



Republika Hrvatska
Općinski sud u Karlovcu
Trg hrvatskih branitelja 1
47000 Karlovac

Poslovni broj 11 P-540/2025-10

U IME REPUBLIKE HRVATSKE

P R E S U D A

Općinski sud u Karlovcu, po sucu ovog suda Tomislavu Maras, u pravnoj stvari tužiteljice Sanje Lončarić, OIB: 21046058719, Štefanovečka cesta 21, Zagreb, zastupan po punomoćniku Marku Plavetiću, odvjetniku u Karlovcu, Ivana Gorana Kovačića 3 protiv Nine Bešlaj, OIB: 71924781398, Kompesova 7, Pustike, 10 413 Kravarsko, zastupana po OD Smolek&Škrinjar d.o.o. iz Zagreba, Jurja Žerjavića 19, utvrđenja prava vlasništva dosjelošću, nakon održane glavne i javne rasprave dovršene 27. travnja 2026. godine u nazočnosti punomoćnika tužitelja te tuženika, po objavi dana 27. svibnja 2026. godine

p r e s u d i o j e

I.

Odbija se tužitelj s tužbenim zahtjevom koji glasi:

"Utvrđuje se da je tužiteljica Sanja Lončarić, OIB: 21046058719, Štefanovečka cesta 21, 10 000 Zagreb, stekla na temelju dosjelogosti pravo vlasništva u 1/3 dijela na sljedećoj nekretnini:

- zk.č.br. 439/19, - ORANICA TOPOLIK, ukupne površine 184 m², upisana u zk.ul.br. 805, Katastarska općina: 307599, GORNJI ZVEČAJ, pri Općinskom sudu u Karlovcu, ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KARLOVAC, te se nalaže Nina Bešlaj, OIB: 71924781398, Kompesova 7, Pustike, 10 413 Kravarsko, da trpi provedbu upisa prava vlasništva tužiteljice u 1/3 dijela nad predmetnom nekretninom u nadležnim zemljišnim knjigama.

II.

Nalaže se tuženoj Nina Bešlaj, OIB: 71924781398, Kompesova 7, Pustike, 10 413 Kravarsko, da tužiteljici Sanja Lončarić, OIB: 21046058719, Štefanovečka cesta 21, Zagreb, naknadi troškove parničnog postupka isplatom iznosa od 1.033,23 EUR zajedno sa zakonskim zateznim kamatama po stopi po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem referentne stope za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine, koja referentna stopa je kamatna stopa koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granična kamatna stopa proizašla iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije

refinanciranja Europske središnje banke koje teku od dana donošenja prvostupanjske presude tj. 27. svibnja 2026. godine, pa do isplate, sve u roku od 15 dana.

O b r a z l o ž e n j e

1. Tužiteljica u tužbi tvrdi da je knjižna vlasnica 2/3 dijela i dugogodišnja vanknjižna vlasnica 1/3 dijela sljedeće nekretnine: zk.č.br. 439/19, - ORANICA TOPOLIK, ukupne površine 184 m², upisana u zk.ul.br. 805, Katastarska općina: 307599, GORNJI ZVEČAJ, pri Općinskom sudu u Karlovcu, ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KARLOVAC, iako je navedena nekretnina upisana u zemljišnim knjigama kao suvlasništvo tužiteljice u 2/3 dijela i tužene u 1/3 dijela.

2. Tužiteljica je već više od 30 godina poštena, zakonita i istinita posjednica navedene nekretnine u cijelosti, međutim kako je već prethodno upisana na 2/3 dijela nekretnine, pravni interes u ovom postupku ima isključivo radi utvrđenja prava vlasništva na preostalom dijelu od 1/3, čija je dugogodišnja vanknjižna vlasnica. Utvrđivanje vlasništva na već upisanom dijelu od 2/3 dijela nema svrhe, budući da je taj dio već knjižno uređen u korist tužiteljice.

3. Tužiteljica predmetnu nekretninu koristi neprekidno od same izgradnje 1978. godine, a nakon smrti svoga oca 2002. godine stupa u samostalan i isključiv posjed iste. U svrhu poboljšanja uvjeta stanovanja i funkcionalnosti nekretnine, tužiteljica je 2018. godine o vlastitom trošku uvela priključak na vodovodnu mrežu. Od trenutka stupanja u samostalni posjed pa sve do danas, tužiteljica uredno, redovito i bez iznimke podmiruje sve režijske troškove vezane uz nekretninu, uključujući račune za električnu energiju, vodu, komunalne naknade, poreze, kao i sve druge obveze koje proizlaze iz korištenja i održavanja predmetne nekretnine, a u prilog tome prilaže uplatnice i račune. Osim financijskog podmirivanja svih obveza, tužiteljica redovito održava okućnicu te kosi travu najmanje osam do deset puta godišnje, čime osigurava uredno i primjereno stanje nekretnine.

4. Slijedom svega navedenog, tužitelj predlaže da sud donese presudu kao u izreci.

5. U odgovoru na tužbu tuženica u cijelosti osporava sve navode tužiteljice iz predmetne tužbe koji su protivni navodima tuženice, kao neistinite i pravno neosnovane, te nadalje ističe da postavljeni tužbeni zahtjev smatra u cijelosti neosnovanim, a to iz razloga kako slijedi. I Čl. 159. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisano je da se dosjelošću stječe vlasništvo stvari samostalnim posjedom te stvari ako taj ima zakonom određenu kakvoću i neprekidno traje zakonom određeno vrijeme, a posjednik je sposoban da bude vlasnikom te stvari. St. 2. istog članka propisano je da samostalni posjednik čiji je posjed nepokretne stvari zakonit, istinit i pošten, stječe je dosjelošću u vlasništvo protekom deset godina neprekidnoga samostalnog posjedovanja, a st. 3. istog članka propisano je da samostalni posjednik nepokretne stvari kojemu je posjed barem pošten stječe je dosjelošću u vlasništvo protekom dvadeset godina neprekidnoga samostalnog posjedovanja.

6. Čl. 160. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisano je da vrijeme potrebno za dosjeloost počinje teći onoga dana kad je posjednik stupio u samostalni posjed stvari, a završava se istekom posljednjega dana vremena

potrebnoga za dosjelost. Čl. 11. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisano je da tko stvar ili pravo posjeduje priznajući višu vlast posrednoga posjednika, nesamostalni je posjednik; tko stvar posjeduje kao da je njezin vlasnik ili posjeduje pravo kao da je nositelj toga prava - samostalni je posjednik. Nadalje, sukladno odredbama čl. 18. st. 1.-3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, posjed je zakonit ako posjednik ima valjani pravni temelj toga posjedovanja (pravo na posjed), posjed je istinit ako nije pribavljen ni silom, ni potajno ili prijevarom, ni zlouporabom povjerenja, a pošten ako posjednik kad 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. Vezano uz poštenost, posjeda ističe se da se ona predmnijeva sve dok se ne dokaže suprotno, sukladno čl. 18. st. 5., Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

7. Dakle, iz navedenih zakonskih odredbi jasno proizlazi da posjednik dosjelošću stječe vlasništvo na stvari ako je stvar sposobna (*res habilis*) za stjecanje vlasništva dosjelošću, posjed na stvari mora biti zakonit, odnosno zasnivati se na valjanoj pravnoj osnovi (*iusta causa*), npr. kupoprodaja ili darovanje kao i da je posjed istinit (*neviciozan*), što znači da nije stečen silom, potajno ili zlouporabom povjerenja, te u konačnici da je posjed pošten ili u dobroj vjeri (*bona fides*), tj. da posjednik ne zna ili ne može znati da stvar koju posjeduje nije njegova. Posjed mora biti neprekinut kroz točno propisano vrijeme, koje se naziva rok dosjelosti. Krug pretpostavki koje je potrebno ispuniti za utuženi način stjecanja vlasništva na nekretnini u konkretnom slučaju nije ispunjen, iz razloga kako slijedi.

8. Nesporno je da je tužiteljica upisana kao suvlasnica 2/3 dijela nekretnine upisane u zk. ul.br. 805, k.o. 307599, Gornji Zvečaj, koja se nalazi na zk.č.br. 439/19, oznaka zemljišta ORANICA TOPOLIK, ukupne površine 184 čhv. Međutim, tuženica ističe da su neistiniti i neosnovani navodi tužiteljice da je ista vanknjižna vlasnica preostalog dijela nekretnine u 1/3 suvlasničkog dijela, a u kojem dijelu je u zemljišnim knjigama kao suvlasnica upisana upravo tuženica.

9. Naime, tuženica je suvlasnički dio od 1/3 predmetne nekretnine stekla nasljeđivanjem iza svoje majke, koja je to vlasništvo stekla također nasljeđivanjem te ga uživala do svoje smrti, dok je upravo tuženica sa svojom majkom dolazila na predmetnu nekretninu, služila se istom te izvršavala posjed u odnosu na predmetnu nekretninu. Kuću koja se nalazi na predmetnoj nekretnini izgradio je djed tuženice, skupa s ocem tuženice, te su kuću koristili svi članovi obitelji, uključujući i tuženicu te njezinu majku kao pravnog prednika. Tužiteljica je, naime, teta od tuženice i sve navedene činjenice su joj poznate. Dakle, neistiniti su navodi tužiteljice da se isključivo ona koristi predmetnom nekretninom kroz zakonom određeni i potrebni period, a posebno su maliciozni navodi da bi posjed bio samostalan i pošten. Naime, tužiteljica je nedvojbeno imala saznanja da je tuženica suvlasnica predmetne nekretnine, da se istom nekretninom služi isto kao i njezina pravna prednica, a upravo na te okolnosti predlaže se saslušati niže popisane svjedoke.

10. Isto je razvidno i iz namjere tužiteljice da otkupi suvlasnički dio nekretnine od tuženice, obzirom da je upravo tužiteljica predložila tuženici da angažiraju stručnu osobu, odnosno geodeta koji će izraditi elaborat, a sve kako bi stranke podijelile predmetnu nekretninu na dva dijela sukladno suvlasničkim udjelima ili na drugačiji način riješile pitanje suvlasništva predmetne nekretnine, ovisno o izrađenom elaboratu.

11. Tužiteljica je dana 24.06.2025. godine tuženici poslala i email u kojem joj je dostavila ponudu za, kako navodi, cit. „nudim 11.000,00 EUR za kupovinu tvog 1/3 suvlasničkog dijela nekretnine“, iz čega jasno proizlazi da je tužiteljica itekako svjesna da je suvlasnički dio 1/3 dijela nekretnine vlasništvo tuženice. Osim navedenog, prije same ponude za otkup tužiteljica je pozvala tuženu na obilježavanje granica predmetne katastarske čestice povodom izrade geodetskog elaborata kojeg je zahtijevala, čime je još jednom nedvojbeno priznala vlasništvo tuženici, dok se u odnosu na pravnu prednicu tuženice tužiteljica oduvijek ponašala kao prema suvlasnici dijela predmetne nekretnine i nikad joj nije osporavala pravo suvlasništva.

12. Konačno, s tim u svezi ističe se da sukladno čl. 160. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarima rok dosjeloosti počinje teći onoga dana kad je posjednik stupio u samostalni posjed stvari, s tim da se sukladno st. 2. istog članka predmnijeva da je posjed samostalan. Samostalan posjed postoji ako posjednik izvršava svoju faktičnu vlast na stvari kao da je vlasnik stvari i samo takav posjed može dovesti do stjecanja vlasništva dosjelošću. Iz činjeničnog stanja i ponašanja tužiteljice jasno proizlazi da tužiteljica nije, a niti je ikad bila u samostalnom posjedu predmetne nekretnine, koji podrazumijeva posjedovanje stvari kao da je njezin vlasnik ili posjeduje pravo kao da je nositelj toga prava. U ovoj pravnoj situaciji evidentno je da postoje činjenice i okolnosti iz kojih se može razumno zaključiti da posjed tužiteljice nije samostalan niti da udovoljava zakonskoj definiciji poštenog posjeda.

13. Nastavno na sve navedeno, a polazeći od odredbe čl. 159., čl. 160. st. 1. i 2. u svezi s odredbom čl. 18. st. 1.-3. te čl. 11. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, tuženica ističe da u konkretnom slučaju nisu ispunjene zakonom propisane pretpostavke za stjecanje prava vlasništva dosjelošću, što će nedvojbeno biti utvrđeno u ovom predmetnom postupku, slijedom čega proizlazi da je tužbeni zahtjev tužiteljice u potpunosti neosnovan, a nadasve i kontradiktoran s ponašanjem i postupcima tužiteljice obrazloženim u ovom odgovoru na tužbu.

14. Slijedom svega iznesenog, tuženica ističe da je tužbeni zahtjev tužiteljice neosnovan u cijelosti pa predlaže naslovljenom sudu odbiti tužbu i tužbeni zahtjev kao neosnovan, kao i naložiti tužiteljici da nadoknadi tuženici prouzročene parnične troškove zajedno sa zateznom kamatom tekućom od dana donošenja odluke pa do isplate, po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem eferentne stope za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine.

15. U dokaznom postupku ovaj sud je izvršio u priležće račune te vlasnički list za nekretnine, u geodetski elaborat, u rješenje o nasljeđivanju br. O-610/2025, O-6163/2002, u priležće poruke, u ugovor o osnivanju služnosti te prepisku te prove dokaz saslušanjem parničnih stranaka.

16. Uvidom u vlasnički list za nekretnine upisane u z.k. ul. 805 K.O. Gornji Zvečaj ovaj sud je utvrdio da se z.k.č.br. 439/19, - ORANICA TOPOLIK, ukupne površine 184 m², upisana u z.k.ul.br. 805, Katastarska općina GORNJI ZVEČAJ, vodi upisana kao suvlasništvo tužiteljice u 2/3 dijela te tužene u 1/3 dijela.

17. Ovaj sud je iz nacрта prijavnog lista za zemljišnu knjigu (list 36 spisa) utvrdio nespornim da se na predmetnoj čestici nalazi sagrađena kuća sa nadstrešnicom i pomoćnom zgradom. Štoviše, sud je iz iskaza tužene utvrdio da u naravi isto predstavlja tu kućicu i ograđeni dio parcele koji je u posjedu tužiteljice u površini od 660 m² dok je ostatak izvan ograde u posjedu tužene nekih 330 m².

18. Ovaj sud je iz rješenja o nasljeđivanju iza pokojne Jadranke Rusan br. O-610/2025 od 03. ožujka 2025. godine utvrdio da je tužena kao jedna od zakonskih nasljednica ostaviteljice naslijedila između ostalog i 1/3 dijela predmetne nekretnine upisane u z.k. ul. 805 K.O. Gornji Zvečaj.

19. Ovaj sud je odlučujući o pravnom pitanju u ovoj pravnoj stvari imao u vidu odredbe čl. 159. te čl. 160 i čl. 18 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima NN 91/96 i dr.

20. Naime, odredbe čl. 159. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisuju da se dosjelošću stječe vlasništvo stvari samostalnim posjedom te stvari ako taj ima zakonom određenu kakvoću i neprekidno traje zakonom određeno vrijeme, a posjednik je sposoban da bude vlasnikom te stvari. St. 2. istog članka propisano je da samostalni posjednik čiji je posjed nepokretne stvari zakonit, istinit i pošten, stječe je dosjelošću u vlasništvo protekom deset godina neprekidnoga samostalnog posjedovanja, a st. 3. istog članka propisano je da samostalni posjednik nepokretne stvari kojemu je posjed barem pošten stječe je dosjelošću u vlasništvo protekom dvadeset godina neprekidnoga samostalnog posjedovanja.

21. Odredbe čl. 160. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisano je da vrijeme potrebno za dosjelost počinje teći onoga dana kad je posjednik stupio u samostalni posjed stvari, a završava se istekom posljednjega dana vremena potrebnoga za dosjelost.

22. Nadalje odredbe čl. 18. st. 1.-3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, propisuju da je posjed zakonit ako posjednik ima valjani pravni temelj toga posjedovanja (pravo na posjed), posjed je istinit ako nije pribavljen ni silom, ni potajno ili prijevarom, ni zlouporabom povjerenja, a pošten ako posjednik kad 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. Vezano uz poštenost, posjeda ističe se da se ona predmnijeva sve dok se ne dokaže suprotno, sukladno čl. 18. st. 5., Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

23. Premda tužiteljica u svom iskazu navodi i obrazlaže da je njen pok. otac 1978. godine sagradio montažnu kućicu time da je to sve zajedno 2002. godine njoj pripalo oporukom, pa je tek 2011. godine vidjela da nije bila upisana kao samo vlasnica te parcele već da ima 2/3 dijela, a tužena 1/3 dijela, a to je vidjela kada se prodavala jedna druga parcela koja je bila do predmetne parcele ovaj sud je takve navode utvrdio neistinitim upravo iz detalja tužiteljice koja u svom iskazu navodi da joj je otac u oporuci ostavio građevinski dio parcele ograđen sa kućicom (660 m²) pa sud zaključuje da je tužiteljica znala i morala znati da preostali dio parcele (330 m²) nije

naslijedila te daje stoga tužiteljica znala i morala znati da njen pokojni otac nije samo vlasnik predmetne parcele.

24. Tužiteljica nadalje obrazlaže zašto smatra da bi trebala biti samo vlasnik predmetne parcele pa ističe da je njih 3 sestara imalo po 1/3 dijela na jednoj i drugoj parceli pa kad su Jasenka Rusan Novosel i Jadranka Rusan prodale svoje dijelove na toj parceli Alekseju i Kseniji Obradović, a ja ona svoj dio nije to je zadržala svoj dio i smatram da se samo vlasnica ove predmetne parcele ovaj sud takav stav glede samo vlasništva drži neosnovanim jer isti nije potvrđen od strane preostalih sudionika pravnog posla te je što više pravna prednica tužene, a potom i tužena i dalje ostala upisana kao suvlasnica predmetne parcele.

25. Ovaj sud pri tome drži za ovaj postupak posve nebitnim navode tužiteljice da je na zahtjev tužene uvijek davala ključ od te montažne kućice kao i da je investirala na toj parceli na način da je uvela vodu dala izgraditi septičku jamu, pa da stoga smatra da bi se trebala utvrditi samo vlasnicom te parcele, kao i da komunalna naknada te sve režije glase na njeno ime, jer je sud upravo sukladno odredbama čl. 18 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima utvrdio da je tužiteljica znala i morala znati da predmetna parcela nije njeno samo vlasništvo, pa unatoč izvedenim radovima i posjedovnim činima njezin posjed nije bio pošten, a samim time niti nema pretpostavke za stjecanje samo vlasništva.

26. Da je tome tako sud je utvrdi i iz činjenice što je tužiteljica u lipnju 2025. godine angažirala mjernika te upravo htjela provesti diobu navedenog suvlasništva na terenu, ali je isto izostalo, kao što je tuženoj 24. lipnja 2025. godine uputila poruku u kojem joj za njen suvlasni udio predmetne parcele od 1/3 nudi iznos od 11.000,00 EUR, ali je isto također izostalo. U konačnici tužiteljica je iskazala da nikada nije tuženoj odnosno prethodno njenoj majci osporavala pravo vlasništva na predmetnoj parceli.

27. Obzirom da je tužena u svom iskazu obrazlagala te u konačnici navela da se predmetna parcela ne bi trebala dijeliti na 3 dijela već samo na polovinu od tete i njene pokojne majke, a tužiteljica to osporava te navodi da je tužiteljica suvlasnica u 2/3 dijela, a da je tužena suvlasnica u 1/3 dijela ovaj sud je na postavljeni tužbeni zahtjev i nakon provedenog dokaznog postupka utvrdio da unatoč posjedu predmetne parcele 1978. godine tužiteljica nije dosjelošću stekla predmetnu parcelu u samo vlasništvo, jer sukladno odredbama čl. 18, a u svezi s čl. 159 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima navedenu parcelu u njenoj cijeloj površini nije uživala kao poštenu posjednik.

28. Slijedom iznijetog valjalo je odlučiti kao u izreci time da je sud svoju odluku temeljio na odredbama čl. 154. st. 1 Zakona o parničnom postupku, a koji parnični trošak se sastoji od zastupanja tuženika po punomoćniku odvjetniku i to sastav odgovora na tužbu u iznosu od 250,00 EUR, sastav podneska od 18. veljače 2026. godine u iznosu od 250,00 EUR, zastupanja na ročištu od 04. veljače 2026. godine u iznosu od 250,00 EUR, zastupanja na ročištu od 27. travnja 2026. godine u iznosu od 250,00 EUR, sudska pristojba na odgovor na tužbu u iznosu od 33,23 EUR sveukupno 1.033,23 EUR uz zakonsku zateznu kamatu u skladu s čl. 29 st. 2 Zakona o obvezni odnosima, od dana donošenja presude tj. 27. svibnja 2026. godine, pa sve do isplate.

U Karlovcu, 27. svibnja 2026. godine

Sudac: Tomislav Maras

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude dozvoljena je žalba u roku od 15 dana od dana prijema pismenog otpravka presude. Žalba se podnosi putem ovog suda na Županijski sud, pismenim podneskom u 3 primjerka.

DOSTAVLJENO:

1. Marku Plavetiću, odvjetniku u Karlovcu, Ivana Gorana Kovačića 3
2. OD Smolek&Škrinjar d.o.o. iz Zagreba, Jurja Žerjavića 19

Broj zapisa: **9-30888-9dfa9**

Kontrolni broj: **0bbaf-d8251-b8a70**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=Tomislav Maras, O=OPĆINSKI SUD U KARLOVCU, C=HR

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 Karlovcu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.