



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
Ulica grada Vukovara 84

Posl.br. P-4067/2025-8

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 građanski sud u Zagrebu po sucu toga suda Ivani Marangunić kao sucu pojedincu u pravnoj stvari tužiteljice Ljubice Špehar, OIB: 14448775554, Zagreb, Kudekov put 16, zastupa je Mato Krmek, odvjetnik u Zagrebu, protiv tuženice Republike Hrvatske, OIB: 52634238587, zastupa je Općinsko građansko državno odvjetništvo, radi utvrđenja, nakon održane javne glavne rasprave zaključene 27. travnja 2026. u prisutnosti punomoćnika obiju parničnih stranaka i tužiteljice osobno, 27. svibnja 2026.

p r e s u d i o j e

I. Utvrđuje se da je tužiteljica LJUBICA ŠPEHAR iz Zagreba, Kudekov put 16, OIB: 14448775554 stekla vlasništvo fizički i geometrijski točno određenog realnog dijela nekretnine zemljišnoknjižne čestice 1132/3 označene kao ZAGREB, KUDEKOV PUT ORANICA površine 2996 m² upisane u zk.ul. 100382, Katastarska općina: 335576, GORNJI STENJEVEC, i to dijela koji odgovara kat. čestici 3266 označenoj kao BOROŠIČKA, ORANICA, površine 1751 m² Katastarska općina GORNJI STENJEVEC, i katastarskoj čestici 3265 označenoj kao BOROŠIČKA, VINOGRAD, površine 478 m², Katastarska općina GORNJI STENJEVEC, obje upisane u posjedovni list 5086, koji dio će se na temelju parcelacijskog elaborata ovlaštenog geodetskog vještaka odvojiti i formirati kao samostalna čestica zemljišta s novim brojem, što je tuženik dužan priznati i trpjeti upis prava vlasništva tužiteljice u zemljišnim i drugim javnim knjigama za predmetnu nekretninu, a u suprotnom će navedeno zamijeniti ova presuda.

II. Ovlašćuje se tužiteljica da temeljem ove presude izvrši parcelaciju zemljišnoknjižne čestice 1132/3 označene kao ZAGREB, KUDEKOV PUT ORANICA površine 2996 m² upisane u zk.ul. 100382, Katastarska općina: 335576, GORNJI STENJEVEC, na način da se iz navedene nekretnine odvoji fizički i geometrijski točno određeni realni dio iste pobje označen pod toč. 1), i navedeni dio formira kao samostalna čestica zemljišta s novim brojem, kao i na provedbu navedenih parcelacija u katastru i zemljišnoj knjizi za k.o. Grad Zagreb, što je tuženik dužan trpjeti, a u suprotnom će navedeno zamijeniti ova presude.

III. Nalaže se tuženiku naknaditi tužiteljici troškove parničnog postupka od 2.768,77 eura sa zakonskom zateznom kamatom 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, u roku od 15 dana.

Obrazloženje

1. Tužiteljica je 13.6.2025. podnijela tužbu u kojoj tvrdi da je izvanknjižna vlasnica kat. čest. 3266, označene kao Borošička, oranica, površine 1751m², kat. općina Gornji Stenjevec i kat. čest. 3265 označene kao Borošička, vinograd, površine 478 m², kat. općina Gornji Stenjevec, ovdje upisane u posjedovni list 5086, da je upisana u posjedovnom listu kao posjednica tih nekretnina u cijelosti i da one odgovaraju dijelu zk. čest. 1132/3 označene kao Zagreb, Kudekov put, oranica, površine 2996m², upisane u zk.ul. 100382 kat općina 335576, Gornji Stenjevec, a da je kao vlasnica navedenih nekretnina u zemljišnim knjigama upisana tuženica.

2. Tužiteljica tvrdi da je predmetne nekretnine stekla na temelju pravomoćnog rješenja o nasljeđivanju O-2407/2006 od 27.10.2006. iza svoje majke Jelice Doljan, dj. Kudek, koja ih je stekla na temelju pravomoćnog rješenja o nasljeđivanju O-4611/86 od 24.11.1986. iza svoje majke Jane Kudek, koja je pak te nekretnine stekla od svog supruga Vjekoslava Kudeka, koji ih je stekao nakon smrti svoga oca Ivana Kudeka, koji je diobenim ugovorom od 14.10.1945. naslijeđene nekretnine podijelio s preostalom braćom, Ivanom Kudekom i Mijom Kudekom. Ovo znači da je tužiteljica sa svojim pravnim precima u posjedu nekretnine preko 100 godina, da je redovno i danas u posjedu tih nekretnina, redovno ih obrađuje, održava i samostalno izvršava sva vlasnička ovlaštenja, pa predlaže donijeti presudu kao u izreci.

3. Tuženica u odgovoru na tužbu osporava tužbeni zahtjev, navodi kako na strani tužiteljice i njezinih pravni prednika nije protekao zakonski rok za dosjelost kao način stjecanja prava vlasništva na nekretnini, naglašava da je kao vlasnica upisana Republika Hrvatska, i to rješenjem ovog suda Z-71988/08 od 3.4.2009., čime je prestao kvalificirani posjed tužiteljice, ako je takav i bio. Osporava posjed tužiteljici i kvalitetu posjeda, predlaže zahtjev odbiti i dosuditi tuženici parnični trošak.

4. Sud je radi utvrđenja odlučnih činjenica pročitao dokumentaciju u spisu – izvod iz posjedovnog lista za predmetne nekretnine, izvod iz katastarskog plana, povijest promjene na katastarskim česticama, rješenja katastra od 4.12.1990., 18.8.2008., zk izvadak za predmetnu nekretninu, rješenje o nasljeđivanju O-2407/06, O-4611/86, dobrovoljni diobni ugovor od 14.10.1945. rješenje ovog suda Z-71989/08 od 3.4.2009. i drugu dokumentaciju u spisu, saslušao tužiteljicu i svjedoke Matu Jurasu i Anicu Vrčak.

5. Preostale ranije predložene dokaze – saslušanje svjedoka Pavice Tenšek, Danijela Pavličića, Biserke Andročec, Natalije Špehar, kao niti očevid niti vještačenje po vještaku za geodeziju sud nije izvodio jer su na ročištu 27.4.2026. stranke predložile da sud odluku donese na temelju stanja u spisu.

6. Ocjenom svih izvedenih dokaza po čl. 8. Zakona o parničnom postupku sud je utvrdio da je zahtjev tužiteljice osnovan.

7. Uvidom u posjedovni list priložen uz tužbu sud je utvrdio da je tužiteljica upisana kao posjednica predmetnih nekretnina, kat. čest. 3266 i 3265 k.o. Gornji Stenjevec. Iz rješenja Zavoda za katastar i geodetske poslove grada Zagreba od 9.12.1990. utvrđeno je da je kao korisnica tih nekretnina do dana rješenja upisana Jana Kudek rođ. Capek (baka tužiteljice), nakon čega je upisana Jelica Doljan (majka tužiteljice) i to na temelju rješenja ovog suda O-4611/86 od 24.11.1986. i dva darovna ugovora od 16.12.1971.

8. Iz rješenja o nasljeđivanju iza pok. Jane Kudek utvrđeno je da su, između ostalog, ostavinsku masu činile i predmetne nekretnine kč.br. 3265 i 3266, a da je njezinom nasljednicom proglašena Jelica Doljan.

9. Iz rješenja o nasljeđivanju O-2407/06 od 27.10.2006. iza pok. Jelice Doljan sud je utvrdio da su predmetne nekretnine također bile dio ostavinske mase, a da je njezinom nasljednicom u cijelosti proglašena kći, Ljubica Špehar, ovdje tužiteljica.

10. Iz iskaza tužiteljice sud je utvrdio da je danas sporna nekretnina u naravi voćnjak, da je prije toga to bio vinograd, a da je nakon 1970. sve je raskršeno, da je baka svojevremeno tamo držala domaće životinje, sadila povrće i kukuruz. Tužiteljica je vrlo detaljno, životno i uvjerljivo iskazivala o načinu na koji su nekretninu koristili ona i članovi njezine obitelji nekada i sada, da na predmetnu nekretninu dolazi otkad pamti za sebe i da je i danas redovito uz pomoć svoje djece održava. Tužiteljica je pojasnila i da je dobrovoljni diobni ugovor od 14.10.1945. koji je dostavljen uz tužbu rezultat podjele trojice braće – njezinog djeda Vjekoslava s braćom Ivanom i Mijom Kudekom – u kojoj je njezinom djedu pripala upravo nekretnina koja je predmet ovog spora.

11. Iskaz tužiteljice u bitnom su potvrdili svjedoci Mate Juras i Anica Vrčak, čije su nekretnine u neposrednom susjedstvu sporne nekretnine. Svjedok Mate Juras na svojoj je nekretnini od 1994., s time da je dolazio još od 1975. jer njegov brat ima kuću u blizini, a Anica Vrčak od 2002., kada je kupila gradilište na parceli do tužiteljčine. Iz njihovih je iskaza sud utvrdio da su, u razdoblju otkad su počeli dolaziti na nekretnine, na predmetnoj nekretnini viđali tužiteljicu i članove njezine obitelji, da su ih viđali redovito, da se ta nekretnina redovito održavala i koristila, da je na njoj bio sađen kukuruz, voćnjak, vinograd, da su se uzgajale i domaće životinje, pri čemu iskazi tužiteljice i svjedoka nisu djelovali namješteno i namjerno usklađeno, već kao iskren i istinit prikaz stanja i okolnosti.

12. Iz izvedenih se dokaza može zaključiti da je tužiteljica preko svojih prednika (od djeda Vjekoslava Kudeka preko bake Jane Kudek do majke Jelice Doljan) najkasnije od 1945. (datum dobrovoljnog diobnog ugovora između trojice braće) u posjedu nekretnina koje su predmet ovoga postupka, i to u neometanom, samostalnom posjedu pri čemu su nekretninu uvijek držali kao svoju. Iz svega navedeno proizlazi da je posjed tužiteljice pošten, istinit i zakonit.

13. Vlasništvo stvari stječe se dosjelošću samostalnim posjedom te stvari, ako posjed ima zakonom određenu kakvoću i neprekidno traje zakonom određeno vrijeme, a posjednik je sposoban biti vlasnikom te stvari (čl. 159. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim

pravima). Samostalni posjednik čiji je posjed zakonit, istinit i pošten stječe dosjelošću nekretninu u vlasništvo protekom deset godina neprekidnoga samostalnog posjedovanja, a ako je posjed barem pošten, stječe je dosjelošću protekom dvadeset godina neprekidnog samostalnog posjedovanja (čl. 159. st. 2. i 3. ZV). Posjed je zakonit ako posjednik ima valjani pravni temelj toga posjedovanja, istinit je ako nije pribavljen silom, potajno ili prijevarom, pošten je ako posjednik kada ga je stekao nije znao niti je, s obzirom na okolnosti, imao dovoljno razloga posumnjati da mu pravo na posjed pripada (čl. 18. ZV). Po ocjeni suda, u konkretnom je slučaju posjed tužiteljice zakonit, istinit i pošten.

14. Po čl. 29. ZOVO bilo je propisano da se na stvari u društvenom vlasništvu pravo vlasništvo ne može steći dosjelošću. Po čl. 388. st. 4. ZV u rok za stjecanje nekretnina dosjelošću, i to onih koji su na dan 8.10.1991. bile u društvenom vlasništvu, kao i stjecanje stvarnih prava na tim nekretninama dosjelošću računa se i vrijeme posjedovanja proteklo prije toga dana. Ova je odredba ukinuta odlukom Ustavnog suda Republike Hrvatske U-I-58/97 (NN 137/99). ESLJP u svojoj presudi Trgo protiv Republike Hrvatske od 11.6.2009. (zahtjev broj 35298/04) prepoznao je okolnost da je odredba čl. 388. st. 4. ZV predstavlja retroaktivni propis jer su prijašnjem ponašanju pridružene pravne posljedice koje mu u mjerodavno vrijeme nisu mogle biti pridružene, čime je propušteno pružiti priliku osobama koje su uživale na pravima u stvarima u društvenom vlasništvu da prilagode svoje ponašanje. U istoj je odluci naglašeno da u slučaju kad na stvari, osim same države, nitko drugi nije stekao bilo kakva prava (osim samog podnositelja zahtjeva), te kada nitko drugi nije zahtijevao nikakva prava u odnosu na tu stvar (osim podnositelja zahtjeva), nema mjesta zabrinutosti koja je Ustavni sud RH potaknula da ukine čl. 388. st. 4. ZV.

15. Osim u presudi Trgo protiv Hrvatske, ESLJP se u odnosu na ranije navedene propise i prava stranaka izjasnio i u predmetima Gashi protiv Hrvatske (zahtjev broj 32457/05, Radomija i dr. protiv Hrvatske (zahtjev broj 37658/10) i zauzeo sljedeće pravno shvaćanje: "u tim okolnostima sud smatra da podnositelj zahtjev koji se razumno oslonio na zakonodavstvo koje je kasnije ukinuti kao neustavno ne bi trebao – s obzirom na izostanak bilo kakve štete u odnosu na prava drugih osoba snositi posljedice greške koju je počinila sama država donijevši takav neustavni propis. Zapravo, kao posljedica njegovog ukidanja, vlasništvo imovine koje je podnositelj zahtjeva stekao dosjelošću na temelju odredbe koja je kasnije ukinuta kao neustavna vraćeno je državi, kojoj je time pogodovala njezina vlastita greška. U svezi s tim sud ponavlja da rizik bilo kakve greške koju su počinila državna tijela mora snositi država, te da se greške ne mogu ispravljati na trošak dotičnog pojedinca, posebice kada ne postoji drugi suprotstavljeni privatni interes.

16. S obzirom da u konkretnom slučaju ne postoji neki drugi suprotstavljeni privatni interes, da iz u postupku izvedenih dokaza proizlazi da je posjed tužiteljice i njezinih prednika na predmetnoj nekretnini pošten, istinit i zakonit, da traje više od 80 godina, a da tuženica nije dostavila ni jedan dokaz koji bi ova utvrđenja doveo u sumnju, sud je s obzirom na sve navedeno zahtjev tužiteljice usvojio.

17. Odluka o parničnom trošku donesena je po čl. 154.st.1. ZPP-a po Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika, i to za sastav tužbe, mirnog rješenja spora po 500,00 eura (tbr. 7/1), za zastupanje na ročištima 28.1.2026. i 27.4.2026. po 500,00 eura (tbr. 9/1), ukupno 2.000,00 eura, što uvećano za PDV od 500,00 eura, sudsku pristojbu na tužbu od

89,59 eura i na presudu od 179,18 eura, iznosi 2.768,77 eura. Zatezna kamata na parnični trošak dosuđena je po čl. 151. ZPP-a.

Zagreb, 27. svibnja 2026.

Sudac
Ivana Marangunić

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude nezadovoljna stranka može izjaviti žalbu u roku od 15 dana od dana dostave prijepisa presude. O žalbi, koja se podnosi podneskom u 4 primjerka ovom sudu, odlučuje županijski sud.

DNA:

- tužiteljici po pun.
- tuženici po OGDO

Broj zapisa: **9-30888-98fe8**

Kontrolni broj: **013ec-ca850-77213**

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 građanski sud u Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.