



Republika Hrvatska
Općinski sud u Zadru
Stalna služba u Benkovcu
Stjepana Radića 10 23420 Benkovac

Poslovni broj: P-1017/2025-14

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 Zadru, Stalna služba u Benkovcu, OIB: 78866932443, po sutkinji Danijeli Števanja, kao sucu pojedincu, u pravnoj stvari tužitelja Ante Orlovića iz Budaka, Budak 107, OIB: 96064116470, zastupan po punomoćniku Tomislavu Boljatu, odvjetniku iz Šibenika, protiv tuženika Republike Hrvatske, OIB: 52634238587, zastupana po zakonskom zastupniku Općinskom državnom odvjetništvu u Zadru, radi utvrđenja prava vlasništva, nakon održane glavne i javne rasprave, 22. srpnja 2026.,

p r e s u d i o j e

I. Utvrđuje se da je tužitelj Ante Orlović, OIB: 96064116470, Budak 107, 23422 Budak, vlasnik fizičkog dijela nekretnine kat. čest. 1034/1 k.o. Radašinovci, označenog slovima A-B-C-D-A, površine 1596 m² sve prikazano na skici mjesta očevida vještaka Frane Vlatkovića dipl. ing. geod. od 13. travnja 2026. godine, koja skica čini sastavi dio ove presude.

II. Nalaže se tuženici da tužitelju na ime troškova ovog parničnog postupka naknadi iznos od 3.075,35 eura, koji iznos se uvećana za zakonske zatezne kamate od presuđenja pa do isplate, sve u roku od 15 dana.

Obrazloženje

1. Tužitelj u tužbi navodi da je on vlasnik dijela kat. čest. 1034/1 k.o. Radašinovci površine 1596 m², označena žutom bojom na geodetskom snimku ged. Jakše Drpića od 25. listopada 2010. koje da u naravi predstavlja izrađeno građevinsko zemljište, da je vlasništvo predmetne nekretnine stekao od Općine Stankovci, temeljem kupoprodajnog ugovora od 24. veljače 2011. klasa: UP/I-944-07-10-01/99i aneksa istom ugovoru od 26. listopada 2011. u postupku javnog natječaja a sve sukladno rješenju Općine Stankovci od 3. veljače 2010. klasa: UP/I-944-07/10-01/9. Nadalje je naveo da je u skladu na navedenim kupoprodajnim ugovorom tužitelj 26. veljače 2010. Općini Stankovcu u cijelosti isplatio kupoprodajnu cijenu i podnio zahtjev za izdavanje rješenja o uvjetima građenja za izgradnju obiteljske kuće 21. lipnja 2011. i u cijelosti platio komunalni doprinos 24. srpnja 2011., da se tužitelj obratio Općini Stankovci kako bi mu izdala isprave potrebne za uknjižbu prava vlasništva, da je ista dopisom od 26.08.2013. odgovorila da s na predmetnoj nekretnini uknjižila Republike Hrvatska te da će mu Državni ured za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom izdati isprave

potrebne za uknjižbu što da do danas nije učinjeno, da se na cijelo kat. čest. 1034/1 k.o. Radašinovci 09.09.2011. temeljem čl. 16. Zakona o šumama u zemljišnim knjigama uknjižila Republike Hrvatska. Isto tako naveo je da predmetna nekretnina nikada nije bila obrasla šumskim drvećem niti je temeljem čl. . Zakona o šumama predstavljala šumu, da se ista na dan 16. listopada 1990., kada je stupio na snagu Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o Šumama, odnosno na dan 23. srpnja 1991., kada je stupio na snagu Zakona o poljoprivrednom zemljištu, nalazila unutar izgrađenog građevinskog područja, dakle, izvan granica područja poljoprivrednog i šumskog zemljišta, da je Općina Stankovci temeljem čl.67. i čl. 87. Zakona o lokalnoj samoupravi i upravi i temeljem odredbi čl.261. i čl. 264.st.2. a u vezi čl. 36. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima kao vlasnik predmetne nekretnine bila ovlaštena istu prodati tužitelju, da se tužitelj od kupoprodaje predmetne nekretnine nalazi i mirnom i nesmetanom posjedu iste, da je zadarskoj županiji, Upravnom odjelu za javnu nabavu i upravljanje imovinom podnio zahtjev za stambeno zbrinjavanje na potpomognutom području, da mu za prihvatanje istog jedino nedostaje vlasnički list za predmetnu nekretninu. Stoga da predlaže sudu usvojiti tužbeni zahtjev tužitelja.

2. Tužitelj se prethodno obratio nadležnom državnom odvjetništvu radi mirnog rješenja ovog spora u smislu odredbe čl.186a. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine", broj 53/91, 91/92, 112/99, 88/01,117/03, 84/08, 123/08, 57/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22 i 155/23, u nastavku teksta: ZPP), s tim da je njegov zahtjev odbijen (l. s. 17/2).

3. U odgovoru na tužbu (l. s. 40-41 i 42-43) zakonski zastupnik tuženika u cijelosti se usprotivio tužbi i tužbenom zahtjevu jer da osnovanost tužbenog zahtjeva ne proizlazi iz činjenica navedenih u tužbi. Nadalje je naveo da je predmetna kat. čest. 1034/1 k.o. Radašinovci u zemljišnim knjigama upisana kao vlasništvo Republike Hrvatske za cijelo, da je Republika Hrvatska pravo vlasništva predmetne nekretnine stekla temeljem Zakona i to na temelju odredbe čl. 129. st. 1., i čl. 130. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima odnosno temeljem odredbe čl. 16. st. 1. Zakona o šumama s obzirom da je predmetna nekretnine na dan stupanja Zakona o šumama bila unutar šumsko-gospodarske osnove. Isto tako naveo je da tužitelj nije dokazao da bi Općina Stankovci u trenutku zaključenja Ugovora bila vlasnik predmetne nekretnine niti je priložio bilo kakav dokaz iz kojeg bi proizlazilo da je Općina Stankovci prednik tuženice, da, s obzirom da je Kupoprodajni ugovor na koji se tužitelj poziva zaključen 24.02.2011., u konkretnom slučaju nisu ispunjeni uvjeti za primjenu odredbe čl. 69. Zakona o upravljanju državnom imovinom kojim je izričito pripisano da ako je treća osoba temeljem pravnog posla sklopljenog do 1. siječnja 2011. s jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave nakon provedenog postupka javnog natječaja stekla zemljišnoknjižno pravo na nekretnini u vlasništvu Republike Hrvatske smatra se da je to pravo stekla izravno od Republike Hrvatske. Konačno je predložio tužbeni zahtjev odbiti kao neosnovan.

4. U podnesku od 13. lipnja 2022. (l.s. 44-46) tužitelj je naveo da su neosnovani navodi tuženika da tužitelj nije dokazao da Općina Stankovci u trenutku zaključenja kupoprodajnog ugovora s tužiteljem od 24. veljače 2011. nije bila vlasnica predmetne nekretnine, da je pregledom zemljišnih knjiga - povijesni izvadak razvidno da je kao vlasnik čest. zem. 1034/1 k.o. Radašinovci bila upisana Općina Stankovci sve do 9. rujna 2011. kada da se kao zemljišnoknjižni vlasnik upisala Republike Hrvatska pod poslovnim brojem Z-1185/11, da je u trenutku zaključenja kupoprodajnog ugovora 24.

veljače 2011. Općina Stankovci bila upisana zemljišnoknjižna vlasnica predmetne nekretnine te da je tužitelj istu kupio s povjerenjem u zemljišne knjige. Nadalje je naveo da se, prema uvjerenju Upravnog odjela za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i komunalne poslove Zadarske županije, klasa: 350-07/20-01/213 od 18. siječnja 2022., predmetna čest. zem. na dane 16. listopada 1990. i 24. srpnja 1991. nalazila unutar granica građevinskog područja Općine Benkovac, da predmetna nekretnina na dane stupanja na snagu Zakona o izmjeni i dopunama Zakona o Šumama i Zakona o poljoprivrednom zemljištu a niti danas u naravi ne predstavlja šumu i šumsko zemljište, da se radi o poravnatom terenu na kojem tužitelj treba izgraditi kuću, da je Općina Stankovci objavila natječaj za prodaju predmetnog zemljišta na koji natječaj se tužitelj uredno javio, da predmetna nekretnina nikada nije predstavljala šumu pa da stoga ne predstavlja državnu imovinu.

5. U dokaznom postupku sud je izveo dokaze uvidom u izvadak iz zemljišne knjige-povijesni prikaz (l. s. 4-16), zaključak Zadarske županije (l. s. 19-20), geodetski snimak geodeta Jakše Drpića (l. s. 21), ugovor i aneks ugovoru o kupoprodaji nekretnine (l. s. 22-24), rješenje Općine Stankovci (l. s. 25-26), potvrda o plaćanju (l. s. 27), dopis Općine Stankovci (l. s. 28), zahtjev za izdavanje rješenja o uvjetima građenja (l. s. 29), rješenje Općine Stankovci (l. s. 30-31), potvrdu Općine Stankovci (l. s. 32) i uvjerenje Upravnog odjela za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i komunalne poslove Zadarske županije (l. s. 33), nalaz i mišljenje stalnog sudskog vještaka Frane Vlatkovića od 13. travnja 2026.(l.s. 150-152).

6. Tužbeni zahtjev je osnovan.

7. Predmet ovog parničnog postupka je zahtjev tužitelja prema tuženici radi utvrđenja prava vlasništva za cijelo dijela nekretnine kat. čest. 1034/1 k.o. Radašinovci, površine 1596 m², a istu da je stekao temeljem pravnog posla - kupoprodajnog ugovora od 24. veljače 2011. i Aneksa tom ugovoru od 26. listopada 2011. sklopljenima sa Općinom Stankovci.

8. Između tužitelja i tuženika je sporno jesu li na strani tužitelja ispunjene zakonske pretpostavke za stjecanje prava vlasništva predmetne nekretnine temeljem pravne osnove na koju upire tužitelj.

9. Iz zk. izvatka 743 k.o. Radašinovici vidljivo je da je tuženica upisana kao vlasnica na sporno kat. čestici 1034/1 k.o. Radašinovci od 9. rujna 2011.

10. Iz Ugovora klasa: UP/I-944-07-10-01/9 od 24. veljače 2011. (l.s. 22) sklopljenog između prodavatelja Općine Stankovci i kupca Ante Orlovića iz Budaka slijedi da je kupac u postupku javnog natječaja kupio građevinsko zemljište dio čest. zem. 1043/1 k.o. Radašinovci u površini od 1596 m² i Općini Stankovci platio cijenu od tadašnjih 28.009,80 kn.

11. Iz Aneksa navedenog kupoprodajnog ugovoru od 26. listopada 2011. (l.s. 24) slijedi da je ispravljena pogrešno označena oznaka kupljene nekretnine označena kao dio 1043/1 k.o. Radašinovci na način da ispravna oznaka iste glasi dio čest. zem. 1034/1 k.o. Radašinovci u površini od 1596 m².

12. Iz dopisa Općine Stankovci od 26. kolovoza 2013. (l.s 28) slijedi da je Općina Stankovci obavijestila kupca Antu Orlovića da se nakon kupnje zemljište čest. zem. 1034/1 k.o. Radašinovci u površinu od 1596 m² na istu kao vlasnik uknjižila Republika Hrvatska mimo volje Općine Stankovci i time onemogućila kupca da to zemljište uknjiži na svoje ime.

13. Iz starog zk. uložka 236 k.o. Radašinovci je vidljivo da je na predmetnoj nekretnini kao vlasnik bio upisan Narodni odbor Općine Stankovci

14. Na uviđaju vještak geodetske struke Frane Vlatković identificirao je predmet spora te naveo da isti predstavlja dio čest. zem 1034/1 k.o. Radašinovci, naravi pašnjak koji je sa svoje jugoistočne strane ograđen žičanom ogradom a sa ostalih strana međa je definirana betonskim temeljima. Uz jugozapadnu stranu predmeta spora proteže se asfaltni put. Navedeno je vidljivo i iz nalaza i mišljenja navedenog vještaka od 13. travnja 2026.

15. Na okolnosti iz tužbe sud je na uviđaju saslušao svjedoke i to Jadrana Orlovića, Vinka Brčića i Mira Orlovića te su sva tri svjedoka o odlučnim činjenicama usuglašeno iskazivali i to tako da je predmetna nekretnina ranije bila u vlasništvu Općine Stankovci, te da je općina to zemljište negdje početkom 2004. godine očistila, te je istu prodavala mještanima na javnom natječaju, te je tako tužitelj istu kupio negdje 2009. godine, te je odmah istu ogradio. Svjedoci su naveli da su i drugi sumještani tako kupovali okolna zemljišta. Naknadno da se na to zemljište upisala država, zbog čega većina koji su kupili ta zemljišta nisu mogli srediti vlasništvo. Nitko od svjedoka nije čuo za sporove oko predmetne nekretnine, niti da bi tužitelju netko priječio posjed odnosno vlasništvo iste.

16. Člankom 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 91/1996, 68/1998, 137/1999, 22/2000, 73/2000, 114/2001, 79/2006, 141/2006, 146/2008, 38/2009, 153/2009, 90/2010, 143/2012, 152/2014) kojom je propisano da nekretninu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu otuđiti ili njome na drugi način raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom nije drukčije određeno.

17. Odredbom čl. 115. ZV propisano je da na temelju valjanog pravnog posla kojemu je cilj stjecanje vlasništva, prelazi vlasništvo s dotadašnjeg vlasnika na stjecatelja.

18. Tako nakon provedenog dokaznog postupka materijalnih dokaza koje je sud cijenio pojedinačno i u međusobnoj svezi a koji su potkrepljeni i personalnim dokazima sud je utvrdio slijedeće

- da je kat. čest. 1043/ 1 k.o. Radašinovci ranije bila upisana u korist Narodnog vijeća općine Stankovci
- da je općina objavila javni natječaj 7. siječnja 2010., o prodaji neizgrađenog građevinskog zemljišta u vlasništvu Općine Stankovci na kojem natječaju je prošao tužitelj je je kupio građevinsku parcelu br. 3.
- da je za navedeno tužitelj platio kupoprodajnu cijenu u iznosu od 28.009,80 kuna koji iznos je u cijelosti uplatio Općini Stankovci,
- da je Ugovor između tužitelja i Općine Stankovci sklopljen 24. veljače 2011.,
- da se Republika Hrvatska na predmetnoj nekretnini upisana 9. rujna 2011.
- zbog promjene zk. vlasnika da tužitelj nije mogao ishodovati upis vlasništva

19. Na temelju provedenog dokaznog postupka, priloženih materijalnih dokaza, usuglašenih iskaza svjedoke, koje iskaze je sud u cijelosti prihvatio kao istinite i vjerodostojne, a na temelju brižljive i savjesne ocjene svakog dokaza pojedinačni i svih dokaza u međusobnoj svezi, sud je ocijenio da je tužbeni zahtjev u cijelosti osnovan. Naime, tužitelj je na javnom natječaju Općine Stankovci kupio utuženu građevinsku parcelu, sklopio za isto kupoprodajni ugovor, na temelju kojeg je isplatio kupoprodajni cijenu, te je tako na temelju valjanog pravnog posla stekao pravo vlasništva utužene nekretnine.

20. Stoga ovaj sud ocjenjuje da je tužbeni zahtjev osnovan pa je temeljem čl.115.st.1. u svezi čl. 391. ZVDP -a, odlučeno kao u izreci presude.

21. Temeljem čl. 154. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine" broj: 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22 i 155/23) u svezi Tarife o nagradama i naknadi za rad odvjetnika ("Narodne novine" broj 138/23), a na zahtjev tužitelja zastupanog po punomoćniku tužitelju pripada slijedeći parnični trošak i to za sastav zahtjeva za mirno rješenje spora od 26.1.2022. u iznosu od 100 bodova sukladno Tbr. 7. toč. 1. Tarife, za sastav tužbe od 4.5.2022. u iznosu od 100 bodova sukladno Tbr. 7. toč. 1. Tarife, za zastupanje na ročištima od 8.5.2022. 5.2.2026. 13.4.2026., i 15.6.2026 u iznosu od po 100 bodova sukladno Tbr. 9. u svezi Tbr. 7. toč. 1. Tarife, za sastav podneska od 13.6.2022 i 6.11.2026. u iznosu od 100 bodova sukladno Tbr. 8. toč. 1. Tarife za sastav žalbe protiv presude 4.6.2024. 125 bodova sukladno Tbr. 10. t. 1. Tarife, te sve uvećano za 2,00 eura po bodu sukladno Tbr. 54. Tarife, uvećano za iznos pdv od 25% isto iznosi 2.312,50 eura. Navedeni iznos uvećan je za iznos troškova predujma vještačenja u iznosu od 650,00 eura, te trošak sudski pristojbi u iznosu od 112,85 eura, pa ukupan trošak tužitelja iznosi 3.075,35 eura.

Benkovac, 22. srpnja 2026.

Sutkinja
Danijela Števanja

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude i rješenja nezadovoljna stranka može podnijeti žalbu u roku od 15 dana od dana objave istih. Žalba se podnosi putem ovog suda nadležnim Županijskim sudovima, (čl.4. i 5. Zakona o područjima i sjedištima sudova – "Narodne novine" 67/18 i 21/22) pisano u tri jednaka primjerka.

DNA:

Tužitelju, po punomoćniku,

Tuženiku, po zakonskom zastupniku

Broj zapisa: **9-3088b-13273**

Kontrolni broj: **0c9c0-a6d4e-91845**

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 Zadru** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.