Republika Hrvatska
Općinski sud u Varaždinu
Zemljišnoknjižni odjel u Varaždinu

Posl.br. Z-19209/2026

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 Zvonimira Balaića, OIB: 58659786166, Ulica Vladimira Nazora 130, 42206 Petrijanec, sada na adresi Ulica Vladimira Nazora 146, 42206 Petrijanec, zastupanog po punomoćnicima Marijanu Fosinu i Božici Petak Vujec, odvjetnicima iz Zajedničkog odvjetničkog ureda Marijan Fosin i Božica Petak Vujec iz Varaždina, Graberje 4/1, OIB: 56787627213, radi pojedinačnog ispravnog postupka, odlučujući o prijedlogu predlagatelja podnesenom 19. listopada 2026., dana 4. studenoga 2026.,

r i j e š i o j e

I. Otvara se pojedinačni ispravni postupak po prijedlogu predlagatelja Zvonimira Balaića.

II. Objavljuje se oglas o otvorenom pojedinačnom ispravnom postupku i to u pogledu nekretnina:
1. k.o. Vinica Breg (broj ZK uloška: 4656):

-čkbr. 523/1 BORŠANEC, VOĆNJAK, površine 590 m²
-čkbr. 524/1 BORŠANEC, VINOGRAD, površine 1593 m²
-čkbr. 525 GOSPODARSKA ZGRADA, BORŠANEC, površine 65 m² *(ukupne površine 2248 m²)*

2. k.o. Družbinec (broj ZK uloška: 4127):

-čkbr. 1479/1 VRBINJE, ŠUMA, površine 2891 m²
-čkbr. 1479/2 VRBINJE, ŠUMA, površine 5940 m² i RIJEKA površine 486 m² *(ukupne površine 6426 m²)*
tako da se predlaže sudu odrediti ispravak upisa na način da se navedene nekretnine otpišu iz dosadašnjih uložaka i upišu u novi z.k. uložak za k.o. Vinica Breg, odnosno k.o. Družbinec, te da se izvrši uknjižba prava vlasništva u korist: predlagatelja Zvonimira Balaića u cijelosti (u 1/1 dijela).

III. U zemljišnim knjigama za navedene nekretnine upisani su sljedeći suvlasnici sa svojim suvlasničkim udjelima i pripadajućim podacima:

1. U z.k. ul. br. 4656 k.o. Vinica Breg:

Suvlasnički dio: 8/24, VINCEK TEREZA, PETRIJANEC
Suvlasnički dio: 4/24, DRAGARIĆ IVAN, RADOVEC, ANDRIJE ŽMEGAČA 32
Suvlasnički dio: 8/24, BALAIĆ ZVONIMIR, OIB: 58659786166, ULICA VLADIMIRA NAZORA 130, 42206 PETRIJANEC
Suvlasnički dio: 2/24, ŠĆURIC JASNA, OIB: 16148175936, PRVOMAJSKA ULICA 55, DRUŽBINEC 42208 CESTICA
Suvlasnički dio: 1/24, ŠĆURIC JASNA, OIB: 16148175936, PRVOMAJSKA ULICA 55, DRUŽBINEC 42208 CESTICA
Suvlasnički dio: 1/24, VINCEK DALIBORKA, OIB: 48709379024, TOPLIČKA ULICA 87, GORNJI KNEGINEC 42204 TURČIN

C list (Teretovnica): Tereta nema.

2. U z.k. ul. br. 4127 k.o. Družbinec:

Vlasnički dio: 1/1, ZEMLJIŠTNA ZAJEDNICA, DRUŽBINEC

C list (Teretovnica): Tereta nema.

IV. Sve osobe koje se protive da se zemljišnoknjižni ulošci na predloženi način ispravi, koje smatraju da bi u 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 nekretninama navedenim u točki II. izreke rješenja, koja zabilježba ne sprječava daljnje upise u zemljišnu knjigu.

O b r a z l o ž e n j e

1. Predlagatelj Zvonimir Balaić iz Petrijanca, zastupan po punomoćnicima iz Zajedničkog odvjetničkog ureda Marijan Fosin i Božica Petak Vujec, odvjetnicima iz Varaždina, podnio je sudu prijedlog radi otvaranja pojedinačnog ispravnog postupka i sređenja zemljišnoknjižnog stanja faktičnim putem. Prijedlog se odnosi na nekretnine u k.o. Vinica Breg (z.k. ul. 4656: čkbr.

523/1 voćnjak od 590 m², čkbr. 524/1 vinograd od 1593 m² i čkbr. 525 gospodarska zgrada od 65 m², ukupno 2248 m²) te nekretnine u k.o. Družbinec (z.k. ul. 4127: čkbr. 1479/1 šuma Vrbinje od 2891 m² i čkbr. 1479/2 šuma Vrbinje od 6426 m²).
Predlagatelj u prijedlogu ističe sljedeće tvrdnje glede posjeda, pravnog slijeda i načina stjecanja nekretnina:
Za nekretnine u k.o. Vinica Breg (zk.ul. 4656): Predlagatelj navodi da se nalazi u posljednjem mirnom i samostalnom posjedu predmetnih nekretnina više od 50 godina, u kontinuitetu zajedno sa svojom pravnom prednicom — majkom Marom Balaić. Ističe da je predmetni suvlasnički dio od 8/24 dijela te nekretnine i formalno naslijedio iza pok. majke Mare Balaić na temelju rješenja o nasljeđivanju Općinskog suda u Varaždinu, poslovni broj O-2034/2025-5 od 8. svibnja 2026. godine. Nadalje, u pogledu ostalih upisanih suvlasnika tvrdi da oni nikada nisu vršili nikakve posjedovne čine na tim nekretninama. Konkretno navodi da je suvlasnica Vincek Tereza umrla prije više od 20 godina te da njezini nasljednici nemaju nikakvih potraživanja prema česticama; suvlasnik Dragarić Ivan je umro, nema nasljednika i nikada nije posjedovao te nekretnine; dok upisani suvlasnici Šćuric Jasna i Šćuric (Vincek) Daliborka također nemaju nikakvih potraživanja u pogledu predmetnih čestica.
Za nekretnine u k.o. Družbinec (zk.ul. 4127): Predlagatelj tvrdi da se nalazi u posljednjem mirnom i faktičnom posjedu šuma čkbr. 1479/1 i čkbr. 1479/2. Tvrdi da je navedene nekretnine izvanknjižno naslijedio od svog djeda Križnjak Josipa koji je umro 1983. godine. Predlagatelj ističe da od djedove smrti 1983. godine pa do danas mirno i nesmetano uživa i posjeduje predmetne šume, a da ih je prije toga isto tako mirno i nesmetano posjedovao njegov djed.
Zaključno o načinu stjecanja: Predlagatelj naglašava da iz višekratnog, dugogodišnjeg, mirnog i neprekinutog samostalnog posjeda (kako njegovog osobnog, tako i njegovih pravnih prednika — majke i djeda) koji traje dulje od 50 godina, proizlazi da je pravo vlasništva na svim predmetnim nekretninama u cijelosti stekao temeljem dosjelosti, slijedom čega predlaže sređenje zemljišnoknjižnog stanja i uknjižbu prava vlasništva u njegovu korist u 1/1 dijela.

2. U svrhu dokazivanja i potkrjepljenja svojih tvrdnji, predlagatelj se u prijedlogu i priloženoj dokumentaciji poziva na sljedeće dokaze priložene u spis:

1. Zemljišnoknjižni izvadak za z.k. ul. br. 4656 k.o. Vinica Breg (radi utvrđivanja upisanih suvlasnika i opisa nekretnina čkbr. 523/1, 524/1 i 525).
2. Zemljišnoknjižni izvadak za z.k. ul. br. 4127 k.o. Družbinec (radi utvrđivanja upisane Zemljištne zajednice Družbinec i opisa čkbr. 1479/1 i 1479/2).
3. Pravomoćno Rješenje o nasljeđivanju Općinskog suda u Varaždinu, poslovni broj: O-2034/2025-5 od 8. svibnja 2026. godine (iza pok. Mare Balaić, kojim su nekretnine u k.o. Vinica Breg uručene nasljedniku Zvonimiru Balaiću u cijelosti).
4. Prijedlog za provođenje uviđaja na licu mjesta radi neposrednog utvrđivanja međa i faktičnog posjeda.

3. Ocjenjujući osnovanost podnesenog prijedloga, sud je izvršio uvid u sve priložene isprave (zk. uloške i pravomoćno rješenje o nasljeđivanju) te utvrdio da je prijedlog za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka u potpunosti opravdan. Iz priložene dokumentacije nesumnjivo proizlazi pravni interes predlagatelja za sređenje zemljišnoknjižnog stanja, usklađenje katastarskog i zemljišnoknjižnog stanja sa stvarnim stanjem na terenu, kao i otklanjanje nesrazmjera nastalog uslijed višedesetljetnog neupisanog posjedovanja i stjecanja dosjelošću.

4. Napomena: otvaranjem pojedinačnog ispravnog postupka ne prejudicira se konačna odluka o osnovanosti predloženog upisa prava vlasništva, već će sud o prijedlogu za ispravak odlučiti nakon isteka roka za podnošenje prijava i prigovora, odnosno nakon eventualnog provođenja daljnjih dokaza (saslušanja svjedoka i provođenja uviđaja) potrebnih za utvrđivanje stvarnog stanja.

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

U Varaždinu, 4. studenoga 2026.

Viši zemljišnoknjižni sudski savjetnik
- specijalist
Ivica Franjić

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. Zajednički odvjetnički ured Marijan Fosin i Božica Petak Vujec, Graberje 4/1, 42000 Varaždin (za predlagatelja Zvonimira Balaića)
2. Ivanka Schulz, Petrijanec, Ulica Vladimira Nazora 130
3. Šćuric Jasna, Prvomajska ulica 55, Družbinec
4. Vincek Daliborka, Toplička Ulica 87, Gornji Kneginec 42204 Turčin
5. Dragarić Ivan, Radovec, Andrije Žmegača 32
6. Općina Petrijanec – (radi objave na oglasnoj ploči)
7. Općina Vinica – (radi objave na oglasnoj ploči)
8. Državna geodetska uprava, Područni ured za katastar Varaždin, Ulica Stanka Vraza 4, 42000 Varaždin
9. Elektronička oglasna ploča

Naziv izdavatelja dokumenta	Zajednički informacijski sustav	**Naziv izdavatelja certifikata**	CERTILIA, AKD d.o.o., HR
Vrijeme izdavanja dokumenta	04.11.2026 14:42	**Serijski broj certifikata**	445744149294159257562869296016713013659072296782
		Algoritam potpisa	EC

Kontrolni broj Z19173461894deb8a

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 -