



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL

Poslovni broj: Z-56450/2025-23
Z-66743/2025

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 građanski sud u Zagrebu, po sudskoj savjetnici Nikolini Mažar, u zemljišnoknjižnoj stvari predlagateljâ Silvia Đurđevića, OIB: 32132479346, Pitomača, D. Domjanića 66, i Gordane Šantić, OIB: 90044325428, Zagreb, Majpruzi 16, koje zastupa punomoćnica Natalija Weiss, odvjetnica u Zagrebu, Ferde Livadića 22/1, radi pojedinačnog ispravnog postupka, odlučujući i o prigovoru podnositeljice Marice Budak, OIB: 27728898907, Zagreb, Mihovci odvojak br.5, koju zastupa punomoćnica Marta Donkov, odvjetnica u Zagrebu, Markuševac, Deščevac 4, 18. lipnja 2026.

r i j e š i o j e

- I. Odbija se prijava upisa predlagateljâ.
- II. Upućuju se Silvio Đurđević i Gordana Šantić svoje navodno pravo ostvarivati u parnici tužbom za ispravak.
- III. Prigovor podnositeljice Marice Budak usvaja se djelomično.
- IV. Upućuje se Marica Budak u dijelu neusvojenog prigovora svoje navodno pravo ostvarivati u parnici tužbom za ispravak.

Obrazloženje

1. Predlagatelji su prijedlogom od 30. listopada 2025. predložili sudu provesti pojedinačni ispravni postupak u zk.ul.br. 10569 i 10980 k.o. Čučerje Novo, radi ispravka upisa uknjižbom na kč.br. 10569 za Gordanu Šantić, a na kč.br. 10980 za Silvia Đurđevića, navodeći u bitnom da su predmetne nekretnine kupili na temelju sklopljenih ugovora, a da je nakon postupka obnove zemljišne knjige izvršen pogrešan upis prava vlasništva za korist Gordane Bradarić Planinac, iako navedena nikad nije bila ni posjednica ni vlasnica, slijedom čega je predlagatelj u konačnici i oštećen.

2. Prijedlogu su priloženi: ugovor o kupoprodaji nekretnina od 27.08.2005., uvjerenje o prebivalištu od 15.03.2010., obavijest o prihvaćanju izjave o načinu korištenja javne usluge od 06.03.2020., rješenja od 22.11.2018., računi, ugovor o kupoprodaji nekretnina od 28.09.2009., Aneks br.1 ugovoru o kupoprodaji nekretnine od 06.10.2025. uz pripadajuću izjavu, izvadak iz zemljišne knjige, rješenje o nasljeđivanju broj O-2222/99 od 22.03.2005., ugovor o kupoprodaji nekretnina od 08.07.2019., ugovor o kupoprodaji nekretnina od 14.09.2020., Aneks ugovoru o kupoprodaji nekretnina od 14.09.2020. od 30.11.2020.

3. Kako su predlagatelji ispravama učinili vjerojatnim pravo koje u njihovu korist nije upisano u zemljišnoj knjizi, zbog opravdanog razloga za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka (čl.208 st. 1. i 3. Zakona o zemljišnim knjigama, "Narodne novine", broj 63/19, 128/22, 155/23, 127/24 - dalje: ZZK-a), isti je i otvoren rješenjem od 4. studenoga 2025.

3.1. U roku iz oglasa za podnošenje prijava i prigovora zaprimljena je pravodobna prijava podnositeljica Klaudije Mioč i dr. pod brojem Z-66332/2025, koja je, s obzirom na to da se odnosi na sasvim novi zemljišnoknjižni uložak od onog u kojima je prethodno otvoren ovaj pojedinačni ispravni postupak, odbačena rješenjem od 27. siječnja 2026.

3.2. U spis je zaprimljen i pravodobni prigovor podnositeljice Marice Budak pod brojem Z-62958/2025 koji je, s obzirom na to da je podnesen pisan rukom i putem pošte, odbačen rješenjem od 9. prosinca 2025. Protiv navedenog rješenja podnositeljica Marica Budak nije podnijela žalbu, već je u roku po punomoćnici podnijela novi prigovor pod brojem Z-66743/2025, o kojem se raspravljalo zajedno s prijavom predlagateljâ.

3.3. U prigovoru se podnositeljica u bitnom protivila prijavi predlagateljâ s obzirom da smatra kako suvlasnički dio u naravi predstavlja zasebnu još neformiranu česticu (vrt) koju je stekla nasljeđivanjem, a rješenje o tome dostavila na raspravu.

4. Predlagatelji su se na navode iz prigovora očitovali podneskom od 24. veljače 2026. (list 88 spisa) u kojem su u bitnom naveli da se vrtovi nalaze dalje od čestica na kojima predlažu upis, a da mjere i gabariti novih objekata nisu dirani od formiranja odnosno postupka obnove zemljišne knjige.

5. Sud je proveo raspravu 8. svibnja 2026. na kojoj je na bitne okolnosti podnošenja prigovora kratko saslušana podnositeljica prigovora, koja je ostala kod navoda iz prigovora navodeći da se ne protivi upisu kuće br.20 ali da je izvršena zamjena čestica, pa su i kućni brojevi izmijenjeni, kućni broj 16 ranije je bio broj 14. Zaključno je navela da na navedenom području ranije nije bilo vrtova, već su to u naravi bila dvorišta uz kuće.

5.1. Predlagatelji su po punomoćnici ostali kod navoda iz prijave i osporavanja navoda iz prigovora podnositeljice, uz prijedlog da se u odnosu na u međuvremenu izmijenjeno zemljišnoknjižno stanje predlagateljâ očituju pisanim putem u kraćem roku.

5.2. Sud je naložio predlagateljima u roku osam dana konačno specificirati prijavu, po načelu jednakosti stranaka i ekonomičnosti postupka, jer je s ročišta izostala punomoćnica podnositeljice prigovora, pa je njoj dostavljen primjerak raspravnog zapisnika s nalogom da se u istom roku očituje na dokumentaciju koju je podnositeljica prigovora zaprimila na raspravi.

5.3. Predlagatelji su se konačno očitovali podneskom, kojim nisu specificirali prijavu, već su samo ponovili navode vezane uz osporavanje prigovora podnositeljice. Predmetni podnesak predlagateljâ (list 94-95 spisa) dostavljen je podnositeljici prigovora po punomoćnici, te joj se nije posebno i dodatno produžavao rok za očitovanje, jer je to sud ocijenio usmjerenim na odugovlačenje postupka. Svaki je postupak, a posebice izvanparnični hitne naravi (čl.97.st.2. ZZK-a), sud dužan provesti

bez odugovlačenja, brzo i efikasno bez prouzrokovanja nepotrebnih troškova postupka.

5.4. Podnositeljica prigovora zaključno je predložila donošenje odluke na temelju stanja spisa.

6. Prijava upisa je neosnovana.

6.1. Prigovor je djelomično osnovan.

7. U odnosu na prijavu predlagateljâ:

prije svega u odnosu na dio prijave kojim se traži ispravak pogrešnog upisa nakon provedenog postupka obnove, kod pogreške koja se opazi nakon provedenog upisa, a kako to određuju čl.134. i 135. ZZK-a, riječ je o pogrešci do koje dolazi prilikom provedbe naloga o upisu u zemljišnu knjigu koja se ogleda u različitosti onoga što je provedeno, što ovdje nije slučaj, i kao takvo, ne može biti predmet ispravka kroz institut ispravka pogrešnog upisa u ovom postupku (tako i odluka Županijskog suda u Varaždinu, poslovni broj GŽ Zk-152/2021-2 od 2. lipnja 2022.).

7.1. Iako se pojedinačni ispravni postupak i vodi zbog ispravaka upisa, koji mu je, kako mu sam naziv kaže - cilj i svrha, a priložene isprave ne moraju biti perfektno odnosno takve da bi ispunjavale sve opće i posebne pretpostavke za određeni zemljišnoknjižni upis, na temelju čl.209.st.4. ZZK-a prijedlogu treba priložiti isprave iz kojih proizlazi opravdanost pokretanja pojedinačnog ispravnog postupka odnosno isprave kojima se dokazuje osnovanost prijedloga i mora biti vidljiv temelj stjecanja.

7.2. Iz prethodno navedenog proizlazi da je za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka dovoljno učiniti vjerojatnim neupisano pravo, dok je za usvajanje prijave upisa potrebno postići veći stupanj – izvjesnost da je upravo osoba koja traži upis stekla pravo na upravo toj nekretnini za koju predlaže upis, a koje pravo može biti predmet zemljišnoknjižnog upisa, što po ocjeni suda ovdje nije tako.

7.3. Iako su predlagatelji priložili isprave (kupoprodajne ugovore i rješenja o nasljeđivanju) neki su ugovori dostavljeni u jako slabom čitljivom obliku (ugovor na listu 29-31, list 36 spisa). Nadalje, iz rješenja o nasljeđivanju na listu 26-28 spisa predmet ostavine bio je tek dio nekretnine (240/960 dijela). U postupku obnove zemljišne knjige (što je sud utvrdio čitanjem priklopljenih spisa Z-6417/20/5957 i Z-6417/20/5961), ujednačeno je zemljišnoknjižno stanje sa stanjem na terenu (u kojem nisu upisani predlagatelji već sasvim druge fizičke osobe). Pritom zemljišnoknjižna čestica u cijelosti odgovara katastarskoj čestici (10569), na kojoj je kao jedina posjednica upisana Gordana Brodarić Planinac, a zemljišnoknjižna čestica u cijelosti odgovara katastarskoj čestici (10980), na kojoj su kao posjednici upisane različite fizičke osobe (među kojima i podnositeljica prigovora Marica Budak – u 1/7 dijela). Iz navedenog je sud utvrdio da predlagatelji zapravo nemaju ni posjed predmetnih čestica. Nije pritom od utjecaja navod podnositeljice prigovora na raspravi da se ne protivi upisu kuće kućnog broja 20, jer ista nije jedina upisana osoba kao ovlaštenica prava, pa da bi se njena suglasnost smatrala odlučujućom, kad je takva suglasnost potrebna ukoliko predlagatelj(i) ne raspolažu ispravama.

8. Na temelju čl.115.st.1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 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, 81/15, 94/17 – dalje: ZVDSP-a),

vlasništvo se stječe na temelju valjanog pravnog posla kom je cilj stjecanje vlasništva gdje prelazi vlasništvo s vlasnika na stjecatelja na način određen zakonom.

9. Ocjenom dokaza u provedenom postupku sud je zaključio da predlagatelji nisu dokazali da su stekli upravo onu nekretninu za koju svaki od njih predlaže upis.

9.1. Iz gore utvrđenog činjeničnog stanja proizlazi da predlagatelji upućuju na dosjelost, što je isključivo u nadležnosti parničnog kontradiktornog postupka, gdje bi se, ako bi parnični sud to ocijenio potrebnim, saslušavali svjedoci i provodio očevid, ali ne i u zemljišnoknjižnom postupku, nespornom, izvanparničnom postupku, u kojem sud odlučuje prvenstveno na osnovu isprava (tako i Vrhovni sud Republike Hrvatske, u rješenju broj Rev 346/2023 od 13. lipnja 2023.). Iz toga razloga sud nije provodio daljnje predložene dokaze saslušavanjem svjedoka, ni saslušavanjem predlagatelja, te nije provodio očevid na licu mjesta, posebice nije provodio dokaz saslušanjem oca predlagatelja – Dragomira Đurđevića na okolnosti saznanja prodaje nekretnine i pravnog slijeda, budući da su saznanja tek informacije „iz druge ruke“ odnosno „svjedoci po čuvstvu“ nisu relevantni koliko su to „svjedoci po viđenju“, međutim, sve u konačnici vezano uz parnični, ne i ovaj pojedinačni ispravni postupak. Zaključno, sud nije saslušavao predlagatelja Silvia Đurđevića iako je navedeni pristupio na raspravu, budući da je ocijenio kako njegovo saslušanje ne bi moglo dovesti do drukčijeg ishoda ovog postupka (o tome, odredba čl. 298.st.2. Zakona o parničnom postupku koji se prema čl.99.st.2. ZZK-a primjenjuje odgovarajućom primjenom, da sud nije vezan svojim rješenjima koja se odnose na upravljanje postupkom).

9.2. Zaključno, u odnosu na prijavu predlagatelja, navedena okolnost na listu 2 spisa da je predlagatelj pogrešnim upisom oštećen nije od utjecaja za ovaj postupak, te može biti predmetom nekog drugog postupka (eventualno tužbenog zahtjeva za naknadu štete).

10. U odnosu na prigovor podnositeljice Marice Budak:

iz rješenja o nasljeđivanju broj O-4293/90 koje je podnositeljica prigovora predala izravno u spis na raspravi utvrđeno je da je ista od pok. Stjepana Majpuza stekla čestice u 20/960 dijela, te je u 1/7 dijela jedna od upisanih osoba posjednika i vlasnika čestice 10980. U tom je dijelu sud njen prigovor usvojio jer bi eventualnim usvajanjem prijave predlagatelja bilo potrebno brisati suvlasničke dijelove ostalih upisanih osoba (među kojima i dio podnositeljice prigovora Marice Budak). U preostalom dijelu prigovora sud isti nije prihvatio, štoviše, nije ni posebno razmatrao okolnost je li na tom mjestu vrt oformljen ili još uvijek nije, budući da to nije predmet ovog postupka, već predmet raspravljanja u parnici, gdje bi sud provođenjem očevida odnosno vještačenja uz sudjelovanje ovlaštenog vještaka odgovarajuće struke utvrdio stanje na licu mjesta (ovo i iz razloga što je navedeno da su kućni brojevi pomjerani).

11. Slijedom navedenog, sud je na temelju odredbi čl.202.st.1. i čl.203.st.5. ZZK-a riješio kao u točki I. i III. izreke, uz uputu suda da osobe iz izreke svoje eventualno pravo ostvaruju u parnici tužbom za ispravak (kao u točki II. i IV. izreke).

U Zagrebu 18. lipnja 2026.

Sudska savjetnica
Nikolina Mažar

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv rješenja nije dopuštena žalba, što ne sprječava ostvarivanje prava u parnici pred sudom ili u postupku pred drugim nadležnim tijelom (čl.202.st.3. ZZK-a).

Osobe čije prijave ili prigovori nisu usvojeni u cijelosti ili djelomično, kao i one čiji je upis ili prvenstveni red upisa zemljišnoknjižni sud svojom odlukom odredio izmijeniti, nadopuniti ili izbrisati mogu svoje navodno pravo ostvarivati u parnici tužbom za ispravak (čl.203.st.5. ZZK-a).

DNA:

1. Predlagateljima po pun. Nataliji Weiss, odvjetnici – putem OSS-a – uz podnesak podnositeljice prigovora na listu 97 spisa
2. Podnositeljici prigovora Marici Budak po pun. Marti Donkov – putem OSS-a
3. Gordana Brodarić Planinac, Sveti Ivan Zelina, Zagrebačka ulica 32
4. Josip Majpruz, Zagreb, Čučerska cesta 264
5. Kata Orešić, Zagreb, Dankovec 36
6. Brcko Majpruz, Zagreb, Majpruzi 20
7. Marica Majpruz, Zagreb, Dankovec 26
8. Zdravko Lepušić-Tunčec, Zagreb, Lepušići 73
9. Ivanka Budak, Sesvete, Sopnička ulica 57
10. Ančica Herre, Njemačka, Tübingen, Danzigerstr 40



**Naziv
izdavatelja
dokumenta**

Zajednički
informacijski
sustav

**Naziv
izdavatelja
certifikata**

CERTILIA, AKD d.o.o., HR

**Vrijeme
izdavanja
dokumenta**

18.06.2026 10:
05

**Serijski broj
certifikata**

487853447246893628365020606789084139772599355995

**Algoritam
potpisa**

RSA

Kontrolni broj

Z187352548b9b6016

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

-