MATIJA BARTOL
odvjetnik

Naš broj: 25-171
U Zagrebu 15. prosinca 2025.

OPĆINSKOM GRAĐANSKOM SUDU U ZAGREBU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
prilaz baruna Filipovića 22
10000 Zagreb

Na broj: Z-

Predlagatelji:

1. **KEČANOVIĆ JASMIN**, OIB: 34737443139, Savska Opatovina 47, 10000 Zagreb
2. **KEČANOVIĆ ŠIMEC JASMINKA**, OIB: 78380437618, Gajnice 25, 10000 Zagreb

PRIJEDLOG

za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka
za nekretninu upisanu u zk. ul. 562, k.o. Stenjevec Jug

Predlagatelji su opunomoćili Matiju Bartola, odvjetnika u Zagrebu, za zastupanje u ovoj zemljišnoknjižnoj stvari, te se predlaže da sud sva pismena, pozive i odluke u vezi s ovim postupkom dostavlja na adresu opunomoćenika.

Dokaz:
– odvjetnička punomoć predlagatelja

1. Trenutno zemljišnoknjižno stanje

U zemljišnoknjižnom ulošku broj 562, k.o. Stenjevec Jug, u A-odjeljku upisana je katastarska čestica:

- k.č.br. **3673/1** k.o. Stenjevec Jug, adresa Savska Opatovina 29 (kućni broj zgrade: Savska Opatovina 123), površine ukupno 1017 m², i to:
  - oranica – 396 m²
  - dvorište – 500 m²
  - kuća, Zagreb, Savska Opatovina 123 – 121 m².

U B-odjeljku predmetnog zemljišnoknjižnog uloška kao vlasnici su upisani:

1. suvlasnički dio 930/1000 – **LEKIĆ MIRELA**, OIB: 41931117060, Zagreb, Savska Opatovina 123
2. suvlasnički dio 35/1000 – **KEČANOVIĆ ŠIMEC JASMINKA**, OIB: 78380437618, Zagreb, Gajnice 25
3. suvlasnički dio 35/1000 – **KEČANOVIĆ JASMIN**, OIB: 34737443139, Zagreb, Savska Opatovina 47.

2. Činjenice na kojima se prijedlog temelji (temelj i povijest stjecanja)

a) Nekretnina sada označena kao k.č.br. 3673/1 k.o. Stenjevec Jug nastala je iz ranije katastarske čestice k.č.br. 410/1 „dvorište i oranica u Opatovini“ površine 316 čhv, upisane u zemljišnoknjižni uložak br. 9871 k.o. Vrapče, na kojoj je u korist pravnih prednika predlagatelja bilo upisano pravo korištenja i suvlasnički dijelovi, kako je razvidno iz priloženog izvatka iz zemljišne knjige za zk.ul. 9871 k.o. Vrapče.

b) Temeljem kupoprodajnog ugovora zaključenih 1967. godine između dotadašnjih vlasnika i **Rasima Kečanovića** i **Ljubice Kečanović rođ. Bataljak**, pravni prednici predlagatelja stekli su suvlasničke dijelove na predmetnoj nekretnini, što je razvidno iz priloženih ovjerenih prijepisa kupoprodajnih ugovora i pripadajućih poreznih potvrda.

c) Na temelju rješenja tadašnje Skupštine grada Zagreba – Odjela za graditeljstvo, komunalne i stambene poslove, iz 1967. i 1968. godine, odobrena je izgradnja i proširenje obiteljske stambene zgrade i garaže na predmetnoj nekretnini, kao i određena regulacijska i građevinska linija, pri čemu je kao investitor naveden pravni prednik predlagatelja. Time je potvrđeno faktično i pravo prednika predlagatelja predmetnom nekretninom.

d) Slijedom smrti pravnih prednika, predlagatelji su na temelju rješenja o nasljeđivanju i stupili u njihova prava na predmetnoj nekretnini, te su danas stvarni vlasnici nekretnine u omjerima kako proizlazi iz tih isprava (prilozi).

Da su pravni prednici predlagatelja bili suvlasnici i dvorišta i oranice (zemljišta) te da su ta prava nasljeđivanjem prešla na predlagatelje, dodatno i nedvojbeno proizlazi iz pravomoćnih rješenja o nasljeđivanju. Iz rješenja Općinskog suda u Zagrebu, posl.br. VII-0-4474/01 od 03.09.2001., iza pok. Rasima Kečanovića, razvidno je da ostavinu čine nekretnine upisane u zk.ul. 9871 k.o. Vrapče, i to na 87/316 dijela k.č.br. 410/1 u naravi dvorište i oranica te obiteljska stambena zgrada izgrađena na tom dijelu čestice, pri čemu se kao ostavinska imovina izrijekom navodi i zemljište („dvorište i oranica“) i kuća. Navedeno rješenje istodobno potvrđuje da su u Rasimovu ostavinu ulazila stvarnopravna ovlaštenja na cijeloj nekretnini, a ne samo na zgradi.

Nadalje, iz rješenja Općinskog suda u Zagrebu, posl.br. IX-O-5290/3 od 23.07.2003., iza pok. Ljubice Kečanović rođ. Bataljak, razvidno je da njezinu ostavinu također čine

nekretnine upisane u zk.ul. 9871 k.o. Vrapče, k.č.br. 410/1 „u naravi dvorište i oranica u AI, u naravi obiteljska stambena zgrada u Savskoj Opatovini 91 sagrađena na 87/316 dijela čestice u A I“, a kao suvlasništvo ostaviteljice upisan je odgovarajući suvlasnički dio. Istim rješenjem utvrđeno je da su nasljednici njezine ostavine djeca Jasmin Kečanović i Jasminka Kečanović, svaki u ½ dijela na navedenim nekretninama, čime se nedvojbeno potvrđuje da su predlagatelji naslijedili suvlasničke dijelove i na zemljištu (dvorištu i oranici) i na kući.

Ostavinska rješenja iza Rasima i Ljubice Kečanović javne su isprave koje uživaju materijalnu javnu vjerodostojnost u smislu članka 231. Zakona o parničnom postupku i potvrđuju pravni kontinuitet i sadržaj stvarnopravnih ovlaštenja prednika predlagatelja na cijeloj nekretnini k.č.br. 410/1 k.o. Vrapče (današnja k.č.br. 3673/1 k.o. Stenjevec Jug). Iz njih jasno proizlazi da su predlagatelji kao nasljednici stekli suvlasničke dijelove i na zemljištu (dvorištu i oranici) i na obiteljskoj kući. Time se dodatno potvrđuje da je ranije provedena obnova zemljišne knjige bila pogrešna i nepotpuna, jer se pri određivanju suvlasničkih udjela nije polazilo od sadržaja ovih ostavinskih rješenja, nego od pogrešne pretpostavke da Kečanovići imaju prava isključivo na zgradi, a ne i na zemljištu.

e) U međuvremenu je provedena zemljišnoknjižna obnova i prijenos podataka iz zemljišne knjige k.o. Vrapče u jedinstveni zemljišnoknjižni uložak br. 562 k.o. Stenjevec Jug, pri čemu je provedena pretvorba prava korištenja na društvenom vlasništvu u pravo vlasništva i upisani su suvlasnički dijelovi u korist navedenih osoba. Međutim, sadašnje stanje u B-odjeljku uložaka ne odgovara stvarnom pravnom stanju, jer ne odražava suvlasničke omjere i krug stvarnih vlasnika koji proizlaze iz priloženih kupoprodajnih ugovora, rješenja o nasljeđivanju i ostale dokumentacije.

f) Napominje se da je u postupku obnove zemljišne knjige za k.o. STENJEVEC JUG, koji se vodio pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu, Zemljišnoknjižnim odjelom Zagreb, pod klasom: 932-04/24-01/00057, urbroj: 251-12-07/003-24-3, na temelju prijedloga podnositeljice Mirele Lekić već provedena obnova zemljišne knjige. U podnesku podnositeljice od 21. svibnja 2024. godine izrađen je prijedlog izračuna suvlasničkih udjela na nekretnini k.č.br. 410/1 k.o. Vrapče (sada k.č.br. 3673/1 k.o. Stenjevec Jug) te je predloženo da se kao suvlasnici upišu: Mirela Lekić u 930/1000 dijela, Jasminka Kečanović u 35/1000 dijela i Jasmin Kečanović u 35/1000 dijela. g)

Međutim, obnova zemljišne knjige provedena je pogrešno odnosno nepotpuno, jer kod utvrđivanja suvlasničkih omjera i kruga stvarnih vlasnika nije u cijelosti uzet u obzir kupoprodajni ugovor od 10. lipnja 1967. kojim su pravni prednici predlagatelja stekli ne samo suvlasničke dijelove na obiteljskoj stambenoj zgradi, nego i odgovarajuće suvlasničke dijelove na dvorištu i oranici na tadašnjoj k.č.br. 410/1 k.o. Vrapče („DVORIŠTE I ORANICA U OPATOVINI“). Navedeni ugovor jasno potvrđuje stjecanje prava korištenja, odnosno danas prava vlasništva, i na zemljištu (dvorištu i

oranici), a ne isključivo na zgradi, pa je zaključak podnositeljice u prijedlogu za obnovu – da Jasminka Kečanović i Jasmin Kečanović imaju prava isključivo na obiteljskoj stambenoj zgradi, dok bi zemljište u pretežitom dijelu pripadalo isključivo Mireli Lekić – činjenično i pravno pogrešan. h) Posljedično, obnova zemljišne knjige provedena na temelju takvog prijedloga rezultirala je upisima koji ne odražavaju stvarno pravno stanje, jer suvlasnički omjeri sada upisanih suvlasnika u zk.ul. 562 k.o. Stenjevec Jug ne uključuju u dovoljnoj mjeri suvlasnička prava predlagatelja na dvorištu i zemljištu stečena kupoprodajnim ugovorom iz 1967. godine. Upravo zbog takve pogrešne i nepotpune obnove zemljišne knjige postoji potreba za provođenjem ovog pojedinačnog ispravnog postupka radi usklađenja zemljišnoknjižnog stanja sa stvarnim pravnim stanjem.

Predlagatelji su na temelju navedenih isprava i dugotrajnog faktičnog posjeda nekretnine stvarni (vanknjižni) suvlasnici predmetne čestice u većem obujmu od sada upisanih suvlasničkih dijelova, odnosno stvarni suvlasnički omjeri i nositelji prava vlasništva nisu pravilno preneseni u sadašnji zk.ul. 562 k.o. Stenjevec Jug.

3. U kojem se smislu traži ispravak zk. uloška

Stoga u skladu s člankom 109. stavku 2. Pravilnika o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova, predlagatelji traže da se ispravi zemljišnoknjižni uložak br. 562 k.o. Stenjevec Jug na sljedeći način:

1. da se u B-odjeljku u cijelosti preispitaju i isprave postojeći upisi suvlasničkih dijelova u korist LEKC MIRELE, KEČANOVIĆ ŠIMEC JASMİNKE i KEČANOVIĆ JUSMIRA na način da se, sukladno priloženim ispravama, u korist predlagatelja upišu suvlasnički dijelovi koji odgovaraju njihovim stvarnim stjecanjima i nasljeđivanju, a postojeći upisi koji su s time u koliziji brišu ili izmijene;
2. da se, nakon provedenog postupka, u B-odjeljku zk.ul. 562 k.o. Stenjevec Jug u korist predlagatelja upiše pravo vlasništva u suvlasničkim dijelovima **1/8 u korist KEČANOVIĆ JUSMIRA i 1/8 u korist KEČANOVIĆ ŠIMEC JASMİNKE sukladno priloženim ispravama**, uz odgovarajuću korekciju suvlasničkog dijela LEKC MIRELE, tako da zbroj svih suvlasničkih dijelova iznosi 1/1;

5. Priložene isprave (čl. 109. st. 4. Pravilnika)

Prijedlogu se prilažu isprave iz kojih proizlazi opravdanost pokretanja pojedinačnog ispravnog postupka i kojima se dokazuje osnovanost prijedloga, i to:

1. Izvadak iz baze zemljišnoknjižnih podataka za zk.ul. 562 k.o. Stenjevec Jug (posjedovnica, vlastovnica i teretovnica) – neslužbena kopija.

2. Izvadak iz zemljišne knjige za zk.ul. 9871 k.o. Vrapče, s popisnim, vlasničkim i teretnim listom.
3. Ovjerene preslike kupoprodajnih ugovora iz 1967. godine kojima su pravni prednici predlagatelja stekli suvlasničke dijelove na nekretnini u Savskoj Opatovini (ranija k.č.br. 410/1 k.o. Vrapče).
4. Rješenja Skupštine grada Zagreba – Odjela za graditeljstvo, komunalne i stambene poslove iz 1967. i 1968. godine o odobrenju izgradnje odnosno proširenja stambene zgrade i garaže na predmetnoj nekretnini.
5. Rješenja o nasljeđivanju iza pravnih prednika predlagatelja (pok. Rasima Kečanovića, Ljubice rođ. Bataljak i dr.)
6. Preslike osobnih iskaznica predlagatelja (Kečanović Jusmir i Kečanović Šimec Jasminka).

Predlagatelji zadržavaju pravo naknadno dopuniti dokaznu dokumentaciju, ako sud to ocijeni potrebnim.

6. Pravni temelj i prijedlog

Predlagatelji smatraju da su, na temelju navedenih činjenica i priloženih isprava, sukladno članku 209. Zakona o zemljišnim knjigama i članku 109. Pravilnika, učinili vjerojatnim da im pripada pravo vlasništva na nekretnini upisanoj u zk.ul. 562 k.o. Stenjevec Jug, koje nije u cijelosti ili nije pravilno upisano u zemljišnoj knjizi, te da postoji opravdan razlog za provođenje pojedinačnog ispravnog postupka radi usklađenja zemljišnoknjižnih upisa sa stvarnim pravnim stanjem.

Stoga se predlaže da naslovni sud, po provedenom postupku:

1. **otvori pojedinačni ispravni postupak** glede nekretnine upisane u zk.ul. 562 k.o. Stenjevec Jug;
2. **utvrdi stvarne suvlasničke omjere i krug vlasnika** predmetne nekretnine na temelju priloženih isprava i izvedenih dokaza;
3. **ispravi zemljišnoknjižni uložak br. 562 k.o. Stenjevec Jug** na način opisan u točki 3. ovog prijedloga, upisom prava vlasništva u korist predlagatelja u odgovarajućim suvlasničkim dijelovima, uz brisanje i/ili izmjenu postojećih upisa koji su s time u suprotnosti;
4. donese i druge odgovarajuće odluke radi provedbe ispravnog postupka i osiguranja potpune usklađenosti zemljišnoknjižnog stanja sa stvarnim pravnim stanjem.

Predlagatelji,
koje zastupa:

Matija Bartol

Digitally signed by Matija Bartol
Date: 2025.12.15 13:21:37 +01'00'