



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U PAZINU
STALNA SLUŽBA U LABINU
Labin, G. Martinuzzi br. 2

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 Pazinu, Stalna služba u Labinu, po sutkinji Erići Golja, kao sucu pojedincu, u pravnoj stvari tužiteljice Vande Škec iz Rijeke, Vinogradska 8, OIB: 86604167943, zastupane po punomoćnici Mireli Miculinić odvjetnici u Čavlima, protiv tuženika 1. Baća Nine, pok. Antuna, Italija, Milano via Feranti Aporti 28, sada nepoznatog prebivališta i boravišta, 2. Bakija Anđeline, rođ. Bakija, udovice Ivana, Belgija, Rue del Allies 37, Bragnegmes, sada nepoznatog prebivališta i boravišta, te 3. Vozila Đulije, s posljednjim prebivalištem u Zavodu za teže mentalno zaostalu djecu u Pazariću, sada nepoznata prebivališta i boravišta, zastupanih po privremenom zastupniku Bojanu Zustoviću, odvjetniku u Pazinu, nakon zaključene glavne i javne rasprave 2. lipnja 2026. održane u nazočnosti tužiteljice uz punomoćnicu, te u nenazočnosti privremenog zastupnika tuženika, 16. lipnja 2026. objavio je i

p r e s u d i o j e

I. Utvrđuje se da je tužiteljica VANDA ŠKEC iz Rijeke, Vinogradska 8, OIB: 86604167943 stekla pravo vlasništva na nekretninama, koja su u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Labin upisane i opisane kao: k.č. br. 497 oranica, upisana u zk.ul.br. 56 k.o. 316458, Kožljak, k.č. br. 59/1 ZGR zgrada, k.č. br. 59/2 ZGR zgrada, k.č. br. 59/3 ZGR zgrada upisana u zk.ul.br. 601 k.o. 316458, Kožljak, slijedom čega je ovlaštena zatražiti i ishoditi upis stečenog prava vlasništva na svoje ime uz istovremeni izbris tog prava sa imena tuženika, sve u roku od 15 dana.

II. Nalaže se tužiteljici da privremenom zastupniku tuženika, Bojanu Zustoviću, odvjetniku u Pazinu, nadoknadi troškove ovog postupka u iznosu od 250,00 eura (dvjesto pedeset eura), u roku 15 dana.

Obrazloženje

1. Tužiteljica je podnijela tužbu protiv tuženica, radi utvrđenja prava vlasništva. U tužbi navodi da su Baća Nina, Bakija Anđelina i Vozila Đulija upisane kao suvlasnice, svaka u 1/8 idealnog dijela nekretnine upisane i opisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Labin kao k.č. br. 497 oranica, upisana u zk.ul.br. 56 k.o. 316458, Kožljak. Baća Nina i Bakija Anđelina upisane su kao suvlasnice, svaka u 1/8 idealnog dijela nekretnina upisanih i opisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Labin kao: k.č. br. 59/1 ZGR zgrada, k.č. br. 59/2 ZGR zgrada, k.č. br. 59/3 ZGR zgrada upisana u zk.ul.br. 601 k.o.

316458, Kožljak. Pored prethodno navedenih suvlasnica u 6/8 idealnog dijela upisana je i tužiteljica. Naime, tužiteljica je imovinskopravno pitanje pokušala riješiti kroz izvanparnični postupak razvrgnuća suvlasničke zajednice, koji postupak je završio povlačenje prijedloga zbog nemogućnosti dostave pismena tuženima, odnosno na adresama upisanim u zemljišnim knjigama iste su bile nepoznate. Zemljišnoknjižno stanje nekretnina opisanih u čl. I. toč. A i B, ne odgovara stvarnim vlasničkopравnim odnosima, jer se predmetne nekretnine nalaze u vlasništvu i nesmetanom posjedu tužiteljice i njenih prednika dugi niz godina. Predmetne nekretnine tužiteljica je stekla nasljeđivanjem iza svog pok. ujaka, Ivana Baće, koji je predmetne nekretnine stekao od svojih roditelja odnosno svoje pok. majke Ivane Baće koja je preminula nakon svog supruga pok. Antona Baće. Iz smrtnog lista vidljiva je adresa prebivališta pok. Ivane Baće u trenutku smrti, Kožljak 26. Naime pok. Ivan Baće je rođen u kući koja je predmet ovog postupka, na adresi Kožljak 26, Šušnjevića, a u kojoj je živio zajedno sa svojim roditeljima, a po njihovoj smrti i pok. Ivan Baće je i dalje samostalno živio i koristio predmetne nekretnine. Godine 2005. prilikom izvođenja radova, Silvano Žvanja iz Kožljaka 24, susjed pok. Ivana Baće, je upravo njemu kao susjedu, dozvolio da izvrši određene građevinske radove na svojoj kući i zidu koji graniči sa kućom Silvana Žvanje. Naime, prema upisima iz pov. vl. lista razvidno je da su predmetne nekretnine starina obitelji Baća te da su se još 50-tih godina kao nasljednici iza pok. Bacchia Antonia di Giovannia upisali njegovi nasljednici i to ujak tužiteljice Baća Ivan pok. Antuna iz Kožljaka 26, Baća Josip iz Kožljaka 7, Baća Petar iz Kožljaka 6, Baća Ivan, nepoznata boravišta, Vozila Franka iz Kožljaka 7 i Baća Nina rođ. u Italiji. Prednik tužiteljice, pok. Ivan Baća je 1957. god. nasljedio svoj dio od oca pok. Baća Antona, te je potom nasljedio i svoje stričeve, pok. Giusepea Bachiu, umrlog 1972. god. te pok. Petra Baću preminulog 1969. godine. U naravi, a što je razvidno i iz povijesti promjena na katastarskim česticama, predmetne nekretnine bile su u posjedu u cijelosti pok. Antona Baće (djeda tužiteljice i to sve do 2005. godine, kada se iste po službenoj dužnosti, a temeljem upisa u zemljišnim knjigama, upisuju na suposjednike. U naravi, nakon smrti pok. Antona Baće predmetne su pripale u cijelosti u vlasništvo i posjed njegove supruge pok. Ivanke Baća (baka tužiteljice), koja je i prije sa svojim suprugom uživala predmetne nekretnine u cijelosti, a po njenoj smrti iste su pripale njihovom sina pok. Ivanu Baći, ujaku tužiteljice, kojega je tužiteljica nasljedila u cijelosti. U naravi utužene nekretnine čine i to k.č.br. 59/3 k.o. Kožljak kuću na adresi Kožljak 26, k.č.br. 59/1 k.o. Kožljak dvorište i bazen, a k.č.br. 59/2 k.o. Kožljak garažu. K.č.br. 497 k.o. Kožljak je u naravi oranica u blizini kuće udaljeno cca 100 m, ispod ceste i na istoj je tužiteljica započela gradnju male gospodarske zgrade. Tužiteljica je sanirala, obnovila, dogradila i uredila kuću i okućnicu, izgradila bazen te se nekretnine pretežito koriste u svrhu turističkog najma. Tužiteljici i njenim prednicima, nitko nikada nije osporavao niti pravo posjeda na predmetnim nekretninama niti pravo vlasništva, nitko ih nikada nije svih tih godina ometao, niti sprječavao radove na predmetnim nekretninama. Slijedom navedenog, tužiteljica je dokazala da je samostalni posjednik predmetne nekretnine, da je sa svojim prednicima kvalificiranom posjedu predmetnih nekretnina preko 50 godina te je nesporno da su ostvareni uvjeti za stjecanje prava vlasništva na temelju samog Zakona. Podnosi ovu tužbu, predlaže da sud istu prihvati, a tuženice obveže na naknadu troškova postupka tužiteljici.

2. Tužene, zastupane po privremenom zastupniku Bojanu Zustoviću, odvjetniku u Pazinu (postavljen rješenjem ovog suda posl.br. P-1161/2023-13 od 8. listopada 2025.) u odgovoru na tužbu od 13.11.2025. su se opreza radi usprotivile tužbi i

tužbenom zahtjevu tužiteljice, ali se ne protive provođenju dokaza koje je predložila tužiteljica. Potražuje trošak sastava odgovora na tužbu u iznosu od 250,00 eura.

3. Na temelju rezultata cjelokupnog dokaznog postupka, i to ocjene pročitanih i razgledanih isprava u spisu i to povijesnog zk izvatka 6-26, 49-71, izvatka iz matice umrlih 27-28, izjave na str. 29-30, rješenja o nasljeđivanju 31-32, povijesnog posjedovnog lista na str. 33-34, 72-75, posjedovnog lista na str. 35-36, rješenja o nasljeđivanju na str. 37-38, te dokumentacije dostavljenu po vještaku, kao i iskaza saslušanih svjedoka Klaudia Vozile i Romana Kontuša, te tužiteljice, utvrđeno je da je tužbeni zahtjev tužiteljice u cijelosti osnovan.

4. Predmet ovog spora predstavlja zahtjev tužiteljice za utvrđenje prava vlasništva na nekretnini k.č. 497 k.o. Kožljak, na kojem je već upisana kao suvlasnica u 5/8 dijela, te na nekretninama k.č. 59/1, 59/2, 59/3 k.o. Kožljak na kojima je već upisana kao suvlasnica u 6/8 dijela.

5. Iz vlasničkog lista i povijesnog posjedovnog lista proizlazi da je Bacchia Suliman Antonio, pok. Giovannia, pradjed tužiteljice, na utuženim nekretninama upisan kao posjednik još 1939. godine, a preminuo je 1957. Iz rješenja o nasljeđivanju od 23.II.1957. (str. 63-65) proizlazi da je Baća Antun pok. Ivana preminuo 1941. bez oporuke. Njegovi su zakonski nasljednici supruga Ivana r. Belulović, te djeca Antun (djed tužiteljice), Josip, Ivan, Marija, Franka, Nina i Ana. Belulović Ivana je preminula 1948. i naslijedila su je djeca Antun, Josip, Ivan, Marija, Franka, Nina i Ana. Ostaviteljev sin Antun, djed tužiteljice, preminuo je 1952., a njegovi nasljednici su Ivana r. Marušić (baka tužiteljice), te djeca Ivan (ujak tužiteljice), Liza (teta tužiteljice), te Mario (ujak tužiteljice), a ostavinska imovina iza pok. Antuna pripala je u cijelosti Ivanu Baća, ujaku tužiteljice. Dalje je navedeno da su se ostali nasljednici prihvatili svog dijela, ali su se u naravi podijelili, koja podjela se nije mogla provesti jer je posjedovao nekretnine koje nisu upisane kao njegovo zk. vlasništvo, a ranije se podijelio s rodbinom vezano za određene nekretnine, pa više nije njihov faktični vlasnik.

5. 1. Utužene nekretnine su još 1952. godine bile upisane kao posjed Antuna Baće, pok. Antuna, djeda tužiteljice, koje stanje na katastru nije mijenjano do 2005. kad su utužene nekretnine upisane kao posjed Baća Ivana, pok. Antona, ujaka tužiteljice, te Bacchia Nine, Bakija Anđeline, Vozila Đulije, ali iz obrazloženja rješenja o nasljeđivanju(str. 63-65) proizlazi da je Antuna Baću, pok. Antona u cijelosti naslijedio Ivan Baća, pok. Antuna.

5. 2. Tužena Baća Nina je sestra tužiteljičinog djeda Antuna, tužena Bacchia (Bakija) Anđelina je supruga Baća Ivana, pok. Antuna, odnosno šogorica tužiteljičinog djeda Antuna, dok je Vozila Đulija naslijedila majku Vozila Franku, pok. Antona, te je nećakinja tužiteljičinog djeda.

5. 3. Ivan Baća, pok. Antona, naslijedio je i strica Josipa pok. Antuna temeljem rješenja o nasljeđivanju O.126/03 od 18.11.20024. (str. 31-32 spisa), te strica Petra Baća, pok. Antuna temeljem rješenja o nasljeđivanju posl. br. O-111/03 od 18.11.2004. (str. 37-39 spisa).

5. 4. Tužiteljica je nasljednica svoje bake Ivanke Baća, koja je preminula 1980. u Kožljaku (str. 27-28 spisa), te ujaka Baća Ivana pok. Antona, u cijelosti, a temeljem

rješenja o nasljeđivanju Z.1679/09 iza pok. Baća Ivana upisana je kao zemljišnoknjižna suvlasnica i posjednica utuženih nekretnina 2009. (str. 23-26).

6. Predmetne nekretnine identificirane su u postupku od strane mjerničnog vještaka Barbare Verbanac Brezac na način da je vještak utvrdila da se k.č. zgr 59/3 nalazi se u naselju Kožljak, u naravi kuća i dvorište. Uvidom u registar prostornih jedinica utvrđeno je da je kući na k.č. 59/3 zgr dodijeljen kućni broj Kožljak 26. Sa sjeverne strane nalazi se k.č. zgr 59/2 prema kopiji katastarskog plana dimenzije cca 4,3 x 4,3 m te se sa zapadne strane nalazi k.č. zgr 59/1 na kojoj je sagrađen bazen te se ostatak k.č. koristi kao dvorište. Na k.č. zgr 59/2 i 59/1 zgr sagrađena je i garaža. Cca 75 m zapadno nalazi se k.č. 497 duguljastog je oblika i pruže se u smjeru zapad – istok. Na k.č. je izgrađen objekt. Na sjeveroistočnom dijelu postavljene su košnice za pčele, zapadni dio čini oranica te ostatak čestice livada. K.č. 497 upisana je u vlasnički list broj 56 kao oranica bez upisane površine te posjedovni list br. 341 kao oranica naziva Brajde površine 1360 m². K.č. zgr 59/1, zgr 59/2 i zgr 59/3 upisane su u zk.ul. 601 kao zgrada, bez upisane površine te posjedovni list br. 59/1 naziva Kožljak i to k.č. 59/1 zgr kao dvorište površine 183 m², k.č. 59/2 zgr kao štala površine 7 m² te k.č. 59/3 zgr kao kuća površine 183 m². Nalaz i mišljenje vještaka sud je u cijelosti prihvatio, obzirom je izrađen u cijelosti prema pravilima struke.

7. U stvarnom posjedu utuženih nekretnina danas je tužiteljica, ali su one oduvijek u posjedu obitelji tužiteljice. Iz suglasnih iskaza saslušanih svjedoka Klaudia Vozile (r. 1964.) i Romana Kontuša (r. 1953.), koji oduvijek žive u susjedstvu utuženih nekretnina i posjedovno stanje utuženih nekretnina im nije moglo biti nepoznato, proizlazi da su iste bile u posjedu Baća Ivana i Baća Maria, sinova pok. Baća Antuna, pok. Antona, a koji su nekretninu dobili od svoje majke Ivane. Osim njih nitko nikada nije dolazio na te nekretnine, osim majke tužiteljice. Radilo se o starinskoj kući u nizu, obitelj se bavila poljoprivredom, a na k.č. 467 vodili su krave na ispašu. Samo su Ivan i Mario Baća živjeli u kući na adresi Kožljak 26, a prateta tužiteljice Marija, koje se svjedoci sjećaju, živjela je na drugoj nekretnini, u blizini utuženih, što također potvrđuje navode iz rješenja o nasljeđivanju iza pok. Bacchia Suliman Antonia da su se njegovi nasljednici u naravi podijelili i uredili imovinskopravne odnose. Iz suglasnih iskaza svjedoka proizlazi da su utužene nekretnine oduvijek, a najmanje od 60-ih/70-ih godina koliko oni pamte, u posjedu isključivo Ivana i Maria Baća. Ti su svjedoci iskazivali o svojim neposrednim zapažanjima, objektivno, pri čemu sud nije utvrdio da bi postojao njihov interes da se spor riješi na određeni način, pa su njihovi iskazi u cijelosti prihvaćeni kao istiniti i vjerodostojni.

7. 1. Posjedovno stanje kako su ga prikazali saslušani svjedoci i tužiteljica zasigurno potvrđuje i činjenica da je kao posjednik utuženih nekretnina još od 1939. bio upisan pradjed tužiteljice, a da bi 1952. iste bile upisane kao posjed tužiteljčinog djeda Antuna, kojeg je naslijedio sin Baća Ivan, ujak tužiteljice. Općepoznata je činjenica da je katastar, prvenstveno zbog poreznih nameta na zemlju, odražavao stvarno, faktično stanje.

8. Tužiteljica, saslušana kao stranka u postupku, navela je da je njezina baka Ivana, udovica Antona pok. Antona, preminula nakon njezine majke, te je živjela u kući u Kožljaku na adresi Kožljak 26. Djed Anton i baka Ivana naslijedili su kuću i u kući su živjeli od vjenčanja, a imali su djecu Ivana, Maria i Elizabetu. Ivan i Mario nisu bili oženjeni, te ih je ona naslijedila. Ivan i Mario živjeli su oduvijek u kući na adresi Kožljak

26, imali su krave i kokoši, a krave su vodili na ispašu na utuženu k.č. 497 k.o. Kožljak. Znali su točno što koriste i do kuda mogu koristiti nekretnine. Tužene nisu ovdje nikada dolazile, a 2010. je renovirala kuću na adresi Kožljak 26, koju danas iznajmljuje turistima. Nekretnine su oduvijek u posjedu njezine obitelji i nitko im nikada nije prigovarao korištenje. Na k.č. 497 k.o. Kožljak danas ima košnice, imaju malu kućicu – spremište, kose i održavaju.

8. 1. Iskaz tužiteljice sud je u cijelosti prihvatio kao istinit, obzirom je u cijelosti suglasan s iskazima saslušanih svjedoka, te s materijalnom dokumentacijom koja prileži spisu (str. 22-28, 31-32, 33-34, povijesnim posjedovnim listom).

9. U ovom postupku nije dokazano da bi tužiteljica i njezini pravni prednici kroz cijelo vrijeme posjedovanja i to zasigurno od 1936. znali ili da su s obzirom na okolnosti imali dovoljno razloga posumnjati da im ne pripada pravo na posjed predmetnih nekretnina u cijelosti. Sud je to zaključio budući da je iz iskaza saslušanih svjedoka jasno da tužiteljima i njihovim prednicima nitko nije smetao posjed niti bilo što tražio za predmetne nekretnine. U postupku nije dokazano ni da bi tužiteljica ili njezini prednici u posjed ušli silom, prijevarom ili zlouporabom povjerenja. Niti jedan od saslušanih svjedoka nikada nije čuo da bi tužiteljici ili prednicima netko osporavao pravo na posjed, pa ni tuženici, kojima su pripale u posjed druge nekretnine još za života pradjeda tužiteljice. Svjedoci su samo prednike tužiteljice i tužiteljicu viđali na utuženim nekretninama i da ih koriste. Tužiteljica i njezini prednici su zapravo vršili samostalan i neprekidan posjed najkasnije od 1936. g. do danas te su se u pogledu predmetnih nekretnina ponašali kao vlasnici u cijelosti, a tužiteljica to čini i danas.

10. Jedan od načina stjecanja prava vlasništva predstavlja i pravni institut dosjelosti. Dosjelost je stjecanje prava vlasništva neke stvari njezinim neprekidnim samostalnim posjedovanjem kroz zakonom određeno vrijeme. Time se višegodišnjem posjedovnom stanju priznaje vlasničkopravni učinak čime se uklanja razlika između faktičnog i pravnog.

10. 1. Sukladno odredbi čl. 159. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 91/1996., 68/1998., 137/1999., 22/2000., 73/2000., 114/2001., 79/2006., 141/2006., 146/2008., 38/2009., 153/2009., 143/2012., 152/2014., 81/2015. – pročišćeni tekst i 94/2017. – ispravak pročišćenog teksta; dalje: ZV) dosjelošću se stječe vlasništvo stvari samostalnim posjedom te stvari ako taj ima zakonom određenu kakvoću i neprekidno traje zakonom određeno vrijeme, a posjednik je sposoban da bude vlasnikom te stvari. Samostalni posjednik čiji je posjed nekretnine zakonit, istinit i pošten stječe je dosjelošću protekom deset godina neprekidnog samostalnog posjedovanja, a samostalni posjednik nekretnine kojem je posjed barem pošten stječe je dosjelošću u vlasništvo protekom dvadeset godina neprekidnog samostalnog posjedovanja. Samostalni posjed postoji ako posjednik izvršavajući svoju faktičnu vlast ne izvršava ničiju tuđu vlast, a posjed nema onaj tko prividno posjeduje ali ne izvršava nikakvu svoju vlast glede tuđe stvari.

10. 2. Odredba čl. 160. st. 1. i 2. ZV-a određuje da vrijeme potrebno za dosjelost počinje teći onoga dana kad je posjednik stupio u samostalni posjed stvari i završava istekom posljednjeg dana vremena potrebnog za dosjelost, a u vrijeme potrebno za dosjelost uračunava se i vrijeme za koje su prednici sadašnjeg posjednika neprekidno posjedovali kao zakoniti, pošteni i istiniti samostalni posjednici odnosno kao pošteni

samostalni posjednici. Pretpostavka stjecanja prava vlasništva dosjelošću je barem pošten posjed. Posjed je pošten ako posjednik kad ga je stekao nije znao niti je obzirom na okolnosti imao razloga posumnjati da mu ne pripada pravo na posjed (čl. 18. st. 3. ZV-a). Zakoniti posjed postoji ako posjednik ima valjani pravni temelj tog posjedovanja, dakle, objektivno valjani titulus ili naslov stjecanja.

11. U postupku je utvrđeno da su se nasljednici pok. pradjeda tužiteljice u naravi podijelili i uredili imovinskopravne odnose, te da su jedini posjednici utuženih nekretnina bili njegovi unuci Baća Ivan i Baća Mario, koje je naslijedila u cijelosti ovdje tužiteljica. Tužiteljica je u nesmetanom samostalnom posjedu predmetnih nekretnina od 2009., a prije, putem prednika, od najmanje 1936. Budući da je taj posjed najmanje pošten, predmetne nekretnine stekla je tužiteljica u vlasništvo dosjelošću.

12. Slijedom iznijetog, sud je utvrdio da je tužiteljica stekla pravo vlasništva utuženih nekretnina, pa je tužbeni zahtjev u cijelosti prihvaćen i odlučeno je kao u izreci.

13. Privremeni zastupnik tuženica je potraživao trošak sastava odgovora na tužbu, odnosno 250,00 eura.

13. 1. Zahtjev za naknadu troškova je osnovan. Privremeni zastupnik postavljen iz redova odvjetnika ima pravo na naknadu prouzročenih troškova na ime zastupanja tuženika prema Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika. Takav pravni stav zauzeo je i Vrhovni sud Republike Hrvatske u odluci posl. br. Rev-169/2021 od 11. siječnja 2023. U skladu s Tarifom o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika („Narodne novine“ br. 138/2023., dalje: OT) i čl. 155. ZPP-a, uzimajući u obzir vrijednost predmeta spora, privremenom zastupniku pripada naknada za zastupanje u zatraženom iznosu 250,00 eura.

13. 2. Slijedom toga, odlučeno je kao u t. II. izreke presude.

U Labinu 16. lipnja 2026.

Sutkinja
Erica Golja

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude dopuštena je žalba nadležnom županijskom sudu. Žalba se podnosi putem ovog suda u roku 15 (petnaest) dana od dostave presude.

Dna:

1. Tužiteljici po pun.
2. Tuženicama po privremenom zastupni

Broj zapisa: **9-30889-7e975**

Kontrolni broj: **01522-0435f-53663**

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 Pazinu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.