Republika Hrvatska
Općinski sud u Varaždinu
Zemljišnoknjižni odjel u Varaždinu

Posl.br. Z-14282/2026

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, OIB: 14828046348, po sutkinji Meliti Šmentanec-Klarić, u zemljišnoknjižnom predmetu predlagatelja Stojana Oršoša, OIB: 35748526916, iz Donjeg Vratna, Donje Vratno – dio 64B, zastupanog po punomoćniku Božidaru Klepaču, odvjetniku u Varaždinu, radi pojedinačnog ispravnog postupka, 27. studenoga 2026.,

r i j e š i o j e

I. Otvara se pojedinačni ispravni postupak po prijedlogu predlagatelja Stojana Oršoša, OIB: 35748526916, iz Donjeg Vratna, Donje Vratno – dio 64B.

II. Objavljuje se oglas o otvorenom pojedinačnom ispravnom postupku i to u pogledu:

- čkbr. 2529/1 ŠUMA PJESKI GORNJI sa 985 m2

upisane u zk.ul. 4906 k.o. Vratno na kojoj je kao vlasnik upisan Levanić Tomislav, OIB: 72509598092, Donje Vratno, Ulica Ljudevita Gaja 8 u 1/1 dijela, sa upisanim teretom pod brojem Z.4561/1956,

na kojoj nekretnini predlagatelj zahtijeva da se briše upisano pravo vlasništva zemljišnoknjižno upisanog vlasnika, te da se ispravi zk. stanje na način da se navedena nekretnina upiše u novi _____ zk.ul. k.o. Vratno, uz uknjižbu prava vlasništva za korist predlagatelja Stojana Oršoša, OIB: 35748526916, iz Donjeg Vratna, Donje Vratno – dio 64B, u 1/1 dijela,

- čkbr. 2529/2 ŠUMA PJESKI GORNJI sa 960 m2

upisane u zk.ul. 3806 k.o. Vratno na kojoj je kao vlasnik upisana Daljavec Ana, OIB: 42128755451, Vinica, Ulica Vladimira Nazora 126, u 1/1 dijela, sa upisanim teretom pod brojem Z.1370/1897,
na kojoj nekretnini predlagatelj zahtijeva da se briše upisano pravo vlasništva zemljišnoknjižno upisanog vlasnika, te da se ispravi zk. stanje na način da se navedena nekretnina upiše u novi _____ zk.ul. k.o. Vratno, uz uknjižbu prava vlasništva za korist predlagatelja Stojana Oršoša, OIB: 35748526916, iz Donjeg Vratna, Donje Vratno – dio 64B, u 1/1 dijela,

- čkbr. 2528 PAŠNJAK PESKI U PIJESKIH GORNJIH sa 477 m2

upisane u zk.ul. 2080 k.o. Vratno na kojoj su kao suvlasnici upisani Oreški Mirko, Vratno Donje, Gajeva 14 u ¼ dijela i Vrbnjak Katica, OIB: 37643222774, Donje Vratno, Varaždinska 34 u ¾ dijela, bez tereta,

na kojoj nekretnini predlagatelj zahtijeva da se briše upisano pravo suvlasništva z emljišnoknjižnih upisanih suvlasnika, te da se ispravi zk. stanje na način da se navedena nekretnina upiše u novi _____ zk.ul. k.o. Vratno, uz uknjižbu prava vlasništva za korist predlagatelja Stojana Oršoša, OIB: 35748526916, iz Donjeg Vratna, Donje Vratno – dio 64B, u 1/1 dijela.

III. Sve osobe koje se protive da se zemljišnoknjižni ulošci na predloženi način isprave, 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, time da će se oglas objaviti i na oglasnoj ploči suda, nadležnog ureda za katastar (Državna geodetska uprava, Područni ured za katastar Varaždin, Odjel za katastar nekretnina Varaždin) i jedinice lokalne samouprave.

IV. Ako nisu zaprimljene prijave i prigovori, a stanje spisa i zemljišne knjige upućuje na opravdanost prijedloga, sud može donijeti odluku bez održavanja rasprave.

V. 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. Predlagatelj je ovome sudu podnio prijedlog za provođenje pojedinačnog ispravnog postupka glede nekretnina navedenih u točki II. izreke rješenja. U prijedlogu je naveo kako je stvarno (faktično) stanje u vezi predmetnih nekretnina drugačije od zemljišnoknjižnog stanja te da je njegova pravna prednica, majka Katica Oršoš, stekla predmetne nekretnine naplatnim pravnim poslovima i ušla u njihov posjet i to čkbr. 2529/1 temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine sklopljenog sa Stjepanom Levanićem 6. lipnja 2013., na kojem je potpis prodavatelja ovjeren pod brojem OV-4489/13. Nadalje je naveo da je čkbr. 2529/2 stekla temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine sklopljenog s Anom Daljevec 10. kolovoza 2010., na kojem je potpis prodavateljice ovjeren pod brojem OV-8148/10, dok je nekretninu čkbr. 2528 stekla temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine sklopljenog s Pavlom Vrbnjakom 29. lipnja 2010., na kojem je potpis prodavatelja ovjeren pod brojem OV-6704/10. U svakom od navedenih ugovora prodavatelj je kupcu izričito dopustio da bez daljnjeg pitanja ili odobrenja ishodi uknjižbu prava vlasništva kupljene nekretnine na svoje ime. Ugovorene kupoprodajne cijene isplaćene su prodavateljima, a porezne obveze po navedenim stjecanjima utvrđene su u poreznim postupcima. Katica Oršoš je nakon kupnje uživala miran posjed i obrađivala predmetne nekretnine, ali se za života nije uknjižila kao vlasnica. Nakon smrti Katice Oršoš, rješenjem o nasljeđivanju javne bilježnice Lane Mihinjač iz Varaždina poslovni broj O.89/2019-7, UPP-OS-9/2019 od 8. veljače 2019., predmetne nekretnine utvrđene su pripale njezinim sinovima Stojanu Oršošu, Željku Oršošu i Antoniu Oršošu, svakom u 1/3 dijela. Nakon smrti Katice Oršoš, predlagatelj je u cijelosti nastavio uživati, koristiti i obrađivati sve tri nekretnine. Željko Oršoš i Antonio Oršoš su javnobilježnički ovjerenom izjavom 29. lipnja 2026. pod brojem OV-505/2026 potvrdili da na predmetne nekretnine ne polažu nikakvo pravo, da mu ne osporavaju

niti dovode u pitanje pravo da se upiše kao vlasnik u 1/1 dijela. U odnosu na čkbr. 2529/1 je uvidom u zemljišne knjige utvrđeno da ista predstavlja vlasništvo 1/1 Tomislava Levanića, sina Stjepana Levanića, a koji je vlasništvo automatiziranom pogreškom stekao temeljem Ugovora o darovanju od 24. ožujka 2026. Naime, Tomislav Levanić je sa ocem sklopio kod javnog bilježnika Ugovor o darovanju cjelokupne imovine Stjepana Levanića, a koji ugovor je automatizmom obuhvatio i predmetnu nekretninu jer je Stjepan Levanić na njoj bio upisan kao vlasnik. Stupio je u kontakt s Tomislavom Levanićem, koji je potvrdio da se radi o pogrešci i da je predmetna nekretnina 1/1 vlasništvo predlagatelja, a o čemu kao dokaz dostavlja Izjavu Tomislava Levanića, ovjerenu kod javnog bilježnika Lane Mihinjač, poslovni broj OV-5807/2026 od 6.8.2026. U odnosu na čkbr. 2528 uvidom u zemljišne knjige utvrđeno je da ista u zemljišnim knjigama dolazi upisana kao vlasništvo ¼ Oreški Mirka i ¾ Vrbnjak Katice. Predmetnu nekretninu je njegova pravna prednica kupila od Vrbnjak Pavla. Nema saznanja je li Oreški Mario živ i zašto Vrbnjak Pavao nikad nije uknjižio svoje vlasništvo na tom dijelu nekretnine (1/4), dok je Katica Vrbnjak pravna sljednica iza pok. Pavla Vrbnjaka te je po njegovoj smrti prema pravomoćnom rješenju o nasljeđivanju, poslovni broj O.1575/2018 od 12.9.2018. automatski bila uknjižena kao vlasnica na ¾ dijela. Predložio je da, s obzirom da stvarno (faktično) stanje predmetnih nekretnina nije usklađeno sa zemljišnoknjižnim stanjem, te da postoji opravdani razlog za pokretanje i otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka u smislu čl.208. st.1. i čl.209. Zakona o zemljišnim knjigama (NN broj 63/19, 128/22, 155/23 i 127/24), i predložio je da ga se nakon provedenog postupka upiše kao vlasnika predmetnih nekretnina.

2. S obzirom na priložene isprave, ocjena je ovog suda da predlagatelj ima pravni interes za pokretanje ovog pojedinačnog ispravnog postupka i to u pogledu nekretnina navedenih u točki II. izreke.

3.Točka II., III. i IV. izreke temelji se na odredbi čl. 211. Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine 63/19 ,128/22, 155/23, 127/24 – dalje ZZK), koji se primjenjuje temeljem odredbe čl. 241. st. 2. ZZK, dok se točka V. temelji na odredbi čl. 210. st. 1. i 2. ZZK.

U Varaždinu 27. studenoga 2026.

Sutkinja
Melita Šmentanec-Klarić

Uputa o pravnom lijeku
Protiv ovog rješenja nije dopuštena posebna 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. Oršoš Stojan po opunomoćeniku Božidar Klepač, -

2. Mirko Oreški, Gajeva 14, 42207 Donje Vratno
3. Katica Vrbnjak , Varaždinska ulica 34, Donje Vratno, 42207 Vinica
4. Ana Daljavec, Ulica Vladimira Nazora 126, 42207 Vinica
5. Tomislav Levanić, Ulica Ljudevita Gaja 8, Donje Vratno, 42207 Vinica
6. Područni ured za katastar Varaždin, Ulica Stanka Vraza 4, 42000 Varaždin
7. Općina Cestica
8. e-Oglasna ploča suda
9. Oglasna ploča suda

Naziv izdavatelja dokumenta	Zajednički informacijski sustav	**Naziv izdavatelja certifikata**	CERTILIA, AKD d.o.o., HR
Vrijeme izdavanja dokumenta	27.11.2026 09:58	**Serijski broj certifikata**	184749929377346424988693763660188680744774455604
		Algoritam potpisa	EC

Kontrolni broj Z1925067844f661dd

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 -