



Republika Hrvatska
Općinski sud u Koprivnici
Koprivnica, Hrvatske državnosti 5

Poslovni broj: Z-10526/2025-15

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Općinski sud u Koprivnici, Zemljišnoknjižni odjel po sutkinji Nikolini Valent Rabađija, u zemljišnoknjižnom predmetu predlagateljice Štefanije Varović, OIB: 63287251403, Koprivnica, Magdalenska ulica 29, koju zastupa punomoćnica Sonja Dušić-Poljak, odvjetnica u Koprivnici, radi pojedinačnog zemljišnoknjižnog ispravnog postupka, 8. srpnja 2026.

r i j e š i o j e

I. Određuje se ispravak i uređenje upisa na nekretninama upisanim u:

zk.ul.br. 19112 k.o. Koprivnica
kčbr. 2875/2 voćnjak Magdalenska ul. sa 864 m²

i to na način da se u tom zemljišnoknjižnom ulošku briše društveno vlasništvo s pravom korištenja za korist Sremec Stjepana, Zagreb, Heinzelova 11 u 2/4 dijela, Čubra Nikole, Koprivnica, Trg kralja Krešimira 2 u 1/4 dijela i Sremec Stjepana, Koprivnica, Magdalenska 29 u 1/4 dijela, uz istodobnu uknjižbu prava vlasništva u korist predlagateljice Štefanije Varović, OIB: 63287251403, Koprivnica, Magdalenska ulica 29, u cijelosti.

II. Zemljišnoknjižnom odjelu ovog suda nalaže se provedba uknjižbe prava vlasništva kako je to navedeno u toč. I. izreke ovog rješenja odmah po zaprimanju istog te se nalaže brisanje zabilježbe otvaranja ovog pojedinačnog ispravnog postupka na nekretnini iz toč. I. ovog rješenja nakon proteka roka od 30 dana od dana uredne dostave ovog rješenja.

Obrazloženje

1. Rješenjem broj Z-10526/2025-2 od 12. prosinca 2025. otvoren je pojedinačni ispravni postupak za nekretninu navedenu u točki I. izreke ovog rješenja, a oglas o otvaranju postupka je objavljen na e-Oglasnoj ploči ovog suda te oglasnoj ploči Područnog ureda za katastar, Ispostava Koprivnica i Grada Koprivnice na čijem se području nalazi naznačena nekretnina.

2. Prijava i prigovora povodom oglasa za otvaranje ovog postupka nije bilo osim prijedloga predlagateljice koji se ima smatrati prijavom u smislu odredbe čl. 196. Zakona o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22, 155/23 i 127/24, u daljnjem tekstu: ZZK).

3. Na raspravi za ispravak (očevidu na licu mjesta) održanoj dana 17. lipnja 2026. sud je proveo dokaze saslušanjem ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta Jasmine

Gašparić (list 26-27), predlagateljice Štefanije Varović (list 28), svjedoka Božene Pierbon (list 28-29) i svjedoka Pavla Katalenića (list 29).

4. Ovlašteni zemljišnoknjižni referent Jasmina Gašparić identificirala je predmetnu nekretninu na terenu, a sudska komisija je obilaskom istih utvrdila da je predmetna nekretnina u naravi vrt koji zajedno sa kčbr. 2875/1 u naravi čini jednu cjelinu.

5. U svrhu dokazivanja sud je izvršio uvid i pročitao prijedlog od 19. veljače 2026. za pokretanje i otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka (list 1-3), izvadak iz BZP-a od 12.11.2025. (list 5), prijepis posjedovnog lista Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Koprivnica od 14.7.2024. (list 6), Rješenje o nasljeđivanju javnog bilježnika Marine Ostović iz Koprivnice od 27. veljače 2020. broj O-150/2020-7, UPP/OS Koprivnica-25/2020 (list 7-8), povijest promjena na katastarskim česticama Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Koprivnica od 16.10.2025. (list 9-10), te se čita Kupoprodajni ugovor od 24. siječnja 1979., te Izjavu Grada Koprivnice od 6.7.2026. (list 45-46).

6. Predlagateljica je u prijedlogu od dana 12. studenog 2025. navela je predmetna nekretnina u stvarnom izvanknjižnom vlasništvu i posjedu predlagateljice temeljem Rješenja o nasljeđivanju javnog bilježnika Marine Ostović iz Koprivnice broj O-150/2020 od 27. veljače 2020. iza pok. supruga Mladena Varovića. Njen suprug bio je stvarni vlasnik i posjednik predmetne nekretnine od 1995. temeljem kupoprodajnog ugovora sa upisanim korisnicima Sremec Stjepanom iz Koprivnice, Magdalenska ulica 29, a koji je istovjetan sa Sremec Stjepanom, Zagreb, Heinzlova 11, te Čubra Nikolom, iz Koprivnice, Trg kralja Zvonimira 16.

7. Predlagateljica saslušana na očevidu održanom 17. lipnja 2026. potvrđuje navode iz prijedloga te navodi da su predmetnu nekretninu njezin suprug i ona kupili 1979. u veljači, kupili su je kao cjelinu zajedno sa kčbr. 2875/1, a koju česticu je njezin suprug poklonio njenom zetu Jagušić Zoranu, dok je kčbr. 2875/2 ostala nesređena, ali navodi da se zapravo to uživa kao jedna cjelina. Navodi da je kčbr. 2875/2 naslijedila od svog supruga Mladena Varovića, on je preminuo prije sedam godina. Njezina obitelj u cijelosti posjeduje kčbr. 2875/1 i 2875/2 kao jednu cjelinu, te nikada nije bilo nikakvih sporova niti smetanja posjeda niti osporavanja prava vlasništva. Zk. upisani korisnici Stjepan Sremec i Nikola Čubra su joj poznate osobe, od njih su kupili nekretninu, te su oni davno preminuli, a nije joj poznato tko su njihovi nasljednici, nisu nikada dolazili na ovu nekretninu, niti imali bilo kakva potraživanja. Navodi da se jedino sjeća da je na toj nekretnini bila stara kuća i da je tu živio Sremec Stjepan, a on je iselio iz tih nekretnina kada su oni sklopili kupoprodajni ugovor.

7.1. Na očevidu održanom dana 17. lipnja 2026. saslušani su svjedoci Božena Pierobon i Pavel Katalenić, a koji u bitnome potvrđuju navode predlagateljice. Svjedok Božena Pierobon u svom iskazu navodi da je ona 1957. doselila na susjednu nekretninu koja je zapravo odvojena jednim vratima od predmetne čestice, stoga joj je od tada poznato da je ta nekretnina nekada davno bila od obitelji Sremec, a potom je te nekretnine odnosno predmetnu i kčbr. 2875/1 kao cjelinu kupila

predagateljica sa mužem Mladenom. Ne sjeća se točno kada su oni kupili te nekretnine, to je bilo negdje 60-tih ili 70-tih godina prošlog stoljeća. Navodi da je ona bila vjenčana kuma supruzi od Nikole Čubra, stoga joj je poznato da je on zet obitelji Sremec, a Stjepan Sremec mu je šogor. Poznato joj je da je predlagateljica sa suprugom kupila predmetnu nekretninu od Stjepana Sremec i Čubra Nikole, sjeća se da je Stjepan Sremec živio na predmetnoj nekretnini nakon smrti njegove majke, ali on je odselio nakon što je to prodano, te nitko od obitelji Sremec niti Čubra nisu polagali bilo kakva prava na ovu nekretninu. Ne zna da li je Sremec Stjepan preminuo, za Nikolu Čubra zna da jest, kao i njegova supruga, ali oni nisu imali djece, Stjepan Sremec nije bio oženjen, stoga joj nije poznato tko bi bili njihovi nasljednici, ali sigurno zna da nitko predlagateljici niti supruhu nije osporavao pravo vlasništva.

7.2. Svjedok Pavel Katalenić u svom iskazu navodi da se on prije 29 godina doselio na adresu Gorička 30 u Koprivnici, a koja nekretnina je susjedna predmetnoj, stoga mu je poznato da su tu česticu jedino posjedovali i obrađivali jedino predlagateljica sa suprugom Mladenom. Navodi da on ne zna kada su oni to kupili, odnosno od kada tu žive, jedino može sa sigurnošću reći da nitko drugi osim njih nije dolazio na te nekretnine odnosno na predmetnu česticu koja je zapravo cjelina sa kčbr. 2875/1. Zk. upisani korisnici Stjepan Sremec i Nikola Čubra, mu nisu osobno poznate osobe, nije nikada čuo za njih, te mu nije poznato da bi netko od njihovih eventualnih nasljednika polagao bilo kakva prava na ovu nekretninu. Nije mu poznato da bi bilo smetanja posjeda predlagateljici niti njezinim prednicima, kao niti osporavanja prava vlasništva.

7.3. Budući da su svjedoci u bitnome isto iskazivali, a nesrodni su predlagateljici i nemaju vlastitog interesa za ishod ovog postupka sud im poklanja vjeru.

8. Uvidom u posjedovni list 7968 k.o. Koprivnica (list 6) od dana 14.7.2024. utvrđeno je da je kao posjednik kčbr, 2875/2 Magdalenska ulica voćnjak sa 864 m² upisan Varović Mladen, Magdalenska ulica 29, Koprivnica. Iz povijesti promjena na katastarskim česticama izdane od strane Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Koprivnica od dana 16. listopada 2025. (list 9-11) utvrđeno je da je isti upisan kao posjednik temeljem Kupoprodajnog ugovora, Rješenjem Z-1285/95 od 28.4.1995.

9. Predmetna se čestica nalazi unutar granica građevinskog područja naselja Koprivnica prema trenutno važećem Prostornom planu, unutar stambene namjene, kako to proizlazi iz Uvjerenja Upravnog odjela za prostorno uređenje i zaštitu okoliša Grada Koprivnice od 2.6.2026. (list 24). Dana 6. srpnja 2026. u spis predmeta zaprimljena je Izjava Grada Koprivnice ovjerena kod javnog bilježnika Nikole Bakrača iz Koprivnice u kojem se navodi da Grad Koprivnica ne polaže nikakva prava na predmetnoj kčbr. 2875/2 k.o. Koprivnica te da nema primjedbi na prijedlog upisa vlasništva predlagateljice na istoj.

10. Sukladno odredbi čl. 361. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14) koji propisuje pretvorbu prava korištenja neizgrađenoga građevinskoga zemljišta, propisano je da pravo korištenja neizgrađenoga građevinskog zemljišta u društvenom vlasništvu koje nije prestalo do donošenja ovoga Zakona, pretvara se njegovim stupanjem na snagu u pravo vlasništva dotadašnjega nositelja toga prava ili njegova pravnoga slijednika. Odredba stavka 1. ovoga članka na odgovarajući se način primjenjuje i na prvenstveno pravo korištenja građevinskoga zemljišta u društvenom vlasništvu, a za upise prava iz stavka 1. i 2. ovoga članka u zemljišnim knjigama koji su izvršeni do dana stupanja na snagu ovoga Zakona uzet će se da su upisi prava vlasništva.

10.1. Odredba čl. 362. istog zakona propisuje zakonske predmnjeve te se tako smatra da je vlasnik nekretnine u društvenom vlasništvu osoba koja je u zemljišnim knjigama upisana kao nositelj prava upravljanja, korištenja ili raspolaganja tom nekretninom, a tko tvrdi suprotno, treba to dokazati. Smatra se također da je osoba koja je u zemljišnoj knjizi upisana kao nositelj prava korištenja neizgrađenoga građevinskoga zemljišta u društvenom vlasništvu, odnosno nositelj prvenstvenoga prava korištenja takva zemljišta, vlasnik toga zemljišta, a tko tvrdi suprotno, treba to dokazati.

11. Po stavu ovog suda predlagateljica je predloženim i izvedenim dokazima dokazala da su upisani nositelji prava korištenja na predmetnoj nekretnini prodali njenom predniku katastarsku česticu koja je predmet ovog zemljišnoknjižnog ispravnog postupka.

12. Analizom svih provedenih dokaza, kako zasebno, tako i u međusobnoj vezi, iz sadržaja samih isprava te prihvaćajući kao vjerodostojne iskaze saslušanih svjedoka, sud je utvrdio da je predlagateljica stvarna vlasnica nekretnine koja je predmet ovog ispravnog postupka, pobliže opisane pod točkom I. izreke ovog rješenja i da je nekretnina u njezinom neometanom posjedu, uključujući posjed njezinih pravnih prednika preko 30 godina, a vlasništvo nekretnine predlagateljica je stekla nasljeđivanjem od svog supruga Mladena Varovića, dotadašnjeg stvarnog vlasnika i posjednika iste, a koji je tu nekretninu kupio od upisanih nositelja prava korištenja Čubra Nikole i Sremec Stjepana.

13. Iz navedenog proizlazi da je predlagateljica dokazala da joj pripada pravo vlasništva predmetne nekretnine koje nije u njezinu korist upisano, a radi se o pravu koje može biti predmet zemljišnoknjižnog upisa. Budući da predlagateljica ne raspolaže ispravom na temelju koje joj se pravo vlasništva može upisati, a na temelju izvedenih dokaza proizlazi da predlagateljici pripada pravo vlasništva predmetne nekretnine, prijedlog je prihvaćen i na temelju čl. 208. do 216. ZZK riješeno je kao u izreci.

Koprivnica, 8. srpnja 2026.

Sutkinja
Nikolina Valent Rabađija

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja ne može se uložiti žalba, ali rješenje ne sprečava ostvarivanje prava u parnici pred sudom ili postupku pred drugim nadležnim tijelom (čl. 202. st. 3. ZZK).

Protiv ovog rješenja ne može se uložiti žalba, ali osobe čije prijave ili prigovori nisu usvojeni u cijelosti ili djelomično, kao i one osobe čiji je upis ili prvenstveni red upisa svojom odlukom sud odredio izmijeniti, nadopuniti ili izbrisati, mogu svoje navodno pravo ostvariti u parnici tužbom za ispravak (čl. 203. st. 5. ZZK).

Dostaviti:

1. Odvjetnica Sonja Dušić-Poljak, Koprivnica
2. Grad Koprivnica, Zrinski trg 1, Koprivnica
3. Stjepan Sremec, Zagreb, Heinzlova 11, putem e-Oglasne ploče suda
4. Čubra Nikola, Koprivnica, Trg kralja Krešimira 2, putem e-Oglasne ploče suda
5. Čubra Nikola, Koprivnica, Trg kralja Zvonimira 16, putem e-Oglasne ploče suda
6. Stjepan Sremec, Koprivnica, Magdalenska 29, putem e-Oglasne ploče suda
7. Porezna uprava, Područni ured Koprivnica, Ispostava Koprivnica



**Naziv
izdavatelja
dokumenta**

**Vrijeme
izdavanja
dokumenta**

Kontrolni broj

Zajednički
informacijski
sustav

08.07.2026 14:
22

**Naziv
izdavatelja
certifikata**

**Serijski broj
certifikata**

**Algoritam
potpisa**

CERTILIA, AKD d.o.o., HR

729194638046731498372677595359572541974078163078

EC

Z1879427937d024b6

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

-