



Republika Hrvatska
Općinski sud u Puli-Pola
Stalna služba u Rovinju-Rovigno
Rovinj, Obala P. Budicin 4

Posl.br. P-145/2025-15

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 Puli-Pola, Stalna služba u Rovinju-Rovigno, po sutkinji Alessandri Gržinić-Matika, u parničnom postupku u pravnoj stvari tužitelja Vinka Kuhara iz Žminja, Supetarska ulica 1, OIB: 07122057369, zastupanog po punomoćnici Ani Kranjčić, odvjetnici u Rovinju, protiv tužene Općine Žminj, Pazinska 2/G, OIB: 55323221255, zastupana po općinskom načelniku Željku Plavčiću, radi utvrđenja prava vlasništva, nakon održane javne glavne rasprave zaključene dana 23. travnja 2026. godine u nazočnosti tužitelja i punomoćnika stranaka, dana 27. svibnja 2026. godine

p r e s u d i o j e

I. Utvrđuje se da je tužitelj Kuhar Vinko, Supetarska ulica 1, Žminj, OIB: 07122057369, dosjelošću stekao pravo vlasništva nekretnine označene kao k.č. 466/5, šuma, upisana u z.k.ul. 325, k.o. Žminj, koja dolazi upisana na ime tuženika Općina Žminj, Pazinska 2G, Žminj, OIB: 55323221255.

II. Ovlašćuje se tužitelj da na temelju ove presude, po pravomoćnosti iste, u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli Pola, Zemljišnoknjižnog odjela Rovinj-Rovigno, na nekretnini iz točke I. ove presude ishodi upis prava vlasništva u svoje ime i korist, što je tuženik dužan trpjeti.

Obrazloženje

1. Dana 26. ožujka 2025. pod poslovnim brojem P-145/2025 zaprimljena je tužba tužitelja Vinka Kuhara protiv tužene Općine Žminj radi utvrđenja prava vlasništva na k.č.br. 466/5, šuma, upisana u z.k.ul. 325, k.o. Žminj.

1.1. U tužbenoj osnovi se navodi:

- da je tuženik u zemljišnim knjigama upisan kao vlasnik nekretnine označene kao k.č. 466/5, šuma, upisana u z.k.ul. 325, k.o. Žminj;
- da je tužitelj osobno i po pravnim prednicima već više od 60 godina u neprekidnom i samostalnom posjedu predmetne nekretnine u cijelosti;
- da je tužitelj nekretninu stekao nasljeđivanjem iza svog pok. oca, a njegov je pok. otac, Kuhar Miro, predmetnu nekretninu stekao kupoprodajom od obitelji Peteh Josipa, nakon njegove smrti;
- da je predmetni ugovor o kupoprodaji zaključio 1979. godine, kada je i upisan u katastru kao posjednik predmetne nekretnine;

- da je kupoprodajnim ugovorom otac tužitelja od Peteh Antona, Perić Ruže, Peteh Romana, Jurkota Marije, Peteh Mate i Peteh Tilia predmetnu nekretninu kupio uz druge nekretnine, te je na svim nekretninama, osim na nekretnini koja je predmet ovog postupka, isti i upisan kao vlasnik temeljem Rješenja Općinskog suda u Rovinju od dana 05. siječnja 1979. godine posl. br. Z-25/79;
- da tužitelj ne zna iz kojeg razloga predmetna nekretnina nije istim rješenjem upisana kao vlasništvo njegovog pok. oca;
- da je tužitelj samostalno i putem pravnih prednika, u posjedu predmetne nekretnine više od 40 godina, a računajući prednike i prije njegova pok. oca praktički oduvijek;
- da predmetna nekretnina u katastru dolazi upisana kao šuma površine 2356 m;
- da tužitelj već godinama istu koristi za sječu drva za ogrjev, što je činio još i za vrijeme života svog pok. oca;
- da je tužitelj nedavno i potpuno slučajno uvidom u zemljišne knjige saznao da nekretnina u zemljišnim knjigama dolazi upisana kao vlasništvo tuženika;
- da je tužitelj navedeno saznao potpuno slučajno, tražeći u zemljišnim knjigama vlasničke listove za svoje nekretnine;
- da tužitelj i njegovi prednici predmetnu nekretninu neometano i samostalno koriste tijekom cijelog vremena;
- da tuženik nikada nije koristio predmetnu nekretninu, niti ima saznanja gdje se predmetna nekretnina nalazi, ali isti odbija tužitelju priznati pravo vlasništva predmetne nekretnine;
- da tužitelju nitko nikada nije prigovarao kako navedena nekretnina ne bi bila njegova;
- da je uvidom u katastar vidljivo kako je tužiteljev otac upisan kao jedini posjednik predmetne nekretnine, a iz povijesti promjena katastarske čestice evidentno je da predmetna nekretnina od 1979. godine prelazi na ime Kuhar Mira, oca tužitelja.

1.2. Slijedom svega navedenog, a sukladno čl.159. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima predlaže se sudu usvojiti tužbeni zahtjev sadržaja kao u izreci ove presude.

2. Dana 18. srpnja 2025. godine zaprimljen je odgovor na tužbu tužene Općine Žminj u kojem se protivi tužbenom zahtjevu u cijelosti, a sve uz sljedeće navode:

- da tužena osporava navode tužitelja da bi isti bio stvarni vlasnik nekretnine označene kao k.č.br. 466/5 i da zemljišnoknjižno stanje ne bi odgovaralo stvarnom stanju;
- da tvrdnju iz tužbe o tome da je nekretninu stekao nasljeđivanjem iza pok. oca Kuhar Mire ne prilaže nikakve dokaze;
- da je tužena ovu nekretninu stekla kao ošasnu imovinu iza pok. Giacoma Cuhara od Giovannia (Kuhar Jakov od Ivana), a ova činjenica vidljiva iz povijesnog izvatka iz zemljišnih knjiga;
- da je razlog neprovođenja kupoprodajnog ugovora od 01. kolovoza 1978. godine u pogledu utužene čestice taj što predmetna nekretnina nije bila vlasništvo prodavatelja, već Cuhar Giacom od Giovannia - prednika tužene;
- da samim time, budući da nitko na drugoga ne može prenijeti više prava nego što ih on sam ima, to ni Peteh Anton, Perić Ruža, Peteh Romano, Jurkota Marija, Peteh Mate i Peteh Tilio nisu mogli prodati k.č. 466/5 k.o. Žminj tužiteljevu pretku;
- da povijest promjena iz nadležnog Katastra nije dokaz vlasništva, a sama činjenica da je netko posjedovao neku stvar ne znači da je isto činio ni savjesno ni pošteno, a niti da bi automatski u tom slučaju dosjelošću ili na drugi način mogao steći vlasništvo;
- da tvrdnja da "Tuženik nikada nije koristio predmetnu nekretninu, niti ima saznanja gdje se predmetna nekretnina nalazi, ali isti odbija tužitelju priznati pravo vlasništva..."

ne samo da je neistinita, nego i zlonamjerna;

- da tužena ne samo da zna gdje se nekretnina nalazi, već je i dobila upit za prodaju predmetne čestice, pa je i naručila procjenu iste (koji postupak je privremeno zaustavljen uslijed ovog sudskog spora);

- da obzirom da je podnositelj zahtjeva za kupnju nekretnine stanovnik sela Kuhari, živi u neposrednoj blizini utužene čestice - i istu zna kao "komunal", a ne kao vlasništvo tužitelja niti njegove obitelji, to jedno dovodi u pitanje i navodno dugogodišnje posjedovanje koje se u tužbi navodi.

2.1. Slijedom svega naprijed navedenog, a kako tužena smatra da se nisu ispunili uvjeti iz čl. 159. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, predlaže se sudu odbiti tužbeni zahtjev tužitelja u cijelosti i naloži tužitelju plaćanje parničnog troška.

3. U daljnjem tijeku postupka radi utvrđenja relevantnih okolnosti za presuđenje ove pravne stvari sud je proveo slijedeće dokaze:

- uvidom u izvod iz kat. plana (list 4);
- uvidom u posjedovni list (list 5);
- čitanjem Kupoprodajnog ugovora od 01. kolovoza 1978. godine (list 7-9);
- čitanjem zapisnika od 05. siječnja 1979. godine (list 10);
- čitanjem uvjerenja od 24. kolovoza 1979. godine (list 12);
- čitanjem povijesti promjena na kat, česticama (list 16-17);
- uvidom u ortofotosnimak (list 43).

4. Tužbeni zahtjev tužitelja je osnovan.

5. Predmet spora je tužiteljev zahtjev na utvrđenje da je stekao pravo vlasništva nekretnine označene kao k.č.br. 466/5, upisana u zk.ul. 325, k.o. Žminj dosjelošću putem svojih prednika, na koje nekretnine nesporno dolazi upisana tužena.

6. Dana 23. travnja 2026. godine proveden je očevid održana je glavna rasprava na licu mjesta kada su provedeni svi predloženi dokazi i to: pregledom pokazane nekretnine kao predmetne, identifikacijom iste po stalnom sudskom vještaku dipl. ing. geod. Milki Kosanović, saslušanjem svjedoka: Marka Kuhara, Atilia Peteha i Mihajla Kuhara te saslušanjem tužitelja.

7. Mjernični vještak dipl. ing. geod. Milka Kosanović identificirala je pokazanu nekretninu kao predmetnu označenu kao k.č.br. 466/5 k.o. Žminj, evidentirana kao šuma površine 2356 m² i u naravi šuma do koje se pristupilo od makadamske ceste koja vodi u naselje Kuhari, a put prema istoj u šumi vidljiv na ortofotosnimku kao dugogodišnje korišteni i u funkciji te održavan iako nije evidentiran. Predmetna k.č. 455/5 nepravilnog je i romboidnog oblika okružena šumom sa svih strana, a međe nisu vidljivo označene iako ih je tužitelj točno pokazao.

8. Iz dostavljenog posjedovnog lista broj 1151 od 26. ožujka 2025. godine (list 5), utvrđen je upisani posjednik o Kuhar Miro iz Kuhari 29B, tužiteljev otac dok je iz povijesti promjena na predmetnoj katastarskoj čestici od 11. ožujka 2025. godine utvrđeno da predmetna od osnutka katastarskog operata cca. 1953. godine dolazi upisana kao šuma površine 2356 m², u posjedovnom listu 431 k.o. Žminj, na ime posjednika Peteh Josipa pok. Šime iz Kuhari 33, da bi se 1978. godine na temelju rješenja iz predmeta posl.br. O-140/77 izvršila promjena posjednika na način da ista

prelazi na Peteh Antona, Peteh Ružu, Peteh Romana, Jurkota Mariju, Peteh Matu i Peteh Tilija, svakog u 1/6 dijela, da bi nastavno promjenom iz 1979. godine prešla u posjedovni list 1518 na posjednika Kuhar Mire pok. Martina, Kuhari 29.

9. Iz dostavljenog kupoprodajnog ugovora od 01. kolovoza 1978. godine (list 7) razvidno je da je predmetna nekretnina stečena po tužiteljevom ocu Kuhar Miri pok. Martina, iz Kuhari 29, kupnjom od prodavatelja suvlasnika Peteh Romana, Jurkota Marije, Peteh Tilija i za istu plaćena kupoprodajna cijena što su prodavatelji potvrdili potpisom ugovora.

10. Saslušani svjedok Marko Kuhar (rođen 1986. godine) iskazuje sudu o svojim saznanjima u svezi predmetne nekretnine isključivo u dijelu da je kupujući susjedne čestice uočio i predmetnu kao vlasništvo Općine Žminj i povodom toga obratio se tuženoj radi kupnje i te nekretnine, s obzirom da je vlasnik i k.č. 476/1, 476/2 dok je istome kuća na k.č. 479/2. Tvrdi da nije znao da je tužitelj u posjedu iste jer u tom slučaju ne bi od Općine tražio da mu se proda, a to sve iz razloga što je mlada osoba i nije mu poznato što je tu nekad bilo, a vjeruje da bi njegov otac Darko o tome imao više saznanja, s kojim nije razgovarao u svezi predmetne čestice.

11. Saslušani svjedok Atilio Peteh (rođen 1941. godine) iskazuje sudu o svojim neposrednim saznanjima glede predmetne nekretnine, s obzirom da je on jedan od prodavatelja iz kupoprodajnog ugovora od 01. kolovoza 1978. godine kada je njih šestero braće prodalo tu česticu Kuhar Miri. Svjedok pojašnjava okolnosti u kojima je ta nekretnina prodana tužiteljevom ocu, navodeći da je njegova majka pok. Kata preminula 1959. godine kada je njegov otac ostao sa 6-ero djece, a onda se ponovno oženio u Kuhare za Fošku, a njih šestero ostali u Petešićima, na kućnom broju 25. Predmetna nekretnina tvrdi da je bila vlasništvo te Foške, druge supruge njegova oca pa kako je ona preminula prije njega, on je naslijedio između ostalog i ovu šumu, a po njegovoj smrti naslijedili su je njih šestero braće. Naslijedenu imovinu navodi da su prodali, a ovu konkretno, uz ostalo tužiteljevom ocu Kuhar Miru i o tome sklopili predočeni ugovor od 01. kolovoza 1978. godine. Pamti ovu šumu iz svoje mladosti, a onda po prodaji navodi da su braća rješavali papire i uveli Mira u posjed, nakon koje prodaje se njima kupac nikada nije javljao da bi tu bilo problema sve dok ga tužitelj nije zvao za ovaj postupak.

12. Svjedok Mihajlo Kuhar (rođen 1980. godine) koji je inače tužiteljev nećak, iskazuje sudu o svojim najranijim sjećanjima kada je imao svega 6-7 godina i dolazio u predmetnu šumu sa djedom pok. Mirom i bakom Anom, kada su tamo sjekli drva i grabili lišće za stoku tzv. "vijeje" koje su služile umjesto slame, gdje bi stoka ležala. Predmetnu nekretninu poznaje pod nazivom "Petehovo" jer je to nekad bilo vlasništvo Peteha, a onda Vinko istu naslijedio od pok. oca Josipa, njegova djeda, gdje su oni pilili drva kada je još djed bio star, a onda to nastavio Vinko. Ni ovom svjedoku nije bilo poznato da bi tužena bila upisana i nema saznanja o tome kada je tužitelj to saznao jer ga je on držao vlasnikom i naslijedenog po djedi Miri.

13. Tužitelj je u stranačkom iskazu potvrdio navode saslušanih svjedoka u cijelosti, ponavljajući da bi sporna k.č. 466/5 bila kupljena od obitelji Peteh i od kada kupljena po njegovom ocu 1978. godine bila u njihovom posjedu. Navodi da je pored predmetne nekretnine njegov otac kupio još dvije na ovoj poziciji, a onda nećaci prodali saslušanom svjedoku Marku Kuharu što je utvrdio gledajući geoportal kada je utvrdio

da je upisana općina na njegovoj nekretnini. Ukazuje da je u vrijeme, kada je otac kupovao nekretnine, on je imao svega 20-ak godina i nije mu poznato tko je sastavio ugovor i kako se to provjeravalo, međutim siguran je da su od same kupnje samo oni bili u posjedu iste, a po smrti njegova oca on nasljeđuje cijeli kompleks zv. "Konopljar", kada nije provjeravao brojeve jer ima više čestica.

14. Zastupnik tuženika, načelnik Željko Plavčić, iskazivao je sudu isključivo o saznanjima glede predmetne nekretnine od trenutka kada se Općini obratio Marko radi kupnje predmetne nekretnine, a onda u cilju provjere podataka radi izrada Plana upravljanja poljoprivrednim zemljištem započelo se s procedurom, no kako je tužitelj krenuo ovom tužbom, Općina je zastala u daljnjem postupanju.

15. Po provedenom dokaznom postupku zaključak je ovoga suda, da je tužbeni zahtjev tužitelja u cijelosti osnovan, te je sud uvjerenja da su u konkretnom slučaju pravni učinci dosjeloosti nastupili jer su se ispunile sve pretpostavke za stjecanje putem dosjeloosti.

16. Iz iskaza saslušanih svjedoka proizlazi da je predmetna nekretnina u posjedu obitelji Kuhar odnosno konkretno od njegova oca pok. Mire otkako ju je kupio od obitelji Peteh, a jedan od prodavatelja je upravo svjedok Atilio Peteh. Dakle, samo računajući posjed oca pok. Mire, tužiteljev posjed doseže već posljednjih 48 godina, a nekretnina kupljena kao izvanknjižno vlasništvo od braće Atilia Peteha, koje je njihov otac pok. Josip naslijedio od druge supruge Foške, a u posjedu predmetne još od 1960-ih godina kada je već oženio Fošku po smrti prve supruge 1959. godine.

17. Sud je ocijenio tužitelja poštenim posjednikom jer je isti nastavio koristiti nekretninu kao i njegov otac pok. Miro, to vjerujući da je nekretninu stekao kupoprodajom, nije imao razloga sumnjati da mu ova nekretnina ne pripada. Tako iskazuje i jedan od prodavatelja tvrdeći da je nekretnina bila u njihovom posjedu i naslijeđena po pok. Josipu Petehu, stoga da je nekretnina dobila naziv "Petehovo", takvom ju opisuje i svjedok Mihajlo Kuhar, tužiteljev nećak. Navedeno je uvjerilo ovaj sud da postoji nesklad faktičnog i knjižnog stanja kojeg tužitelj kroz ovaj postupak nastoji uskladiti.

18. Tužitelj je dokazao potrebne pretpostavke za izvanrednu dosjeloost (*usucapio*) kao originalan osnov stjecanja prava vlasništva na tuđoj stvari, njezinim posjedovanjem kroz zakonom određeno vrijeme.

19. Odredbom čl. 159. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisano je, da se vlasništvo nad stvari stječe dosjelošću 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.

20. Nadalje, st. 4. toga Zakona propisan je rok za izvanrednu dosjeloost stvari u vlasništvu jedinice lokalne samouprave i to od 40 godina neprekidnog samostalnog posjedovanja kada je u pitanju pošten posjed. Treba napomenuti da se temeljem čl. 18. st. 5 citiranog zakona posjed smatra poštenim dok se ne dokaže suprotno. Učinci dosjeloosti nastupaju po samom zakonu u trenutku kad se ispune pretpostavke određene zakonom.

21. Za izvanrednu dosjelost dakle, traži se da je posjed barem pošten. Posjed je pošten ako posjednik kad ga je stekao nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao razloga posumnjati da mu ne pripada pravo na posjed.

22. Saslušani svjedoci, čije iskaze sud prihvaća u cijelosti kao uvjerljive i logične ukazali su sudu, da se već tužiteljov otac pok. Miro, a prije njega prodavatelji djeca pok. Peteh Josipa, koji su prema povijesti promjena već od 1978. godine bili upisani posjednicima i kao takvi prodali nekretninu tužiteljevom ocu, ponašali kao vlasnicima sporne nekretnine, tako da je već od stjecanja nekretnina po tužiteljevom ocu pok. Miru proteklo i više od potrebitog vremena od 40 godina kako je nekretninu tužiteljov otac Miro posjedovao zasigurno od 1978. godine, kojega je isti i naslijedio.

23. Slijedom svega navedenog, a kako sud cijeni, da je za tužitelja konačno došlo vrijeme da si činjenično stanje koje traje zasigurno preko 40 godina, pretvori u pravno stanje, a kako isti nema druge mogućnosti da uskladi raskorak između stvarnog i pravnog stanja i ima pravni interes za pokretanje ovoga postupka, sud je udovoljio njegovom tužbenom zahtjevu i temeljem citiranih zakonskih odredbi presudio kao u izreci.

U Rovinju, 27. svibnja 2026. godine.

S u t k i n j a :
Alessandra Gržinić-Matika

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude dopuštena je žalba. Žalba se podnosi ovom sudu, u tri istovjetna primjera, u roku od petnaest (15) dana od dana ročišta za objavu presude za stranku koja je bila uredno obaviještena o ročištu za objavu, odnosno od dana primitka ovjerenog prijepisa presude za stranku koja nije bila uredno obaviještena o ročištu za objavu. O žalbi odlučuje nadležni Županijski sud.

Broj zapisa: **9-30888-a2885**

Kontrolni broj: **0dadf-023bc-86350**

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 Puli - Pola** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.