Republika Hrvatska
Općinski sud u Varaždinu
Zemljišnoknjižni odjel u Varaždinu

Posl.br. Z-19305/2026

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 predlagatelja Šincek Mario, Petrijanec, Vrtna ulica 18, OIB: 35143903124, radi pojedinačnog ispravnog postupka, odlučujući o prijedlogu predlagatelja 2. studenog 2026.,

r i j e š i o j e

I. Otvara se pojedinačni ispravni postupak po prijedlogu predlagatelja.

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

-čkbr. 286/1 Boršanec, vinograd površine 1.165 m² i pašnjak površine 500 m², ukupne površine 1.665 m²,
upisane u z.k. ul. br. 5127 k.o. Vinica Breg kod Općinskog suda u Varaždinu, Zemljišnoknjižnog odjela Varaždin,
tako da se predlaže sudu odrediti ispravak zemljišnoknjižnog upisa na način da se na predmetnoj nekretnini izvrši uknjižba prava vlasništva u korist:
predlagatelja Šincek Mario, Petrijanec, Vrtna ulica 18, OIB: 35143903124, u cijelosti, odnosno u 1/1 dijela.

III. U zemljišnoj knjizi za k.o. Vinica Breg, u z.k. ul. br. 5127, u vlastovnici su na predmetnoj nekretnini upisane sljedeće osobe sa svojim suvlasničkim udjelima i pripadajućim podacima:

Suvlasnički dio: 1/2, IVANČIĆ STJEPAN, VRATNO 127
Suvlasnički dio: 1/2, ŠINCEK MARIO, OIB: 35143903124, VRTNA ULICA 18, 42206 PETRIJANEC

U C listu (Teretovnici) navedeno je: Teret pod brojem Z. 2194/1916 nije upisan prilikom prijepisa.

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

prijedloga 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 nekretnini navedenoj u točki II. izreke rješenja, koja zabilježba ne sprječava daljnje upise u zemljišnu knjigu.

Obrazloženje

1. Predlagatelj Šincek Mario iz Petrijanca, Vrtna ulica 18, OIB: 35143903124, podnio je ovom sudu prijedlog radi otvaranja pojedinačnog ispravnog postupka i sređenja zemljišnoknjižnog stanja u pogledu nekretnine označene kao čkbr. 286/1 Boršanec, vinograd površine 1.165 m² i pašnjak površine 500 m², ukupne površine 1.665 m², upisane u z.k. ul. br. 5127 k.o. Vinica Breg. U svom prijedlogu predlagatelj navodi da ima pravni interes za pokretanje pojedinačnog ispravnog postupka budući da je u mirnom i nesmetanom posjedu predmetne nekretnine dugi niz godina, zajedno sa svojim pravnim prednicima, slijedom čega smatra da zemljišnoknjižno stanje nije usklađeno sa stvarnim vlasničkim i posjedovnim stanjem. U pogledu načina stjecanja predmetne nekretnine predlagatelj ističe da je pravo vlasništva stekao na temelju kupoprodajnog ugovora sklopljenog dana 27. listopada 2026. godine s prodavateljem Ivančić Stjepanom iz Krkanca, Ulica kneza Branimira 3, OIB: 42423671297. Predlagatelj navodi da je prodavatelj predmetnu nekretninu prethodno stekao nasljeđivanjem iza svog pokojnog oca Ivančić Antuna, na temelju rješenja o nasljeđivanju poslovni broj O-162/2000, te da je bio upisan u posjedovni list broj 359 k.o. Vinica Breg. Predlagatelj nadalje ističe da je predmetnu nekretninu stekao kupoprodajnim ugovorom u cijelosti, odnosno da se kupoprodaja odnosi na cijelu katastarsku česticu, uključujući dio koji je u zemljišnim knjigama evidentiran kao knjižno vlasništvo prodavatelja, kao i dio koji prodavatelj posjeduje kao izvanknjižno vlasništvo. U tom smislu predlagatelj ukazuje na to da zemljišnoknjižno stanje ne odgovara stvarnom stanju jer nisu provedeni svi upisi potrebni za iskazivanje prava vlasništva na predmetnoj nekretnini u korist stvarnog stjecatelja. Iz prijedloga proizlazi da predlagatelj posebno ukazuje na okolnost da se u zemljišnim knjigama, osim prodavatelja, nalazi i upis osobe Ivančić Stjepana, evidentiran upisom iz 1916. godine, za koju predlagatelj navodi da je riječ o pokojnoj osobi. Predlagatelj time obrazlaže postojanje nesređenog zemljišnoknjižnog stanja i potrebu usklađenja zemljišne knjige sa stvarnim stanjem, budući da se zbog ranijih upisa i neprovedenih promjena ne može ostvariti potpuno podudaranje zemljišnoknjižnog i stvarnog vlasničkog stanja. Predlagatelj također navodi da su on i njegovi prednici predmetnu nekretninu kroz dulje vremensko razdoblje mirno i nesmetano posjedovali i koristili, bez osporavanja od

strane trećih osoba. Ističe da se navedene okolnosti, uključujući dugogodišnji posjed i način korištenja predmetne nekretnine, mogu potvrditi iskazima svjedoka, odnosno vlasnika susjednih nekretnina – međaša, koji su upoznati s faktičnim stanjem na terenu i posjedovnim odnosima. Slijedom navedenog, predlagatelj smatra da postoje opravdani razlozi za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka te predlaže da se zemljišnoknjižno stanje ispravi na način da se na predmetnoj nekretnini, čkbr. 286/1 Boršanec, ukupne površine 1.665 m², upiše njegovo pravo vlasništva u cijelosti, odnosno u 1/1 dijela.

2. U svrhu dokazivanja i potkrepljenja svojih navoda predlagatelj se uz prijedlog pozvao na dokumentaciju priloženu u spis, i to zemljišnoknjižni izvadak iz baze zemljišnih podataka za z.k. ul. br. 5127 k.o. Vinica Breg, kupoprodajni ugovor sklopljen dana 27. listopada 2026. godine između Ivančić Stjepana kao prodavatelja i Šincek Maria kao kupca, s javnobilježničkom ovjerom potpisa kod javnog bilježnika Ane Kalšan Mališ, poslovni broj OV-6920/2026, kao i na rješenje o nasljeđivanju iza pokojnog Ivančić Antuna, poslovni broj O-162/2000, koje predlagatelj navodi kao pravnu osnovu stjecanja prodavatelja, odnosno pravnog prednika.

3. Uvidom u zemljišnoknjižni izvadak iz baze zemljišnih podataka za z.k. ul. br. 5127 k.o. Vinica Breg, sa stanjem na dan 30. listopada 2026. godine, utvrđeno je da je u posjedovnici, odjeljak A, upisana katastarska čestica broj 286/1, naziva Boršanec, ukupne površine 1.665 m², i to kao vinograd površine 1.165 m² te pašnjak površine 500 m². U vlastovnici, odjeljak B, upisani su Ivančić Stjepan, Vratno 127, sa suvlasničkim dijelom od 1/2, te Šincek Mario, OIB: 35143903124, Vrtna ulica 18, 42206 Petrijanec, također sa suvlasničkim dijelom od 1/2. U teretovnici, odjeljak C, navedeno je da teret pod brojem Z. 2194/1916 nije upisan prilikom prijepisa. Iz navedenog zemljišnoknjižnog izvatka proizlazi da predlagatelj već ima upisano pravo suvlasništva na predmetnoj nekretnini u 1/2 dijela, dok je u preostalom suvlasničkom dijelu od 1/2 kao suvlasnik upisan Ivančić Stjepan. Predlagatelj, međutim, zahtijeva upis prava vlasništva na cijeloj predmetnoj nekretnini, pozivajući se na kupoprodajni ugovor kojim je, prema njegovim navodima, stekao cijelu nekretninu, odnosno i onaj dio koji je u zemljišnim knjigama evidentiran na ime prodavatelja.

4. Uvidom u kupoprodajni ugovor sklopljen dana 27. listopada 2026. godine između Ivančić Stjepana kao prodavatelja i Šincek Maria kao kupca, utvrđeno je da je predmetnim ugovorom prodavatelj prodao kupcu nekretnine pobliže navedene u ugovoru, među kojima i cijelu katastarsku česticu broj 286/1 Boršanec, pašnjak površine 500 m² i vinograd površine 1.165 m², upisanu u z.k. ul. br. 5127 k.o. Vinica Breg. Iz sadržaja ugovora proizlazi da se kupoprodaja odnosi na cijelu navedenu nekretninu, pri čemu je izričito navedeno da se prodaje 1/2 dijela kao knjižno vlasništvo te 1/2 dijela kao izvanknjižno vlasništvo. Ugovorena kupoprodajna cijena za nekretnine obuhvaćene ugovorom iznosi 1.000,00 EUR, a prodavatelj potvrđuje da je kupoprodajnu cijenu primio prilikom potpisa i ovjere ugovora kod javnog bilježnika. Nadalje, ugovorom je određeno da kupac u posjed kupljenih nekretnina stupa odmah po ovjeri ugovora. Posebno je značajna odredba kojom prodavatelj izričito dopušta kupcu, bez daljnjih pitanja ili odobrenja, uknjižbu prava vlasništva na nekretninama koje su predmet ugovora, uz izričito navođenje da će kupac dio upisa ostvariti putem pojedinačnog ispravnog postupka pred Općinskim sudom u Varaždinu, s čime je prodavatelj u potpunosti suglasan te se obvezuje u istom postupku aktivno sudjelovati. Potpisi ugovornih stranaka ovjereni su kod javnog bilježnika Ane Kalšan Mališ u Varaždinu dana 27. listopada 2026. godine, pod poslovnim brojem OV-

6920/2026. Slijedom navedenog, predmetni ugovor predstavlja ispravu iz koje proizlazi pravna osnova stjecanja na koju se predlagatelj poziva, a osobito je značajan u pogledu utvrđivanja volje prodavatelja da predmetnu nekretninu prenese u vlasništvo predlagatelja te da mu omogući provedbu odgovarajućeg zemljišnoknjižnog upisa.

5. Ocjenjujući osnovanost podnesenog prijedloga, sud je izvršio uvid u dostavljenu dokumentaciju te je utvrdio da predlagatelj svoje navode o stjecanju predmetne nekretnine temelji na konkretnom pravnom poslu, odnosno kupoprodajnom ugovoru od 27. listopada 2026. godine, kojim je prodavatelj izričito prenio na predlagatelja prava na cijeloj nekretnini, uz posebno iskazanu suglasnost za provedbu zemljišnoknjižnog upisa. Iz sadržaja zemljišnoknjižnog izvatka proizlazi da predlagatelj već ima upisanu 1/2 dijela predmetne nekretnine, dok se preostali suvlasnički dio vodi na ime Ivančić Stjepana, koji je ujedno osoba s kojom je predlagatelj sklopio predmetni kupoprodajni ugovor. Predlagatelj stoga osnovano ukazuje na potrebu usklađenja zemljišnoknjižnog stanja s ispravama na kojima temelji svoje pravo te na potrebu provedbe upisa kojim bi se njegovo pravo vlasništva iskazalo u cijelosti. Sud je također uzeo u obzir da je prodavatelj u kupoprodajnom ugovoru izričito dao suglasnost za uknjižbu prava vlasništva u korist kupca te da je predvidio provedbu dijela upisa upravo putem pojedinačnog ispravnog postupka. Time je dodatno potkrijepljena tvrdnja predlagatelja da između ugovornih stranaka postoji suglasnost u pogledu prijenosa prava na predmetnoj nekretnini. S obzirom na navedeno, sud ocjenjuje da je predlagatelj učinio vjerojatnim postojanje opravdanog pravnog interesa za pokretanje pojedinačnog ispravnog postupka, kao i postojanje opravdane osnove za ispravak zemljišnoknjižnog stanja u pogledu predmetne nekretnine.

6. Slijedom svega navedenog, a imajući u vidu sadržaj prijedloga, zemljišnoknjižnog izvatka i kupoprodajnog ugovora, sud je ocijenio da su ispunjene pretpostavke za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka radi usklađenja zemljišnoknjižnog stanja sa stanjem na koje predlagatelj ukazuje u svom prijedlogu. U ovom stadiju postupka sud ne odlučuje konačno o osnovanosti zahtjeva za uknjižbu prava vlasništva, već se otvaranjem pojedinačnog ispravnog postupka omogućuje svim osobama koje smatraju da imaju prava na predmetnoj nekretnini da podnesu svoje prijave i prigovore u zakonom propisanom roku. Stoga je, primjenom odredbi članka 208., 210. i 211. Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ br. 63/19, 128/22, 155/23 i 127/24), riješeno kao u izreci ovog rješenja.

U Varaždinu, 2. studenog 2026.

Viši zemljišnoknjižni sudski savjetnik
-specijalist

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:
Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba (čl. 213. st. 1. ZZK). 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 (čl. 213. st. 2. ZZK).

Dostaviti:

1. Šincek Mario, Petrijanec, Vrtna ulica 18
2. Općina Vinica – radi objave na oglasnoj ploči
3. Državna geodetska uprava, Područni ured za katastar Varaždin
4. Elektronička oglasna ploča

Naziv izdavatelja dokumenta	Zajednički informacijski sustav	**Naziv izdavatelja certifikata**	CERTILIA, AKD d.o.o., HR
Vrijeme izdavanja dokumenta	02.11.2026 09:49	**Serijski broj certifikata**	445744149294159257562869296016713013659072296782
		Algoritam potpisa	EC

Kontrolni broj Z1916047623f372e3

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 -