Republika Hrvatska
Općinski sud u Varaždinu
Zemljišnoknjižni odjel u Varaždinu

Posl.br. Z-19554/2026

R E P U B L I K A H R V A T S K A
R J E Š E N J E

Općinski sud u Varaždinu, po višem zemljišnoknjižnom sudskom savjetniku – specijalistu Ivici Franjiću, u zemljišnoknjižnom predmetu predlagateljice Marije Premuž iz Petrijanca, Ulica Vladimira Nazora 46, OIB: 56934769875, zastupane po punomoćnicima iz Zajedničkog odvjetničkog ureda Franjo Šebijan i Mihaela Carović Rukavina, odvjetnicima iz Varaždina, Pavlinska 5, radi pojedinačnog ispravnog postupka, odlučujući o prijedlogu predlagateljice od 29. listopada 2026., dana 5. studenog 2026.,

r i j e š i o j e

I. Otvara se pojedinačni ispravni postupak po prijedlogu predlagateljice Marije Premuž iz Petrijanca, Ulica Vladimira Nazora 46, OIB: 56934769875.

II. Objavljuje se oglas o otvorenom pojedinačnom ispravnom postupku i to u pogledu nekretnina:

čkbr. 1840 LUG, oranica površine 701 m²,
čkbr. 1841 LUG, livada površine 608 m²,
čkbr. 1842 LUG, oranica površine 3431 m²,
ukupne površine 4740 m², upisanih u zk. ul. br. 3527 k.o. Petrijanec, kod Općinskog suda u Varaždinu, Zemljišnoknjižnog odjela Varaždin,

tako da se predlaže sudu odrediti besteretni otpis navedenih nekretnina iz dosadašnjeg zemljišnoknjižnog uloška u novi zemljišnoknjižni uložak iste katastarske općine, uz istodobnu uknjižbu prava vlasništva u korist predlagateljice Marije Premuž, OIB: 56934769875, iz Petrijanca, Ulica Vladimira Nazora 46, u cijelosti, odnosno u 1/1 dijela.

III. U zemljišnoj knjizi za k.o. Petrijanec, u zk. ul. br. 3527, na nekretninama označenima kao čkbr. 1840 LUG, oranica površine 701 m², čkbr. 1841 LUG, livada površine 608 m² te čkbr. 1842 LUG, oranica površine 3431 m², uknjižene su sljedeće osobe sa svojim suvlasničkim dijelovima i pripadajućim podacima:

1. Suvlasnički dio: 2/84
   KAPITARIĆ LUJZA STJEPANOVA, VINICA
2. Suvlasnički dio: 2/84
   DOMBAJ TOMO, STJEPANOV, NEPOZNATO BORAVIŠTE

3. Suvlasnički dio: 2/84
   DOMBAJ ALOJZIJA, MLDB., PETRIJANEC
4. Suvlasnički dio: 2/84
   DOMBAJ TOMO, MLDB., PETRIJANEC
5. Suvlasnički dio: 76/84
   KOSI IVAN, PETRIJANEC 40

C list (Teretovnica): Tereta nema.

IV. Sve osobe koje se protive da se zemljišnoknjižni uložak na predloženi način ispravi, koje smatraju da bi zemljišnoknjižni uložak trebalo upisati nešto što nije predloženo ili da bi trebalo izmijeniti ili ispraviti neki upis, pozivaju se da stave zemljišnoknjižnom sudu svoje prijave i prijedloge za upis, odnosno svoje prigovore, u roku od 30 dana, koji počinje teći od dana objave oglasa na e-Oglasnoj ploči. Oglas će biti objavljen i na oglasnoj ploči suda, nadležnog ureda za katastar i jedinice lokalne samouprave.

V. Ako nisu zaprimljene prijave i prigovori, a stanje spisa i zemljišne knjige upućuje na opravdanost prijedloga, sud može donijeti odluku bez održavanja rasprave.

VI. Prijave i prigovori pristigli nakon isteka roka za ispravak odbacit će se kao nepravodobni u roku od 15 dana od dana zaprimanja.

VII. U ovom postupku povrat u prijašnje stanje nije dopušten.

VIII. Određuje se zabilježba otvaranja pojedinačnog ispravnog postupka na nekretninama navedenima u točki II. izreke ovog rješenja, koja zabilježba ne sprječava daljnje upise u zemljišnu knjigu.

Obrazloženje

1. Predlagateljica Marija Premuž iz Petrijanca, Ulica Vladimira Nazora 46, OIB: 56934769875, zastupana po punomoćnicima iz Zajedničkog odvjetničkog ureda Franjo Šebijan i Mihaela Carović Rukavina, odvjetnicima iz Varaždina, podnijela je ovom sudu dana 20. listopada 2026. prijedlog radi provođenja pojedinačnog ispravnog postupka i sređenja zemljišnoknjižnog stanja u pogledu nekretnina označenih kao čkbr. 1840 LUG, u naravi oranica površine 701 m², čkbr. 1841 LUG, u naravi livada površine 608 m² te čkbr. 1842 LUG, u naravi oranica površine 3431 m², sve upisane u zk. ul. br. 3527 k.o. Petrijanec. Predlagateljica u prijedlogu navodi da su u zemljišnoj knjizi kao suvlasnici predmetnih nekretnina upisane osobe Kapitarić Lujza Stjepanova, Vinica, u 2/84 dijela, Dombaj Tomo Stjepanov, nepoznatog boravišta, u 2/84 dijela, Dombaj Alojzija, Petrijanec, u 2/84 dijela, Dombaj Tomo, Petrijanec, u 2/84 dijela te Kosi Ivan, Petrijanec 40, u 76/84 dijela. Međutim, predlagateljica ističe da navedeno zemljišnoknjižno stanje ne odgovara stvarnom pravnom i posjedovnom stanju predmetnih nekretnina, budući da su kao zemljišnoknjižni suvlasnici upisane osobe koje su u međuvremenu preminule, među kojima i Kosi Ivan, za kojeg predlagateljica navodi da je njezin pokojni otac. Predlagateljica nadalje ističe da predmetne nekretnine faktično predstavljaju njezino vlasništvo te da ih ona

samostalno posjeduje i koristi već približno 30 godina, slijedom čega smatra da je zemljišnoknjižno stanje potrebno uskladiti sa stvarnim stanjem.

2. U pogledu načina stjecanja prava vlasništva na predmetnim nekretninama, predlagateljica posebno ističe da je predmetne nekretnine stekla nasljeđivanjem iza svoje pokojne majke Jele Kosi, temeljem pravomoćnog rješenja o nasljeđivanju Općinskog suda u Varaždinu poslovni broj I O.20/97-7 od 29. siječnja 1997., koje je postalo pravomoćno 13. veljače 1997.. Predlagateljica navodi da su upravo predmetne nekretnine, i to čkbr. 1840, oranica Lug površine 701 m², čkbr. 1841, livada Lug površine 608 m² te čkbr. 1842, oranica Lug površine 3431 m², sve k.o. Petrijanec, izrijekom obuhvaćene navedenim ostavinskim rješenjem kao izvanknjižno vlasništvo ostaviteljice Jele Kosi. Nadalje, predlagateljica ističe da su predmetne nekretnine u ostavinskom postupku u cijelosti pripale oporučnoj nasljednici Blaži Mariji iz Petrijanca, ovdje predlagateljici, koja danas nosi prezime Premuž. Slijedom navedenog, predlagateljica smatra da je pravo vlasništva na predmetnim nekretninama stekla nasljeđivanjem, odnosno da je njezino pravo vlasništva utvrđeno već u provedenom ostavinskom postupku, ali da nakon donošenja pravomoćnog rješenja o nasljeđivanju nije provedeno odgovarajuće usklađenje zemljišnoknjižnog stanja s utvrđenim nasljednopravnim slijedom. Predlagateljica posebno naglašava da su predmetne nekretnine u ostavinskom postupku bile utvrđene kao izvanknjižno vlasništvo ostaviteljice, a ne kao nekretnine koje bi u zemljišnoj knjizi bile uknjižene na ime ostaviteljice, zbog čega smatra da je upravo putem ovog pojedinačnog ispravnog postupka potrebno omogućiti usklađenje zemljišne knjige sa stvarnim pravnim stanjem. Uvidom u dostavljeno rješenje o nasljeđivanju Općinskog suda u Varaždinu poslovni broj I O.20/97-7 od 29. siječnja 1997. utvrđeno je da je predmetno rješenje doneseno u ostavinskom postupku iza pokojne Jele Kosi, rođene Repić, iz Petrijanca, koja je preminula 19. prosinca 1996. Iz sadržaja navedenog rješenja proizlazi da su u ostavinsku imovinu, između ostalog, uvrštene i nekretnine koje su u rješenju označene kao izvanknjižno vlasništvo ostaviteljice, a među njima izrijekom i:
-čkbr. 1840, oranica Lug površine 701 m²,
-čkbr. 1841, livada Lug površine 608 m²,
čkbr. 1842, oranica Lug površine 3431 m²,
sve upisane u posjedovni list broj 172 k.o. Petrijanec, i to u cijelosti.
Nadalje, iz točke II. izreke navedenog rješenja o nasljeđivanju proizlazi da je oporučna nasljednica Blaži Marija iz Petrijanca proglašena nasljednicom nekretnina koje su u cijelosti utvrđene kao izvanknjižno vlasništvo ostaviteljice, među kojima su izrijekom navedene i predmetne čestice 1840, 1841 i 1842 k.o. Petrijanec. U obrazloženju navedenog rješenja o nasljeđivanju sud je utvrdio da je ostaviteljica ostavila pisanu oporuku sastavljenu u Varaždinu dana 1. veljače 1991., u prisutnosti dva svjedoka, te da su na nasljedstvo temeljem oporuke pozvana djeca ostaviteljice Kosi Franjo, Kosi Stjepan i Blaži Marija, koji su oporuku priznali pravovaljanom i prihvatili nasljedstvo temeljem oporuke. Prema sadržaju rješenja, oporučna nasljednica Blaži Marija naslijedila je u cijelosti nekretnine koje su u rješenju navedene kao njezino knjižno i izvanknjižno nasljedstvo, uključujući predmetne nekretnine iz posjedovnog lista broj 172 k.o. Petrijanec. Iz dostavljenog rješenja također proizlazi da je ono postalo pravomoćno dana 13. veljače 1997., što je potvrđeno odgovarajućom potvrdom pravomoćnosti na samom rješenju. Navedeno rješenje o nasljeđivanju tako predstavlja ispravu iz koje proizlazi da su predmetne nekretnine bile obuhvaćene ostavinskim postupkom iza pokojne Jele Kosi te da su u cijelosti pripale predlagateljici, tada pod imenom Blaži Marija.

Predlagateljica stoga smatra da njezino pravo vlasništva proizlazi iz pravomoćnog ostavinskog rješenja, dok je zemljišnoknjižno stanje ostalo neusklađeno s nasljednopravnim stjecanjem. Dokaz: pravomoćno rješenje o nasljeđivanju Općinskog suda u Varaždinu poslovni broj I O. 20/97-7 od 29. siječnja 1997., s potvrdom pravomoćnosti od 13. veljače 1997.

3. Predlagateljica nadalje ističe da predmetne nekretnine posjeduje i koristi približno 30 godina, i to samostalno, kontinuirano i bez osporavanja od strane drugih osoba.U tom smislu navodi da u odnosu na predmetne nekretnine nikada nije bilo nikakvih sporova, niti joj je bilo tko osporavao pravo samovlasnog posjedovanja i korištenja istih. Predlagateljica smatra da dugogodišnje faktično stanje posjeda, zajedno s pravomoćnim rješenjem o nasljeđivanju kojim su predmetne nekretnine utvrđene kao izvanknjižno vlasništvo njezine majke i dodijeljene njoj kao oporučnoj nasljednici, dodatno potvrđuje osnovanost njezina zahtjeva za usklađenje zemljišnoknjižnog stanja. U svrhu utvrđivanja navedenih okolnosti predlagateljica predlaže izvođenje dokaza saslušanjem svjedoka koji mogu potvrditi trajanje i način njezina posjedovanja predmetnih nekretnina, kao i provođenje očevida na licu mjesta.

4. U prilog svojih tvrdnji o dugogodišnjem posjedovanju i izvanknjižnom stjecanju predmetnih nekretnina predlagateljica se poziva i na katastarsku dokumentaciju, iz koje, prema njezinim navodima, proizlazi da je posjedovno stanje predmetnih nekretnina već ranije evidentirano u njezinu korist. Naime, predlagateljica navodi da je nadležno katastarsko tijelo, postupajući povodom pravomoćnog rješenja o nasljeđivanju iza pokojne Jele Kosi, donijelo rješenje kojim je evidentirana promjena posjedovnog stanja u korist Blaži Marije, rođene Kosi, ovdje predlagateljice. Nadalje, predlagateljica ističe da iz posjedovnog lista broj 172 k.o. Petrijanec, sa stanjem na dan 28. srpnja 2008., proizlazi da je ona, tada već pod prezimenom Premuž, odnosno kao Premuž Marija, rođena Kosi, evidentirana kao posjednica u cijelosti, između ostalog i na predmetnim nekretninama čkbr. 1840, čkbr. 1841 i čkbr. 1842 k.o. Petrijanec. Predlagateljica smatra da navedena katastarska dokumentacija predstavlja dodatnu potvrdu činjenice da se predmetne nekretnine nalaze u njezinu samostalnom posjedu, dok je zemljišnoknjižno stanje ostalo neusklađeno s evidentiranim katastarskim stanjem. Posebno ističe da je promjena posjedovnog stanja u katastru provedena upravo temeljem pravomoćnog rješenja o nasljeđivanju, čime je, prema njezinim navodima, i u katastarskoj evidenciji potvrđen slijed stjecanja predmetnih nekretnina. U tom smislu predlagateljica predlaže da se, radi potpunog utvrđenja činjeničnog stanja, izvedu dokazi saslušanjem nje same te saslušanjem svjedoka koji mogu potvrditi trajanje i način njezina posjedovanja predmetnih nekretnina. Dokaz: rješenje nadležnog katastarskog tijela o promjeni posjedovnog stanja; posjedovni list broj 172 k. o. Petrijanec od 28. srpnja 2008.; saslušanje predlagateljice; saslušanje svjedoka.

5. Uzimajući u obzir sve prethodno navedeno, predlagateljica smatra da postoji opravdana potreba za provođenjem pojedinačnog ispravnog postupka radi usklađenja zemljišnoknjižnog stanja sa stvarnim pravnim i posjedovnim stanjem predmetnih nekretnina. Naime, predlagateljica ističe da je pravo vlasništva stekla nasljeđivanjem iza pokojne majke Jele Kosi, temeljem pravomoćnog rješenja o nasljeđivanju kojim su predmetne nekretnine izrijekom utvrđene kao izvanknjižno vlasništvo ostaviteljice i u cijelosti dodijeljene predlagateljici kao oporučnoj nasljednici.
Istodobno, predlagateljica navodi da predmetne nekretnine već približno 30 godina samostalno posjeduje, da joj nitko nikada nije osporavao pravo na istima te da je i katastarsko stanje

usklađeno s njezinim posjedom, dok je zemljišnoknjižno stanje ostalo neizmijenjeno. Slijedom toga, predlagateljica predlaže da se provede pojedinačni ispravni postupak te da se po njegovu okončanju odredi besteretni otpis nekretnina označenih kao čkbr. 1840 LUG, oranica površine 701 m², čkbr. 1841 LUG, livada površine 608 m² i čkbr. 1842 LUG, oranica površine 3431 m², sve upisane u zk. ul. br. 3527 k.o. Petrijanec, iz dosadašnjeg zemljišnoknjižnog uloška u novi zemljišnoknjižni uložak iste katastarske općine, uz istodobnu uknjižbu prava vlasništva u korist predlagateljice Marije Premuž, rođene Kosi, iz Petrijanca, Ulica Vladimira Nazora 46, OIB: 56934769875, u cijelosti, odnosno u 1/1 dijela.

6. U svrhu dokazivanja i potkrjepljenja svojih navoda predlagateljica se pozvala na sljedeće isprave i dokaze:
-zemljišnoknjižni izvadak iz Baze zemljišnih podataka za zk. ul. br. 3527 k.o. Petrijanec;
-pravomoćno rješenje o nasljeđivanju Općinskog suda u Varaždinu poslovni broj I O.20/97-7 od 29. siječnja 1997., s potvrdom pravomoćnosti od 13. veljače 1997.;
-rješenje nadležnog katastarskog tijela o promjeni posjedovnog stanja;
-posjedovni list broj 172 k.o. Petrijanec od 28. srpnja 2008.;
-saslušanje predlagateljice;
-saslušanje svjedoka;
-očevid na licu mjesta.

7. Ocjenjujući osnovanost podnesenog prijedloga, sud je izvršio uvid u prijedlog za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka i dostavljenu dokumentaciju, i to zemljišnoknjižni izvadak za zk. ul. br. 3527 k.o. Petrijanec te rješenje o nasljeđivanju Općinskog suda u Varaždinu poslovni broj I O.20/97-7 od 29. siječnja 1997., s potvrdom pravomoćnosti. Uvidom u zemljišnoknjižni izvadak utvrđeno je da su predmetne nekretnine, i to čkbr. 1840 LUG, oranica površine 701 m², čkbr. 1841 LUG, livada površine 608 m² te čkbr. 1842 LUG, oranica površine 3431 m², upisane u zk. ul. br. 3527 k.o. Petrijanec, ukupne površine 4740 m². Nadalje, utvrđeno je da su kao suvlasnici predmetnih nekretnina upisani Kapitarić Lujza Stjepanova u 2/84 dijela, Dombaj Tomo Stjepanov u 2/84 dijela, Dombaj Alojzija u 2/84 dijela, Dombaj Tomo u 2/84 dijela te Kosi Ivan u 76/84 dijela. Uvidom u C list zemljišnoknjižnog uloška utvrđeno je da na predmetnim nekretninama tereta nema. Uvidom u pravomoćno rješenje o nasljeđivanju Općinskog suda u Varaždinu poslovni broj I O.20/97-7 od 29. siječnja 1997. utvrđeno je da su nekretnine označene kao čkbr. 1840, čkbr. 1841 i čkbr. 1842 k.o. Petrijanec izrijekom obuhvaćene ostavinskim postupkom iza pokojne Jele Kosi kao nekretnine koje predstavljaju izvanknjižno vlasništvo ostaviteljice te da su u cijelosti pripale oporučnoj nasljednici Blaži Mariji iz Petrijanca, ovdje predlagateljici. Također je utvrđeno da je navedeno rješenje o nasljeđivanju postalo pravomoćno dana 13. veljače 1997. Iz navedenih isprava proizlazi da predlagateljica svoje tvrdnje o stjecanju prava vlasništva na predmetnim nekretninama temelji na pravomoćnom ostavinskom rješenju, kojim je utvrđen nasljednopravni slijed stjecanja, dok se njezini navodi o dugogodišnjem samostalnom posjedovanju i korištenju predmetnih nekretnina dodatno temelje na katastarskoj dokumentaciji na koju se poziva u prijedlogu. Sud je stoga utvrdio da predlagateljica u ovoj fazi postupka čini vjerojatnim postojanje opravdanog razloga za pokretanje pojedinačnog ispravnog postupka, budući da postoji nesklad između postojećeg zemljišnoknjižnog stanja i pravne osnove stjecanja na koju se predlagateljica poziva, a koja proizlazi iz dostavljenog pravomoćnog rješenja o nasljeđivanju.

8. Imajući u vidu sve navedeno, sud je ocijenio da su ispunjene pretpostavke za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka radi ispitivanja osnovanosti predloženog ispravka zemljišnoknjižnog stanja. Pritom se posebno ističe da se samim otvaranjem pojedinačnog ispravnog postupka ne prejudicira konačna odluka o osnovanosti predloženog upisa prava vlasništva u korist predlagateljice, već se svim zainteresiranim osobama omogućuje da u zakonom propisanom roku podnesu svoje prijave i prigovore te iznesu eventualne tvrdnje i dokaze kojima osporavaju predloženi ispravak. O osnovanosti konačnog prijedloga za ispravak sud će odlučiti nakon isteka roka za podnošenje prijava i prigovora, odnosno nakon eventualnog provođenja daljnjih dokaza potrebnih za potpuno i pravilno utvrđivanje stvarnog pravnog stanja predmetnih nekretnina.

9. Slijedom iznesenog, primjenom odredbi članka 208., 210. i 211. Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj 63/19, 128/22, 155/23 i 127/24), odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.

U Varaždinu, 5. studeni 2026.

Viši zemljišnoknjižni sudski savjetnik
– specijalist
Ivica Franjić

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:
Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba (članak 213. stavak 1. Zakona o zemljišnim knjigama). Osobe koje imaju pravni interes svoja prava mogu ostvarivati u ispravnom postupku podnošenjem prijave ili prigovora u roku otvorenom za ispravak, odnosno u parnici pred sudom ili u postupku pred drugim nadležnim tijelom nakon što pojedinačni ispravni postupak bude zaključen (članak 213. stavak 2. Zakona o zemljišnim knjigama).

Dostaviti:
1. Zajednički odvjetnički ured Franjo Šebijan i Mihaela Carović Rukavina, Pavlinska 5, Varaždin, za predlagateljicu
2. Općina Petrijanec – radi objave na oglasnoj ploči
3. Državna geodetska uprava, nadležni Područni ured za katastar
4. Elektronička oglasna ploča

Naziv izdavatelja dokumenta	Zajednički informacijski sustav	**Naziv izdavatelja certifikata**	CERTILIA, AKD d.o.o., HR
Vrijeme izdavanja dokumenta	05.11.2026 08:52	**Serijski broj certifikata**	445744149294159257562869296016713013659072296782
		Algoritam potpisa	EC

Kontrolni broj Z19174985414094ff

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 -