temeljem rješenja o nasljeđivanju br. O-273/18 donesenog 13. ožujka 2018. od strane Javnog bilježnika Dubravke Grgurić Rukavina iz Pakraca,

- Milica Sužnjević kao prodavateljica i Mira Gustovarac kao kupac sklopile su dana 13. veljače 2020. ugovor o kupoprodaji nekretnina predmet kojega je kčbr. 62/1 (kuća) k.o. Branešci,
- Mira Gustovarac kao prodavateljica i predlagatelj kao kupac sklopili su dana 3. lipnja 2024. ugovor o kupoprodaji nekretnina predmet kojega su kčbr. 61/1, 61/3 i 62/1 k.o. Branešci.

9. Svjedoci:

9.1. Svjedok Mihajlo Acan iskazao je:

"Poznato mi je da su Milica Sužnjević i njezin suprug Dušan Sužnjević imali kuću u Branešcima. Ta kuća se nalazi otprilike 100 m južno od moje kuće također s lijeve strane ceste, odnosno zapadno. Osim kuće imali su i potkućnicu koja se proteže sve do potoka. Ne znam točno kad je Dušan Sužnjević umro. Nakon toga Milica je prodala kuću Miri Gustovarac. I Mira je umrla ali ne znam točno koje godine. Ona je kuću i potkućnicu prodala Aleksandru Rusmiru. Koliko ja pamtim Sužnjevići su živjeli u toj kući od 1970.-ih godina. Na Geoportal pregledniku prepoznajem njihovu nekadašnju kuću na kbr. 67. Prvi susjed lijevo gledano iz smjera puta je Bojanić, a višlje njih odnosno desno je Milorad Buzdum. Preko puta kuću ima Acan. Što se tiče osoba za koje mi je od strane suca rečeno da su u zemljišnoj knjizi upisane kao suvlasnici mogu reći da su te osobe pretežno pokojne te nemaju veze s tom zemljom. Nikada nisam čuo za sporove vezano za tu zemlju. Inače Dušan je i rođen na toj zemlji odnosno riječ je o njegovoj djedovini. Pamtim i Dušanovog oca Savu Sužnjevića koji je još ranije uživao tu zemlju."

9.2. Svjedok Milan Popović iskazao je:

"Poznavao sam Dušana Sužnjevića i njegovu suprugu Milicu Sužnjević. Otkad pamtim oni su živjeli u Branešcima u kući koju na Geoportal pregledniku prepoznajem pod kbr. 67. Iza kuće i dvorišta imali su i potkućnicu koja se proteže do potoka. Prvi susjed s lijeve strane je Bojanić, a s desne Buzdum. Pamtim još i Dušanovog oca Savu. Ta zemlja je njihova djedovima više od 100 godina. Dušan je umro prije otprilike 5 godina, nakon toga Milica je prodala kuću Miri Komlenac, a ova ubrzo Aleksandru Rusmiru. Osobe koje su u zemljišnoj knjizi upisane kao suvlasnici na potkućnici nemaju s njom nikakve veze. O tom zemlji nikada nije bilo sporova. Predlagatelj uživa predmetne nekretnine onako kako ih je kupio odnosno od lijeve do desne međe gledano iz smjera puta te u dubinu sve do potoka."

10. Iskazi stranaka:

10.1. Predlagatelj Aleksandar Rusmir, iskazao je:

"Točno je što su iskazale prethodno saslušane osobe. Stupio sam u posjed i iskrčio sam cijelu potkućnicu. Radilo se o starom voćnjaku. Vjerojatno ću na tom zemljištu uzgajati magarce. Kuća nije bila u stanju prikladnom za stanovanje ali ja sam ju uredio."

10.2. Protustranka Milunka Orčik iskazala je:

"Svjedoci su točno govorili osim što moram ispraviti godinu smrti Dušana Sužnjevića. On nije umro prije pet nego prije jedanaest godina. Moja sestra Mira Komlenac umrla je prije jedne godine. Nitko od protustranaka sigurno predlagatelju neće osporavati vlasništvo. Svi oni znaju da je to bilo od Sužnjevića i da je to potom kupila moja sestra Mira Komlenac, a u konačnici da je kupio Aleksandar Rusmir."

11. Sud prihvaća iskaze saslušanih osoba jer su bili uvjerljivi i u bitnome podudarni međusobno i sa sadržajem ostalih izvedenih dokaza.

12. Utvrđene činjenice i primjena materijalnog prava:

- predmetna nekretnina u naravi je voćnjak / potkućnica kuće u Branešcima kbr. 67 izgrađene na kčbr. 62/1 k.o. Branešci, te se proteže od kuće u smjeru zapada (do potoka),
- predmetnu nekretninu su, zajedno s kućom izgrađenom na kčbr. 62/1 k.o. Branešci, u dugogodišnjem razdoblju prije Domovinskog rata, mirno i bez smetanja posjedovali Dušan Sužnjević, sin Save (a i otac Savo još prije) i njegova supruga Milica Sužnjević r. Vujanić,
- sukladno odredbama čl.19. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine, br. 91/96, 68/98, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 164/08, 143/12 i 152/14 - dalje: ZV) o načelu trajnosti posjeda, privremeni prekid faktične vlasti na predmetnim nekretninama zbog ratnih zbivanja 1990.-ih godina nema značaj prestanka posjeda,
- Milica Sužnjević r. Vujanić naslijedila je svu imovinu svog pok. supruga Dušana Sužnjevića umrlog 2017., čime je temeljem odredbe čl.17. ZV stekla nasljednički posjed,
- Milica Sužnjević je Miri Gustovarac 2020. godine prodala kčbr. 62/1 (kuća) k.o. Branešci, a unatoč tomu što se u ugovoru izričito ne spominje potkućnica (kčbr. 61/1), i ona je obuhvaćena njihovim dogovorom i kupac je stupio u posjed i potkućnice,
- Mira Gustovarac je predlagatelju 2024. prodala i predmetnu kuću i potkućnicu i on je stupio u posjed (kuću uredio i osposobio za stanovanje a potkućnicu iskrčio,
- predmetne nekretnine nisu bile u navedenom razdoblju u posjedu protustranaka Bože Buzduma i drugih,
- posjed predlagatelja i njegovih pravnih prednika traje oko 50 godina,
- prema odredbama čl.18. st.5. i čl.11. st.2. ZV predmnijeva se da je posjed predlagatelja i njihovih pravnih prednika samostalan i pošten, a rezultati dokazivanja u ovom postupku i procesno držanje protustranaka poznatih adresa nisu upućivali suprotno tim zakonskim predmnjevanjima,
- njihov posjed ima kvalitetu (samostalnost i poštenje) i trajanje (duže od zakonskog minimuma od 20 godina) dostatne za stjecanje prava vlasništva izvanrednom dosjelošću temeljem odredaba čl.159. i 160. ZV.

13. Zbog iznesenih razloga ocijenjeno je da je radi usklađivanja faktičnog i zemljišnoknjižnog stanja opravdano prihvatiti prijedlog za ispravak, pa je sukladno odredbama čl.216. ZZK riješeno kao u točki I. i II. izreke.

14. Sukladno odredbi čl.204. st.2. u vezi s čl.216. st.5. ZZK riješeno je kao u točki III. izreke.

U Pakracu, 2. veljače 2026.

Sudac:
Matija Stokić

Naputak o pravnom lijeku:

Protiv ove odluke zemljišnoknjižnog suda ne može se uložiti žalba, ali ona ne sprječava osobe koje imaju pravni interes da svoja prava ostvaruju u parnici pred sudom ili u postupku pred drugim nadležnim tijelom (čl.213. st.2. ZZK).

DNA:

1/ Odvjetnica Nevena Oulovski

2/ Jovo Buzdum, Branešci kbr. 57

3/ Ljuban Relić, Branešci kbr. 91

4/ Mira Gustovarac, Republika Srbija, Beograd, Darinke Radović 5E

5/ Milunka Orčik, Pakrac, Veberov sokak 17

6/ Milica Sužnjević, Australija, 5000 Adelaide, Beauchamp Street 60

7/ Odjel za katastar, Pakrac

8/ Porezna uprava, Pakrac



**Naziv
izdavatelja
dokumenta**

**Vrijeme
izdavanja
dokumenta**

Kontrolni broj

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

Zajednički
informacijski
sustav

02.02.2026 13:
22

**Naziv
izdavatelja
certifikata**

**Serijski broj
certifikata**

**Algoritam
potpisa**

CERTILIA, AKD d.o.o., HR

586871280502069323984446834744636380339420501823

EC

Z182510175c5d0c3f