OPĆINA VINICA
PRIMLJENO: 9.11.2026. 14:53
KLASA: 740-04/26-01/50
REDNI BROJ AKTA: 1
OPĆINA VINICA | 7400426015O | 1
00018_7746
E-136
66

Republika Hrvatska
Općinski sud u Varaždinu
Zemljišnoknjižni odjel u Varaždinu

Posl.br. Z-18810/2026

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-specijalistu Ivici Franjiću, u zemljišnoknjižnom predmetu predlagatelja Renata Punčeca, OIB: 52022989297, iz Hrašćice, Varaždin, Ulica Pere Magdića 1, radi otvaranja pojedinačnog ispravnog postupka u pogledu nekretnina upisanih u zemljišnoknjižne uloške broj 71 i 4789 k.o. Vinica Breg, odlučujući o prijedlogu od 20. listopada 2026., dana 29. listopada 2026.,

r i j e š i o j e

I. Otvara se pojedinačni ispravni postupak po prijedlogu predlagatelja Renata Punčeca, OIB: 52022989297, iz Hrašćice, Varaždin, Ulica Pere Magdića 1.

II. Objavljuje se oglas o otvorenom pojedinačnom ispravnom postupku u pogledu sljedećih nekretnina u katastarskoj općini Vinica Breg:

1. Zemljišnoknjižni uložak broj 4789:

– k.č.br. 1972/6, Veliki Trstenik, oranica, površine 1.493 m²;
– k.č.br. 1972/7, Veliki Trstenik, oranica, površine 1.939 m².

2. Zemljišnoknjižni uložak broj 71:

– k.č.br. 1965/4, šuma Gorušenjak u Velikom Trsteniku, površine 961 čhv;
– k.č.br. 1966/4, kuća sa dvorištem u Gorušenjaku, površine 532 čhv;
– k.č.br. 1970/4, vinograd Gorušenjak u Velikom Trsteniku, površine 162 čhv;
– k.č.br. 1982, oranica Gorušenjak u Velikom Trsteniku, površine 418 čhv;

Predlaže se ispravak zemljišnoknjižnog stanja na način da se pravo vlasništva na navedenim nekretninama, upisano u cijelosti na ime Punčec Mare, r. Punčec, Jurjeva, Gorušenjak 12, uknjiži u korist predlagatelja Renata Punčeca u cijelosti (1/1), uz provedbu odgovarajućih upisa u zemljišnoj knjizi, nakon što za to budu ispunjene zakonske pretpostavke.

III. Prema dostavljenim zemljišnoknjižnim izvacima, zemljišnoknjižno stanje glasi:

A) z.k. ul. br. 4789 k.o. Vinica Breg – u posjedovnici su upisane:

-k.č.br. 1972/6, Veliki Trstenik, oranica, 1.493 m²;
- k.č.br. 1972/7, Veliki Trstenik, oranica, 1.939 m²; ukupno 3.432 m².

Vlastovnica: Punčec Mara, r. Punčec, Jurjeva, Gorušenjak 12 – vlasnički dio 1/1. Teretovnica: tereta nema.

B) z.k. ul. br. 71 k.o. Vinica Breg – u posjedovnici su upisane:

- k.č.br. 1965/4, šuma Gorušenjak u Velikom Trsteniku, 961 čhv;
- k.č.br. 1966/4, kuća sa dvorištem u Gorušenjaku, 532 čhv;
- k.č.br. 1970/4, vinograd Gorušenjak u Velikom Trsteniku, 162 čhv;
- k.č.br. 1982, oranica Gorušenjak u Velikom Trsteniku, 418 čhv; ukupna površina prema izvatku iznosi 2.073 čhv.

Vlastovnica: Punčec Mara, r. Punčec, Jurjeva, Gorušenjak 12 – vlasnički dio 1/1. Teretovnica: tereta nema.

IV. Pozivaju se sve osobe koje se protive predloženom ispravku, smatraju da bi zemljišnoknjižni uložak trebalo upisati drukčije ili da bi trebalo izmijeniti odnosno ispraviti neki upis, da zemljišnoknjižnom sudu podnesu prijave i prijedloge za upis, odnosno prigovore, u roku od 30 dana od dana objave oglasa na e-Oglasnoj ploči. Oglas će se objaviti i na oglasnoj ploči suda, nadležnog ureda za katastar i jedinice lokalne samouprave.

V. Ako u roku ne budu zaprimljene prijave i prigovori, a stanje spisa i zemljišne knjige upućuje na opravdanost prijedloga, sud može donijeti odluku bez održavanja rasprave.

VI. Prijave i prigovori pristigli nakon isteka roka za ispravak odbacit će se kao nepravodobni, u zakonom propisanom roku.

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

VIII. Određuje se zabilježba otvaranja pojedinačnog ispravnog postupka na nekretninama navedenima u točki II. izreke. Zabilježba ne sprječava daljnje upise u zemljišnu knjigu.

Obrazloženje

1. Predlagatelj Renato Punčec, OIB: 52022989297, iz Hrašćice, Varaždin, Ulica Pere Magdića 1, podnio je putem javnobilježničkog akta javnog bilježnika Natalije Kaselj Tušek iz Varaždina, poslovni broj OU-151/2026-2, prijedlog za uređenje zemljišnoknjižnog stanja provedbom pojedinačnog ispravnog postupka za nekretnine upisane u z.k. ul. br. 4789 i z.k. ul. br. 71 k.o. Vinica Breg. Prijedlogom su obuhvaćene dvije nekretnine u z.k. ul. br. 4789, i to k.č.br. 1972/6, Veliki Trstenik, oranica površine 1.493 m², te k.č.br. 1972/7, Veliki Trstenik, oranica površine 1.939 m². Nadalje, prijedlogom su obuhvaćene četiri nekretnine u z.k. ul. br. 71: k.č.br. 1965/4, šuma Gorušenjak u Velikom Trsteniku, površine 961 čhv; k.č.br. 1966/4, kuća sa dvorištem u

00009_7746

Gorušenjaku, površine 532 čhv; k.č.br. 1970/4, vinograd Gorušenjak u Velikom Trsteniku površine 162 čhv; te k.č.br. 1982, oranica Gorušenjak u Velikom Trsteniku, površine 418 čhv.

66

2. Predlagatelj navodi da je predmetne nekretnine izvanknjižno stekao od Zdenke Čugure, O 19284621018, s prebivalištem u Zagrebu, Horvaćanska cesta 57, na temelju Ugovora o kupoprodaji nekretnine sklopljenog 14. listopada 2026. godine. Prema navodima prijedloga, Zdenka Čugura bila je izvanknjižna vlasnica nekretnina, dok je u zemljišnim knjigama kao vlasnica u cijelosti i dalje bila upisana Punčec Mara, r. Punčec, Jurjeva, Gorušenjak 12. Predlagatelj stoga traži da se postojeći upis uskladi s tvrdnjom o izvanknjižnom slijedu stjecanja te da se njegovo vlasništvo upiše u cijelosti.

3. U pogledu načina stjecanja prodavateljice, predlagatelj navodi da je Zdenka Čugura jedina nasljednica iza pokojnog Dragutina Punčeca, koji je za života predmetne nekretnine uživao i obrađivao te ih je predlagatelj opisao kao nekretnine koje su bile u obiteljskom posjedu. U prijedlogu se navodi da je Dragutin Punčec potomak odnosno pravni slijednik iza Punčec Mare, koja je još uvijek navedena kao zemljišnoknjižna vlasnica. Predlagatelj tvrdi da je Zdenka Čugura nakon smrti svojeg oca raspolagala nekretninama kao izvanknjižna vlasnica te ih je ugovorom od 14. listopada 2026. prenijela na predlagatelja, predala mu posjed i izričito ga ovlastila da pokrene i provede pojedinačni ispravni postupak.

4. Predlagatelj nadalje izjavljuje da se nalazi u isključivom i mirnom posjedu nekretnina od sklapanja kupoprodajnog ugovora, a da je prije toga posjed držala prodavateljica, odnosno njezin pokojni otac Dragutin Punčec za vrijeme života. Predlagatelj ističe da je cilj postupka uskladiti zemljišnoknjižno stanje sa stvarnim i izvanknjižnim stanjem te omogućiti upis prava vlasništva na njegovo ime u cijelosti. U prijedlogu je navedeno i da katastarski podaci za nekretnine iz z.k. ul. br. 71 odgovaraju česticama istih brojeva u katastarskoj općini Vinica Breg, ali da površine i/ili opis načina uporabe nisu u potpunosti usklađeni sa zemljišnoknjižnim podacima. Prema identifikaciji čestica Područnog ureda za katastar Varaždin od 15. listopada 2026., k.č.br. 1965/4 odgovara katastarskoj čestici 1965/4, k.č.br. 1966/4 odgovara katastarskoj čestici 1966/4, k.č.br. 1970/4 odgovara katastarskoj čestici 1970/4, a k.č.br. 1982 odgovara katastarskoj čestici 1982. U identifikaciji je izričito navedeno da površine čestica nisu usklađene, iako je grafika identična.

5. U prilog prijedlogu predlagatelj se pozvao na i priložio sljedeće isprave: (a) izvatke iz zemljišne knjige odnosno BZP-a za z.k. ul. br. 4789 i z.k. ul. br. 71 k.o. Vinica Breg; (b) izvode iz katastarskog plana za čestice obuhvaćene prijedlogom; (c) identifikaciju čestica koju je izdao Područni ured za katastar Varaždin 15. listopada 2026.; (d) izvode iz posjedovnog lista broj 917 k.o. Vinica Breg; (e) Rješenje o nasljeđivanju iza pokojnog Dragutina Punčeca, poslovni broj O-8758/2023, UPP-OS-4/2024, javnog bilježnika Vesne Kelečić iz Zagreba, od 20. ožujka 2024.; te (f) Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 14. listopada 2026., sklopljen između Zdenke Čugure kao prodavateljice i Renata Punčeca kao kupca. Iz zemljišnoknjižnih izvadaka za z.k. ul. br. 4789 i 71 proizlazi da je u oba uloška kao vlasnica u cijelosti (1/1) upisana Punčec Mara, r. Punčec, Jurjeva, Gorušenjak 12, dok u teretovnicama nije upisan teret. Izvadak za z.k. ul. br. 4789 prikazuje ukupnu površinu dviju čestica od 3.432 m². Izvadak za z.k. ul. br. 71 prikazuje četiri čestice ukupne površine 2.073 čhv. U dostavljenim izvacima nije navedena druga osoba kao suvlasnik.

6. Ugovorom o kupoprodaji nekretnine od 14. listopada 2026. ugovorne strane utvrdile su da je prodavateljica Zdenka Čugura izvanknjižna vlasnica šest nekretnina navedenih u članku 1. ugovora, a da je u zemljišnim knjigama kao vlasnica 1/1 upisana Punčec Mara. Ugovorom je ugovorena ukupna kupoprodajna cijena od 15.000,00 eura, s raspodjelom cijene na pojedine

čestice. Ugovor navodi da je kupac isplatio cijenu 14. listopada 2026. te da prodavateljica potvrđuje primitak potpisom ugovora. U članku 6. prodavateljica izričito ovlašćuje kupca da o svom trošku poduzme radnje potrebne radi uređenja zemljišnoknjižnog stanja, osobito da pokrene i provede pojedinačni ispravni postupak, te da se na temelju ugovora i isprava koje prate pravni slijed izvanknjižnog vlasništva upiše kao vlasnik bez dodatnog odobrenja prodavateljice. Ugovor također predviđa stupanje kupca u miran i nesmetan vlasnički posjed nakon sklapanja ugovora i realizacije novčane transakcije.

7. Rješenjem o nasljeđivanju iza pokojnog Dragutina Punčeca, OIB: 11357204626, umrlog 3. prosinca 2023., utvrđena je ostavinska imovina, a Zdenka Čugura proglašena je nasljednicom u cijelosti na osnovi zakona i ustupa. U dijelu koji se odnosi na izvanknjižno vlasništvo, rješenje navodi nekretnine evidentirane u posjedovnom listu broj 917 k.o. Vinica Breg, među njima i k.č. br. 1965/4, k.č.br. 1966/4, k.č.br. 1970/4, k.č.br. 1972/6, k.č.br. 1972/7 i k.č.br. 1982. U rješenju se za taj skup nekretnina navodi izvanknjižno vlasništvo ostavitelja u omjeru 1/1. Rješenje u svojoj točki III. izreke izričito navodi provedbu uknjižbe nasljednice za nekretnine opisane u dijelovima A. do G. iz točke I. izreke; dio H. opisan je kao izvanknjižno vlasništvo na temelju prijepisa posjedovnog lista. Navedeni sadržaj rješenja prikazuje se kao sadržaj isprave, bez prejudiciranja konačne ocjene pravnog učinka te isprave za svaku od nekretnina koje su predmet ovog postupka. Katastarski izvodi iz posjedovnog lista broj 917 prikazuju kao upisanog posjednika Dragutina Punčeca Slavkova, adresa Šime Devčića 6/3, Zagreb, OIB 11357204626, s udjelom 1/1. Za pojedine čestice navedene su katastarske površine: k.č.br. 1965/4 – 3.633 m², k.č.br. 1966/4 – 1.151 m², k.č.br. 1970/4 – 525 m², k.č.br. 1982 – 780 m². Katastarski podaci za k.č.br. 1972/6 i 1972/7 navedeni su u priloženom prijedlogu i zemljišnoknjižnom izvatku, a u ostavinskom rješenju navedeni su kao dio izvanknjižne imovine. U samim katastarskim izvodima naznačeno je da izvod iz posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu.

8. Sud je, u ovoj fazi postupka, razmotrio navode prijedloga i priložene isprave radi ocjene postoje li pretpostavke za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka. Priložene isprave upućuju na postojanje nesklada između zemljišnoknjižnog upisa na ime Punčec Mare i tvrdnji predlagatelja o kasnijem nasljeđivanju i kupoprodajnom stjecanju preko Zdenke Čugure. Pitanja konačnog dokazivanja pravnog slijeda stjecanja i ispunjenja pretpostavki za upis vlasništva predlagatelja ocjenjivat će se u daljnjem tijeku postupka, nakon objave oglasa i isteka roka za prijave i prigovore.

9. Slijedom navedenog, a primjenom odredbi članaka 208., 210. i 211. Zakona o zemljišnim knjigama (»Narodne novine« br. 63/19, 128/22, 155/23 i 127/24), odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.

U Varaždinu, 29. listopada 2026.

Viši zemljišnoknjižni sudski savjetnik
-specijalist
Ivica Franjić

00000_7746

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba (čl. 213. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama). Oso koje imaju pravni interes mogu svoja prava 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 zaključenja pojedinačnog ispravnog postupka, sukladno članku 213. stavku 2. Zakona o zemljišnim knjigama. 66

Dostaviti:

1. Renato Punčec, Hrašćica, Varaždin, Ulica Pere Magdića 1;
2. Općina Vinica – radi objave na oglasnoj ploči;
3. Državna geodetska uprava, Područni ured za katastar Varaždin;
4. Elektronička oglasna ploča.

Naziv izdavatelja dokumenta	Zajednički informacijski sustav	**Naziv izdavatelja certifikata**	CERTILIA, AKD d.o.o., HR
Vrijeme izdavanja dokumenta	29.10.2026 08:02	**Serijski broj certifikata**	445744149294159257562869296016713013659072296782
		Algoritam potpisa	EC
Kontrolni broj		Z1915009175411cb1	

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