

ODVJETNIČKI URED
DARIJAN DUNDOVIĆ

51 000 Rijeka, Pomerio 14
email: darijan.dundovic@gmail.com
Tel +385(0)51/342-200; +385(0)91/458-8452
ODVJETNICI: Darijan Dundović | Lea Vitaljić Mikac

OPĆINSKI SUD U RIJECI
Zemljišnoknjižni odjel Rijeci

Predlagatelj:

LUKA BAN, Jelenje, Dražice, Vele Dražice 44, OIB: 26004882940

zastupan po punomoćnicima - odvjetnicima iz Odvjetničkog ureda Darijana Dundovića iz
Rijeke

PRIJEDLOG

**za pokretanje i otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka na nekretnini
označenoj kao:**

- k.č.br. 1031 (Luketica - oranica, površine 367 m²) u zk.ul. 4902 K.O. Dražice**
- k.č.br. 1026 (Luketica - oranica, površine 259 m²) u zk.ul. 3938 K.O. Dražice**
- kod Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Rijeka**

- putem OSS sustava
- punomoć
- prilozi
- sudska pristojba

1. Na nekretninama u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Rijeci – Zemljišnoknjižnog
odjela Rijeka označenim kao:

- k.č.br. 1031 (Luketica - oranica, površine 367 m²) u zk.ul. 4902 K.O. Dražice
- k.č.br. 1026 (Luketica - oranica, površine 259 m²) u zk.ul. 3938 K.O. Dražice

upisane su osobe koje nisu stvarni vlasnici niti posjednici predmetnih nekretnina, već je
njihov stvarni vlasnik i posjednik u cijelosti isključivo ovdje predlagatelj. On ih je stekao
kupoprodajom i darovanjem od ranijih stvarnih vlasnika i posjednika na idući način.

Dokaz:

- izvadak iz BZP-a za z.č.br. 1026 K.O. Dražice*
- izvadak iz BRZ-a za z.č.br. 1031 K.O. Dražice*

2.1. Prvenstveno se skreće pozornost da su predmetne nekretnine upisane u Bazu
zajedničkih podataka zemljišne knjige i katastra zemljišta (BZP), stoga postojeći upisi
kako u zemljišnoj knjizi tako i u katastru zemljišta više ne odražavaju stvarno stanje stvari.

Iz priloženih povijesti promjena po katastarskim česticama razvidno je da je k.č.br. 1031
od revizije katastra 1954. godine bila upisana na ime Josipe Mikuličić, udovice Jakova iz
Jelenja, Vele Dražice 165 u 1/1 dijela, do 1974. godine kada je temeljem rješenja o
nasljeđivanju upisan Stanislav Mikuličić, sin Jakova iz Jelenja, Vele Dražice 184 u 1/1 dijela
kakvo stanje je ostalo sve do prevođenja podataka u Bazu zajedničkih podataka (BZP). Iz

priložene povijesti promjena razvidno je da je k.č.br. 1026 od revizije katastra 1954. godine pa do uspostave BZP-a bila upisana na ime posjednika Grlaš Slavo pok. Mihe, Male Dražice 64.

Dokaz:

- *Povijest promjena po katastarskim česticama izdano od DGU, PU za katastar Rijeka, Klasa: 930-04/25-05/362 od 21.11.2025.*
- *Povijest promjena po katastarskim česticama izdano od DGU, PU za katastar Rijeka, Klasa: 930-04/25-05/396 od 09.prosinca 2025.g.*

2.2. S tim u vezi ističe se kako je **predmetnu k.č.br. 1031 k.o. Dražice** predlagatelj stekao Ugovorom o darovanju zaključenim 10.11.2025. godine, ovjerenim kod Javnog bilježnika Vesne Šeškar u Čavlima, pod brojem OV-7916/2025 istoga dana, a kojim pravnim poslom je njegov otac Radovan Ban darovao, a predlagatelj kao daroprimateľ s zahvalnošću primio navedenu nekretninu. Tim je Ugovorom darovatelj ujedno ovlastio predlagatelja na pokretanje postupka kojim će ispraviti upis u zemljišnoj knjizi te ishodovali upis uknjižbe prava vlasništva na svoje ime i za svoju korist u cijelosti (čl. 6. Ugovora). Time ovaj Ugovor ispunjava sve pretpostavke da ga se smatra ispravom kojom nije moguće redovnim putem (prijedlogom za uknjižbu) upisati pravo vlasništva, već se isto ima učiniti kroz ispravni postupak.

Nadalje Radovan Ban, dakle otac predlagatelja, predmetnu je nekretninu stekao darovanjem od svoje majke – Marije Ban rođene Mikulić (bake predlagatelja). Naime oni su još 22.10.1980. godine zaključili Darovni ugovor predmet kojega su bile nekretnine koje u naravi predstavljaju zemljišta u neposrednoj blizini obiteljske kuće u Dražicama. Iz članka II. Darovnog ugovora razvidno je da su predmetom stjecanja nekretnine koje predstavljaju vanknjižno vlasništvo darovateljice Marije Ban i koje je ona stekla temeljem diobnog ugovora izvršenog sa svojim bratom i sestrom dana 30.9.1980. godine.

Navedeni Diobni ugovor zaključen je 30.9.1980. i ovjeren u Mjesnom uredu Jelenje tadašnje Općine Rijeka pod brojem OV-99/1980, a između Marije Ban rođ. Mikulić, Ruže Jakovac rođ. Mikulić i Stanislava Mikulića, nakon smrti njihove majke Josipe Mikulić udovice Jakova. Tim su pravnim poslom sestre i brat izvršili podjelu ostavinske imovine, te je u **točki a)2. Diobnog ugovora jasno naznačeno da Marija Ban stječe predmetnu k.č.br. 1031 k.o. Dražice u cijelosti.**

Skreće se pozornost da su Josipa Mikulić i Stanislav Mikulić bili upisani u katastarski operat, kako to proizlazi iz priložene povijesti promjena po katastarskim česticama.

Predmetna nekretnina predstavljala je ostavinsku imovinu njihove majke Josipe Mikulić budući je ona istu stekla u trenutku smrti njenog supruga (pradjeda predlagatelja) još 1942. godine, a da je ona njegova pravna sljednica vidljivo je iz preslike Rješenja o nasljeđivanju Kotarskog suda u Rijeci, broj O-404/59 od 15.9.1959. godine, kao i da su djeca pokojnika sin Stanislav Mikulić i kćeri Ruža Maršanić i Marija Ban.

Slijedom opisanog, razvidno je da je predmetna nekretnina oduvijek bila u posjedu obitelji Maršanić, to jest oca, bake, prabake i pradjeda ovdje predlagatelja, a da se posjed prava unutar obitelji stjecao i prenosio nasljeđivanjem i izvansudskom unutar obiteljskom diobom.

Konkludira da je predlagatelj jedini zakoniti, istiniti i poštenu posjednik te nekretnine, a taj posjed je stekao od svojih pravnih prednika, time da uračunavajući vrijeme posjedovanja njegovih prednika, on traje nesmetano zasigurno dulje od 80 godina.

Dokaz:

- Ugovor o darovanju nekretnine od 10.11.2025.
- Darovni ugovor od 22.10.1980.
- Diobni ugovor od 30.9.1980. (ovjeren 17.10.1980.)
- Rješenje o nasljeđivanju Kotarskog suda u Rijeci, broj O-404/59

2.3. Glede nekretnine označene kao **k.č.br. 1026 k.o. Dražice**, predlagatelj je istu stekao Ugovorom o kupoprodaji nekretnine od 13.11.2025. godine ovjerenim kod Javnog bilježnika Vesne Šeškar pod brojem OV-8025/2025 te Aneksa (Dodatka) tom Ugovoru također ovjerenim kod Javnog bilježnika Vesne Šeškar pod brojem OV-8454/2025 od 3.12.2025. godine, zaključenim sa stvarnim vlasnicima i posjednicima iste i to Daliborom Grlašem i Dunjom Ramić rođ. Grlaš, oboje kao prodavateljima.

Tim su pravnim poslom oni prodali, a predlagatelj kupio označenu nekretninu pri čemu je ugovor u cijelosti u svim bitnim sastojcima ispunjen, to jest predlagatelj je isplatio u cijelosti ugovorenu kupoprodajnu cijenu, a prodavatelji su ga uveli u posjed iste i predali mu predmetnu nekretninu u vlasništvo (čl. 6. Ugovora i čl. 3. Aneksa).

Ovaj Ugovor i njegov Aneks također ispunjavaju sve pretpostavke da ih se smatra ispravama kojima nije moguće redovnim putem (prijedlogom za uknjižbu) upisati pravo vlasništva, već se isto ima učiniti kroz ispravni postupak.

Naime, otac prodavatelja danas pokojni Ivan Grlaš predmetnu nekretninu k.č.br. 1026 k.o. Dražice stekao je nasljeđivanjem iza svojeg oca (djeda prodavatelja) Miroslava (Slavka) Grlaš, a prodavatelji su pak tu nekretninu stekli nasljeđivanjem iza njega, svojeg oca Ivana Grlaš. **Imenovani Miroslav (Slavko) Grlaš je do uspostave BZP-a na ovoj nekretnini bio upisan kao posjednik u katastarskom operatu, što su prodavatelji potvrdili predlagatelju i potpisom navedenog Ugovora, odnosno prilikom kupoprodaje (čl. 2. Ugovora), a koji je od revizije katastra 1953.g. pa do uspostave BZP-a od bio jedini upisani posjednik predmetne nekretnine.** Opisano rodoslovlje razvidno je iz smrtnog lista za Ivana Grlaš (gdje se navodi da je njegov otac Miroslav Grlaš), te rodnog lista i izvatka iz matice rođenih za osobe koje su predlagatelju prodale predmetnu nekretninu (iz kojih je razvidno da je njihov otac Ivan Grlaš) temeljem gore opisanog Ugovora o kupoprodaji i Aneksa tom Ugovoru.

Na opisani način posjed prava nad predmetnom nekretninom prenošen je neprekinuto i uzastopno od djeda prodavatelja na oca prodavatelja pa konačno do njih samih, a potom na predlagatelja kao kupca.

Dokaz:

- Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 13.11.2025.
- Aneks (dodatak) Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 3.12.2025.
- Smrtni list za Ivana Grlaš
- Rodni list za Dalibora Grlaš
- Izvadak iz matice rođenih za Dunju Ramić rođ. Grlaš

2.4. Time je iz svih priloženih isprava potvrđen gore obrazloženi vanknjižni slijed stjecanja prava vlasništva predmetnih nekretnina.

3. Predmetne nekretnine predstavljaju jednu prostorno povezanu i funkcionalnu cjelinu na području Dražica u blizini obiteljske kuće predlagatelja te u naravi danas predstavljaju livadu koju u cijelosti koristi i njome kao vlasnik gospodari predlagatelj. Nekada su se ove nekretnine koristile kao zemljište za sadnju i djelomično kao sjenokoša. Iste su kontinuirano u posjedu predlagatelja i njegovih pravnih prednika više od 80 godina, a danas samostalno njima gospodari kao njihov jedini vlasnik isključivo predlagatelj.

Slijedom opisanog, predlagatelj je stekao vlasništvo predmetnih nekretnina temeljem samog zakona – dosjelošću, primjenom odredbi čl. 159. i 160. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Dokaz:

- *Kopija katastarskog plana*
- *Očevid na licu mjesta uz sudjelovanje vještaka mjernika*
- *Saslušanje predlagatelja*
- *Saslušanje svjedoka:*
 - o *Adelmo Rundić, Jelenje 1, Jelenje*
 - o *Dunja Ramić, Jelenje, Lopača, Lopača 10/d*
 - o *Dragan Kovačić, Dražice, Jelenje, Okršaj 43*

4. Odredbom članka 208. stavak 1. i 3. ZZK-a propisano je da se pojedinačni ispravni postupak provodi kad za to postoji opravdani razlog. Opravdani razlog za vođenje pojedinačnog ispravnog postupka postoji kad je nekom ispravom učinjeno vjerojatnim da nekoj osobi pripada pravo koje nije u njezinu korist upisano i radi čijeg bi upisa trebalo ispraviti određene zemljišnoknjižne upise, a radi se o pravu koje po odredbama ovoga Zakona može biti predmet zemljišnoknjižnog upisa.

Priložene isprave - osobito Ugovor o darovanju nekretnine, Ugovor o kupoprodaji nekretnine, povijest promjena po katastarskim česticama, Darovni ugovor i Diobni ugovor iz 1980. godine, predlagatelj smatra ispravama kojima je u dovoljnoj mjeri učinjeno vjerojatnim da mu pripada pravo vlasništva na predmetnim nekretninama te da sve prethodno navedeno predstavlja opravdani razlog za provođenje ovog postupka.

Slijedom svega navedenoga, budući da predlagatelj nije u mogućnosti redovnim putem ostvariti upis svojeg prava vlasništva i time uskladiti faktično i zemljišnoknjižno stanje, isti predlaže da Sud temeljem čl. 208. Zakona o zemljišnim (NN 63/19, 128/22, 155/23, 127/24) donese sljedeće

R j e š e n j e

I. Otvara se pojedinačni ispravni postupak na prijedlog predlagatelja LUKE BANA, Jelenje, Dražice, Vele Dražice 44, OIB: 26004882940, koji će se provesti glede nekretnina zemljišnoknjižne oznake k.č.br. 1031 (Luketica - oranica, površine 367 m²) upisana u zk.ul.br. 4902 K.O. Dražice i k.č.br. 1026 (Luketica - oranica, površine 259 m²) upisana u zk.ul.br. 3938 K.O. Dražice, kod Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Rijeka.

II. Određuje se zabilježba otvaranja pojedinačnog ispravnog postupka u zemljišnoknjižnom ulošku br. 4902 i 3938 K.O. Dražice.

Po provedbi pojedinačnog ispravnog postupka predlaže se da Sud:

I. izvrši brisanje prava vlasništva u zemljišnim knjigama:

a) na nekretnini oznake k.č.br. 1031 (Luketica - oranica, površine 367 m²) u zk.ul. 4902 K.O. Dražice kod Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Rijeka sa imena:

1. Suvlasnički dio: 36/108
MIKULIĆ VICKO MATOV, VELE DRAŽICE KBR.34
2. Suvlasnički dio: 18/108
MIKULIĆ MARTIN MATIN, VELE DRAŽICE KBR.34
3. Suvlasnički dio: 18/108
MIKULIĆ GRGA MATIN, VELE DRAŽICE KBR.34
4. Suvlasnički dio: 18/108
MIKULIĆ PAVLE MATIN, VELE DRAŽICE KBR.34
5. Suvlasnički dio: 6/108
PETROVIĆ BERNARDA UD.IVANA ROĐ.MIKULIĆ, VELE DRAŽICE KBR.34
6. Suvlasnički dio: 6/108
PETROVIĆ MARTA ŽENA ŠIMUNA ROĐ. MIKULIĆ, IZ DRAŽICA-OBROVAC 118 P.JELENJE
7. Suvlasnički dio: 6/108
MILČIĆ JASENKA KĆERKA SRBOLJUBA, IZ JELENJA,DRAŽICE 33

b) na nekretnini oznake k.č.br. 1026 (Luketica - oranica, površine 259 m²) u zk.ul. 3938 K.O. Dražice, kod Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Rijeka sa imena:

1. Suvlasnički dio: 360/1440
MIKULIĆ MARIJA STHEPANOVA, VELE DRAŽICE
2. Suvlasnički dio: 360/1440
HATEŽIĆ FRANKA ROĐ.MIKULIĆ, VELE DRAŽICE
3. Suvlasnički dio: 120/1440
FIĆOR IVAN MARTINOV, VELE DRAŽICE
4. Suvlasnički dio: 90/1440
VALIĆ MARKO AUGUSTINOV, VALIĆI
6. Suvlasnički dio: 120/1440
FIĆOR VJEKOSLAVPOK.JOSIPA, VELE DRAŽICE KBR.16
7. Suvlasnički dio: 30/1440
VALIĆ AUGUSTA POK.EDUARDA, VALIĆI
8. Suvlasnički dio: 30/1440
VALIĆ DANICA POK.EDUARDA, VALIĆI
9. Suvlasnički dio: 30/1440
GRAHOVAC DARINKA ROĐ.VALIĆ, VALIĆI
10. Suvlasnički dio: 12/1440
BRNELIĆ ŠTEFANIJA ROĐ.FIĆOR
11. Suvlasnički dio: 12/1440

HLAČA SOFIJA ROĐ.FIĆOR

12. Suvlasnički dio: 12/1440

FIĆOR JOSIPA POK.STJEPANA

13. Suvlasnički dio: 12/1440

FIĆOR FERDINANDA POK.STJEPANA

14. Suvlasnički dio: 12/1440

JURETIĆ MILKA ROĐ.FIĆOR

15. Suvlasnički dio: 12/1440

FIĆOR STANKO POK.STJEPANA

16. Suvlasnički dio: 12/1440

MATEJČIĆ MARIJA ROĐ.FIĆOR

17. Suvlasnički dio: 12/1440

ZAHARIJA ANTONIJA ROĐ.FIĆOR

19. Suvlasnički dio: 3/1440

FIĆOR BERISLAV, O.VALIĆA KBR.45,RIJEKA

20. Suvlasnički dio: 3/1440

FIĆOR DRAGAN, O.VALIĆA KBR.45,RIJEKA

21. Suvlasnički dio: 3/1440

FIĆOR BOSILJKA, O.VALIĆA KBR.45,RIJEKA

22. Suvlasnički dio: 3/1440

FIĆOR MARIA, O.VALIĆA KBR.45,RIJEKA

23. Suvlasnički dio: 90/1440

MIKULIĆ JELENA, V.DRAŽICE 39

24. Suvlasnički dio: 6/1440

JURETIĆ MIROSLAVA (MIRA), OIB: 93345658703, 86-02 124 STREET, RICHMOND HIL, NY 11418, SAD

26. Suvlasnički dio: 2/1440

ČARGONJA-GRABAR MILJENKA, OIB: 52357537736, PODHUM 101/2, PODHUM 51218 DRAŽICE

27. Suvlasnički dio: 2/1440

ČARGONJA RADOVAN, OIB: 51956367155, ZASTENICE 2, ZASTENICE, HRVATSKA

28. Suvlasnički dio: 2/1440

FUĆAK SANJA, OIB: 95286417613, PODPRISIKA 30, ZASTENICE, HRVATSKA

29. Suvlasnički dio: 90/1440

ZAHARIJA JORDANA, OIB: 90065960943, MAJER 3, PODČUDNIČ 51219 ČAVLE

sve uz istovremenu uknjižbu prava vlasništva na označenim nekretninama na ime i za korist:

LUKA BAN, Jelenje, Dražice, Vele Dražice 44, OIB: 26004882940 u 1/1 dijela.

U Rijeci, 2. veljače 2026.g.

Predlagatelj p.p.