REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U NOVOM ZAGREBU
Novi Zagreb – Istok, Turinina 3

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 Novom Zagrebu po sucu Ivi Đuratoviću, u pravnoj stvari tužitelja Branka Bukvića iz Samobora, Ulica Mirka Bogovića 49, OIB: 69272858051, kojeg zastupa punomoćnik Ivan Bišćan, odvjetnik u Samoboru, protiv I. tuženika Zdravka Resara iz Bestovja, Prudnjaki 1, OIB: 16415030984; i II. tuženice Valentine Resar iz Bestovja, Prudnjaki 1, OIB: 63670583614, koje zastupa punomoćnica Dubravka Bolt, odvjetnica u Samoboru, radi činidbe, nakon održane glavne rasprave zaključene 16.10.2026., dana 20. studenoga 2026.

p r e s u d i o j e

I. Odbija se tužbeni zahtjev koji glasi:

„Nalaže se I. tuženiku Zdravku Resaru da ukloni nadstrešnicu uz kiosk sa zapadne i istočne strane kčbr. 430/1 k.o. Rakitje, kao i sve druge objekte koji ometaju gradnju po glavnom projektu odobrenom Građevnom dozvolom klasa UP/I-361-03/02-01/12 urbroj 238-04/4-02-4 od 06.06.2002., izdane po Uredu držane uprave u zagrebačkoj županiji, Uredu za prostorno uređenje, stambeno komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava Samobor.

Nalaže se I. tuženiku Zdravku Resaru i II. tuženici Valentini Resar da tužitelju Branku Bukviću dopuste nastavak gradnje po glavnom projektu odobrenom Građevnom dozvolom klasa UP/I-361-03/02-01/12 urbroj 238-04/4-02-4 od 06.06.2002., izdane po Uredu držane uprave u zagrebačkoj županiji, Uredu za prostorno uređenje, stambeno komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava Samobor na kčbr. 430/1 k.o. Rakitje.“

II. Nalaže se tužitelju Branku Bukviću da I. tuženiku Zdravku Resaru i II. tuženici Valentini Resar naknadi trošak parničnog postupka u iznosu 2.380,00 EUR u roku 15 dana.

Obrazloženje

1. Tužbom od 09.09.2014. tužitelj Branko Bukvić zatražio je donošenje presude kojom bi se I. tuženiku Zdravku Resaru naložilo da ukloni nadstrešnicu uz kiosk sa zapadne i istočne strane kčbr. 430/1 k.o. Rakitje i sve ostale objekte koji ometanju gradnju po Građevinskoj dozvoli od 06.06.2002., kao i da se I. tuženiku Zdravku Resaru i II. tuženici Valentini Resar naloži da mu dopuste nastavak gradnje po Građevinskoj dozvoli od 06.06.2002., u bitnom navodeći da je u dogovoru sa I. tuženikom ishodio Građevinsku dozvolu od 06.06.2002., nakon čega je I. tuženik suprotno glavnom projektu postavio nadstrešnicu čime je tužitelja onemogućio u

nastavku gradnje, kao i da I. tuženik ugovorenu investiciju osporava darovanjem nekretnine II. tuženici.

2. U odgovoru na tužbu I. tuženik Zdravko Resar i II. tuženica Valentina Resar osporili su osnovanost tužbenog zahtjeva u bitnom navodeći da se nadstrešnica nalazi na I. tuženikovom dijelu čestice i da ona tužitelju u ničemu ne smeta, da II. tuženica nije bila stranka ugovora o gradnji kao i da tužitelj nije onemogućen u gradnji jer je već dovršio gradnju, i to suprotno građevinskoj dozvoli jer je objekte postavio zapadnije od predviđenog mjesta i uz prekoračenje gabarita izgradnje.

3. U ranijem tijeku postupka ovaj sud je presudom posl. br. P-4054/2015-72 od 19.08.2021. (str. 297-305 spisa) u cijelosti odbio tužbeni zahtjev, međutim povodom tužiteljeve žalbe ta presuda je ukinuta rješenjem Županijskog suda u Dubrovniku posl. br. Gž-1159/2021-2 od 29.04.2026. (str. 362-366 spisa), uz vraćanje predmeta na ponovni prvostupanjski postupak.

4. U provedenom postupku pročitane su isprave u spisu i to Ugovor o građenju od 09.03.2000. (str. 4 spisa), Ugovor o uređenju imovinsko-pravnih odnosa od 13.10.2000. (str. 5 spisa), Izjave od 08.02.2001. (str. 6-7 spisa), Sporazumno očitovanje od 01.12.2000. (str. 8 spisa), Tehnički opis (str. 9-11 spisa), Sporazumno očitovanje od 31.05.2002. (str. 12 spisa), Lokacijska dozvola od 07.06.2000. (str. 13-15 spisa), Građevna dozvola od 06.06.2002. (str. 16-17 spisa), dopis od 18.10.2010. (str. 18 spisa), dopis od 22.02.2014. (str. 19-20 spisa), zk izvadak (str. 21-22 spisa), Izvod iz katastarskog plana (str. 23 spisa), Glavni projekt (str. 49-57, 75, 164 spisa), Nalaz i mišljenje geodetskog vještaka od 15.10.2007. (str. 59-64 spisa), presuda posl. br. P-4331/2015-90 od 16.05.2016. (str. 83-92 spisa), presuda Županijskog suda u Sisku posl. br. Gž-1038/2016-2 od 08.12.2016. (str. 93-96 spisa), Izjava od 17.09.2019. (str. 141-142 spisa), Suglasnost od 18.04.2000. (str. 227-228 spisa), izvršen je uvid u spis P-4331/2015, provedeni su očevidi (str. 107, 172 spisa), provedeno je građevinsko vještačenje (str. 175-207 spisa) te su saslušani tužitelj (str. 66-68 spisa) i I. tuženik (str. 68-70 spisa).

5. Tužbeni zahtjev nije osnovan.

6. Predmet parnice je tužiteljev zahtjev prema tuženicima da mu dopuste nastavak gradnje na kčbr. 430/1 k.o. Rakitje u skladu sa Građevnom dozvolom od 06.06.2002. te da u tu svrhu uklone nadstrešnicu sa kioska i ostale objekte koji mu ometaju nastavak gradnje.

7. Prema činjeničnim navodima tužitelja on je sa I. tuženikom dogovorio da će njih dvojica na kčbr. 430/1 k.o. Rakitje izgraditi poslovne objekte za što je ishođena Građevina dozvola od 06.06.2002., no I. tuženik ga je potom – postavljanjem nadstrešnice na svoj kiosk (voćarnu) – onemogućio u daljnjoj gradnji na zemljištu iza I. tuženikove voćarne, nakon čega je I. tuženik svoj suvlasnički dio nekretnine darovao svojoj kćeri II. tuženici.

8. Iz Ugovora o građenju od 09.03.2000. (str. 4 spisa) proizlazi da su tužitelj Branko Bukvić kao vlasnik kčbr. 430/1 k.o. Rakitje i I. tuženik Zdravko Resar kao vlasnik kčbr. 430/2 k.o. Rakitje sklopili ugovor o građenju kojim su jedan drugome dozvolili da se na obje čestice postave kiosci prema lokacijskoj i građevinskoj dozvoli

(čl. 1. i čl. 2.), s time da će lokacijska dozvola biti izdana po Idejnom rješenju Runit d.o.o. iz Samobora (čl. 3.), uz važenje tog ugovora na 5 godina (čl. 5.) i uz utvrđenje da će stranke naknadno temeljem tog ugovora sačiniti drugi ugovor kojim će konačno riješiti između sebe imovinsko-pravne odnose (čl. 6.).

8.1. Iz Lokacijske dozvole klasa UP/I-350-05/99-01/421 urbroj 238-04/4-00-7 od 07.06.2000. (str. 13-15 spisa) proizlazi da je tužitelju izdana lokacijska dozvola za izgradnju kioska za prodaju svježeg mesa, peradi i ostale robe na dijelu kčbr. 430/1 i dijelu kčbr. 430/2 k.o. Rakitje, i to na građevinskoj parceli po programskoj skici izrađenoj po Runit d.o.o., s time da se građevina sastoji od tri zasebne cjeline – tipskih montažnih aluminijskih kioska proizvođača TOP Kerestinec postavljenih na betonsku podlogu, pri čemu su kiosci natkriveni četverostrešnom drvenom nadstrešnicom tako da sa betonskom podlogom čine jedinstvenu cjelinu, te uz predviđeno parkiralište za kupce na parceli. U obrazloženju navedene Lokacijske dozvole navedeno je da je parcela izgrađena te da se na njoj nalaze građevine – kiosci za prodaju mesa i peradi.

8.2. Iz Ugovora o uređenju imovinsko-pravnih odnosa od 11.10.2000. (str. 5 spisa) proizlazi kako je njime konstatirano da je tužitelj vlasnik kčbr. 430/1 površine 630 m2, dok je I. tuženik vlasnik kčbr. 430/2 površine 640 m2 (čl. 1.); da su u cilju ishođenja lokacijske i građevinske dozvole sklopili Ugovor o građenju od 09.03.2000. (čl. 2.); da su kasnije izvršili formiranje nove kčbr. 430/1 površine 596 m2, u koju je ušao dio kčbr. 430/1 u površini 110 m2 i dio kčbr. 430/2 u površini 486 m2, te da su suvlasnici prema tim površinama, a naknadno će mijenjati suvlasnički omjer prema kasnijem dogovoru uz pomoć mjerničkog vještaka (čl. 3.). Također je ugovoreno da tužitelj daje I. tuženiku u vlasništvo aluminijski kiosk površine 10 m2, dok I. tuženik tužitelju daje u vlasništvo dio novoformirane kčbr. 430/1, sa ciljem da tužitelj može ishoditi građevinsku dozvolu za legalizaciju svojih objekata (čl. 4.).

8.3. Iz Sporazumnog očitovanja od 01.12.2000. (str. 8 spisa) proizlazi kako je njime konstatirano da je kčbr. 430/1 površine 596 m2 u suvlasništvu tužitelja i I. tuženika, i to tužitelja u 110/596 dijela, a I. tuženika u 486/596 dijela (čl. 1.). Nadalje, da tužitelj I. tuženiku u vlasništvo daje jedan kiosk Top Kerestinec površine 10 m2 te mu dozvoljava da ga stavi u funkciju i ishodi dozvolu za rad za svoju djelatnost, s time da I. tuženik i njegovi kupci mogu koristiti parking zajedno sa kupcima tužiteljeve mesnice te imaju slobodan pristup do kioska i parkinga; da se tužitelj obvezuje postaviti betonsku podlogu veličine 4x4 metra za potrebe postavljanja kioska te mu dozvoljava priključenje na kanalizaciju i postavljanje kabela za dovod električne energije; da time I. tuženik dobiva vrijednost 27.000,00 EUR, a na ime toga I. tuženik tužitelju daje u vlasništvo dio kčbr. 430/1 od svojih 486/596 dijela, a što će se utanačiti na licu mjesta sa mjerničkim vještakom, koji elaborat će biti podloga za sastavljanje isprave podobne za zemljišnoknjižni upis (čl. 2.).

8.4. Iz dvije Izjave od 08.02.2001. (str. 6-7 spisa) proizlazi da su tužitelj i I. tuženik, pozivajući se na Ugovor o uređenju imovinsko-pravnih odnosa od 11.10.2000., međusobno dozvolili uknjižbu prava vlasništva novoformirane kčbr. 430/1 površine 596 m2 za korist tužitelja u 110/596 dijela te I. tuženika za korist 486/596 dijela.

8.5. Iz Sporazumnog očitovanja od 31.05.2002. (str. 12 spisa) proizlazi kako je njime utvrđeno da su tužitelj i I. tuženik formirali novu kčbr. 430/1 površine 596 m2 u cilju ishođenja lokacijske dozvole i građevinske dozvole (čl. 1.) te da je I. tuženik zatražio

da građevinska dozvola bude i na njegovo ime, iako je tužitelj investitor svih pravnih radnji, građevinskih radova te plaćanja građevinske dozvole (čl. 2.), na što je tužitelj pristao jer je su obojica sudjelovali u formiranju parcele (čl. 3.).

8.6. Iz Građevne dozvole klasa UP/I-361-03/02-01/12 urbroj 238-04/4-02-4 od 06.06.2002. (str. 16-17 spisa) proizlazi da je njome tužitelju i I. tuženiku odobrena izgradnja poslovnih građevina – kiosaka na kčbr. 430/1 k.o. Rakitje, prema Glavnom projektu Runit d.o.o. pod brojem T.D. 07/00, uz obvezu pisane prijave početka gradnje najkasnije 8 dana prije početka radova, s time da ta građevna dozvola prestaje važiti ako se sa radovima na građevini ne započne u roku 2 godine od njene pravomoćnosti. Na toj Građevnoj dozvoli nalazi se potvrda pravomoćnosti sa danom 27.07.2002.

8.7. Iz Tehničkog opisa Runit d.o.o. (str. 9-10 spisa) proizlazi da na novoformiranoj parceli investitor želi sagraditi poslovnu građevinu – kiosk za prodaju svježeg mesa; da će se objekt sastojati od dvije zasebne cjeline – kioska namijenjenih za prodaju mesa i peradi, postavljenih na betonsku podlogu tlocrtnih dimenzija 11.40x7,40; da su kiosci natkriveni četverostrešnom drvenom nadstrešnicom tako da sa betonskom podlogom čini jedinstvenu cjelinu; da su prodavaonice tipa montažnog kioska, koje svake za sebe čine zasebnu konstruktivnu cjelinu.

8.8. Iz dopisa od 18.10.2010. i 22.02.2014. (str. 18-20 spisa) proizlazi da je tužiteljev punomoćnik pozivao I. tuženika na uklanjanja nadstrešnica koje mu ometaju nastavak gradnje po Glavnom projektu i Građevnoj dozvoli.

8.9. Iz zk izvatka (str. 21 spisa) proizlazi da su na dan 02.08.2013. kao vlasnici kčbr. 430/1 površine 596 m2 bili uknjiženi Ljerka Bukvić u 55/596 dijela, mlt. Lana Bukvić u 55/596 dijela te II. tuženica Valentina Resar u 486/596 dijela.

8.10. Iz Nalaza i mišljenja od 15.10.2007. kojeg je sačinio geodetski vještak Mladen Beber u parničnom postupku posl. br. P-516/2006 (a sa čijim korištenjem u ovom postupku su se stranke usuglasile) proizlazi da se na kčbr. 430/1 nalaze objekti mesnice, voćarne i pekarnice te komora, spremište i nadstrešnica sa betonskim platoom.

8.11. Iz spisa P-4331/2015 (P-516/2006) proizlazi da je u njemu vođen parnični postupak između istih stranaka kao i u ovom predmetu, samo radi utvrđenja prava vlasništva na dijelu kčbr. 430/1, s time da je pravomoćnom presudom od 16.05.2016. utvrđeno da je tužitelj Branko Bukvić vlasnik daljnjih 36/596 dijela kčbr. 430/1, dok je odbijen njegov tužbeni zahtjev za utvrđenje prava vlasništva na preostalih utuženih 234/596 dijela (od ukupno utuženih 270/596 dijela), s time da iz obrazloženja presude proizlazi da je tužbeni zahtjev prihvaćen samo u dijelu u kojem su mu I. tuženik Zdravko Resar i II. tuženica Valentina Resar priznali vlasništvo prema stvarnom posjedovnom stanju na terenu, a što se odnosi na 36 m2 (36/596 dijela) ispod tužiteljeve mesnice.

8.12. Iz dopisa Zagrebačke županije – Ispostava Samobor klasa 037-02/20-01/40 urbroj 238/1-07-05-04/1-20-2 od 27.10.2020. (str. 164 spisa) proizlazi kako u arhivi nije pronađen podatak o prijavi početka gradnje po Građevinskoj dozvoli klasa UP/I-361-03/02-01/12.

9. Iz usmenog nalaza i mišljenja građevinskog vještaka Daria Šerera koje je dao prilikom očevida (str. 107 spisa) proizlazi da se objekti koji su zatečeni u naravi ne nalaze na mjestu koji je prikazan u Glavnom projektu (str. 71 spisa), odnosno da nisu smješteni na parceli onako kako je to prikazano u Glavnom projektu te dijelom prelaze i na kčbr. 430/3 te kčbr. 4494; da je položaj i oblik objekata drugačiji; da objekti iz Glavnog projekta u naravi nisu sagrađeni, a ono što na terenu postoji nalazi se na mjestu na kojem po građevinskoj dozvoli to nije predviđeno ni dopušteno.

9.1. Iz pisanog nalaza i mišljenja istog vještaka od 15.04.2021. (str. 175-207 spisa) proizlazi da Građevna dozvola od 06.06.2002. uopće nije konzumirana i da više nije važeća jer nije izvršena prijava početka gradnje i jer kiosci nisu pozicionirani i izgrađeni u skladu sa projektnom dokumentacijom temeljem koje je izdana građevinska dozvola.

10. Po stranačkom iskazu tužitelja (str. 66-68 spisa) on je krajem 1999. ili početkom 2000. godine od I. tuženika kupio nekretninu kčbr. 430/1 površine 630 m2, na kojoj je namjeravao izgraditi mesnicu i još neke objekte, a odmah idući dan nakon kupoprodaje I. tuženik je izrazio želju da se na njegovog kčbr. 430/2 sagradi voćarna jer mu je žena ostala bez posla i trebalo ju je negdje zaposliti, a nije imao novaca da si sam izgradi voćarnu; da su se tada dogovorili o zajedničkom ulasku u posao na način da tužitelj financira izgradnju voćarne i da će na parceli I. tuženika kčbr. 430/2 dobiti 270 m2 i sagraditi još jedan objekt pored voćarne, sa čime se I. tuženik usuglasio pa su stoga sklopili Ugovor o građenju od 09.03.2000. te su se dogovorili da se gradnja realizira u roku 5 godina, uključujući i ishođenje potrebne dokumentacije, što je sve financirao tužitelj; da je u ugovoru o građenju rok definiran jer je to bilo važno i jednom i drugom, s time da je tužitelj svoje obveze iz tog ugovora ispunio, dok I. tuženik nije jer je odmah nakon što je tužitelj sagradio mesnicu, voćarnu i nadstrešnicu iza mesnice, I. tuženik bez njegovog znanja i odobrenja na voćarnici sagradio krovište i time ga onemogućio da u produžetku voćarnice sagradi još jedan poslovni prostor u skladu sa njihovim dogovorom, a koji poslovni prostor je predviđen u Glavnom projektu ali nije sagrađen; da su u Ugovoru o građenju od 09.03.2000. u čl. 6. dogovorili da će sačiniti drugi ugovor kojim će konačno riješiti imovinsko-pravne odnose te su u skladu sa time sklopili Ugovor o uređenju imovinsko-pravni odnosa od 11.10.2000. i Sporazumno očitovanje od 01.12.2000., čime su u cijelosti ispunili čl. 6. Ugovora o građenju od 09.03.2000.; da se ne sjeća koliko dugo je trajala izgradnja mesnice i voćarne te nadstrešnice iza mesnice, no da je I. tuženikova supruga odmah tamo počela raditi, a I. tuženik je otprilike 3 godine kasnije podigao krovište iznad voćarne i time proširio krovište na dio parcele gdje je po njihovom dogovoru trebao sagraditi još jedan poslovni prostor; da je I. tuženika odmah upozorio i opominjao ga da ukloni krovište kako bi mogao nastaviti sa izgradnjom poslovnog preostalog dijela, no I. tuženik na to nije reagirao; da je realizirao 40% dogovorene izgradnje, dok 60% nije jer ga je I. tuženik u tome onemogućio izgradnjom nadstrešnice iznad voćarne; da je u parnici P-516/2006 od tuženika tražio da mu prizna vlasništvo na daljnjih 270 m2 koliko mu je trebalo još pripasti na osnovi Ugovora o uređenju imovinsko-pravni odnosa te da je po građevinskoj dozvoli namjeravao izgraditi još tih 270 m2; da je sagradio mesnicu i voćarnu, a nakon što mu je I. tuženik počeo onemogućavati gradnju, tada je dopeljao željezni kontejner koji nije fiksan i kojeg namjerava ukloniti kada riješi spor sa I. tuženikom, a u kojem je sada pekarnica; da mu pripada još 270 m2 jer je I. tuženik od njega primio kiosk u protuvrijednosti 27.000,00 DEM, po vrijednosti 100 DEM za 1 m2; da je izgradnja u potpunosti realizirana u skladu sa građevinskom dozvolom, svi objekti bi bili pod jednim krovom i bili bi još znatno izgrađeniji nego sada, a građevinska

dozvola je na snazi jer je gradnju započeo time što je napravio betonske radove te postavio mesnicu i voćarnu na betonske temelje.

10.1. Po stranačkom iskazu I. tuženika Zdravka Resara (str. 68-70 spisa) tužitelj je od njega krajem 1999. ili početkom 2000. godine kupio kčbr. 430/1 površine 630 m2 jer je namjeravao sagraditi mesnicu površine 100 m2, ali je prilikom izgradnje te mesnice za 40 m2 prešao u njegovu susjednu parcelu kčbr. 430/2 te nije mogao legalizirati objekt, zbog čega je sa njim krenuo u pregovore; da je tužitelj sa odvjetnikom na njega počeo raditi pritisak da mu proda dio kčbr. 430/2 te su tako sklopljeni Ugovor o građenju od 09.03.2000., Ugovor o uređenju imovinsko-pravnih odnosa od 11.10.2000. i Sporazumno očitovanje od 01.12.2000.; da je njegova supruga mogla ostati na burzi od otkaza 2002. pa sve do umirovljenja, pa da sa tužiteljem nije sklapao navedene ugovore zbog toga da bi njegova supruga mogla raditi u voćarni; da tužitelj nije gradio u skladu sa građevinskom dozvolom pa da je stanje izgrađenosti na terenu znatno različito od onog što je prikazano u građevinskoj dozvoli; da je tužitelj kontejner za pekarnu doveo odmah nakon izgradnje mesnice te je ta pekarna proradila i prije nego što je postavljena voćarna; da je I. tuženik osobno betonirao temelj za voćarnu, a tužitelj je nabavio aluminijski objekt koji služi kao voćarna, dok je I. tuženik nadstrešnicu iznad voćarne postavio odmah negdje 2000. godine i to u dogovoru sa tužiteljem; da je tužitelj neosnovano zaposjeo dio njegove kčbr. 430/2 i to 40 m2 iza mesnice te dio zemljišta gdje je postavljen kontejner sa pekarom; da mu tužitelj nije dao vrijednost 27.000,00 DEM kako je to navedeno u Sporazumnom očitovanju od 01.12.2000. jer voćarna kao montažni objekt i parkiralište ne vrijede toliko; da je tužitelj o svom trošku ishodio građevinsku dozvolu te poduzeo sve radove na dijelu parcele gdje se nalaze mesnica i pekarnica; da sa tužiteljem nikada nije dogovorio da bi tužitelj mogao graditi iza voćarne jer je taj dio njegovo zemljište te da svaki od njih površinski koristio svoj dio zemljišta, i to tužitelj 110 m2, a I. tuženik 495 m2, s time da je tužitelju porastao apetit nakon sklapanja Sporazumnog očitovanja od 01.12.2000. u kojem je navedeno da je dobio vrijednost 27.000 DEM pa mu želi preoteti veći dio parcele, ali mu I. tuženik nije dozvolio da uđe u posjed dijela zemljišta iza voćarne već da posjeduje samo ono što je do tada zaposjeo; da sa tužiteljem nikada nije dogovorio da bi tužitelj imao pravo sagraditi još jedan objekt iza voćarnice, da to nema logike jer je zemljište iza voćarnice njegovo koje mu nikada nije prodao ni ustupio; da sa tužiteljem nije imao dogovor o tome da tužitelj na terenu može graditi drugačije od onog što je prikazano u građevinskoj dozvoli; da je tužitelju prepustio 40 m2 svojeg zemljišta koje se proteže iza mesnice kako bi on mogao legalizirati objekt, a tužitelj mu je zauzvrat ustupio kiosk u kojem je voćarna, s time da si je I. tuženik sam izbetonirao temelje za voćarnu koja se sa pripadajućom nadstrešnicom nalazi na I. tuženikovom dijelu zemljišta; da su svi objekt sagrađeni puno prije nego što je tužitelju izdana građevinska dozvola.

11. Sud ne vjeruje tužiteljevom iskazu da mu je, u dogovoru sa I. tuženikom, trebao pripasti stražnji dio zemljišta iza I. tuženikove voćarne i to dodatnih 270 m2. Naime upravo u pogledu te činjenične osnove u parnici posl. br. P-4331/2015 (P-516/2006) pravomoćno je odbijen tužiteljev zahtjev protiv I. tuženika i II. tuženice kako za utvrđenje prava vlasništva tako i za izdavanje tabularne isprave (osim u dijelu u kojem su tuženici priznali tužiteljevo vlasništvo na daljnjih 36 m2, što se odnosi na zemljište ispod mesnice), pa se stoga u pogledu te činjenične osnove radi o pravomoćno presuđenoj stvari te tužitelj ne može tvrditi ni dokazivati drugačije. Posljedično sud ne vjeruje iskazu tužitelja ni u dijelu da je upravo na tom dijelu zemljišta (270 m2 iza I.

tuženikove voćarne) trebao izgraditi još jedan poslovni objekt što je I. tuženik onda onemogućio postavljanjem nadstrešnice na svoju voćarnu. Naime, iz isprava u spisu jasno proizlazi da je posjed stranaka na kčbr. 430/1 bio podijeljen te da je svaki od njih posjedovao svoj dio navedene čestice, a potpuno je neživotno, nelogično i neuvjerljivo da bi u takvoj situaciji tužitelj imao pravo graditi novi poslovni objekt na onom dijelu zemljišta koje je po njihovoj međusobnoj podjeli pripalo I. tuženiku, niti bi takvo nešto proizlazilo iz sadržaja isprava u spisu.

11.1. S druge strane, sud vjeruje iskazu I. tuženika da je do sklapanja Ugovora o građenju od 09.03.2000. došlo zbog toga što je tužitelj dio mesnice sagradio na I. tuženikovoj kčbr. 430/2, zbog čega nije mogao provesti legalizaciju objekta pa je radi rješavanja tog problema od I. tuženika zatražio da mu prenese u vlasništvo potrebni dio zemljišta, a tužitelj mu se zauzvrat obvezao nabaviti kiosk kojeg bi I. tuženik postavio na svoj dio zemljišta i kojeg bi koristio kao voćarnu. Naime, upravo je u Ugovoru o uređenju imovinsko-pravnih odnosa od 11.10.2000. konstatirano da I. tuženik daje tužitelju dio zemljišta kako bi on mogao izvršiti legalizaciju svojih objekata (čl. 4.), dok je i u obrazloženju Lokacijske dozvole od 07.06.2000. konstatirano da u stvarnosti na zemljištu postoji mesnica. Stoga sadržaj isprava u spisu, a posebno Lokacijske dozvole od 07.06.2000. i Ugovora o uređenju imovinsko-pravnih odnosa od 11.10.2000., govori upravo u prilog istinitosti iskaza I. tuženika da je do sklapanja svih pravnih poslova došlo kako bi se tužitelju omogućilo da izvrši legalizaciju svojeg objekta mesnice. Pritom je potpuno neživotno, nelogično i neuvjerljivo da ono što tvrdi tužitelj – da je imao pravo na izgradnju još jednog objekta baš na I. tuženikovom dijelu zemljišta (iza voćarne) – ne bi bilo ni spomenuto u niti jednoj od više isprava koje su stranke međusobno sklopile. U Ugovoru o građenju od 09.03.2000. je naznačeno da će tužitelj i I. tuženik na temelju njega naknadno sačiniti drugi ugovor kojim će između sebe konačno riješiti imovinsko-pravne odnose (čl. 6.), a tužitelj u svojem stranačkom iskazu navodi da je navedena ugovorna odredba u cijelosti realizirana sklapanjem Ugovora o uređenju imovinsko-pravnih odnosa od 11.10.2000. i Sporazumnog očitovanja od 01.12.2000. te da nakon toga više nije bilo potrebe za sklapanjem nikakvog novog ugovora. Međutim ni u Ugovoru o uređenju imovinsko-pravnih odnosa od 11.10.2000. ni u Sporazumnom očitovanju od 01.12.2000., kojima su dakle po stajalištu samog tužitelja konačno regulirani njihovi međusobni odnosi, nema nikakvog spomena o tome da bi tužitelju pripadalo dodatnih 270 m2 zemljišta iza I. tuženikove voćarnice odnosno da bi tužitelj na tom dijelu zemljišta mogao graditi još jedan poslovni objekt, kao niti uopće da bi tužitelj na bilo kojem dijelu zemljišta koje pripada I. tuženiku mogao graditi svoj objekt.

12. Dovodeći u vezu prethodno izloženih sadržaj isprava u spisu sa iskazima stranaka (u dijelu u kojem su prihvaćeni kao istiniti), sud utvrđuje:

- da je I. tuženik najprije bio vlasnik obje tadašnje čestice kčbr. 430/1 sa 640 m2 i kčbr. 430/2 sa 630 m2;
- da je tužitelj potom od njega kupio samo kčbr. 430/1 sa 640 m2 (krajem 1999. ili početkom 2000.) radi izgradnje mesnice i drugih objekata, dok je kčbr. 430/2 sa 630 m2 ostala u vlasništvu I. tuženika;
- da je tužitelj sagradio mesnicu na kupljenoj kčbr. 430/1, ali je pritom prešao i na dio I. tuženikove kčbr. 430/2;
- da zbog toga tužitelj nije mogao izvršiti legalizaciju sagrađene mesnice, pa se sa I. tuženikom dogovorio da će mu I. tuženik prenijeti u vlasništvo dio zemljišta koji mu je potreban za legalizaciju mesnice, dok će mu tužitelj zauzvrat o svom

trošku nabaviti kiosk kojeg će I. tuženik postaviti na svoj dio zemljišta i kojeg će koristiti kao voćarnu;
- da su slijedom toga tužitelj i I. tuženik sklopili Ugovor o građenju od 09.03.2000. sa rokom važenja 5 godina kojim su si međusobno dozvolili postavljanje kioska, temeljem čega je potom izdana Lokacijska dozvola u skladu sa kojom se formirala nova građevina čestica kčbr. 430/1 površine 596 m2, koja je nastala od 110 m2 prijašnje kčbr. 430/1 (u vlasništvu tužitelja) te 486 m2 od prijašnje kčbr. 430/2 (u vlasništvu I. tuženika);
- da je stoga u novoformiranoj kčbr. 430/1 površine 596 m2 tužitelju pripadao udjel 110/596, a I. tuženiku 486/596 dijela, s time da je između njih postojala suglasnost da u novoformiranoj čestici svakom od njih nastavi pripadati isti dio zemljišta kao i do tada;
- da se I. tuženik tužitelju obvezao dodatno prenijeti u vlasništvo dio svojeg zemljišta (dio prijašnje kčbr. 430/2) na kojem je sagrađena mesnica i koji mu je potreban za legalizaciju, s time da se točna površina tog zemljišta trebala utvrditi naknadno na temelju izmjere geodeta;
- da se tužitelj zauzvrat obvezao I. tuženiku o svom trošku nabaviti kiosk kojeg će I. tuženik postaviti na svoj dio zemljišta i kojeg će koristiti kao voćarnu;
- da su Ugovor o uređenju imovinsko-pravnih odnosa od 11.10.2000., Sporazumno očitovanje od 01.12.2000., Izjave od 08.02.2001. i Sporazumno očitovanje od 31.05.2002. sklopljeni polazeći upravo od takvog dogovora stranaka;
- da se u stvarnosti na predmetnom zemljištu nalaze mesnica sa nadstrešnicom te pekarnica koje koristi tužitelj, a između njegove mesnice i pekarnice se nalazi voćarna koju koristi I. tuženik (u međuvremenu je zatvorena);
- da je tužitelj pravomoćno odbijen sa tužbenim zahtjevom za utvrđenje prava vlasništva i izdavanje tabularne isprave u pogledu spornog dijela zemljišta iza I. tuženikove voćarnice na kojem je namjeravao nastaviti gradnju (270 m2), dok je sa tužbenim zahtjevom uspio samo u pogledu dijela zemljišta na kojem se nalazila njegova mesnica (36 m2, što su mu tuženici priznali u toj parnici);
- da je prije podnošenja tužbe u ovom predmetu protekao rok od 5 godina kojeg su stranke ugovorile Ugovorom o građenju od 09.03.2000.

12.1. Da tužitelj ovom parnicom ustvari zahtijeva nastavak gradnje upravo na dodatnih 270 m2 iza I. tuženikove voćarne jasno proizlazi iz stranačkog iskaza tužitelja, a navedeno je potvrđeno i tužiteljevim podneskom od 17.09.2015. (str. 77 spisa) kojim je zahtijevao prekid ove parnice do pravomoćnog okončanja postupka P-516/2006 u kojem se odlučivalo o njegovom vlasništvu daljnjih 270/596 dijela nekretnine, uz obrazloženje da će u slučaju uspjeha u tom postupku moći nastaviti sa gradnjom na temelju svog vlasničkog prava (a tužitelj je u toj parnici uspio samo u pogledu dodanih 36/596 dijela, što se odnosi na prostor ispod mesnice, dok je u preostalom dijelu pravomoćno odbijen).

12.2. Nadalje, da je posjed između stranaka bio strogo podijeljen jasno proizlazi iz sadržaja Sporazumnog očitovanja od 01.12.2000. u kojem je bilo definirano na koji način se I. tuženik može koristiti prednjim dijelom parcele (parkingom) i kojim mu je tužitelj posebno dozvolio da postavi cijevi za kanalizaciju i kabel za dovod električne energije, što nikako ne bi bio slučaj da posjed novoformirane kčbr. 430/1 između njih nije bio podijeljen.

12.3. Također, da je posjed između stranaka bio podijeljen strogo po njihovim suvlasničkim udjelima jasno proizlazi iz činjenice da je u sklopljenim pravnim poslovima bilo izričito naznačeno koliko točno kvadrata pripada svakom od njih i to po površinama prijašnjih čestica (tužitelju je pripadalo 110 m2 od prijašnje kčbr. 430/1, a I. tuženiku je pripadalo 486 m2 od prijašnje kčbr. 430/2), a jedino što je I. tuženik bio dužan tužitelju prenijeti vlasništvo dijela zemljišta koje mu je potrebno za legalizaciju mesnice, u skladu sa čime su se onda trebali izmijeniti njihovi suvlasnički udjeli uz pomoć mjerničkog vještaka. Upravo činjenica da je bilo ugovoreno definiranje suvlasničkih udjela uz pomoć mjerničkog vještaka, ukazuje kako je njihova stvarna volja bila da posjedovno stanje odgovara njihovim suvlasničkim udjelima.

12.4. Konačno, da je ugovoreni rok za građenje (5 godina) protekao prije pokretanja ove parnice proizlazi iz toga što su tužitelj i I. tuženik svoje međusobne odnose u pogledu izgradnje regulirali Ugovorom o građenju od 09.03.2000., kojim su jedan drugom dozvolili postavljanje kioska u skladu sa lokacijskom i građevinskom dozvolom, a na dijelovima tadašnjih kčbr. 430/1 i kčbr. 430/2 (od kojih je potom formirana nova kčbr. 430/1 površine 596 m2). U tom Ugovoru o građenju je izričito ugovoreno da on vrijedi 5 godina (čl. 5.) te da će se temeljem njega naknadno sklopiti drugi ugovor kojim će se konačno riješiti imovinsko-pravni odnosi između stranaka (čl. 6.). Tužitelj je u svojem stranačkom iskazu potvrdio da mu je rok od 5 godina bio važan kao garancija da će se izgradnja realizirati u tom roku. Međutim iz niti jednog od kasnijih pravnih poslova – Ugovora o uređenju imovinsko-pravnih odnosa od 11.10.2000. i Sporazumnog očitovanja od 01.12.2000., za koje sam tužitelj u svojem iskazu potvrđuje da su sklopljeni u skladu sa čl. 6. Ugovora o građenju od 09.03.2000. radi konačnog uređenja imovinsko-pravnih odnosa – ne proizlazi da bi u njima bio produžen rok od 5 godina koji je bio određen Ugovorom o pravu građenja od 09.03.2000., niti je tužitelj u činjeničnim navodima tužbe ni u svojem stranačkom iskazu tvrdio da je sa I. tuženikom usmeno dogovorio produljenje tog roka. Prema tome, budući da je I. tuženik putem čl. 2. Ugovora o građenju od 09.03.2000. preuzeo obvezu prema tužitelju da mu dozvoli izgradnju po lokacijskoj i građevinskoj dozvoli, a bilo je ugovoreno da taj Ugovor važi 5 godina (čl. 5.), pri čemu iz isprava u spisu ne proizlazi da je rok za izgradnju produžen (niti tužitelj tvrdi da se o tome usmeno usuglasio sa I. tuženikom), sud zaključuje da je ugovor kojim se I. tuženik obvezao tužitelju dozvoliti gradnju prestao još 09.03.2005.

13. Slijedom svega navedenoga sud utvrđuje da su po njihovom međusobnom dogovoru i vlasništvo i posjed zemljišta iza I. tuženikove voćarnice pripadali upravo I. tuženiku te da – suprotno onome što tužitelj tvrdi u ovoj parnici – dogovor između tužitelja i I. tuženika nije bio takav da tužitelj na zemljištu iza voćarnice (koje pripada I. tuženiku) može sagraditi još jedan poslovni objekt. Budući da iz tužiteljevog iskaza jasno proizlazi kako on želi nastaviti gradnju upravo na tom dijelu zemljišta (270 m2 iza I. tuženikove voćarnice), sud zaključuje da tužiteljevi zahtjevi da mu se omogući nastavak gradnje na tom zemljištu te za uklanjanje I. tuženikove nadstrešnice nemaju uporište u obvezno-pravnom odnosu između stranaka, dakle jer dogovor tužitelja i I. tuženika nije bio da tužitelj može graditi novi objekt iza I. tuženikove voćarnice, na zemljištu koje pripada I. tuženiku i koje je po njihovom međusobnom dogovoru bilo u posjedu I. tuženika. No i neovisno o tome, sud utvrđuje da je obvezno-pravni odnos stranaka, u kojem je I. tuženik bio dužan tužitelji omogućiti gradnju u skladu sa lokacijskom i građevinskom dozvolom, u svakom slučaju prestao prije podnošenja

tužbe u ovom predmetu, i to protekom 5 godina od sklapanja Ugovora o građenju od 09.03.2000.

14. Nadalje, u Građevnoj dozvoli od 06.06.2002. (pravomoćna 27.07.2002.) bilo je izričito određeno kako ona prestaje važiti ako se gradnja ne započne u roku 2 godine od njene pravomoćnosti, s time se prijava početka gradnje mora izvršiti pisano najkasnije 8 dana prije početka radova, dok iz dopisa nadležnog upravnog tijela proizlazi da nikada nije izvršena prijava početka gradnje. Na temelju nalaza i mišljenja građevinskog vještaka utvrđeno je da niti jedan od objekata koji u stvarnosti postoji na kčbr. 430/1 (mesnica, voćarnica, pekarnica) nije pozicioniran niti smješten onako kako je to bilo predviđeno Glavnim projektom temeljem kojeg je izdana Građevna dozvola od 06.06.2002., kao i da postoji odstupanje i u pogledu oblika objekata. Budući dakle da nikada nije izvršena prijava početka gradnje te da ništa od postojećih izgrađenih objekata (prije svega pozicijom, a i oblikom) ne odgovara Glavnom projektu, sud utvrđuje da ni Građevna dozvola od 06.06.2002. više nije na snazi te da je prestala važiti još u kolovozu 2004., istekom 2 godine od njene pravomoćnosti, jer po njoj uopće nije započeta gradnja.

14.1. S tim u vezi, tužitelj niti ne osporava mišljenje vještaka da postojeći objekti nisu smješteni na onom dijelu zemljišta koji je za to predviđen Građevnom dozvolom od 06.06.2002., već tvrdi da se radi o montažnim objektima koje je on kasnije namjeravao prebaciti na mjesto koje je za to predviđeno. Međutim sud ne prihvaća takve tvrdnje tužitelja jer ih je počeo iznositi tek nakon nalaza i mišljenja građevinskog vještaka, dok do tada nije bilo spomena o tome da tužitelj namjerava mijenjati poziciju objekta mesnice, niti da bi I. tuženik dio dužan mijenjati poziciju objekta voćarnice, štoviše tužitelj je u svojem stranačkom iskazu objašnjavao da je dovršio 40% izgradnje te da mu je ostalo za izgradnju još 60%, a što se odnosi na 270 m2 zemljišta iza I. tuženikove voćarnice, na kojem zemljištu bi gradio dodatni objekt. Čitav tužiteljev stranački iskaz jasno i nedvosmisleno potvrđuje da on nije imao nikakvu namjeru micati postojeće objekte mesnice i voćarnice, već je jedino namjeravao sagraditi još jedan objekt iza I. tuženikove voćarnice. Iz navedenog proizlazi, bez ikakve sumnje, kako je neistinita tužiteljeva konstrukcija koju je počeo iznositi tek pred kraj postupka, odnosno nakon građevinskog vještačenja u ovom predmetu, a to je da su mesnica i voćarnica postavljene samo privremeno te da ih je prilikom izgradnje u skladu sa građevinskom dozvolom namjeravao ukloniti i postaviti onako kako je to predviđeno građevinskom dozvolom. Dakle, ovakve tvrdnje tužitelja su potpuno nesuglasne sa njegovim stranačkim iskazom pa ih sud ne prihvaća kao istinite, što samo potvrđuje da tužitelj svoje tvrdnje naočigled mijenja i prilagođava ishodu pojedinih dokaza u ovoj parnici. U tom kontekstu, bez značaja je i Izjava dipl. ing. geod. Zlatka Zdunića od 17.09.2019. (str. 141 spisa), koja je sačinjena na privatni zahtjev tužitelja i koju je tužitelj dostavio u spis nakon provedenog građevinskog vještačenja, a u kojoj se ponavlja tužiteljeva neistinita konstrukcija da su mesnica i voćarna postavljeni samo privremeno. Konstatacija iz te Izjave – da je u skladu sa građevinskom dozvolom započeta izgradnja parkirališta i prilaznog puta onako kako je o prikazano na skici koja je prilog te Izjave (str. 142 spisa) – nije potvrđena ni geodetskim ni građevinskim vještačenjem u ovom predmetu, takvo nešto čak ne proizlazi ni iz tužiteljevog stranačkog iskaza, a u svakom slučaju na temelju niti jednog od provedenih dokaza ne može se utvrditi ključna činjenica da bi ta navodna izgradnja parkirališta i pristupnog puta onako kako je prikazana na navedenoj skici dipl. ing. Zlatka Zdunića od 17.09.2019. bila započeta u roku 2 godine od pravomoćnosti građevinske dozvole (tj. do 27.07.2004.).

15. Slijedom svega navedenoga sud utvrđuje da između stranaka nije postojao dogovor po kojem bi tužitelj na zemljištu koje je po podjeli vlasništva i posjeda pripada I. tuženiku (270 m2 iza voćarnice) mogao graditi još jedan objekt, dok je Ugovor o građenju od 09.03.2000. kojim se I. tuženik obvezao tužitelju dozvoliti izgradnju po građevinskoj dozvoli prestao važiti prije pokretanja ove parnice, jednako kao što je prije pokretanja ove parnice prestala važiti i Građevna dozvola od 06.06.2002.

16. Osim toga, tužitelj više nije suvlasnik kčbr. 430/1, niti je to bio u trenutku podnošenja tužbe. Naime, iz zk izvatka koji je priložen tužbi proizlazi da su na dan 02.08.2013. na njegovom suvlasničkom dijelu (110/586) već tada bile uknjižene Ljerka Bukvić (u 55/586 dijela) i mlt. Lana Bukvić (u 55/586 dijela), dok se u priklopljenom spisu P-4331/2015 (P-516/2006 – str. 2. tog spisa) nalazi identičan zk izvadak sa stanjem na dan 14.04.2006. Osim toga, iz zk izvatka sa stanjem na dan 23.08.2018. (str. 179 spisa) proizlazi da je i na daljnjem tužiteljevom suvlasničkom udjelu od 36/586 dijela, koji su tužitelju naknadno priznati pravomoćnom presudom u predmetu P-4331/2015 (P-516/2006), uknjižena Ljerka Bukvić. Prema tome tužitelj je u cijelosti otuđio svoje suvlasničke udjele predmetnog zemljišta te on više nije suvlasnik u niti jednom dijelu i nema prava iz suvlasništva, pa prema tuženicima ne može postavljati nikakve zahtjeve po toj osnovi te ni u tom smislu nije aktivno legitimiran u ovoj parnici.

17. Stoga sud utvrđuje da ne postoji nikakav ni obvezno-pravni ni stvarno-pravni temelj po kojem bi tužitelj imao pravo od tuženika zahtijevati da mu omoguće nastavak gradnje na spornom dijelu zemljišta te da u tu svrhu I. tuženik ukloni nadstrešnicu sa svoje voćarne.

18. No i neovisno o navedenome, kako je prethodno obrazloženo Građevna dozvola od 06.06.2002. više nije na snazi (to nije bila ni u trenutku podnošenja tužbe), pa I. tuženik kao suinvestitor po toj dozvoli i II. tuženica kao suvlasnica nekretnine ne mogu biti dužni trpjeti izvođenje radova baš po toj dozvoli onako kako to tužitelj traži postavljenim tužbenim zahtjevom, niti uopće može postojati građansko-pravna obveza II. tuženice kao vlasnice da na svojem zemljištu tužitelju dozvoli izgradnju objekata za koje ne postoji važeća građevinska dozvola.

19. Iz prethodno izloženih razloga tužbeni zahtjev je neosnovan u cijelosti, pa ga je valjalo odbiti i odlučiti kao pod točkom I. izreke.

20. Tuženici su u cijelosti uspjeli u parnici pa im je tužitelj na temelju čl. 154. st. 1. ZPP dužan naknaditi troškove postupka. Vrijednost predmeta spora iznosi 1.340,50 EUR, a tuženike je zastupao punomoćnik odvjetnik, pa sukladno čl. 155. ZPP i Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (Narodne novine br. 138/2023; dalje: Tarifa) ima pravo na naknadu troška za:

- sastav odgovora na tužbu od 15.10.2014. i 16.01.2015. – po 200,00 EUR (Tbr. 7/1);
- zastupanje na ročištima od 12.03.2015., 07.05.2015., 08.09.2015., 09.02.2018., 08.11.2018., 30.03.2021., 24.05.2021. i 16.10.2026. – po 220,00 EUR (Tbr. 9/1 u vezi Tbr. 40/1);
- zastupanje na ročištima od 09.04.2019. i 17.10.2019. – po 110,00 EUR (Tbr. 9/2 u vezi Tbr. 40/1);

što sveukupno iznosi 2.380,00 EUR, pa je odlučeno kao pod točkom II. izreke.

U Zagrebu 20. studenoga 2026.

Sudac:
Ivo Đuratović

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:
Protiv ove presude može se podnijeti žalba u roku 15 dana, a o njoj odlučuje nadležni županijski sud.

DNA:
1. odvjetnik Ivan Bišćan;
2. odvjetnica Dubravka Bolt.

IVO ĐURATOVIĆ

Elektronički potpisano: 20.11.2026T10:42:38 (UTC:2026-11-20T09:42:38Z)
Provjera: https://epotpis.rdd.hr/provjera
Broj zapisa: f7c88cb6-af1e-40db-86f5-3759ae083981

Općinski sud u Novom Zagrebu

Broj zapisa: **9-30890-64ce8**

Kontrolni broj: **02797-42668-0d38c**

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 Novom Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.