MATIJA BARTOL
odvjetnik

Naš broj: 2636
U Zagrebu 12. lipnja 2026.

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
Zemljišnoknjižni odjel Zagreb

Na posl. br.: **Z-**

ZEMLJIŠNOKNJIŽNA STVAR:

Predlagatelji:

1. **Slavica Lukačin**, OIB: 25920838180, Markuševečka cesta 131, Zagreb
2. **Nikola Lukačin**, OIB: 98685314469, Markuševečka cesta 131, Zagreb

zastupani po punomoćniku:
Matija Bartol, odvjetnik u Zagrebu, Ulica grada Vukovara 224, Zagreb

Protustranke: osobe upisane u zemljišnim knjigama kao nositelji knjižnih prava na nekretninama koje su obuhvaćene prijavnim listom za zemljišnu knjigu, odnosno u zk.ul. 821 i zk.ul. 4685 k.o. Markuševec, a koje nije potrebno posebno označavati sukladno članku 209. stavku 3. Zakona o zemljišnim knjigama.

Radi: otvaranja i provedbe pojedinačnog ispravnog postupka

PRIJEDLOG ZA OTVARANJE I PROVEDBU POJEDINAČNOG ISPRAVNOG POSTUPKA

I. Bit prijedloga

Predlagatelji predlažu otvaranje i provedbu pojedinačnog ispravnog postupka radi usklađenja zemljišnoknjižnog stanja sa stvarnim, katastarskim i posjedovnim stanjem u odnosu na nekretninu koja je u katastarskom operatu evidentirana kao k.č.br. 11110 k.o. Markuševec, oranica, površine 1780 m², a koja zemljišnoknjižno odgovara dijelovima z.k.č.br. 1298, upisane u zk.ul. 4685 k.o. Markuševec, te z.k.č.br. 1299 i z.k.č.br. 1300, upisanih u zk.ul. 821 k.o. Markuševec.

Materijalnopravni osnov stjecanja prava vlasništva predlagatelja jest **dosjelost**, a opravdani razlog za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka predlagatelji dokazuju prvenstveno ispravama, i to identifikacijom čestica, poviješću promjena u katastru, rješenjem o nasljeđivanju, potvrđenim geodetskim elaboratom i

javnoovjerovljenim izjavama osoba koje potvrđuju da su predlagatelji stekli izvanknjižno vlasništvo na predmetnoj nekretnini.

Saslušanje svjedoka i očevid predlažu se podredno, ne kao zamjena za isprave i ne kao samostalan temelj dokazivanja dosjelosti, nego isključivo radi dopunske provjere i razjašnjenja stanja koje je već učinjeno vjerojatnim priloženim ispravama.

II. Prijedlog rješenja

Predlagatelji predlažu da sud donese sljedeće:

RJEŠENJE

1. Otvara se pojedinačni ispravni postupak u odnosu na zemljišnoknjižne uloške k.o. Markuševec obuhvaćene prijavnim listom za zemljišnu knjigu iz geodetskog elaborata GeoSurvey d.o.o., Zagreb, broj elaborata 27/2026, RN 50/2026, osobito u odnosu na zk.ul. 821 i zk.ul. 4685 k.o. Markuševec.
2. Nalaže se zabilježba otvaranja pojedinačnog ispravnog postupka u zemljišnoknjižnim ulošcima obuhvaćenima prijavnim listom za zemljišnu knjigu.
3. Nalaže se objava oglasa o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka, uz poziv svim osobama koje smatraju da bi trebalo izmijeniti, dopuniti ili izbrisati predložene upise, odnosno koje se protive predloženom ispravku, da u ostavljenom roku podnesu prijavu ili prigovor.
4. Po provedenom pojedinačnom ispravnom postupku, odnosno ako u roku za ispravak ne budu podnesene osnovane prijave ili prigovori, dopušta se provedba prijavnog lista za zemljišnu knjigu iz geodetskog elaborata GeoSurvey d.o.o., Zagreb, broj 27/2026, RN 50/2026, izrađenog u svrhu GE18 – provedba u zemljišnoj knjizi.
5. Dopušta se ispravak zemljišnoknjižnog stanja na način predviđen prijavnim listom za zemljišnu knjigu, osobito formiranjem novoformirane z.k.č.br. 1300/2, k.o. Markuševec, oranica, Bjelašnica, površine 17 a 80 m², koja odgovara k.č.br. 11110 k.o. Markuševec, oranica, površine 1780 m².
6. Na novoformiranoj z.k.č.br. 1300/2, k.o. Markuševec, oranica, Bjelašnica, površine 17 a 80 m², dopušta se uknjižba prava vlasništva u korist:

Slavica Lukačin, OIB: 25920838180, Markuševečka cesta 131, Zagreb, u 1/2 dijela,

Nikola Lukačin, OIB: 98685314469, Markuševečka cesta 131, Zagreb, u 1/2 dijela.

7. Podredno, ako sud ocijeni da u ovom stadiju nije učinjeno dovoljno vjerojatnim pravo predlagatelja Nikole Lukačina na 1/2 suvlasničkog dijela, predlagatelji predlažu da se pravo vlasništva na predmetnoj novoformiranoj čestici uknjiži u korist predlagateljice Slavice Lukačin u cijelosti, odnosno u onom opsegu koji sud ocijeni osnovanim prema stanju spisa.

III. Opravdani razlog za otvaranje postupka i dosjelost kao osnov stjecanja

Predlagatelji su svjesni pravnog shvaćanja Vrhovnog suda Republike Hrvatske izraženog u odluci Rev-346/2023-2 od 13. lipnja 2023., prema kojem se u pojedinačnom zemljišnoknjižnom ispravnom postupku ne može dokazivati stjecanje prava vlasništva dosjelošću na način da predlagatelj svoje izvanknjižno vlasništvo dokazuje, osim ispravama, i drugim dokazima kao što su svjedoci, očevid i slično. Međutim, ista odluka polazi upravo od toga da je problem postojao zato što predlagatelj u tom predmetu razlog za pokretanje postupka nije temeljio na ispravama iz kojih bi bilo vjerojatno da mu pripada pravo vlasništva, nego samo na činjenici posjedovanja nekretnine kroz određeno vremensko razdoblje.

Ovaj prijedlog nije takav prijedlog. Predlagatelji ne traže da sud dosjelost utvrđuje isključivo saslušanjem svjedoka ili očevidom. Naprotiv, opravdani razlog za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka temelji se na ispravama koje čine vjerojatnim da predlagateljima pripada pravo vlasništva koje nije pravilno upisano u zemljišnoj knjizi.

Takav pristup potvrđen je i u novijoj praksi županijskih sudova. Županijski sud u Zagrebu u odluci Gž Zk-275/2025-2 od 22. srpnja 2025. zauzima shvaćanje da dosjelost kao pravni temelj stjecanja prava vlasništva i razlog za vođenje pojedinačnog ispravnog postupka dolazi u obzir kada predlagatelj uz prijedlog priloži javno ovjerovljenu izjavu zemljišnoknjižnog vlasnika ili njegovog nasljednika kojom se potvrđuje da je predlagatelj na tom pravnom temelju stekao izvanknjižno vlasništvo.

Isto shvaćanje izraženo je u odluci Županijskog suda u Splitu Gž Zk-290/2024-2 od 28. travnja 2025., prema kojoj osoba koja ima pravni interes mora određenom ispravom učiniti vjerojatnim da joj pripada pravo koje nije upisano u njezinu korist, pri čemu su kao relevantne isprave navedene, između ostalog, isprave o prijenosu ili osnivanju knjižnih prava koje ne ispunjavaju sve pretpostavke tabularne isprave, izvaci iz katastra zemljišta o posjedniku nekretnine te javno ovjerovljene izjave zemljišnoknjižnog vlasnika ili njegovih nasljednika kojima se potvrđuje pravo predlagatelja.

Upravo takve isprave predlagatelji prilažu u ovom postupku. Stoga se u ovom predmetu ne traži da zemljišnoknjižni sud provodi parnični dokazni postupak radi prvog utvrđenja dosjelosti, nego da na temelju isprava utvrdi postojanje opravdanog razloga za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka i da, ako ne bude osnovanih prijava ili prigovora, ispravi zemljišnoknjižno stanje koje očito ne odgovara stvarnom stanju.

IV. Isprave kojima se dokazuje dosjelost i opravdani razlog

Iz identifikacije čestica Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove, KLASA: 930-04/26-04/638, URBROJ: 251-12-03-1-26-2 od 30. travnja 2026., proizlazi da k.č.br. 11110 k.o. Markuševec, površine 1780 m², zemljišnoknjižno odgovara dijelovima z.k.č.br. 1298, upisane u zk.ul. 4685 k.o. Markuševec, te z.k.č.br. 1299 i z.k.č.br. 1300, upisanih u zk.ul. 821 k.o. Markuševec. Time je utvrđena veza između katastarske čestice koju predlagatelji posjeduju i zemljišnoknjižnih čestica čije se stanje ima ispraviti.

Iz povijesti promjena Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove, KLASA: 930-04/26-05/386, URBROJ: 251-12-02-5-26-2 od 12. svibnja 2026., proizlazi da je katastarskom izmjerom za k.o. Markuševec iz 1995. godine evidentirana k.č.br. 11110 k.o. Markuševec, oranica, površine 1780 m², s upisanom osobom Slavicom Lukačin, Markuševečka cesta 131, Zagreb, te da je takav upis ostao neizmijenjen do danas.

Ova isprava ne predstavlja samostalan dokaz vlasništva, ali predstavlja važan dokaz javnog, dugotrajnog i službeno evidentiranog posjedovnog kontinuiteta. Ona potvrđuje da predmetna čestica kao posebna cjelina postoji najmanje od 1995. godine, odnosno više od dvadeset godina prije podnošenja ovog prijedloga.

Iz rješenja o nasljeđivanju Općinskog suda u Zagrebu, posl. br. O-4352/92, iza pok. Josipa Puntarića, pravomoćnog 4. kolovoza 1992., proizlazi pravni slijed predlagateljice Slavice Lukačin prema obitelji Puntarić i prema zemljišnoknjižnim česticama koje su identifikacijom povezane s predmetnom k.č.br. 11110. Rješenje o nasljeđivanju koristi se kao isprava koja potvrđuje zakonit i pošten početak posjeda, odnosno vezu Slavice Lukačin s knjižnim prednikom i zemljišnoknjižnim česticama iz kojih se predmetna nekretnina zemljišnoknjižno izvodi.

Javnoovjerovljene izjave Slavice Lukačin, Nikole Lukačina, Roberta Crničkog, Nadice Crnički i drugih osoba koje poznaju obiteljske i posjedovne prilike na području Markuševca potvrđuju da se predmetna k.č.br. 11110 u naravi smatra i koristi kao nekretnina predlagatelja, da su međe u naravi poznate i poštovane, te da se ne radi o pukom korištenju tuđeg zemljišta, nego o samostalnom, javnom, mirnom i neprekinutom vlasničkom posjedu.

Posebno je važno da pojedine javnoovjerovljene izjave ne predstavljaju samo iskaz o posjedu, nego i potvrdu osoba koje su povezane s upisanim zemljišnoknjižnim vlasnicima odnosno njihovim pravnim sljednicima da predlagatelji predmetnu nekretninu posjeduju i drže kao svoju te da se dopušta uknjižba prava vlasništva u njihovu korist. Time se ovaj predmet razlikuje od situacija iz odluka u kojima su prijedlozi odbijeni zato što nisu bile priložene adekvatne isprave, nego se predlagatelj pozivao samo na dugogodišnji posjed.

Konačno, potvrđeni geodetski elaborat GeoSurvey d.o.o., broj 27/2026, RN 50/2026, predstavlja tehničku osnovu za provedbu zemljišnoknjižnog usklađenja. Gradski ured

za katastar i geodetske poslove potvrdio je da je elaborat izrađen u skladu s geodetskim i katastarskim propisima, da odgovara svrsi za koju je izrađen te da se može koristiti za potrebe provedbe u zemljišnoj knjizi.

V. Dosjelost u konkretnom slučaju

Predlagatelji su, osobno i putem svojih pravnih prednika, predmetnu nekretninu posjedovali kao svoju, samostalno, javno, mirno, pošteno i neprekidno kroz razdoblje koje višestruko premašuje zakonom propisani rok za stjecanje prava vlasništva dosjelošću.

U konkretnom slučaju dosjelost predlagatelja nije zasnovana na apstraktnoj tvrdnji o dugogodišnjem posjedu, nego na ispravama koje potvrđuju stvarni kontinuitet vlasničkog posjeda, njegovu javnost, mirnoću, samostalnost, neprekinutost i priznanje od strane osoba povezanih s obitelji Puntarić i predmetnim zemljišnoknjižnim česticama.

Iz priloženih javnoovjerovljenih isprava, promatranih kao jedinstvena dokazna cjelina, proizlazi da je još **1929. godine** među pripadnicima obitelji Puntarić provedena stvarna podjela, odnosno faktično razvrgnuće suvlasništva u naravi, na način da su pojedini fizički dijelovi zemljišta bili trajno određeni, u naravi prepoznatljivi i priznati kao vlasništvo točno određenih osoba odnosno kućanstava. Takvo stanje nije predstavljalo puki dogovor o privremenom korištenju zemljišta, nego stvarnu diobu suvlasničke cjeline u naravi, nakon koje su pojedine osobe svoje dijelove koristile, obrađivale, održavale i njima raspolagale kao svojim vlastitim nekretninama, bez preklapanja korištenja i bez međusobnog osporavanja. U tom smislu izjave Roberta Crničkog, Nadice Crnički i Miroslava Puntarića izričito navode da je među pripadnicima obitelji Puntarić još 1929. godine provedena faktična podjela vlasništva, odnosno razvrgnuće suvlasništva u naravi, te da su pojedini dijelovi, odnosno čestice, od tada bili trajno određeni i u naravi prepoznatljivi, priznati i poštovani kao vlasništvo točno određenih osoba.

Navedeno stvarno stanje potvrđuju i izjave predlagatelja Slavice Lukačin i Nikole Lukačina, kao i ostale priložene javnoovjerovljene izjave osoba koje poznaju obiteljske i posjedovne prilike na području Markuševca. Iz njih proizlazi da se predmetna k.č.br. 11110 k.o. Markuševec, prema ustaljenom stanju na terenu i općepoznatom načinu pripadanja i korištenja zemljišta, u naravi smatra i koristi kao nekretnina koja pripada predlagateljima Slavici Lukačin i Nikoli Lukačinu. Dakle, predmetna čestica nije bila korištena kao neodređeni idealni suvlasnički dio starog zemljišnoknjižnog tijela, nego kao fizički određena i samostalna posjedovna cjelina koja je u naravi bila prepoznata, korištena i priznata kao njihova nekretnina.

Stoga 1929. godina ima odlučno značenje za ocjenu dosjelosti. Ona označava početak stvarne diobe odnosno razvrgnuća suvlasništva u naravi unutar obitelji Puntarić, od kojeg trenutka su pojedini dijelovi zemljišta počeli funkcionirati kao

samostalne vlasničke cjeline. Od tada nadalje posjed predmetne nekretnine nije bio potajan, nasilan, povremen, privremen niti ovisan o dopuštenju drugih, nego je bio javan, miran, samostalan i vlasnički. Svaka je obitelj odnosno osoba koristila svoj dio kao vlastiti, uz poštivanje međa i bez osporavanja drugih suvlasnika ili njihovih pravnih sljednika.

Taj kontinuitet stvarnog stanja kasnije je potvrđen i službenim katastarskim ispravama. Iz povijesti promjena Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove proizlazi da je katastarskom izmjerom za k.o. Markuševec iz 1995. godine evidentirana k.č.br. 11110 k.o. Markuševec, oranica, površine 1780 m², s upisanom osobom Slavicom Lukačin, te da je takav upis ostao neizmijenjen do danas. Time je dugotrajni vlasnički posjed, koji prema izjavama izvire iz stvarne diobe u naravi iz 1929. godine, dobio i službenu katastarsku potvrdu najkasnije 1995. godine.

Identifikacija čestica dodatno povezuje predmetnu katastarsku česticu s česticama upisanima u zemljišnoj knjizi jer iz nje proizlazi da k.č.br. 11110 k.o. Markuševec, površine 1780 m², zemljišnoknjižno odgovara dijelovima z.k.č.br. 1298 u zk.ul. 4685 te z.k.č.br. 1299 i 1300 u zk.ul. 821 k.o. Markuševec. Time je uspostavljena veza između stvarnog i katastarskog posjeda predlagatelja te zemljišnoknjižnih čestica čije stanje treba ispraviti.

Slijedom navedenog, priložene izjave ne služe samo kao opis posjeda, nego kao javnoovjerovljene isprave kojima se potvrđuje povijest stjecanja, razvrgnuće suvlasništva u naravi, priznanje međa, samostalno korištenje i dugotrajno vlasničko držanje predmetne čestice. One zajedno s rješenjem o nasljeđivanju, katastarskom poviješću promjena, identifikacijom čestica i potvrđenim geodetskim elaboratom čine vjerojatnim da su predlagatelji, odnosno njihovi pravni prednici, predmetnu nekretninu stekli dosjelošću.

Predlagatelji su stoga učinili vjerojatnim sve bitne elemente dosjelosti: postojanje samostalnog vlasničkog posjeda, njegovu javnost, mirnoću, poštenje, neprekinutost i protek zakonom propisanog vremena. Štoviše, iz isprava proizlazi da stvarno stanje u naravi traje znatno dulje od minimalnog roka potrebnog za stjecanje vlasništva dosjelošću, budući da se početak stvarne podjele i samostalnog vlasničkog posjeda veže uz 1929. godinu, dok je predmetna čestica kao zasebna katastarska cjelina službeno evidentirana najmanje od 1995. godine.

Saslušanje predlagatelja, saslušanje osoba koje su dale javnoovjerovljene izjave i očevid na licu mjesta predlažu se isključivo podredno, radi potvrde sadržaja već priloženih isprava, provjere međa, načina korištenja i sukladnosti stvarnog stanja s potvrđenim geodetskim elaboratom, a ne kao zamjena za isprave kojima je opravdani razlog za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka već učinjen vjerojatnim.

VI. Podredni dokazni prijedlozi

Predlagatelji predlažu da sud prvenstveno odluči na temelju priloženih isprava, jer one same čine vjerojatnim opravdani razlog za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka.

Podredno, ako sud ocijeni da je radi razjašnjenja pojedinih okolnosti potrebno provesti dodatne dokaze, predlagatelji predlažu saslušanje predlagatelja i osoba koje su dale javnoovjerovljene izjave, isključivo na okolnost potvrde sadržaja priloženih isprava, trajanja i načina posjeda, prepoznatljivosti međa, nepostojanja osporavanja te sukladnosti stvarnog stanja s potvrđenim geodetskim elaboratom.

Predlagatelji također podredno predlažu očevid na licu mjesta uz sudjelovanje geodetskog vještaka, radi provjere položaja čestice u naravi, njezinih međa, načina korištenja i sukladnosti stanja u naravi s potvrđenim geodetskim elaboratom.

Ovi dokazi ne predlažu se kao zamjena za isprave niti kao samostalan dokaz dosjelosti protivno shvaćanju VSRH Rev-346/2023-2, nego isključivo kao pomoćna i dopunska dokazna sredstva nakon što je opravdani razlog već učinjen vjerojatnim priloženim ispravama.

VII. Zaključak

U ovom predmetu postoji opravdani razlog za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka jer su predlagatelji ispravama učinili vjerojatnim da im pripada pravo vlasništva stečeno dosjelošću, a koje nije pravilno upisano u zemljišnoj knjizi.

Za razliku od predmeta u kojima su prijedlozi odbijeni jer su se temeljili samo na dugogodišnjem posjedu, predlagatelji ovdje prilažu niz relevantnih isprava: identifikaciju čestica, povijest promjena, rješenje o nasljeđivanju, javnoovjerovljene izjave osoba povezanih s upisanim vlasnicima odnosno njihovim pravnim sljednicima te potvrđeni geodetski elaborat. Upravo takve isprave sudska praksa prepoznaje kao relevantne za ocjenu opravdanog razloga za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka.

Stoga se predlaže da sud otvori pojedinačni ispravni postupak, objavi oglas, zabilježi otvaranje postupka u zemljišnoknjižnim uloškima obuhvaćenima elaboratom te, po proteku roka za ispravak odnosno nakon provedene rasprave ako ista bude potrebna, donese rješenje kojim se dopušta provedba prijavnog lista za zemljišnu knjigu iz geodetskog elaborata GeoSurvey d.o.o., broj 27/2026, RN 50/2026, uz uknjižbu prava vlasništva predlagatelja na temelju dosjelosti.

VIII. Dokazi

1. Punomoć predlagatelja.
2. Uvid u Zemljišnoknjižni izvadak za zk.ul. 821 k.o. Markuševec.

ODVJETNK MATIJA BARTOL
Ulica grada Vukovara 224, 10000 Zagreb | mobitel: (+385) 98 955 8287 | email: ured@odvjetnikbartol.com
OIB:62428209228 | IBAN: HR6823400091160736313 otvoren kod Privredne banke Zagreb d.d.

3. Identifikacija čestica Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove, KLASA: 930-04/26-04/638, URBROJ: 251-12-03-1-26-2 od 30. travnja 2026.
4. Povijest promjena na katastarskim česticama Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove, KLASA: 930-04/26-05/386, URBROJ: 251-12-02-5-26-2 od 12. svibnja 2026.
5. Rješenje o nasljeđivanju Općinskog suda u Zagrebu, posl. br. O-4352/92, iza pok. Josipa Puntarića, pravomoćno 4. kolovoza 1992.
6. Geodetski elaborat GeoSurvey d.o.o., Zagreb, broj 27/2026, RN 50/2026.
7. Potvrda o pregledanom i potvrđenom geodetskom elaboratu, KLASA: 932-06/26-02/1658, URBROJ: 251-12-02-1-26-5 od 16. travnja 2026.
8. Javnoovjerovljena izjava Slavice Lukačin, OV-2262/2026 od 23. veljače 2026.
9. Javnoovjerovljena izjava Nikole Lukačina, OV-1939/2026 od 25. veljače 2026.
10. Javnoovjerovljena izjava Roberta Crničkog, OV-1639/2026 od 26. veljače 2026.
11. Javnoovjerovljena izjava Nadice Crnički.
12. Javnoovjerovljena izjava Slavka Puntarića, OV-1641/2026 od 26. veljače 2026.
13. Javnoovjerovljena izjava Ivke Mitrović, OV-1859/2026 od 24. veljače 2026.
14. Javnoovjerovljena izjava Miroslava Puntarića.
15. Javnoovjerovljena izjava Ljubiše Hadžića, OV-2264/2026 od 23. veljače 2026.
16. Javnoovjerovljena izjava Katarine Kota.
17. Ostale javnoovjerovljene izjave priložene prijedlogu.
18. Podredno, saslušanje predlagatelja Slavice Lukačin i Nikole Lukačina.
19. Podredno, saslušanje osoba koje su dale javnoovjerovljene izjave.
20. Podredno, očevid na licu mjesta uz sudjelovanje geodetskog vještaka.

Predlagatelji koje zastupa:

Matija Bartol

Digitally signed by Matija Bartol
Date: 2026.06.12 09:26:29 +02'00'

ODVJETNK MATIJA BARTOL
Ulica grada Vukovara 224, 10000 Zagreb | mobitel: (+385) 98 955 8287 | email: ured@odvjetnikbartol.com
OIB:62428209228 | IBAN: HR6823400091160736313 otvoren kod Privredne banke Zagreb d.d.