



Republika Hrvatska  
Općinski sud u Varaždinu  
Zemljišnoknjižni odjel u Varaždinu

Posl.br. Z-2550/2026

R E P U B L I K A H R V A T S K A  
R J E Š E N J E

Općinski sud u Varaždinu, po višem zemljišnoknjižnom sudskom savjetniku – specijalisti Ivici Franjiću, u zemljišnoknjižnoj stvari predlagatelja Marijan Herceg, OIB: 71135954714, iz Jalžabeta, Ludbreška 6, radi provođenja pojedinačnog ispravnog postupka, 13. travnja 2026.

r i j e š i o j e

I. Otvara se pojedinačni ispravni postupak po prijedlogu predlagatelja.

II. Objavljuje se oglas o otvorenom pojedinačnom ispravnom postupku i to u pogledu:

Nekretnina upisanih u k.o. 331139 JALŽABET, i to:

1. Nekretnine upisane u zk.ul. 351, k.o. JALŽABET, i to:

- čk.br. 1031/1 ŠUMA U PUSTIKI sa 1330 čhv
- gdje su kao nositelji prava upisani:
- Vlasnički dio: 1/2 - PEPELKO KLEMENT, JALŽABET 68
- Vlasnički dio: 1/2 - PEPELKO FRANJICA, JALŽABET 68
- Tereti (List C): Tereta nema.

2. Nekretnina upisana u zk.ul. 3735, k.o. JALŽABET, i to:

- čk.br. 539 BISTRIČAK, ORANICA sa 6481 m2 gdje su kao nositelji prava upisani:
- Vlasnički dio: 1/2 - PEPELKO KLEMENT, JALŽABET 68
- Vlasnički dio: 1/2 - PEPELKO FRANJICA, JALŽABET 68
- Tereti (List C): Tereta nema.

3. Nekretnina upisana u zk.ul. 3550, k.o. JALŽABET, i to:

- čk.br. 1031/7 PUSTIKE, ŠUMA sa 1072 m2 gdje su kao nositelji prava upisani:
- Vlasnički dio: 2/6 - PEPELKO KLEMENT, JALŽABET 68
- Vlasnički dio: 1/6 - HERCEG ANTUN, JALŽABET, VARAŽDINSKA 22
- Vlasnički dio: 1/6 - HERCEG TOMO, JALŽABET, VARAŽDINSKA 22
- Vlasnički dio: 1/6 - HERCEG STJEPAN, JALŽABET, VARAŽDINSKA 22
- Vlasnički dio: 1/6 - HERCEG IVAN, JALŽABET, VARAŽDINSKA 22
- Tereti (List C): Pod rbr. 1.1 uknjiženo pravo dosmrtnog uživanja, uporabe i gospodarstva za korist: HERCEG JAKOB i HERCEG ANĐELA.

4. Nekretnine upisane u zk.ul. 41, k.o. JALŽABET, i to:

- čk.br. 541/2 ORANICA PAŠNIK U BISTRIČAKU sa 818 čhv

- gdje su kao nositelji prava upisani:
  - Vlasnički dio: 6/24 - HERCEG TOMO, JALŽABET 73
  - Vlasnički dio: 2/24 - HERCEG STJEPAN, JALŽABET 73
  - Vlasnički dio: 2/24 - HERCEG IVAN, JALŽABET 73
  - Vlasnički dio: 3/24 - HERCEG MARIJA ud. Tome, JALŽABET 73
  - Vlasnički dio: 3/24 - HERCEG KATARINA ud. Mije, JALŽABET 73
  - Vlasnički dio: 2/24 - HERCEG KATA kći Tome, JALŽABET 73
  - Vlasnički dio: 2/24 - HERCEG FRANCISKA kći Tome, JALŽABET 73
  - Vlasnički dio: 2/24 - HERCEG AGATA kći Tome, JALŽABET 73
  - Vlasnički dio: 2/24 - HERCEG MARIJA kći Tome, JALŽABET 73
  - Tereti (List C): Tereta nema.
5. Nekretnina upisana u zk.ul. 3332, k.o. JALŽABET, i to:
- čk.br. 319/72 VULNJAK, ORANICA sa 1410 m<sup>2</sup>
  - gdje je kao nositelj prava upisan:
  - Vlasnički dio: 1/1 - HERCEG IVAN Mirkov, JALŽABET 73
  - Tereti (List C): Tereta nema.

tako da se predlaže sudu odrediti ispravak upisa u zemljišnim knjigama na način da se nalaže: ispravlja se zk stanje na način da se izvrši:

brisanje prava vlasništva svih zk. upisanih i uknjižba prava vlasništva na svim gore navedenim nekretninama za korist: MARIJAN HERCEG, OIB: 71135954714, JALŽABET, LUDBREŠKA 6, u cijelosti (1/1), uz istodobno brisanje dosadašnjih upisanih vlasnika i svih tereta.

III. Sve osobe koje se protive da se zemljišnoknjižni ulošci na predloženi način isprave, pozivaju se da stave zemljišnoknjižnom sudu svoje prijave prijedloga za upis, odnosno svoje prigovore u roku od 30 dana, koji počinje teći od dana objave oglasa na e-Oglasnoj ploči. Oglas će biti objavljen i na oglasnoj ploči suda, nadležnog ureda za katastar i jedinice lokalne samouprave (Općina Jalžabet).

IV. Ako nisu zaprimljene prijave i prigovori, a stanje spisa i zemljišne knjige upućuje na opravdanost prijedloga, sud može donijeti odluku bez održavanja rasprave.

V. Prijave i prigovori pristigli nakon isteka roka za ispravak odbacit će se kao nepravodobni.

VI. U ovom postupku povrat u prijašnje stanje nije dopušten.

VII. Određuje se zabilježba otvaranja pojedinačnog ispravnog postupka na nekretninama navedenim u točki II. izreke rješenja.

### Obrazloženje

1. Predlagatelj Marijan Herceg iz Jalžabeta, Ludbreška 6, podnio je putem vršitelja dužnosti javnog bilježnika Marije Peručić Jošić prijedlog za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka za nekretnine upisane u više zemljišnoknjižnih uložaka u k.o. Jalžabet (zk.ul. 351, 3735, 3550, 41 i 3332). Predlagatelj u prijedlogu navodi da je vanknjižni vlasnik navedenih nekretnina, koje

u naravi predstavljaju oranice, livade, šume i pašnjake ukupne površine preko 14.000 m<sup>2</sup>. Svoje pravo vlasništva temelji na neprekinutom slijedu stjecanja unutar obitelji, navodeći da je predmetne čestice stekao nasljeđivanjem i darovanjem od svojih roditelja, prvenstveno od pok. oca Mirka Hercega. Ističe da trenutno zemljišnoknjižno stanje, u kojem su kao suvlasnici upisani daljnji preci i srodnici (poput Klementa i Franjice Pepelko te raznih članova obitelji Herceg iz ranijih generacija), ne odgovara stvarnom stanju jer te osobe ili njihovi nasljednici već desetljećima nisu u posjedu niti polažu prava na predmetne nekretnine.

U pogledu činjenice posjeda, predlagatelj izjavljuje da se on osobno, kao i njegovi prednici, nalazi u mirnom, poštenom i nesmetanom posjedu svih navedenih nekretnina u neprekinutom trajanju dužem od 50 godina. Navodi da je kroz cijelo to razdoblje on jedini obrađivao zemlju, održavao šume i snosio sve porezne i druge obveze vezane uz nekretnine, bez ikakvog osporavanja ili uznemiravanja od strane upisanih osoba ili trećih lica. Kao dokaz svojih navoda predlagatelj se poziva na priložene zemljišnoknjižne izvratke i posjedovne listove (PL 354 i dr.) koji potvrđuju nesklad između knjižnog i faktičnog stanja, te je predložio saslušanje svjedoka Stjepana Škrinjara iz Kolarovca i Josipa Hutinskog iz Falinić Brega. Navedeni svjedoci su dugogodišnji susjedi koji imaju neposredna saznanja o posjedovnoj povijesti ovih nekretnina i mogu potvrditi da se predlagatelj u javnosti oduvijek smatrao jedinim pravim vlasnikom. Konkretno, predlagatelj u pogledu predmetnih navodi da je: čkbr. 539 (Oranica Bistričak, zk.ul. 3735): predlagatelj navodi da je njegov otac (Ivan Herceg) ovu česticu stekao sklapanjem ugovora o doživotnom uzdržavanju s upisanim vlasnicima Klementom i Franjicom Pepelko. Otac ih je dohranio do smrti (Klement je umro 70-ih, a Franjica 80-ih godina), a oni su mu zauzvrat ostavili nekretninu. Iako predlagatelj ne može pronaći taj ugovor, on posjeduje ugovor o darovanju kojim mu je otac Ivan Herceg (umro 2003.) ostavio tu česticu. Ističe da su on i otac u neprekidnom posjedu duže od 40 godina,

čkbr. 1031/1 (Šuma u Pustiki, zk.ul. 351): put stjecanja je identičan kao kod prethodne čestice — predlagatelj otac ju je stekao kroz doživotno uzdržavanje Klementa i Franjice Pepelko. Marijan Herceg je ovu nekretninu stekao vanknjižnim nasljeđivanjem iza smrti oca Ivana 2003. godine, što je utvrđeno i rješenjem o nasljeđivanju. Tvrdi da posjed nitko nije osporavao preko 40 godina.

čkbr. 1031/7 (Šuma Pustike, zk.ul. 3550): za ovu česticu predlagatelj također navodi da ju je njegov otac prvotno stekao od obitelji Pepelko kroz doživotno uzdržavanje. Što se tiče ostalih upisanih suvlasnika (Antun, Rok, Elizabeta i Stjepan Herceg), predlagatelj izjavljuje da ne zna točno tko su oni, ali je siguran da su pokojni. Navodi da je on česticu stekao nasljeđivanjem iza oca koji ju je obrađivao 40 godina, dok on sam nastavlja posjed zadnjih 20 godina.

čkbr. 541/2 (Oranica pašnik u Bistričaku, zk.ul. 41): predlagatelj tvrdi da je stvarni vlasnik temeljem ugovora o uređenju međuvlasničkih odnosa koji je sklopio s upisanim suvlasnicima (članovima obitelji Herceg i Magić). Tim ugovorom su uređeni međusobni odnosi i potvrđeno stvarno stanje posjeda u njegovu korist. Dodaje da je i ovu zemlju njegov otac, a potom i on, obrađivao duže od 40 godina bez ičijeg osporavanja.

čkbr. 319/72 (Oranica Vulnjak, zk.ul. 3332): Za ovu česticu, gdje je upisan Ivan Herceg (Mirkov), predlagatelj pojašnjava da je upisana osoba zapravo njegov djed. Djed je umro 70-ih godina, nakon čega je nekretninu naslijedio Marijanov otac (Ivan), a nakon očeve smrti 2003. godine, Marijan ju je stekao izvanknjižnim nasljeđivanjem. Ističe da je čestica u neprekidnom obiteljskom posjedu već šezdesetak godina.

2. Sud je razmotrio prijedlog i priložene isprave te ocijenio da je zahtjev za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka u cijelosti osnovan i opravdan. Iz dostavljenih podataka proizlazi da predlagatelj ima valjan pravni interes za usklađivanje zemljišnoknjižnog stanja sa stvarnim stanjem na terenu, jer mu postojeći upisi onemogućuju puno raspolaganje imovinom za koju tvrdi da u naravi posjeduje.

3. Stoga je sud, temeljem odredbi čl. 208. i 211. Zakona o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" br.: 63/19, 128/22, 155/23 i 127/24 - dalje ZZK) te čl. 210. st. 1. i 2. ZZK-a, riješio kao u izreci. Ovim rješenjem otvara se rok od 30 dana unutar kojeg sve osobe koje smatraju da imaju prava na navedenim nekretninama mogu podnijeti svoje prijave ili prigovore, nakon čega će sud, u odsutnosti osnovanih prigovora, donijeti konačnu odluku o uknjižbi prava vlasništva u korist predlagatelja u cijelosti (1/1).

U Varaždinu, 13. travnja 2026.

Viši zemljišnoknjižni sudski savjetnik  
-specijalist Ivica Franjić

#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba (čl. 213. st. 1. ZZK). Osobe koje imaju pravni interes svoja prava mogu ostvarivati u ispravnom postupku podnošenjem prijave ili prigovora u roku otvorenom za ispravak odnosno u parnici pred sudom ili u postupku pred drugim nadležnim tijelom nakon što pojedinačni ispravni postupak bude zaključen (čl. 213. st. 2. ZZK).

#### Dostaviti:

1. Marijan Herceg, Jalžabet, Ludbreška 6
2. Općina Jalžabet – (radi objave na oglasnoj ploči)
3. Državna geodetska uprava, Područni ured za katastar Varaždin, Ulica Stanka Vraza 4, 42000 Varaždin
4. Elektronička oglasna ploča



**Naziv  
izdavatelja  
dokumenta**

**Vrijeme  
izdavanja  
dokumenta**

**Kontrolni broj**

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**

Zajednički  
informacijski  
sustav

13.04.2026 13:  
44

**Naziv  
izdavatelja  
certifikata**

**Serijski broj  
certifikata**

**Algoritam  
potpisa**

CERTILIA, AKD d.o.o., HR

445744149294159257562869296016713013659072296782

EC

Z18504217760137c8