



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U ZADRU
Zadar, Ulica plemića Borelli 9

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 Zadru, po sutkinji Antei Barešić, na temelju prijedloga sudske savjetnice Andree Atelj, u zemljišnoknjižnom predmetu predlagatelja 1. Gordane Uslu iz Njemačke, 35080 Bad Endbach, Silbergasse 6, OIB: 67149592035, 2. Gorana Ležaje iz Njemačke, Thomas Mann Str. 14, 35075 Gladenbach, OIB: 22703680841 i 3. Petra Ležaje iz Australije, 6/75 Parliament road, Macquarie Fields, NSW 2564, OIB: 00443673871, svi zastupani po punomoćnici Jeleni Čačić, odvjetnici u Zadru, radi pojedinačnog ispravnog postupka, dana 14. travnja 2026.

r i j e š i o j e

I. Ispravlja se zk. stanje u pogledu:

- čest. br. 3640/12, pašnjak, neplodno, pašnjak površine 579 m², neplodno površine 612 m², ukupne površine 1191 m², upisane u zk. ul. 9 k.o. Crno, na način da se označena čestica otpiše u novi zemljišnoknjižni uložak koji će se naknadno formirati, a u kojem se određuje uknjižba prava vlasništva u korist:

1. Gordana Uslu, OIB: 67149592035, Silbergasse 6, 35080 Bad Endbach, Njemačka.....za 553/1191 dijela,
2. Goran Ležaja, OIB: 22703680841, Thomas Mann Str. 14, 35075 Gladenbach, Njemačka.....za 553/1191 dijela i
3. Petar Ležaja, OIB: 00443673871, 6/75 Parliament road, Macquarie Fields, NSW 2564, Australija.....za 85/1191 dijela.

II. Odbija se kao neosnovan prigovor Republike Hrvatske zaprimljen pod poslovnim brojem Z-35410/2025.

III. Odbacuje se prigovor Grada Zadra zaprimljen pod brojem Z-40306/2025 i prigovor Mladena Brkića zaprimljen pod poslovnim brojem Z-7821/2026 i Z-7906/2026.

IV. Nalaže se u zk. ul. 9 k.o. Crno provedba ovog rješenja, uz brisanje zabilježbe da je otvoren pojedinačni ispravni postupak i prijava u ispravnom postupku upisane pod brojem Z-24212/2024 te brisanje zabilježbi prigovora zaprimljenih pod brojem Z-35410/2025, Z-40306/2025, Z-7821/2026 i Z-7906/2026, u roku od 30 dana od dana uredne dostave rješenja.

Obrazloženje

1. Predlagatelji su podnijeli prijedlog radi pokretanja pojedinačnog ispravnog postupka, uz prijavu svog vlasništva na čestici poblje označenoj u točki I. izreke ovog rješenja, navodeći da su izvanknjižno vlasništvo predmetne nekretnine stekli, predlagateljica Gordana Uslu i predlagatelj Goran Ležaja nasljeđivanjem pok. oca Bogdana Ležaje i darovanjem od majke Marije Ležaja koja je svoj suvlasnički udio od 2/4 dijela stekla nasljeđivanjem pok. supruga Bogdana Ležaje, a predlagatelj Petar Ležaja nasljeđivanjem pok. brata Vasilija Ležaje. Dalje navode da je Bogdan Ležaja predmetnu nekretninu stekao prije više od 50 godina i to kupoprodajom od Bože Bajla nakon čega da je na istoj sagradio kuću, a nedugo nakon toga da je 1/2 dijela predmetne nekretnine darovao svome bratu Vasiliju Ležaji kojeg su nakon smrti naslijedila braća Bogdan Ležaja, Srećko Ležaja, Jovan Ležaja i Petar Ležaja i to svatko za 1/7 dijela. Predlagateljica Gordana Uslu da je 2023. godine sa nasljednicom Srećka Ležaje sklopila kupoprodajni ugovor, odnosno kupila 1/7 dijela predmetne nekretnine koji je Snježana Soldo stekla iza smrti oca Srećka Ležaje. S obzirom na to da predlagatelje ni njihove pravne prednike nitko nije ometao u posjedu predmetne nekretnine na kojoj je kuća izgrađena prije 1968. godine niti im osporavao vlasništvo predlažu uskladiti stvarno i zemljišnoknjižno stanje.

2. Rješenjem ovog suda poslovni broj Z-24212/2024 od 26. rujna 2025. otvoren je pojedinačni ispravn postupak, te je objavljen oglas na e-oglasnoj ploči suda i oglasnoj ploči Grada Zadra.

3. U otvorenom roku za ispravak zaprimljen je prigovor Republike Hrvatske, zastupane po Općinskom državnom odvjetništvu u Zadru, Građansko – upravnom odjelu koja je u svom podnesku navela da se protivi promjeni zemljišnoknjižnog upisa na predmetnoj nekretnini.

4. U ovoj pravnoj stvari zaprimljen je i prigovor Grada Zadra u kojem navode da se protive promjeni zemljišnoknjižnog stanja jer je nekretnina uknjižena kao društveno vlasništvo, a nemaju saznanja da je Grad, ranije Općina Zadar, raspolagala predmetnom nekretninom pa predlažu odbiti predmetni zahtjev ukoliko predlagatelji ne dokažu valjanu pravnu osnovu i slijed stjecanja prava suvlasništva te prigovor Mladena Brkića koji ističe da ima pravni interes naplatiti svoje potraživanje od dužnika, a nasljednika pok. Marije i Dragana Ležaje, a koje je stekao darovnim ugovorom sklopljenim sa majkom Jelom Ružicom Brkić zbog čega se protivi promjeni zemljišnoknjižnog upisa na predmetnoj nekretnini u korist Gordane Uslu.

5. U dokaznom postupku sud je proveo očevid na licu mjesta gdje je saslušao vještaka geodetske struke Vicka Burčula, svjedoke Božu Gendu i Sanju Lulić, te je nadalje pročitao izvadak iz zemljišne knjige zk. ul. 9 k.o. Crno, posjedovni list broj 1257 i 1259 k.o. Crno, identifikaciju čestica izdanu od DGU, Područnog ureda za katastar Zadar, klasa: 930-04/23-04/167, urbroj: 541-24-02/7-23-2 od 22. veljače 2023., povijest promjena na katastarskim česticama kč. br. 3640/12 k.o. Crno izdanu od DGU, Područnog ureda za katastar Zadar, klasa: 930-04/23-05/742, urbroj: 541-24-02/16-

24-2 od 22. travnja 2024. godine, rješenje o nasljeđivanju Općinskog suda u Benkovcu iza pok. Ležaja Bogdana pok. Jose, poslovni broj O-229/11 od 18. studenog 2011. godine, ugovor o darovanju nekretnine sklopljen 31. kolovoza 2022. godine između Marije Ležaja kao darovatelja s jedne strane te Gordane Uslu i Gorana Ležaje kao obdarenika s druge strane, ovjeren od javnog bilježnika mr. sc. Davora Miškovića iz Zadra pod brojem: OV-3427/2022 od 31. kolovoza 2022., ugovor o kupoprodaji nekretnine sklopljen između Snježane Soldo kao prodavatelja s jedne strane i Gordane Uslu kao kupca s druge strane od 31. svibnja 2023. godine, ovjeren od javnog bilježnika Mladena Kaluđera iz Županje pod brojem OV-5432/2023 od 9. kolovoza 2023., rješenje o nasljeđivanju iza smrti Vasilija Ležaje pok. Josipa doneseno od javnog bilježnika Vere Marčina iz Zadra pod poslovnim brojem O-439/07, UPP-OS-83/07 od 26. siječnja 2012. godine, rješenje o nasljeđivanju iza smrti Srečka Ležaje od Josipa doneseno po javnom bilježniku Sonji Obrovac Skira iz Pule pod poslovnim brojem O-3028/2016, UPP-OS-144/16 od 27. siječnja 2017. godine, rješenje po javnom bilježniku Sonji Obrovac Skira iz Pule pod poslovnim brojem O-3028/2016, UPP-OS-144/16 od 1. kolovoza 2017. godine kojim se ispravlja rješenje o nasljeđivanju iza smrti Srečka Ležaje od Josipa doneseno po javnom bilježniku Sonji Obrovac Skira iz Pule pod poslovnim brojem O-3028/2016, UPP-OS-144/16 od 27. siječnja 2017. godine, uvjerenje izdano od DGU, Područnog ureda za katastar Zadar, klasa: 938-08/23-02/901, urbroj: 541-24-01/11-23-2 od 6. prosinca 2023., ugovor o darovanju nekretnine sklopljen 13. kolovoza 2024. godine između Jovana Ležaja kao darovatelja s jedne strane i Gorana Ležaje kao obdarenika s druge strane, ovjeren od javnog bilježnika Emila Brkića iz Zadra pod brojem OV-10110/2024 od 13. kolovoza 2024. i ovjereni prijevod s njemačkog jezika, broj OV:115/2024 od 13. kolovoza 2024. izjave Marije Ležaja dane 27. lipnja 2024. godine, ovjerene od javnog bilježnika iz Bidenkopfa, Njemačka.

6. Prijedlog predlagatelja je osnovan.

7. Uviđajem na licu mjesta vještak geodetske struke Vicko Burčul identificirao je pokazanu nekretninu koja je u naravi kuća katnica i dvorište većim dijelom omeđena betonskim zidovima, a odnosi se na kč. br. 3640/12 k.o. Crno.

8. Iz izvotka iz zemljišne knjige zk. ul. 9 k.o. Crno slijedi da je da je u istom upisana čest. br. pašnjak, neplodno, pašnjak površine 579 m², neplodno površine 612 m², ukupne površine 1191 m², a u korist društvenog vlasništva, za cijelo.

9. Iz povijesti promjena na katastarskim česticama kč. br. 3640/12 k.o. Crno izdane od DGU, Područnog ureda za katastar Zadar 22. travnja 2024. godine slijedi je predmetna čestica od 1964. godine evidentirana u posjedovnom listu broj 219 kao posjed Bajla Bože Krstinog, a od 1974. godine u posjedovnom listu broj 2311 kao posjedo Ležaja Bogdana Josinog. Nakon nove izmjere za k.o. Crno, a koji podaci su prihvaćeni 1974. godine predmetna nekretnina evidentirana je u posjedovnom listu broj 2311 s upisanim posjednikom Ležaja Bogdanom Josinim te u posjedovnom listu broj 2312 s upisanim posjednikom Ležaja Vasilom Josinim. Temeljem rješenja o nasljeđivanju O-229/11 iza smrti Bogdana Ležaje kao posjednici se evidentiraju Ležaja

Marija za 2/4 dijela, Ležaja Goran za 1/4 dijela i Urslu Gordana za 1/4 dijela, a kakvo stanje je ostalo neizmijenjeno do danas.

10. Iz posjedovnog lista broj 1257 k.o. Crno slijedi da su kao posjednici dijela kat. čest. 3640/12, Šinjerotovo, kuća, Šinjerotovo površine 56 m², pašnjak površine 289 m², dvorište površine 250 m², ukupne površine 595 m² evidentirani Ležaja Marija za 2/4 dijela, Urslu Gordana za 1/4 dijela i Ležaja Goran za 1/4 dijela.

11. Iz posjedovnog lista broj 1259 k.o. Crno slijedi da su kao posjednici dijela kat. čest. 3640/12, Šinjerotovo, kuća, Šinjerotovo površine 56 m², pašnjak površine 290 m², dvorište površine 250 m², ukupne površine 596 m² evidentirani Ležaja Srećko za 1/7 dijela, Ležaja Jovan za 1/7 dijela, Ležaja Bogdan za 4/7 dijela i Ležaja Petar p. Josipa za 1/7 dijela.

12. Iz identifikacije čestica izdane od DGU, Područnog ureda za katastar Zadar, klasa: 930-04/23-04/167, urbroj: 541-24-02/7-23-2 od 22. veljače 2023. proizlazi da se podaci za k.č. 3640/12 k.o. Crno u katastru i zemljišnoj knjizi temelje na istoj izmjeri, da je predmetna čestica van obuhvata nove izmjere za k.o. Crno te da kat. čest. 3640/12 površine 595 m² upisana u posjedovni list broj 1257 i kat. čest. 3640/12 površine 596 m² upisana u posjedovni list broj 1259 odgovaraju zemljišnoknjižnoj čest. br. 3640/12 površine 1191 m² upisanoj u zk. ul. 9 k.o. Crno.

13. Iz uvjerenja izdanog od DGU, Područnog ureda za katastar Zadar, klasa: 938-08/23-02/901, urbroj: 541-24-01/11-23-2 od 6. prosinca 2023. slijedi je isto izdano u svrhu dokazivanja da je građevina evidentirana prije 15. veljače 1968. godine i da je identifikacijom utvrđeno da je građevina locirana na čest. br. 3640/12 k.o. Crno prikazana da snimci iz zraka izrađenoj temeljem snimanja iz zraka obavljenog 1967. godine.

14. Iz rješenja o nasljeđivanju iza pok. Ležaja Bogdana pok. Jose slijedi da je njegovom ostavinskom imovinom utvrđen i dio kat. čest. 3640/12 upisane u posjedovni list br. 1257, obiteljska kuća u k.o. Crno i da su njegovim nasljednicima, na temelju zakona i ustupa, u pogledu nekretnina proglašeni supruga Marija Ležaja za 2/4 dijela, kćer Gordana Urslu za 1/4 dijela i sin Goran Ležaja za 1/4 dijela.

15. Iz ugovora o darovanju nekretnina sklopljenog 31. kolovoza 2022. godine između Marije Ležaja kao darovatelja s jedne strane te Gordane Uslu i Gorana Ležaje kao obdarenika s druge strane, slijedi da darovatelj na jednake dijelove svojoj djeci daruje izvanaknjižno suvlasništvo i to 2/4 dijela nekretnine oznake kat. čest. 3640/12 upisane u posjedovni list broj 1257 k.o. Crno.

16. Iz rješenja o nasljeđivanju iza smrti Vasilja Ležaje pok. Josipa, poslovni broj O-439/07, UPP-OS-83/07 od 26. siječnja 2012. godine, slijedi da je njegovom ostavinskom imovinom kao izvanaknjižno vlasništvo utvrđena nekretnina upisana u posjedovni list br. 1259 k.o. Crno i to dio čest. br. 3640/12, u naravi dvorište, pašnjak i kuća, za cijelo te da su njegovim nasljednicima na istoj proglašeni brat Srećko Ležaja

za 1/7 dijela, brat Jovan Ležaja za 1/7 dijela, brat Bogdan Ležaja za 4/7 dijela i brat Petar Ležaja za 1/7 dijela.

17. Iz rješenja o nasljeđivanju i rješenja o ispravku rješenja o nasljeđivanju, poslovni broj O-3028/2016 iza pok. Srećka Ležaje od Josipa slijedi da je njegovom ostavinskom imovinom kao izvanknjižno vlasništvo utvrđena i nekretnina upisana u posjedovni list br. 1259 k.o. Crno i to dio čest. br. 3640/12, u naravi dvorište, pašnjak i kuća za cijelo (temeljem rješenja o nasljeđivanju poslovni broj O-439/07, UPP-OS-83/07 od 26. siječnja 2012.) te da je njegovom nasljednicom na istoj proglašena kćer Snježana Soldo, za cijelo.

18. Iz ugovora o kupoprodaji nekretnine sklopljenog između Snježane Soldo kao prodavatelja s jedne strane i Gordane Uslu kao kupca s druge strane od 31. svibnja 2023. godine slijedi da kupac od prodavatelja kao nasljednika iza oca pok. Srećka Ležaje kupuje za cijelo izvanknjižno vlasništvo prodavatelja u 1/7 dijela nekretnine oznake k.č. 3640/12 zv. Šinjoretovo, kuća Šinjoretovo, dvorište i pašnjak ukupne površine 596 m² k.o. Crno, upisane u posjedovni list broj 1259.

19. Iz ugovora o darovanju nekretnine sklopljen 13. kolovoza 2024. godine između Jovana Ležaja kao darovatelja s jedne strane i Gorana Ležaje kao obdarenika s druge strane slijedi da darovatelj bez protučinidbe u cijelosti obdareniku daruje izvanknjižno vlasništvo i to 1/7 dijela nekretnine oznake k.č. 3640/12 zv. Šinjoretovo, kuća, Šinjoretovo, dvorište i pašnjak ukupne površine 596 m², k.o. Crno, upisane u posjedovni list broj 1259 pri Područnom uredu za katastar Zadar, a koje je stekao nasljeđivanjem iza brata pok. Vasilja Ležaje.

20. Iz ovjerene izjave Marije Ležaje od 27. lipnja 2024. godine slijedi da svoj suvlasnički dio nekretnine čest. br. 3640/12 k.o. Crno ustupa svojoj djeci Gordani Uslu iz Njemačke i Goranu Ležaji iz Njemačke, a koji je stekla nasljeđivanjem iza smrti pok. supruga Bogdana Ležaje, a on nasljeđivanjem pok. brata Vasilja Ležaje i to 4/7 dijela navedene nekretnine upisane u posjedovni list broj 1259 k.o. Crno.

21. Svjedok Božo Genda, iskazao je da je predmetna nekretnina stečena kupoprodajom negdje 1965. ili 1966. godine, odnosno da su istu kupili braća Bogdan zvani Bore koji je radio u Njemačkoj i brat mu Vaso Ležaja i to od nekog Mate Bajla te da su njih dvojica danas pokojni i da se nikad nisu podijelili. Dalje navodi da je kuću na predmetnoj nekretnini sagradio pok. Bore, a da ju danas uživaju Goran Ležaja i Gordana. Upitan o upisanim posjednicima naveo je da je Ležaja Marija supruga pok. Bogdana Ležaje, a da su Ležaja Srećko, Jovan, Petar, Bogdan i Vaso braća od kojih da je danas živ samo Petar koji živi u Australiji, a da mu nije poznato polaže li on pravo na predmetnu nekretninu. Nije čuo za sporove, a sve navedeno d mu je poznato jer je vlasnik nekretnine u susjedstvu, udaljene sto metara.

22. Svjedokinja Sanja Lulić, iskazala je da je rođena 1974. godine i da se na predmetnoj nekretnini kao dijete igrala sa predlagateljicom Gordanom koja je dvije godine starija od nje zbog čega joj je poznato da su u prizemlju kuće živjeli

predlagateljici roditelji Ležaja Marija i suprug joj Bogdan, a da je na katu živio njezin stric Vaso. Na predmetnoj nekretnini da su negdje šezdesetih godina prošlog stoljeća pok. Bogdan i pok. Vaso sagradili kuću, a kako Vaso nije imao djece da su njega naslijedili braća Bogdan, Petar, Jovan, Srećko, ali da su se oni međusobno podijelili i da na predmetnu nekretninu danas pravo polažu samo Bogdanovi nasljednici, odnosno njegova djeca Goran i Gordana, dok je treći brat Dragan svoj dio ustupio njima ustupio. Nije čula za sporove ni da itko treći polaže pravo na predmetnu nekretninu, a da su se nasljednici iza pok. Vase mirno podijelili. Sve navedeno da joj je poznato jer živi u nekretnini u susjedstvu.

23. Nakon provedenog dokaznog postupka, uvidom u gore navedene isprave kao i ostalu dokumentaciju koja prileži spisu te uzimajući u obzir iskaze saslušanih svjedoka, utvrđeno je da su predlagatelji stvarni vlasnici i posjednici predmetne nekretnine koja u naravi predstavlja kuću katnicu i dvorište koje je većim dijelom omeđeno betonskim zidovima. Predlagateljica Gordana Uslu i predlagatelj Goran Ležaja su vlasništvo predmetne nekretnine stekli nasljeđivanjem pok. oca Bogdana Ležaje i darovanjem od majke Marije Ležaja, a pok. Bogdan Ležaja kupoprodajom 1960-ih godina te nasljeđivanjem pok. brata Vasilja Ležaje zajedno sa braćom Srećkom Ležajom, Jovanom Ležajom i predlagateljem Petrom Ležajom, a koji Jovan Ležaju je svoj suvlasnički udio od 1/7 dijela darovao svome nećaku, predlagatelju Goranu Ležaji dok je nasljednica pok. Srećka Ležaje, Snježana Soldo svoj udio od 1/7 dijela prodala predlagateljici Gordani Uslu. Uzimajući u obzir tako utvrđeno činjenično stanje kao i činjenicu da se predlagatelji osobno i putem prednika nalaze u nesmetanom posjedu predmetne nekretnine više od pedeset godina to je sud utvrdio da su predlagatelji dokazali da su vlasnici predmetne nekretnine, odnosno da je zk upis glede predmetne nekretnine pogrešan slijedom čega je isti, temeljem odredbe članka 202. i 208. Zakona o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" broj 63/19., 128/22., 155/23. i 127/24., dalje u tekstu: ZZK), valjalo ispraviti kako je odlučeno u točki I. izreke ovog rješenja.

24. Budući da je sud našao osnovanim prijedlog predlagatelja, odnosno da je utvrdio da su predlagatelji stvarni vlasnici predmetne nekretnine kako je to ranije obrazloženo, prigovor Republike Hrvatske odbijen je kao neosnovan, kako je to odlučeno točkom II. izreke ovog rješenja.

25. Odredbom članka 211. stavka 2. ZZK propisano je da se prigovori i prijave mogu podnijeti u roku od 30 dana računajući od dana objave oglasa na e-Oglasnoj ploči, a s obzirom na to da je prigovor Grada Zadra zaprimljen 8. prosinca 2025. godine, a prigovor Mladena Brkića 9. ožujka 2026. godine dok je posljednji dan objave bio 26. studenog 2025., valjalo je odlučiti kao u točki III. izreke ovoga rješenja.

Zadar, 14. travnja 2026.

Sudska savjetnica

Andrea Atelj

S u t k i n j a

Antea Barešić

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali nezadovoljna stranka svoja prava može ostvariti u parnici pred sudom ili u postupku pred drugim nadležnim tijelom (čl. 202. st. 3. ZZK u svezi čl. 208. ZZK).

DNA :

- Predlagateljima po pun.
- Republika Hrvatska, zastupana po ODO, GUO u Zadru
- Grad Zadar, Zadar, Narodni trg 1
- Mladen Brkić, Zadar, Poličnik, Ulica kralja Tomislava 40

O tome obavijestiti:

1. DGU, Područni ured za katastar Zadar
2. Ministarstvo financija, Porezna uprava Zadar
3. Na oglasnu ploču Grada Zadra
4. Na e-oglasnu ploču ovog suda.



**Naziv
izdavatelja
dokumenta**

Zajednički
informacijski
sustav

**Naziv
izdavatelja
certifikata**

CERTILIA, AKD d.o.o., HR

**Vrijeme
izdavanja
dokumenta**

21.07.2026 10:
26

**Serijski broj
certifikata**

647455760631648604531825940134033067037669804803

**Algoritam
potpisa**

RSA

Kontrolni broj

Z185093427217fea8

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

-