

Švarcova 2 • 10 000 Zagreb • Hrvatska • Croatia • Kroatien

• tel: ++385 1 2395 590; ++385 1 4669 012

• E-mail: • matija.doric.odvjetnik@gmail.com

OPĆINSKI SUD U NOVOM ZAGREBU

ZA: NADLEŽNI ŽUPANIJSKI SUD

Zagreb, 18. svibnja 2026.

Poslovni broj: **P-517/2024**

Tužitelj: **Ivana Bobić**, Jablanovec, Ulica Augusta Šenoe 55, OIB: 06384660985, zastupana po punomoćnici Maji Gorupić iz Zagreba, Radnička cesta 37B

Tuženici: **I. Jasna Kiseljak**, Zagreb, Velebitska ulica 26, OIB: 20791327387, zastupana po punomoćniku Matiji Doriću iz Zagreba, Švarcova ulica 2

II. Višnja Puškarić, Zagreb, Ive Tijardovića 24, OIB: 19234241223

Radi: **Služnosti na nekretninama**

ŽALBA

I. tuženice

Presudom Naslovnog suda od 5. svibnja 2026. utvrđeno je da na dijelu nekretnine k.č. 1542 kuća br. 57, dvorište, spremište i put, Ulica Augusta Šenoe, ukupne površine 633 m², upisane u zk. ul. 1542 k.o. Bistransko Podgorje Novo 1, postoji pravo služnosti puta-prolaza i provoza kao i pravo služnosti postavljanja električnih i telekomunikacijskih vodova u korist svakodobnog vlasnika nekretnine k. č. 1541 kuća br. 55, garaža i dvorište, Ulica Augusta Šenoe, ukupne površine 1725 m², upisane u z. k. ul. 1541 k.o. Bistransko Podgorje Novo 1, što je I. tuženica Jasna Kiseljak i II. tuženica Višnja Puškarić dužna priznati i trpjeti uknjižbu navedene služnosti, u roku od 15 dana te zajednički tužiteljici Ivani Bobić naknaditi trošak parničnog postupka.

U zakonom propisanom roku I. tuženica podnosi žalbu protiv svih točaka navedene Presude koju pobija zbog pogrešnog i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i posljedično pogrešnog zaključka uz istovremenu pogrešnu primjenu materijalnog prava.

I.

Prvostupanjski sud je presudu temeljio na neutvrđenim činjenicama, koje je navodio kao odlučne činjenice za donošenje zaključka i presude.

Sud navodi da se tužiteljica poziva na svoje pravo stjecanja služnosti dosjelošću, ali da je ta služnost postojala od same kupnje čestica 4451/2 i 4451/3 kada su se prednici tuženica suglasili na služnost puta do tadašnjih k. č. 4451/1 i k. č. 4452/2 te da su time bili upoznati s potrebom prolaska preko njihovih čestica radi pristupa k. č. 4451/1 i k. č. 4452/2.

Prednik I. tuženice se u kupoprodajnom ugovoru suglasio na pravo puta za k. č. 4451/1 (ostali dio čestice), ali ne i za k. č. 4452/2, a što je razvidno i iz Skice premjeravanja od 14.10.1970. na kojoj put ide samo do k. č. 4451/1. Pored toga sud iz navedene suglasnosti pristrano iznosi pretpostavku o tome da je I. tuženica bila upoznata o potrebnom prolasku tužitelja preko njene nekretnine kako bi došli do svoje te to koristi kao jedan od obrazloženja osnova za stjecanje služnosti dosjelošću.

I. tuženica je bila upoznata i s mogućnošću da tužiteljica pristupi svojoj nekretnini i s druge strane, odnosno od puta Goričanec.

Pored toga, ugovoreno pravo služnosti iz ugovora od 20.10.1970. godine je prestalo zbog dugogodišnjeg neizvršavanja sadržaja služnosti, a što potvrđuje i traženje ponovne suglasnosti na služnost puta prije izgradnje kuće pravnog prednika tužiteljice 1987. godine.

Da je postojalo pravo služnosti koje nije upisano u zemljišnoj knjizi u korist k. č. 4452/2, tada bi se prilikom svih prijenosa te nekretnine na novog vlasnika u ugovorima o kupoprodaji to i navodilo, kao što se navelo u ugovoru od 20.10.1970.

II.

Sud je svoju presudu pored prethodno navedenog donio i temeljem zaključaka izvedenih nakon saslušanja svjedoka. Pri tome sud je poklonio vjeru svim svjedocima tužiteljice, a osobito Ani Bonetti te Miri Jurjević, smatrajući njihove iskaze uvjerljivim, neproturječnim i logičnim u odnosu na iskaze svjedoka I. tuženice i same I. tuženice koje je ocijenio neistinitim i nelogičnim.

Ovakav nekritički pristup saslušanju svjedoka tužiteljice doveo je do nelogičnih zaključaka i obrazloženja u presudi koji nemaju potvrdu u svim iznesenim činjenicama i dokazima.

Nesporna je činjenica da je na ulazu u nekretninu II. tuženice s pristupnog puta Ulica Augusta Šenoje bila postavljena ograda s ulaznim vratima koja su imala ključaonicu, a koju je izradio otac I. tuženice 1972. godine. Ta ulazna vrata postoje i danas, a to proizlazi i iz zahtjeva za privremenu mjeru koju je zatražila u ovom postupku tužiteljica.

Nije logično da bi vlasnik osobno izradio vrata s ključaonicom bez da bi je i koristio.

Nije jasno temeljem kojih dokaza je sud utvrdio da se ograda prestala zaključavati puno prije 2010. godine. Iskazi svjedokinje Ane Bonetti u tom dijelu nisu potkrijepljeni niti jednim dokazom.

Sud navodi da je životno nelogično da bi netko (pravni prednik tužiteljice) izgradio vikendicu bez da je idućih 20 godina ne koristi. No, većina vikendica se ne koristi redovito, a ovoj predmetnoj se moglo pristupiti i drugim putem, a ne preko nekretnine I. tuženice.

U svakom slučaju, iako su svjedoci tužiteljice suglasno tvrdili da su tužiteljica i njeni pravni prednici nesmetano koristili površinu nekretnine I. tuženice za prolaz do nekretnine tužiteljice, ovi iskazi nisu bili objektivno istiniti.

Naime, iz iskaza svih svjedoka je razvidno da su pravni prednik I. tuženice, kao i tuženica nekretninu preko koje se traži služnost puta, koristili kao vikendicu te da je bilo moguće da su pravni prednici tužiteljice prolaz preko nekretnine I. tužiteljice koristili po svojem nahođenju kada vlasnik nekretnine nije bio nazočan da im to zabrani, ali bi kada je pravni prednik I. tuženice boravio na svojoj nekretnini to mogli učiniti samo uz njegovo odobrenje.

Svjedoci tužiteljice su se toliko trudili stvoriti predodžbu o svojem nesmetanom korištenju puta da su navodili kako bi im prilikom dolaska automobilom do nekretnine tužiteljice otac I. tuženice pa i sama I. tuženica predlagali da parkiraju pred njihovom vikendicom.

Ovakve izjave nemaju logičnosti jer bi to značilo da I. tuženica ne bi mogla neometano pristupati svojim dijelovima nekretnine, ulazu u kuću, vinogradu..., a i činjenica je da I. tuženica svoj automobil nikada prije pokretanja ovoga postupka nije parkirala nigdje drugdje (jer nije imala gdje na svojoj čestici osim na putu), osim na putu i to njegovom dijelu koji je na k. č. 4451/3 tada u vlasništvu II. tuženice.

Dakle tvrdnje tužiteljice o nesmetanom prolasku automobilom preko nekretnine I. tuženice, u njenoj nazočnosti, su neistinite i ničim nisu dokazane, osim tvrdnjama instruiranih svjedoka.

Ono što su pravni prednici tužiteljice i/ili njihovi gosti činili potajno i bez znanja vlasnika nekretnine, preko koje tvrde da su prelazili, nije relevantno za stjecanje prava služnosti dosjelošću.

Sud je poklonio vjeru iskazu Ane Bonetti u dijelu u kojem je tvrdila da su njeni roditelji, obitelj Popara, živjeli u kući-nekretnini tužiteljice od 2003. do 2019. godine, ali za to nije pružila nikakav dokaz u smislu dugotrajnosti boravka. Sud je čak u prilog toj tvrdnji naveo iskaz II. tuženice, koja je potvrdila da je obitelj Popara tu živjela 10-tak godina. Upravo ovaj iskaz, za koji se II. tuženica nije pripremila, trebalo je uzeti kao više istinit od iskaza Ane Bonetti, koja je iskazivala tako da ukalkulira dužinu boravka svojih roditelja u nekretnini tužiteljice s potrebom vremenskog uvjeta za dosjelost služnosti.

Iskaz susjede Mire Jurjević sud je također ocijenio istinitim, iako je iskazivala da je vidjela druženja na nekretnini-vikendici tužiteljice, ali ne i na vikendici I. tuženice koja joj je puno bliža i preglednija. Isto tako je neistinit iskaz o svakodnevnim druženjima i kavama s obitelji Popara, a nesporno je da je u tom periodu bila zaposlena u Zagrebu te je bila izvan mjesta prebivališta najmanje 10 sati dnevno te nije logično da bi se svakodnevno nakon toga družila sa „susjedima“. Općenito njen iskaz je izrazito pristran i u odnosu na ulazna vrata i njihovom nezatvaranju i nezaključavanju te rijetkoj nazočnosti I. tuženice na svojoj nekretnini, iako je nesporno da je na nekretnini I. tuženice vinograd koji zahtjeva redovito održavanje.

Iz navedenog se izvodi zaključak da **sud nije utvrdio relevantnu činjenicu, postojanja poštenog posjeda služnosti kroz dvadeset godina.**

III.

Na temelju nalaza i mišljenja geodetskog vještaka te provedenog uviđaja sud je utvrdio da je na dijelu puta koji se nalazi na nekretnini I. tuženice travnjak (i pored postojanja privremene mjere kojom je omogućeno tužiteljici prolaziti automobilom), što također potvrđuje činjenicu da se taj dio puta prethodno nije koristio za prolaz ili za provoz dugi niz godina.

Isto tako, utvrđenje suda temeljem provedenog očevida radi drugog mogućeg prilaza nekretnini tužiteljice, kojim smatra da prilaz s ulice Goričanec nije „normalan“ put, zbog konfiguracije terena, je neobjektivno. Obrazloženje suda da je tim putem moguća „šetnja po prirodi“, ali ne i pristup nekretnini, nije logičan. Vještak je u svojem mišljenju samo konstatirao da bi se nekretnini tim putem pristupilo strmim brijegom, ali nije konstatirao da bi to bilo nemoguće.

IV.

Postojanje pravo na služnost postavljanja telekomunikacijskih vodova također nije potkrijepljeno nikakvim dokazima, osim tvrdnjama tužiteljice, ali i suda o logičnosti zaključka o postojanju istih početkom 2000. godine, zbog „minimalnog standarda koji svi stambeni objekti imaju više desetljeća“. Takvo proizvoljno donošenje zaključka suda ne odgovara potrebi da se u postupku utvrdi stvarno činjenično stanje. Stoga je donesena odluka i u tom dijelu neutemeljena na dokazima, a sud je u ovom dokazivanju preuzeo ulogu tužitelja.

V.

S obzirom na sve navedeno, tuženik predlaže nadležnom drugostupanjskom sudu usvojiti žalbu I. tuženika u cijelosti i preinačiti pobijanu odluku na način da odbije tužbeni zahtjev tužiteljice u cijelosti, uz obvezivanje tužiteljice na naknadu cjelokupnog parničnog troška I. tuženiku, a podredno ukinuti pobijanu prvostupanjsku odluku i predmet vratiti prvostupanjskom sudu na ponovno suđenje kako bi se utvrdile sve odlučne činjenice i izveli svi dokazi, uz pravilnu primjenu procesnih pravila.

U Zagrebu, 20. svibnja 2026.

Tuženik p.p.