Republika Hrvatska
Općinski sud u Varaždinu
Zemljišnoknjižni odjel u Varaždinu

Posl.br. Z-19485/2026

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 1. VESNE SKUPNJAK iz Jalžabeta, Trg braće Radića 2, OIB: 23698235825 i 2. ALOJZA MLINARIĆA iz Jalžabeta, Trg braće Radića 5, OIB: 84191010859, oboje zastupanih po punomoćnici Ivani Moravec, odvjetnici iz Varaždina, B. Radić 6, radi pojedinačnog ispravnog postupka, odlučujući o prijedlogu predlagatelja, 10. studenoga 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 nekretnina:

1. čk.br. 44/2, Jalžabet, Trg braće Radića, dvorište površine 826 m², gospodarska zgrada Jalžabet, Trg braće Radića površine 32 m², nadstrešnica Jalžabet, Trg braće Radića površine 10 m², nadstrešnica Jalžabet, Trg braće Radića površine 17 m², garaža Jalžabet, Trg braće Radića površine 15 m², stambena zgrada Jalžabet, Trg braće Radića 2 površine 193 m², garaža Jalžabet, Trg braće Radića površine 21 m², garaža Jalžabet, Trg braće Radića površine 17 m², ukupne površine 1131 m², upisane u z.k. ul. br. 3626 k. o. 331139 Jalžabet kod Općinskog suda u Varaždinu, Zemljišnoknjižni odjel Varaždin;
2. čk.br. 2156/6, Jalžabet, Trg braće Radića, dvorište površine 3 m², upisane u z.k. ul. br. 4361 k.o. 331139 Jalžabet kod Općinskog suda u Varaždinu, Zemljišnoknjižni odjel Varaždin;

tako da se predlaže sudu odrediti ispravak upisa na način da se na navedenim nekretninama u cijelosti izvrši uknjižba prava vlasništva u korist:

predlagatelja VESNE SKUPNJAK u 1/2 dijela i ALOJZA MLINARIĆA u 1/2 dijela, uz istovremeno utrnuće poduložaka u Knjizi položenih ugovora i to poduloška br. 4 i br. 11 KPU Jalžabet.

III. U zemljišnim knjigama za k.o. Jalžabet upisani su sljedeći vlasnici odnosno nositelji prava sa svim pripadajućim podacima:

1. Za z.k. ul. br. 3626 k.o. Jalžabet (za čk.br. 44/2):

B-Vlastovnica:
Vlasnički dio: 1/1, ŠKOLSKA OBČINA U JALŽABETU

A-Posjedovnica (Drugi odjeljak - zabilježbe):
Zabilježba temeljem čl. 141. Zakona o gradnji (NN 175/03) – upis zgrada na čkbr. 44/2 obavljen bez priložene građevinske dozvole (Z.4550/06).
Zabilježba temeljem čl. 141. Zakona o gradnji (NN 175/03) – upis zgrada na čkbr. 44/2 obavljen bez priložene uporabne dozvole (Z.4550/06).

C-Teretovnica:
Tereta nema.

2. Za z.k. ul. br. 4361 k.o. Jalžabet (za čk.br. 2156/6):

B-Vlastovnica:
Vlasnički dio: 1/1, OPĆE DOBRO POD UPRAVLJANJEM OPĆINE JALŽABET

A-Posjedovnica (Drugi odjeljak - zabilježbe):
Zabilježba da je nekretnina kulturno dobro – na kčbr. 2170 (Z-8234/2022).
Zabilježba da je nekretnina kulturno dobro – na kčbr. 2169 kao Arheološko nalazište Cerov (Carev) Jarek u Jalžabetu (Z-7276/2025).

C-Teretovnica:
Pravo nepravilne služnosti postojanja, zaštite, održavanja, rekonstrukcije plinske instalacije na čkbr. 2157, 2168/1, 2156/1, 2159, 2158, 2172/2, 2176/1, 2156/6, 2156/7, 2156/8 i 2156/9 za korist Termoplin d.d. Varaždin, Vjekoslava Špinčića 78 (Z. 585/2005).
Uknjižba prava prvokupa na kčbr. 2170 sukladno aktima Ministarstva kulture i medija (Z-8234/2022).
Uknjižba prava prvokupa na kčbr. 2169 sukladno Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (Z-7276/2025).

3. Stanje upisa u Knjizi položenih ugovora (KPU) k.o. Jalžabet za stambene jedinice:

Poduložak br. 4 / KPU Jalžabet:
Dvosobni stan u prizemlju, površine 76,15 m², na čkbr. 44 u zgradi Jalžabet, Trg braće Radića 5.
Vlastovnica (B): MLINARIĆ ALOJZ, JALŽABET, TRG BRAĆE RADIĆA 5, u 1/1 dijela.
Teretovnica (C): Tereta nema.

Poduložak br. 11 / KPU Jalžabet:
Dvosobni stan, površine 55,30 m², u stambenoj zgradi u Jalžabetu, Braće Radić 5.
Vlastovnica (B): SKUPNJAK VESNA, OIB: 23698235825, TRG BRAĆE RADIĆA 2, JALŽABET 42202 TRNOVEC BARTOLOVEČKI, u 1/1 dijela.
Teretovnica (C): Tereta nema.

IV. Sve osobe koje se protive da se zemljišnoknjižni uložak 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.

Obrazloženje

1. Predlagatelji Vesna Skupnjak i Alojz Mlinarić, oboje iz Jalžabeta, zastupani po punomoćnici Ivani Moravec, odvjetnici iz Varaždina, podnijeli su ovom sudu prijedlog radi otvaranja pojedinačnog ispravnog postupka i sređenja zemljišnoknjižnog stanja u pogledu nekretnina označenih kao čk.br. 44/2 ukupne površine 1131 m² (upisane u z.k. ul. br. 3626 k.o. Jalžabet) i čk.br. 2156/6 površine 3 m² (upisane u z.k. ul. br. 4361 k.o. Jalžabet). Predlagatelji u svom prijedlogu detaljno iznose tvrdnje o načinu stjecanja i neprekinutom višedecenijskom posjedu predmetnih nekretnina. Navode da nekretnine u naravi predstavljaju jedno cjelovito dvorište s dvije stambene zgrade/stana te pripadajućim garažama, nadstrešnicama i gospodarskim zgradama, u kojima predlagatelji stanuju i koje isključivo posjeduju više od 30 godina. U pogledu pojedinačnih stjecanja prava vlasništva na stanovima sagrađenim na predmetnom zemljištu, predlagatelj Alojz Mlinarić ističe da je svoj stan kupio temeljem Ugovora o kupoprodaji stana na kojem postoji stanarsko pravo zaključenog s Općinom Varaždin dana 21. travnja 1992. godine (broj: 437/1587), koji je stan upisan u njegovu korist u Knjizi položenih ugovora za k.o. Jalžabet pod poduloškom br. 4. Predlagateljica Vesna Skupnjak svoje vlasništv o izvodi iz pravnog slijeda i nasljeđivanja iza svoje pokojne majke Ivane Antolić (r. Gerić), koja je stan kupila temeljem Ugovora o kupoprodaji kuće sa stanom na kojem postoji stanarsko pravo od Općine Varaždin dana 23. srpnja 1992. godine (broj: 437/2003), a koji je stan potom temeljem pravomoćnog Rješenja o nasljeđivanju Javnog bilježnika Lane Mihinjač iz Varaždina od 28. srpnja 2016. godine (br. O-285/16, UPP-OS-66/16) pripao predlagateljici te je upisan u njezinu korist u Knjizi položenih ugovora za k.o. Jalžabet pod poduloškom br. 11. Nadalje, predlagatelji ukazuju na nesrazmjer između stanja u knjizi položenih ugovora i knjižnog stanja zemljišta na česticama čk.br. 44/2 i čk.br. 2156/6. Naime, u z.k. ul. br. 3626 k.o. Jalžabet na čk. br. 44/2 upisana je "ŠKOLSKA OBČINA U JALŽABETU" kao povijesni pravni subjekt koji više pod tim nazivom ne postoji, a čiji je pravni sljednik Općina Jalžabet, dok je u z.k. ul. br. 4361 k.o.

Jalžabet na čk.br. 2156/6 kao vlasnik upisano "OPĆE DOBRO POD UPRAVLJANJEM OPĆINE JALŽABET", radi čega je Općina Jalžabet označena kao jedina ovlaštena osoba za raspolaganje. Radi usklađenja i objedinjavanja zemljišnoknjižnog stanja sa stvarnim stanjem posjeda i vlasništva, predlagatelji su izradili Geodetski elaborat broj 2026-109 (izdan od BR GEODEZIJA j.d.o.o.), te osigurali izričitu suglasnost i očitovanje Općine Jalžabet koja potvrđuje da nema nikakvih stvarnih ni obveznopravnih zahtjeva na predmetnim nekretninama te bezuvjetno odobrava upis prava vlasništva u korist predlagatelja u jednakim dijelovima (svakome u 1/2), uz zatvaranje poduložaka br. 4 i 11 u KPU k.o. Jalžabet.

2. U svrhu dokazivanja i potkrjepljenja svojih tvrdnji, predlagatelji su se u prijedlogu i priloženoj dokumentaciji u spisu pozvali na sljedeće dokaze koje je sud detaljno analizirao i izveo uvidom u spis:
-Zemljišnoknjižni izvadak za z.k. ul. br. 3626 k.o. Jalžabet (izvadak iz BZP-a od 28.10.2026.): Iz kojeg proizlazi upis čk.br. 44/2 (dvorište, gospodarska zgrada, nadstrešnice, garaže, stambena zgrada ukupne površine 1131 m²) i čk.br. 44/4 (oranica površine 58 m²), gdje je u B-vlastovnici u 1/1 dijela upisana Školska občina u Jalžabetu.
-Zemljišnoknjižni izvadak za z.k. ul. br. 4361 k.o. Jalžabet (izvadak iz BZP-a od 28.10.2026.): Iz kojeg proizlazi upis čk.br. 2156/6 (dvorište površine 3 m²) te niza drugih čestica, gdje je u B-vlastovnici u 1/1 dijela upisano Opće dobro pod upravljanjem Općine Jalžabet.
-Izvadci iz Knjige položenih ugovora (KPU) za k.o. Jalžabet:
Poduložak broj 4 – u kojem je u B-vlastovnici u 1/1 dijela upisan Alojz Mlinarić na dvosobnom stanu površine 76,15 m² na adresi Trg braće Radića 5.
Poduložak broj 11 – u kojem je u B-vlastovnici u 1/1 dijela upisana Vesna Skupnjak na dvosobnom stanu površine 55,30 m² na adresi Braće Radić 5.
-Ugovor o kupoprodaji stana na kojem postoji stanarsko pravo (broj 437/1587 od 21.4.1992.): Zaključen između Općine Varaždin kao prodavatelja i Alojza Mlinarića kao kupca za stan u Jalžabetu, Trg Braće Radić 5, površine 76,15 m².
-Ugovor o kupoprodaji kuće sa stanom na kojem postoji stanarsko pravo (broj 437/2003 od 23.7.1992.): Zaključen između Općine Varaždin kao prodavatelja i Ivane Antolić kao kupca za stan u Jalžabetu, B. Radić 5, površine 55,30 m².
-Rješenje o nasljeđivanju Javnog bilježnika Lane Mihinjač iz Varaždina (posl. br. O-285/16-6, UPP-OS-66/16 od 28.7.2016.): Iz kojeg utvrđuje da je iza pok. Ivane Antolić (umrle 22.1.2016.) nekretnina pod točkom I.a (stan položen u podulošku 11 KPU Jalžabet) temeljem nasljedničkog sporazuma pripala u cijelosti (1/1) kćeri Vesni Skupnjak.
-Očitovanje i suglasnost Općine Jalžabet (broj OV-6634/2026 od 16.9.2026.): Izvršeno i javnobilježnički ovjereno pred javnim bilježnikom Lanom Mihinjač u Varaždinu (broj OV-6634/2026), kojim Općina Jalžabet, zastupana po općinskom načelniku Rajku Solaru, izričito izjavljuje da na nekretninama čk.br. 44/2 i čk.br. 2156/6 k.o. Jalžabet ne polaže nikakva vlasnička ni druga stvarna prava niti potraživanja, daje bezuvjetnu suglasnost za provedbu Geodetskog elaborata br. 2026-109 od 6.5.2026. (izrađenog po BR GEODEZIJA j.d.o.o.) te izričito pridonosi i daje suglasnost da se na predmetnim česticama upišu kao vlasnici Vesna Skupnjak u 1/2 dijela i Alojz Mlinarić u 1/2 dijela.

3. Ocjenjujući osnovanost podnesenog prijedloga, sud je izvršio uvid u sve navedene priložene isprave u spisu te utvrdio da je prijedlog za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka u potpunosti opravdan i osnovan. Iz dostavljene dokumentacije nesumnjivo proizlazi pravni

interes predlagatelja za sređenje zemljišnoknjižnog stanja, premošćivanje nesrazmjera između upisa u Knjizi položenih ugovora i knjižnih uložaka za zemljište, usklađenje katastarskog i zemljišnoknjižnog stanja sa stvarnim stanjem dugogodišnjeg posjeda i vlasništva te objedinjavanje prava vlasništva na dvorištu i pratećim objektima u korist predlagatelja po 1/2 dijela za svakoga.

4. Napomena: Otvaranjem pojedinačnog ispravnog postupka ne prejudicira se konačna odluka o osnovanosti predloženog upisa prava vlasništva na čk.br. 44/2 i čk.br. 2156/6 k.o. Jalžabet, već će sud o prijedlogu za ispravak odlučiti konačnim rješenjem nakon isteka roka za podnošenje prijava i prigovora od 30 dana od objave oglasa, odnosno nakon eventualnog provođenja daljnjih dokaza 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, 10. 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. Ivana Moravec, odvjetnica u Varaždinu, B. Radić 6
2. Općina Jalžabet, Trg braće Radića 16, 42203 Jalžabet – kao protustranka
3. Općina Jalžabet, Trg braće Radića 16, 42203 Jalžabet – (radi objave na oglasnoj ploči)
4. Državna geodetska uprava, Područni ured za katastar Varaždin, Ulica Stanka Vraza 4, 42000 Varaždin
5. Elektronička oglasna ploča

Naziv izdavatelja dokumenta	Zajednički informacijski sustav	**Naziv izdavatelja certifikata**	CERTILIA, AKD d.o.o., HR
Vrijeme izdavanja dokumenta	10.11.2026 07:58	**Serijski broj certifikata**	445744149294159257562869296016713013659072296782
		Algoritam potpisa	EC
Kontrolni broj		Z1918840739c3a2d7	

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 -