

OPĆINSKI SUD U KARLOVCU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KARLOVAC

Zemljišnoknjižni predmet

Predlagatelji:

1. DOMINIK ČUNOVIĆ, OIB: 13079209558, G. M. Polje Mrežničko 18, 47250 Duga Resa
2. ANTONIJA ČUNOVIĆ, OIB: 02019244040, G. M. Polje Mrežničko 18, 47250 Duga Resa

PRIJEDLOG
ZA POKRETANJE I OTVARANJE POJEDINAČNOG ISPRAVNOG POSTUPKA

Za zk.ul. 1892, k.o. Bukovlje, u odnosu na k.č.br. 1224/9, REBAR, oranica, površine 2734 m².

U zemljišnoj knjizi upisana je:

U zk.ul. 1892, k.o. Bukovlje, na k.č.br. 1224/9, REBAR, oranica, površine 2734 m², kao suvlasnici su prema važećem izvatku iz BZP-a upisani:

Jurčević Marija u dva upisa po 3/30 dijela,

Galović Andrija (Josip) u 1/30 dijela,

Kepe Klara u dva upisa od 3/30 i 2/30 dijela,

Pavković Kristina u 9/30 dijela,

Galović Marija u 5/30 dijela,

te predlagatelji Dominik Čunović i Antonija Čunović, svaki u 2/30 dijela.

Predlagatelji su dakle već upisani ukupno u 4/30 dijela. Međutim, navedeno zemljišnoknjižno stanje ne odgovara stvarnom stanju prava predlagatelja na predmetnoj nekretnini.

Stvarno stanje i stjecanje prava predlagatelja

Predlagatelji su stvarno pravo na predmetnoj nekretnini stekli od Galović Marije i Galović Andrije, koji su kao prodavatelji s predlagateljima sklopili dva kupoprodajna ugovora.

Prvim Ugovorom o kupoprodaji nekretnine od 17.07.2026. godine, sklopljenim između Galović Marije i Galović Andrije kao prodavatelja te Dominika Čunovića i Antonije Čunović kao

kupaca, prenesen je dio prava na predmetnoj nekretnini koji je u ugovoru određen kao 4/30. Taj dio predlagatelji stječu svaki u 2/30, a navedeni dio već je proveden u zemljišnim knjigama.

Drugim Ugovorom o kupoprodaji nekretnine od 31.07.2026. godine, sklopljenim između istih prodavatelja i istih kupaca, prodavatelji su prenijeli na predlagatelje preostala prava na predmetnoj nekretnini u ukupnom opsegu od 26/30, od čega 6/30 predstavlja knjižno evidentirani dio, a 20/30 izvanknjižna prava koja prema ugovoru proizlaze iz dugotrajnog posjedovanja i slijeda stjecanja.

Istim ugovorom prodavatelji su izričito ovlastili predlagatelje da pokrenu i provedu pojedinačni ispravni postupak radi usklađenja zemljišnoknjižnog sa stvarnim stanjem te su se obvezali da stečeno pravo predlagatelja neće osporavati.

Predlagatelji su time, temeljem oba ugovora, stekli ukupno 30/30 dijela predmetne nekretnine, odnosno cijelu nekretninu, svaki u jednakom dijelu od 1/2.

Povijest predmetne nekretnine

Predmetna k.č.br. 1224/9 nastala je u postupku parcelacije nekadašnje k.č.br. 1224/1. Povijest promjena i povijesni zemljišnoknjižni izvadak pokazuju da je zemljišnoknjižno stanje na tom području tijekom desetljeća prolazilo kroz brojne promjene, dok katastarsko i stvarno posjedovno stanje nije uvijek bilo istodobno usklađeno sa zemljišnim knjigama.

Prema Povijesti promjena, 1968. godine dio k.č.br. 1224/1 bio je evidentiran u posjedovnom listu broj 81 na Galović Jandru, Stjepanovu, u 1/1 dijela. Godine 1987., temeljem rješenja O-33/79 od 30.05.1979. godine, na cijelom posjedovnom listu upisani su Galović Josip, Andrijin, u 1/2 dijela i Galović Mijo, Andrijin, u 1/2 dijela. Godine 1994., temeljem rješenja O-265/94-4 od 27.05.1994. godine, evidentirani su Galović Marijo u 1/2 dijela i Galović Mijo, Andrijin, u 1/2 dijela.

Kod navedenog katastarskog upisa iz 1994. godine ime je evidentirano kao „Galović Marijo“. Međutim, uvidom u katastarsku zbirku isprava uz navedeni upis evidentiran je JMBG 2909956345303. Prema identifikacijskim podacima sadržanim u katastarskoj evidenciji radi se o ženskoj osobi, odnosno Galović Mariji, pa predlagatelji smatraju da je prilikom provedbe iskaza promjena odnosno prijenosa podataka u katastarski operat došlo do očite pogreške u pisanju imena, na način da je umjesto imena „Marija“ evidentirano „Marijo“. Radi potpunog utvrđenja identiteta navedene osobe, po potrebi se može izvršiti uvid u katastarsku zbirku isprava i izvorni spis O-265/94-4, na temelju kojeg je predmetna promjena provedena.

Povijesni zemljišnoknjižni izvadak nadalje pokazuje ranije upise Galović Andrije, Galović Ivana, Galović Marije i Galović Mije te kasnije promjene provedene na temelju nasljeđivanja. Navedeni upisi i kasnije promjene potvrđuju kontinuitet prava Galović Marije i Galović Andrije koja su predmet ugovornog prijenosa na predlagatelje.

Raniji pojedinačni ispravni postupci i izdvajanje pojedinih dijelova

Na području predmetne nekretnine prije podnošenja ovog prijedloga već su provedeni pojedinačni ispravni postupci kojima su pojedini dijelovi nekadašnje cjeline izdvojeni i zemljišnoknjižno uređeni.

U predmetu Z-17497/2022, oznake ZR-4673/2022, Općinski sud u Karlovcu proveo je pojedinačni ispravni postupak za Kepe Klaru. Rješenjem je iz k.č.br. 1224/9 izdvojena k.č.br. 1224/18 te je na novonastaloj čestici uređeno pravo vlasništva Kepe Klare. U tom rješenju sud je prikazao i povijest nastanka k.č.br. 1224/9 te tadašnje knjižno stanje.

U predmetu Z-6328/2023 Općinski sud u Karlovcu proveo je pojedinačni ispravni postupak za Pavković Kristinu, pri čemu je uređeno pravo na k.č.br. 1224/20, koja je nastala parcelacijom k.č.br. 1224/9. U tom rješenju sud je izrijekom utvrdio da su ostale osobe iz tadašnjeg stanja posjednici k.č.br. 1224/9, a ne k.č.br. 1224/20.

Priloženi geodetski elaborati za Trgovčić Zlatu i Pavković Kristinu te za Kepe Klaru dodatno prikazuju stanje predmetnih čestica prije i nakon izdvajanja njihovih dijelova. Predlagatelji ovim postupkom ne traže preispitivanje pravomoćno riješenih prava Kepe Klare ili Pavković Kristine, nego uređenje preostalog zemljišnoknjižnog stanja na k.č.br. 1224/9 u skladu s pravima koja su predlagatelji stekli.

Neusklađenost zemljišnoknjižnog i stvarnog stanja

Današnje zemljišnoknjižno stanje na k.č.br. 1224/9 posljedica je dugotrajnog nepraćenja stvarnog posjedovnog i vlasničkog stanja u zemljišnim knjigama, uz činjenicu da su se pojedini dijelovi nekadašnje cjeline tijekom vremena faktično izdvajali i potom zasebno uređivali.

Predlagatelji svoje pravo ne temelje samo na povijesnom upisu, nego prvenstveno na priloženim kupoprodajnim ugovorima, kojima su od Galović Marije i Galović Andrije stekli sva preostala prava na predmetnoj nekretnini, te na dokumentaciji koja potvrđuje razvoj i izdvajanje pojedinih dijelova nekadašnje cjeline.

S obzirom na to da predlagatelji redovnim putem ne mogu provesti upis cijelog stečenog prava, potrebno je kroz pojedinačni ispravni postupak omogućiti usklađenje zemljišnoknjižnog i stvarnog stanja.

Pravni temelji

Ovaj prijedlog podnosi se na temelju članka 208. Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj 63/19, 128/22, 155/23 i 127/24), budući da postoji opravdani razlog za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka, odnosno ispravama je učinjeno vjerojatnim da predlagateljima pripada pravo vlasništva koje nije u cijelosti upisano u njihovu korist.

Sukladno članku 209. istoga Zakona, predlagatelj kao osobe s pravnim interesom ovim prijedlogom određeno traže ispravak postojećih zemljišnoknjižnih upisa u svoju korist te uz prijedlog prilažu isprave kojima dokazuju osnovanost prijedloga i Povijest promjena u katastarskom operatu.

Opravedani razlog za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka

Predlagatelji smatraju da postoji opravdani razlog za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka jer ispravama priloženima uz ovaj prijedlog čine vjerojatnim da im pripada pravo vlasništva na cijeloj predmetnoj nekretnini, dok to pravo u zemljišnim knjigama nije u cijelosti upisano u njihovu korist.

U postupku predlagatelji predlažu da sud provede sve potrebne radnje radi utvrđenja stvarnog stanja, uključujući uvid u priložene isprave i ranije zemljišnoknjižne spise koji se odnose na predmetnu nekretninu, te da nakon provedenog postupka izvrši odgovarajući ispravak zemljišnoknjižnog stanja.

Prijedlog

Slijedom svega navedenog, predlagatelji predlažu da naslovni sud:

1. pokrene i otvori pojedinačni ispravni postupak za zk.ul. 1892, k.o. Bukovlje, u odnosu na k.č.br. 1224/9, REBAR, oranica, površine 2734 m²;
2. odredi zabilježbu otvaranja pojedinačnog ispravnog postupka;
3. nakon provedenog postupka ispravi postojeće zemljišnoknjižno stanje te na cijeloj k.č.br. 1224/9 upiše:

DOMINIK ČUNOVIĆ, OIB: 13079209558 – u 1/2 dijela

ANTONIJA ČUNOVIĆ, OIB: 02019244040 – u 1/2 dijela

Dokazi i prilozi

- Prilog 1 - Izvadak iz BZP-a za zk.ul. 1892, k.o. Bukovlje.pdf
- Prilog 2 - Povijesni izvadak iz ZK za zk.ul. 1892, k.o. Bukovlje.pdf
- Prilog 3 - Povijest promjena na k.č.br. 1224-9, k.o. Bukovlje.pdf
- Prilog 4 - Ugovor o kupoprodaji od 17.07.2026. godine.pdf
- Prilog 5 - Ugovor o kupoprodaji od 31.07.2026. godine - preostala prava.pdf
- Prilog 6 - Geodetski elaborat - Trgovčić Zlata i Pavković Kristina - izdvajanje njihovih prava.pdf
- Prilog 7 - Geodetski elaborat broj 782-2022 - Kepe Klara - izdvajanje njezina dijela.pdf
- Prilog 8 - Rješenje PIP Z-17497-2022, ZR-4673-2022 - Kepe Klara.pdf
- Prilog 9 - Rješenje o ispravku rješenja Z-17497-2022.pdf
- Prilog 10 - Rješenje PIP Z-6328-2023 - Pavković Kristina.pdf

Predlagatelji zadržavaju pravo tijekom postupka dostaviti i druge isprave kojima će dodatno potkrijepiti svoje pravo, uključujući eventualna druga rješenja i spise ranijih pojedinačnih ispravnih postupaka ako ih naknadno pribave.

U Karlovcu, 21.08.2026. godine

Predlagatelji:

DOMINIK ČUNOVIĆ

ANTONIJA ČUNOVIĆ

Antonijs Čunović

**MARKO
PLAVETIĆ**

Digitalno
potpisao: MARKO
PLAVETIĆ
Datum: 2026.08.21
09:51:05 +02'00'

