



Republika Hrvatska
Općinski sud u Splitu
Poseban zemljišnoknjižni odjel u Kaštel Lukšiću

Posl.br. Z-35377/2024 Z-53287/2025

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 Splitu, Poseban zemljišnoknjižni odjel u Kaštel Lukšiću, po sutkinji Mirni Veži, a na prijedlog sudskog savjetnika Hrvoja Čorića, u zemljišnoknjižnom predmetu pojedinačnog ispravnog postupka predlagatelja Zoran Rogulj, Cesta pape Ivala Pavla II 237, Kaštel Stari, OIB: 91720706554, zastupan po punomoćniku Jošku Dujmovu, odvjetniku u Kaštel Lukšiću, uz sudjelovanje podnositelja prigovora Vedrana Biuk, Turnovac 11, Kamen, OIB:18492591241, zastupana po punomoćniku Filipu Šimencu, odvjetniku u OD Šimenc i partneri d.o.o., Split, nakon održane i zaključene rasprave za ispravak u pojedinačnom ispravnom postupku, dana 15.srpnja 2026. godine,

r i j e š i o j e

I. Odbija se prijava za ispravak u pojedinačnom ispravnom predlagatelja Zorana Rogulja, na način da se ispravi zemljišnoknjižno stanje uknjižbom prava stvarne služnosti puta za prolaz pješice i motornim vozilom na teret nekretnine označene kao čest.zem.1435/7, upisane u ZU 335 k.o. Kaštel Stari uknjiženog vlasništva Kovačev Mijo pok. Antuna za ½ i Kovačev Marija pok. Antuna za ½, kao poslužne nekretnine, a u korist nekretnine označene kao čest.zem. 1435/6, upisane u ZU 4999 k.o. Kaštel Stari uknjiženog vlasništva Zoran Rogulj, OIB: 91720706554, Cesta Pape Ivana Pavla II 237, Kaštel Stari za cijelo, kao povlasne nekretnine.

II. Usvaja se prigovor podnositelja Vedrane Biuk, zaprimljen 4.prosinca 2026., pod posl.br. Z-53287/25, kao osnovan.

III. Određuje se brisanje zabilježbe otvaranja pojedinačnog ispravnog postupka na nekretninama iz točke I. ovog rješenja upisane pod posl. br. Z-35377/2024 protekom roka od 30 dana od dana uredne dostave ovog rješenja. Zabilježba otvaranja ispravnog postupka brisat će se i prije proteka ovog roka ako se zamijeni zabilježbom spora.

IV. Određuje se brisanje zabilježbe podnesenog prigovora na nekretnini iz točke I. ovog rješenja upisane pod posl.br. Z-53287/2025 protekom roka od 30 dana od dana uredne dostave ovog rješenja. Zabilježba podnesene prijave/prigovora brisati će se i prije proteka ovog roka ako se zamijeni zabilježbom spora.

V. Provedba rješenja nalaže se Posebnom zemljišnoknjižnom odjelu u Kaštel Lukšiću.

VI. Upućuje se predlagatelj da svoje navodno pravo ostvari u parničnom postupku tužbom za ispravak.

VII. Za zbirku isprava zadržavaju se rješenje o pokretanju i otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka Z-35377/2024 od 24.listopada 2025., zapisnik s rasprave za ispravak od 30.lipnja 2026., koji čine sastavni dio ovog rješenja o odbijanju prijave Z-35377/2024 od 15.srpnja 2026.

Obrazloženje

1. Predlagatelj Zoran Rogulj je podnio prijedlog ovom sudu za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka radi ispravka zemljišnoknjižnog stanja u ZU 335, glede nekretnine označene kao čest.zem.1435/7 i u ZU 4999, glede nekretnine označene kao čest.zem. 1435/7 kao poslužne nekretnine, a u korist čest.zem. 1435/6 k.o. Kaštel Stari kao povlasne nekretnine.

2. Kako predlagatelj ne raspolaže ispravama podobnim za uknjižbu prava vlasništva, isti su predložili kroz pojedinačni ispravni postupak ispraviti upis prava vlasništva predmetnih nekretnina.

3. U dokazne svrhe priložene su sljedeće isprave: Kopija katastarskog plana, Kupoprodajni ugovor od 16.ožujka 1981.godine zaključen između Nikole Kovačeva i Antuna Kovačeva oba pok. Mije kao prodavatelja i Marka Rogulja pok. Bože kao kupca, prijepis posjedovnog lista br. 464 za k.o. Kaštel Stari, Darovni ugovor od 6.travnja 1988., zaključen između Marka Rogulja pok. Bože kao darovatelja i Ante Rogulja Markova kao daroprimatelja, Rješenje o nasljeđivanju, posl.br. O-161/95 od 7.veljače 1996.godine iza pok. Ante Rogulja pok. Marka.

4. Sud je na temelju odredbe čl. 208. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ br. 91/1996, 68/1998, 137/1999, 114/2001, 100/2004, 107/2007, 152/2008, 126/2010, 55/2013, 60/2013, dalje: ZZK) rješenjem ovog suda posl. br. Z-35377/2024 od 25.listopada 2025. otvorio je i pokrenuo pojedinačni ispravni postupak o čemu je na temelju čl. 211. ZZK-a objavljen oglas na e-oglasnoj ploči, oglasnoj ploči nadležnog ureda za katastar i oglasnoj ploči jedinice lokalne samouprave.

5. U rokovima za ispravak dana 4.prosinca 2025. godine, pod posl.br. Z-53287/2025, zaprimljen je prigovor podnositelja Vedrane Biuk, koja u bitnom navodi kako je ista stvarni vlasnik i posjednik nekretnina označenih kao čest.zem.1435/7 i čest.zem.1435/6 k.o. Kaštel Stari, a koje pravo da je utvrđeno na temelju Presude Općinskog suda u Splitu, posl.br. P-847/2025 od 15.srpnja 2025, te ista navodi kako osporava prijedlog predlagatelja za upis prava stvarne služnosti puta, upravo na nekretninama koje iste su u vlasništvu podnositeljice prigovora. Podnositeljica prigovora navodi kako predlagatelj nema pravo stvarne služnosti kako to traži svojim prijedlogom, niti da je isto na zakonom predviđeni način i mogao steći, slijedom čega predlaže usvojiti prigovor.

6. U daljnjem tijeku postupka, sud je temeljem odredbe čl. 209 st. 7. ZZK s prijedlogom predlagatelja postupao kao s prijavom podnesenom u ispravnom postupku.

7. Temeljem čl. 201. st. 3. ZZK, sud je na raspravi za ispravak uz uviđaj održanoj dana 30. lipnja 2026., pregledao i pročitao priložene isprave na okolnost utvrđenja činjenica na kojima predlagatelj temelje svoj prijedlog, te izveo dokaz uviđajem na licu mjesta na kojem je identificirana predmetna nekretnina od strane stalnog sudskog vještaka za geodeziju Zvonka Babića, koji je dao svoj nalaz i mišljenje te u bitnom naveo da nekretnina postupka označena kao čest.zem.1435/6 k.o. Kaštel Stari u naravi je obiteljska kuća s pripadajućim zemljištem, evidentirana na adresi Cesta pape Ivana Pavla II 237, gdje je sjeverni i dio istočnog zemljišta uz kuću betonirano dvorište, a na južnom dijelu formiran je povrtnjak. Vještak ističe kako je sjevernoistočnom uglu nekretnine postavljena klizna kapija kroz koju se ulazi na nekretninu sa druge čestice ovoga postupka koja je označena kao čest.zem.1435/7 k.o. Kaštel Stari. Vještak ističe kako nekretnina na kojoj se nalazi kuća omeđena je betonskim zidovima sa sjeverne, istočne i južne strane, a na istočnoj strani zid postoji na južnom dijelu, dok na sjevernom dijelu nema zida i međa nije vidljiva. Vještak nadalje ističe kako nekretnina označena kao čest.zem. 1435/7 k.o. Kaštel Stari u naravi se koristi kao pristupna cesta prema čest.zem.1435/6 k.o. Kaštel Stari i njoj susjednoj čest.zem.1435/5 k.o. Kaštel Stari, te je ista omeđena betonskim zidom sa istočne strane i žičanom metalnom ogradom sa zapadne strane, a na sjeveru je vezana uz Cestu pape Ivana Pavla II. Zaključno, vještak navodi kako su obje predmetne čestice kao i susjedno položene istočno i sjeverno, označene kao čest.zem. 1435/2, čest.zem. 1435/4 i čest.zem.1435/5 k.o. Kaštel Stari, nastale parcelacijskim elaboratom 1978.godine, evidentiranim pod posl.br. UP-I-3437/78.

8. Na navedenom ročištu sud je izveo dokaz saslušanja svjedoka Jure Rogulj i Bonka Elez.

8.1. Svjedok Jure Rogulj u svom iskazu navodi kako je nekretnina koja je predmet ovog postupka i koju svjedok kolokvijalno naziva „Put“ ranije bila vlasništvo osobe prezimena Kovačev, a po iskazu svjedoka navodi kako je predmetni put nastao parcelacijom krajem 1970-tih godina prošlog stoljeća, te da taj put pored nekretnine predlagatelja koristi i nekretnina koja se nalazi sjeverno i nekretnina koja se nalazi istočno, te da je to jedini put kojim se dolazi do nekretnine predlagatelja. U odnosu na zaprimljeni prigovor podnositelja svjedok navodi kako mu nije poznato da bi isti bio zaprimljen, no isti s obzirom na okolnost toga navodi da isti kao takav nema smisla, te je isti na poseban upit punomoćnice podnositelja prigovora istaknuo kako se do nekretnine predlagatelja može doći sa zapadne strane, ali da bi se u tom slučaju prolazilo preko njegove nekretnine. Svjedok Bonko Elezu svom iskazu navodi kako je isti vlasnik nekretnine koja se nalazi sjeveroistočno od nekretnine predlagatelja, a vlasništvo koje da je stekao kupoprodajom od ranijeg vlasnika 1995.godine, pa u tom smislu navodi da je već tada put na koji predlagatelj traži upis prava služnosti postojao te da i on koristi predmetni put u svrhu dolaska do svoje nekretnine. Svjedok u svom iskazu navodi kako ukoliko netko i želi pristupiti na nekretninu koja je vlasništvo predlagatelja to jedino može preko upravo puta koji je predmet ovog ispravnog postupka, ali da on sam nikad nije ni dolazio do predlagatelja. U odnosu na zaprimljeni prigovor podnositelja svjedok navodi da mu nije poznato da bi isti bio podnesen, ali ističe da mu nije jasno zašto bi podnositelj prigovora osporavao pravo služnosti.

9. Podneskom od 9.srpnja 2026., podnositeljica prigovora je navela kako ostaje kod svih navoda iz podnesenog prigovora, te da osporava osnovanost prijedloga za upis prava stvarne služnosti, te u bitnom navodi kako Kupoprodajni ugovor od 16.srpnja 1981., godine, ne sadrži tabularnu izjavu podobnu za zemljišnoknjižni upis, niti isti predstavlja bezuvjetnu i izričitu suglasnost tadašnjeg vlasnika za uknjižbu prava služnosti, te da ugovor kao takav eventualno stvara obveznopravni odnos među ugovornim strankama, koje djeluje inter partes, te da u tom smislu predlagatelj kroz pojedinačni ispravni postupak pokušava svoj obveznopravni odnos pretvoriti u stvarno pravo, što nije svrha niti dopušteni doseg postupka. Slijedom navedenog ističe kako među strankama postoji spor kako o pravnoj osnovi, tako i o odlučnim činjenicama, zbog čega da nisu ispunjene pretpostavke za odlučivanje u ovom postupku, slijedom čega predlaže odbiti prijedlog predlagatelja, te podredno istog uputit da svoja eventualna prava ostvaruje u parničnom postupku.

10. Prijedlog predlagatelja nije osnovan.

11. Prigovor podnositelja je osnovan.

12. Pojedinačni ispravni postupak prema odredbi čl. 208. st. 1. ZZK je poseban zemljišnoknjižni postupak u kojem se ispravljaju zemljišnoknjižni upisi, a provodi se kad postoji opravdani razlog, koji prema st.3. postoji kad je nekom ispravom učinjeno vjerojatnim da nekoj osobi pripada pravo koje nije u njenu korist upisano i zbog čijeg bi upisa trebalo ispraviti određene zemljišnoknjižne upise, a radi se o pravu koje prema odredbama zakona može biti predmet zemljišnoknjižnog upisa.

13. Dakle, iz samih zakonskih odredbi proizlazi kako je pojedinačni ispravni postupak, podijeljen u dva dijela. U prvom dijelu koji se odnosi na postupak otvaranja pojedinačnog ispravnog postupka, sud odlučuje o tome postoji li opravdani razlog za vođenje postupka, a koji razlog se dokazuje isključivo ispravama i to na najnižoj razini vjerojatnosti, te se u tom dijelu, ne raspravlja niti odlučuje o osnovanosti samog prijedloga, dakle su u tom smislu ne izvodi dokaze radi utvrđenja odlučnih činjenica. U drugom dijelu sud, budući je primjenom pravila tereta dokazivanja, koji upravo leži na predlagatelju da dokaže da mu pripada neko pravo koje nije upisano, sud temeljem izvedenih dokaza, utvrđuje da li je prijedlog predlagatelja osnovan.

14. Nakon ovako provedenog postupka, ovaj sud je ustvrdio da prijedlog predlagatelja nije osnovan, a imajući u vidu cilj i svrhu pojedinačnog ispravnog postupka, kao brzog i efikasnog načina rješavanja nesređenog zemljišnoknjižnog stanja, čija opravdanost vođenja je definirana čl. 208. st. 3. ZZK, a sve to na okolnost da činjenični supstrat na kojim predlagatelj temelji svoju prijavu nije učinjen nespornim dokazima izvedenim u ovom postupku, koji je po svojoj prirodi izvanparnični postupak (čl. 99 ZZK) jer je za utvrđivanje činjeničnog stanja, u ovom predmetu, važnog za donošenje odluke potrebno provesti parnični, kontradiktorni postupak. U tom smislu ističe se kako među strankama postoji prije svega spor u odnosu na povijest i pravni osnov stjecanja stvarnog prava, prava služnosti puta predmetne nekretnine.

15. Naime, uvidom u Kupoprodajni ugovor od 16.ožujka 1981., proizlazi da su u istom Nikola Kovačev pok. Mije i Antun Kovačev pok. Mije, s jedne strane kao prodavatelji, zaključili isti s ciljem otuđenja prava vlasništva nekretnine označene kao čest.zem.1435/6 k.o. Kaštel Stari, u

korist Marka Rogulj, pravnog prednika predlagatelja, s druge strane kao kupca. Iz navedenog ugovora točnije toč.5. proizlazi da prodavatelji kupcu garantiraju pravo korištenja puta u širini od 3 m, koji put nije tada dobio katastarsku oznaku, a isti se nalazi uz zapadnu stranu nekretnine označene kao čest.zem.1435/6 k.o. Kaštel Stari, te da isti garantiraju pravo na korištenje puta označenog kao čest.zem.1435/7 k.o. Kaštel Stari do nekretnine označene kao čest.zem. 1435/6 k.o. Kaštel Stari.

15.1. Nadalje, pregledom povijesnog izvotka ZU 335 k.o. Kaštel Stari su do 23.rujna 2025., utvrđeno je da su ranije kao vlasnici nekretnine označene kao čest.zem.1435/7 k.o. Kaštel Stari, koja predstavlja put bili upisani suvlasnici Kovačev Mijo pok. Antuna i Kovačev Marija pok. Antuna i to svaki za po $\frac{1}{2}$ suvlasničkog dijela, da bi na temelju Rješenja Općinskog suda u Splitu, Posebnog zemljišnoknjižnog odjela u Kaštel Lukšiću, posl.br. Z-40967/2025, pravo vlasništva bilo upisano u korist podnositeljice prigovora. Usporedbom povijesnog zemljišnoknjižnog izvotka i Kupoprodajnog ugovora od 16.ožujka 1981., proizlazi da osobe koje su kako u ugovoru i stoji „garantirale pravo korištenja puta označenog kao čest.zem. 1435/7 k.o. Kaštel Stari“ osobe koje nisu istovjetne ranije upisanim suvlasnicima. Također, postavlja se i pitanje da li su prodavatelji u ovom slučaju mogli na kupca prenijeti više prava nego ga i sami imaju, a tu okolnost sud u ovom postupku, temeljem izvedenih dokaza, ne može sa sigurnošću utvrditi. Dakle, iz toga proizlazi da osobe koje su navedenim ugovorom garantirale navedeno pravo nisu isto niti mogle pravo prenijeti na kupca, sve to budući da iste nisu upisane bile kao suvlasnici predmetne nekretnine, već su isti očito bili (ako i jesu) izvanknjižni suvlasnici, slijedom čega ovaj sud, budući se radi o formalnom postupku, drži da isprava na temelju koje predlagatelji predlažu upis prava služnosti, u tom smislu ne predstavlja osnovu za upis prava služnosti, budući je prema stavu ovog suda, temelj stjecanja prava služnosti dosjelost, pa ista kao takva može biti osnova u parničnom postupku, gdje je predlagatelj svoje pravo služnosti i dužan dokazati sukladno odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

16. Tako se ističe da prema stajalištu ovog suda, budući da se u ovom slučaju radi o strogo formalnom postupku, koji se provodi prema pravilima izvanparničnog postupka, to ne bi smjelo biti nikakvog spora među strankama o stvarnim pravima koje su predmet ovog postupka. Takvo stajalište ovaj sud smatra utemeljenim budući da kontradiktornost koja postoji među strankama se jedino može rješavati u parničnom postupku i tada nema mjesta ispravljanju postojećih zemljišnoknjižnih upisa u smislu čl. 208. st.1. ZZK-a, već se taj sporni imovinski odnos treba riješiti kroz parnični postupak sukladno čl.1. Zakona o parničnom postupku (NN 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07 – Odluka USRH, 84/08, 96/08 – Odluka USRH, 123/08, 57/11, 148/11 – pročišćeni tekst, 25/13, 89/14 i 70/19), sve to s obzirom na okolnost da je ispravan postupak kao izvanparnični postupak namijenjen sređivanju zemljišnoknjižnog stanja u nespornim situacijama ispravljanjem postojećih zemljišnoknjižnih upisa.

17. S obzirom na navedeno, kako podnositelj prigovora osporava prijedlog za provođenje pojedinačnog ispravnog postupka, to se zaključuje kako među strankama ovog postupka postoji spor, te je za utvrđivanje činjeničnog stanja važnog za donošenje odluke potrebno provesti parnični, kontradiktorni postupak, posebno osvrćući se na činjenicu da je podnositelj prigovora upisan kao vlasnik poslužne nekretnine, te da predlagatelj nije učinio nespornim svoje navode, izvođenjem personalnim i materijalnim dokazima u ovom postupku, to je valjalo odbiti predlagatelja u njegovom prijedlogu i odlučiti kao u izreci rješenja.

U Kaštel Lukšiću 15.srpnja 2026.

SUDAC
Mirna Veža

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja donesenog na raspravi za ispravak nije dopuštena žalba, što ne sprječava osobe koje za to imaju pravni interes tj. čije prijave ili prigovore sud nije usvojio u cijelosti ili djelomično kao i one čiji je upis ili prvenstveni red upisa svojom odlukom odredio izmijeniti, nadopuniti ili iz

brisati, da svoje pravo ostvaruju u parnici pred sudom tužbom za ispravak ili drugim nadležnim tijelom. Ako se tužba za ispravak podnese u roku od 30 dana od zaključenja rasprave, zemljišnoknjižni sud će, kad mu bude dokazano da je tužba podnesena, zabilježbu prijave ili prigovora zamijeniti zabilježbom spora (čl. 202. st. 3., čl. 203. st. 5. i 6. u svezi čl. 216. st. 5. ZZK).

DNA:

zk odjel – ovdje

1. Punomoćnik predlagatelja, odvjetnik Joško Dujmov, Cesta dr. Franje Tuđmana 770, Kaštel Lukšić
2. Punomoćnik podnositelja prigovora, odvjetnik Filip Šimenc, Bihaćka 4, Split
3. Ana Crvelin, Cesta dr. Franje Tuđmana 756, Kaštel Lukšić
4. Marijana Zebić, Hrvatskih branitelja 8, Kaštel Lukšić

Objaviti na:

- e oglasna ploča
- nadležni ured za katastar-Ispostava Kaštela
- jedinica lokalne samouprave- Grad Kaštela



**Naziv
izdavatelja
dokumenta**

Zajednički
informatijski
sustav

**Naziv
izdavatelja
certifikata**

CERTILIA, AKD d.o.o., HR

**Vrijeme
izdavanja
dokumenta**

22.07.2026 12:
51

**Serijski broj
certifikata**

139344488473144473457746882434591226673184350241

**Algoritam
potpisa**

RSA

Kontrolni broj

Z1881736390863c74

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

-