



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 1. Radović Goričanec Alemke, OIB 85130472403, Kapelica 110, 52220 Labin, 2. Radović Predraga, OIB 97481250608, Šetalište Joakima Rakovca 42, Rijeka, 3. Glumac Aurelije, OIB 47548572026, Kature II 7/6, Labin, svih zastupanih po punomoćniku Bojanu Zustoviću, odvjetniku u Zajedničkom odvjetničkom uredu Bojan Zustović, Martina Matanović i Zoran Sloković, odvjetnicima u Pazinu, protiv tuženika Donat Francesca, od Antonia, Kršan, Čepić, nepoznatog prebivališta i boravišta, zastupanog po privremenoj zastupnici Andrei Rajković, odvjetnici u Labinu, nakon zaključene glavne i javne rasprave 20. travnja 2026. u nazočnosti 1. i 2. tužitelja uz punomoćnika, 15. svibnja 2026. objavio je i

p r e s u d i o j e

I. Utvrđuje se da su 1. tužiteljica RADOVIĆ GORIČANEC ALEMKA, OIB: 85130472403, 2. tužitelj RADOVIĆ PREDRAG, OIB: 97481250608 i 3. tužiteljica GLUMAC AURELIJA, OIB: 47548572026, suvlasnici nekretnina k.č. 50/3 ZGR, 541/5 i 550/2 sve upisane u zk.ul. 112 k.o. Čepić i k.č. 50/1 ZGR upisana u zk.ul. 110 k.o. Čepić, svaki u 1/3 dijela pa im je tuženik dužan priznati vlasništvo i trpjeti da se nakon pravomoćnosti ove presude u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu izvrši uknjižba prava vlasništva s imena i vlasništva tuženika, na ime i vlasništvo tužitelja.

Obrazloženje

1. Tužitelji su podnijeli tužbu protiv tuženog, radi utvrđenja prava vlasništva.

2. U tužbi navode da su stvarni vlasnici utuženih nekretnina tužitelji, svaki u 1/3 dijela. Predmetne su se nekretnine oduvijek nalazile u posjedu i isključivom vlasništvu obitelji tužitelja te su u katastarskom operatu tužitelji upisani kao posjednici predmetnih nekretnina, svaki u 1/3 dijela. Naime, predmetne su se nekretnine nalazile u isključivom posjedu i vlasništvu pravne prednice tužitelja, Radović Albine. Pok. Radović Albinu, su u cijelosti naslijedili pok. Radović David, pok. Radović Mirko i 3. tužiteljica Glumac Aurelija, svaki u 1/3 dijela. Pok. Radović Davida naslijedio je 2. tužitelj Radović Mirko, u cijelosti, a u odnosu na nekretnine u k.o. Čepić, pok. Radović Mirka naslijedila je 1. tužiteljica Radović Goričanec Alemka, u cijelosti. Utužene nekretnine k.č. 50/1 ZGR, 50/3 ZGR, 541/5 i 550/2 sve k.o. Čepić u naravi predstavljaju jedan gospodarski kompleks oko kuće na kućnom broju 9 u naselju Lanišće, zajedno

s ostalim nekretninama u vlasništvu tužitelja. Tužitelji i njihova obitelj su predmetne nekretnine održavali i njima gospodarili u skladu sa svojim potrebama te su iste smatrali svojim vlasništvom. Nitko nije nikada smetao tužitelje niti njihove pravne prednike u vršenju vlasničkih ovlaštenja na predmetnim nekretninama niti je ikada itko drugi polagao bilo kakvo pravo na utuženim nekretninama. Tuženik je dakle, samo formalno upisan kao vlasnik utuženih nekretnina, iako iste predstavljaju vlasništvo tužitelja, svakoga u 1/3 dijela. Slijedom navedenog, proizlazi da tužitelji imaju pravni interes da se isti utvrde vlasnicima utuženih nekretnina jer su isti stvarni vlasnici predmetnih nekretnina s obzirom da su ih stekli nasljeđivanjem od svojih pravnih prednika, a koji su predmetne nekretnine stekli temeljem instituta dosjelogosti jer su u samostalnom i poštenom posjedu istih više od 40 godina. Stoga tužitelji podnose ovu tužbu i predlažu Sudu da nakon provedenog postupka prihvati tužbu i tužbeni zahtjev tužitelja.

3. Tuženik, zastupan po privremenoj zastupnici Andrei Rajković, odvjetnici u Labinu (postavljena rješenjem ovog suda posl. br. P-814/2025-5 od 18. prosinca 2025., str. 21-22) u odgovoru na tužbu od 15. siječnja 2026., str. 29 spisa, usprotivila se tužbi i tužbenom zahtjevu u cijelosti, ne i provođenju predloženih dokaza od strane tužitelja.

4. Na temelju rezultata cjelokupnog dokaznog postupka, i to ocjene pročitanih i razgledanih isprava u spisu i to zk izvadaka na str. 7-9 spisa, izvoda iz katastarskog plana na str. 10, prijepisa posjedovnog lista na str. 11, zk izvatka na str. 12-13, povijesti promjena na katastarskim česticama od 27.11.2024, preklopa kopije katastarskog plana, izvatka iz BZP-a, izvatka iz katastarskog plana a u skladu s čl. 8. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ br. 53/1991., 91/1992., 112/1999., 88/2001., 117/2003., 88/2005., 2/2007. – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 84/2008., 96/2008. – Odluka USRH, 123/2008., 57/2011., 148/2011. – pročišćeni tekst, 25/2013., 89/2014. – Odluka USRH, 70/2019., 80/2022., 144/2022. i 155/2023.; dalje: ZPP), sud je odlučio da je tužbeni zahtjev osnovan u cijelosti.

5. Predmet ovog spora predstavlja zahtjev tužitelja za utvrđenje prava vlasništva na nekretninama k.č50/3 ZGR, 541/5 i 550/2 sve upisane u zk.ul. 112 k.o. Čepić i k.č. 50/1 ZGR upisana u zk.ul. 110 k.o. Čepić, svakoga u 1/3 dijela, putem dosjelogosti.

6. U postupku je utvrđeno da je na nekretninama k.č. 50/3 ZGR, 541/5 i 550/2 k.o. Čepić kao vlasnik upisan tuženik, dok je na nekretnini k.č. 50/1 k.o. Čepić upisan tuženik kao suvlasnik u 3/6 dijela, dok su u preostalom dijelu nekretnine upisane kao suvlasništvo tužitelja. Kao posjednici nekretnina upisani su 2. i 3. tužitelji, te prednik 1. tužiteljice Radović Mirko, dok iz povijesnog posjedovnog lista proizlazi da je 1927. kao posjednica upisana Ghitz Rosa, koja je kao posjednica upisana i 1937. Nakon Ghitz Rose, kao posjednici dolaze upisani Radović Josip, Radović Albina r. Ghitz, a 1989. upisani su Radović David, Radović Mirko i Glumac Aurelija, temeljem rješenja o nasljeđivanju iza pok. Radović Albine.

7. Predmetne nekretnine identificirane su u postupku od strane mjerničnog vještaka Barbare Verbanac Brezac na da je vještak utvrdila da se nekretnine nalaze u naselju Lanišće, u naravi okućnica oko kuće kućni broj Lanišće 9. K.č. 550/2 nalazi se sa istočne i sjeverne strane kuće. Na sjevernom dijelu je sagrađen dio pomoćnog objekta i nadstrešnica. Dalje se prema zapadu nastavlja k.č. zgr 50/1 u naravi cvjetnjak

te se na dijelu nalazi asfaltirana cesta te dalje prema zapadu k.č. 541/5 u naravi voćnjak. Ispred tj. zapadno od kuće nalazi se k.č. zgr 50/3 koja u naravi čini dio terase ispred kuće. Vještak je u spis priložila preklop kopije katastarskog plana na DOF snimak, izvadak iz BZP-a, kopiju katastarskog plana te skicu izmjere iz prethodnog elaborata. Nalaz i mišljenje vještaka sud je u cijelosti prihvatio, obzirom je izrađen u cijelosti prema pravilima struke.

8. U stvarnom posjedu predmetnih nekretnina danas su tužitelji, a predmetne nekretnine bile su vlasništvo Radović Albine, bake 1. i 2. tužitelja, te majke 3. tužiteljice, dok je Radović Albina nekretninu stekla od svoje majke, Rose Ghitz i kuću na kućnom broju Lanišće 9 zvali su Rožina kuća. Radović Albina i njezin suprug Radović Josip imali su na utuženim nekretninama svoju radionicu, držali su kokoši, imali su vrt i sadili su razne poljoprivredne kulture. Nekretnine su bile ograđene, uredne, održavane i činile su jedinstvenu gopodarsku cjelinu, te je i danas na terenu vidljiva granica koja odvaja nekretnine u posjedu tužitelja od ostalih, a što se sud uvjerio neposrednim opažanjem na uviđaju.

8. 1. Navedeno je utvrđeno na temelju uvjerljivih i suglasnih, i iz tog razloga pozitivno ocijenjenih iskaza saslušanih svjedoka Ivana Surijana, Bazilija Radovića, Gracijele Radović, ali i 1. i 2. tužitelja koji su iskazivali suglasno sa svjedocima. Svjedocima Ivanu Surijanu i Baziliju Radoviću koji žive cijeli život neposredno do utuženih nekretnina posjedovno stanje nije moglo biti nepoznato, te su zajedno sa svjedokom Gracijelom Radović potvrdili navode tužitelja o načinu korištenja utuženih nekretnina, te o tome tko je utužene nekretnine koristio. 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. Posjedovno stanje kako su ga prikazale tužiteljice zasigurno potvrđuje i to da je je u posjedu utuženih nekretnina još 1927. bila upisana Ghitz Rosa, njihova pravna prednica i majka Albine Radović, dok je Albinin suprug Josip Radović kao posjednik upisan između 1945. i 1950. kad je izvršena terenska identifikacija od strane katastra. Radović Albina upisana je kao posjednica 1979., nakon smrti Josipa Radovića.

8.2. Činjenica je da je katastar (prvenstveno zbog poreznih nameta na zemlju) odražavao stvarno, faktično stanje, dok za danas upisanog suvlasnika odnosno vlasnika Donat Francesca nitko od svjedoka nije čuo niti ga je poznavao.

9. U ovom postupku nije dokazano da bi tužitelji i njihovi pravni prednici kroz cijelo vrijeme posjedovanja, i to zasigurno od 1937. 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 su tužitelji i njihovi prednici u posjed ušli silom, prijevarom ili zlouporabom povjerenja. Niti jedan od saslušanih svjedoka nikada nije čuo da bi tužiteljima i prednicima netko osporavao pravo na posjed, pa ni tuženik, za koga ni ne znaju tko je. Svjedoci su samo prednike tužitelja i tužiteljice viđali na prijeporu i da ga koriste. Tužitelji i njihovi prednici su zapravo vršili samostalan i neprekidan posjed najkasnije od 1937. g. do danas te su se u pogledu predmetnih nekretnina ponašali kao vlasnici u cijelosti, a tužitelji to čine 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 je Radović Albina naslijedila svoju majku Rosu Ghitz, a pok. Radović Albinu su u cijelosti naslijedili pok. Radović David, pok. Radović Mirko i 3. tužiteljica Glumac Aurelija, svaki u 1/3 dijela. Pok. Radović Davida naslijedio je 2. tužitelj Radović Mirko, u cijelosti, a u odnosu na nekretnine u k.o. Čepić, pok. Radović Mirka naslijedila je 1. tužiteljica Radović Goričanec Alemka. Dakle, tužitelji su u nesmetanom posjedu predmetnih nekretnina putem svojih pravnih prednika, od najmanje 1937. Budući da je taj posjed najmanje pošten, predmetne nekretnine stekli su tužitelji u vlasništvo dosjelošću.

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

U Labinu 15. svibnja 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. Tužiteljima po pun.
2. Tuženom po privremenom zastupniku

Broj zapisa: **9-30888-1449d**

Kontrolni broj: **05ea9-d4b58-f9454**

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.