



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
Ulica grada Vukovara 84

Poslovni broj P-7331/2024

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
i
R J E Š E N J E

Općinski građanski sud u Zagrebu, po sucu toga suda Ivanu Bešliću, u pravnoj stvari tužiteljice Zdenke Pejić, OIB: 12930217399, Zagreb, Sjeverna ulica 20, koju zastupa punomoćnica Ivana Cicvarić, odvjetnica u Zagrebu, protiv tuženika Grada Zagreba, OIB: 61817894937, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, radi utvrđenja prava vlasništva, nakon održane glavne i javne rasprave zaključene 3. rujna 2026. u prisutnosti punomoćnica tužiteljice i tuženika, 8. listopada 2026.

p r e s u d i o j e

Utvrđuje se da je tužiteljica suvlasnica u $\frac{1}{2}$ nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu u zk.ul.br. 36438, k.o. Granešina, označene kao zk.č.br. 506/65, dvorište površine 125 m² i kuća površine 95 m², Zagreb, Sjeverna ulica 20, ukupne površine 220 m², te je tuženik dužan trpjeti uknjižbu prava suvlasništva u korist tužiteljice na predmetnoj nekretnini u navedenom omjeru.

r i j e š i o j e

I. Utvrđuje se da je tužiteljica na ročištu održanom 17. rujna 2025. djelomično povukla tužbu u odnosu na preostali dio zahtjeva za utvrđenje suvlasništva predmetne nekretnine u omjeru od $\frac{1}{2}$.

II. Nalaže se tuženiku u roku 15 dana naknaditi tužiteljici troškove parničnog postupka u iznosu od 1.392,90 eura sa zateznim kamatama tekućim od 8. listopada 2026. do isplate po godišnjoj stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem referentne stope (kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granične kamatne stope proizašle iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke) 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.

Obrazloženje

1. Tužiteljica u tužbi navodi da je vlasnica nekretnine upisane u zk.ul.br. 36438 k.o. Granešina, označene kao zk.č.br. 506/65 dvorište površine 125 m² i kuća, Zagreb, Sjeverna ulica 95, površine 95 m², ukupne površine 220 m², u cijelosti te da je tuženik dužan trpjeti upis prava vlasništva u njezinu korist. Zahtjev temelji na tvrdnji da je ona, zajedno sa svojim prednicima, u neprekidnom, savjesnom, mirnom i poštenom posjedu

navedene nekretnine od 1965. godine te da je dosjelošću stekla pravo vlasništva. Navodi da je predmetnu nekretninu kupila 1992. od Matije i Sofije Hercegovac, koji su kao posjednici bili upisani u katastarskom operatu te da je tom prilikom platila kupoprodajnu cijenu i porez na promet nekretnina. Tužiteljica je za činjenicu da je tuženik upisan u zemljišnim knjigama kao vlasnik saznala tek prilikom izrade elaborata broj RN 330/17 koji je potvrđen od strane Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba Klasa: 932-06/17-02/3582 od 1. rujna 2017. te ukazuje na činjenicu da je prilikom formiranja elaborata omaškom u opisu zk.č.br. 506/65 navedena pogrešna adresa kuće - Sjeverna ulica 95, umjesto Sjeverna ulica 20. Smatra da je iz navedenog razvidno da je ona preko 20 godina u savjesnom, mirnom i zakonitom posjedu predmetne nekretnine te da je tuženik bio upoznat sa činjenicom da je ista kupila predmetnu nekretninu s obzirom da je 1992. na ugovoru potpis ovjeren od strane gradskog ureda, da je gradski ured na ugovor stavio potvrdu o plaćenom porezu, te da je tužiteljici od strane gradskog ureda izdano rješenje o izvedenom stanju. Slijedom navedenog, predlaže da sud prihvati tužbeni zahtjev te da tuženik naknadi tužiteljici parnični trošak s pripadajućim zateznim kamatama.

2. U odgovoru na tužbu tuženik osporava osnovanost tužbe i tužbenog zahtjeva s više osnova. Ističe prigovor nedostatka pravnog interesa s obzirom na to da je tužiteljica rješenjem Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. br. Z-41215/2023 od 28. kolovoza 2024. upućena na tužbu radi ispravka te je propuštanjem roka za podnošenje te tužbe iskazala konkludentnu suglasnost da prijedlog za ispravak nije osnovan. Tuženik nadalje ističe prigovor neurednosti tužbenog zahtjeva tvrdeći da je opis nekretnine kontradiktoran u pogledu adrese te prigovor nedostatka aktivne legitimacije, navodeći da tužiteljica nije zakoniti, istiniti i poštenu posjednik predmetne nekretnine kroz zakonom traženo razdoblje i da nije ispunjen rok od 40 godina iz čl. 159. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ('Narodne novine' br. 91/96 i dr., dalje: ZV). Slijedom navedenog, tuženik predlaže tužbu odbaciti, podredno odbiti uz naknadu troškova parničnog postupka.

3.1. U tijeku dokaznog postupka sud je izvršio uvid u izvadak iz zemljišne knjige za zk.ul.br. 36438 k.o. Granešina (list 5-8), Identifikaciju čestice Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba od 26. lipnja 2023. (list 9-10), Ugovor o prodaji nekretnina od 26. svibnja 1992., ovjeren od Gradskog sekretarijata za upravu i pravosuđe Grada Zagreba (list 11-14), identifikaciju čestica Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba od 26. lipnja 2023. (list 9), povijest promjena na katastarskoj čestici 65/2 k.o. Dubrava, Gradski ured za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba od 21. srpnja 2023. (list 15-16), Rješenje Zavoda za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba od 27. listopada 1986. (prijavni list RN 566/86, k.o. Dubrava) (list 17-19), Rješenje Zavoda za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba od 21. prosinca 1990. (list 21-22), Rješenje Gradskog zavoda za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba od 7. veljače 2001. (list 23-24), Rješenje Gradskog zavoda za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba od 18. rujna 2017. (list 25-26), Rješenje Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel, posl. br. Z-41215/2023-12 od 28. kolovoza 2024. (list 35-38), Zapisnik o uviđaju na licu mjesta i Prijavni list za katastar od 14. prosinca 1985. do 8. travnja 1986. (list 39-40 i 44-45), presudu ovoga suda posl. br. P Ob-1273/2024 od 26. veljače 2025. (list 50-51), Rješenje o izvedenom stanju Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet od 11. veljače 2016., Klasa: UP/I 350-05/2013-007/1244 (list 64-66), u spis ovoga suda P-7803/2005, uključujući zaključak na listu 45 spisa i snimku izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade od studenog 2014. (list 84-108) te je proveden dokaz saslušanjem tužiteljice (list 78-79),

svjedoka Ive Pejića (list 80), svjedokinje Dragice Perić (list 80-81 spisa) i svjedoka Ivana Perića (list 110).

3.2. Tužiteljica je na ročištu održanom 17. rujna 2025. djelomično smanjila tužbeni zahtjev na način da je tim konačno postavljenim tužbenim zahtjevom zahtijevala utvrđenje da je suvlasnica u idealnom suvlasničkom omjeru od $\frac{1}{2}$ predmetne nekretnine, što se smatra djelomičnim povlačenjem tužbe (tako i VSRH na sjednici Građanskog odjela održanoj 26. travnja 2021., broj Su-IV-16/2021-8). Prema odredbi čl. 193. st. 2. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine, br. 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 84/08, 123/08, 57/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22 i 155/23, dalje: ZPP) tužba se može povući i kasnije, sve do zaključenja glavne rasprave, ako tuženik na to pristane. Tuženik se na navedenom ročištu nije protivio djelomičnom povlačenju, slijedom čega se smatra da je pristao na povlačenje u smislu odredbe čl. 193. st. 2 ZPP. Slijedom navedenog sud je pod točkom I. izreke rješenja utvrdio da je tužba povučena u dijelu koji se odnosi na zahtjev za utvrđenje suvlasništva predmetne nekretnine u omjeru od $\frac{1}{2}$.

3.3. Punomoćnici stranaka su na glavnoj raspravi održanoj 3. rujna 2026. suglasno naveli kako nemaju daljnjih dokaznih prijedloga i da odustaju od eventualno ranije predloženih te da predlažu zaključenje glavne rasprave.

4. Ocjenjujući rezultate provedenih dokaza, u skladu s odredbom čl. 8. ZPP sud je utvrdio da je konačno postavljeni tužbeni zahtjev s ročišta održanog 17. rujna 2025. osnovan.

5. Među strankama nije sporno da je tuženik upisan kao vlasnik nekretnine upisane u zk.ul.br. 36438 k.o. Granešina, označene kao zk.č.br. 506/65 dvorište površine 125 m² i kuća površine 95 m², ukupne površine 220 m² (dalje: nekretnina) i da je tužiteljica u posjedu navedene nekretnine.

6. Među strankama je sporno je li posjed tužiteljice zakonit, istinit i pošten te da li posjed nekretnine traje dovoljno dugo da bi tužiteljica moglo steći pravo vlasništva na temelju dosjelnosti.

7. Predmet spora je zahtjev tužiteljice za utvrđenjem prava vlasništva na nekretnini na temelju dosjelnosti u idealnom suvlasničkom omjeru od $\frac{1}{2}$ nekretnine.

8.1. Uvodno, ovaj sud navodi kako je neosnovan tuženikov prigovor nedostatka pravnog interesa za podnošenje ove tužbe na strani tužiteljice. Tužba na utvrđenje prava vlasništva temeljem dosjelnosti jest posebna tužba koja se razlikuje od tužbe za ispravak zemljišnoknjižnog upisa. Dosjelnost je originaran način stjecanja prava vlasništva na temelju zakona (čl. 129. i čl. 159. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine", br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17 - dalje: ZVDSP), pri čemu pravni učinci nastupaju po samom zakonu ispunjenjem zakonskih pretpostavki, neovisno o upisanom stanju u zemljišnoj knjizi. Slijedom navedenog, propuštanje roka za podnošenje tužbe za ispravak ne isključuje pravo posjednika na podnošenje tužbe na utvrđenje prava vlasništva stečenog dosjelošću. Pravno shvaćanje izraženo u rješenju Vrhovnog suda RH br. Rev 1864/10 od 25. srpnja 2012., na koje se poziva tuženik, odnosi se na pravne posljedice u okviru samog zemljišnoknjižnog ispravnog postupka, a ne na parnični postupak radi utvrđenja vlasništva dosjelošću.

8.2. Neosnovan je i prigovor neurednosti tužbenog zahtjeva. Naime, tužbeni zahtjev na utvrđenje prava vlasništva na nekretnini dopušten je u smislu čl. 187. st. 1. ZPP jer se njime traži utvrđenje postojanja prava, a ne činjenice. Razlika u kućnom broju (Sjeverna ulica 95 umjesto Sjeverna ulica 20) predstavlja omašku pri formiranju elaborata RN 330/17, što potvrđuje i dokument identifikacija čestice Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba od 26. lipnja 2023., kojim je utvrđeno da katastarska čestica br. 65/2 k.o. Dubrava, na kojoj se nalazi kuća na adresi Sjeverna ulica 20, odgovara zk.č.br. 506/65 k.o. Granešina, a što su suglasno potvrdile i stranke na ročištu održanom 3. rujna 2026.

9.1. Uvidom u povijesni prikaz za nekretninu utvrđeno je da je zk.č.br. 506/1 (od dijela koje je nastala zk.č.br. 506/65) ranije bila upisana u zk.ul.br. 84., k.o. Granešina kao općenarodna imovina s upisanim pravom upravljanja za korist Narodnog odbora općine Zagrebačka Dubrava i to od 1947. Predmetna nekretnina bila je, dakle, na dan 8. listopada 1991. u društvenom vlasništvu.

9.2. Katastarska čestica 65/2, k.o. Dubrava, na kojoj se nalazi stambena zgrada na adresi Sjeverna ulica 20 u Zagrebu, površine 95 m² (kuća) i dvorišta površine 125 m², odgovara zk.č.br. 506/65 k.o. Granešina, što je utvrđeno Identifikacijom čestice Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba od 26. lipnja 2023. Razlika u naznaci kućnog broja (Sjeverna ulica 95 umjesto Sjeverna ulica 20) u posjedovnici zk.ul.br. 36438., k.o. Granešina, predstavlja omašku koja je nastala pri formiranju elaborata RN 330/17, što niti same stranke nisu sporile. Predmetna nekretnina već je 1992. predstavljala izgrađeno građevinsko zemljište, na kojemu se nalazila stambena zgrada - prizemnica s jednim katom, što je utvrđeno uvidom u Zapisnik o uviđaju od 14. prosinca 1985. te uvidom u iskaz tužiteljice i svjedoka.

9.3. Iz povijesti promjena na katastarskoj čestici 65/2 k.o. Dubrava proizlazi da su od 1965. kao nositelji prava te čestice u katastarskom operatu bili upisani Barišić Franjo, Barišić Nada, Barišić Vera i Barišić Stjepan. Sukladno Prijavnom listu za katastar i Zapisniku o uviđaju iz prosinca 1985. te travnja 1986., utvrđeno je da je prigodom katastarske izmjere i snimanja na predmetnoj čestici evidentirano da su je koristili Zalac Nikola i Hercegovac Mato te da su prisutni prethodni posjednici (obiteljski Barišić) potvrdili prijenos posjeda na Matiju i Sofiju Hercegovac. Rješenjem Zavoda za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba od 27. listopada 1986. provedena je promjena upisa u katastarskom operatu na ime Matija i Sofija Hercegovac (čkb. 65/2, k.o. Dubrava). Uviđajem na licu mjesta utvrđeno je da je Matija Hercegovac na predmetnoj čestici sagradio obiteljsku zgradu trajnog karaktera te ogradio česticu. Javno pravobraniteljstvo Općine Dubrava, kao institucija koja je tada štitila interese društvene zajednice u pogledu nekretnina, uredno je pozvano na raspravu, ali nije pristupilo niti je podnijelo prigovor. Matija i Sofija Hercegovac (prednici tužiteljice) bili su upisani kao nositelji prava (posjednici) u katastarskom operatu od 1986. do prodaje 1992.

9.4. Uvidom u Ugovor o prodaji nekretnina od 26. svibnja 1992., ovjerenim od Gradskog sekretarijata za upravu i pravosuđe Grada Zagreba, sud je utvrdio da je tužiteljica kupila predmetnu nekretninu od Matije i Sofije Hercegovac uz isplatu kupoprodajne cijene. Kao što je već i navedeno, na navedenoj nekretnini se u trenutku prodaje već nalazila izgrađena obiteljska kuća. Pritom su joj od strane prodavatelja predloženi dokumenti iz katastarske u kojima su Matija i Sofija Hercegovac bili navedeni kao korisnici (posjednici) predmetne nekretnine, što tužiteljica potvrđuje u svom iskazu pred ovim sudom. 24. lipnja 1992. tužiteljica je platila porez na promet nekretnina Gradskom sekretarijatu za financije Grada Zagreba, koji je taj porez i razrezao, čime

je Grad Zagreb kao nadležno tijelo potvrdio valjanost prometa i stjecanje nekretnine od strane tužiteljice. Tuženik za cijelo to razdoblje, tj. od sklapanja ugovora 1992. do podnošenja ove tužbe (2024.) nije od tužiteljice niti od njezinih prednika tražio iseljenje, plaćanje zakupnine ili bilo kakve naknade za korištenje nekretnine, što su u svojim iskazima pred ovim sudom suglasno potvrdili tužiteljica i saslušani svjedoci. Tužiteljica je za upis Grada Zagreba kao vlasnika saznala tek 2016. u tijeku postupka legalizacije, od kojeg trenutka poštenje njezina posjeda prestaje.

9.5. Rješenjem o izvedenom stanju Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet od 11. veljače 2016., Klasa: UP/I 350-05/2013-007/1244, ozakonjena je stambena zgrada na Sjevernoj ulici 20 u Zagrebu, izgrađena na zk.č.br. 506/65. Time je zgrada u smislu Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama izjednačena sa zgradom za koju je izdana građevinska i uporabna dozvola.

10.1. Iz iskaza tužiteljice proizlazi da je nekretninu kupila 1992. od Matije i Sofije Hercegovac, da su joj predloženi katastarski dokumenti u kojima su gore navedeni upisani kao korisnici nekretnine, da joj nitko nije osporavao posjed niti tražio iseljenje te da je za upis tuženika saznala tek 2016. u tijeku legalizacije. Tužiteljica je potvrdila da je u posjedu od 1992. te da je zajedno sa suprugom provodila preinake i nadogradnje na nekretnini, a što su potvrdili i drugi saslušani svjedoci.

10.2. Sud je iskaz svjedoka Ive Pejića, bivšeg supruga tužiteljice, ocijenio vjerodostojnim u dijelu koji se tiče stanja nekretnine i odsutnosti bilo kakvih zahtjeva tuženika prema tužiteljici. Svjedok je potvrdio da nitko od predstavnika tuženika nikada nije tražio iseljenje ili plaćanje naknade za korištenje nekretnine, da je nekretnina u trenutku njegova dolaska bila ograda starom žicom, dok je on novu ogradu postavio 2005.

10.3. Sud je iskaz svjedokinje Dragice Perić, sestre tužiteljice, koja živi na susjednoj adresi od 1981., ocijenio vjerodostojnim i konzistentnim. Svjedokinja je potvrdila da je tužiteljica kupila nekretninu od starijeg bračnog para Hercegovac, da je ta kuća bila useljiva te da ni njoj ni tužiteljici nije bio poznat upis tuženika kao vlasnika sve do legalizacije. Iskaz je u skladu s ostalim dokazima u spisu s obzirom i na navod da tuženik nikada od tužiteljice nije tražio iseljenje iz predmetne nekretnine ili plaćanje zakupnine.

10.4. Iz iskaza svjedoka Ivana Perića, šogora tužiteljice, proizlazi da je od 1981. u neposrednoj blizini predmetne nekretnine, pa mu je dugotrajna slika posjeda osobno poznata. Potvrdio je da je malu prizemnicu na predmetnoj čestici sagradila obitelj Hercegovac, da nije nikada vidio nikakvu oznaku ili naznaku da bi nekretnina bila vlasništvo tuženika, da je ograda između predmetne i susjedne čestice postojala već za obitelji Hercegovac te da nitko treći osim obitelji Hercegovac i tužiteljice nije polagao prava na predmetnoj nekretnini. Naveo je da je pitanje vlasništva postalo sporno tek kada je susjed Mateša tražio dozvolu i izgradio kuću. Navedeni iskaz je u skladu s ostalim dokazima i potvrđuje neprekinut neosporavani posjed.

11. Prema čl. 159. st. 1. ZVDSP dosjelošću se stječe vlasništvo stvari samostalnim posjedom te stvari ako taj ima zakonom određenu kakvoću i neprekidno traje zakonom određeno vrijeme, a posjednik je sposoban da bude vlasnikom te stvari. Stavkom 2. istog članka određeno je da samostalni posjednik nekretnine čiji je posjed zakonit, istinit i pošten stječe vlasništvo dosjelošću protekom 10 godina neprekinutog samostalnog posjedovanja, dok je stavkom 3. istog članka određeno da samostalni

posjednik kojemu je posjed barem pošten stječe dosjelošću vlasništvo nekretnine protekom 20 godina neprekidnog samostalnog posjedovanja. Stavkom 4. istoga članka određeno je da samostalni posjednik stvari u vlasništvu Republike Hrvatske, županija i jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave i s njima izjednačenih pravnih osoba, kao i stvari u vlasništvu crkve ili drugih pravnih osoba koje ne traže za sebe dobitak nego služe za dobrotvorne ili druge općekorisne svrhe, steći će dosjelošću vlasništvo tih stvari tek pošto je njegov zakonit, istinit i pošten, ili barem pošten, samostalni posjed neprekidno trajao dvostruko vrijeme od onoga iz stavaka 2. i 3. ovoga članka. Prema čl. 160. st. 2. ZVDSP, u rok dosjelosti uračunava se i vrijeme za koje su prednici sadašnjeg posjednika neprekidno posjedovali kao zakoniti, poštteni i istiniti, odnosno kao poštteni samostalni posjednici.

12. Sadržajno identičnu odredbu čl. 159. st. 1. i 2. ZVDSP, sadržavao je i Zakon o osnovnim vlasničkopравnim odnosima ("Narodne novine", br. 53/91 - dalje: ZOVO) koji je bio na snazi od 1. rujna 1980. do 1. siječnja 1997. godine, te je odredbom čl. 28. određivao identične rokove za stjecanje vlasništva na nekretninama temeljem dosjelosti.

13. Odredbom čl. 388. st. 4. ZVDSP propisano je da se u rok dosjelosti za nekretnine koje su bile u društvenom vlasništvu do 8. listopada 1991. računa i vrijeme posjedovanja proteklo prije 8. listopada 1991. Ta je odredba bila na snazi od 1. siječnja 1997. do 17. studenoga 1999., kada ju je Ustavni sud RH ukinuo Odlukom br. U-I-58/1997 (NN 137/99) s učinkom ex nunc. Vrhovni sud RH je u nizu odluka (Rev-291/14-2 od 17. travnja 2018., Rev-329/2017-2 od 22. prosinca 2020., Rev-1480/2016-2 od 5. studenoga 2019., Rev-1208/2020-2 od 11. siječnja 2023., Rev-4291/2019-2 od 3. siječnja 2023., Rev-1048/2023-2 od 3. siječnja 2024.) dosljedno zauzeo stajalište da kod stjecanja prava vlasništva dosjelošću na stvarima koje su prije 8. listopada 1991. bile u društvenom vlasništvu treba u rok dosjelosti računati i vrijeme posjedovanja proteklo prije 8. listopada 1991., ako se time ne vrijeđaju vlasnička prava osoba koja ta prava nisu stekla na temelju odredbe čl. 388. st. 4. ZVDSP, nego na temelju drugih odredaba ZVDSP. Europski sud za ljudska prava je u predmetu Trgo protiv Hrvatske te u predmetima Radomilja i drugi protiv Hrvatske i Jakeljić protiv Hrvatske nedvosmisleno zauzeo stajalište da je odlučno je li do stjecanja dosjelošću došlo dok je čl. 388. st. 4. ZV bio na snazi, tj. do 17. studenoga 1999., i da posjednik koji se razumno oslonio na zakonodavstvo koje je naknadno ukinuto kao neustavno ne smije snositi posljedice pogreške same države.

14.1. S obzirom na gore utvrđeno činjenično stanje ovaj sud je zaključio da je posjed tužiteljice od sklapanja kupoprodajnog ugovora, tj. od 26. svibnja 1992. zakonit, istinit i pošten. Njezin posjed je zakonit jer tužiteljica ima valjani pravni temelj posjedovanja, tj. ona je kupila predmetnu nekretninu od osoba koje su u javnoj ispravi, to jest u katastarskom operatu, bile upisane kao nositelji prava korištenja predmetne nekretnine. Upis u katastar jest javna isprava koja potvrđuje faktični posjed i kojom je država evidentirala posjedovni status. Tužiteljici su pri kupnji predloženi upravo ti katastarski dokumenti prema kojima su kao korisnici predmetne nekretnine bili upisani Matija i Sofija Hercegovac. Ona je postupila s pažnjom prosječne stranke u pravnom prometu, tim više što se u konkretnom slučaju radi o vremenu 1992., u uvjetima rata i ekonomske neizvjesnosti, kada se nekretninama uobičajeno prometovalo upravo temeljem katastarskih podataka. Matija i Sofija Hercegovac bili su upisani kao nositelji prava u katastarskom operatu temeljem rješenja nadležnog zavoda od 27. listopada 1986., koje je donijeto nakon uviđaja na licu mjesta uz prisutnost prethodnih posjednika (obitelji Barišić) i bez prigovora Javnog pravobraniteljstva Općine Dubrava. Stjecanje posjeda temeljeno na katastarskim podacima, uz plaćenu kupoprodajnu cijenu te uz

ovjeru ugovora od strane gradskog tijela i uz razrez poreza na promet nekretnina od strane tuženika, predstavlja valjani pravni temelj u smislu čl. 18. st. 1. ZVDSP koji posjed tužiteljice čini zakonitim od 1992.

14.2. Posjed tužiteljice je istinit u smislu čl. 18. st. 2. ZVDSP jer nije pribavljen silom, potajno ni prijevarom niti zlouporabom povjerenja. Tužiteljica je nekretninu kupila naplatno, platila kupoprodajnu cijenu i porez, a ugovor je ovjeren od strane tijela tuženika. Posjed tužiteljice je pošten u smislu čl. 18. st. 3. ZVDSP jer ona pri stjecanju 1992. nije znala niti je s obzirom na okolnosti imala dovoljno razloga posumnjati da joj pravo na posjed ne pripada, budući je kupila od osoba koje su u katastarskim javnim ispravama bile evidentirane kao nositelji prava te nekretnine, a kupoprodajni ugovor je ovjeren i porez razrezan od strane nadležnih tijela tuženika. Sukladno čl. 18. st. 5. ZVDSP, poštenje posjeda se predmnijeva, a tuženik to poštenje nije osporio niti je pružio relevantne dokaze koji bi tu predmnijevu oborili. Poštenje tužiteljčina posjeda prestaje 2016., kada je saznala za upis tuženika kao vlasnika u tijeku postupka legalizacije.

14.3. Sud posebno naglašava činjenicu da je tuženik, kao tijelo javne vlasti nadležno za vođenje i ovjeru relevantnih dokumenata, za cijelo posjedovano razdoblje bio upoznat s faktičnim stanjem. Naime, ovjeren je kupoprodajni ugovor, razrezan je porez na promet nekretnina i izdano je rješenje o izvedenom stanju, sve u tijeku posljednjih tridesetak godina posjedovanja tužiteljice. Unatoč tome, tuženik ni u jednom trenutku nije poduzeo bilo kakvu radnju za zaštitu pretpostavljenog vlasničkog prava, tj. nije podnio tužbu radi predaje u posjed, nije tražio iseljenje niti plaćanje naknade za korištenje nekretnine. Ta pasivnost tuženika, promatrana u kontekstu dugotrajnog faktičnog posjeda tužiteljice uz plaćenu kupoprodajnu cijenu i porez, ukazuje kako niti sam tuženik navedenu nekretninu nije smatrao nekretninom u svom vlasništvu što također ukazuje na poštenje tužiteljice.

15. Slijedom navedenoga, posjed tužiteljice od 26. svibnja 1992. ocjenjuje se zakonitim, istinitim i poštenim u smislu čl. 18. ZVDSP. Rok za stjecanje dosjelošću za zakonitog, poštenog i istinitog posjednika nekretnine u vlasništvu lokalne samouprave iznosi 20 godina (dvostruko od 10 godina iz čl. 159. st. 2. ZV). Računajući rok isključivo od 26. svibnja 1992. pa dalje, tužiteljčin zakonit, pošten i istinit posjed pri primjeni roka od 20 godina, istekao bi najkasnije 26. svibnja 2012., što je i dalje znatno prije podnošenja tužbe. Time su sve pretpostavke za stjecanje prava vlasništva dosjelošću ispunjene.

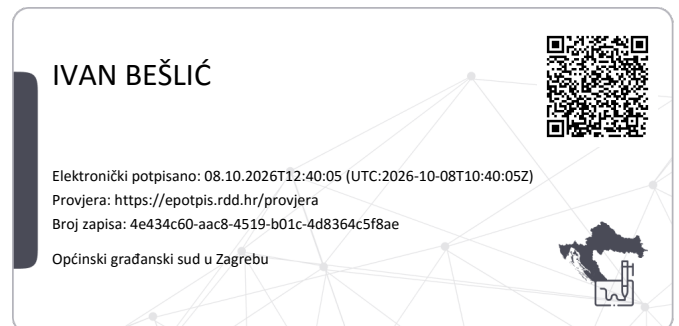
16. S obzirom na to da je pravomoćnom presudom ovoga suda posl. br. P Ob-1273/2024 od 26. veljače 2025. utvrđeno da predmetna nekretnina čini bračnu stečevinu tužiteljice i Ive Pejića, svakoga u 1/2 dijela, te da je tužiteljica u ovom postupku precizirala zahtjev na utvrđenje njezinog suvlasništva u dijelu od 1/2, tužbeni zahtjev je u tom opsegu osnovan te je odlučeno kao u izreci presude.

17. Također, sporni kupoprodajni ugovor nije protivan ni Zakonu o zabrani raspolaganja i korištenja određenih nekretnina u društvenom vlasništvu na druge korisnike odnosno vlasništvo fizičkih i pravnih osoba ("Narodne novine" broj 53/90, 62/91, 25/93 i 70/93) jer je odredbom čl. 6. navedenog Zakona propisano da zabrana prijenosa prava raspolaganja i korištenja nekretnina u društvenom vlasništvu na koje se ovaj Zakon odnosi (čl. 1. ovog Zakona) prestaje donošenjem zakonskih propisa o vraćanju nekretnina ili plaćanju naknade, pa je donošenjem Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine ("Narodne novine" broj 92/96) ova zabrana prestala.

18. Odluka o parničnom trošku donesena je na temelju odredbe čl. 154. st. 1. i 155. ZPP i Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (Narodne novine br. 138/23, dalje Tarifa), a u skladu s vrijednosti predmeta spora od 5.000,00 eura. Tužiteljica je u cijelosti uspjela u sporu u odnosu na konačno postavljenu tužbeni zahtjev pa joj je tuženik dužan naknaditi troškove parničnog postupka. Tako joj je priznat trošak sastava tužbe u iznosu od 100 bodova (Tbr. 7/1), trošak sastava podneska od 8.9.2025. u iznosu od 100 bodova (Tbr. 8/1), trošak zastupanja na ročištima održanim 17.9.2025., 17.4.2026., 15.6.2026. i 3.9.2026. u iznosu od po 100 bodova(x4) (Tbr. 9/1). Navedeno sveukupno iznosi 600 bodova što pomnoženo s vrijednošću jednog boda u iznosu od 2,00 eura iznosi 1.200,00 eura. Priznat joj je i trošak sudske pristojbe na tužbu u iznosu od 96,45 eura i trošak sudske pristojbe na presudu u zatraženom iznosu od 96,45 eura. Slijedom navedenog, tužiteljici je priznat trošak parničnog postupka u iznosu od 1.392,90 eura sa zateznim kamatama od donošenja odluke do isplate na temelju odredbe čl. 151. st. 3. ZPP-a, po visini stope određene čl. 29. st. 2. ZOO-a, kako je to i odlučeno u točki II. izreke rješenja.

U Zagrebu 8. listopada 2026.

Sudac:
Ivan Bešlić



UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude može se izjaviti žalba u roku od 15 (petnaest) dana od dana primitka presude. Žalba se podnosi ovom sudu, u tri primjerka, a o žalbi odlučuje Županijski sud.

DNA:

1. pun. tužiteljice
2. pun. tuženika

Broj zapisa: **9-3088e-58bdf**

Kontrolni broj: **027b8-911f0-a07c5**

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 građanski sud u Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.