



Republika Hrvatska  
Općinski sud u Karlovcu  
Trg hrvatskih branitelja 1  
Karlovac

Poslovni broj: P-630/2023-16

## U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E

### P R E S U D A

Općinski sud u Karlovcu, po sucu Marijani Brajak Mateša, u pravnoj stvari tužitelja Zdravka Obajdina, Melnička 4, Slunj, OIB 38660895342, zastupan po punomoćniku Borisu Grguriću, odvjetniku u Ogulinu, protiv tuženika Grad Slunj, Slunj, Dr. Franje Tuđmana 12, OIB 33366502542, zastupan po punomoćniku Mati Burazinu, odvjetniku u Karlovcu, radi utvrđenja prava vlasništva nekretnine, nakon glavne i javne rasprave zaključene 16. travnja 2026., u prisutnosti tužitelja osobno, punomoćnika tužitelja i punomoćnika tuženika u zamjeni Gabrijele Grčić, odvjetničke vježbenice kod Mate Burazina, odvjetnika u Karlovcu, po objavi 28. svibnja 2026.,

### p r e s u d i o j e

I. Utvrđuje se da je tužitelj vlasnik kč. br. 1117/2 – ulica podmelnica, voćnjak površine 4321 m<sup>2</sup>, upisane u zk. ul. br. 41 k.o. Slunj 1, pa se nalaže tuženiku da izda tabularnu ispravu podobnu za upis tužiteljeva prava vlasništva na navedenoj nekretnini, a koju će u protivnom zamijeniti ova presuda.

II. Nalaže se tuženiku da tužitelju nadoknadi troškove ovog parničnog postupka u iznosu od 1.186,18 EUR sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od 28. svibnja 2026. do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem referentne stope za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine, koja referentna stopa je kamatna stopa koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granična kamatna stopa proizašla iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke, sve u roku od 15 dana.

### Obrazloženje

1. Tužitelj u tužbi navodi da je tužitelj upisan kao vlasnik i posjednik kč. br. 1117/1 upisane u zk. ul. br. 2180 k.o. Slunj 1, dok je tuženik upisan kao vlasnik i posjednik kč. br. 1117/2 upisane u zk. ul. br. Slunj 1. Tuženik se upisao kao vlasnik iste prilikom osnivanja zemljišnih knjiga za katastarsku općinu Slunj 1, a kč. br. 1117/2 je nastala spajanjem ranijih kč. br. 652 – oranica kućište u podmelnici površine 1059 m<sup>2</sup>, čiji vlasnik je bio Dragan Obajdin iz Slunja, Melnička 4 (otac ovdje tužitelja) i dijela kč. br. 624/3 – oranica i pašnjak gmajna površine 13 ha 31 ar 62 m<sup>2</sup>, čiji je vlasnik bila općenarodna imovina pod upravom Narodnog odbora općine Slunj. Tužitelj nadalje navodi da sporna kč. br. 1117/2 i kč. br. 1117/1 koja je u vlasništvu tužitelja zajedno

čine cjelinu koja je omeđena cestom kroz naselje Podmelnica i nekretninama u vlasništvu trećih fizičkih osoba te nitko nikada od tuženika ili tuženikovih tvrtki nije spornu nekretninu koristio ili održavao. Sama činjenica da je kč. br. 1117/2 upisana kao kultura voćnjak ukazuje prema stavu tužitelja na činjenicu kako je površina služila kao obradiva poljoprivredna površina o kojoj se brinula obitelj Obajdin. Uz to, sporna nekretnina se nalazi izvan granica građevinskog područja te nije povezana sa drugim nekretninama u vlasništvu tuženika niti ikakvu ekonomsku važnost. Tužiteljev otac i pravni prednik Dragan Obajdin uložio je prigovor na utvrđenje vlasništva tuženika kod osnivanja zemljišnih knjiga te je u istom postupku dostavio ovjerene izjave svjedoka koju su potvrdili da se radi o zemljištu u isključivom dugotrajnom posjedu obitelj Obajdin, no u tom postupku te činjenice nisu uvažene. Iz predmetnih izjava svjedoka vidljiv je pravni slijed unatrag više od 100 godina i to na način da se spominju posjednici Ana i Mate, pradjed i prabaka tužitelja, Mate i Manda, djed i baka tužitelja, Slave brat djeda tužitelja te konačno Dragan, odnosno otac i pravni prednik tužitelja. Tužitelj je više puta pokušao mirnim putem ostvariti svoje pravo vlasništva nad utuženom nekretninom, međutim nije uspio postići dogovor s tužiteljem slijedom čega radi zaštite svojih prava podnosi tužbu u ovom predmetu.

2. Tuženik je u odgovoru na tužbu osporio tužbeni zahtjev navodeći da je uvidom u povijest predmeta utvrđeno je da je tužitelj dana 27.09.2011. Gradskom vijeću grada Slunja podnio žalbu na rješenje Općinskog suda, Stalna služba Slunj, zemljišno-knjižni odjel br. Z-656/ 2010/ 2181 od 23.09.2011. kojim je kčbr. 1117/2 k.o. Slunj I upisan tuženik. Gradsko vijeće je 10.10.2021. na svojoj 22. sjednici razmotrio žalbu te se rukovalo ne samo, deklarativnim naslovom podneska koji i užem smislu ne može raspravljati s obzirom da je riječ o aktu pravosudnog tijela te je žalba nedopuštena, a već iz samog sadržaja podneska dana je mogućnost Gradskom vijeću da razmotri zahtjev tužitelja radi priznavanja prava vlasništva na kčbr. 1117/2 k.o. Slunj I. Gradsko vijeće je donijelo zaključak da je zahtjev tužitelja neosnovan. Nadalje, 16.11.2011. tužitelj se opet obratio s zahtjevom Gradskom vijeću za predmetnu česticu, a Gradsko vijeće je dana 06.07.2011.g. na svojoj 31.sjednici ponovno razmotrio zamolbu tužitelja koja je odbijena. Tuženik zaključno osporava da bi tužitelj odnosno njegovi predci uživali predmetnu česticu više od 100 godina iz razloga što je tuženik održavao svoju česticu tako da je komunalni redar grada Slunja, Nikica Smenderovac dana 28.08.2020. upozorio tužitelja da ukloni drva na navedenoj čestici te je svjedok učinio i zabilješku u svoj notes.

3. U dokaznom postupku sud je izvršio uvid u dopis tuženika od 8. rujna 2023. (list 4 spisa), zamolbu za otkup ili zamjenu (list 5 spisa), izvadak iz zemljišnih knjiga (list 6 do 9 spisa), zapisnik (list 10 do 11 spisa), uvjerenje o statusu čestice (list 12 do 13 spisa), izjave (list 14 do 17 spisa), fotografije (list 19 do 22 spisa), bilješku (list 29 spisa), skicu lica mjesta (list 38 spisa), tijekom postupka saslušani su svjedoci Jelena Obajdin, Mare Obajdin, Joso Obajdin i Nikica Smenderovc (list 39 do 42 spisa), te je saslušan tužitelj (list 47 – 48 spisa).

4. Tužbeni zahtjev je osnovan.

5. Nije sporno da je utužena čestica upisana kao vlasništvo tuženika u postupku osnivanja zemljišnih knjiga za katastrasku općinu Slunj 1 i rješenjem Općinskog suda u Karlovcu, Stalna služba u Slunju poslovni broj Z-656/2010/2181 od 23. rujna 2011.

6. Sporno je pitanje li tužitelj stekao pravo vlasništva na predmetnoj nekretnini dosjelošću.

7. Uvidom u Zapisnik Općinskog suda u Karlovcu, Stalna služba u Slunju poslovni broj Z-656/2010/2181 od 23. rujna 2011. od 23. rujna 2011. sastavljen povodom preoblikovanja zemljišne knjige na osnovu Zakona o zemljišnim knjigama za katastarsku općinu Slunj 1 (list 10 – 11 spisa) sud je utvrdio da su zapisniku bili prisutni tuženik zastupan po punomoćniku Sandri Jerković i Dragan Obajdin, otac tužitelja. Tom prilikom je identificirana čestica nove oznake 2181 k.o. Slunj 1 broj 1117/2 – ulica podmelnica, voćnjak površine 43 ar 21 m<sup>2</sup>, a koje je identična sa česticama stare oznake kčbr. 624/3 oranica i pašnjak gmajna površine 13 ha 31 ar 62 m<sup>2</sup> upisna u zk. ul. br. 2 i kčbr. 652 oranica kućište u podmelnici površine 10 ar 39 m<sup>2</sup> upisana u zk. ul. br. 105. Nakon što je identificirano stanje predloženo strankama utvrđeno je da su u dosadašnji zk. ul. upisani dosadašnji zk. vlasnici i to u zk. ul. br. 105 Obajdin Dragan, Slunj, Melnička br. 4 u omjeru 1/1 i u zk. ul. br. 2 Općenarodna imovina pod upravom narodnog odbora Općine Slunj u omjeru 1/1. Također je utvrđeno da su prisutne stranke izjavile da su suglasne sa međama novonastale kč. br. 1117/2 k. o. Slunj 1, međutim prisutni Dragan Obajdin je izjavio da predmetnu česticu njegova obitelj uživa samostalno i nesmetano oduvijek, ali obzirom da je čestica po zemljišnim knjigama u vlasništvu Grada Slunja isti je upućen da se radi rješavanja istoga pismenim putem obrati Gradskom vijeću Grada Slunja te je određen upis prava vlasništva na kč. br. 1117/2 k.o. Slunj 1 u korist Grada Slunja u cijelosti. Nastavno na istome zapisniku je doneseno i rješenje da se čestica nove oznake broj 1117/2 upisuje u novi zk. ul. br. 2181 k.o. Slunj 1 preoblikovane zemljišne knjige tako da je novi vlasnik Grad Slunj u omjeru 1/1.

8. Nastavno iz dopisa tuženika od 08. rujna 2023. (list 4 spisa) proizlazi da je prednik tužitelja Dragan Obajdin postupio po uputi suda sa zapisnika od 23. rujna 2011. na način da je 27. rujna 2011. Gradskom vijeću Grada Slunja podnio žalbu na rješenje od 23. rujna 2011. te je prijedlog Dragana Obajdina za priznanje prava vlasništva odbijen od strane Gradskog vijeća Grada Slunja. Također Dragan Obajdin se ponovno obratio tuženiku dana 16. studenog 2011. sa zahtjevom za priznanje prava vlasništva na utuženoj čestici postupajući po uputi suda, međutim njegov zahtjev je ponovno odbijen time da je tužitelju od strane tuženika ponuđeno da kupi utuženu česticu i u tu svrhu pribavi procjembeni elaborat, a što tužitelj nije učinio iz razloga što bi izdata istoga predstavljala znati trošak za tužitelja, a izrada predmetnog ne bi značila nužno pozitivnu odluku tuženika, kako to tužitelj obrazlaže u tužbi.

9. Dana 14. ožujka 2025. sud je održao očevid na licu mjesta te uz pomoć geodetskog vještaka CADCOM d.o.o. Karlovac u osobi Andreje Omić identificirao predmetnu česticu te utvrdio da se u naravi radi o zemljištu na kojem se nalaze stabla voćaka i šumska stabla, zemljište se dijelom nalazi u dragi, utužena katastarska čestica je omeđena većim dijelom putem, a u dvije točke postoje međašne oznake kamena. Na većem dijelu kat. čestice nalazi se voćnjak, a na strmijem dijelu su šumska stabla te je tužitelj kao predmet spora pokazao cijelu predmetnu kat. česticu 1117/2 k.o. Slunj I. Također je utvrđeno da se predmetno zemljište se nalazi van granica građevinskog zemljišta. Predmetno je prikazano i na skici očevida izrađenoj po naprijed navedenom sudskom vještaku (list 38 spisa).

10. Tijekom postupka na okolnosti tužbe saslušan je tužitelj koji je u svom iskazu izjavio da je nekretnina koja je predmet ovog postupka u posjedu negove obitelji prema saznanjima tužitelja preko 120 godina. Naime, njegov otac Dragan je rođen 1941. i ta zemlja je već tada bila u posjedu njegovog oca i djeda, a zemlju je obitelj dobila kao gmajnu, ali nisu riješili imovinsko pravne odnose u zemljišnim knjigama. Uz spornu

česticu nalazi se čestica koja je u vlasništvu tužitelja i na toj čestici se nalazi kuća, a obje čestice su njegovi preci dobili na isti način odnosno kao gmaju, ali česticu na kojoj se nalazi kuća su upisali kao svoje vlasništvo dok je sporna čestica ostala neriješena. Tužitelj je saznao da utužena čestica nije upisana kao njegovo vlasništvo odnosno vlasništvo članova njegove obitelji negdje 2010. ili 2011. kada je išla izmjera. Naime, do izmjere je mislio da je sporna čestica u njegovom vlasništvu jer obitelj nitko nije smetao u posjedu, sporio im posjed utužene čestice, upozoravao ih da se ne bi radilo o nekretnini u njihovom vlasništvu. Nakon što je saznao da utužena nekretnina nije u njegovom vlasništvu obratio se Gradu Slunju radi rješavanja imovinsko pravnih odnosa na način da je prvo podnio žalbu zbog toga što je Grad Slunj uzeo tu česticu, ali Grad Slunj je tu žalbu odbio sa obrazloženjem da treba pisati prigovor. Stoga je podnio i prigovor Gradu Slunju koji je Grad Slunj glatko odbio iako je on u prigovoru priložio ovjerene izjave dva svjedoka o tome kako sam je posjednik te čestice. Također, podnio je tuženiku zamolbu za otkup ili zamjenu zato što mu je tako sugerirao tadašnji gradonačelnik Grad Slunja Juraj Katić, a želio je u svakom slučaju riješiti imovinsko pravne odnose na spornoj čestici obzirom da su obiteljski i emotivno povezani sa tom česticom i bilo im je stalo da upravo ta čestica bude u našem vlasništvu. Tužitelj je nadalje izjavio da se do 1989. obrađivao dio zemlje, sadio krumpir, a to je radila još i pok. baka Mande, a na drugom dijelu su bila stabla šljiva i to se kosilo i obrezivalo. Nakon toga započeo je Domovinski rat i tužitelj je sa obitelji izbjegao, ali sam se vratio odmah nakon VRA "Oluja" u kasno ljeto 1995. Tada je utužena parcela bila zarasla i na njoj je rasla kupina te su tužitelj i članovi njegove obitelji, brat Dražen i pok. otac Dragan raščistili i počeli održavati. Sporna čestica je bila zapuštena samo za vrijeme Domovinskog rata kada je tužitelj i njegova obitelj iz objektivnih razloga nisu mogli održavati. U to vrijeme vlasnik je bio tužiteljev otac Dragan, a nakon njegove smrti tužitelj je postao vlasnik jer su se tako dogovorili tužitelj i njegov brat. Na okolnost nesmetanog posjeda utužene čestice tužitelj je iskazao da nitko osim njegove obitelji nije koristio spornu česticu kako je omeđena putem i susjednim česticama, nitko ga nije ometao u posjedu utužene čestice osim što je nakon obavljene izmjere susjed Slavko Obajdin prigovarao što je tužitelj posjekao tri ili četiri stabla te je otišao to prijaviti u Grad Slunj. Nakon toga došao je komunalni redar i poslikao posječena stabla, a nakon toga Grad Slunj nije poduzimao nikakve radnje radi zaštiti svog eventualnog posjeda ili vlasništva. Nakon tog događaja nitko ga nije smetao u posjedovanju sporne čestice. Tužitelj je zaključno izjavio da na spornu česticu dolazi skoro svaki drugi dan, naravno rjeđe u zimi kada je snijeg.

11. Iskaz tužitelja u bitnome su potvrdili i tijekom postupka saslušani svjedoci Jelena Obajdin, Mare Obajdin i Joso Obajdin.

12. Tako je svjedok Jelena Obajdin, stara 87 godina, izjavila da se ona udala 1959. u mjesto gdje se nalazi utužena nekretnina i od tada živi u kući koja se nalazi ispod kuće tužitelja, a parcela koja se nalazi preko ceste parcele koja je predmet spora je donedavno u njenom vlasništvu. Kada se ona udala sporna parcela je bila obrađena na način da se na istoj sijalo, kopalo, kosilo se, sadio se krumpir, sijala se pšenice. Na parceli su bile i šljive pa se oko njih nije oralo već se kosilo. Te radove su izvršavali pok. Manda, baka od tužitelja, njena svekrva Ane, odnosno prabaka tužitelja, Manda je tada već bila udovica. Kada su njena djeca stasala i to sin Dragan otac tužitelja i kćer Ljuba, teta tužitelja i oni obrađivali zemlju, i tužitelj kada je stasao je počeo obavljati radove. Tužitelj i danas obrađuje tu zemlju, i to na način da obrezuje voćke koje se tamo nalaze, čisti drač, gnoji oko voćaka, kosi travu. Zemlja se obrađivala na način da se sadio krumpir, povrće dok je baka Mande bila u snazi a to je bilo do negdje četiri ili pet godina pred Domovinski rat. Za vrijeme Domovinskog rata tužitelj je

izbjegao, a vratio se 1996. i onda je opet počeo obrađivati zemlju, ne bi zemlja u ovom stanju u kojem je danas da ju on nije održavao. Sporna čestica nije nikada bila zapuštena od kada se ona udala osim u Domovinskom ratu a nakon rata su parcelu raščistili tužitelj, njegov pok. otac Dragan i brat tužitelja Dražen. Nitko nikada nije prigovarao obitelji Obajdin što obrađuje predmetne nekretnine i ona nikada nije čula da bi ta zemlja bila državna ili općinska dok nije bila izmjera pri čemu ne zna točno godinu izmjere. Znam da je njoj kod izmjere mjernik rekao da je sve to gmajna i da bi ako želi svoju zemlju u vlasništvo morala bi platiti 117.000 kn na ime otkupa zemlja i tako je ona svoju zemlju prepustila i na nju se upisao Grad Slunj, a ne zna da li se to dogodilo i sa zemljom tužitelja. Nakon što je izmjera prošla tužitelj je nastavio koristiti zemlju na isti način na koji ju je koristio i prije izmjere i svjedok ne zna odnosno nije čula da bi tužitelju netko iz Grada Slunja to branio te nije vidjela da bi netko iz Grada Slunja dolazio na tu zemlju na način da bi zemlju uređivao, čistio šikaru, malčirao, nisam vidjela nikoga. Također nije čula da bi tužitelj sa nekim od susjeda imao problema oko međe odnosno da bi mu netko osporavao posjed zemljišta u granicama u kojima ga je posjedovao. Tužitelj sada ne živi u kući koja se nalazi uz spornu česticu, ali u kuću i na česticu dolazi svaki dan i ona kada je vani ili kada pogleda kroz prozor vidi tužitelja na parceli da kosi ili čisti parcelu jer je sve uređeno i obrađeno.

13. Suglasno je iskazivao i svjedok Mare Obajdin, stara 66 godina, koja je na okolnost posjed predmeta spora izjavila da ona živi u kući koja se nalazi oko 200 m niže od sporne čestice i cijeli život tamo živi, osim za vrijeme Domovinskog rata kada je živjela u Zagrebu. Još u njenom djetinjstvu od kada se sjeća spornu nekretninu je obrađivala baka Mande i to na način da se u dragi sadila repa i povrće. U tome su joj pomagali sin Dragan i kćer Ljuba koja se kasnije udala u Sloveniju. Kada se Dragana oženio napravio je kuću niže u mjestu, ali je nastavio obrađivati spornu nekretninu na način da je tamo sadio krumpiri, povrće, kukuruza, grah, a imao je i voćke koje je održavao i ubirao plodove. Draganu su pomagali njegovi sinovi Zdravko, ovdje tužitelj, i Dražen, brat tužitelja. Tako je zemlja obrađivana do rata kada je obitelj tužitelja izbjegla, a vratili su se odmah u ljeto 1995., nakon „Oluje“. Sporna nekretnina je tada bila zarasla jer pet godina dok njih nije bilo nije nitko ništa na toj zemlji radio. Zemlju su tada raščistili pok. otac tužitelja Dragan, tužitelj i njegov brat Dražen, a pomagali su mu i kuglači iz KK Slunj jer je Dragan bio njihov član. Od kada su raščistili zemlju tužitelj i njegova obitelj su nastavili održavati parcelu i to rade i dan danas na način da kose travu, obrezuju voćke, čiste šikaru, i zalijevaju cvijeće koje su zasadili dolje. Majka tužitelja Marica je živa, a otac Dragan je umro prije četiri godine u prometnoj nesreći, ali od kada je otac tužitelja poginuo ništa se nije promijenilo u načinu na koji se koristi sporna nekretnina jer njegovi sinovi Dražen i Zdravko, ovdje tužitelj, i dalje kose tu nekretninu, čiste, obezuju voćke, beru šljive i jabuke ako rode, dakle sve je isto kao i kada je Dragan bio živ. Od kada svjedok pamti pa do danas nitko nikada nije tužitelju i njegovoj obitelji osporavao da bi sporna nekretnina bila u njihovom vlasništvu te obitelj tužitelja nije bila u sporu sa susjedima u vezi međa odnosno vlasništva. Nije čula da bi ta zemlja bila državna ili gradska te nikada nitko iz Grada Slunja nije dolazio na spornu nekretninu, malčirao, čistio spornu nekretninu odnosno ona nikada nije vidjela komunalnog redara bi dolazio na spornu nekretninu pri čemu je napomenula da je komunalni redar dolazio u njeno dvorište zbog laveža psa, dakle svjedokinja poznaje komunalnog redara zaposlenog kod tuženika. Tužitelj na spornu nekretninu dolazi u prosjeku skoro svaki drugi dan, odnosno kada je lijepo vrijeme dolazi svaki dan, a kada se ne može raditi odnosno održavati zemlja onda naravno da ne dolazi.

14. Zaključno svjedok Josko Obajdin, star 95 godina, je iskazao da on živi u blizini

nekretnine, te je i rođen u Podmelnici, 200 m od sporne nekretnine, a onda se preselio u svoju kuću koja se nalazi oko km od sporne čestice. Sjeća se da su još u njegovom djetinjstvu preci tužiteljica obrađivali spornu česticu na način da su sadili krumpir, pšenicu, raž, zob, kukuruz, rasle su šljive, bilo je jabuka, krušaka, svega. I tužitelj i njegov otac Dragan su obrađivali zemlju na način da su sadili, brali voće i kosili spornu česticu. Svjedok ne zna koji način i kada su preci tužitelja došli do zemlje koja je predmet ovog postupka, ali od kada se on sjeća zemlja je u njihovom posjedu. Neposredno prije Domovinskog rata tužitelj i njegova obitelj prestali su saditi na toj zemlji, ali su nastavili kositi parcelu i održavati voćke. Za vrijeme Domovinskog rata tužitelj nije obrađivao zemlju, a vratio se odmah nakon oslobođenja i to u ljeto 1995. Kada se tužitelj vratio parcela je bila obrasla jer ju za vrijeme rata nije nitko održavao i onda su tu parcelu raščistili tužitelj i njegov brat Dražen i otac Dragan, i od tada tužitelj tako uređuje parcelu. Majka tužitelja umrla prije 10 ili 15 godina, a otac je umro prije 3 ili 4 godine i oni su parcelu obrađivali na način da su kopali i radili što je trebalo, a kada su oni umrli nije se ništa promijenilo već je samo teret radova pao na tužitelja. Nikada nitko drugi nije obrađivao spornu parcelu. Nije nikada čuo da bi to bila općinska ili državna zemlja i nikada nitko iz Grada Slunja nije došao na spornu parcelu na način da bi kosio, malčirao ili slično. Također, komunalni radar iz Grada Slunja nije dolazio na spornu parcelu i upozoravao tužitelja da je ne smije koristiti jer komunalni radar iz Grada Slunja slabo i dolazi tamo osim kada treba platiti porez, onda dođe.

15. Prilikom davanja svojih iskaza na licu mjesta, svjedoci su i identično pokazali da je tužitelj po svojim prednicima uživao predmetno zemljište u cijelosti.

16. Sud je prihvatio iskaze saslušanih svjedoka ocijenivši ih vjerodostojnima, budući da su isti međusobno suglasni, kao i suglasni s iskazom tužitelja. Svjedoci su iskazivali logično, uvjerljivo i životno o bitnim okolnostima predmeta, a sud nije našao razloga koji bi upućivali na njihovu pristranost ili postojanje interesa za neistinitim iskazivanjem.

17. Tijekom postupka saslušan je i svjedok Nikica Sminderovac, zaposlenik tuženika, zaposlen na radnom mjestu komunalnog redara koji je izjavio da u okviru svog radnog mjesta po potrebi dolazi na terene koje se nalaze na području grada Slunja. Nakon što je izvršio u uvid u svoj dnevnik rada može reći da je na spornoj parceli uređivao dana 28. kolovoza 2020. kada je došao po dojavu Slavka Obajdina koji je komunalnom redarstvu prijavio da je u tijeku uzurpacija zemljišta u Melnici od strane Zdravka Obajdina, ovdje tužitelja. Tada sajem došao upravo na česticu koja je predmet ovog postupka i tamo je zatekao tužitelja i njegova oca Dragana koji su krčili voćnjak i rezali staro drveće. Prije izlaska na teren izvršio je uvid u podatke za zemljište te je utvrdio da je sporna nekretnina u vlasništvu Grada Slunja i tada je prvi puta saznao da Grad Slunj ima u vlasništvu spornu nekretninu. Prije dojave 28. kolovoza 2020. nije dolazio na spornu česticu i nije primjećivao da netko obavlja radove, prolazio je ovim područjem, ali nije obraćao pozornost na tu česticu i nije se raspitivao u čijem je vlasništvu. Tom prilikom upozorio je tužitelja da se nalazi na zemljištu u vlasništvu Grada Slunja i tužitelj je potvrdio da znam da je grad Slunj vlasnik zemlje, ali je naveo da je ta zemlja oduvijek njegova i da je zato koristi. Nakon toga tužitelja je uputio da svoje zahtjeve može uputiti gradonačelniku Grada Slunja koji je tada bio Jure Katić, a dok se ne riješi pitanje vlasništva da ne smije koristiti spornu česticu. Jednom nakon toga je i vidio tužitelja u zgradi Grada Slunja na hodniku i tužitelj mu je rekao da rješava pitanje spornog zemljišta, a koliko vidim nije riješio pitanje vlasništva. Nakon opisanog uređivanja još je kao komunalni redar imao dojavu u par navrata od strane Slavka Obajdina da tužitelj i dalje uzurpira zemljište u vlasništvu Grada Slunja, ali po tim

dojavama je postupao na način da je telefonski zvao tužitelja ili je dolazio na teren i jednom je zatekao tužitelja, dok više puta nije. Međutim svjedok nije pisao daljnje bilješke o zaticanju tužitelja na spornoj čestici jer je znao da je u tijeku postupak rješavanja imovinsko pravnih odnosa, a i uvijek je dojava išla na istu česticu. Prema saznanjima svjedoka tuženik na spornoj čestici nije nikada vršio radove u proteklih 15 godina koliko svjedok radi u Gradu Slunju, dakle po nalogu tuženika nije vršeno raščišćavanje čestica, malčiranje ili sl. samo je tuženik uz cestu održavao uski pojas, a što je i dužan. Navodi svjedoka potkrijepljeni su i sadržajem bilješke od 28. kolovoza 2020. (list 29 spisa).

18. Sud je iskaz predmetnog svjedoka ocijenio vjerodostojnim i prihvatio ga u cijelosti, budući da je isti u bitnim i odlučnim okolnostima suglasan s iskazima ostalih saslušanih svjedoka. Iz sadržaja navedenog iskaza nedvojbeno proizlazi da tuženik nije izvršavao faktičnu vlast nad predmetnom česticom niti je poduzimao radnje usmjerene na zaštitu eventualnih posjedovnih prava. Naime, svjedoku, zaposlenom na radnom mjestu komunalnog redara, od strane tuženika nije dano nikakvo zaduženje niti nalog za poduzimanje radnji radi sprječavanja tužitelja u posjedu predmetne nekretnine iako je tuženik nesporno bio upoznat sa time da tužitelju vrši radove na spomenutoj nekretnini što dodatno potvrđuje izostanak stvarnog posjeda i interesa tuženika za zaštitu istoga.

19. Na temelju ovako provedenih dokaza, saslušanjem predloženih svjedoka, sud je utvrdio da su svi svjedoci suglasno potvrdili tužiteljeve navode da su njegovi prednici nesmetano i pošteno posjedovali predmetno zemljište u cijelosti više od pedeset godina, prema iskazu Jelene Obajdin sigurno od 1959., a prema iskazu Jose Obajdina i duže, tako što su ga u početku u najvećem dijelu koristili kao obradivu površinu na kojoj su sadili povrće i žitarice te voćke, da bi kasnije počeli kositi zemljište i uzgajati voće, time da su prestali sa korištenjem zemljišta samo za vrijeme Domovinskog rata kada zbog objektivnih razloga to nisu mogli činiti, a za koje vrijeme prema suglasnim iskazima saslušanih svjedoka nitko drugi nije koristio utuženu nekretninu već je ista bila zarasla i zapuštena sve dok je tužitelj i članovi njegove obitelji nisu opet priveli svrsi. S druge strane tuženik nikada nije bio u stvarnom i faktičnom posjedu nekretnine niti je pokazao interes za istu.

20. Sud je prilikom ocjene neprekidnosti posjeda cijenio i okolnost da tužitelj tijekom ratnog razdoblja nije faktično izvršavao vlast na predmetnoj nekretnini zbog okupacije područja na kojem se nekretnina nalazi. Međutim, sud nalazi da navedena okolnost sama za sebe ne dovodi do prekida posjeda, budući da je riječ o objektivnoj i izvanrednoj zapreci neovisnoj o volji tužitelja, uslijed koje mu je bilo onemogućeno izvršavanje posjedovnih ovlasti. Po prestanku ratnih okolnosti tužitelj je nastavio s izvršavanjem faktične vlasti na nekretnini, slijedom čega sud zaključuje da posjed tužitelja ima obilježje neprekidnosti u smislu pravila o stjecanju prava vlasništva dosjelošću.

21. Prema Općem građanskom zakoniku koji je objavljen 1. lipnja 1911. i to prema paragrafu 1468 OGZ-a, bilo je određeno da dosjelost završava protekom 30 godina pa kako od 1959. do 1. rujna 1980. kada je stupio na snagu Zakon o osnovnim vlasničkopravnim odnosima (dalje: ZOVO) nije još protekao rok dosjelosti od 30 godina, to treba primijeniti dvadesetogodišnji rok dosjelosti iz odredbe čl. 28. st 4 ZOVO obzirom se radi o roku dosjelosti koji je počeo teći prije stupanja na snagu ZOVO, a do tog trenutka nije istekao.

22. Prema odredbama Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima (u daljnjem tekstu: ZOVO) koji je stupio na snagu 1. rujna 1980. koji u odredbi članka 28. stavak 4. propisuje da poštenu posjednik nepokretne stvari, stječe pravo vlasništva na tu stvar dosjelošću protekom dvadeset godina.

23. Do 1.siječnja 1997. kada je stupio na snagu Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00,73/00, 114/01,79/06, 141/06, 146/08 i 38/09 – dalje: ZV-a) ako nije istekao propisani dvadesetogodišnji rok, to je odredbom članka 159. stavaka 3. ZV također propisano dvadeset godina samostalnog i poštenog posjeda radi stjecanja prava vlasništva dosjelošću nekretnine.

24. Odredbom članka 388.stavak 3. ZV određeno je da rokovi koji su za stjecanje i prestanak stvarnih prava određeni ovim Zakonom, ako su bili počeli teći prije nego što je on stupio na snagu, nastavljaju teći u skladu s odredbom st.2.ovog članka, ali ne dulje nego što bi trebao isteći rok određen ovim zakonom ako bi počeo teći u času njegova stupanja na snagu.

25. Odredbom st.2. navedenog članka je propisano da stjecanje, promjena, pravni učinci i prestanak stvarnih prava do stupanja na snagu ovoga Zakona prosuđuju se prema pravilima koja su se primjenjivala u trenutku stjecanja, promjene i prestanka prava i njihovih pravnih učinaka.

26. Obzirom je tužitelj, zajedno sa svojim pravnim prednicima, neometano i pošteno posjedovao predmetnu nekretninu više od pedeset godina, to ju je stekao dosjelošću, pa je njegov tužbeni zahtjev radi utvrđenja prava vlasništva predmetne nekretnine usvojen.

27. Temeljem odredbe čl.154.st.1 Zakona o parničnom postupku (Narodne novine broj 53/1991, 91/1992, 112/1999, 129/2000, 88/2001, 117/2003, 88/2005, 2/2007, 96/2008, 84/2008, 123/2008, 57/2011, 25/2013, 89/2014, 70/2019, 80/2022, 114/2022, 155/2023, 146/2025) tuženiku je naloženo da tužitelju naknadi parnične troškove koji se sastoje od troškova zastupanja po punomoćniku-odvjetniku odmjerenog u skladu s Tarifom o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (Narodne novine broj 138/2023, 107/2025; dalje - Tarifa), i to: za sastav tužbe iznos od 150,00 EUR sukladno Tbr. 7. toč. 1.Tarife, trošak zastupanja na ročištima održanim dana 14. siječnja 2025. i 16. travnja 2026. te zastupanja na očevidu održanom dana 14. ožujka 2025. u iznosu od 150,00 EUR za svako sukladno Tbr. 9. toč. 1. Tarife kao i trošak sastava podneska od 28. ožujka 2025. u iznosu od 37,50 EUR sukladno Tbr. 8. toč. 4. Tarife. Tužitelju pripada i PDV na naprijed odmjerene troškove u ukupnom iznosu od 159,38 EUR sukladno Tbr. 46. Tarife. Nadalje tužitelju pripada i trošak uplaćenog predujma za očevid u iznosu od 349,48 EUR te trošak sudske pristojbe na tužbu i presudu u iznosu od 39,82 EUR.

28. Sud tuženiku nije priznao zatraženi trošak prijevoza punomoćnika od odvjetničkog ureda do suda radi pristupa na ročišta, odnosno očevid budući da navedeni trošak ne predstavlja poseban parnični trošak u smislu odredbe članka 155. ZPP, već je obuhvaćen nagradom za zastupanje prema Tarifi. Naime, riječ je o trošku nastalom u mjestu sjedišta suda i odvjetničkog ureda na području mjesne nadležnosti suda, koji se ne može smatrati nužnim izdacima radi vođenja parnice.



29. Slijedom navedenog proizlazi da tužitelju pripada trošak u ukupnom iznosu od 1.186,18 EUR slijedom čega je odlučeno kao u toč. II. izreke.

U Karlovcu, 28. svibnja 2026.

Sudac: Marijana Brajak Mateša

Uputa o pravnom lijeku

Protiv ove presude nezadovoljna stranka ima pravo žalbe u roku od 15 dana od dana objave presude, a ako je presuda dostavljena stranci, rok za žalbu računa se od dana dostave presude. Žalba se podnosi pismeno u tri istovjetna primjerka ovome sudu, a o žalbi odlučuje nadležni županijski sud.

Dostaviti:

1. Boris Grgurić, odvjetnik u Ogulinu
2. Mate Burazin, odvjetnik u Karlovcu

Broj zapisa: **9-30888-ae00b**

Kontrolni broj: **0f240-f0402-28d61**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan.

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://e-komunikacija.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Općinski sud u Karlovcu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.