



Republika Hrvatska
Općinski sud u Metkoviću
Zemljišnoknjižni odjel

Posl.br. Z-645/2026

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 Metkoviću, Stalna služba u Pločama, po sucu toga suda Darku Jelčiću u zemljišnoknjižnom predmetu predlagatelja Ivana Čotića, evidentiranog prema OIB-u: 43881821139 na adresi Otrić-Seoci 99, 20342 Otrić-Seoci, sa prebivalištem na adresi 68 Shardlow Loop Carine, Western Australia 6020, kojeg zastupa punomoćnica Marela Vojvoda, odvjetnica iz odvjetničkog društva Orlić i partneri d.o.o. u Dubrovniku, rješavajući o prijedlogu radi ispravka upisa u pojedinačnom ispravnom postupku, nakon održane rasprave za ispravak 30. srpnja 2026. u prisutnosti punomoćnika predlagatelja, a u odsutnosti podnositelja prigovora koji je o ročištu uredno obaviješten, 8. rujna 2026.

r i j e š i o j e

I. Na temelju provedenog pojedinačnog ispravnog postupka, određuje se sljedeći upis na nekretninama:

Brisanje do sada upisanih zemljišnoknjižnih vlasnika u k.o. Otrić-Seoci:

1. ZK uložak 7270, k.č. 984, VIR, POVRŠINE 321 M2, (DVORIŠTE 180 M2, STAMBENA ZGRADA KBR. 100 M2, GOSPODARSKA ZGRADA, VIR 41 m2):

1. Vlasnički dio: 1/1 REPUBLIKA HRVATSKA

uz istodoban upis prava vlasništva predlagatelja:

Ivana Čotića, OIB: 43881821139 68 Shardlow Loop Carine, Western Australia 6020, u cijelosti.

II. Određuje se brisanje zabilježbe pokretanja i otvaranja pojedinačnog ispravnog postupka na nekretninama iz točke I. ovoga rješenja po službenoj dužnosti, kad protekne rok od 30 dana od dana uredne dostave ovog rješenja.

III. Ako se tužba za ispravak podnese u roku od 30 dana od dana dostave ovog rješenja, sud će, kad mu bude dokazano da je tužba podnesena, zabilježbu pokretanja i otvaranja pojedinačnog ispravnog postupka zamijeniti zabilježbom spora.

IV. Provedba rješenja nalaže se Zemljišnoknjižnom odjelu ovoga suda u Metkoviću, a u zbirku isprava kao temelj upisa položiti će se ovo rješenje.

Obrazloženje

1. Predmet ovog zemljišnoknjižnog postupka je prijedlog za pokretanje i otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka.

2. Predlagatelj je predložio pokretanje i otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka prijedlogom u kojem navodi da je stvarni vlasnik nekretnine koja je u zemljišnoj knjizi upisana u zk. ul. 7270, k. č. 984 k.o. Otrić-Seoci kao vlasništvo Republike Hrvatske, no to ne odražava stvarno stanje. Naime, predlagatelj je preko oca i njegovih prednika već dugi niz godina u posjedu navedene nekretnine, a koju je od pok. oca Ante Čotića naslijedio rješenjem o nasljeđivanju Općinskog suda u Metkoviću, poslovni broj: O.140/90 od 1. listopada 1991. godine.

3. Predlagatelj je u spis dostavio sljedeću dokumentaciju Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Dubrovnik: izvod iz popisnog lista broj 139, dio I i dio II (posjedovni list) od 4. svibnja 2009., identifikaciju k.č. nove izmjere k.o. Otrić-Seoci od 4. svibnja 2009., izvadak iz BZP-a za nekretninu upisanu u zk. ul. 7270 k.č. 984 k.o. Otrić-Seoci, rješenje o nasljeđivanju Općinskog suda u Metkoviću, poslovni broj: O.140/90 od 1. listopada 1991. godine, fotografije predmetne nekretnine te predložio saslušanje svjedoka i očevid.

4. Odredbom čl. 208. st. 1. i 3. Zakona o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22, 155/23, 127/24 – dalje: ZZK) propisano je da je pojedinačni ispravi postupak poseban zemljišnoknjižni postupak koji se provodi kada postoji opravdani razlog, a takav razlog postoji kada je nekom ispravom učinjeno vjerojatnim da određenoj osobi pripada pravo koje nije upisano u njezinu korist, a radi se o pravu koje može biti predmet zemljišnoknjižnog upisa.

5. Svrha pojedinačnog ispravnog postupka jest omogućiti učinkovito usklađenje zemljišnoknjižnog stanja sa stvarnim i katastarskim stanjem u situacijama kada postoji određeni nesklad, a predlagatelj raspolaže ispravama koje upućuju na opravdanost izmjene upisa.

6. U konkretnom slučaju predlagatelj je dostavio izvadak iz katastra, odnosno izvod iz popisnog lista broj 139, dio I i II, koji se nalazi na listu 7 spisa, a iz kojeg proizlazi da je prije preoblikovanja zemljišne knjige za katastarsku općinu Otrić-Seoci, predlagatelj bio upisan kao posjednik predmetne nekretnine. Pitanje pravne naravi izvatka iz katastra kao javne isprave razriješeno je zaključkom sa sastanka predsjednika Građanskog odjela Vrhovnog suda Republike Hrvatske s predsjednicima građanskih odjela županijskih sudova (Su-IV-409/16 od 14. listopada 2016.), prema kojem izvadak iz katastra zemljišta predstavlja javnu ispravu na temelju koje se može cijeliti opravdanost pokretanja pojedinačnog ispravnog postupka, budući da sadrži relevantne podatke o posjedniku nekretnine.

7. Nadalje, sukladno odredbi čl. 209. st. 2. ZZK u prijedlogu je potrebno između ostalog točno naznačiti i činjenice na kojima se prijedlog temelji (kao npr. temelj stjecanja, povijest stjecanja i sl.), a što je predlagatelj u konkretnom slučaju naveo, odnosno da je vlasništvo nekretnine stekao nasljeđivanjem od oca na temelju rješenja o nasljeđivanju priloženom uz prijedlog.

8. Rješenjem ovog suda poslovni broj Z-645/2026 od 24. travnja 2026. otvoren je pojedinačni ispravan postupak u ovom predmetu.

9. Nakon što je sud izdao oglas o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka prigovor je pravodobno podnijela RH. U svom prigovoru osporava osnovanost prijedloga ističući da nije dobila isprave priložene uz prijedlog pa se ne može očitovati na iste. Isprave na koje se sud u rješenju poziva ukazuju na činjenicu posjeda izvjesne nekretnine, ali ih je potrebno potkrijepiti i drugim dokazima. Dalje navodi da nije vidljivo na koji su način prednici predlagatelja posjedovali predmetnu nekretninu i tko ju je i u kojem razdoblju posjedovao ponaosob, te se osporava stjecanje vlasništva dosjelošću pozivom na praksu Vrhovnog suda RH. Trebalo bi utvrditi ima li dio nekretnine karakter dijela ceste ili zaštitnog pojasa ceste, jer graniči sa nerazvrstanom cestom i prometnicom javnog karaktera. Predlaže se pozvati Općinu Pojezerje s intervencijskim efektom.

10. Nije sporno da su predmetne nekretnine uknjižene na Republiku Hrvatsku za 1/1 dijela, a što je utvrđeno pregledom ZK uložka broj 7270 k.o. Otrić-Seoci.

11. Iz priloženog izvoda iz popisnog lista broj 139, dio I, proizlazi da je predlagatelj upisan u tom listu na k.č.broj 984 k.o. Otrić-Soci površine 321 m², koju čine stambena zgrada kbr. 43/1 površine 100 m², gospodarska zgrada 41 m² i dvorište površine 180 m².

11. Iz priložene identifikacije k.č. 984 nove izmjere k.o. Otrić-Seoci odgovara dijelu k.č. 4635/1 k.o. Otrić-Seoci.

12. Iz zapisnika ZK odjela Općinskog suda u Metkoviću broj Z-581/2008/7270 od 05.05.2009. proizlazi da je Milivoj Herceg kao opunomoćenik predlagatelja izjavio da je k.č. 984 starina Ivana Čotića "Šone" pok. Ante i u posjedu njegovih prednika od pamtivijeka. Na ovoj čestici je izgrađena kuća koja se treba upisati kao vlasništvo Čotić Ivana pok. Ante za 1/1. Posebno upitan Herceg Milivoj navodi da Ivan Čotić nema dokumentaciju kojom bi potvrdio svoje navode. Zatim je sud utvrdio da je na temelju rješenja o nasljeđivanju iza smrti pok. Ante Čotića rođ. 1912. Broj O-140/90 od 01.10.1991. kuću i okućnicu naslijedio Ivan Čotić za cijelo, a preostalu imovinu su naslijedili Ivan Čotić za 5/10, Nosović Milica, Čotić Senka, Kata Obradović, Matija Mijatović i Neda Žura, svatko za 1/10. I naposljetku utvrđeno je da je u katastarskoj evidenciji k.o. Struge u posjedovnom listu br. 474 upisano Šumsko gospodarstvo Metković, te je predmetna k.č. upisana u vlasništvu Republike Hrvatske za udio 1/1.

13. Iz priloženog rješenja o nasljeđivanju O.140/90 iza smrti Čotić Ante pok. Ivana iz Otrić Seoca proizlazi da njegovu ostavinu čine nekretnine položene u k.o. Struge te ga na temelju oporuke od 4. svibnja 1989. nasljeđuju: Ivan Čotić za 5/10, Nosović Milica, Čotić Senka, Kata Obradović, Matija Mijatović i Neda Žura, svatko za 1/10. "Čović Ivanu na ime legata u vlasništvo pripada kuća i okućnica (4000 m²)".....

14. Priložene starinske obiteljske fotografije u dvorištu ispred kuće služe kao snažni posredni materijalni dokaz koji potvrđuje kontinuitet posjeda, postojanje stambene zgrade i način korištenja nekretnine kroz povijest. One izravno pobijaju tvrdnju da se radi o "čistom" šumskom zemljištu.

15. Na terenu se ne nalazi šuma, već kuća, gospodarska zgrada i dvorište. Prema članku 9. Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine", broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17 – u daljnjem tekstu: ZVDSP) nekretnina je čestica zemljine površine, zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje (načelo superficies solo cedit).

16. Zgrade (stambena i gospodarska), te dvorište koje su obiteljska "starina" (fotografije i zapisnik) čine neodvojivu cjelinu sa zemljištem, pa se ta čestica u naravi ne može tretirati niti otuđiti kao opće šumsko dobro u vlasništvu RH.

17. Predlagatelj je priloženim pravomoćnim rješenjem o nasljeđivanju dokazao da je kao sin naslijedio predmetnu nekretninu koja se već tada sastojala od stambene zgrade, gospodarske zgrade i dvorišta. Taj je kontinuitet posjeda potvrđen izvodom iz popisnog lista u kojem je predlagatelj upisan kao posjednik za cijelo 1(1).

18. Punomoćnik predlagatelja je na zapisnik o preoblikovanju zemljišne knjige izjavio da je nekretnina obiteljska "starina" čemu u prilog idu priložene "starinske" fotografije koje prikazuju obitelj predlagatelja u dvorištu ispred stambene kuće na spomenutoj lokaciji.

19. Ocjenom ovog vizualnog dokaza sud je utvrdio da formalni upis u katastru ("šumsko gospodarstvo"), a slijedom toga i automatski upis vlasništva u korist RH u postupku preoblikovanja, ne odgovara stvarnom faktičnom i pravnom stanju na terenu. U konkretnom slučaju nije riječ o šumi, već se radi o izgrađenom i uređenom obiteljskom imanju koje je naslijedio predlagatelj od svog oca, dakle čiji su pravni prednici generacijama u dugogodišnjem mirnom posjedu.

20. Budući da stvarni dugogodišnji obiteljski posjed i izgrađenost nekretnine imaju jaču pravnu snagu od pukog i pogrešnog administrativnog evidentiranja zemljišta u katastru, prigovor RH je u potpunosti neosnovan.

21. Zbog svega izloženog riješeno je kao u izreci na temelju članka 216. stavak 4. Zakona o zemljišnim knjigama ("Narodne novine", 63/19., 128 /22., 155/23., 127/24.).

U Pločama, 8. rujna 2026.

Sudac:

Darko Jelčić

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena posebna žalba. Osobe koje imaju pravni interes mogu svoja prava ostvariti u ispravnom postupku podnošenjem prijave ili prigovora u roku otvorenom za ispravak, odnosno u parnici pred sudom ili postupku pred drugim nadležnim tijelom, nakon što ispravni postupak bude zaključen.

DOSTAVNA NAREDBA:

- Zk odjel Metković radi provedbe

Nakon provedbe:

1. Punomoćnica predlagatelja Marela Vojvoda, odvjetnica u Dubrovniku
2. ODO Metković na broj: Ip-DO-173/2026
3. e-Oglasna ploča ovog suda (s danom početka objave najkasnije 15. rujna 2026. trajanje oglašavanja do 15. listopada 2026.)
4. Oglasna ploča Područnog ureda za katastar, Ispostava Metković, e-pošta: katastar.metkovic@dgu.hr (s danom početka objave najkasnije 15. rujna 2026. trajanje oglašavanja do 15. listopada 2026.)
5. Oglasna ploča Oglasna ploča Općine Pojezerje, e-mail: opcina.pojezerje1@du.t-com.hr (s danom početka objave najkasnije 15. rujna 2026. trajanje oglašavanja do 15. listopada 2026.)



**Naziv
izdavatelja
dokumenta**

Zajednički
informacijski
sustav

**Naziv
izdavatelja
certifikata**

CERTILIA, AKD d.o.o., HR

**Vrijeme
izdavanja
dokumenta**

08.09.2026 13:56

**Serijski broj
certifikata**

8751349169874227507305473525454522573451659954

**Algoritam
potpisa**

RSA

Kontrolni broj

Z189716361e64a051

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

-