



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SLAVONSKOM BRODU
Tome Skalice 2, Slavonski Brod

Poslovni broj: GŽ Zk-4/2026-2

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E

R J E Š E N J E

Županijski sud u Slavonskom Brodu po sutkinji Mirjani Šebalj Meglajec kao sucu pojedincu, u zemljišnoknjižnom predmetu, predlagatelja Dražena Zrnčića iz Kaptola, Požeška 53, OIB: 06577634032, Branka Šutala iz Požege, Dobriše Cesarića 2, OIB: 10090208473 i Anđele Marković iz Kutjeva, Tomislava Tomića 14, OIB: 51933240198, svi zastupani po punomoćniku Marku Kokiću, odvjetniku u Zagrebu, protiv protustranke France Bosak iz Zagreba, XIII Proleterska 9, radi uknjižbe prava vlasništva, odlučujući o žalbi predlagatelja protiv rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel, od 3. rujna 2025., poslovni broj: Z-31051/2025-11, Ozn.Z-52512/2024, 8. travnja 2026.,

r i j e š i o j e

I Odbija se kao neosnovana žalba predlagatelja, te se potvrđuje rješenje Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel, od 3. rujna 2025., poslovni broj: Z-31051/2025-11, Ozn.Z-52512/2024.

II Nalaže se Zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog građanskog suda u Zagrebu, brisanje zabilježbe odbijenog prigovora pod brojem: Z-31051/2025 upisane u zk. ul. 3235 k.o. Šestine.

III Nalaže se Zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog građanskog suda u Zagrebu, brisanje zabilježbe izjavljene žalbe pod brojem: Z-51605/2025 upisane u zk. ul. 3235 k.o. Šestine.

Obrazloženje

1. Rješenjem prvostupanjskog suda odlučeno je:

„I. Odbija se prigovor Dražena Zrnčića, OIB: 06577634032, Požeška 53, Kaptol, Požega, Branka Šutala, OIB: 10090208473, Dobriše Cesarića 2, Požega i Anđele

Marković, OIB: 51933240198, Tomislava Tomića 14, Kutjevo kao neosnovan i potvrđuje se rješenje ovog suda poslovni br. Z-52512/2024 od 26. svibnja 2025.

II. Određuje se zabilježba odbijenog prigovora Dražena Zrnčića, OIB: 06577634032, Požeška 53, Kaptol, Požega, Branka Šutala, OIB: 10090208473, Dobriše Cesarića 2, Požega i Anđele Marković, OIB: 51933240198, Tomislava Tomića 14, Kutjevo upisanog pod Z-31051/2025 u zk.ul.br. 3235 k.o. Šestine.

III. Nalaže se provedba.“

2. Protiv navedenog rješenja predlagatelji su pravovremeno podnijeli žalbu zbog pogrešne primjene materijalnog prava.

2.1. U žalbi navode da su Bosak Franca kao primateljica uzdržavanja i Habjanec Marija kao davateljica uzdržavanja sklopile predmetni Ugovor o doživotnom uzdržavanju 12. prosinca 1953., zbog čega isti podliježe primjeni pravnih pravila Austrijskog općeg građanskog zakonika iz 1811. (dalje: OGZ), da je odlučujući povodom njihovog prigovora, zemljišnoknjižni sud krivo primijenio materijalno pravo, uzevši kao mjerodavan Zakon o zemljišnim knjigama koji je bio na snazi od 1930., a izvan snage od 1946., iz čega da slijedi da navedeni Zakon o zemljišnim knjigama (146/1930, 86/1946) nije bio na snazi 12. prosinca 1953. kada je predmetni ugovor sklopljen, a koji da je pravovaljan prema odredbama OGZ-a, kao i ustaljenoj sudskoj praksi.

2.2. Ukazuju i na činjenicu da zemljišnoknjižni sud navodi kako članak 431. OGZ-a propisuje da je za stjecanje prava vlasništva nekretnina potrebno da to stjecanje bude upisano u javne knjige, međutim da isti nije uzeo u obzir da Habjanec Marija u trenutku sklapanja predmetnog ugovora nije mogla izvršiti upis stjecanja prava vlasništva nad predmetnom nekretninom budući da zemljišnoknjižno stanje u danom trenutku isto nije dopuštalo obzirom da je u vrijeme sklapanja Ugovora predmetna nekretnina bila korištena od strane tadašnje zadruge Štefiček, Bijenik, kbr. 5/79-80 - koja zadruga je tada bila vlasnica i dijelom korisnica nacionaliziranih nekretnina tada upisanih u zk. ul. 144, k.o. Šestine, te da je tek 1961. po službenoj dužnosti brisana zadruga Štefiček, Bijenik, kbr. 5/79-80, te sukladno rješenju Kotarskog suda II u Zagrebu izvršen upis prava korištenja na k.č.br. 1914/3 k.o. Šestine, ukupne površine 533 čhv za korist Bosak France u 2/3 dijela i Štefiček Josipa u 1/3 dijela opisane nekretnine.

2.3. Konačno navode i da je ustaljena sudska praksa utvrdila da je za stjecanje prava vlasništva sukladno OGZ-u bila dovoljna realizacija ugovora, neovisno o formalnoj uknjižbi prava vlasništva u zemljišnim knjigama povodom valjanog pravnog posla, da se za vrijeme primjene pravnih pravila OGZ-a vlasništvo na nekretninama prema pravnom pravilu iz članka 431. OGZ-a stjecalo uknjižbom u javnu (zemljišnu knjigu), međutim da je navedena pravna pravila sudska praksa jedinstveno tumačila tako da se vlasništvo nekretnina moglo steći ne samo upisom u zemljišne knjige, već i na temelju ugovora, pa i usmenog, ako je faktično izvršen pri čemu je predaja posjeda tumačena kao modus stjecanja, naime da se prema pravilu iz članka 431. OGZ-a prijenos prava vlasništva na nekretninama provodio uknjižbom u zemljišnim knjigama kao načinu stjecanja, a temeljem ovjerene isprave u propisanoj formi, međutim ako je pravni posao (u ovom slučaju predmetni ugovor) u cijelosti realiziran, to bi se imalo smatrati da je ugovor valjan temelj stjecanja vlasništva, pri čemu se pozivaju na odluke

Vrhovnog suda RH, županijskih sudova, te odluku Ustavnog suda RH, pobliže navedenih u žalbi.

2.1. Predlažu da se pobijano rješenje preinači na način da se dopusti predloženi upis, te naloži njegova provedba i brisanje zabilježbe odbačenog (odnosno odbijenog) prigovora.

3. Žalba je neosnovana.

4. Ispitujući pobijano rješenje utvrđeno je da prvostupanjski sud nije počinio bitne povrede iz članka 354. stavka 2. točke 2., 4., 8., 9., 13. i 14. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11 - pročišćeni tekst, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22, 155/23; - dalje: ZPP), na koje povrede ovaj sud pazi po službenoj dužnosti sukladno članku 365. stavka 2. u vezi s člankom 381. ZPP-a, primjenom članka 99. stavka 2. Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj 63/19, 128/22, 155/23; - dalje: ZZK). Osim toga, utvrđeno je i da je pravilno prvostupanjski sud primijenio materijalno pravo kada je prigovor predlagatelja odbio kao neosnovan i potvrdio rješenje ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta poslovni broj: Z-52512/2024 od 26. svibnja 2025. (ispravljeno rješenjem od 30. lipnja 2025.).

5. Predmet ovog postupka je uknjižba prava vlasništva u korist predlagatelja na 2/3 suvlasničkog dijela nekretnine označene kao čkbr. 1914/3 u zk. ul. 3235 k.o. Šestine, na kojoj je uknjiženo društveno vlasništvo, kao i pravo korištenja u korist France Bosak u 2/3 dijela.

6. Uvidom u spis predmeta prvostupanjskog suda utvrđeno je:

- da su predlagatelji 30. listopada 2024., protiv protustranke France Bosak podnijeli prijedlog za uknjižbu prava vlasništva na 2/3 dijela prethodno navedene nekretnine,
- da je rješenjem poslovni broj: Z-52512/2024 od 26. svibnja 2025. (ispravljeno rješenjem od 30. lipnja 2025.), prijedlog odbijen, te je istim rješenjem određena i zabilježba odbijenog prijedloga,
- da je prvostupanjski zemljišnoknjižni sud uvidom u zemljišnu knjigu utvrdio da je predmetna nekretnina upisana u zk.ul. 3235 k.o. Šestine, sastojeća od čkbr. 1914/3 Oranica Poljana u Bijeniku, površine 533 čhv, te da je na istoj uknjiženo društveno vlasništvo, kao i pravo korištenja za korist France Bosak u 2/3 dijela i Josipa Štefičeka u 1/3 dijela,
- da su predlagatelji uz prijedlog dostavili isprave kao dokaz niz izvanknjižnih stjecanja predmetne nekretnine, od upisane zemljišnoknjižne nositeljice prava korištenja France Bosak pa do predlagatelja,
- da je prvostupanjski sud odbio prigovor predlagatelja kao neosnovan pozivom na članak 117. ZZK-a važećeg u vrijeme podnošenja prijedloga, te odredbe članka 45., članka 48., te članka 57. stavka 1. i 6. istog Zakona,
- da je prvostupanjski sud obrazložio i pri donošenju odluke uobzirio i odredbe o stjecanju prava vlasništva koje su bile na snazi u vrijeme sklapanja predmetnog ugovora i to paragraf 431. OGZ-a koji je propisivao da je za stjecanje prava vlasništva nekretnina, potrebno da to stjecanje bude upisano u javne knjige - uknjižba (intabulacija); kao i paragrafe Zakona o zemljišnim knjigama (146/1930, 86/1946; koji

Zakon se nastavio primjenjivati kao „preuzeti propis“ i nakon 1945.) i to paragraf 26. kojim je bilo propisano da se uknjižbe i predbilježbe mogu dozvoliti jedino na osnovu isprava, sastavljenih u obliku koji je propisan za njihovu valjanost, te da te isprave, kada se radi o stjecanju ili preinačenju stvarnog prava, moraju sadržavati valjan pravni osnov; paragraf 36. kojim je bilo propisano da ukoliko tim ili drugim zakonom, nije što drugo određeno, da se uknjižba (§ 8 br. 1) može vršiti jedino na osnovu javnih isprava ili takvih privatnih isprava, na kojima je potpise ovjerio sud ili javni bilježnik; te paragraf 37. kojim je bilo određeno da je po propisu, da potpisi na privatnim ispravama moraju biti ovjereni od suda ili javnoga bilježnika, udovoljeno, ako je ovjeren potpis one osobe, čije pravo valja ograničiti, opteretiti, ukinuti ili na drugu osobu prenijeti,

- da je sud konačno zaključio da obzirom da potpis France Bosak na predmetnom ugovoru nije ovjeren, da u smislu članka 48. ZZK-a, postoji zapreka dopuštanju predloženog upisa, ujedno ističući da je redoviti zemljišnoknjižni postupak strogo formalni postupak.

7. Pravilno je prvostupanjski sud ocijenio sve bitne okolnosti konkretnog slučaja te je pravilno zaključio da za uknjižbu prava vlasništva predlagatelja na predmetnoj nekretnini nisu ispunjene zakonske pretpostavke u redovnom zemljišnoknjižnom postupku.

8. Naime, prema članku 48. stavka 1. i 2. ZZK-a upisi u zemljišnu knjigu dopustiti će se samo na temelju isprava sastavljenih u obliku propisanom za njihovu valjanost, te za upis knjižnoga prava, njegove promjene, ograničenja ili prestanak mora iz isprave biti vidljiv pravni temelj.

8.1. Prema članku 57. stavka 1. i 6. ZZK-a, uknjižba će se dopustiti samo na temelju javnih isprava ili privatnih isprava na kojima je istinitost potpisa ovjerovljena na način propisan posebnim zakonom, odnosno ako je ovjerovljen potpis one osobe čije se pravo ograničuje, opterećuje, ukida ili prenosi na drugu osobu.

8.2. Prema članku 116. ZZK-a, za odlučivanje o prijedlogu za upis mjerodavno je stanje u trenutku kad je taj prijedlog stigao zemljišnoknjižnom sudu, te je sud nakon što pregleda prijedlog i priloge dužan dopustiti upis ukoliko su ispunjene pretpostavke propisane člankom 117. stavka 1. ZZK-a i to ako: a) iz zemljišne knjige nije vidljivo da bi glede predmeta upisa postojala zapreka tom upisu, b) nema osnove za sumnju u to jesu li osobe protiv kojih se zahtijeva upis sposobne raspolagati predmetom na koji se upis odnosi, niti u to je li osoba koja je prijedlog podnijela za to ovlaštena, c) utemeljenost prijedloga proizlazi iz sadržaja podnesenih isprava i d) isprave imaju potreban oblik.

9. Zemljišnoknjižni postupak je strogo formalni postupak u kojem zemljišnoknjižni sud isključivo ispituje jesu li u konkretnom postupku ostvarene pretpostavke za upis u smislu članka 117. ZZK-a, što je u ovome postupku zemljišnoknjižni sud pravilno ispitao, a za odlučivanje o prijedlogu za upis mjerodavno je stanje u trenutku kad je taj prijedlog stigao zemljišnoknjižnom sudu (članak 116. ZZK), jer zemljišnoknjižni sud odlučuje na temelju činjeničnog i pravnog stanja koje postoji u trenutku zaprimanja prijedloga.

10. Slijedom naprijed navedenog ovaj drugostupanjski sud zaključuje da je prvostupanjski sud pravilno odbio prijedlog za uknjižbu prava vlasništva na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju iz 1953., jer navedena isprava nije podobna za uknjižbu. Radi se o privatnoj ispravi koja ne sadrži ovjereni potpis osobe čije se pravo prenosi, pa ne udovoljava pretpostavkama iz prethodno navedenih odredaba ZZK-a.

10.1. Na pravilnost pobijanog rješenja ne utječe činjenica da je ugovor na kojem predlagatelj temelje prijedlog za upis sklopljen 1953., to stoga što u zemljišnoknjižnom postupku sud prilikom odlučivanja o prijedlogu za upis primjenjuje odredbe Zakona o zemljišnim knjigama koje su na snazi u vrijeme odlučivanja te ispituje ispunjava li podnesena isprava zakonom propisane pretpostavke za uknjižbu. Kako predmetni ugovor predstavlja privatnu ispravu bez ovjerenog potpisa osobe čije se pravo prenosi, ista ne udovoljava formalnim pretpostavkama za uknjižbu.

10.2. U zemljišnoknjižnom postupku sud ispituje isključivo formalnu podobnost isprave za upis i njezinu sukladnost sa stanjem zemljišne knjige, dok se pitanja materijalnopravne valjanosti pravnog posla ili njegova izvršenja ne mogu raspravljati u tom postupku, već eventualno u parničnom postupku pred nadležnim sudom, slijedom čega se žalitelji neosnovano pozivaju na sudsku praksu prema kojoj je na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju moguće priznati stjecanje prava vlasništva i kada isprava ne ispunjava sve formalne pretpostavke za zemljišnoknjižnu uknjižbu. Takva praksa odnosi se na parnični postupak i ne utječe na ovlaštenje zemljišnoknjižnog suda da ispituje samo formalnu podobnost isprava za upis.

10.3. Stoga predlagateljima ostaje mogućnost da svoja prava na predmetnoj nekretnini, za koja smatraju da postoje, ostvare u odgovarajućem parničnom postupku, pri čemu će se tada ocjenjivati materijalnopravna valjanost ugovora o doživotnom uzdržavanju ili da pokrenu pojedinačni zemljišnoknjižni ispravn postupak, budući da iz priloženih isprava proizlazi pravni temelj stjecanja prava vlasništva, a zemljišnoknjižno stanje ne odgovara stvarnom stanju. Naime, kako u konkretnom slučaju postoji pravni temelj stjecanja prava vlasništva iz 1953., ali zbog formalnih nedostataka isprave nije moguće provesti redovnu uknjižbu, ispunjeni su uvjeti za provođenje pojedinačnog zemljišnoknjižnog ispravnog postupka sukladno odredbama ZZK-a radi usklađenja zemljišnoknjižnog i stvarnopravnog stanja.

11. Budući da podnesena isprava ne ispunjava zakonom propisane pretpostavke za uknjižbu, pravilno je prvostupanjski sud primijenio materijalno pravo kada je odbio prijedlog predlagatelja, pa je na temelju članka 380. točke 2. ZPP-a u vezi s člankom 149. stavka 3. ZZK-a, žalba predlagatelja odbijena kao neosnovana, potvrđeno prvostupanjsko rješenje, te naloženo brisanje zabilježbe odbijenog prigovora i zabilježbe žalbe u zemljišnoj knjizi.

Slavonski Brod, 8. travnja 2026.

Sutkinja

Mirjana Šebalj Meglajec

Broj zapisa: **9-30886-46a5a**

Kontrolni broj: **095be-0baf6-f0d7a**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=Mirjana Šebalj Meglajec, O=ŽUPANIJSKI SUD U SLAVONSKOM BRODU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://e-komunikacija.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Županijski sud u Slavonskom Brodu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.