

MARIJA BEBER
ODVJETNICA

Odvjetnica Marija Beber
Ulica A. Gredičaka 12A, Oroslavje
OIB: 93360639402

OPĆINSKI SUD U ZLATARU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DONJA STUBICA

- ZEMLJIŠNOKNJIŽNI PREDMET

PREDLAGATELJ: **NENAD KUČIŠ, OIB: 57695365130, Donja Stubica, Toplička cesta 13**
kojeg temeljem punomoći zastupa Marija Beber, odvjetnica iz Oroslavja,
Ulica A. Gredičaka 12A

**PRIJEDLOG
RADI POKRETANJA
POJEDINAČNOG ISPRAVNOG POSTUPKA
U ZK.UL. 6319 K.O. 304735, ANDRAŠEVEC**

predlagatelj

putem ZIS-OSS
punomoć u prilogu

I. Predlagatelj je za zastupanje u ovom postupku opunomoćio Mariju Beber, odvjetnicu iz Oroslavja, Ulica A. Gredičaka 12A te predlaže sva daljnja pismena u ovom postupku dostavljati punomoćnici putem ZIS-OSS, odnosno na adresu punomoćnice.

II. Sukladno odredbama čl. 208 i 209 Zakona o zemljišnim knjigama (dalje: „ZZK“), predlagatelj predlaže Naslovnom sudu otvoriti pojedinačni ispravn postupak za nekretninu upisanu u **BZP, zk.ul. 6319 k.o. 304735, Andraševac i to u odnosu na zkč.br. 1543/1 KOD KUĆE ukupne površine 791 m², od čega livada površine 252 m², a kuća i dvorište površine 539 m².**

Predlagatelj ima opravdani razlog za vođenje pojedinačnog ispravnog postupka jer mu pripada pravo vlasništva **zkč.br. 1543/1 KOD KUĆE ukupne površine 791 m², od čega livada površine 252 m², a kuća i dvorište površine 539 m², upisano u BZP, zk.ul. 6319 k.o. 304735, Andraševac u cijelosti** (dalje: „Nekretnina“), a koje nije upisano u njegovu korist te

raspolaze ispravama na kojima temelji svoje pravo vlasništva pa bi slijedom toga trebalo ispraviti zemljišnoknjižne upise u vlastovnici navedenog uloška na način kako to predlagatelj obrazlaže u nastavku ovog podneska.

Prije svega, predlagatelj navodi da je pod brojem **Z-9645/2025 od 09.07.2025. godine** pri naslovnom sudu proveden po službenoj dužnosti upis čestica 198, 1536, 1542, 1543/1 iz zk.ul. 458 k.o. Andraševac u novi zk. ul. 6319 iste k.o. radi formiranja baze zemljišnoknjižnih podataka (BZP) pa je dotadašnja zk.č.br. 1543/1 DVORIŠTE POD GORICU, ukupne površine 220 čhv, upisano u zk.ul. 458 k.o. 304735, ANDRAŠEVEC upisana u novi zk. ul. 6319 k.o. iste s opisom koji je usklađen sa stanjem kakvo je bilo do formiranja baze zemljišnoknjižnih podataka u katastru nekretnina i to s opisom: KOD KUĆE ukupne površine 791 m2, od čega livada površine 252 m2, a kuća i dvorište površine 539 m2, a koja Nekretnina je bila upisana u posjedovni list br. 209 k.o. ANDRAŠEVEC (Mbr. 304735).

Iz navedenog razloga su isprave koje se dostavljaju uz ovaj prijedlog sastavljene sukladno stanju koje je postojalo u katastru nekretnina i zemljišnim knjigama do formiranja BZP.

DOKAZ: - uvid u povijesni izvadak za zk.ul. 458 i zk.ul. 6319, oba k.o. Andraševac
 - uvid u zbirku isprava i spis predmeta naslovnog suda, broj Z-9645/2025

III. Predlagatelj je vanknjižni, faktični vlasnik Nekretnine.

Predlagatelj je dana 25.06.2025. godine u svojstvu kupca sklopio Ugovor o kupoprodaji Nekretnine te u cijelosti isplatio kupoprodajnu cijenu i to s osobama koje su bile upisane u posjedovnom listu br. 209 k.o. ANDRAŠEVEC (Mbr. 304735) kao posjednici Nekretnine kako slijedi:

- Ivan Oremuš, OIB: 09423818283, u 2/30 dijela
- Pravna prednica Prodavatelja Danijela Prosenika: Danica Prosenik, OIB: 68581069021, u 3/30 dijela,
- Pravna prednica Prodavatelja Zlatka Kurelje: Helena Kurelja, OIB: 96504177364, u 9/30 dijela,
- Zvonko Oremuš, u 2/30 dijela,
- Mirjana Kraljić, u 3/30 dijela,
- Ivan Oremuš, OIB: 44746272463, u 6/30 dijela,
- Božidar Pihač, u 3/30 dijela,
- Štefanija Sekalec, u 2/30 dijela,

svi kao prodavatelji (dalje: „Ugovor“), a koji prodavatelji su potvrdili primitak kupoprodajne cijene i tabularnom izjavom dozvolili uknjižbu prava vlasništva predlagatelja kao kupca na Nekretnini u cijelosti, bez bilo kakvih naknadnih izjava ili odobrenja prodavatelja, odnosno uputili su predlagatelja kao kupca na poduzimanje svih potrebnih radnji radi ishoda upisa prava vlasništva na Nekretnini u cijelosti u korist predlagatelja, uključujući pokretanje pojedinačnog zemljišnoknjižnog ispravnog postupka, a bez bilo kakvih naknadnih odobrenja od strane prodavatelja.

Prodavatelji su Ugovorom potvrdili i ovjerali svoje potpise vezano na navedene izjave:

- da nisu upisani kao vlasnici Nekretnine u zemljišnoj knjizi, nego su u zk.ul. 458 k.o. 304735, ANDRAŠEVEC samo formalno upisane neke druge osobe kao vlasnici;
- da je Prodavatelj Zlatko Kurelja kao jedini zakonski nasljednik iza svoje majke, Helene Kurelja koja je i dalje upisana kao posjednica u posjedovnom listu br. 209 k.o. ANDRAŠEVEC, izvanknjižno stekao suvlasnički dio predmetne Nekretnine, a što se potvrđuje i ovjerenom izjavom kćeri Helene Kurelja, Brankice Vlahović, OIB: 83684328326, koja se danom potpisa ovog Ugovora predaje Kupcu;
- da je Danica Prosenik i dalje upisana kao posjednica u posjedovnom listu br. 209 k.o. ANDRAŠEVEC, iako je izvanknjižno raspolagala svojim suvlasničkim dijelom Nekretnine u korist svog jedinog djeteta, sina, Prodavatelja Danijela Prosenika, koji je preuzeo faktični posjed Nekretnine te slijedom toga može slobodno i samostalno raspolagati suvlasničkim dijelom Nekretnine stečenim izvanknjižnim prijenosom od svoje majke;
- da su prodavatelji tijekom dužeg niza godina, osobno i putem svojih pravnih prednika, samostalni, poštteni, zakoniti i istiniti posjednici i faktični izvanknjižni vlasnici Nekretnine te uživaju posjed Nekretnine na navedeni način duže od 40 godina neprekidno.

DOKAZ: - Ugovor o kupoprodaji Nekretnine od 25.06.2025. godine, ovjeren pod brojem OV-2656/2025 po javnom bilježniku Jadranki Kramar iz Oroslavja
 - Izjava Brankice Vlahović od 10.04.2025. godine ovjeren pod brojem OV-1327/2025 po javnom bilježniku Jadranki Kramar iz Oroslavja
 - Rješenje o nasljeđivanju iza pok. Helene Kurelja, od 14.04.2022. godine pod posl. br. O-638/22 po javnom bilježniku Mariji Cividini

IV. Kako je to ranije navedeno, u katastru je Nekretnina bila upisana u posjedovnom listu broj 209 k.o. Andraševac kao vlasništvo prodavatelja u suvlasničkim omjerima kako je to navedeno u točki III. ovog prijedloga, a prodavatelji su istu stekli nasljeđivanjem od zajedničkog prednika, Božidara Oremuša te su kao suvlasnici upisani od 2010. godine, odnosno 2016. godine u odnosu na prodavateljicu Mariju Kraljić. Božidar Oremuš je u katastru nekretnina naveden kao posjednik Nekretnine koji je istu stekao od prednika Bože Kišura, koji pak je kao posjednik iste upisan još 1983. godine. Navedenom u prilog predlagatelj dostavlja povijest promjena.

Dakle, svi upisani u posjedovnici za Nekretninu sklopili su Ugovor s predlagateljem, koji ovim prijedlogom i ispravama koje dostavlja čini osnovanim svoj prijedlog za upis prava vlasništva Nekretnine u cijelosti.

DOKAZ: - Povijest promjena na katastarskim česticama, KLASA: 930-04/25-05/71 od 22.07.2025. izdano po DGU, Područni ured za katastar Krapina, Odjel za katastar nekretnina Donja Stubica s prilogom iz arhivske građe

Da je tome tako i da su posjednici Nekretnine upisani u posjedovni list broj 209 k.o. Andraševac, u trenutku sklapanja Ugovora s predlagateljem bili stvarni, faktični vlasnici Nekretnine, čime je to od sklapanja Ugovora upravo predlagatelj, proizlazi i iz stanja u zemljišnoj knjizi. Naime, upisi

u vlastovnici zemljišne knjige su neizmijenjeni bez obzira na formiranje BZP te vrijeme sklapanja Ugovora, sve do danas.

Tako su ranije u zk.ul. 458 k.o. Andraševac, a sada u zk.ul. 6319 k.o. Andraševac, kao suvlasnici opisane Nekretnine upisane, između ostalih:

(i) BISERKA KUČAK, OIB: 79261220629, Oroslavje, Zagorsko naselje 63A, koja je samo formalno upisana kao suvlasnik Nekretnine u 960/5760 dijela (32. suvlasnički dio) te

(ii) Marija NOVOSEL, OIB: 57612052614, Oroslavje, Zagorsko naselje 74, koja je samo formalno upisana kao suvlasnica Nekretnine u:

- 20/5760 dijela (18. suvlasnički dio) na kojem suvlasničkom dijelu je upisana sa svojim djevojačkim prezimenom i kao maloljetna, odnosno Vdović Marija, Ml. Oroslavje

- 32/5760 dijela (26. suvlasnički dio) na kojem suvlasničkom dijelu je upisana sa svojim vjenčanim prezimenom i ranijom adresom, odnosno Marica Novosel, Oroslavje, Zagorsko naselje 46

- 24/5760 dijela zk.č.br. (31. suvlasnički dio) na kojem suvlasničkom dijelu je upisana sa svojim važećim osobnim podacima,

dok je ostala neupisana u ostalim suvlasničkim dijelovima Nekretnine, i to:

- 144/5760 dijela (4. suvlasnički dio) na kojem suvlasničkom dijelu je samo formalno upisan kao vlasnik njen pokojni otac, Vdović Stjepan, Oroslavje 65

- 72/5760 dijela (8. suvlasnički dio) na kojem suvlasničkom dijelu je samo formalno upisan kao vlasnik njen pokojni brat, Vdović Ivan, Oroslavje kbr. 67

- 72/5760 dijela (10. suvlasnički dio) na kojem suvlasničkom dijelu je samo formalno upisana kao vlasnica njena pokojna majka, Vdović Marica, Oroslavje kbr. 67

- 72/5760 dijela (11. suvlasnički dio) na kojem suvlasničkom dijelu je samo formalno upisan kao vlasnik njen pokojni brat, Vdović Vid, Oroslavje kbr. 67

- 30/5760 dijela (16. suvlasnički dio) na kojem suvlasničkom dijelu je samo formalno upisan kao vlasnik njen pokojni brat, Vdović Ivan

- 30/5760 dijela (17. suvlasnički dio) na kojem suvlasničkom dijelu je samo formalno upisan kao vlasnik njen pokojni brat, Vdović Vid

- 40/5760 dijela (24. suvlasnički dio) na kojem suvlasničkom dijelu je samo formalno upisan kao vlasnik njen pokojni brat, Vdović Vid, Zagreb, Crnojezerska 14A.

DOKAZ: - uvid u povijesni izvadak za zk.ul. 458 i zk.ul. 6319, oba k.o. Andraševac

Predlagatelj ističe da upis prava vlasništva Nekretnine u zemljišnim knjigama ne odgovara stvarnom stanju, budući da je stvarni vlasnik i posjednik Nekretnine u cijelosti upravo predlagatelj. Da je tome tako, proizlazi iz izjava Biserke Kučak i Marije Novosel, a koje su kao upisane suvlasnice Nekretnine potvrdile da su prodavatelji iz Ugovora kao prednici predlagatelja, a onda i predlagatelj kao treća osoba u čiju su korist prodavatelji raspolagali Ugovorom, stvarni, faktični vlasnik Nekretnine i u posjedu iste u cijelosti.

Marija Novosel je također potvrdila da je u zemljišnoj knjizi upisana s različitim prezimenima i adresom, kao i da je jedina nasljednica iza svojih roditelja i dva brata, a čiji upisi prava

suvlasništva na Nekretnini su također isključivo formalne prirode. Nadalje, izjavom je Marija Novosel potvrdila da je u zemljišnoj knjizi samo formalno upisano pravo služnosti doživotnog uživanja na 2/5 dijela nekretnina u zk.ul. 458 k.o. Andraševac u korist njenog pokojnog brata Vdović Ivana, Oroslavje, Zagorsko naselje 43, budući da je isti preminuo 03.09.2010. godine.

DOKAZ: - izjava Biserke Kučak od dana 10.04.2025. godine, ovjerena pod brojem OV-1333/2025 po javnom bilježniku Jadranki Kramar iz Oroslavja
- izjava Marije Novosel od dana 15.04.2025. godine, ovjerena pod brojem OV-1425/2025 po javnom bilježniku Jadranki Kramar iz Oroslavja
- izvadak iz matice umrlih za Ivana Vdovića

S tim u vezi predlagatelj navodi da:

- je stvarni, faktični izvanknjižni vlasnik te zakonit i istinit posjednik Nekretnine u cijelosti u periodu duljem od 40 godina imajući u vidu neprekinuti samostalni i raniji posjed njegovih pravnih prednika,
- stvarno stanje Nekretnine s obzirom na površinu, namjenu i način uporabe usklađeno u katastru i zemljišnim knjigama kroz BZP,
- sve navedeno potvrđeno Ugovorom između gore navedenih prodavatelja kao posjednika evidentiranih u katastru nekretnina te izjavama samo formalno upisanih suvlasnika u zk.ul. 6319 (ranije 458) k.o. Andraševac,
predlagatelj smatra da je učinio osnovanim ovaj prijedlog radi pokretanja pojedinačnog ispravnog postupka, budući da su upisi u vlastovnici zk.ul. 6319 k.o. Andraševac, a u odnosu na zkč.br. 1543/1 nevaljani, odnosno samo formalni te ih je potrebno ispraviti na način da se kao vlasnik **zkč.br. 1543/1 KOD KUĆE ukupne površine 791 m2, od čega livada površine 252 m2, a kuća i dvorište površine 539 m2, upisano u BZP, zk.ul. 6319 k.o. 304735, Andraševac u cijelosti** upiše predlagatelj u cijelosti.

Ukoliko će biti potrebno, predlagatelj predlaže provesti dokaz očevidom na licu mjesta uz prisustvo svjedoka.

V. S obzirom na sve navedeno, predlagatelj predlaže Naslovnom sudu da temeljem čl. 210, čl. 211 i čl. 209 st. 6 ZZZ **otvori pojedinačni ispravnog postupak u zk.ul. 6319 k.o. 304735, Andraševac i to u odnosu na zkč.br. 1543/1**, da se u zk.ul. 6319 k.o. 304735, Andraševac zabilježi otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka i zabilježi prijava predlagatelja radi uknjižbe prava vlasništva **zkč.br. 1543/1 KOD KUĆE ukupne površine 791 m2, od čega livada površine 252 m2, a kuća i dvorište površine 539 m2 u cijelosti** te zabilježi rok za podnošenje prijava i prigovora, uz objavu oglasa.

Predlagatelj nadalje predlaže da Naslovni sud po provedenom postupku donese rješenje kojim se:

- usvaja prijava predlagatelja te
- dopušta uknjižba prava vlasništva **zkč.br. 1543/1 KOD KUĆE ukupne površine 791 m2, od čega livada površine 252 m2, a kuća i dvorište površine 539 m2, upisano u BZP, zk.ul. 6319 k.o. 304735, Andraševac u cijelosti** za korist predlagatelja **NENAD KUČIŠ, OIB: 57695365130, Donja Stubica, Toplička cesta 13 u cijelosti**

- briše upisano pravo služnosti doživotnog uživanja na 2/5 dijela nekretnina u zk.ul. 458 k.o. Andraševac u korist Vdović Ivana, Oroslavje, Zagorsko naselje 43, upisano pod brojem Z-779/1986 od 09.04.1986.

- besteretno otpisuje zkč.br. 1543/1 KOD KUĆE ukupne površine 791 m², od čega livada površine 252 m², a kuća i dvorište površine 539 m² iz zk.ul. 6319 k.o. 304735, Andraševac u novi zemljišnoknjižni uložak iste katastarske općine.

Predlagatelj,
kojeg zastupa