



Republika Hrvatska
Općinski sud u Slavonskom Brodu
Zemljišnoknjižni odjel

Posl.br. Z-16792/2022-29

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

Općinski sud u Slavonskom Brodu, Zemljišnoknjižni odjel, po zemljišnoknjižnoj sudskoj savjetnici Mariji Marić, u zemljišno-knjižnom predmetu, predlagateljice Janje Pavić, OIB: 05506440373, iz Sibinja, Sibinjskih žrtava 5, zastupana po punomoćniku Ana-Marii Bogović, odvjetnici u Slavonskom Brodu, u povodu prijedloga predlagateljice za pokretanje pojedinačnog ispravnog postupka, 19. kolovoza 2026.

riješio je

I. Odbija se prijedlog predlagateljice Janje Pavić, OIB: 05506440373, iz Sibinja, Sibinjskih žrtava 5 za uknjižbom prava vlasništva na nekretnini upisanoj u zk.ul.br. 1376, k.o. Odvorci, k.č. br. 121/3K, KUĆA I DVORIŠTE U JAKAČINI MALOJ, površine 70 čhv uknjiženoj kao suvlasništvo i to: 2. Suvlasnički dio: 2/6 MATOŠEVIĆ VJENCESLAV, JAKAČINA BR.68 3. Suvlasnički dio: 1/6 MATOŠEVIĆ JOSIP, ŠVICARSKA, CHILEMWEG BR.4, 8164 BACHS 4. Suvlasnički dio: 3/6 POSPIŠIL MARIJA, OIB: 34238418951, ČAVLIČKI KRAJ 131, 35000 SLAVONSKI BROT.

II. Određuje se zabilježba odbijenog prijedloga predlagatelja za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka na nekretnini upisanoj u zk.ul.br. 1376, k.o. Odvorci, k.č.br. 121/3K, KUĆA I DVORIŠTE U JAKAČINI MALOJ, površine 70 čhv uknjiženoj kao suvlasništvo i to: 2. Suvlasnički dio: 2/6 MATOŠEVIĆ VJENCESLAV, JAKAČINA BR.68 3. Suvlasnički dio: 1/6 MATOŠEVIĆ JOSIP, ŠVICARSKA, CHILEMWEG BR.4, 8164 BACHS 4. Suvlasnički dio: 3/6 POSPIŠIL MARIJA, OIB: 34238418951, ČAVLIČKI KRAJ 131, 35000 SLAVONSKI BROT.

III. Nalaže se zemljišnoknjižnom odjelu ovoga suda izvršiti brisanje zabilježbe odbijenog prijedloga i zabilježbe pokretanja i otvaranja pojedinačnog zemljišnoknjižnog ispravnog postupka pod brojem: Z-16792/2022 na nekretnini upisanoj u zk.ul.br. 1376, k.o. Odvorci, po proteku roka od 30 dana od dana uredne dostave ovog rješenja, ili prije ukoliko povodom tužbe za ispravak podnesene u ovom roku ova zabilježba bude zamijenjena zabilježbom spora.

IV. Zemljišnoknjižni odjel ovoga suda izvršit će provedbu ovog rješenja.

Obrazloženje

1. U uvodu pobliže označenog zemljišnoknjižnog predmeta predlagateljica Janja Pavić, OIB: 05506440373, iz Sibirja, Sibirjskih žrtava 5, podnijela je ovome sudu 16. prosinca 2022. prijedlog za pokretanje i otvaranje pojedinačnog zemljišnoknjižnog ispravnog postupka na nekretnini upisanoj u zk.ul.br. 1376 k.o. Odvorci k.č. br. 121/3K Kuća i dvorište u Jakačini Maloj površine 70 čhv, uknjiženoj kao suvlasništvo i to: 1. suvlasnički dio:3/6 dijela na ime Matošević Ruža, Odvorci, 2. suvlasnički dio 2/6 dijela na ime Matošević Vjenceslav, Jakačina br. 68, 3. suvlasnički dio: 1/6 dijela na ime Matošević Josip, Švicarska, Chilemweg br. 4, 8164 Bachs. Svojim prijedlogom predlagateljica predlaže sudu po provedenom postupku izvršiti promjenu upisa u zemljišnoj knjizi, na navedenoj nekretnini, na način da se izbriše uknjiženo pravo vlasništva navedenih suvlasnika, uz istovremenu uknjižbu prava vlasništva za korist predlagateljice. Predlagateljica je navela da je stekla vlasništvo na predmetnoj nekretnini dosjelošću, temeljem zakona, jer je u stvarnom i kvalificiranom posjedu nekretnine dulje od 40 godina, putem pravnih prednika. Nadalje, navela je kako je nekretninu kupila od Kristine Holik Pustaj, koja je bila raniji vlasnik nekretnine, prije predlagateljice. Nakon kupnje predmetne nekretnine predlagateljica istu posjeduje, održava, na način da je u samostalnom, mirnom, kontinuiranom posjedu nekretnine dulje od 40 godina putem svojih prednika, te mu posjed predmetne nekretnine nitko nikada nije osporavao niti smetao. Nadalje, predlagateljica je navela kako svoje stvarno izvanknjižno pravo vlasništva koje joj pripada na temelju zakona ne može redovnim putem upisati u zemljišne knjige, zbog nepostojanja valjane zemljišnoknjižne isprave. Predlagateljica smatra nužnim, na temelju na navedenoga, uskladiti faktično i zemljišnoknjižno stanje, stoga navodi da smatra da postoje opravdani razlozi za pokretanje i otvaranje pojedinačnog zemljišnoknjižnog ispravnog postupka na predmetnoj nekretnini.

2. Po zaprimanju prijedloga predlagatelja ovaj sud isti je ocijenio osnovanim te je utvrdio da postoje opravdani razlozi za pokretanje i otvaranje pojedinačnog zemljišnoknjižnog ispravnog postupka. Slijedom toga, ovaj sud donio je Rješenje poslovni broj: Z-16792/2022 od 24. kolovoza 2023. sukladno članku 210. Zakona o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" br. 63/19., 128/22., 155/23., dalje: ZZK), otvorio i pokrenuo navedeni postupak. Također, u povodu objavljenog oglasa od 19. rujna 2023. godine nije bilo zaprimljenih prijava niti prigovora.

3. U provedenom postupku sud je održao raspravu za ispravak 10. siječnja 2024., 6. kolovoza 2024. i 23. travnja 2026.

4. Na održanoj raspravi 10. siječnja 2024. predlagateljica je iskazala kako je predmetnu nekretninu kupila 3. kolovoza 2022. od Kristine Holik Pustaj, ona je zapravo kupila kuću koja se nalazi na čk.br. 121/1K, a uz koju kuću se nalazi i pomoćna zgrada odnosno u naravi je to bila garaža i štala, a koje pomoćne zgrade koje predstavljaju cjelinu se nalaze dijelom na čk.br. 121/1K a dijelom na čk.br. 121/3K. Trenutno u toj kući nitko ne stanuje, a prije kupoprodaje ondje je stanovao djed Kristine Holik Pustaj. Nakon kupoprodaje njezina su djeca provjeravala dokumente i papire i tek tada su shvatili da kč.br. 121/3K nije obuhvaćena kupoprodajnim ugovorom iako se podrazumijevalo da kada je ona prodala kč.br. 121/1K da joj prodaje i predaje u posjed i kč.br. 121/3K jer su te čestice susjedne i neodvojivo povezane, jer se na

istima nalaze nekretnine koje čine jednu cjelinu. Tek tada su utvrdili da kč.br. 121/3K niti nije upisana u zemljišnu knjigu kao vlasništvo Kristine Holik Pustaj, stoga su pokrenuli ovaj postupak. Poznato joj je da je obje čestice prethodna vlasnica Kristina Holik Pustaj koristila i održavala samostalno i putem svojih prednika više od 20 godina te je isti temeljem kupoprodaje predala njoj u samostalan i miran posjed, a što je svojom izjavom i potvrdila Kristina Holik Pustaj. Predlagateljica redovito sa svojom obitelji obilazi tu nekretninu te posjed izvršava na način da kose travu, obrezuju raslinje i često se ondje skupe. O upisanim vlasnicima na čk.br. 121/3K obitelji Matošević nema nikakvih saznanja, ne znam tko su oni ni jesu li živući ili ne. Također od susjeda nitko nije čuo za obitelj Matošević. Posebno je istaknula da ni Kristina Holik Pustaj do pokretanja ovoga postupka nije znala da se kč.br. 121/3K u zemljišnoj knjizi ne vodi kao njezino vlasništvo, a u razgovoru s njom saznala je da niti ona nema nikakvih saznanja o Matošević Ruži, Vjenceslavu i Josipu. Od 2022. je u mirnom i samostalnom posjedu za koji smatra da je i zakonit jer je moguće stjecanje prava vlasništva i od nevlasnika, a u konkretnom slučaju se to i dogodilo jer joj je Kristina Holik Pustaj prepustila posjed obje čestice i u tom vremenu nitko joj nikada nije smetao niti osporavao pravo posjedovanja. Također joj je poznato i da Kristini Holik Pustaj i njezinoj obitelji nitko nikada nije osporavao ni smetao posjed, što joj je poznato iz razgovora sa Kristinom, njezinim djedom kao i susjedima..

5. Svjedok Ana Hoch iskazala je kako je susjeda predlagateljice i stanuje u kući koja se nalazi odmah uz kč.br. 121/3K, a koju je naslijedila od svojega djeda te dio vremena tijekom godine provodi u toj kući, a dio vremena u Vrsima. Poznato joj je da je prvi susjed do njezine kuće bio Ivan Holik. Inače su u kući koju je naslijedila ranije stanovale njezina baka i teta koja se zvala Eva Peić, nije bila udavana, a ranije su tu stanovali i djed i njezin otac te su oni uvijek bili zadovoljni odnosom sa susjedom Ivanom Holikom, jer je bio dobronamjeran i uvijek bi im pomagao. Njezini preci su u toj kući bili dugi niz godina i to još od prije 1923. i od kad zna sve to vrijeme im je prvi susjed bila obitelj Holik. Unazad godinu dana čula je da je obitelj Holik prodala tu kuću i da dobivaju nove susjede obitelj Pavić koje je onda i vidjela i upoznala kada su dolazili tamo. Na poseban upit više sudske savjetnice iskazala je kako nekretnina koju je kupila predlagateljica u naravi predstavlja kuću koja je ograđena dvorištem i u kojem se istom dvorištu odmah uz kuću nalazi derutan i u ruševnom stanju štagalj. Ograda oko nekretnine sačinjena je od strane ulice kao zidana ograda dok je s bočne strane prema njezinoj kući Ivan Holik napravio ogradu od drvenih letvica i zapravo ta ograda dijeli njezinu nekretninu od kč.br. 121/3K. Nikada nije čula niti od obitelji Holik niti od koga drugoga da bi njima netko osporavao pravo posjeda ili ih smetao u izvršavanju vlasničkih prava na predmetnoj nekretnini. Kontaktirala je Kristinu Holik Pustaj kada je čula da ona prodaje nekretnine, a kojih je bilo više, jer je imala interes otkupiti jedan dio nekretnine, koji se nalazi iza njezine kuće, a to je čk.br. 4642/1, a ona joj je rekla da se prodaje sve zajedno, smatrajući da sve to i je od obitelji Holik, tako da je sve te čestice kupila predlagateljica. U predmetnoj nekretnini trenutno ne stanuje nitko, ali ondje redovito dolaze predlagateljica sa svojom obitelji te je njihovo dvorište uvijek uredno jer ga redovno održavaju, stoga može reći da oni i posjeduju tu nekretninu. Na poseban upit više sudske savjetnice poznaje li i imali kakve informacije o uknjiženim vlasnicima Matošević Ruži, Vjenceslavu i Josipu, iskazala je kako prezimena Matošević ima u Jakačini Maloj, ali uknjižene vlasnike ne poznaje i nikada nije čula za te ljude, nikada joj nitko nije njih spominjao niti su joj oni ikada bili susjedi. Na poseban upit punomoćnice predlagateljice je li osim obitelji Holik itko ikada ranije bio u posjedu predmetne nekretnine iskazala je kako nikada u posljednjih 70 godina nitko drugi nije posjedovao predmetnu nekretninu. Na daljnji upit

punomoćnice predlagateljice je li ikada pokretala postupak za uređenje međe, iskazala je kako je angažirala trgovačko društvo MIG d.o.o. za geodetske usluge iz Slavonskog Broda, a u svrhu izrade geodetskog elaborata za potrebe postupka uređenja međe i to još 2017., te je na temelju istoga upisala svoj posjed pri Uredu za katastar, a isto je provedeno i u zemljišnoj knjizi. Nadalje je iskazala kako kada je geodet izrađivao elaborat je sačinio i skicu izmjere iz koje je razvidno da kč.br. 121 čini cjelinu, a koja zapravo kada se pogleda katastarski plan predstavlja kč.br. 121/1K i 121/3K. U tijeku toga postupka također se kao vlasnik cijele čk.br. 121 vodio Ivan Holik. Inače je Kristina Holik Pustaj imala djeca Ivana Holika ali i oca istog imena i prezimena.

6. U provedenom dokaznom postupku pored saslušanja predlagatelja i svjedoka sud je izvršio uvid u cjelokupni spis predmeta ovog suda poslovni broj: Z-1832/2023 te je izvršio uvid u isprave: punomoć za zastupanje (stranica spisa 7), zemljišnoknjižni izvadak za zk.ul.br. 1376 k.o. Odvorci od 1. prosinca 2022. (stranica spisa 9), Izvod iz posjedovnog lista broj 859 k.o. Odvorci od 1. prosinca 2022. (stranica spisa 11), Povijest promjena na katastarskoj čestici k.č. br. 121/K3, k.o. Odvorci (mbr. 328570), s priložima, Državna geodetska uprava, Područni ured za Katastar Slavonski Brod, KLASA: 930-04/22-05/258, URBROJ: 541-23-01/4-22-2 od 15. prosinca 2022. (stranica spisa 13-24), ugovor o kupoprodaji nekretnine od 3. kolovoza 2022. (stranica spisa 29- 32), kopija plana s geoportala (stranica spisa 33), izjava Kristine Holik Pustaj od 24. travnja 2023. (stranica spisa 34-35), geodetski elaborat izrađen od strane MIG geodetske usluge d.o.o. iz veljače 2017. (stranica spisa 59-112), Nalaz i mišljenje stanog sudskog vještaka Maria Tomića- identifikacija nekretnina radi otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka (stranica spisa 137-145), izjava Marije Pospišl s privitcima (stranica spisa 150-157).

7. Obavljenim očevidom od 31. siječnja 2024. na licu mjesta na k.č.br. 121/1K, k.o. Odvorci, sud je uočio da se na predmetnoj nekretnini nalazi dio dvorišta i dio temelja ranije porušenog objekta, a koji temelj se proteže kroz dvije čestice i to k.č.br. 121/1K i k.č.br. 121/K3, k.o. Odvorci. Sud je utvrdio kako se radi o nekretnini koja je povezana s k.č.br. 121/K" i 121/1K te ona zajedno s njima čini dio okućnice kuće u selu Jakačina Mala kbr. 10 te su k.č.br. 121/3 i k.č. br. 121/1K dio dvorišta koji je ograđen dijelom zidanom starom ciglom, a dijelom montažnom žičanom ogradom. Zbog navedenog sud je utvrdio kako k.č.br. 121/K3 zajedno s k.č.br. 121/1K, k.č.br. 121/K2, k.č.br. 4646 i k.č.br. 4645 čine jednu uporabnu cjelinu. Konstatirano je kako se na k.č.br. 121/K3 ne može pristupiti niti s jedne strane osnim kroz k. i k.č.br. 225/2, k.o. Garčin, utvrđeno je kako predmetne nekretnine predstavljaju oranice koje su trenutačno potanjurane i na istima nije ništa zasađeno.

8. S obzirom na to da je u tijeku ovog postupka kao suvlasnica upisana Marija Pospišl, Čavlički kraj 131, Slavonski Brod ovaj sud uputio je istoj dopis da se očituje na prijedlog predlagateljice.

9. Podneskom od 11. rujna 2025. Marija Pospišl očitovala se kako ostaje pri odluci da je parcela kuća i dvorište u Jakačić Maloj, kč.br. 131/3K, zk.ul 1376, njeno vlasništvo i vlasništvo njezine braće Matošević. Izjavljuje kako je na tom posjedu rođena Matošević od oca Valentina i majke Ruže koja je preminula 1922. Otac i majka su bili suvlasnici 50750 te se ona prihvatila majčinog dijela što je i vidljivo iz zapisnika. Pavići su kupili od Kristine Holik, a to je Holik Stjepan kupio od Kristininog djeda – Matošević Ivana kč.br. 121/1, te je drugu parcelu kupio od

Matošević Luke, kč.br. 121/2, a Matošević Valentin i Ruža mu nisu htjeli prodati već da ostane unučadima, a to je kč.br. 121/3. Navodi kako je Anka Hoch dala krivu izjavu i ona bi trebala odgovarati. Izjavljuje kako se sjeća da je Holik kupio i tu doselio. Ankin ni otac ni djed nisu bili živi. Bila je živa samo Ankina baka i tetka i one su bile Mariji Pospišil prvi susjedi. Iskazuje da je Ana Hoch odrasla u Starom Slatiniku i kad je odrasla otišla je u Austriju i tamo našla spas i došla do prezimena Hoch. U privitku izjave priložila je dokumentaciju, navodi kako nema nikakvih zajedničkih temelja te da su roditelji odselili jer nije mogla ući vršalica u dvorište kao u druga dvorišta. Poziva sud da ispita ljude u selu o njezinom ocu Valentinu i Ruži kao i njezinom djetinjstvu na predmetnoj čestici.

10. Iz nalaza i mišljenja vještaka proizlazi kako predmetna čestica k.č.br. 121/3K je u potpunosti u posjedu i vlasništvu predlagatelja unutar ograde.

11. Na temelju savjesne i brižljive ocjene svakog dokaza zasebno i svih dokaza zajedno, a i na temelju rezultata cjelokupnog postupka, sud je utvrdio da prijedlog predlagateljice nije osnovan.

12. Naime, iz naprijed navedenih isprava ne proizlazi osnovanost prijedloga predlagateljice. Ovaj sud je rješenjem poslovni broj: Z-16792/2022 od 24. kolovoza 2023., pokrenuo i otvorio po jedinačni ispravni postupak jer u toj fazi postupka predlagatelj je samo dužan učiniti vjerojatnim da mu pripada pravo vlasništva. Međutim u daljnjem tijeku postupka predlagateljica nije dokazala osnovanost svog prijedloga. U svojem prijedlogu predlagateljica navodi kako su ona i njezina prednica u dugogodišnjem posjedu predmetne nekretnine što ukazuje na dosjelost kao pravni temelj stjecanja vlasništva u smislu odredaba čl. 159. i 160. ZV-a. Međutim, dosjelost može biti predmetom utvrđivanja isključivo u parničnom, kontradiktornom postupku, ali ne i u zemljišnoknjižnom postupku koji je nesporni, izvanparnični postupak u kojem sud odlučuje na osnovu isprava (koje ne moraju biti prikladne za redovan upis u zemljišnu knjigu, ali moraju biti takve da upućuju na zaključak o tome da nekoj osobi pripada neko knjižno pravo) ili na osnovu postignutog sporazuma svih zainteresiranih strana u smislu odredbe čl. 203. st. 2. ZZK-a. Naime, za stjecanje prava vlasništva dosjelošću potrebno je utvrditi jesu li se za to ispunile zakonske pretpostavke, a to je kvaliteta i trajanje posjeda. Te činjenice, kako je navedeno, nije ovlašten utvrđivati zemljišnoknjižni sud u izvanparničnom postupku, već isključivo parnični sud koji će, ako ocijeni da su se te pretpostavke za stjecanje prava vlasništva ispunile, presudom utvrditi da je pravo vlasništvo na određenoj nekretnini stečeno izvornim putem - dosjelošću. Isto tako ovaj sud ističe kako je pojedinačni zemljišno knjižni ispravni postupak nesporni izvanparnični postupak, a upisana suvlasnica podneskom od 11. rujna 2025. protivila se upisu prava vlasništva kako je to navela predlagateljica u svom prijedlogu, dakle postoji prijepor među strankama te je i zbog navedenog prijedlog predlagateljice trebalo odbiti kao neosnovan.

13. Slijedom navedenog, odlučeno je kao u izreci.

U Slavonskom Brodu, 19. kolovoza 2026.

Zemljišnoknjižna sudska savjetnica

Marija Marić

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv odluke zemljišnoknjižnog suda donesena na raspravi za ispravak ne može se uložiti žalba, ali ona ne sprječava ostvarivanje prava u parnici pred sudom ili u postupku pred drugim nadležnim tijelom.

Osobe čiji je upis ili prvenstveni red upisa svojom odlukom zemljišnoknjižni sud odredio izmijeniti, nadopuniti ili izbrisati, svoje navodno pravo mogu ostvarivati u parnici tužbom za ispravak.

DNA:

1. Predlagateljica po punomoćnici
2. Marija Pospišl, Čavlički kraj 131, Slavonski Brod
3. Matošević Vjenceslav, Jakačina Br. 68 3, e oglasna ploča
4. Matošević Josip, Švicarska, Chilemweg Br.4, 8164 Bachs, e oglasna ploča



**Naziv
izdavatelja
dokumenta**

Zajednički
informacijski
sustav

**Naziv
izdavatelja
certifikata**

CERTILIA, AKD d.o.o., HR

**Vrijeme
izdavanja
dokumenta**

19.08.2026 10:56

**Serijski broj
certifikata**

54672390688657978581896503565608970359359883183

**Algoritam
potpisa**

RSA

Kontrolni broj

Z1890931092d2df70

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

-