



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
Ulica grada Vukovara 84

Poslovni broj spisa: P-10620/2023-19

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 sutkinji Boški Pavičić, u pravnoj stvari tužiteljice Lejle Porobić Maletić iz Zagreba, Petrinjska 38a, OIB: 43829965311, koju zastupa punomoćnica Nevenka Mrčela, odvjetnica u Zagrebu, Smičiklasova 18, protiv tuženika TEHNIKA d.d., Zagreb, Ulica grada Vukovara 274, OIB: 73037001250, radi utvrđenja prava vlasništva, nakon 11. ožujka 2026. održane i zaključene glavne i javne rasprave u prisutnosti punomoćnice tužitelja i punomoćnice tuženika, 21. travnja 2026.

p r e s u d i o j e

I. Utvrđuje se da je tužiteljica, POROBIĆ MALETIĆ LEJLA iz Zagreba, Petrinjska 28a, OIB: 43829965311, vlasnica nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb, k.o. 335606, VRAPČE, upisane u zk.ul. 8213, zk.č.br. 306/5, koja predstavlja STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT OZNAKE KC - 3 U NASELJU MALEŠNICA - SA 10 ULAZA, SADA ULICA S. DRAGANIĆA 1, 3 I 5, ULICA A. T. MIMARE 24, 26, 28, ULICA MALEŠNICA 46, 48, 50 I 52, površine 916 čhv i 3294 m² i to 284. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-284), Stan br. 72, tip 20/a, dvosobni stan u IV. (četvrtom) katu, površine 73,73 čm, IV. (četvrti) ulaz, A. T. Mimare br. 24.

II. Tuženik, TEHNIKA d.d., Ulica grada Vukovara 274, Zagreb, OIB: 73037001250, kao pravni sljednik građevinskog poduzeća „TEHNIKA“ p.o. Zagreb, Zeleni trg 3a, dužan je trpjeti uknjižbu prava vlasništva na nekretnini iz t. I ove presude, na ime i u korist tužiteljice, POROBIĆ MALETIĆ LEJLE iz Zagreba, Petrinjska 38a, OIB: 43829965311.

Obrazloženje

1. Tužiteljica navodi u tužbi da je ona u svojstvu kupca s prodavateljem Građevinsko poduzeće „TEHNIKA“ p.o. Zagreb, Zeleni trg 3a, sklopila Ugovor o prodaji br. 309/92 od 1. rujna 1992., te da je prema čl. 1. cit. Ugovora predmet prodaje jednosobni stan broj, tip 55 i spremište broj 55, stubište treće, dilatacija treća, kat četvrti u objektu KC-3 u naselju Malešnica u Zagrebu, koji je izgrađen na k.č.br. 2078/1 k.o. Stenjevec.

Nadalje navodi da je na stranici 6. cit. Ugovora o prodaji pečat Gradskog sekretarijata za financije, područni odjel Susedgrad, KLASA: UP/I-410-20/92-01/1199, URBROJ: 251-03-13-92-3 koji potvrđuje da je obračunat porez na promet nekretnina na pravni posao iz cit. Ugovora u iznosu od 458.569,00 HRD na utvrđenu poreznu osnovicu od 9.171,396 HRD, te da je porez na promet nekretnina plaćen 6. studenog 1992., kao i da je navedeni Ugovor o prodaji ovjeren je 18. srpnja 2018. kod javnog bilježnika Martine Plastić, broj ovjere: OV-1098/2023.

Tužiteljica nadalje navodi da je Građevinsko poduzeće „TEHNIKA“ p.o. Zagreb, Zeleni trg 3a, tada zastupano po generalnom direktoru mr. Filip Filipec, d.i.g. kao prodavatelj, sklopilo je UGOVOR O PRODAJI BR 500/92. s MEGAKOP COMMERCE, Lipanjska 4, Zagreb, zastupano po direktoru Iljić Brunu kao kupcu, te da je navedeni UGOVOR O PRODAJI BR 500/92. ovjeren je kod javnog bilježnika Pere Džankića, broj ovjere: OV-7340/2018 dana 3. rujna 2018. kojim se potvrđuje da Damir Lemačić, OIB: 00029570581, Zagreb, Metalčeva ulica 3 kao punomoćnik TEHNIKA d.d., MBS: 080034838, OIB: 73037001250, Zagreb (Grad Zagreb), Ulica grada Vukovara 274 priznao potpis na UGOVOR O PRODAJI BR 500/92. kao svoj. Prema čl. 1. cit. Ugovora predmet ugovora je stan broj, tip 72-20a i spremište broj 72, stubište četvrto, dilatacija prva, kat IV + potkrovlje u objektu KC-3 u naselju Malešnica u Zagrebu, koji je izgrađen na k.č.br. 2078/1 k.o. Stenjevec.

Tužiteljica navodi da su 1. listopada 1993. „MEGAKOP“ Zagreb, Trpanjska 24, zastupan po direktoru Brunu Iljić i tužiteljica zaključili su Ugovor o zamjeni stanova i da je u čl. 1. cit. Ugovora o zamjeni stanova konstatirano je da je „MEGAKOP“ Zagreb, Trpanjska 24 vlasnik stana u objektu KC-3 u naselju Malešnica u Zagrebu, koji je izgrađen na k.č.br. 2078/1 k.o. Stenjevec - stan broj, tip 72-20a, stubište IV, dilatacija I – površine 72,82 m². Člankom 2. cit. Ugovora o zamjeni stanova konstatirano je da je tužiteljica vlasnica stana u objektu KC-3 u naselju Malešnica u Zagrebu, koji je izgrađen na k.č.br. 2078/1 k.o. Stenjevec – stan broj 55 – stubište III – dilatacija III – kat IV u ulici Stjepana Draganića u Zagrebu – površine 39 m². U čl. 3. da je navedeno da su ugovorne strane suglasne da izvrše zamjenu stanova iz čl. 1. i čl. 2. Ugovora o zamjeni stanova te je čl. 5. Ugovora o zamjeni stanova ugovorena razlika cijene koju je tužiteljica dužna uplatiti zbog razlike u površini stanova koji su predmet zamjene. Tužiteljica navodi da je izvršila svoje obveze iz cit. Ugovora o zamjeni stanova te je dana 28. listopada 1993. platila porez na promet nekretnina u iznosu od 7.760,080 HRD, obračunato na poreznu osnovicu od 155.101,600 HRD, a što je vidljivo na stranici 2. cit. Ugovora o zamjeni stanova iz pečata Gradskog sekretarijata za financije, područni odjel Susedgrad, KLASA: UP/I-410-20/93-0112055, Urbroj: 251-03-13-93-3.

Ističe da je obnovom zemljišne knjige došlo do promjene u broju čestice i imenu katastarske općine te da k.č.br. 2078/1 k.o. Stenjevec više ne postoji već da je formirana nova čestica zk.č.br. 306/5 upisana u zk.ul. 8213 k.o. Vrapče, dok je tužiteljčin posebni dio nekretnine na etaži E-284.

Navodi da je 30. kolovoza 2018. potpisana TABULARNA ISPRAVA br. 214/2018 kojom se u čl. 1. potvrđuje da je MEGAKOP COMMERCE, Lipanjska 4, Zagreb, zastupano po direktoru Iljić Brunu, Ugovorom o prodaji 500/92 do 06. veljače 1992. u svojstvu kupca sklopio s građevinskim poduzećem „TEHNIKA“, p.o. Zagreb, Zeleni trg 3a kao pravnim prednikom TEHNIKA d.d. Zagreb, Ulica grada Vukovara 274, OIB: 73037001250, kupio u objektu KC-3 u naselju Malešnica, Zagreb, izgrađenom na zk.č.br. 2078/1 k.o. Stenjevec stan br. 72-20a, kat IV + potkrovlje, stubište četvrto, dilatacija peta, spremište br. 72, sveukupne površine 140,00 M². Člankom 2. Tabularne isprave da se dozvoljava prijenos prava vlasništva

s TEHNIKE d.d., Zagreb, Ulica grada Vukovara 274, OIB: 73037001250 na MEGAKOP COMMERCE, Lipanjska 4, Zagreb koji se može upisati kao etažni vlasnik na stan br. 72, tip 2 O/a, dvosobni stan u IV. (četvrtom) katu površine 73,73 čm te + dvosobni stan u potkrovlju površine 67,30 čm, IV (četvrti) ulaz, A.T. Mimare br. 24 koji posebni dio je upisan u podulošku br. 284 (E-284), a nalazi se u zgradi upisanoj na zk.č.br. 306/5, zk.ul. 8213 k.o. Vrapče, kao i da je Tabularnom potvrđeno da je kupac u cijelosti platio kupoprodajnu cijenu po Ugovoru o prodaji br. 500/92 od 6. prosinca 1992., dok je ista ovjerena 3. rujna 2018. kod javnog bilježnika Pere Džankića pod brojem ovjere OV-7339/2018, te da je 3. ožujka 2023. Damiru Lemaiću, dipl. pravniku iz Zagreba, Metalčeva 3, OIB: 00029570581, izdana je GENERIČNA PUNOMOĆ da punopravno, kao odgovorna osoba u ime i za račun TEHNIKE d.d., Zagreb, Ulica grada Vukovara 274, OIB: 73037001250, potpisuje tabularne isprave o prijenosu prava vlasništva i dr. i da je Generična punomoć ovjerena 06. ožujka 2023. kod javnog bilježnika Martine Plastić, Ulica grada Vukovara 269 G, broj ovjere: OV-1446/2023.

Tužiteljica navodi da je 17. srpnja 2023. ishodila TABULARNU ISPRAVU br. 13/2023 kojom je u čl. 1. potvrđeno da je tužiteljica u svojstvu kupca Ugovor o prodaji br. 309/92 dana 1. rujna 1992. sklopila sa GP „ Tehnika“ p.o., Zagreb, Zeleni trg 3a, kao pravnim prednikom TEHNIKA d.d., Zagreb, Ulica grada Vukovara 274, OIB: 73037001250 kupila jednosobni stan broj, tip 66, dilatacija treća, stubište treće, četvrti kat i spremište br. 55, površine 39,00 m², u objektu KC-3 u naselju Malešnica u Zagrebu, izgrađen na k.č.br. 2078/1 k.o. Stenjevec i da se dopušta prijenos prava vlasništva sa TEHNIKA d.d., Zagreb, Ulica grada Vukovara 274, OIB: 73037001250 na tužiteljicu , kao i da je Tabularnom ispravom potvrđeno da je tužiteljica u cijelosti platila kupoprodajnu cijenu, dok je ista ovjerena 18. srpnja 2018. kod javnog bilježnika Martine Plastić, pod brojem ovjere: OV-1099/2023.

Nadalje tužiteljica navodi da je TEHNIKA d.d. Zagreb, Ulica grada Vukovara 274, OIB: 73037001250 pravni slijednik građevinskog poduzeća „ TEHNIKA“ p.o. Zagreb, Zeleni trg 3a, a što je vidljivo iz ovlaštenja koja proizlaze u Tabularnoj ispravi br. 214/2018., kao i da „MEGAKOP“ Zagreb, Trpanjska 24 – poduzeće za graditeljske i uslužne djelatnosti , unutarnju i vanjsku trgovinu s.p.o., koje je s tužiteljicom izvršilo zamjenu nekretnina više ne postoji te je brisano iz sudskog registra, neutvrđenog datuma.

Tužiteljica smatra da neovisno o tome, a uzimajući u obzir sve prethodno navedene isprave i sklopljene Ugovore te potpisane Tabularne isprave, kao i činjenicu da se tužiteljica nalazi u samostalnom, zakonitom, poštenom i istinitom posjedu neprekidno već više od 30 godina, da su ispunjene i pretpostavke stjecanja prava vlasništva dosjelošću.

Konačnim tužbenim zahtjevom u podnesku od 16. svibnja 2025. tužiteljica traži utvrditi da je tužiteljica vlasnica nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb, k.o. 335606, VRAPČE, u zk.ul. 8213, na zk.č.br. 306/5, koja predstavlja STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT OZNAKE KC - 3 U NASELJU MALEŠNICA - SA 10 ULAZA, SADA ULICA S. DRAGANIĆA 1, 3 I 5, ULICA A. T. MIMARE 24, 26, 28, ULICA MALEŠNICA 46, 48, 50 I 52, površine 916 čhv i 3294 m² i to 284. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-284), Stan br. 72, tip 2 O/a, dvosobni stan u IV. (četvrtom) katu, površine 73,73 čm, IV. (četvrti) ulaz, A. T. Mimare br. 24 te da je tuženik kao pravni slijednik građevinskog poduzeća „TEHNIKA“ p.o. Zagreb, Zeleni trg 3a, dužan trpjeti uknjižbu prava vlasništva na nekretnini iz t. I ove presude, na ime

i u korist tužiteljice, kao i da se naloži tuženiku naknaditi tužiteljici parnični trošak sa zateznim kamatama tekućim od donošenja prvostupanjske presude, do isplate.

2. Tuženik u odgovoru na tužbu ne osporava činjenicu da je, putem svog pravnog prednika 1. rujna 1992., sklopio Ugovor o prodaji br. 309/92 s tužiteljicom, a koji je 18. srpnja 2023. ovjeren od strane javnog bilježnika Martine Plastić, pod brojem OV-1098/2023, da je prema tom ugovoru tužiteljica kao kupac, stekla pravo vlasništva nad jednosobnim stanom, broj, tip 55, uz spremište broj 55, na trećem stubištu, trećoj dilataciji, četvrtom katu objekta KC-3 u naselju Malešnica u Zagrebu, izgrađenom na katastarskoj čestici broj 2078/1 k.o. Stenjevec, kao i da je na temelju spomenutog Ugovora o prodaji, tuženik izdao tužiteljici tabularnu ispravu br. 13/2023 ovjerenu od strane javnog bilježnika Martine Plastić 18. srpnja 2023., pod brojem OV-1099/2023.

Tuženik navodi da se radi o nekretnini koja je u zemljišnu knjigu upisana kao „suvlasnički dio s neodređenim omjerom etažno vlasništvo (E-260)“, u naravi o jednosobnom stanu broj 55, tip 1 G u IV. (četvrtom) katu, površine 36,43 čm, III. (treći) ulaz, ulica S. Draganića br. 1, koji posebni dio nekretnine se nalazi u stambeno-poslovnom objektu oznake KC-3, u naselju Malešnica – sa 10 ulaza, sada ulica S. Draganića 1, 3 i 5, ulica A. T. Mimare 24, 26, 28, ulica Malešnica 46, 48, 50 i 52, upisanom na z.k.č. br. 306/5, z.k.ul. 8213, k.o. Vrapče.

Nadalje, tuženik ne osporava niti činjenicu da je putem svog pravnog prednika 6. prosinca 1992. sklopio Ugovor o prodaji s društvom MEGAKOP COMMERCE, Lipanjska 4, Zagreb, br. 500/92, a koji je ovjeren 3. rujna 2018. od strane javnog bilježnika Pere Džankića, pod brojem OV-7340/2018 te kojim ugovorom je MEGAKOP COMMERCE, kao kupac, stekao pravo vlasništva nad stanom broj, tip 72-20a i spremište broj 72, stubište četvrto, dilatacija prva, kat IV + potkrovlje u objektu KC-3 u naselju Malešnica u Zagrebu, koji je izgrađen na k.č.br. 2078/1 k.o. Stenjevec.

Slijedom navedenog, tuženik je, po osnovi spomenutog Ugovora o prodaji, izdao društvu MEGAKOP COMMERCE tabularnu ispravu broj 214/2018, a ovjerenu od strane javnog bilježnika Pere Džankića 3. rujna 2018. pod brojem OV-7339/2018. Ističe da se radi o nekretnini koja je u zemljišnu knjigu upisana kao „suvlasnički dio s neodređenim omjerom etažno vlasništvo (E-284)“, u naravi o dvosobnom stanu broj 72, tip 2 O/a, u IV. (četvrtom) katu, površine 73,73 čm, te + dvosobni stan u potkrovlju, površine 67,30 čm, IV. (četvrti) ulaz, A. T. Mimare br. 24, a nalazi se u zgradi upisanoj na z.k.č. br. 306/5, z.k.ul. 8213, k.o. Vrapče.

Zaključno, tuženik ne osporava tvrdnje tužiteljice, ali naglašava da je na njoj teret dokazivanja ispunjenja uvjeta za stjecanje prava koje tvrdi te smatra da nije odgovoran za snošenje troškova ovog parničnog postupka, s obzirom da nije postupao na način koji bi dao povod za podnošenje tužbe.

3. U dokaznom postupku izvršen je uvid u tabularnu ispravu br. 214/2018 (list 7-8 spisa), tabularnu ispravu br. 13/2023 (list 9-10 spisa), Ugovor o zamjeni stanova (list 11-12 spisa), generičnu punomoć za Damira Lemaića (list 13-14 spisa), Ugovor o prodaji broj 500/92 ovjeren kod javnog bilježnika (list 15-21 spisa), Ugovor o prodaji broj 309/92 ovjeren kod javnog bilježnika (list 22-33 spisa), popisni list A za zk ul. br. 8213 (list 54- 74 spisa), B Vlastovnicu za zk ul. br. 8213 (list 75-116 spisa), B Vlasnički list za zk ul. br. 8213 (list 117-190 spisa), A Popisni list za zk ul. br. 8213 (list 191-220 spisa), C Teretni list (list 221-226 spisa), potvrdu o plaćanju od 16.8.1993. (list 228 spisa), povijesni izvadak iz sudskog registra za trgovačko društvo

MEGAKOP d.o.o. (list 229-236 spisa), uplatnice (list 237-239 spisa), izvadak iz zemljišne knjige zk ul. br. 8213 k.o. Vrapče - posjedovnica (list 249 spisa), izvadak iz zemljišne knjige zk ul. br. 8213 k.o. Vrapče – B vlastovnica (list 250-251 spisa) te je izveden dokaz saslušanjem tužiteljice Lejle Porobić Maletić (list 246 spisa), svjedoka Brune Ijkića (list 246-247 spisa), svjedoka Manje Bošnjak (list 254-255 spisa) i svjedoka Dubravke Porobić (list 255 spisa).

4. Tužbeni zahtjev je osnovan.

5. Predmet spora je tužbeni zahtjev za utvrđenje da je tužiteljica dosjelošću stekla vlasništvo nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb, k.o. 335606, VRAPČE, u zk.ul. 8213, na zk.č.br. 306/5, koja predstavlja STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT OZNAKE KC - 3 U NASELJU MALEŠNICA - SA 10 ULAZA, SADA ULICA S. DRAGANIĆA 1, 3 I 5, ULICA A. T. MIMARE 24, 26, 28, ULICA MALEŠNICA 46, 48, 50 I 52, površine 916 čhv i 3294 m² i to 284. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-284), Stan br. 72, tip 2 O/a, dvosobni stan u IV. (četvrtom) katu, površine 73,73 čm, IV. (četvrti) ulaz, A. T. Mimare br. 24, te da je tuženik dužan trpjeti uknjižbu prava vlasništva na nekretnini na ime i u korist tužiteljice.

6. Nije sporno da je pravni prednik tuženika 1. rujna 1992., sklopio Ugovor o prodaji br. 309/92 s tužiteljicom, a koji je 18. srpnja 2023. ovjeren od strane javnog bilježnika Martine Plastić, pod brojem OV-1098/2023, da je prema tom ugovoru tužiteljica kao kupac, stekla pravo vlasništva nad jednosobnim stanom, broj, tip 55, uz spremište broj 55, na trećem stubištu, trećoj dilataciji, četvrtom katu objekta KC-3 u naselju Malešnica u Zagrebu, izgrađenom na katastarskoj čestici broj 2078/1 k.o. Stenjevec, kao i da je na temelju spomenutog Ugovora o prodaji, tuženik izdao tužiteljici tabularnu ispravu br. 13/2023 ovjerenu od strane javnog bilježnika Martine Plastić 18. srpnja 2023., pod brojem OV-1099/2023.

6.1. Nije sporno da je pravni prednik tuženika 6. prosinca 1992. sklopio Ugovor o prodaji s društvom MEGAKOP COMMERCE, Lipanjska 4, Zagreb, br. 500/92, a koji je ovjeren 3. rujna 2018. od strane javnog bilježnika Pere Džankića, pod brojem OV-7340/2018 te kojim ugovorom je MEGAKOP COMMERCE, kao kupac, stekao pravo vlasništva nad stanom broj, tip 72-20a i spremište broj 72, stubište četvrto, dilatacija prva, kat IV + potkrovlje u objektu KC-3 u naselju Malešnica u Zagrebu, koji je izgrađen na k.č.br. 2078/1 k.o. Stenjevec, te da jena temelju tog Ugovora tuženik izdao društvu MEGAKOP COMMERCE tabularnu ispravu broj 214/2018, a ovjerenu od strane javnog bilježnika Pere Džankića 3. rujna 2018. pod brojem OV-7339/2018, za nekretninu koja je u zemljišnu knjigu upisana kao „suvlasnički dio s neodređenim omjerom etažno vlasništvo (E-284)“, u naravi dvosobni stan broj 72, tip 2 O/a, u IV. (četvrtom) katu, površine 73,73 čm, te + dvosobni stan u potkrovlju, površine 67,30 čm, IV. (četvrti) ulaz, A. T. Mimare br. 24, a nalazi se u zgradi upisanoj na z.k.č. br. 306/5, z.k.ul. 8213, k.o. Vrapče. Nije sporno da je G.P. Tehnika, Zeleni trg br. 3/A, Zagreb, prednik tuženika.

7. Sporno je je li na temelju Ugovora o zamjeni stanova od 1. listopada 1993. sklopljenog s društvom „MEGAKOP“ Zagreb, Trpanjska 24, zastupanim po direktoru Brunu Ijkiću, tužiteljica platila ugovorenu razliku cijene koju se obvezala uplatiti zbog razlike u površini stanova koji su predmet zamjene i to stana u objektu KC-3 u

naselju Malešnica u Zagrebu, koji je izgrađen na k.č.br. 2078/1 k.o. Stenjevec – stan broj 55 – stubište III – dilatacija III – kat IV u ulici Stjepana Draganića u Zagrebu – površine 39 m², za stan u objektu KC-3 u naselju Malešnica u Zagrebu, koji je izgrađen na k.č.br. 2078/1 k.o. Stenjevec - stan broj, tip 72-20a, stubište IV, dilatacija I – površine 72,82 m², te je li na predmetnom stanu, sada opisanom kao 284. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-284), Stan br. 72, tip 2 O/a, dvosobni stan u IV. (četvrtom) katu, površine 73,73 čm, IV. (četvrti) ulaz, A. T. Mimare br. 24, sada ULICA S. DRAGANIĆA 1, 3 I 5, ULICA A. T. MIMARE 24, 26, 28, ULICA MALEŠNICA 46, 48, 50 I 52, površine 916 čhv i 3294 m² upisana u k.o. 335606, VRAPČE, zk.ul. 8213, na zk.č.br. 306/5, koja predstavlja STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT OZNAKE KC - 3 U NASELJU MALEŠNICA - SA 10 ULAZA, te postoje li zakonske pretpostavke za stjecanje vlasništva tužiteljice dosjelošću na opisanoj nekretnini.

8. Odredbom čl. 159. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine, broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 141/01, 76/06 i 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12 i 81/15- dalje: ZVDSP) propisano je da se dosjelošću 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. Prema stavku 2. istog članka samostalni posjednik čiji je posjed nekretnine zakonit, istinit i pošten, stječe dosjelošću vlasništvo nekretnine protekom deset godina neprekidnog samostalnog posjedovanja.

9. Odredbom čl. 160. st. 1. ZVDSP propisano je da vrijeme potrebno za dosjelost počinje teći onoga dana kad je posjednik stupio u samostalni posjed stvari, a završava se istekom posljednjega dana vremena potrebnoga za dosjelost.

10. Prema odredbi čl. 18. st. 1. ZVDSP posjed je zakonit ako posjednik ima valjani pravni temelj tog posjedovanja, dok je prema odredbi čl. 18. st. 2. posjed istinit ako nije pribavljen nit silom ni potajno ni prijevarom ni zlouporabom povjerenja. Posjed je pošten ako posjednik koji ga je stekao nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati da mu ne pripada pravo na posjed, ali poštenje prestaje čim posjednik sazna da mu pravo na taj posjed ne pripada (čl. 18. st. 3.).

11. Na prvoj sjednici Građanskog odjela Vrhovnog suda Republike Hrvatske održane 14. veljače 2019. zauzeto je pravno shvaćanje da pretpostavke za stjecanje prava vlasništva dosjelošću (kvaliteta i trajanje posjeda, sposobnost posjednika biti vlasnikom stvari, te sposobnost stvari da bude u vlasništvu) moraju biti ispunjene u vrijeme podnošenja tužbe.

12. Uvidom u Ugovor o prodaji broj 309/92 od 1. rujna 1992. utvrđeno je da je isti sklopljen između Građevinskog poduzeća „Tehnika“ p.o. Zagreb kao prodavatelja i tužiteljice kao kupca, te da je predmet prodaje jednosobni stan površine 39,00 m² broj, tip 55 i spremište broj 55, stubište treće, dilatacija treća, kat četvrti u objektu KC-3 u naselju Malešnica u Zagrebu, koji je izgrađen na k.č.br. 2078/1 k.o. Stenjevec, kao i da je na navedeni promet nekretnine plaćen porez 6. studenoga 1992.

13. Iz Tabularne isprave br. 13/2023 od 17.07.2023. vidljivo je da je opisani stan u etažnom elaboratu opisan kao 260. suvlasnički dio, stan broj 55, tip 1 G, jednosobni stan u IV. katu površine 36,43 čm, III. ulaz, Ulica Stjepana Draganića 1, te da je kupac (tužiteljica) u cijelosti platio kupoprodajnu cijenu, kao i da je navedenu ispravu ovlaštena osoba Tehnike d.d., Dario Lemaić, ovjerio kod javnog bilježnika Martine Plastić u Zagrebu, 18. srpnja 2023.

14. Uvidom u Ugovor o prodaji broj 500/92 od 6. prosinca 1992. utvrđeno je da je isti sklopljen između Građevinskog poduzeća „Tehnika“ p.o. Zagreb kao prodavatelja i MEGAKOP COMMERCE, zastupanog po direktoru Brunu Iljkiću, kao kupca, a predmet ugovora je stan broj, tip 72-20a i spremište broj 72, stubište četvrto, dilatacija prva, kat IV + potkrovlje u objektu KC-3 u naselju Malešnica u Zagrebu, koji je izgrađen na k.č.br. 2078/1 k.o. Stenjevec.

14.1. Iz Tabularne isprave br. 214/2018 od 30.08.2018. vidljivo je da je opisani stan u etažnom elaboratu opisan kao stan br. 72, tip 2 O/a, dvosobni stan u četvrtom katu površine 73,73 m², IV., ulaz, A. T. Mimare br 24 upisan u podulošku br 284 (E – 284), da je kupac MEGAKOP COMMERCE u cijelosti platio kupoprodajnu cijenu, kao i da je navedenu ispravu ovlaštena osoba Tehnike d.d., Dario Lemaić, ovjerio kod javnog bilježnika Pere Džankića u Zagrebu, 3. rujna 2018.

14.2. Uvidom u podatke zemljišnoknjižnog izvotka (list 250 spisa) utvrđeno je da je predmetni stan upisan kao društveno vlasništvo s pravom korištenja prednika tuženika, G.P. Tehnika, Zeleni trg br. 3/A, Zagreb.

15. Uvidom u Ugovor o zamjeni stanova od 1. listopada 1993. utvrđeno je da je isti sklopljen između MEGAKOP COMMERCE, zastupanog po direktoru Brunu Iljkiću i tužiteljice. Predmet zamjene su stanovi opisani pod točkom 12. i 13. ovog obrazloženja, s time da je tužiteljica svoj stan površine 39 m² zamijenila s društvom MEGAKOP COMMERCE za stan u njegovom vlasništvu površine 72,82 m² uz obvezu tužiteljice da MEGAKOP COMMERCEU plati razliku stambene površine od 33,82 m² u iznosu od 900 DEM/m² ili ukupno 30.438 DEM u protuvrijednosti 113.229.360 HRD. Na promet nekretnina po navedenom ugovoru plaćen je i porez 28. listopada 1993.

16. Iz potvrde od 16.08.1993. (list 228 spisa) proizlazi da je predmet potvrde razlika cijene zamijenjenih stanova u iznosu od 30.438 DEM koju je u nekoliko rata plaćao Marko Porobić s time da je od ugovorenog iznosa ostao neplaćen 9.2.1994. iznos od 476,00 DEM.

17. Iz iskaza tužiteljice Lejle Porobić Maletić proizlazi da je u svojstvu kupca s građevinskim poduzećem Tehnika d.d. kao prodavateljem, sklopila Ugovor o kupoprodaji od 1. rujna 1992., a predmet kupoprodaje da je bio stan u Zagrebu u naselju Malešnica na adresi, Stjepana Draganića 1 koji se nalazi na IV. katu sa spremištem ukupne površine 39 m² za koji stan joj je prodavatelj Tehnika izdala tabularnu ispravu koju je dostavila uz tužbu. S obzirom da je njezina obitelj tada izbjegla iz Bosne i Hercegovine taj stan im je bio premali za stanovanje te su imali informaciju da se prodaje stan također u susjedstvu na IV. katu zgrade u ulici Ante Topić Mimare 24, površine 72,82 m², te da je vlasnik i prodavatelj tog stana bilo trgovačko društvo Megakop d.d. s kojim je tužiteljica sklopila Ugovor o zamjeni

stanova od 1. listopada 1993. te su se tim Ugovorom sporazumjeli da će Megakop preuzeti stan na adresi Stjepana Draganića 1, ukupne površine 39 m², a ona će stupiti u posjed stana A.T. Mimare 24, površine 72,82 m² na IV. katu. Prema čl. V. Ugovora ona se obvezala platiti razliku cijene stambene površine od 33,82 m² u ukupnom iznosu od 30.438,00 DEM, a umjesto nje, tu cijenu je isplatio njezin otac Marko Porobić predajom gotovine Bruni Iljkiću, o čemu je dostavila presliku potvrde od 16. kolovoza 1993. (list 228 spisa). Iskazala je i da je iz te potvrde razvidno da je od iznosa od 32.476,00 DEM-a ostalo nepodmireno 476,00 DEM na dan 9. veljače 1994. S obzirom da je njezin otac bio na ratištu u Bosni taj iznos je poslao po njenoj majci i ona ga je predala Bruni Iljkiću i da je na taj način obveza iz Ugovora o zamjeni stana s njezine strane bila u potpunosti ispunjena, kao i da je je njezin otac platio i porez na taj Ugovor o zamjeni stanova, što je razvidno i iz tog Ugovora da je porez na promet plaćen 28. listopada 1993. Njezin otac je smatrao da kad je platio porez i dobio štamбилj porezne uprave na Ugovor da je time proces kupoprodaje gotov. U posjed stana koji je predmet Ugovora o zamjeni stupila je s obitelji negdje u ljeto 1993. prije nego je njen otac otplatio razliku cijene utvrđene u čl. V. Ugovora o zamjeni stanova. Nije odmah tražila od Megakopa tabularnu ispravu za upis vlasništva na predmetnom stanu koji je bio predmet zamjene, a kada je to pokušala, utvrdila je da je tvrtka Megakop u stečaju. U predmetnom stanu stanuje kontinuirano od 1993. do danas. U stanu u potkrovlju koji je razdvojen prilikom zamjene stanuje obitelj Rudnički.

18. Svjedok Bruno Iljkić iskazao je da je trgovačko društvo Megakop, čiji je on bio direktor, u vlasništvu imalo stan površine oko 39 m² na adresi Stjepana Draganića 1, i taj stan je prodan ovdje tužiteljici. On nije radio Ugovor i ne zna točno tko je bio kupac tog stana ali je pregovore oko kupoprodaje vodio s ocem tužiteljice Markom Porobićem. Njega je poznavao budući da su iz istog mjesta u Bosni i Hercegovini. Inače stan koji je tužiteljica kupila od tvrtke Megakop kao i ovaj koji je predmet zamjene, Megakop je stekao u vlasništvo kao kompenzaciju od građevinskog poduzeća Tehnika d.d. za radove koje je izvodio, a koje Tehnika d.d. Megakopu nije platila. Marko Porobić ga je pitao ima li na raspolaganju veći stan budući im je ovaj bio premali te je tako došlo i do sklapanja Ugovora o zamjeni stanova kojim je tvrtka Megakop preuzela ovaj stan u Stjepana Draganića 1, a tužiteljica je dobila u posjed stan A.T. Mimare 24, na IV. katu odnosno V. katu, nije siguran, budući je bilo riječ o dvoetažnom stanu. Iznad ovog stana koji je bio predmet zamjene s tuženicom nalazi se stan koji je odvojio gospodin Rudnički Stjepan koji je bio zaposlenik Megakopa. On taj stan nije platio do kraja, samo dio, i isto tako nije napravio etažni elaborat kojim je trebalo razdvojiti ta dva stana, već je samo fizički odvojio taj stan koji se nalazi iznad ovog u koji je uselila tužiteljica. Kad se otac tužiteljice raspitivao kod njega za zamjenu stana za ovaj veći, rekao mu je da tu razliku cijene može platiti u ratama. On je rate plaćao osobno njemu a on je gotovinu predavao knjigovodstvu u svojoj firmi. Zadnju ratu od 476,00 DEM-a donijela mu je supruga gospodina Porobića jer je on tada bio na ratištu u BiH. Može potvrditi da su obveze kupca odnosno ovdje tužiteljice, za stan na adresi A.T. Mimare 24, površine negdje oko 70 m², u potpunosti ispunjene prema trgovačkom društvu Megakop. U vrijeme kada je stan kupljen odnosno zamijenjen Marko Porobić je bio na ratištu te mu tada nije izdana tabularna isprava, odnosno tužiteljici za stan koji je predmet zamjene. On nema saznanja da je TEHNIKA d.d. izdala tabularnu ispravu za stan koji je predmet zamjene s obzirom da je Megakop d.d. otišao u stečaj 2008. U Ugovoru o prodaji manjeg stana kao prodavatelj navedeno građevinsko poduzeće TEHNIKA d.d. iz razloga što Megakop nije bio upisani vlasnik tog stana, pa je

TEHNIKA d.d. taj stan prodala tužiteljici na njihovo traženje, a kupoprodajna cijena onda nije isplaćena TEHNIKI d.d. već Megakopu te misli da su se tako tada sklapali Ugovori o cesiji, odnosno asignaciji.

18.1. U svom iskazu svjedokinja Manja Bošnjak navela je da je susjeda tužiteljice i njezine majke od 1992. kada su kupile stanove u zgradu na adresi A. T. Mimare 24 na četvrtom katu. Stan u kojem živi tužiteljica je na jednoj etaži i po njenoj slobodnoj procjeni možda ima 60-ak m². Tužiteljica u tom stanu od 1992. živi kontinuirano do danas. Prema njenom saznanju, obitelj tužiteljice su izbjeglice iz Bosne u vrijeme rata kao što je i ona. Ovaj stan je prema njenom saznanju kupio otac tužiteljice jer su do tada bili smješteni kod rodbine, a nije bilo dovoljno mjesta za sve i nisu se mogli vratiti u Bosnu. Ne zna detalje oko kupnje ovog stana, a misli da je otac tužiteljice taj stan kupio preko nekih poznanstava. Navodi da je prijateljica sa majkom tužiteljice, s njom se svakodnevno družila, a koliko joj je poznato, sada u stanu živi samo tužiteljica. Na posebno pitanje pun. tužiteljice odgovara da u vrijeme kad se tužiteljica doselila u stan 1992., osim nje, u stan su se uselili njezina majka, te brat i sestra.

19. Svjedokinja Dubravka Porobić, majka tužiteljice iskazala je da se u predmetni stan doselila sa svojom obitelji 1992. odnosno sa svoje troje djece. Prije toga živjeli su u BiH i s obzirom da je bilo ratno vrijeme i njen muž je bio u ratu, ona se s djecom odselila u Zagreb. Prije ovog stana živjeli su u susjedstvu na adresi Stjepana Draganića u stanu koji je bio manji i bio je u njihovom vlasništvu. S obzirom da im je bio taj stan mali jer osim njih je dolazila i rodbina iz BiH i ostajala u stanu, morali su naći veći stan. Bruno Ilkić bio je dugogodišnji prijatelj obitelji te je on ponudio da preuzme taj stan, da se oni usele u veći i plate razliku za veću površinu, a da će ih za uplatu pričekati, što je i učinio. Misli da je ovaj stan bio u vlasništvu Megakopa, a direktor tog trgovačkog društva bio je Bruno Ilkić. S obzirom da je njen muž to rješavao, ne zna komu je ta razlika površine stana plaćena. Muž je donio rješenje vezano za predmetni stan i misli da je plaćen za isti porez te je mislila da je to dovoljno da budu vlasnici stana. Nakon završetka rata u BiH, ona se tamo vratila 1996. Tužiteljica u stanu kontinuirano živi od useljenja 1992., a njezino ostalo dvoje djece su znali povremeno s tužiteljicom živjeti, ovisno o njihovom školovanju.

20. Sud je prihvatio iskaze tužiteljice i svjedoka kao detaljne, uvjerljive i u bitnom podudarne, posebno da je tužiteljica u posjedu predmetnog stana od 1992. do danas

21. Prema zaključku suda, a na temelju izloženih činjeničnih utvrđenja tužiteljica u posjed predmetnog stana stupila na temelju ugovora o zamjeni stana i svoje obveze iz tog ugovora ispunila je predajom u posjed manjeg stana koji je bio u njezinom vlasništvu, te isplatom vrijednosti razlike površine većeg stana koji je dobila zamjenom, a koju isplatu razlike je izvršio njezin otac plaćanjima u gotovini direktoru trgovačkog društva Megakop d.o.o. koje je bilo vlasnik većeg, predmetnog, stana, Brunu Ilkić (list 230 spisa), pa je stoga sukladno odredbama čl. 18. st. 1.- st.3. ZVDSP tužiteljčin posjed predmetnog stana s njezinom obitelji od samog početka 1992. godine do podnošenja tužbe 29. studenoga 2023., ocijenjen zakonitim i istinitim, te poštenim, jer s obzirom na utvrđene okolnosti tužiteljica nije imala razloga posumnjati da joj ne pripada pravo na posjed tog stana.

22. S obzirom da je potrební rok za stjecanje vlasništva tužiteljice dosjelošću na predmetnom stanu, sukladno odredbi čl. 160. st. 1. ZVDSP, počeo teći njezinim stupanjem u posjed tog stana 1992. s obitelji, odnosno da je tužiteljica u samostalnom posjedu stana od 1996. kada se njezina majka nakon rata vratila živjeti u Bosnu i Hercegovinu, da je do podnošenja ove tužbe 29. studenoga 2023., protekao desetogodišnji rok iz čl. 159. st. 2. ZVDSP, valja zaključiti da je tužiteljica dosjelošću stekla vlasništvo predmetnog stana.

23. Na temelju odredbi čl. 18., 159. i 160. ZVDSP u vezi čl. 219. i 221. a Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07 – Odluka USRH, 84/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22, 155/23 i 146/25) tužbeni zahtjev ocijenjen je osnovanim, te je odlučeno kao u točki I. i II. izreke.

U Zagrebu, 21. travnja 2026.

Sutkinja
Boška Pavičić

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ove presude dopuštena je žalba županijskom sudu. Žalba se podnosi putem ovog suda, u roku od 15 dana od dana dostave prijepisa ove presude.

DNA:

1. pun. tužiteljice
2. tuženiku

Broj zapisa: **9-30887-05419**

Kontrolni broj: **07fcc-8e00e-ed623**

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.