



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 tužitelja Marijana Košare, OIB 90107531258, Kršan, Purgarija Čepić 13, zastupanog po punomoćniku Bojanu Zustoviću, odvjetniku u Zajedničkom odvjetničkom uredu Bojan Zustović, Marina Matanović i Zoran Sloković, odvjetnicima u Pazinu, protiv tužene Općine Kršan, OIB 84077929159, Blaškovići 12, Kršan, zastupane po punomoćniku Ivanu Vidaku, odvjetniku u Labinu, radi utvrđenja prava vlasništva, nakon zaključene glavne i javne rasprave 13. svibnja 2026. u nazočnosti tužitelja osobno uz punomoćnika, te u nazočnosti punomoćnika tuženika, 16. lipnja 2026. objavio je i

p r e s u d i o j e

I. Utvrđuje se da je tužitelj Marijan Košara, OIB: 90107531258, Kršan, Purgarija Čepić 13, vlasnik nekretnine na k.č.br. 18/1 ZGR. iz zk.ul. 472 u k.o. Čepić, u ½ dijela, pa je na temelju ove presude ovlašten ishoditi uknjižbu prava vlasništva na svoje ime i u svoju korist na ½ dijela predmetne nekretnine koji suvlasnički udio u zemljišnim knjigama dolazi upisan kao društveno vlasništvo, što je tužena dužna trpjeti.

II. Nalaže se tuženiku da tužitelju nadoknadi troškove postupka u iznosu od 1.253,10 eura (tisuću dvjesto pedeset tri eura i deset centi), u roku od 15 dana.

Obrazloženje

1. Tužitelj je podnio tužbu protiv tužene, zbog utvrđenja prava vlasništva. U tužbi navodi da kao vlasnici nekretnine na k.č.br. 18/1 ZGR. iz zk.ul. 472 u k.o. Čepić u zemljišnim knjigama dolaze upisani Republika Hrvatska i društveno vlasništvo, svaki u ½ dijela. Tužitelj je u knjizi položenih ugovora za k.o. Čepić, u podulošku 38, upisan kao vlasnik stana na predmetnoj nekretnini. U zgradi sagrađenoj na navedenoj nekretnini nalaze se dva stana iste površine, odnosno, tužiteljev stan na katu i napušteni prostor u prizemlju u vlasništvu Republike Hrvatske. Dakle, stvarni suvlasnici predmetne nekretnine su tužitelj i Republika Hrvatska, svaki u ½ dijela. Rješenjem Ureda državne uprave u Istarskoj županiji, Službe za imovinsko pravne poslove, Ispostava Labin, KLASA: UP/I-943-01/07-01/01 od dana 30. ožujka 2010. Republika Hrvatska utvrđena je kao suvlasnik nekretnine na k.č.br. 18/1 ZGR iz zk.ul. 742 u k.o. Čepić, u ½ dijela. Iz obrazloženja predmetnog rješenja proizlazi da je Općina

Kršan u cijelosti preuzela predmetnu nekretninu od bivšeg Fonda u stambeno-komunalnom gospodarstvu Labin, kao društveno vlasništvo i to dva stana (stan u prizemlju i stan na katu). Stan na prvom katu kupio je od Općine Kršan bivši stanar Ilovar Mario iz Čepić Polja bb, na temelju ugovora o prodaji stana KLASA: 370-03/97-01/20, URBROJ: 2144/01-03-98-2 od 3. lipnja 1997., a koji ga je dalje prodao tužitelju. Dio zgrade u prizemlju koji je u vlasništvu Republike Hrvatske je prazan, u njemu nitko ne živi već gotovo dvadeset godina, pa je isti potrebno u potpunosti obnoviti jer nije pogodan za življenje zbog vlage i dotrajalosti. Predmetni dio zgrade poplavio je u više navrata, pun je vlage i miševa što stvara velike probleme tužitelju. Naime, vlaga se širi preko zidova, a smrad i miševi konstantno su prisutni na stubištu. Kako Republika Hrvatska uopće ne brine o tome, sve troškove održavanja i deratizacije snosi tužitelj. Tužitelj sa svojom obitelji, suprugom i kćeri, živi u predmetnoj zgradi pa je stoga ugroženo zdravlje predlagatelja i njegove obitelji. S obzirom da su tužitelj i Republika Hrvatska suvlasnici nekretnine k.č.br. 18/1 ZGR iz zk.ul. 742 u k.o. Čepić, svaki u ½ dijela, te da se Republika Hrvatska ne brine o svom suvlasničkom dijelu, tužitelj je pred Općinskim sudom u Pazinu, Stalna služba u Labinu, pokrenuo postupak za razvrgnuće suvlasničke zajednice isplatom na temelju čl. 51. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima jer ima namjeru u potpunosti adaptirati predmetni dio zgrade u suvlasništvu Republike Hrvatske kako isti više ne bi predstavljao opasnost za njega i njegovu obitelj, te istodobno proširiti svoj stambeni prostor. Predmetna nekretnina u zemljišnim knjigama upisana je s kulturom „štala“ te za istu nije izdana uporabna dozvola pa se ista ne može etažirati, odnosno ne može se provesti povezivanje glavne knjige s knjigom položenih ugovora. Budući da tužitelj ne dolazi upisan kao suvlasnik predmetne nekretnine u glavnoj knjizi, već samo u knjizi položenih ugovora, navedeni izvanparnični postupak, koji se vodi pod posl. br. R1-182/2023, prekinut je rješenjem od 15. studenog 2023., te je tužitelj upućen da pokrene parnični postupak radi utvrđenja daje suvlasnik nekretnine na k.č.br. 18/1 ZGR iz zk.ul. 742 u k.o. Čepić. Slijedom navedenog tužitelj ima pravni interes za vođenje ovog postupka kojim se traži utvrđenje njegova prava (su)vlasništva na predmetnoj nekretnini. Budući da je Općina Kršan u cijelosti preuzela predmetnu nekretninu od bivšeg Fonda u stambeno-komunalnom gospodarstvu Labin, upravo je ona formalni zemljišnoknjižni titular prava vlasništva na dijelu predmetne nekretnine koji dolazi upisan kao društveno vlasništvo, a tužitelj smatra da iz isprava priloženih tužbi neosporno proizlazi da je upravo on stvarni vlasnik ½ dijela predmetne nekretnine koji formalno dolazi upisan na ime društvenog vlasništva, odnosno Općine Kršan. Kako tužitelj smatra da je među strankama ovog postupka nesporno da je upravo tužitelj vlasnik predmetne polovine nekretnine, u slučaju da tužena prizna tužbeni zahtjev ili se ogлуši na dostavljenu tužbu, tužitelj od tužene neće potraživati naknadu troškova postupka. Slijedom svega navedenog, podnosi ovu tužbu, predlaže da sud prihvati tužbeni zahtjev.

2. U odgovoru na tužbu tuženik opreza radi usprotivio tužbi i tužbenom zahtjevu, ali se nije protivio dokaznim prijedlozima tužitelja.

3. U dokaznom postupku pročitani su prijepis posjedovnog lista na str. 4, izvadak iz zemljišne knjige na str. 5, izvadak iz KPU str. 6, rješenje od 30.3.2010. na str. 7-9 i str. 50-53, kopiju katastarskog plana na str. 10, rješenje R1-182/2023 na str. 11-14, povijesni zk izvadak na str. 37-42, ugovor o prodaji stana na str. 42-45, uvjerenje Grada Labina na str. 46-47, zahtjev na str. 47-49, zahtjev Općini Kršan na str. 63, ugovor o najmu stana na str. 64-67, ugovor o korištenju stana sa zapisnikom o

bodovanju na str. 68-72, zaključak Općine Kršan 73-74, povijesni zk izvadak na str. 86-107, spis Klasa: UP/I943-01/10-01/02, povijest promjena na str 101-103.

4. Tužitelj je odustao od predloženog dokaza saslušanjem tužitelja i svjedoka, pa navedeni dokazi nisu provedeni, a i obzirom da osnovanost tužbenog zahtjeva proizlazi iz priložene materijalne dokumentacije, personalne dokaze nije bilo potrebno provoditi.

5. Tužbeni zahtjev je u cijelosti osnovan.

6. Na uviđaju na licu mjesta mjernički vještak Denis Fable identificirao je utuženu nekretninu, te je identifikacijom utvrdio da se predmetna nekretnina zgr 18/1 k.o. Čepić nalazi u urbanom dijelu mjesta Čepić uz glavnu prometnicu. U naravi je to kuća sa dvorištem koju opasuje stari suhozid i koji pripada predmetnoj čestici zgr 18/1. Predmetna kuća je nadograđena sa terasom tj. zatvorenom verandom. Tako učinjenu identifikaciju sud je u cijelosti prihvatio.

7. Uvidom u spis Istarske županije, Ureda državne uprave u Istarskoj županiji – Ispostava Labin, Klasa: 943-01/07-01/01 proizlazi da je Rješenjem Ureda državne uprave u Istarskoj županiji, Službe za imovinsko pravne poslove, Ispostava Labin, KLASA: UP/I-943-01/07-01/01 od dana 30. ožujka 2010. Republika Hrvatska utvrđena je kao suvlasnik nekretnine na k.č.br. 18/1 ZGR iz zk.ul. 742 u k.o. Čepić, u ½ dijela. Iz obrazloženja predmetnog rješenja proizlazi da je Općina Kršan u cijelosti preuzela predmetnu nekretninu od bivšeg Fonda u stambeno-komunalnom gospodarstvu Labin, kao društveno vlasništvo i to dva stana (stan u prizemlju i stan na katu). Stan na prvom katu kupio je od Općine Kršan bivši stanar Ilovar Mario iz Čepić Polja bb, na temelju ugovora o prodaji stana KLASA: 370-03/97-01/20, URBROJ: 2144/01-03-98-2 od 3. lipnja 1997. (str. 42-47 spisa) a koji ga je dalje prodao tužitelju.

8. Nije sporno da je temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine, sastavljenog i ovjerenog u postpisu kod javnog bilježnika u Labin, 3. listopada 2006. pod brojem OU-324/06 u KPU Zemljišnoknjižnog odjela Labin, izvršena uknjižba prava vlasništva na stanu na prvom katu u zgradi na k.č. 18/1 k.o. Čepić, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, izbe, kupaonice, hodnika, površine 54,83m², sa zajedničkim uređajima i dijelovima zgrade, sa imena Ilovar Maria, od Josipa, na ime ovdje tužitelja (str.37-41)

9. Nije sporno da je predmetna nekretnina u zemljišnim knjigama upisana s kulturom „štala“ te za istu nije izdana uporabna dozvola pa se ista ne može etažirati, odnosno ne može se provesti povezivanje glavne knjige s knjigom položenih ugovora.

10. Tužitelj je u postupku dokazao valjan pravni temelj stjecanja prava vlasništva utužene nekretnine, pa je tužbeni zahtjev prihvaćen primjenom članka 115. stavak 1. Zakona 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, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17- dalje: ZV) te je presuđeno kao u izreci.

11. Tužitelj je potraživao troškove postupka, a kako je u cijelosti uspio u parnici, tuženik mu je sukladno čl. 154. st. 1. ZPP-a dužan u cijelosti nadoknaditi troškove postupka. Visina parničnih troškova odmjerena je primjenom odredbi Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika („Narodne novine“ broj 138/23., dalje:

Tarifa), a sukladno označenoj vrijednosti predmeta spora od 1.500,00 eura. Parnični trošak obuhvaća trošak sastava tužbe u iznosu od 200,00 eura (tbr. 7. t. 1. Tarife), troškove zastupanja na ročištu 20.11.2024. u iznosu od 200,00 eura (Tbr. 9. t. 1. Tarife), 10.3.2025. u iznosu od 200,00 eura (Tbr. 9. t. 1. Tarife), zastupanje na uviđaju u iznosu od 200,00 eura (Tbr. 9. t. 7. Tarife), uplaćeni predujam za uviđaj u iznosu od 400,00 eura, kao i sudske pristojbe na tužbu i presudu u iznosu od 53,10 eura.

12. Dakle, slijedom svega navedenog, tuženik je dužan nadoknaditi tužitelju troškove ovog postupka u ukupnom iznosu od 1.253,10 eura, u roku od 15 dana, pa je odlučeno kao u izreci.

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. Tužitelju po pun.
2. Tuženiku po pun.

Broj zapisa: **9-30889-78b00**

Kontrolni broj: **058e6-64880-a71a1**

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.