



Republika Hrvatska  
Općinski sud u Rijeci  
Stalna služba u Opatiji  
Maršala Tita 4  
51410 Opatija

Poslovni broj P-942/2021-59

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 Rijeci, Stalna služba u Opatiji, po sucu toga suda Renati Slavić kao sucu pojedincu, u pravnoj stvari tužitelja - protutuženika : 1. Ines Eškinja, OIB: 84007755227, iz Opatije, Ulica Juraja Dobrile 3, i 2. Nevena Eškinje, OIB: 13081739578, iz Opatije, Ulica Juraja Dobrile 3, 51410 Opatija, oboje zastupani po punomoćniku Frani Dobroviću, odvjetniku u Rijeci, protiv tuženih – protutužitelja : 1. Stjepana Habijanovića, OIB: 06167565280, iz Veprinca, Slavići 12 i 2. Vesne Habijanović, OIB : 27966689502, iz Veprinca, Slavići 12, oboje zastupani po punomoćnici Loreni Sandalj Kojundžić, odvjetnici u Matuljima, radi predaje u posjed i utvrđenja, nakon glavne rasprave zaključene 3. ožujka 2026., u nazočnosti punomoćnika stranaka te 1.-tužiteljice i 1.-tuženika osobno, temeljem objave od 24. travnja 2026.

p r e s u d i o j e

I- Nalaže se tuženicima – protutužiteljima Stjepanu Habijanoviću iz Opatije, Veprinac, Slavići 12, OIB 06167565280 i Vesni Habijanović iz Opatije, Veprinac 28 A, OIB 27966689502 da tužiteljici - protutuženoj Ines Eškinja iz Opatije, Jurja Dobrile 3, OIB 84007755227 predaju u posjed nekretnine koje u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, dolaze upisane u k.o. Veprinac i to:

- dio k.č.br. 966 upisane u zk.ul. broj 4107 oznake vinograd površine 331 m<sup>2</sup>, koja u Nalazu geodetskog vještaka Branka Dešmana, dipl.inž.kult.teh. od rujna 2023.g.

na Skici lica mjesta 2 dolazi označena zelenom ispunom i slovima I-J-M-N-O-I površine 27 m<sup>2</sup>;

- dio k.č.br. 959/1 upisane u zk.ul. broj 3620 oznake Slavići ukupne površine 2116 m<sup>2</sup> koje se sastoji od dvorišta površine 1772 m<sup>2</sup> i kuće, Veprinac, Slavići 11B površine 344 m<sup>2</sup>, koja u Nalazu geodetskog vještaka Branka Dešmana, dipl.inž.kult.teh. od rujna 2023.g. na Skici lica mjesta 2 dolazi označena žutom ispunom i slovima E-F-G-H-I-J-K-L-E površine 137 m<sup>2</sup>;

- k.č.br. 959/4 upisane u zk.ul. broj 3620 oznake Veprinac – Bernardi, ceste i putevi površine 20 m<sup>2</sup>, u cijelosti, a koja u Nalazu geodetskog vještaka Branka Dešmana, dipl.inž.kult.teh. od rujna 2023.g. na Skici lica mjesta 2 dolazi označena smeđom ispunom i slovima A-B-C-D-A površine 20 m<sup>2</sup>;

- k.č.br. 964/1 upisane u zk.ul. broj 3620 oznake Bernardi, ceste i putevi površine 57 m<sup>2</sup>, u cijelosti, a koja u Nalazu geodetskog vještaka Branka Dešmana, dipl.inž.kult.teh. od rujna 2023.g. na Skici lica mjesta 2 dolazi označena plavom ispunom i slovima C-D-P-R-C površine 57 m<sup>2</sup>, sve u roku od 15 dana.

II-Nalaže se tuženicama – protutužiteljima Stjepanu Habijanoviću iz Opatije, Veprinac, Slavići 12, OIB 06167565280 i Vesni Habijanović iz Opatije, Veprinac 28 A, OIB 27966689502 da uklone sagrađeni zidani ogradni zid – podzid na nekretninama koje u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, dolaze upisane u k.o. Veprinac i to:

- k.č.br. 966 upisane u zk.ul. broj 4107 oznake vinograd površine 331 m<sup>2</sup>, u dužini od 8,25 m koji u Nalazu geodetskog vještaka Branka Dešmana, dipl.inž.kult.teh. od rujna 2023.g. na Skici lica mjesta 2 dolazi označen slovima I-O;

- k.č.br. 959/1 upisane u zk.ul. broj 3620 oznake Slavići ukupne površine 2116 m<sup>2</sup> koje se sastoji od dvorišta površine 1772 m<sup>2</sup> i kuće, Veprinac, Slavići 11B površine 344 m<sup>2</sup>, u dužini od 17,19 m koji u Nalazu geodetskog vještaka Branka Dešmana, dipl.inž.kult.teh. od rujna 2023.g. na Skici lica mjesta 2 dolazi označen slovima F-G-H-I i

- k.č.br. 959/4 upisane u zk.ul. broj 3620 oznake Veprinac – Bernardi, ceste i putevi površine 20 m<sup>2</sup>, u dužini od 3,57 m koji u Nalazu geodetskog vještaka Branka Dešmana, dipl.inž.kult.teh. od rujna 2023.g. na Skici lica mjesta 2 dolazi označen slovima A-B, sve u roku od 15 dana.

III-Nalaže se tuženicama – protutužiteljima da naknade tužiteljici – protutuženoj Ines Eškinja nastali parnični trošak u iznosu od 2.906,18 eur, uvećan za zakonske zatezne kamata u roku od 15 dana od donošenja ove presude, a u preostalom zatraženom iznosu do ukupno 5.113,27 eur zahtjev tužiteljice – protutužene Ines Eškinja za naknadu parničnog troška se odbija.

IV-Odbija se u cijelosti tužbeni zahtjev, kao u toč. I,II i III izreke ove presude, u odnosu na tužitelja - protutuženika Nevena Eškinju iz Opatije, Ulica Juraja Dobrile 3, OIB 13081739578.

V-Odbija se protutužbeni zahtjev koji glasi :

„I.Utvrđuje se da su tuženi - protutužitelji Stjepan Habijanović, OIB : 06167565280 i Vesna Habijanović, OIB : 27966689502, vlasnici k.č. 964/1 put od 57m2, k.č. 959/4 put od 20m2 u z.k.ul. 1306 K.O. Veprinac i to Stjepan Habijanović u 2/3 dijela, a Vesna Habijanović u 1/3 dijela pa se ovlašćuju zatražiti i ishoditi upis prava vlasništva na svoje ime uz istodobni izbris prava vlasništva s imena Ines Eškinja (OIB: 84007755227), sve u roku od 15 dana.

II.Utvrđuje se da su tuženi - protutužitelji Stjepan Habijanović, OIB : 06167565280 i Vesna Habijanović, OIB : 27966689502 vlasnici, dijela k.č. 959/1 Slavići od 2116m2 (dvorište 1172m2, kuća, Veprinac, Slavići 11B od 344m2) u z.k.ul. 1306 K.O. Veprinac u površini od 137m2, označeno žutom ispunom i slovima E-F-G-H-I-J-K-L-E te dijela k.č. 966 vinograd od 331m2 u z.k.ul. 2845 K.O. Veprinac u površini od 27m2, označeno zelenom ispunom i slovima I-J-M-N-O-I, koji dijelovi navedenih nekretnina su u Nalazu geodetskog vještaka Branka Dešmana/GEO DEŠMAN d.o.o, broj elaborata: 303/2023, iz rujna 2023, koji Nalaz je sastavni dio ove presude pa je tužena Ines Eškinja dužna priznati i trpjeti da tužitelji po pravomoćnosti ishode parcelaciju predmetnih k.č. 959/1 upisane u z.k.ul. 1306 K.O. Veprinac i k.č. 966 upisane u z.k.ul. 2845 K.O. Veprinac, sukladno navedenom Nalazu geodetskog vještaka, a po izvršenoj parcelaciji uknjižbu prava vlasništva tužitelja na novoformiranim nekretninama za korist tužitelja Stjepana Habijanovića u 2/3 dijela te tužiteljice Vesne Habijanović u 1/3 dijela, temeljem ove presude i prijavnog lista, sve u roku od 15 dana.

III.Tužitelji-protutuženici su dužni tuženicima-protutužiteljima naknaditi parnični trošak uvećan za zatezne kamate od presuđenja pa do isplate po stopi sukladno odredbi čl. 29. ZOO-a, u roku od 15 dana.“

### Obrazloženje

1.Tužitelji u tužbi navode da je prvotužiteljica vlasnik nekretnina upisanih u Zemljišnoknjižni odjel Opatija, k.o. Veprinac i to:

- k.č. 966, zk.ul. 2845 vinograd površine 331 m2
- k.č. 967, zk.ul. 50 vinograd površine 331 m2
- k.č. 968, zk.ul. 50 vinograd površine 493 m2

2.Drugotužitelj je vlasnik nekretnina upisanih u Zemljišnoknjižni odjel Opatija, k.o. Veprinac, u zk.ul 1306 i to:

- k.č. 959/1 pašnjak 1300 m2
- k.č. 959/4 put 20 m2
- k.č. 964/1 put 57 m2

3.Prvotuženik i drugotužena su suvlasnici nekretnina upisanih u Zemljišnoknjižni odjel Opatija, k.o. Veprinac:

- kč. 964/2, zk.ul. 1098 Šuma površine 1151 m<sup>2</sup>
- kč. 963, zk.ul. 1083 kuća površine 1098 m<sup>2</sup>.

4.Nekretnine tuženika su neposredno susjedne i međašne s nekretninama tužitelja.

5.Tuženici da su na nekretninama I. i II.-tužitelja upisanim u zemljišnoknjižni odjel Opatija, k.o. Veprinac, i to u zk.ul. 2845, kč. 966, zk. ul. 50, kč. 968, te zk.ul. 1306, kč. 959/1, detaljno opisanim ad.II.) tužbe, bez ikakve pravne osnove i pristanka I. i II.-tužitelja, podigli zidani ogradni zid dužine 48 m visine 0,75 m. Nezakonitom izgradnjom zidanog ogradnog zida na nekretninama I. i II.-tužitelja, I. i II.-tuženik se nesporno nalaze u posjedu dijela nekretnina u vlasništvu I. i II.- tužitelja.

6.Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima u posebnom odjeljku opisana su postupanja kod vlasničkog zahtjeva za povratom stvari, u članku 161. st.1.:

“Vlasnik ima pravo zahtijevati od osobe koja posjeduje njegovu stvar da mu ona preda svoj posjed te stvari.”

7.Nadalje, člankom 162. st.1. i 2. propisano je:

“Da bi u postupku pred sudom ili drugim nadležnim tijelom ostvario svoje pravo da od osobe koja posjeduje njegovu stvar zahtijeva da mu ona preda svoj posjed te stvari, vlasnik mora dokazati da je stvar koju zahtijeva njegovo vlasništvo i da se nalazi u tuženikovu posjedu.”

8.Tužitelji navode kako je nesporno da se predmetni dijelovi nekretnina nalaze u vlasništvu ovdje I. i II.-tužitelja, što su isti dokazali i Izvatom iz zemljišnih knjiga za svaku pojedinu nekretninu. Nesporno je također i da se I. i II.-tuženik nalaze u posjedu istih, budući da su na njima sagradili opisani zidani ogradni zid.

9.I. i II.- tužitelj na temelju odredbe članka 161. i članka 162. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, tužbenim zahtjevom zahtijevaju od I. i II.-tuženika predaju u posjed predmetnih dijelova nekretnina u njihovom vlasništvu, slobodnih od drugih osoba i stvari, te zahtijevaju da I. i II.-tuženici uklone zidani ogradni zid.

10.Tuženici u odgovoru na tužbu ne osporavaju upise prava vlasništva 1.tužiteljice u zemljišnim knjigama, osim u dijelu k.č. 966 i k.č. 968 obje u K.O. Veprinac, vlasništvo 1. tužiteljice Ines Eškinja i to u dijelu površine koji se nalazi iza postojećeg ogradnog zida, sa njegove zapadne strane, površine cca 27m<sup>2</sup> (k.č. 966) i 137m<sup>2</sup> (k.č. 968) koje je u posjedu i izvanknjižnom vlasništvu tuženika.

11.Ne osporavaju ni upis 2.-tužitelja, osim u dijelu k.č. 959/1 K.O. Veprinac, vlasništvo 2. tužitelja Nevena Eškinja i to u dijelu koji se nalazi iza postojećeg ogradnog zida sa njegove zapadne strane, površine cca 35m<sup>2</sup> koje je u posjedu i izvanknjižnom vlasništvu tuženika.

12. Tuženici osporavaju da bi bez pravne osnove i pristanka tužitelja podigli zidani ogradni zid na nekretninama tužitelja.

13. Tuženici su se na sadašnju adresu Veprinac, Slavići 12 doselili još 1982. godine kada su kupili postojeću gradnju na k.č. 964, a kupili su i k.č. 963 i 966 sve u K.O. Veprinac. Uz tuženike je kupac i suvlasnik bio i pok. Ivan Habijanović, otac 1. tuženika Stjepana Habijanovića. Nakon njegove smrti istog nasljeđuje tuženik Stjepan Habijanović i stoga je suvlasnički udio 2/3 dijela Stjepana Habijanovića, a 1/3 dijela Vesna Habijanović. Tuženici inače žive i rade u Švicarskoj.

14. Tužitelji su početkom 1990-tih godina bili u kupovini k.č. 959 i 968 K.O. Veprinac na kojima su htjeli graditi kuću. No, to nisu mogli jer te dvije nekretnine nisu imale pristupni put te su na zamolbu i uz dogovor s tuženicima i pok. Ivanom Habijanović tužitelji radi osiguranja pristupnog puta u svrhu građenja nastavnim redoslijedom pokušavali sebi ishoditi pristupni put:

a) preko k.č. 965/2 K.O. Veprinac (vlasništvo trećih osoba Bernečić Mario, Dobrec Josip i dr.) i k.č. 966 K.O. Veprinac (danas u vlasništvu 1. tužiteljice, a u to vrijeme obitelji Habijanović). Radilo se o pristupnom putu u smjeru sjever-jug s javnog puta k.č. 1914/79 K.O. Veprinac. Tuženici su se suglasili da za izgradnju puta ustupe dio svoje tadašnje k.č. 966 K.O. Veprinac, ali su od te trase puta tužitelji odustali, navodno zbog njegove dužine i skupoće izgradnje,

b) nakon toga su tužitelji pokušali sebi ishoditi put u smjeru sjever-jug sa k.č. 1914/79, pa k.č. 1079/6 K.O. Veprinac jer su oba već postojeći kolni putevi. Za komunikaciju i vezu, tuženici su tužiteljima bili ustupili dio svoje k.č. 964 K.O. Veprinac tako da je formirana nova k.č. 964/1 K.O. Veprinac (danas vlasništvo tužitelja). Također je za pristup formirana i k.č. 959/4 K.O. Veprinac. Prema saznanju tuženika tužitelji su nakon toga odustali od tog pristupnog puta iz razloga što je k.č. 1079/6 K.O. Veprinac (u naravi kolni put) bio u privatnom vlasništvu Mirka Serga, koji nije bio suglasan sa ustanovljenjem besplatne služnosti u korist tužitelja. Po saznanju tuženika to je rezultiralo da su se tužitelji radi potrebe izgradnje stambene kuće ponovo vratili na trasu puta opisanu u toč. a) i tamo izveli pristupni put do svog gradilišta, gdje se isti i danas nalazi.

c) radi izgradnje pristupnog puta po nekretninama navedenim u a), koji je trebao proći po većem dijelu k.č. 966 K.O. Veprinac (u vlasništvu Habijanović) dogovorena je zamjena i to većeg dijela k.č. 966 K.O. Veprinac (Habijanović) za k.č. 964/1 i k.č. 959/4 (Eškinja, i to onih koje su nastale za potrebe puta pod b), kao i dijela k.č. 959/1 te dijela k.č. 968 K.O. Veprinac u vlasništvu tužitelja.

15. Na osnovi dogovora iz toč. c) i radi provedbe istog sačinjen je u Zajedničkom odvjetničkom uredu Došen-Mraković iz Rijeke dana 31. prosinca 1999. Predugovor o zamjeni nekretnina.

16. Predugovor je pisan na osnovi Skice premjeravanja geodete, ing. Hosta. Prema toj skici tužitelji ustupaju tuženicima k.č. 959/4, k.č. 964/1 u cijelosti te dio k.č. 968/2 od 137m<sup>2</sup>, ukupno 204m<sup>2</sup>, a tuženici tužiteljima dio svoje k.č. 966 koja je u skici dobila podbroj k.č. 966/1 K.O. Veprinac od ukupno 261m<sup>2</sup>.

17. Nakon Predugovora tužitelji su ponovno zatražili korekturu zamjene poradi činjenice da bi im prilazni put bio preuzak pa su im tuženici ustupili još 40m<sup>2</sup> od njihove tadašnje k.č. 966, a tužitelji njima 35m<sup>2</sup> od k.č. 959/1 i 10m<sup>2</sup> od k.č. 968 K.O. Veprinac. Tako je odmjereno na licu mjesta i tako je nastala međa, unutar koje su tuženici napravili početkom 2000. godine sadašnji međašnji zid, zid kojeg tužitelji traže uklanjanje ovom tužbom.

18. Prilikom utvrđivanja međe i granice razgraničenja bili su prisutni tužitelji, tuženi i geodet ing. Host. Štoviše tuženici su 2017. do tog zida napravili/dogradili svoj zid.

19. Bitno je da su ovdje strane postupka, a ujedno i strane iz Predugovora o zamjeni nekretnina stupile temeljem istog u posjed zamijenjenih nekretnina (s naknadnom korekturom na licu mjesta) te da su tužitelji na ime razlike u površini odnosno razlike vrijednosti m<sup>2</sup> isplatiti tuženicima (članak 6) iznos od 1.995 DEM. Iako se radi o ispravi nazvanoj Predugovor o zamjeni nekretnine ugovorne strane su istog u cijelosti ispunili, stupili u posjed (razlika u m<sup>2</sup> je isplaćena), uredili među na licu mjesta izgradnjom ogradnog zida. Glavi ugovor je izostao jer su tužitelji trebali provesti parcelaciju nekretnina, što nisu učinili zbog dugotrajnosti rješavanja drugih imovinsko-pravnih odnosa s vlasnicima nekretnina na kojima su gradili. Ističe se da su stranke bile u dobrim odnosima, a tuženici kao laici nisu smatrali spornim činjenicu da nije zaključen glavni Ugovor o zamjeni nekretnina upravo iz razloga što je sve na licu mjesta bilo dogovoreno i izgrađen međašnji zid. Tek negdje 2016. tuženicima (koji inače žive u Švicarskoj) pristupa tužiteljica gđa Eškinja i upućuje ih na ovjeru potpisa u ured Javnog bilježnika Nataše Šuran u Opatiji radi provedbe Predugovora o zamjeni nekretnina odnosno ustupa tužiteljima k.č. 966 K.O. Veprinac. Kako je u predmetnoj kući Habijanović živio otac tužitelja Stjepana Habijanovića (u međuvremenu preminuo) istodobno je rečeno su nekretnine koje su zamjenom od Eškinja trebale pripasti Habijanovićima riješene s njihovim ocem. U dobroj vjeri i u povjerenju tuženici pristupaju u javnobilježnički ured i potpisuju pripremljenu ispravu nazvanu Ugovor o kupoprodaji nekretnine. Tek naknadno utvrđuju da tužitelji nisu izvršili prijenos svojih nekretnina kao i dijelova nekretnina na njihovo ime sukladno Predugovoru. Potpisani i ovjereni ugovor o kupoprodaji to u svojoj biti nije jer tuženici nisu prodali svoju k.č. 966 K.O. Veprinac (nisu primili novac za tu nekretninu), a niti su tužitelji stupili u posjed dijela k.č. od cca 27m<sup>2</sup> iza postojećeg zida. Taj dio k.č. 966 K.O. Veprinac nikada nije bio u posjedu tužitelja niti je bio predmetom ustupa ili zamjene s tužiteljima.

20. Poradi usklađenja faktičnog i zemljišno-knjižnog stanja i uređenja stvarnog upisa prava vlasništva tuženici su dana 24. veljače 2021.g. pristupili zaključenju Aneksa ugovora od 13. travnja 1992.g. s Josipom Dobrec, Dušanom Dobrec, Mariom Bernečić i dr. radi upisa prava vlasništva na k.č. 959/5 pašnjak od 95m<sup>2</sup> K.O. Veprinac. Vlasnici te nekretnine su i vlasnici k.č. 965/2 K.O. Veprinac (nekretnine po kojoj je pristupni put tužitelja), a i bili su vlasnici nekretnine na kojoj je izgrađena kuća tužitelja. U dogovoru između tužitelja i tuženika k.č. 959/5 K.O. Veprinac su tužitelji trebali isplatiti navedenim vlasnicima, a ovi prepustiti vlasništvo tuženicima, sve poradi zamjene nekretnina između stranaka, a na ime razlike u površini zamjene. Ta nekretnina se u cijelosti nalazi iza ogradnog zida i u posjedu je tuženika.

21. Tuženici u odnosu na postavljene tužbene zahtjeve ističu prigovor dosjelnosti jer su u mirnom i nesmetanom posjedu dijelova k.č. 959/1 u površini od cca 35m<sup>2</sup>, k.č. 968 u površini od cca 137m<sup>2</sup>, i k.č. 966 od cca 27m<sup>2</sup> K.O. Veprinac te u cijelosti k.č. 964/1 i k.č. 959/4 K.O. Veprinac na kojima se nalazi ogradni zid i površina iza tog zida u smjeru zapada najmanje 21 godinu, a kojeg su vlastitim sredstvima izgradili tuženici na osnovi dogovora s tužiteljima.

22. Tuženici se protive tužbi i tužbenom zahtjevu, predlažu da sud po provedenom postupku donese presudu kojim će odbiti tužitelje u cijelosti uz naknadu parničnih troškova tuženicima.

23. Tuženici su ujedno izjavili i protutužbu u kojoj navode da su temeljem Predugovora za Ugovor o zamjeni nekretnina od 31. prosinca 1999. g. stupili u posjed u cijelosti k.č. 964/1 i k.č. 959/4 K.O. Veprinac te dijelova nekretnina u vlasništvu ovdje tužitelja –protutuženika, a radi se o k.č. 959/1 u površini od cca 35m<sup>2</sup>, k.č. 968 u površini od cca 137m<sup>2</sup>. Prema dogovoru s tužiteljima-protuženicima ustupljeno im je veći dio k.č. 966 K.O. Veprinac radi izgradnje pristupnog kolnog puta dok su tuženici-protutužitelji zadržali i ostali u posjedu i vlasništvu cca 27m<sup>2</sup> iza ogradnog zida. Tužitelji-protutuženici su zauzvrat trebali ustupiti pravo vlasništva tuženicima-protutužiteljima na k.č. 964/1 i k.č. 959/4 K.O. Veprinac te zapadnih dijelova k.č. 959/1, k.č. 968 K.O. Veprinac, a prema stavu tuženika-protutužitelja ispunjenje i realizaciju zamjene nekretnina predstavlja suglasno utvrđena međa i izgrađen ogradni zid još 2000. Godine, a koji zid i danas se nalazi u prostoru na istom mjestu.

24. Protutužbenim zahtjevom tuženici – protutužitelji predlažu kao što je odbijeno u toč. V izreke presude.

25. Tužitelji osporavaju podnesenu protutužbu te se protive dokaznim prijedlozima protutuženika i to prvenstveno iz razloga jer da se ne može personalnim dokazima - saslušanjem svjedoka utvrđivati činjenice koje bi bile pravno odlučne za donošenje zakonite odluke u ovom postupku. Naime, tužitelji podsjećaju kako su između parničnih stranaka zaključeni ugovori o kupoprodaji koji su na snazi, koji su provedeni kroz zemljišne knjige te kao takvi u potpunosti obvezuju parnične stranke. Deplasirane tvrdnje tuženika o neakvim navodnim usmenim dogovorima da su plod njihove fikcije i pokušaj poboljšanja procesne pozicije u ovom sporu. Tužitelji smatraju da je predmet postupka relativno jednostavan, sve obzirom da iz stanja spisa, a posebice iz vlasničkog lista proizlazi da su upravo oni vlasnici spornih čestica, a da se tuženici bez ikakvog pravnog osnova, prijevarno i manipulativno sagradili zid kojim su ušli u teren tužitelja u duljini od nekoliko metara što će biti točno utvrđeno očevitom na licu mjesta. Pored navedenih dokaznih prijedloga, u slučaju potrebe predlaže se i o ZK odjela iz zbrike isprava pribaviti ugovore na osnovu kojih je provedena uknjižba prava vlasništva u korist tužitelja.

26. Tuženici pak navode da predmetni međašni zid nije izgrađen kao posljedica manipulacije ili prijevare od strane tuženika već kao posljedica dogovora oko razgraničenja između susjednih nekretnina stranaka prvenstveno kako bi tužitelji zahvaljujući dobroj volji ovdje tuženika sebi ostvarili danas jedini pristupni put u svoju nekretninu. Predmetni zid je na licu mjesta već više od 20 godina, a provedba dogovora je izostala zbog dugotrajnosti gradnje i rješavanja drugih imovinskopravnih odnosa na strani tužitelja.

27. Predmeti po tužbi i protutužbi su spojeni radi zajedničkog raspravljanja i donošenja zajedničke odluke.

28. Sud je proveo dokaze uvidom u izvratke iz zemljišnih knjiga za predmetne nekretnine, izvode iz katastarskog plana, u Preklop izmjerenog stanja i kopije plana iz studenog 2020., u Predugovor za ugovor o zamjeni nekretnina od 31. prosinca 1999., u skice premjeravanja, u Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 13. srpnja 2016., u Aneks Kupoprodajnog ugovora od 13. travnja 1992., u fotografiju zida, očevitom na licu mjesta i geodetskim vještačenjem po Geo Dešman d.o.o. iz Rijeke, uvidom u Nalaz i mišljenje vještaka, saslušanjem vještaka Branka Dešmana, uvidom u Rješenje Državne geodetske uprave, Samostalne službe za drugostupanjski postupak Klasa : UP/II-932-07/22-07/656, Urbroj : 541-11/5-23-2 od 31. ožujka 2023., u korepondenciju između stranaka, osobnim saslušanjem 1. i 2. tužitelja i 1.-tuženika, saslušanjem svjedoka Zorice Sergo, Nike Šarčevića, te uvidom u kupoprodajne ugovore od 13. travnja 1992. i 17. travnja 1992.

29. Uvidom u izvratke iz zemljišnih knjiga koje prileže uz tužbu, sa stanjem na dan 11. svibnja 2021., utvrđeno je da su kao suvlasnici k.č. 964/2, u zk.ul. 1098. k.o. Veprinac upisani tuženici i to Stjepan Habijanović u 2/3 dijela i Vesna Habijanović u 1/3 dijela. U istim omjerima tuženici su upisani i kao suvlasnici k.č. 963 upisane u zk.ul. 1083. k.o. Veprinac.

30. Kao vlasnica k.č. 966, upisane u zk.ul. 2845. k.o. Veprinac upisana je tužiteljica Ines Eškinja koja je upisana i kao vlasnica k.č. 967 i 968, upisane u zk.ul. 50. k.o. Veprinac. Tužitelj Neven Eškinja upisan je kao vlasnik k.č. 959/1, 959/4 i 964/1, sve u zk.ul. 1306. k.o. Veprinac.

31. Položaj navedenih nekretnina vidljiv je u izvodu iz katastarskog plana te preklopu izmjerenog stanja i kopije plana, te skicama premjeravanja, a o čemu će se nastavno navesti prilikom navođenja podataka iz nalaza i mišljenja geodetskog vještaka.

32. Uvidom u Predugovor za ugovor o zamjeni nekretnine od 31. prosinca 1999. (čitljiva preslika nalazi se na listu 89 spisa), utvrđeno je da je sklopljen između Nevena Ešdkinje i Ines Eškinja s jedne strane te Stjepana Habijanovića, Vesne Habijanović i Ivana Habijanovića, s druge strane.

33. U čl. 1. ugovorne strane utvrđuju da će se ugovor o zamjeni nekretnina odnositi na nekretnine koje se nalaze u k.o. Veprinac, zk.ul. 1306., zč. 959/4 i 964/1 veličine 77m<sup>2</sup> te zk.ul. 50. zč. 968/2 veličine 127 m<sup>2</sup>, a koje se nekretnine nalaze u posjedu i vlasništvu prve ugovorne strane (Eškinja Neven i Eškinja Ines) i na vlasništvu nekretnina koje se nalaze u k.o. Veprinac, zk.ul. 1098., zč. 966/1 površine 261 m<sup>2</sup>, a koja se nekretnina nalazi u posjedu i vlasništvu druge ugovorne strane (Habijanović Stjepan, Habijanović Vesna i Habijanović Ivan).

34. U čl. 2. stranke utvrđuju da će, kada bude izvršena uknjižba nekretnine zč. 968/2., zk.ul. 50. k.o. Veprinac na ime Eškinja Ines te kada bude izvršena parcelacija svih čestica opisanih u čl. 1. ovog predugovora u zemljišnim knjigama, prema geodetskom elaboratu ing. Hosta, odnosno katastarskoj parcelaciji, sklopiti ugovor o zamjeni nekretnina.



35.U čl. 3. ugovorne strane ugovaraju da prva ugovorna strana prepušta od svoj nekretnina koje su upisane u k.o. Veprinac, zk.ul. 1306., zč.959/4, zč.964/1, površine 77 m<sup>2</sup> i zk.ul.50. zč.968/2 površine 127 m<sup>2</sup>, sa svim pravima i dužnostima drugoj ugovornoj strani u njezino vlasništvo i dopušta da se navedena parcela otpiše od vlasništva prve ugovorne strane i pripiše k već postojećem vlasničkom broju na ime druge ugovorne strane.

36.U čl. 4. ugovaraju da druga ugovorna strana odstupa i prepušta od svojih nekretnina koje su upisane u k.o. Veprinac, zk.ul. 1098., zč. 966/1, površine 261 m<sup>2</sup> prvoj ugovornoj strani u njezino trajno vlasništvo i posjed i dopušta da se predmetna parcela otpiše te pripiše k već postojećem vlasničkom broju na ime prve ugovorne strane.

37.Člankom 5. stranke utvrđuju da će sklopiti ugovor o zamjeni predmetnih nekretnina kojim će ovlastiti jedna drugu za uknjižbu prava vlasništva na zamijenjenim nekretninama bez ikakvog daljnjeg pristanka ili suglasnosti ranijeg vlasnika te su suglasne da obje opravdano zahtijevaju upis ugovora o zamjeni nekretnina u zemljišnu knjigu.

38.U čl. 6. stranke su suglasne da zamijenjene nekretnine nisu jednake vrijednosti te da će prva ugovorna strana drugoj ugovornoj strani isplatiti potpisom ovog predugovora iznos od 1.995,00 DEM u kunsnoj protuvrijednosti na dan isplate prema srednjem tečaju NBH. Stranke su suglasne da su isplatom ovog iznosa u cijelosti namirena njihova međusobna potraživanja s osnove razlike u vrijednosti nekretnina koje se obvezuju zamijeniti.

39.U čl. 7. ugovorne strane su sporazumne da će se ugovor o zamjeni nekretnina sklopiti u roku od 2 mjeseca od dana potpisa ovog predugovora, a po čl. 8. svaka snosi svoje troškove.

40.Po čl. 9. stranke izjavljuju da su im poznate granice i kvalitete predmetnih nekretnina a po čl. 10. utvrđeno je da im je predugovor pročitao i protumačen te ga u znak prihvata vlastoručno potpisuju.

41.Predugovor je sastavljen u Zajedničkom odvjetničkom uredu Velimir Došen i Miljenko Mrakovčić.

42.Uvidom u ugovor o kupoprodaji nekretnine od 13. srpnja 2016. (list 43 spisa) utvrđeno je da je sklopljen između prodavatelja Habijanović Stjepana i Habijanović Vesne te kupca Ines Eškinja, a predmet ugovora je nekretnina upisana u zk.ul. 1098. k.o. Veprinac, k.č.966, 331 četvorni metar u cijelosti, sve prema stanju zk. Izvatka. Cijena je ugovorena u iznosu od 10.000,00 KN te se navodi da je kupac cijenu isplatio prodavateljima u cijelosti, što prodavatelji potvrđuju potpisom ovog ugovora te ujedno dozvoljavaju uknjižbu prava vlasništva na ime kupca u zemljišnim knjigama. Također suglasno utvrđuju da se kupac već nalazi u posjedu predmetne nekretnine. Prodavatelji su ovjerali svoje potpise kod javnog bilježnika Nataše Šuran u Opatiji 13. srpnja 2016.,

43.Uvidom u aneks kupoprodajnog ugovora od 24. veljače 2021. (listovi 45-50 spisa) utvrđeno je da je sklopljen između prodavatelja Josipa Dobrecu, Dušana

Dobreca, Blaženke Kučaić i Maria Bernečića te kupaca Stjepana Habijanovića i Vesne Habijanović.

44.Iz čl. 1. utvrđeno je da je 13. travnja 1992. između sada pok. Marije Bernečić, Josipa Dobreca i Dušana Dobreca kao prodavatelja te Stjepana Habijanovića, Vesne Hbijanović i pok. Ivana Habijanovića zaključen Kupoprodajni ugovor za nekretninu k.č. 959/5 u zk.ul. 909. k.o. Veprinac te je potpis prodavatelja ovjeren 16. travnja 1992. Ugovorne strane čine nespornim da taj kupoprodajni ugovor nije predan na uknjižbu prava vlasništva u zemljišnoj knjizi pa su kao vlasnici nekretnine upisani Josip Dobrec u ukupno 6/24 dijela, Dušan Dobrec u ukupno 6/24 dijela te Blaženka Kučaić u 6/24 dijela i Mario Bernečić u 6/42 dijela. Blaženka Kučaić i Mario Bernečić su zakonski nasljednici i pravni slijednici pok. Marije Bernečić iz osnovnog ugovora. Također je preminuo i Ivan Habijanović čiji nasljednik je sin Stjepan Habijanović.

45.Predmetni Aneks ugovora sklopljen je isključivo radi provedbe kupoprodajnog ugovora od 13. travnja 1992. u zemljišnoj knjizi. Prodavatelji izdaju kupcima tabularnu izjavu. Kupci se već nalaze u posjedu nekretnine. Ugovorne strane su potpisale aneks ugovora, a potpis su ovjerali kod javnog bilježnika Mario Bernečić, Josip Dobrec, Blaženka Kučaić i Stjepan Habijanović.

46.Listu 51 spisa prileži fotografija prijepornog zida, a na poledini je naveden datum snimanja 10.2001.

47.Na provedenom očevidu na licu mjesta utvrđeno je da se na terenu između nekretnina stranaka nalaze dva međusobno spojena zida, stariji sjeverno prema kući tuženika, a novi prema kući tužitelja. Kuća tuženika nalazi se na višem terenu u odnosu na kuću tužitelja. Vještak je uzeo potrebne podatke i fotografirao prijepor.

48.Uvidom u nalaz i mišljenje vještaka utvrđeno je da se prijepor nalazi u Veprincu, naselje Slavići, između kuća na adresi Slavići 11 B (tužitelji) i Slavići 12 (tuženici).

49.Prema pokazivanju tuženika radi se o zemljištu koje je u naravi uređena zelena površina – travnjak, omeđena s istočne strane dvostrukim betonskim zidom – podzidom, gdje je stariji zid sa zapadne strane prema kući tuženika širine 25 cm i dužine 47,31 m, a noviji zid s istočne strane prema kući tužitelja širine 15 do 20 cm i dužine 47,31 m, a visine od 1 m do 1,65 m, koje se prema identifikaciji nalazi na nekoliko zemljišnih čestica :

-dio k.č. 966, upisane u z.k.ul. 2845 k.o. Veprinac, vinograd površine 331 m<sup>2</sup>, a u vlastovnici upisana Eškinja Ines, a na Skici lica mjesta označeno zelenom ispunom i slovima I-J-M-N-O-I površine 27 m<sup>2</sup> gdje je postojeći zid – podzid u dužini od 8,25 m na Skici lica mjesta oznake I-O

-dio k.č. 959/1, upisane u z.k.ul. 1306 k.o. Veprinac, dvorište i kuća površine 2116 m<sup>2</sup>, a u vlastovnici upisana Eškinja Ines, a na Skici lica mjesta označeno žutom ispunom i slovima E-F-G-H-I-J-K-L-E površine 137 m<sup>2</sup> gdje je postojeći zid – podzid u dužini od 17,19 m na Skici lica mjesta oznake F-G-H-I.

-vještak napominje da je Geodetskim elaboratom broj 2021-108 izrađenim po RI-GIRUS d.o.o. utužena k.č. 968 iz z.k.ul. 50 k.o. Veprinac poništena i spojena na k.č. 959/1 tako da se njen prijeporni dio odnosi prema današnjem stanju na dio k.č. 959/1.

-k.č. 959/4 u cijelosti, upisana u z.k.ul. 1306 k.o. Veprinac, put površine 20 m<sup>2</sup>, u vlastovnici upisana Eškinja Ines, a na Skici lica mjesta označeno smeđom ispunom i slovima A-B-C-D površine 20 m<sup>2</sup> gdje je postojeći zid – podzid u dužine od 3,57 m na Skici lica mjesta oznake A-B.

-k.č. 964/1 u cijelosti, upisana u z.k.ul. 1306 k.o. veprinac, put površine 57 m<sup>2</sup>, a u vlastovnici upisana Eškinja Ines, a na Skici lica mjesta označeno plavom ispunom i slovima C-D-P-R površine 75 m<sup>2</sup>.

50.Tuženik je pokazao i zid – podzid izgrađena na k.č. 959/5, upisana u z.k.ul. 2877 k.o. Veprinac, pašnjak površine 95 m<sup>2</sup>, a u vlastovnici upisani Habijanović Stjepan i Vesna, a na Skici lica mjesta označeno slovima A-D-E-F-A gdje je postojeći zid – podzid u dužini od 18,30 m na Skici lica mjesta oznake A-F.

51.Pristupni put za k.č. 959/1, a na Skici lica mjesta obilježen plavom isprekidanom linijom, prolazi kroz k.č. 966 ( u vlasništvu tužitelja ), a sa sjeverne strane proćazi kroz k.č. 965/1 i k.č. 965/2.

52.Geodetskim elaboratom broj 2021-108 investitora Eškinja Ines evidentirana je međna linija između k.č. 959/1 (tužitelj) prema k.č. 959/4 (tužitelj), k.č. 959/5 (tuženici) i k.č. 964/2 (tuženici) i to detaljnim točkama obilježenim na Skici izmjere oznakama 42,44,45,61,62 i 63, a koje odgovaraju na Skici lica mjesta oznakama B,A,F,E,L,K, i J.

53.Geodetskim elaboratom broj 2021-018 investitora Habijanović Stjepana, evidentirana je međna linija između k.č. 963 i k.č. 964/2 (tuženici) prema k.č. 964/1 (tužitelj), k.č. 959/4 (tužitelj), k.č. 959/5 (tuženici), k.č. 968 (tužitelj) i k.č. 966 (tužitelji) i to detaljnim točkama obilježenim na Skici izmjere oznakama 10,11,12,13,14,15,16 i 17, a koje odgovaraju na Skici lica mjesta oznakama R,P,D,E,L,K,J i M.

54.Stalni sudski vještak Branko Dešman je i usmeno saslušan te je izjavio da u cijelosti ostaje kod svog nalaza.

55.Na upit da li se nekretnine navedene u tužbi nalaze sjeverno ili južno od zida vještak je naveo : iznad zida, a prema kući tuženika nalaze se dio k.č. 966 u površini od 27 m<sup>2</sup> to je zelena ispuna, imamo dio k.č. 959/1 u površini od 137 m<sup>2</sup> žuta ispuna na skici, i imamo k.č. 959/4 u cijelosti, smeđa ispuna i k.č. 964/1 u cijelosti, plava ispuna.

56.Nalaz je sačinjen u skladu s novim oznakama čestica. U nalazu je naveo napomenu da je geodetskim elaboratom br 2021-108 izrađeno od RIGIRUS d.o.o. utužena k.č. 968 poništena i spojena u novu kč 959/1, tako da se nalaz odnosi na stanje kako je i danas, s time da je taj elaborat naručila tužiteljica Ines Eškinja. Stanje iz elaborata i stanje na dan očevida je identično što se tiče geometrije.

57. Na upit punomoćnika tuženika izjavljuje da se radi o dvostrukom zidu, a to je i navedeno u tekstu nalaza. Prema zatečenom stanju na licu mjesta prilikom očevida utvrđeno je da su na licu mjesta dva zida, jedan uz drugi, a što se i vidi na fotografijama koje prileže nalazu.

58. Tužitelji - protutuženi su podneskom zaprimljenim 24. listopada 2025. naveli da u cijelosti ustraju u podnesenoj tužbi. Tužitelji nemaju prigovora na nalaz i mišljenje vještaka, te sukladno istom specificiraju tužbeni zahtjev. Tužitelji drže kako je sačinjenim nalazom vještaka kao nesporno utvrđeno da se sporni zid nalazi na njihovoj nekretnini. Protutužbeni zahtjev na utvrđenje prava vlasništva dosjelošću neosnovan je u cijelosti iz razloga što tuženici nemaju potrebnu kvalitetu posjeda za stjecanje prava vlasništva, niti su ispunjeni svi propisani uvjeti za takvo stjecanje prava vlasništva. Predugovor na kojeg se tuženici pozivaju da zasigurno ne može biti valjana pravna osnova za stjecanje prava vlasništva sve obzirom da je naknadno među strankama zaključen glavni ugovor kojim su strane u cijelosti regulirale svoje odnose. Navedeno proizlazi iz rješenja DGU od 31.03.2023.g. te vođene korespondencije među strankama.

59. Tuženi-protutužitelji nisu imali primjedbe na nalaz i mišljenje vještaka geodetske struke Dešman d.o.o./Branko Dešman br. 304/2023 iz rujna 2023. Obzirom na nalaz i mišljenje vještaka geodetske struke i činjenicu da je nakon pokretanja ovog postupka 27. svibnja 2021. godine došlo do spajanja k.č. 968 K.O. Veprinac s k.č. 959/1 K.O. Veprinac, što potvrđuje i vještak u svom Nalazu, a i vidljivo je iz povijesnog vlasničkog lista za k.č. 959/1 Slavići od 2116m<sup>2</sup> (dvorište od 1772m<sup>2</sup>, kuća, Veprinac, Slavići 11b od 344m<sup>2</sup>)-prijavni list Z-16697/2023 te obzirom na činjenicu da je nakon pokretanja postupka II. tuženik Neven Eškinja darovnim ugovorom od 17. studenog 2021. godine prenio svoje pravo vlasništva na predmetnim k.č. 959/1, 959/4 te k.č. 964/1 sve u z.k.ul. 1306 K.O. Veprinac za korist 1. tužiteljice Ines Eškinja (Z-36654/2021) to su tuženici-protutužitelji uredili protutužbeni zahtjev podneskom zaprimljenim 16. siječnja 2025.

60. Uvidom u Rješenje Državne geodetske uprave, Samostalne službe za drugostupanjski postupak Klasa : UP/II-932-07/22-07/656, Urbroj : 541-11/5-23-2 od 31. ožujka 2023. (list 219-221 spisa) utvrđeno je da je tim rješenjem odbijena žalba Stjepana i Vesne Habijanović protiv rješenja Područnog ureda za katastar Rijeka, Odjela za katastar nekretnina Opatija od 11. travnja 2022. kojim se mijenjaju podaci u katastarskom operatu k.o. Veprinac u posjedovnom listu 91 i 909. Iz obrazloženja je razvidno kako su isti naveli da je na predočavanju 26. siječnja 2022. bilo dogovoreno da se ne ide u izradu elaborata dok se ne riješi sudski spor oko zapadne međe čestice 968 i 966, da tu postoji preko 20 godina betonski zid koji utvrđuje među te predlažu poništiti pobijano rješenje dok se ne riješi sudski postupak pred sudom u Opatiji broj P-942/22.

61. Prvostupanjsko tijelo je rješenje donijelo povodom zahtjeva Ines Eškinja za provedbu geodetskog elaborata za potrebe provođenja promjena u katastru zemljišta izrađenog u svrhu spajanja cijelih katastarskih čestica na kojima je izgrađena postojeća zgrada, evidentiranja, brisanja ili promjene podataka o zgradama ili drugim građevinama te evidentiranje stvarnog položaja pojedinačnih već evidentiranih katastarskih čestica na k.č. 959/1 i 968 k.o. Veprinac. Elaborat je izrađen od strane RI-GIRUS d.o.o. 1. studenog 2021. te je potvrđen od strane Odjela za katastar nekretnina

Opatija da je izrađen u skladu s geodetskim i katastarskim propisima i odgovara svrsi za koji je izrađen.

62. Također se u obrazloženju navodi da je podnositeljica zahtjeva Ines Eškinja navela da je neistina da zid postoji već 20 godina jer bi s tim međa bila na dva metra od kuće, što je protuzakonito, da zid nije primaran jer oni traže svoje 3 čestice natrag jer zbog zida iste ne mogu koristiti.

63. U geodetskom elaboratu je k.č.968 k.o. Veprinac poništena i pripojena k.č.959/1 k.o. Veprinac na kojoj je evidentirana kuća površine 344m<sup>2</sup> i dvorište površine 1772 m<sup>2</sup>, ukupne površine 2116 m<sup>2</sup>.

64. Drugostupanjsko tijelo je utvrdilo da je spor poslovni broj P-942/21 spor radi predaje u posjed nekretnine, a ne radi uređenja međa pa nema utjecaja na izradu geodetskog elaborata i donošenje odluke u tom upravnom postupku.

65. Uvidom u korespondenciju (listovi 222-226 spisa) utvrđeno je da se tuženik obraća gospođi Eškinja gdje navodi da je na početku vjerovao da ona ima dobru namjeru riješiti njihov problem na pošten način u duhu dobrosusjedskih odnosa, poziva ju da dobro razmisli o njegovoj ponudi, da izvrše novu izmjeru terena prema njihovom dogovoru i predugovoru od 31. prosinca 1999. te novu procjenu vrijednosti njihovih zemljišta te ako je potrebno spremni su na korekciju. Navodi da će doći u Hrvatsku te je spreman u svako doba doći ako ima volju da to riješe. Na listu 223 vidi se datum 19. studenog 2020. te se na tom listu ponavlja dio prije citiranih poruka kao i na listu 224. Navodi se kako imaju svu potrebu dokumentaciju, snimke i svjedoke i misli da je suludo da idu na ometanje njihovog posjeda rušenjem zida kojeg koriste 21 godinu (to će biti 31.12.og.) što će ih jako puno koštati. Poziva ju da razmisli i odgovori na ovu poruku da li su spremni to riješiti novom izmjerom i procjenom vrijednosti te očekuje njen odgovor. U potpisu je Stjepan Habijanović. Na listu 225 vidljiv je datum 19. studeni 2020.

66. Uvidom u Kupoprodajni ugovor od 13. travnja 1992. (listovi 251-253 spisa) utvrđeno je da istim prodavatelji Dušan Dobrec, Josip Dobrec i Marija Bernečić prodaju kupcu Nevenu Eškinji nekretnine zč. 959/1, pašnjak od 1300 m<sup>2</sup> i 959/4, put od 20m<sup>2</sup>, k.o. Veprinac.

67. Uvidom u Kupoprodajni ugovor od 17. travnja 1992. (listovi 254-256 spisa) utvrđeno je da istim prodavatelji Stjepan Habijanović, Vesna Habijanović i Ivan Habijanović prodaju kupcu Nevenu Eškinji nekretninu zč. 964/1 put od 57 m<sup>2</sup> k.o. Veprinac.

68. Osobno saslušana tužiteljica Ines Eškinja izjavila je da su teren kupili negdje 1991. od Marijana Bernečića. Kako teren nije imao pristup, onda su kupili od Bernečića još jedan dio od 20 m<sup>2</sup> ili nešto više od 20 m, te od gospodina Habijanovića 57 m<sup>2</sup>. Na taj način bi se spojili na cestu koja je prolazila po terenu od gospodina Serga. Na toj cesti ima više kuća i to više nije privatna cesta nego javni put, no svedjedo je taj gospodin Sergio tražio od osobe od koje su tužitelji kupili teren da mu plati 10.000,00 maraka. On to nije htio. Nakon toga kupuju od gospodina Habijanovića s druge strane dio od 33 m<sup>2</sup>. To je pretežno u dolcu pa su morali raditi visoki zid. Cesta ide preko tog dolca.

69. Ona je inače vrlo teško onkološki bolesnik, a suprug je radio kao neurokirurg i to jedini na velikom području, dan i noć, pa nisu baš previše intenzivno radili na kupljenom terenu, nisu se ni bavili time puno. Počeli su s gradnjom temelja kuće.

70. Habijanovići su sagradili zid po terenu tužitelja. Nisu se ništa dogovarali u vezi izgradnje toga zida. Tužitelji ne bi pristali da se zid priliži njihovoj kući na 2 m. Granica do kuće mora biti najmanje 4 m. Habijanovići su sagradili zid nakon predugovora, ne zna točno kada.

71. Tuženik je priložio u spis fotografiju zida za koju navodi da je sačinjena u listopadu 2001., no to ne mora biti istina. Tužitelji nisu odlazili na teren, ona je bila teški bolesnik, pa nisu ni vidjeli da se gradi zid. Ne zna kada je prvi puta utvrdila postojanje toga zida.

72. Između Predugovora i trenutka kada su tužili prošlo je 20 godina, ali ne radi se o nikakvoj dosjelisti, jer trenutak predugovora nije trenutak izgradnje zida. Čak i da je, ne može se tako baratati s tuđom zemljom.

73. Predugovorom su dogovorili da gospodin Habijanović uzme 57 m<sup>2</sup> jer to kao tužiteljima više ne treba i da mu plate 260 m<sup>2</sup> od njegove čestice. To nije nikada realizirano. Nakon toga je drugi ugovor sklopljen.

74. Tuženik im se tri puta pismeno obraćao gdje im nudi premjeravanje i nekakvu naknadu. Oni bi to dozvolili da je to na nekom drugom mjestu, ali ovo je tik do kuće, 2,20 metara. Voljni su se nagoditi na način da granica od njihove kuće bude udaljena 4 metra, a preostalo do 100 m<sup>2</sup> što bi predali tuženiku, da crta bude ravna na 4 metra što je zakonski uvjet.

75. Tamo je živio otac od gospodina Habijanovića i to sam i isti je bio senilan. Čudili su se kako on uopće sam tamo živi. Ne može se sjetiti detalja. No nakon što su se već obratili odvjetniku Dobroviću, njemu se obratio tuženik gospodin Habijanović i to ga je zvao sto puta, što odvjetnik može potvrditi, a ima i pismo koje je uputio odvjetniku tužitelja. Nakon što su zaključili ugovor o kupoprodaji tuženik im se nije obraćao i govorio da nešto nije razumio. Jednom nam je rekao "Ako budete dirali moj zid, to je kao da dirate svoju kuću." Oni su to shvatili kao prijetnju.

76. Radove na kući je tužiteljima izvodio Danijel Kusturin. On ih je zastrašivao da ima barbu talijanskog mafijaša, da čim mu netko nešto krivo napravi ili ne plati, da ga oni srede. On ju je stalno zastrašivao. Umjesto da završavaju kuću, on je rekao da će oko kuće raditi zid, da je ovaj zid koji je izgrađen tako loše izgrađen da će se srušiti i da će on sagraditi uz njega još jedan zid naslonjen na ovaj. Tužiteljica je bila u jako lošem stanju. Onda je taj Danijel umjesto da završava kuću skroz okolo sagradio još taj zid. To je bilo negdje 2020., 2021. U to vrijeme 2020., 2021. još nisu znali da je tuženik sagradio zid. To su misli doznali 2021. kad su podnijeli tužbu. To su saznali neposredno prije podnošenja tužbe.

77. U to vrijeme kuća je bila u gradnji, u kojoj fazi ne zna, ali kuća se gradi već 30 godina, bila je u roh bau. U periodu 2000. do 2020. je odlazila nekoliko puta na

teren, sigurno su dolazili. Vidjeli su zid, ali nisu tada shvaćali koliko je udaljen, tek poslije su mjerili.

78. Tužiteljici sam zid ako je na međi nije problem, postojanje zida joj nije problem, ali mora biti na međi. Prijavili su Danijela Kusturina kazneno, no prijava je odbijena jer da nije utvrđena prijevarena namjera, a krađe nisu uzete u obzir.

79. Ona ne može srušiti zid koji je sagradio Danijel Kusturin jer je on spojen na zid kojeg je izgradio gospodin Habijanović i rušenjem tog zida sagrađenog po Danijelu uništio bi se ovaj drugi zid jer su zalijepljeni, a gospodin Habijanović im je zaprijetio da ako diraju u njegov zid, kao da diraju u svoju kuću.

80. U ovom trenutku ne može se izjasniti kada su počeli s gradnjom kuće, ali ima ugovore s HEP-om i Vodovodom bez čega se ne može graditi. Misli da je to bilo 1991.

81. Tužiteljica navodi da je ona potpisala Predugovor od 31.12.1999., ali to nije zadnji ugovor. Po ugovoru o kupoprodaji iz 2016. za kupnju k.č. 966 od 331 m<sup>2</sup>, platili su gospodinu Habijanoviću 10.000,00 kuna. Radi se o jednom dolcu bez pristupa. Ne zna da li je te 2016. postojao zid na licu mjesta, pretpostavlja da je, ali ne zna sa sigurnošću.

82. Tužitelj Neven Eškinja, osobno saslušan, izjavio je da se u cijelosti pridružuje iskazu svoje supruge. Dogodilo se da se ušlo u njihov posjed i još im se prijetilo. On je imao drugih poslova i nije se toliko bavio ovom kućom, uglavnom je to radila supruga.

83. Na upit kada je utvrdio postojanje predmetnog zida, izjavljuje da oni nisu metrom mjerili niti im je padalo na pamet da bi netko ušao u njihov posjed. Tuženik je zid napravio bez njihove suglasnosti. Trebalo je uzeti geometra i utvrditi granice i onda napraviti zid. Ne može se izjasniti, jer se ne sjeća, kada je utvrdio da je taj zid izgrađen.

84. Tuženik im se nikada nije obratio s namjerom da izgradi zid.

85. Tužitelj nije prijavio tuženika za prijetnje, nema za to vremena. Tužitelj je dolazio od 2000. do 2020. na njihov teren, ali nisu obraćali pažnju, nisu građevinske struke, mislili su da je gradio po granici, a poslije su utvrdili da je gradio na njihovom.

86. Izjavljuje da je tuženiku isplaćen iznos od 10.000,00 kuna po Ugovoru iz 2016. Ne sjeća se tko je pripremio tekst ugovora.

87. Tuženik Stjapen Habijanović, osobno saslušan, izjavio je da su od strane tužitelja izrečene neistine. Obitelj Eškinja kupila je teren koji nije imao prilazni put. Prva varijanta je bila da se taj put napravi preko čestice tuženih i dogovorili su zamjenu terena. Onda im je jedan građevinar rekao da će biti potrebno izgraditi potporni zid jer uslijed kiša ili kako dolaze kamioni da se put ošteti. Onda su se tužitelji odlučili na drugu varijantu odnosno postojeći put s južne strane, isto jedan dio preko terena tuženika. Tuženik je živio vani i dao je punomoć svome ocu i oni su sve to napravili i prepisali tih 90 ili 70 m<sup>2</sup>. Nakon toga je navodni vlasnik tog puta vidio da se tužitelji služe tim putem te im rekao da što to rade, da je to njegov privatni put i tražio je 10.000,00 Dem. To je tužiteljima bilo puno pa su se odlučili za onu prvu varijantu da izgrade potporni zid. Tada su napravili predugovor. U to vrijeme još nije bilo provedeno

u zemljišnim knjigama vlasništvo terena na kojem su tužitelji gradili kuću na njihovo ime.

88. Onda su napravili taj predugovor gdje je sve jasno da se vrši zamjena terena. Obitelj Eškinja je angažirala geodetu Hosta da napravi projekt o zamjeni terena. Tu piše da tužitelji preuzimaju 261 m<sup>2</sup>, a ostatak od oko 70 m<sup>2</sup> ostaje tuženima.

89. Kod tužitelja su se izmjenjivala četiri geodeta i to gospodin Simčić koji je pokojni, gospodin Host koji je također pokojni, gospodin Komadina i gospodin Puškarić. Tuženik je krenuo u izgradnju zida na osnovu ovog predugovora. Predugovor je napravljen 31. 12. 1999. Odmah u proljeće nakon toga tuženik je krenuo s gradnjom zida. Gradnja je trajala možda do ljeta. Tužitelji su stalno tamo dolazili i vidjeli su da tuženik gradi zid. Tužitelji su čak kada su vidjeli da će im biti usko za prolazak autom tražili od tuženih još dodatno 40 m<sup>2</sup>, a kompenzacija za to je pomak od prve varijante za 1 m unutra u zemljište od obitelji Eškinja. Gradnja zida je dogovorena s tužiteljima i oni nisu prigovorili toj gradnji. Dapače, oni su utvrdili kuda će ići zid.

90. Tuženik je tada živio u inozemstvu, otac je imao punomoć i on je to sve dalje radio. Taj zid je radio njegov otac s radnicima. Tuženik nema neki ugovor o gradnji zida, jer je on to sam radio uz pomoć radnika. Nakon što je zid sagrađen ništa se nije događalo 20-ak godina.

91. Onaj drugi zid koji je naslonjen na ovaj zid kojeg su tuženi gradili, sagrađen je negdje 2017. Gradio ga je Danijel Kusturin. Tuženik ga je pitao zašto radi taj zid kad zid već postoji, on je rekao gospodin Eškinja želi staviti ogradu, pa da ne stavlja ogradu na tuženikov zid, da želi jedan uski zid na koji će staviti ogradu. O nekoj prijetnji nema govora. Bili su u dobrim odnosima do podnesene tužbe 2021.

92. Tužitelji su bili zdravi. To je sve bilo mirno 20-ak godina. Redovito su dolazili gore dok im se kuća gradila. Tuženik je svom ocu bio rekao da su u dobrim odnosima i neka napravi taj zid, ali da kvadratura odgovara. Došlo je do pomaka od 1 m kada su tužitelji vidjeli da će im biti uski put.

93. Tužitelji su onda došli s Hostom koji je donio jedan dokument gdje je on izvršio mjerenje za izradu zida. Predali su taj dokument tuženikovom ocu. Tamo piše da 261 m<sup>2</sup> pripada obitelji Eškinja, a 70 m<sup>2</sup> ostaje tuženima. Otac je u međuvremenu umro.

94. 2016. je došla gospođa Eškinja i rekla je da još nisu uspjeli prepisati tuženikovu česticu te da su pripremili ugovor i neka dođu tuženik i supruga potpisati. Taj ugovor je obmana. Supruga i on su došli u odvjetnički ured i potpisali taj kupoprodajni ugovor. On nije kontrolirao kvadraturu. Tih 10.000,00 kuna je sam primio, ali ranije na temelju predugovora i tu je bilo oko 40 m<sup>2</sup> više koji su oni trebali. S tih 10.000,00 kuna je isplaćeno tih 40 m<sup>2</sup> što nije bilo u skladu 1:1 u zamjenu terena.

95. Vjerovao je svom ocu i tužiteljima da je sve riješeno. 2021. dobio je pismo od odvjetnika Dobrovića da je taj zid izgrađen na njihovom terenu i da ga treba ukloniti. Nije mogao vjerovati jer oni nisu imali prilazni put, tako su se dogovorili i to je tako stajalo 20-ak godina. Oni su dolazili skoro svaki dan gledati kako se gradi kuća. Tuženik je dolazio oko Uskrsa i Božića i u ljeti, a inače živi u inozemstvu. Otac mu je



pričao, a i susjedi da su tužitelji svaki dan dolazili na svoje gradilište. I dok je tuženik bio tamo tih par tjedana u godini, sam ih je viđao, komunicirali su.

96. Kada je dobio pismo od odvjetnika Dobrovića, obratio se gospođi Eškinja i pitao ju što to sada znači, a ona mu je odgovorila da može s njom komunicirati samo preko odvjetnika. Odvjetnik Dobrović je organizirao jedan susret na koji su došli tuženik i njegov odvjetnik te tužitelji i odvjetnik Dobrović. Priložio je dokument predugovora koji se odugovlačio zbog neriješenog vlasništva, barem su tako tužitelji rekli. Rekli su da ne mogu napraviti definitivni ugovor jer to još nije riješeno, odnosno vlasništvo nije riješeno. Tužitelji su rekli da su tuženici potpisali kupoprodajni ugovor 2016., no tuženik navodi da je to bila obmana.

97. Izjavljuje da je predugovor jedan važeći dokument kojeg su svi potpisali. Nije pokrenuo nikakav postupak kojim bi osporavao valjanost ugovora iz 2016. Sastanak su imali 2021. Nakon toga je stigla ova tužba.

98. Tuženik smatra da je onda u ugovoru iz 2016. trebalo pisati da se poništava Predugovor od 31. 12. 1999., ali to ne piše. Smatra važećim Predugovor na osnovu kojeg je i izgrađen predmetni zid.

99. Tuženik svoja saznanja crpi iz komuniciranja s tužiteljima. Oni su trebali prilazni put. To su bili njegovi tereni. Izgradnju zida je dogovorio s obitelji Eškinja. Tuženik nije angažirao Geo-s Rijeka, Školjić 6. On nije bio naručitelj tog premjeravanja. Predugovor nije proveden u knjigama, jer je gospodin Host rekao da obitelj Eškinja prekidaju sada, da neće ništa raditi i to je tako stajalo i nije provedeno, ali je tuženik to saznao naknadno od gospodina Hosta. Posljednji puta je komunicirao s gospodinom Hostom 2021. kada je došla tužba. Njega je angažirala obitelj Eškinja.

100. Nakon što mu je gospodin Dobrović poslao pismo i nakon što je stigla ova tužba, onda se tuženik obratio Hostu da mu objasni. Tada je on rekao da je on to uradio, ali da nije sprovedeno u zemljišnim knjigama pošto je obitelj Eškinja rekla da stanu, da to neće sada raditi i da za taj posao koji je on odradio nije bio plaćen.

101. Tuženiku je 2016. došla gospođa Eškinja i rekla da još nisu uspjeli prepisati tužnikovu česticu, da je pripremila ugovor i da neka dođe potpisati. Tuženik je s tužiteljima bio u dobrim odnosima dok nije primio tužbu. Nije bio svjestan da glavni ugovor nije zaključen. Otac mu je rekao da je sve riješeno, a tuženik je bio u inozemstvu. On nije ni građevinar ni geodeta i vjerovao je svom ocu i tužitelju.

102. Tužitelji su navodili da je tu puno vlasnika, da treba vremena da se to sve riješi, tuženik je bio vani, otac je bio s punomoći. Pročitao je ugovor iz 2016. prije nego ga je potpisao.

103. U ono vrijeme je bio zakon da se objekt može nalaziti 3 m od međe. Kako je danas, ne zna. Nakon prošlog ročišta išao je izmjeriti udaljenost od garaže tužitelja do zida. To je nekih 2,80 cm. Kada bi se odbila debljina zida kojeg su oni napravili te žbuka od garaže i izolacija, došlo bi se na 3 m udaljenosti i to je u ono vrijeme bilo dozvoljeno.

104. Tuženikov otac je živio u kući negdje do 2015. On i majka su tamo živjeli. Otac je dobio informaciju da je sve sređeno dokumentom kojeg je radio gospodin Host. Tuženik nije provjeravao, ali je vjerovao da je to upisano.

105. Otac je bio u staračkom domu 7 godina u staračkom domu, a umro je oko 2010. u staračkom domu u Rijeci, prije 15 godina.

106. Današnji pristupni put kući tužitelja je treća varijanta. Prva varijanta je bio dogovor zamjena terena s česticom 966, druga varijanta je bila korištenje postojećeg puta na drugoj strani i otkup tuženikovih oko 70 m<sup>2</sup> na toj drugoj strani. Kada gospodin Sergo nije dopustio put po njegovoj strani, onda su se vratili na onu prvu varijantu po predugovoru. Današnja treća varijanta je dorađena prva varijanta.

107. Tuženik nije bio osobno prisutan kada je određena trasa zida. Bio je prisutan njegov otac, geodeta Host i obitelj Eškinja. Kada su gradili zid, još nije postojala kuća obitelji Eškinja, da li je bilo nekih temelja ne zna, ali u to vrijeme oni nisu imali ni lokacijsku dozvolu, jer nije bilo riješeno vlasništvo.

108. U odnosu na pokazanu mu skicu koja prileži listu 72 spisa izjavljuje da ju je radio ing. Host. Parcele 964/1 i 959/4 se nalaze iza zida. One su prije bile vlasništvo tuženih, a tužiteljica ih je otkupila kada se mislilo raditi varijantu 2 prilaznog puta. To se nikada nije koristilo kao put, nije saživjelo. Pristupni put kući tužitelja omogućen je na osnovu predugovora od 31. 12. 1999.

109. Tuženik je snimio fotografiju zida u 10. mjesecu 2001. Tada je razvijena fotografija. Snimano je s njegovog terena.

110. Svjedokinja Zorica Sergo, susjeda stranaka, izjavila je da se teren na kojem su tužitelji sagradili kuću nalazi u neposrednoj blizini njezine kuće u kojoj živi. Do njene kuće vodi privatni put po parceli od oko 700 m<sup>2</sup> kojeg koriste ona i četiri susjeda kojima je njen otac prodao teren. Zna da je bila 1999. godina jer je tada Komunalac tražio suglasnost odnosno služnost za polaganje cijevi od njenog pokojnog oca. Obitelj Eškinja je sebi radila prilazni put te je došao i njihov kamion na teren svjedokinje i krenuo nasipavati njima prilaznu cestu s njenog terena. Otac je na to reagirao nakon čega je došao g. Eškinja. Otac i svjedokinja su bili izvan kuće i popravljali auto. Gospodin Eškinja je pitao zašto su zaustavili kamion na što je otac odgovorio da je to njihova privatna cesta i da bi se morali nešto dogovoriti. Gospodin Eškinja je ponudio ocu da mu plati naknadu. Otac je rekao da traži, misli, 5.000 DEM na što je gospodin Eškinja odgovorio da je previše i da će si on napraviti prilaz na drugoj strani što je dogovorio sa susjedom, za tri dana. Pretpostavlja da je mislio na g. Habijanovića. Nisu više imali kontakata.

111. Viđala je obitelj Eškinja, a nedugo nakon toga možda pola godine, vidjela je da se počeo raditi zid ispod terena od Habijanovića, nešto niže od njihovog terena. Zid je radio pokojni otac od g. Habijanovića, Ivan, s majstorima. Za taj potporni zid joj je on rekao da su se o tome dogovorili s Eškinjom. Smatrala je da je to sve riješeno. Obitelj Eškinja više nije dolazila na svjedokinjin teren.

112. Obitelj Eškinja je na svoj teren dolazila nekad rjeđe nekad češće. Nije primijetila da bi oni reagirali na izgrađeni zid. Ne zna što je danas točno predmet spora

između njih, radi se očito o tom zidu. Nije primijetila da je pored tog zida izgrađen još jedan zid. Samo je lovor višnja na međi, a posadio ju je g. Habijanović. To je međa između njenog puta i terena od gospodina Habijanovića. Nije nikada čula da bi netko g. Habijanoviću osporavao odnosno branio korištenje terena do samog zida. On kosi travu, održava masline. Nije nikada primijetila da obitelj Eškinja provodi neke radnje s druge strane tog zida, prema nekretnini g. Habijanovića.

113. Na kopiji katastarskog plana na listu 150 spisa pokazala je da je njena nekretnina čestica 1079/1 i grč.302, a čestica 1079/6 je njen pristupni put. Taj pristupni put koriste susjedi na k.č.1079/2, 1079/4 i 1079/5. Olovkom svjedokinja označava poziciju potpornog zida o kojem je prethodno iskazivala. Na kopiji plana se upisuje olovkom „zid“. Ne može se točno izjasniti što je bilo izgrađeno 1999. na nekretnini tužitelja. Bili su neki zidovi, ali je bilo i zarašteno u travu i duže vremena je bila trajala ta gradnja. Kuća danas ima krov i otvore. Možemo reći da je izgrađena. Svako toliko gori svijetlo. Nešto se radi, ali nitko ne živi. Pristupni put koji je bio u vlasništvu njenog oca je i dalje privatni pristupni put koji je danas u njenom vlasništvu.

114. U odnosu na pokazane joj fotografije na listu 168 spisa, svjedokinja je izjavila da se na istima vidi predmetni zid – betonski zid o kojem je iskazivala. Na gornjoj desnoj fotografiji vidi se zid garaže od obitelji Eškinja koja je naknadno sagrađena.

115. Svjedok Niko Šarčević, također susjed stranaka, izjavio je da je on kupio na tom području teren i počeo ga krčiti jer je bila šuma. Gospodin Eškinja je ušao s njim počeo sjeći s kosiricom, no pukla mu je drška i onda je prestao. Poslije je svjedok nastavio sam krčiti svoj dio. Gospođa Eškinja mu je rekla da će mu dati dvostruko njihovog terena ako im ustupi dio puta. No svjedok tada nije znao da to nije njihov teren nego od susjeda Marijana. Pristao je, ali kako su mogli nuditi tuđe, što nije njihovo i još duplo. To nije realizirano.

116. Kada je kupio svoj teren 2003., već je postojao zid debljine oko 25 cm preko cijelog terena između Eškinje i Habijanovića. G. Habijanović mu je rekao da je taj zid sagrađio njegov otac kao i otac od prethodno saslušane svjedokinje Zorice, možda godinu-dvije prije nego je svjedok kupio svoj teren. Nakon što su mu pokazane fotografije na listu 168, izjavljuje kako misli da bi to bilo to. To je betonski zid duž cijelog terena. Samo je bio jedan otvor do svjedokovog ugla.

117. Kasnije je jedan radnik od obitelji Eškinja, Danijel uz taj zid dozidao i prislonio još jedan zid s unutarnje strane terena od Eškinje i sve su kompletno zatvorili pa i taj kut od svjedokovog terena. Ne može se očitovati na skici lica mjesta i kopiji katastarskog plana koja je njegova čestica. Ne zna napamet broj svoje čestice. On je točno kako se ide prema putu po kojem se ide prema terenu od g. Eškinja i graniči s njima na tom putu u jednom dijelu. Teren do zida s one strane gdje je nekretnina od g. Habijanovića koristio je on na način da je kosio travu ili bi ovlastio drugu osobu te mu je i svjedok znao kositi. On inače živi u inozemstvu u Švicarskoj, a dolazi dosta često. Ispod zida teren koristi susjed Eškinja.

118. Svjedok nije nikada čuo da bi netko branio g. Habijanoviću da koristi teren skroz do tog zida. Susjed Habijanović mu je rekao da su on i susjed Eškinja imali neku

zamjenu, gdje su si Eškinje radili put i još u dolcu dolje gdje Habijanović govori da je i to bilo njegovo.

119.Svjedok nije mogao na kopiji katarskog plana pokazati koji su to teren krčili on i gospodin Eškinja, ali to je teren koji je svjedok kupio. Ne može se snaći na kopiji plana. Ne zna niti može znati da bi zid o kojem je iskazivao bio dijelom sagrađen na terenu od obitelji Eškinja. Nije tamo bio pa ne zna kako je došlo do gradnje tog zida.

120.Svjedok je svoj teren kupio tek nakon par godina, 2003. i tada je prvi puta došao tamo. Te 2003. je na terenu Eškinja bila započeta gradnja. Viđao je tada g. Eškinju koji je dolazio iz Opatije zalijevati prvu ploču od prve etaže na njihovoj kući. Oni su na teren dolazili dosta često i stalno su im se mijenjali majstori.

121.Svjedok je dao nešto svog zemljišta obitelji Eškinja za put. Na skici lica mjesta I (list 151 spisa) pokazao je da je njegova kuća na čestici 965/1. To je sada prepoznao. Svjedoku su njegov teren mjerili sada pokojni geodeta Host kao i Komadina te će on ponovno pozvati Komadinu da mu izvrši točnu izmjeru.

122.Ocjenom provedenih dokaza sud je utvrdio da je tužbeni zahtjev osnovan u odnosu na 1.-tužiteljicu Ines Eškinja, dok je neosnovan u odnosu na 2.-tužitelja Nevena Eškinju. Protutužbeni zahtjev utvrđen je neosnovanim u cijelosti.

123.Tužitelji Ines Eškinja i Neven Eškinja tužbenim zahtjevom u toč. I predlažu da se tuženicama naloži da im predaju u posjed nekretnine i to dio k.č. 966, dio k.č. 9591/ te cijele k.č. 959/4 i k.č. 964/1, sve k.o. Veprinac, a prijepor je na Skici lica mjesta vještaka Geo Dešman d.o.o., u Nalazu i mišljenju iz rujna 2023 (list 151 spisa) prikazan zelenom, žutom, smeđom i plavom ispunom.

124.Uvidom u izvatke iz zemljišnih knjiga, u vrijeme podnošenja tužbe koja je objavljena 27. svibnja 2021., a prema stanju na dan 11. svibnja 2021., utvrđeno je da je tužiteljica Ines Eškinja bila upisana kao vlasnica k.č. 966, vinograd površine 331 m<sup>2</sup>, u z.k.ul. 2845 k.o. Veprinac u cijelosti (list 7 spisa), dok je tužitelj Neven Eškinja bio upisan kao vlasnik k.č. 959/1, pašnjak od 1300 m<sup>2</sup>, k.č. 959/4 put od 20 m<sup>2</sup> i k.č. 964/1 put od 57 m<sup>2</sup>, u z.k.ul. 1306 k.o. Veprinac.

125.Uvidom u izvadak iz zemljišne knjige sa stanjem na dan 14. veljače 2025. (list 194-195 spisa), utvrđeno je da je tužitelj Neven Eškinja Ugovorom o darovanju od 17. studenog 2021. darovao tužiteljici Ines Eškinja nekretnine k.č. 959/1 (prije pašnjak od 1300 m<sup>2</sup>), dvorište od 1772 m<sup>2</sup> te kuća Veprinac, Slavići 11 b od 344 m<sup>2</sup>, k.č. 959/4 put od 20 m<sup>2</sup> i k.č. 964/1 put od 57 m<sup>2</sup>, te je tužiteljica Ines Eškinja danas upisana kao vlasnica ovih nekretnina u zemljišnim knjigama.

126.Dakle, u trenutku zaključenja glavne rasprave, kao vlasnica svih nekretnina koje su predmet tužbenog zahtjeva, k.č. 966, k.č. 959/1, k.č. 959/4 i k.č. 964/1 k.o. Veprinac u zemljišnim knjigama upisana je tužiteljica Ines Eškinja.

127. Osnovanost tužbenog zahtjeva procjenjuje se prema činjenicama koje su utvrđene u trenutku zaključenja glavne rasprave.

128.Nije sporno među strankama da se tuženici nalaze u posjedu k.č. 964/1 i k.č. 959/4 te dijelova k.č. 959/1 i k.č. 966, koji su u Skici lica mjesta vještaka Geo Dešman d.o.o. (list 151) prikazani kao prijevor, obojan zeleno, žuto, smeđe i plavo, a prema ostalim nekretninama tužiteljice izgrađen je zid i podzid, odnosno stariji zid sa zapadne strane dužine 47,31 m (predmetni izgrađen po tuženima) i noviji zid s istočne strane iste dužine.

129.Sporno je da li tuženici ima pravo na posjed prijevora, da li su stekli pravo vlasništva prijevora temeljem dosjelnosti i da li je osnovan njihov prigovor kojim odbijaju prijevor predati u posjed tužiteljima, te da li su tuženici dužni ukloniti predmetni zid.

130.Temeljem odredbe članka 161. stavak 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14; dalje: ZV),propisano je da vlasnik ima pravo zahtijevati od osobe koja posjeduje njegovu stvar da mu ona preda posjed te stvari.

131.Odredbom članka 162. stavak 1. ZV-a propisano je da vlasnik, a da bi u postupku pred sudom ili drugim nadležnim tijelom ostvario svoje pravo da od osobe koja posjeduje njegovu stvar zahtijeva da mu ona preda svoj posjed te stvari, mora dokazati da je stvar koju zahtijeva njegovo vlasništvo i da se nalazi u tuženikovom posjedu.

132.Iz izvadaka iz zemljišnih knjiga utvrđeno je da je tužiteljica Ines Eškinja upisana kao vlasnica predmetnih nekretnina u zemljišnim knjigama, a nesporno je, te i potvrđeno očevitom na licu mjesta, geodetskim vještačenje i saslušanjem stranaka i svjedoka, da se tuženici nalaze u posjedu prijevora.

133.Stoga su dokazane i utvrđene relevantne činjenice propisane odredbom članka 161. stavak 1. i 162. stavak 1. ZV-a za odluku o tužbenom zahtjevu, a u odnosu na 1.-tužiteljicu Ines Eškinja, (vlasništvo 1.-tužiteljice i posjed tuženih).

134. Tužiteljica Ines Eškinja osnovano zahtijeva da joj tuženici predaju prijevor u posjed, kao i da uklone zid kojeg su izgradili na prijevoru, a sve kao što je pobliže navedeno u izreci te prikazano i na Skici lica mjesta u nalazu i mišljenju vještaka.

135.Sud prihvaća nalaz i mišljenje u cijelosti kao stručan i nepristran, a niti stranke nisu imale primjedbe na isti.

136.U odnosu na 2.tužitelja Nevena Eškinju utvrđeno je iz izvadaka iz zemljišnih knjiga da on nije vlasnik predmetnih nekretnina, pa kako se predmetne nekretnine dakle ne nalaze u njegovom vlasništvu, to isti ne može osnovano zahtijevati da mu tuženici predaju u posjed prijevora, kao niti da uklone sagrađeni zid te je spram istoga tužitelja tužbeni zahtjev odbijen kao neosnovan.

137.Nije osnovan prigovor tuženih kojim isti odbijaju predaju nekretnina tužiteljici tvrdeći da imaju pravo koje ih ovlašćuje na posjedovanje ( pravo na posjed), a temeljem odredbe članka 163. stavak 1. ZV-a te nije osnovan niti protutužbeni zahtjev.

138. Tuženici – protutužitelji osporavaju tužiteljima vlasništvo predmetnih nekretnina i dijelova nekretnina iza postojećeg zida, s njegove zapadne strane, navodeći da se prijepona nalazi u njihovom izvanknjižnom vlasništvu. Osporavaju i da bi podigli ogradni zid bez pravne osnove i pristanka tužitelja.

139. Tuženici navode da su s tužiteljima dogovarali više varijanti temeljem kojih bi si tužitelji izgradili pristupni put svojim nekretninama kao i da su dogovorili zamjenu nekretnina i na temelju toga dogovora da su zaključili Predugovor o zamjeni nekretnina od 31. prosinca 1999.

140. Odredbom članka 268. stavak 1. Zakona o obveznim odnosima ( NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18; dalje: ZOO) propisano je da je predugovor ugovor kojim se preuzima obveza da se kasnije sklopi drugi, glavni ugovor. Temeljem odredbe stavka 2. istog članka, propisi o obliku glavnog ugovora važe i za predugovor ako je propisani oblik pretpostavka valjanosti ugovora. Prema odredbi stavka 3., predugovor obvezuje ako sadrži bitne sastojke glavnog ugovora.

141. Uvidom u Predugovor o zamjeni nekretnina od 31. prosinca 1999. utvrđeno je da su parnične stranke utvrdile da će Neven Eškinja i Ines Eškinja, kada bude izvršena uknjižba k.č. 968/2 na ime Ines Eškinja te kada bude izvršena parcelacija svih predmetnih čestica iz predugovora, ugovorom o zamjeni nekretnina prepustiti Stjepanu Habijanović, Vesni Habijanović i Ivanu Habijanoviću (sada pok. otac 1.-tuženika ), slijedeće nekretnine : k.č. 959/4, k.č. 964/1 površine 77 m<sup>2</sup> i k.č. 968/2 površine 127 m<sup>2</sup>.

142. Stjepan Habijanović, Vesna Habijanović i Ivan Habijanović prepuštaju prvoj ugovornoj strani (Ines i Neven Eškinja) k.č. 966/1 površine 261 m<sup>2</sup>, uz obvezu prve ugovorne strane da drugoj potpisom predugovora isplati iznos od 1.995,00 DEM na ime razlike vrijednosti. Stranke su se sporazumjele da će ugovor o zamjeni sklopiti u roku od 2 mjeseca od dana potpisa predugovora.

143. No, međutim, utvrđeno je da stranke nisu nikada zaključile ugovor o zamjeni nekretnina, a niti je predugovorom ugovoreno da će tuženici izgraditi ogradni zid.

144. Tuženici tvrde da ovaj predugovor predstavlja valjani pravni temelj njihovog posjeda (pravo na posjed ) u smislu odredbe članka 18. stavak 1. ZV-a, da su stranke postigle dogovor o izgradnji zida i da se do vremena pred podnošenje ove tužbe nitko nije protivio niti tuženima osporavao posjed, pa da su stečeni zakonski uvjeti za stjecanje prava vlasništva dosjelošću na prijeponu temeljem odredbe članka 159. stavak 2. ZV-a.

143. Temeljem odredbe članka 159. stavak 2. ZV-a, samostalni posjednik čiji je posjed nekretnine zakonit, istinit i pošten, steći će dosjelošću u vlasništvo nekretninu protekom deset godina neprekidnog samostalnog posjedovanja.

144. Temeljem odredbe članka 159. stavak ZV-a, samostalni posjednik nekretnine kojemu je posjed barem pošten, steći će dosjelošću vlasništvo tih stvari nakon 20 godina neprekidnog samostalnog posjedovanja.

145. Temeljem odredbe članka 11. stavak 1. istog Zakona samostalni je posjednik onaj tko stvar posjeduje kao da je njezin vlasnik, a po stavku 2. istog članka posjed će se smatrati samostalnim, ako se ne dokaže suprotno.

146. Temeljem odredbe članka 18. stavak 1 ZV-a posjed je zakonit ako posjednik ima valjani pravni temelj tog posjedovanja (pravo na posjed), a temeljem odredbe stavka 3. istog članka, posjed je pošten ako posjednik kada 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. Po stavku 6. istog članka posjed se smatra poštenim, osim ako se dokaže suprotno.

147. Tužitelji osporavaju tuženima zakonitost i poštenje posjeda.

148. Ovaj je sud provedenim dokazima utvrdio da nisu ispunjene navedene pretpostavke iz rečenog Zakona, jer tuženici nisu dokazali da bi njihov posjed bio zakonit, a isto tako je utvrđeno da nije bio niti pošten kroz zakonom propisano vrijeme.

149. Po ocjeni ovoga suda, rečeni Predugovor od 31. prosinca 1999. ne predstavlja valjani pravni temelj posjeda tuženih. Stranke Predugovora nisu u roku iz članka 7. Predugovora, odnosno nikada sklopili glavni ugovor o zamjeni nekretnina sukladno odredbama predugovora. Tuženici nisu nikada od tužitelja zahtijevali sklapanje glavnog ugovora, a i okolnosti su se izmijenile, pa je taj predugovor i prestao obvezivati stranke.

150. Tužitelji osporavaju da su stranke prilikom sklapanja Predugovora dale suglasnost tuženima da izgrade zid, a to nije niti ugovoreno u Predugovoru.

151. Tuženici provedenim dokazima nisu dokazali da bi s tužiteljima dogovorili izgradnju zida, tužitelji izričito osporavaju da bi za to dali suglasnost, a kako nakon prosinca 1999. nije nikada zaključen ugovor o zamjeni nekretnina, to rečeni Predugovor ne predstavlja valjani pravni osnov za stjecanje prava vlasništva dosjelošću na prijeporu, kako to tuženici tvrde.

152. Nesporo je da su tuženici izgradili predmetni zid. Činjenica da je radnik tužitelja pored zida izgrađenog po tuženima izgradio još jedan noviji zid nije odlučna u ovoj pravnoj stvari. Iz iskaza tužitelja utvrđeno je da je to radnik izgradio samovoljno, bez njihovog naloga, a ukoliko bi tužitelji sami pristupili uklanjanju tog novijeg zida, obzirom da je izgrađen uz sam stariji zid, što je potvrđeno i očevitom te vještačenjem, postoji mogućnost oštećenja zida izgrađenog po tuženima, što tužitelji ne žele samostalno učiniti.

153. Ovaj je sud utvrdio da posjed tuženih na prijepornim nekretninama nije ni zakonit, ni pošten kroz zakonom propisano vrijeme.

154. Predugovor od 31. prosinca 1999. ne predstavlja valjani pravni temelj posjedovanja.

155. Uvidom u Ugovor o kupoprodaji nekretnina od 13. srpnja 2016. (list 43 spisa), utvrđeno je da su njime Stjepan i Vesna Habijanović prodali cijelu nekretninu k.č. 966 k.o. Veprinac, od 331 m<sup>2</sup> tužiteljici Ines Eškinja, za što su primili i kupoprodajnu cijenu od 10.000,00 kn.

156.U Predugovoru je kao predmet buduće zamjene trebala biti k.č. 966/1 od 261 m<sup>2</sup>, no očito su se okolnosti izmijenile i stranke su svoje odnose uredile na drugi način, odnosno tuženici su tužiteljici prodali cijelu k.č. 966 ugovorom od 13. srpnja 2016., čime su onda znali, odnosno morali znati da Predugovor stranke ne obvezuje, već su zaključili Kupoprodajni ugovor iz 2016. kojim su regulirali svoje odnose. Tuženi su dakle, obzirom na okolnosti, znali i morali znati da im pravo na posjed te nekretnine ne pripada, odnosno da njihov posjed nije pošten u smislu zakonske definicije iz odredbe članka 18. stavak 3. ZV-a.

157.Iz priložene fotografije s lista 51 vidi se izgrađeni zid po tuženima, a na istoj je navedeno vrijeme snimanja 10. 2001. Iz iskaza svjedokinje Zorice Sergo, susjede stranaka proizlazi da je vidjela izgradnju zida, a iz iskaza svjedoka Nike Šarčevića, također svjedoka, koji je svoj teren kupio 2003. utvrđeno je da je zid tada već postojao. Dakle, točno je da je do podnošenja ove tužbe taj zid već izgrađen 20 godina, te da su se tuženici toliko vremena i nalazili u posjedu predmetnih nekretnina s druge strane zida, sve označeno kao prijevor na Skici lica mjesta vještaka, no tuženici su, obzirom na prije opisane okolnosti i činjenicu sklapanja ugovora iz 2016., znali da Predugovor iz prosinca 1999. ne obvezuje stranke, te su s tužiteljicom i sklopili taj Kupoprodajni ugovor iz 2016.g. za k.č.966 k.o. Veprinac, a tuženik Stjepan Habijanović je porukom od 19. studenog 2020.( listovi 222-226 spisa) i pozivao tužiteljicu Ines Eškinja da izvrše novu izmjeru terena i procjenu, kako bi riješili problem, pa dakle proizlazi da zna da mu ne pripada pravo na posjed prijevora i poziva tužiteljicu na mirno rješenje odnosa, čime je utvrđeno da posjed tuženih nema potrebnu kvalitetu, da taj posjed nije zakonit, a niti je pošten kroz propisano vrijeme od 20 godina, jer su tuženici dakle znali, odnosno prema navedenim okolnostima morali znati da im pravo na posjed ne pripada. S tim saznanjem, a prije proteka roka od 20 godina, odnosno najkasnije od 2016., posjed, ukoliko bi i bio pošten, prestaje imati tu kvalitetu, jer sukladno odredbi članka 18. stavak 3. ZV-a, poštenje prestaje čim posjednik sazna da mu pravo na taj posjed ne pripada.

158.Stoga nisu ispunjeni uvjeti iz odredbe članka 159. stavak 3. ZV-a za utvrđenje stjecanja vlasništva temeljem dosjelogosti na strani tuženih – protutužitelja.

159.Tuženici nisu nikada ustali tužbom radi pobijanja ili utvrđenja ništetnosti Kupoprodajnog ugovora iz 2016.g.

160.Tuženik Stjepan Habijanović u svom iskazu navodi da je ugovor iz 2016. bila obmana, no navodi i da nije nikada pokrenuo postupak kojim bi osporavao valjanost tog ugovora. Isto tako navodi da je ugovor pročitao prije nego ga je potpisao.

161.Dakle, tuženici nesporno nisu nikada ustali tužbom radi pobijanja Kupoprodajnog ugovora iz 2016. radi mana volje, odnosno bitne zablude ili prijetnje ili prijevara (članak 330. ZOO-a), a za što su i istekli rokovi propisani odredbom članka 335. ZOO-a ( jedna godina od saznanja za razlog poboynosti, odnosno od prestanka prisile, te tri godine od dana sklapanja ugovora).

162.Tuženici nesporno nisu niti ustali tužbom radi utvrđenja ništetnosti Kupoprodajnog ugovora iz 2016., a i ovaj sud nije po službenoj dužnosti utvrdio da bi Kupoprodajni ugovor iz 2016. bio ništetan. Rečeni kupoprodajni ugovor nije protivan



Ustavu Republike Hrvatske, prisilnim propisima ili moralu društva, sadrži sve bitne sastojke ugovora o kupoprodaji propisane odredbom članka 376. ZOO-a (predmet i cijena) te je sklopljen u propisanom pisanom obliku (članak 377. ZOO-a).

163. U ovom je postupku dakle tužiteljica Ines Eškinja dokazala da je vlasnica prijemnih nekretnina te da se prijem nalazi u posjedu tuženih koji su i izgradili predmetni zid bez suglasnosti tužitelja, čime su dokazane relevantne činjenice sukladno odredbama članka 161. stavak 1. i 162. stavak 1. ZV-a.

164. Prijem je prikazan na Skici lica mjesta u nalazu i mišljenju vještaka Geo Dešman d.o.o. na način kao što je prethodno detaljno opisano, obojenim ispunama. Obojani dijelovi u Skici su u vlasništvu tužiteljice, a u posjedu tuženih te su odijeljeni betonskim zidom sagrađenim po tuženicima.

165. Tuženici nisu dokazali da su stekli vlasništvo prijepora, kako oni tvrde temeljem Predugovora od 31. prosinca 1999. te dosjelo. Nikada nije sklopljen glavni ugovor koji bi sadržavao bitne sastojke iz predugovora, od sklapanja Predugovora su i okolnosti promijenile, a stranke su svoje odnose riješile sklapanjem Kupoprodajnog ugovora iz 2016. Posjed tuženih na prijeporu nije stoga imao potrebnu kvalitetu, odnosno nije bio pošten, jer su tuženici morali, obzirom na rečene okolnosti, znati da im ne pripada pravo na posjed, a niti je trajao zakonom propisano vrijeme (20 godina), jer je utvrđeno da je zid izgrađen 2000.g. (postoji i fotografija zida iz te godine), a 2016. stranke sklapaju Kupoprodajni ugovor, pa najkasnije od tada tuženici više nisu poštenu posjednici. I prije podnošenja ove tužbe tužitelji su nesporno pozvali tužene radi mirnog rješenja, a što je vidljivo i iz korespondencije, odnosno poruke 1.-tuženika 1.-tužiteljici.

166. U postupku je utvrđeno da 2.-tužitelj Neven Eškinja nije vlasnik predmetnih nekretnina u trenutku zaključenja glavne rasprave, pa je u odnosu na njega odbijen tužbeni zahtjev, a usvojen kao osnovan u odnosu na 1.-tužiteljicu Ines Eškinja, a u odnosu na protutužbeni zahtjev, sud je utvrdio da tuženici nisu dokazali da su ispunjeni uvjeti za stjecanje prava vlasništva na predmetnim nekretninama, pa je protutužbeni zahtjev odbijen u cijelosti.

167. Odluka o trošku temelji se na odredbi članka 154. stavak 1. Zakona o parničnom postupku (NN 53/91, 91/92, 58/93, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22, 155/23; dalje: ZPP). Tuženi su dužni 1.tužiteljici naknaditi parnični trošak sukladno Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika, a isti se odnosi na radnje sastava tužbe (tbr.7.st.1.), zastupanja na ročištima od 4. travnja 2022., 23. svibnja 2022., 17. veljače 2025., 17. ožujka 2025., 24. listopada 2025., 21. siječnja 2026. i 3. ožujka 2026 (tbr.9.st.1.) te sastav podnesaka od 24. listopada 2025. i 23. veljače 2026.(tbr.8.st.1.), u iznosima od po 200,00 eur po radnji, što ukupno iznosi 2.000,00 eur, uvećano za PDV od 25% (500,00 eur). U trošak je uračunat i trošak vještačenja od 300,00 eur te sudske pristojbe na tužbu i presudu u iznosima od po 53,09 eur. Sveukupno to iznosi 2.906,18 eur, uvećano za zatezne kamate od donošenja ove presude do isplate, sukladno članku 29. ZOO-a.

168. Nije priznat trošak zastupanja na ročištu od 16. listopada 2023. koje je određeno povodom prijedloga tužitelja za povrat u prijašnje stanje, a koji prijedlog je odbijen rješenjem od 9. kolovoza 2024., obzirom da tuženici nisu izazvali taj trošak, a

o trošku toga ročišta donijeto je rješenje od 9. kolovoza 2024. kojim je tužiteljima naloženo da tuženicama isplate trošak u iznosu od 248,75 eur, temeljem odredbe članka 122. a ZPP-a. Također nisu priznati dvostruko navedeni troškovi u troškovniku tužiteljice za svaku radnju po tužbi i protutužbi (200,00 eur + 200,00 eur), obzirom da prema Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika, za svaku radnju trošak iznosi po 200,00 eur. Nije priznat ni trošak vještačenja iznad 300,00 eur, obzirom da su stranke snosile svaka  $\frac{1}{2}$  dijela troška, koji je ukupno za izradu nalaza i mišljenja iznosio 600,00 eur. U preostalom zatraženom iznosu do ukupno 5.113,27 eur zahtjev tužiteljice je odbijen.

169. Slijedom svega navedenog odlučeno je kao u izreci presude.

U Opatiji, 24. travnja 2026.

S u d a c :

Renata Slavić

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ove presude dopuštena je žalba u roku od 15 dana od dana održavanja ročišta za objavu rješenja za stranku koja je bila uredno obaviještena o ročištu za objavu, odnosno od dana primitka ovjerenog prijepisa rješenja za stranku koja nije bila uredno obaviještena o ročištu za objavu. Žalba se podnosi pismeno putem ovog suda, a o žalbi odlučuje nadležni županijski sud.

DNA:

1. Pun. tužitelja, uz sudsku pristojbu na presudu 53,09 eur.
2. Pun. tuženih

Broj zapisa: **9-30887-20329**

Kontrolni broj: **018f5-62b7f-88e85**

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 Rijeci** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.