



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

Posl.br. P Ob-68/2026-180

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 Jošku Meštrov-Urodi, kao sucu pojedincu, u pravnoj stvari tužitelja Nina Kurešića iz Lučkog, Parkanj 2A, OIB: 92678538463, zastupanoga po punomoćniku Zvonimiru Raiću, odvjetniku u Zagrebu, protiv tužene Zumbulke Zrinjan iz Zadra, Rapska ulica 21, OIB: 76959097914, zastupane po punomoćniku Andreju Bošnjaku, odvjetniku u Zagrebu, radi utvrđenja, nakon javne glavne rasprave, zaključene dana 14. srpnja 2026., u prisutnosti tužitelja sa zamjenikom punomoćnika, odvjetnikom Vedranom Špiljkom, te zamjenika punomoćnika tužene, odvjetnika Roka Perića, dana 27. kolovoza 2026.

p r e s u d i o j e

I. Utvrđuje se kako suvlasnički udjel od 7/108 (sedam stoosmina) nekretnina upisanih u Zemljišnoknjižnom odjelu Zaprešić Općinskog suda u Novom Zagrebu u zk.ul.br.: 2967, k.o. Zaprešić, zkč.br. 5755/1, kuća br.68A, dvorište Ulica kardinala Alojzije Stepinca površine 595 m², dvorište površine 478 m², kuća br.68A površine 117 m², čini bračnu stečevinu stranaka, i to svake stranke u jednakom suvlasničkom udjelu.

II. Utvrđuje se kako je tužitelj suvlasnik u suvlasničkom udjelu od sedam 7/216 (sedam kroz dvjestošesnaest) nekretnina upisanih u Zemljišnoknjižnom odjelu Zaprešić Općinskog suda u Novom Zagrebu u zk.ul.br. 2967, k.o. Zaprešić, zkč.br.: 5755/1, kuća br.68A, dvorište Ulica kardinala Alojzije Stepinca površine 595 m², dvorište površine 478 m², kuća br.68A površine 117 m² a što je tužena dužan priznati i trpjeti uknjižbu prava vlasništva u korist tužitelja glede navedenog suvlasničkog udjela ovih nekretnina u Zemljišnoknjižnom odjelu Zaprešić Općinskog suda u Novom Zagrebu.

III. Odbija se stvarno-pravni zahtjev tužitelja u preostalom dijelu do pune visine zahtjeva od 7/108 dijela predmetne zkč.br.5755/1k.o. Zaprešić.

IV. Svaka stranka snosi svoje troškove postupka.

Obrazloženje

1. Presudom i rješenjem Županijskog suda u Osijeku poslovni broj GŽ Ob-132/2024-3 od 12. veljače 2026. žalba tužitelja izjavljena protiv presude Općinskog suda u Novom Zagrebu poslovni broj P Ob-96/2018-142 od 31. srpnja 2024., odbijena je kao djelomično neosnovana te je presuda potvrđena u točkama I.1. i I.2 koja glasi:

"1.Utvrđuje se da suvlasnički udjel od sedam pedesetčetvrtina (7/54) nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zaprešiću u zk. ul. br.: 2967, k.o. Zaprešić, zk.č.br. 5755, dvije prizemne obiteljske stambene zgrade u Zaprešiću, M. Tita br. 94 površine 178 m² i dvorište površine 608 m², dvije prizemne obiteljske stambene zgrade u Zaprešiću , M. Tita br. 94. površine 178 m², dvorište površine 430 m², zk.č.br.: 5756, oranica M. Tita površine 731 m², ukupno površine 1339 m², (a glede kojeg suvlasničkog udjela od sedam pedesetčetvrtina (7/54) je trenutno uknjiženo pravo vlasništva u korist tueznika) čini bračnu stečevinu stranaka, i to svake stranke u jednakom suvlasničkom udjelu.

2. Utvrđuje se da je tužitelj suvlasnik u suvlasničkom udjelu od sedam stoosmina (7/108) nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zaprešiću u zk. ul. br.: 2967, k.o. Zaprešić, zk.č.br. 5755, dvije prizemne obiteljske stambene zgrade u Zaprešiću, M. Tita br. 94 i dvorište površine 608 m², dvije prizemne obiteljske stambene zgrade u Zaprešiću , M. Tita br. 94. površine 178 m², dvorište površine 430 m², zk.č.br.: 5756, oranica M. Tita površine 731 m², ukupno površine 1339 m², a što je tuženik dužan priznati i trpjeti uknjižbu prava vlasništva u korist tužitelja glede navedenog suvlasničkog udjela ove nekretnine u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zaprešiću."

1.1. Ujedno Presudom i rješenjem Županijskog suda u Osijeku poslovni broj GŽ Ob-132/2024-3 od 12. veljače 2026. žalba tužitelja izjavljena protiv presude Općinskog suda u Novom Zagrebu poslovni broj P Ob-96/2018-142 od 31. srpnja 2024., odbijena je i presuda potvrđena u točki II. 1. i II.2. u dijelu koji se odnosi na kč.br. 5755/3 k.o. Zaprešić.

1.2. Konačno, žalba tužitelja izjavljena protiv presude Općinskog suda u Novom Zagrebu poslovni broj P Ob-96/2018-142 od 31. srpnja 2024., uvažava kao djelomično osnovana te se presuda ukida u pobijanim točkama II.1. i II.2. izreke u dijelu koji se odnosi na kč.br. 5755/1 k.o. Zaprešić a glase:

"1. Utvrđuje se kako suvlasnički udjel od sedam stoosmina (7/108) nekretnina upisanih u Zemljišnoknjižnom odjelu Zaprešić Općinskog suda u Novom Zagrebu u zk.ul.br.: 2967, k.o. Zaprešić, zk.č.br. 5755/1, kuća br.68A, dvorište Ulica kardinala Alojzije Stepinca površine 595 m², dvorište površine 478 m², kuća br.68A površine 117 m², (a glede kojeg suvlasničkog udjela od sedam stoosmina (7/108) je trenutno uknjiženo pravo vlasništva u korist tuženika) čini bračnu stečevinu stranaka, i to svake stranke u jednakom suvlasničkom udjelu.

2. Utvrđuje se kako je tužitelj suvlasnik u suvlasničkom udjelu od sedam

stoosmina (7/108) nekretnina upisanih u Zemljišnoknjižnom odjelu Zatrešić Općinskog suda u Novom Zagrebu u zk.ul.br. 2967, k.o. Zatrešić, zk.č.br.: 5755/1, kuća br.68A, dvorište Ulica kardinala Alojzije Stepinca površine 595 m2, dvorište površine 478 m2, kuća br.68A površine 117 m2, (a glede kojeg suvlasničkog udjela od sedam stoosmina (7/108) je trenutno uknjiženo pravo vlasništva u korist tuženika) a što je tuženik dužan priznati i trpjeti uknjižbu prava vlasništva u korist tužitelja glede navedenog suvlasničkog udjela ovih nekretnina u Zemljišnoknjižnom odjelu Zatrešić Općinskog suda u Novom Zagrebu",

te se u tom dijelu predmet vraća prvostupanjskom sudu na ponovno suđenje.

2. Prema tome, u ponovnom suđenju valjalo je ponovno razmotriti osnovanost zahtjeva tužitelja usmjerenog prema zk.č.br.: 5755/1 k.o. Zatrešić, time da se tijekom postupka razabire nedosljednost osnovne postavke tužiteljeva zahtjeva. Tako čitavim tijekom prvostupanjskog postupka u ranijem suđenju tužitelj tvrdi da je vlastitim sredstvima (stečenim prodajom stana kojeg je kupio od svoje sestre) financirao predmetne radove ulaganja u predmetnu nekretninu, da bi u ponovnom suđenju (kao što je vidljivo niže pod toč. 4. obrazloženja) naveo po punomoćniku da su radovi izvedeni zajedničkim radom i sredstvima bračnih drugova tijekom trajanja dugogodišnje bračne zajednice, čime da je stvorena nova zajednička imovina (bračna stečevina).

3. Tužena u ponovnom suđenju u podnesku od 3. lipnja 2026. predlaže da sud zatraži od građevinskog vještaka da odgovori na sljedeća pitanja:

- Budući su radovi na adaptaciji sporne nekretnine izvođeni 2008. godine, a u nalazu i mišljenju vještaka iz lipnja 2022. godine je navedena „sadašnja“ vrijednost radova, odnosno vrijednost na dan pisanja nalaza, poziva se vještak utvrditi koliko je bila vrijednost radova na adaptaciji u trenutku izvođenja tih radova, odnosno 2008. godine.

- Moli se vještak utvrditi koliko je porasla vrijednost sporne nekretnine zbog izvršene adaptacije, i to po vrijednostima iz 2008. godine. Važnost ovog pitanja proizlazi iz jednostavne logike prema kojoj vrijednost ulaganja u neku stvar ne dovodi nužno i do povećanja vrijednosti te nekretnine u omjeru 1:1 (ako u neki stari automobil vrijednosti od 2.000,00 EUR vlasnik uloži 1.000,00 EUR, taj automobil neće automatski imati vrijednost 3.000,00 EUR).

- Moli se vještak utvrditi što je u naravi predstavljala sporna nekretnina prije radova 2008. godine, odnosno da li je u pitanju bila obiteljska kuća katnica, ili se radilo o garaži, pomoćnom objektu, neizgrađenom građevinskom zemljištu, ili nečem drugom.

Nadalje, u istom podnesku poziva se na recentnu praksu Vrhovnog suda Republike Hrvatske iz presude broj Rev-3117/2019-2 od 24. rujna 2024.:

„Predmet postupka zahtjev je tužitelja za utvrđenje prava vlasništva na nekretnini upisanoj u zk. ul. [broj ZK uložka], kč.br. [katastarska čestica], ulična kuća br. 65, dvorišna kuća i dvorište u [adresa] sa 410 m2, ... koji tužbeni zahtjev tužitelj temelji na tvrdnji da je svojim sredstvima koje je imao od ranije i kreditnim sredstvima ostvarenim kod Zagrebačke banke obavio građevinske radove, platio svu papirologiju za adaptaciju i dogradnju objekta, ugradio PVC stolariju, uveo centralno grijanje te kompletno uredio objekt za obiteljsko

stanovanje u dvije etaže, temeljem gradnje i ulaganja u nekretninu koja je sastavni dio roditeljske kuće.

Prvostupanjski sud je prihvatio tužbeni ... zahtjev i pozvao se na odredbu čl. 156. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 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 i 81/15 - pročišćeni tekst - dalje u tekstu: ZV) navodeći da se prema toj odredbi dogradnjom, nadogradnjom, adaptacijom ne može steći vlasništvo na nekretnini i da se ulaganjem u imovinu druge osobe u pravilu ne stječe stvarno pravni već obvezno pravni zahtjev osim u slučaju kada su vrijednošću uložениh sredstava nastale bitne promjene u stanju i vrijednosti određene nekretnine te je ocijenio da je da izvršena rekonstrukcija i adaptacija dvorišne zgrade tijekom 2005. po svom opsegu i vrijednosti uložениh sredstava takav građevinski zahvat da je stara dvorišna zgrada nakon izvođenja građevinskih radova izgubila svoj raniji identitet i po svojim karakteristikama predstavlja sasvim novi građevinski objekt stoga je zaključio da se u konkretnom slučaju može prihvatiti tužbeni zahtjev tužitelja radi utvrđenja prava vlasništva na predmetnoj nekretnini sukladno čl. 153. ZV-a.

Drugostupanjski je sud ... u odnosu na tužbeni zahtjev koristeći ovlaštenja iz čl. 373.a ZPP preinačio prvostupanjsku odluku i odbio tužbeni zahtjev. Drugostupanjski je sud istaknuo da je pogrešan zaključak prvostupanjskog suda da je nekretnina promijenila identitet. Naime drugostupanjski je sud utvrdio da se radi o istoj nekretnini koja je imala istu namjenu i prije adaptacije te da se sukladno čl. 156. st. 1. ZV prema kojem se dogradnjom, nadogradnjom ili preuređenjem (adaptacijom) zgrada odnosno prostorija u suvlasničkim, zajedničkim ili tuđim zgradama, kao ni njihovom prigradnjom, ugradnjom, ili ulaganjem u njih, ne može steći vlasništvo, ako nije što drugo odredio vlasnik dograđene, nadograđene, odnosno prigradene nekretnine. Drugostupanjski sud je utvrdio da nije postojao sporazum između tužitelja i tuženika o adaptaciji s namjerom stjecanja prava vlasništva na predmetnoj nekretnini od strane tužitelja, niti je tužitelj osporio navode tuženika iz odgovora na tužbu da između stranaka nije postojao dogovor da bi tužitelj adaptacijom i nadogradnjom potkrovlja stekao pravo vlasništva na cijeloj dvorišnoj zgradi stoga tužitelj nije mogao steći vlasništvo na predmetnoj dvorišnoj zgradi niti na temelju čl. 156. st. 1. ZV-a niti na temelju čl. 153. ZV-a. Stoga je drugostupanjski sud odbio tužbeni zahtjev.

Ovaj sud prihvaća razloge navedene u obrazloženju pobijane drugostupanjske presude pa se umjesto posebnog obrazloženja u kojem bi te razloge trebalo samo ponoviti na njih poziva na temelju odredbe čl. 396.a st. 1. ZPP, kojom je određeno da se u slučaju kad odbije reviziju iz čl. 382. st. 1. ZPP, revizijski sud može umjesto posebnog obrazloženja pozvati na razloge iz drugostupanjske presude ako ih prihvaća.“

Identičan stav da je zauzeo i Županijski sud u Zagrebu u presudi broj GŽ Ob-575/2022-4 od 4. travnja 2023.:

„Tužiteljica je u svojem iskazu navela i da su nakon vjenčanja stavljени pločice, parketi, da je stan ožbukан i da su stavljени pregradni zidovi. Iz takvog iskaza tužiteljice proizlazi da radovi koje je tužiteljica opisala ne predstavljaju gradnju nekog novog objekta, već ulaganja u postojeći. Odredbom čl. 156. st. 1. ZVDSP propisano je da se adaptacijom, nadogradnjom, dogradnjom ili ulaganjem u tuđu nekretninu ne može steći pravo vlasništva tako da tužiteljica

nije stekla pravo suvlasništva, već eventualno obveznopravni zahtjev u smislu odredbe čl. 156. st. 2. ZVDSP (tako i u odluci Vrhovnog suda Republike Hrvatske broj Rev-745/07 od 9. travnja 2008.) koji obveznopravni zahtjev tužiteljica u postupku nije postavila.“

Slijedom svega navedenog, tuženica predlaže odbiti tužbu i tužbeni zahtjev, jer je jasno da se u konkretnom slučaju radi o:

- adaptaciji postojeće obiteljske kuće, a ne o izgradnji novog objekta,
- izvođenju radova bez sporazuma sa suvlasnicima nekretnine o namjeravanom stjecanju prava vlasništva,
- situaciji u kojoj tužitelj nema nikakvih dokaza da bi adaptaciju financirao svojim sredstvima.

4. Tužitelj u ponovnom suđenju, podneskom od 23. lipnja 2026., ističe da je Županijski sud u Osijeku je u ovom predmetu ukinuo raniju presudu upravo zato što je prvostupanjski sud pogrešno primijenio isključivo restriktivno pravilo iz čl. 156. ZV-a, zanemarujući suodnos s odredbama Obiteljskog zakona (Čl. 248. ObZ/03). Budući da su radovi izvedeni zajedničkim radom i sredstvima bračnih drugova tijekom trajanja dugogodišnje bračne zajednice, stvorena je nova zajednička imovina (bračna stečevina). Tužitelj svoje pravo ne izvodi iz ugovora s trećim suvlasnicima, već izravno iz samog zakona (ObZ-a). Nadalje, tužena tvrdi kako nije postojao nikakav sporazum sa suvlasnicima nekretnine. Međutim, ova je tvrdnja u potpunoj kontradikciji s utvrđenjima iz ukidnog rješenja Županijskog suda u Osijeku, koji navodi kako iz iskaza tuženice i njezine majke (većinske suvlasnice Ljerke Zrinjan) proizlazi da je majka bila u potpunosti upoznata s radovima, s njima suglasna te ih je navodno bila spremna i financirati. Potpuno je životno i pravno neodrživo tvrditi da „sporazum o gradnji nije postojao“, kada su svi suvlasnici (članovi obitelji tuženice) prešutno i aktivno sudjelovali u projektu proširenja kuće radi prihvata maloljetne nećakinje, čime je ostvaren potpuni obiteljski konsenzus za stvaranje novog, zajedničkog obiteljskog doma.

5. Podneskom od 6. srpnja 2026. tužena dodatno ističe da se utvrđenja iz nalaza vještaka od 2. lipnja 2022. više ne mogu primijeniti u rješavanju ovog pravnog pitanja, iz razloga što je nakon provedenog očevida došlo do usklađenja zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja.

Na stranici 4. nalaza vještaka od 2. lipnja 2022. da su vidljive granice k.č.br. 5755/1, kako ih je utvrdio vještak, koji i u nalazu napominje da „katastar i z.k. nisu usklađeni“. Kako je lako vidljivo, vještak je utvrdio granice k.č.br. 5755/1, na način da ta čestica graniči s k.č.br. 5755/2, koja se nalazi „desno“ od čestice koja je bila predmet procjene, odnosno k.č.br. 5755/2 se nalazila između k.č.br. 5755/1 i ulice (javnog puta). Međutim, kako je vidljivo iz sada usklađenog stanja katastra i zemljišnih knjiga, k.č.br. 5755/1 (koja je predmet ovog postupka) sada obuhvaća i cijelu raniju k.č.br. 5755/2, odnosno površina k.č.br. 5755/1 je sada otprilike 30% veća nego što je bila u trenutku očevida. Sada je u katastru i zemljišnim knjigama upisana „nova“ k.č.br. 5755/2, koja se nalazi uz k.č.br. 5755/3. Već se i običnim uvidom u skicu iz nalaza vještaka i nove izvode iz katastarskog plana jasno može razaznati da cijela površina „stare“ k.č.br. 5755/2 sada čini dio k.č.br. 5755/1, dok se „nova“ k.č.br. 5755/2 nalazi iznad predmeta spora. Iz navedenog razloga, utvrđenja vještaka o

vrijednosti k.č.br. 5755/1 više ne odgovaraju realnom stanju, jer ova čestica zbog drastičnog povećanja površine nesporno vrijedi puno više nego što je to vještak utvrdio.

6. U odnosu na prigovor tužene pod toč. 5. obrazloženja valja istaknuti da je vještak Mladen Ožić na strani 3 nalaza i mišljenja naveo "katastar i ZK nisu usklađeni, stanje ucrtano u katastar ne odgovara stanju na terenu" što naglašava i pun. tužene u podnesku, ali propušta navesti nastavni navod vještaka "procjena vrijednosti se utvrđuje prema stanju u ZK". Na strani 2 nalaza i mišljenja vještak je "zalijepio" dio ZK uloška u koji je upisana k.č.br. 5755/1 kuća broj 68 A, dvorište, ulica Kardinala Alojzija Stepinca, time da se usporedbom istog ZK uloška sa stanjem na današnji dan nalaze identični podaci o površini, što i potvrđuje navod vještaka da je procjena izvršena na temelju stanja zemljišne knjige, koji se nisu mijenjali u odnosu na vrijeme vanjskog uređivanja, odnosno izrade pisanog mišljenja i prijedloga.

7. U prikazu zahtjeva tužitelja valja zaključno naglasiti da tužitelj nije mijenjao svoj zahtjev pa tako sud po čl. 2. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine 53/91, 91/92, 58/93, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07, 84/08, 123/08, 57/11, 148/11 – pročišćeni tekst, 25/13, 89/14, 70/19 i 80/22; dalje: ZPP) odlučuje u granicama zahtjeva radi utvrđenja vlasništva na suvlasničkom udjelu tužene od 7/54 dijela na k.č.br. 5755/1 k.o. Zaprešić i to temeljem rada i sredstava tužitelja za trajanja braka stranaka, u svrhu nadogradnje kuće u Zaprešiću "Maršala Tita kbr. 68", čime da je nastao stambeni objekt novog identiteta. Pri tome poziva se na odredbe čl. 153. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne Novine 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 – pročišćeni tekst, 94/17; dalje u tekstu: ZV), kao i odredbe 248. i 249. Obiteljskog zakona (Narodne Novine 116/2003, 17/2004 i 136/2004; dalje: ObZ/2003) koji da je bio na snazi u vrijeme stjecanja vlasništva predmetne nekretnine).

8. U odgovoru na tužbu tužena je potvrdila da je suvlasnica u 7/54 dijela predmetne nekretnine, ali je osporila tužbu i tužbeni zahtjev u cijelosti sa obrazloženjem da je brak stranaka prestao razvodom 2015., ali stvarno još 2010. Predmetna nekretnina da predstavlja posebnu imovinu koju je tužena naslijedila iza svog oca bake, koja da je u svom identitetu ista kao i u vrijeme nasljeđivanja. Osporila je kao neistinit navod o nadogradnji kuće za vrijeme trajanja braka, nego da su roditelji tužene osamdesetih godina prošlog stojeća dogradili i adaptirali kuću koja je u manjem obimnu postojala i prije 1968. Osobito je osporila da bi stranke izgradile gornji kat kuće ili na bilo koji drugi način stvorili objekt novog identiteta. Naime, zahvati koje su stranke vršile od 1998. da se odnose primjerice na ugradnju kamina, preuređenja prostorija i tlocrta u postojećim gabaritima, izmjenom parketa, pločica, sanitarija, salonitnih ploča, farbanja i sl. Pored navedenoga, stranke da su 2008. kada su postali skrbnicima mlt. Lucije Hrgović prenamijenili i proširili prostor bivše sobe zajedničkog djeteta stranaka, te tako dobili dvije dječje sobe, a upravo kako bi se stvorili bolji uvjeti za prihvrat novog člana obitelji i općenito suživot obitelji. Osim što su ostali zahvati bili estetske prirode, navedenu prenamijenu dopustila

je danas većinska suvlasnica, majka tužene Ljerka Zrinjan, te i sufinancirala vlastitim sredstvima. Ista da ne bi ni dopustila bilo kakve druge zahvate upravo iz razloga što se radi u bitnom o njenoj imovini, za koju je je dopustila radi vlastitog djeteta – ovdje tužene – da se koristi isključivo u svrhu stanovanja. Niti opisana prenamjena da ne predstavlja identitetnu izmjenu, a kamoli promjenu objekta. Na koncu pozvala se i na odredbu čl.156. ZV-a i predložila odbiti tužbeni zahtjev u cijelosti.

9. Izvedeni su dokazi saslušanjem uvidom u Ugovor o kupoprodaji nekretnine (list 20), Troškovnik za izvedene radove na dogradnji obiteljske kuće izvođača radova Bušac d.o.o. (list 21 do 25: dalje u tekstu: Troškovnik), Potvrdu o izvršenoj isplati (list 26), te uvidom u cjelokupnu materijalnu dokumentaciju priloženu spisu, između ostaloga ZK izvadak za predmetne nekretnine (strana 106 do 108).

Od personalnih dokaza izveden je dokaz saslušanjem tužitelja (strana 307 do 309), tužene (strana 309 do 311), svjedoka Ivana Garvanovića (strana 315 i 316), Krste Bušca (strana 316 i 317), Darka Rendulića (strana 317 i 318), Slavice Zrinjan (strana 327), Ivana Švaljeka (strana 327 do 329), Mladena Zonjića (strana 350 i 351), Frana Luke Kurešića (strana 351 do 353), Vesne Vugec (strana 383 do 386), Zlatka Mikleca (strana 411 i 412), Darka Dvorščaka (strana 412 i 413), Ljerke Zrinjan (strana 430 do 432), Jadranke Zrinjan (strana 432 i 433), Maria Marušića (strana 434), Spomenke Lopatić (strana 445 i 446), Lucije Hrgović (strana 447 i 448), Zlatka Vranekovića (strana 449 i 450), Tomislava Zrinjana (strana 450 do 452).

Zaključno, izveden je dokaz očevidom tijekom vanjskih uredovanja od 3. rujna 2021. (zapisnik strana 140 i 141) i 24. veljače 2022. (prijepis zapisnika - strana 182 i 183), radi geodetske identifikacije (strana 154 do 166) po vještaku ing. Josipu Žulju, te procjene vrijednosti ulaganja po kazivanju tužitelja po vještaku dipl. ing., Mladenu Ožiću (strana 209 do 227).

9.1. U ponovnom suđenju zatraženo je očitovanje Porezne uprave o eventualnom prijavljivanju prihoda tužene od darovanja (novčanih sredstava majke), kao i pismeno pojašnjenje vještaka Mladena Ožića po kojoj osnovi je umanjio procjenu ulaganja pod točkom 2.6 nalaza i mišljenja od 2. lipnja 2022., radi li se o amortizaciji ili o kakvom drugom kriteriju umanjenja.

10. Tužbeni zahtjev djelomično je osnovan.

11. Naime, po provedenom dokaznom postupku, na temelju brižljive ocjene svih izvedenih dokaza ponaosob i u njihovoj ukupnosti, ocijenjeno je da tužitelj dokazao da su ispunjene zakonske pretpostavke koje povezuju izvođenje građevinskih radova (dograđivanja, adaptacije) na tuđoj zgradi sa stjecanjem stvarnih prava na istoj.

12. Odredbom čl. 156. 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., 146/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12., 152/14., 81/15, i 94/17, u daljnjem tekstu: ZV) propisano je da preuređenjem (adaptacijom) zgrade, odnosno prostorija u suvlasničkim, zajedničkim ili tuđim zgradama, kao ni

njihovom prigradnjom, ugradnjom ili ulaganjem u njih ne može se steći vlasništvo, ako nije što drugo odredio vlasnik dograđene, nadograđene, odnosno prigradene nekretnine.

13. Člankom 247. Obiteljskog zakona (Narodne Novine 116/2003, 17/2004, 136/2004, 107/2007, 57/2011, 61/2011, 25/2013, 75/2014, 5/2015, 103/2015, dalje: ObZ/2003), koji je bio na snazi za trajanja bračne zajednice stranaka - točnije u nespornom razdoblju izvođenja predmetnih radova na kući (2008.-2009.) - propisano je da bračni drugovi mogu imati bračnu stečevinu i vlastitu imovinu. Bračna stečevina je imovina koju su bračni drugovi stekli radom za vrijeme trajanja bračne zajednice ili potječe iz te imovine (čl. 248. ObZ/2003)., a bračni drugovi su u jednakim dijelovima suvlasnici u bračnoj stečevini, ako nisu drukčije ugovorili bračnim ugovorom (čl. 249). Na bračnu stečevinu primjenjuju se odredbe stvarnog i obveznog prava, ako istim Zakonom nije drukčije određeno (čl. 251. ObZ/2003). Imovina koju bračni drug ima u trenutku sklapanja braka, ostaje njegova vlastita imovina. Vlastita imovina je i imovina koju je bračni drug stekao tijekom bračne zajednice na pravnom temelju različitom od navedenoga u članku 248. ovoga Zakona (nasljeđivanje, darovanje i sl.) – čl. 253. ObZ/2003.

14. Između stranaka nije sporno da su predmetna ulaganja izvršena tijekom bračne zajednice stranaka, točnije tijekom 2008., u nekretninu koja je predstavljala posebnu imovinu tužene u 7/54 (3/54+4/54) dijela, a u preostalom dijelu suvlasništvo njene majke Ljerke Zrinjan u ukupno 40/54 (3/54+12/54+4/54+21/54 dijela), te brata tužene Tomislava Zrinjana u 7/54 dijela. To uostalom proizlazi iz ZK izvatka od 3. studenoga 2019. utužene kč.br. 5755/1 upisane u ZK uložak 2967 k.o. Zaprešić.

15. Nadalje, nije sporno da se bračna zajednica ostvarivala upravo u predmetnoj nekretnini, u naravi stambenom objektu – kući, sada na adresi Kardinala Alojzija Stepinca 68A (ranije Maršala Tita 68A), što je tužitelj osobno i izričito konstatirao osobnim (po)kazivanjem na očevidu 3. rujna 2021. koji je izričito proveden radi identifikacije predmetnih nekretnina uz asistenciju vještaka geodetske struke. Tada je po vještaku ing. Josipu Žulju, što je vidljivo i iz naknadno dostavljenog nalaza, predmetni (pokazani) stambeni objekt identificiran kao kč.br. 5755/1 k.o. Zaprešić. Tužitelj je tada izjavio, što je i konstatirano zapisnički, da se "njegov zahtjev odnosi isključivo na novi a ne i na stari objekt".

16. Također, između stranaka nije sporno da je do odluke o radovima pristupanju radovima povodom preuzimanja skrbništva nad tada maloljetnom nećakinjom tužitelja Lucijom Hrgović, kojoj su preminuli roditelji.

17. Nadalje, nije sporno između stranaka da su predmetni građevinski radovi izvedeni od strane izvoditelja Bušac d.o.o., sukladno priloženom Troškovniku.

18. Nije sporno između stranaka da je navedeni posao, de facto i de iure usmeni ugovor o građenju, sklopljen između obiju stranaka kao naručitelja i

treće osobe u svojstvu izvođača radova. Navedeno po ocjeni ovoga suda predmetnom poslu daje značaj zajedničkog posla (pothvata) bračnih drugova. Da je tome tako, jasno i proizlazi i iz neproturječnih iskaza majke i brata tužene, Ljerke i Tomislava Zrinjan, koji su kao suvlasnici predmetne nekretnine bili upoznati s namjerom izvođenja radova, razlozima zbog kojih se tome pristupa, te da se istima nisu protivili.

19. Međutim, sporno je između stranaka na koji način je izvršeno plaćanje izvoditelju radova, odnosno koliki udio troškova radova je plaćen iz sredstava pojedine stranke.

20. Točnije, između stranaka postoji svojevrsno suglasje oko toga da troškovi radova nisu podmireni iz njihove zajedničke imovine, nego vlastite, time da je sporno tko je od njih i koliko u tome sudjelovao.

21. Tužitelj je tako u stranačkom iskazu izričito izjavio da se njegov zahtjev temelji na ulaganjima koja su izvršena "u jednom kraćem vremenskom razdoblju unutar braka, "nekih 5 mjeseci...2009.", a stranke da su se tada odlučile na proširenje prizemlja, kako bi se osigurao primjeren stambeni prostor za nećakinju, da se ista ne bi osjećala ni u kom pogledu manje vrijednom u odnosu na sina stranaka. Uz izvedbu dodatne sobe, da se pristupilo radovima na proširenju i uređenju dnevnog boravka, a nakon toga da su on i tužena zaključili da, kad su već ušli u to, da je najbolje da se adaptira cijela kuća, te su tada izvedeni radovi na fasadi, katu, krovu. Radovi da su u cijelosti financirani novcem od prodaje stana koji je prethodno kupio od svoje sestre (majke mlt. Lucije Hrgović). Kupoprodajna cijena da je ostvarena u iznosu od nekih 72 ili 75 tisuća eura, od čega da je nekih "60. i nešto tisuća" eura otišlo na uređenje. To da je bio jedini izvor financiranja radova. Odluka o radovima koji će se izvoditi da se donosila između stranaka. Majka i brat tužene, kao ostali suvlasnici nekretnine da nisu sudjelovali u donošenju odluke o izvedbi adaptacije, ali su bili o tome obaviješteni i bili su suglasni s tim.

Na pitanje o pravnim posljedicama radova, izjavio je da je "pravno nepismen", o tome da se jednostavno nije razmišljalo, a smatrao je da je to i nebitno. Nije uopće razmišljao o opciji razvrgnuća vlasništva ili bračne zajednice. Na daljnje izričito pitanje izjavio je da mu nikada nije padalo na pamet niti je razmišljao o tome da bi tražio nekakav svoj suvlasnički udio.

22. Tužena je u svom iskazu navela da je nesporno je da su radovi na koje se tužitelj referira (u iskazu) izvedeni u razdoblju 2008.-2009., ali ne isključivo njegovim sredstvima, nego "po pola".

Naime, njeni majka i brat da su znali za prodaju stana koji je kupljen od tužiteljeve sestre, svi da su sjedili zajedno i sugerirali da nema smisla da se potroši sav novac od prodaje tog stana za financiranje radova na kući. Majka tužene da je imala novca, jer je igrom slučaja koju godinu prije toga prodala neku zemlju koju je s bratom i sestrom naslijedila od svoje majke. Majka da je tuženoj dala 20.000 Eura, a tužena da je to dala tužitelju da plati račun izvođaču. Ne zna koliko novca je dao tužitelj jer je novac od prodaje nekadašnjeg sestrinog stana bio na njegovom računu. Ne zna na koji način je točno izvršena isplata izvođaču. Tužitelj da nije prije pokretanja sudskih

postupaka izjavio da bi na račun izvedenih radova htio biti suvlasnik nekretnine. Na pitanje jesu li u vrijeme dogovaranja i izvedbe radova na kući što razgovarali o pravnim posljedicama, mogućem stjecanju prava tužitelja, izjavila je da nisu. Smatrala je da imaju idealan brak, da bi se dvije godine nakon toga dogodilo "to što se dogodilo". Na pitanje jesu li majka i brat ičim uvjetovali radove na kući kao suvlasnici, odgovorila je da su samo pitali "koliko vas to košta?", te kad su čuli cijenu rekli da je to "jako puno".

23. Iz iskaza tužene (koja procesnim držanjem kontinuirano osporava stvarno-pravni zahtjev) proizlazi da ne samo što nije sporan opseg ni vrijeme izvršenih radova, nego tvrdi da su isti financirani po omjeru "pola-pola". Međutim, takva izjava tužene počiva na daljnjoj tvrdnji da je svatko od stranaka u jednakoj mjeri sudjelovao sa sredstvima iz vlastite/posebne imovine stečene darovanjima - tužitelj novčanim sredstvima svoje majke za kupnju stana svoje sestre (i kasnijom prodajom tog stana), a tužena iz darovanja novčanih sredstava svoje majke.

24. Svjedoci Ivan Garvanović, Darko Rendulić, Slavica Zrinjan, Mladen Zonjić, Fran Luka Kurešić (sin stranaka). Zlatko Mikleć, Jadranka Zrinjan, Mario Marušić te Tomislav Zrinjan nisu imali saznanja o tome tko je, na koji način financirao radove, odnosno isplatio izvođača radova. Jedino je svjedok Krsto Bušac (ovlaštena osoba izvoditelja predmetnih radova) potvrdio da mu je tužitelj predao na ruke gotov novac, te da je tom prilikom sastavljena Potvrda o izvršenoj isplati, no, ni on nije imao saznanja čijim novcem je izvršeno plaćanje.

25. Od ostalih svjedoka valja ukazati na podudarnost u iskazima svjedoka Spomenke Lopatić, Lucije Hrgović (nećakinje stranaka čije preuzimanje na skrb je bilo pokretačem za pristupanje predmetnim radovima) i Zlatka Vranekovića sa iskazom majke tužene Ljerke Zrinjan - pa tako i same tužene - da su radovi dijelom financirani iz darovanja novčanog iznosa od 20.000,00 eura koje je majka tužene dala tuženoj nakon prodaje naslijeđenih nekretnina. Pri tome valja ukazati da navedeni svjedoci navode da su to doznali posredno, bilo da su o tome čuli od tužene, obiju stranaka. Međutim, i sama tužena je u svom iskazu izjavila da ne zna na koji način je točno izvršena isplata izvođaču niti zna koliko novca je dao tužitelj jer je novac od prodaje nekadašnjeg sestrinog stana bio na njegovom računu.

26. S druge strane, svjedok Ivan Švaljek izjavio je da mu je majka tužitelja (sada pokojna Jagica Kurešić) izjavila da je tužitelj financirao kompletne radove od prodaje stana.

27. Dakle, značajka navedenih iskaza je da nitko od svjedoka nije nazočio činu predaje odnosno darovanja novčanih sredstava, nego svoja saznanja o tome crpe iz razgovora bilo sa strankama, bilo njihovim majkama. Niti same stranke ne tvrde da postoje materijalni dokazi o učinjenim darovanjima. Na koncu, kako su plaćanja – darovanja strankama, a potom i isplata izvoditelju radova – izvršeni gotovinski na ruke, nije moguće pratiti trag

novca, odnosno na drugi način utvrditi omjer uloženog novca od strane stranaka u ovom sporu.

28. Tužitelj je konkretnom slučaju usmjerio stvarno-pravni zahtjev isključivo prema suvlasničkom udjelu (posebnoj imovini) tužene, stoga valja ocijeniti da za uspjeh u ovom sporu nije od značaja (ne)postojanje sporazuma o izmjeni suvlasničkih udjela sa ostalim suvlasnicima nekretnine.

29. Prema sudskoj praksi odredbu članka 156. stavak 1. ZV-a treba tumačiti tako da je za stjecanje vlasništva dogradnjom, nadogradnjom ili preuređenjem potrebno utvrditi da je vlasnik upravo to odredio kao i na kojem je to suvlasničkom dijelu određeno ili je barem određivo odobrio. Nadalje, da vlasnik nekretnine treba odrediti ne samo da će onaj koji adaptira nekretnine steći suvlasništvo njegove nekretnine, već je potrebno da postoji sporazum, odnosno određenje vlasnika o veličini suvlasničkog dijela, i tek je u tom slučaju moguće steći suvlasništvo. Dakle, ako nema suglasne volje stranaka usmjerene tome, onda nema niti izmjene u veličini idealnog suvlasničkog dijela tuženika.

30. Naime, iz iskaza ostalih suvlasnika predmetne nekretnine, majke tužene Ljerke Zrinjan i brata Tomislava Zrinjana utvrđeno je da su isti bili upoznati sa izvedbom radova i suglasni sa istima. Međutim, suglasnost suvlasnika i članova obitelji tužene sa izvedbom radova ne podrazumijeva ujedno i suglasnost u pogledu stjecanja vlasništva odnosno konkretno izmjene suvlasničkih udjela. Takvom utvrđenju u prilog ide i vrlo živopisan i uvjerljiv iskaz Tomislava Zrinjana gdje kao razlog svoje ljutnje ("*ljut kao pas*") prema tužitelju navodi da je to stoga što mu je tužitelj "sjeo" na imovinu, u pogledu koje je isplaćivao suvlasničke udjele ostalih suvlasnika i to izvanbračnu kćer pokojnog oca, izvanbračnu kćer od bake Agatu Sviben, te sestričnu Ines Martinić rođenu Kale.

31. Vještačenjem provedenim po stalnom sudskom vještaku dipl. ing. Mladenu Ožiću 3. lipnja 2022. utvrđeno je da tržišna vrijednost kuće s kućnim brojem 68, koja je zatečena na parceli k.č.br.5755/1 k.o. Zaprešić, ukupno i zaokruženo iznosi: 109.000,00 eura ili 824.000,00 kuna, da vrijednost ulaganja (u vrijeme izrade nalaza i mišljenja) iznosi 412.272,90 kn, te da je omjer ulaganja tužitelja (po njegovom iskazu) i sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine 1/2.

32.1. Valja naglasiti da je građevinsko vještačenje provedeno na temelju kazivanja tužitelja na očevidu 24. veljače 2022., time da se iskazanom opsegu radova tužena nije protivila. S druge strane, kazivanje tužitelja o (nespornom) opsegu radova nije dokazom da ih je on jedini financirao, što je potanko elaborirano pod toč. 21. do 27. obrazloženja ove presude.

33. Stajalište ovoga suda je da izvršenim ulaganjima nekretnina nije promijenila identitet (veličinom ni funkcionalno). Naime, prema iskazima (kazivanju) stranaka (na očevidu), svjedocima/članovima obitelji koji su živjeli u

kući (Fran Luka Kurešić, Lucija Hrgović), postoji nedvojbeno podudarnost u tome da su radovi uključivali:

- formiranje nove spavaće sobe za nećakinju tužitelja Luciju i nove sobe za sina stranaka Frana Luke Kurešića – postignuto rušenjem dotadašnje spavaće sobe sina stranaka Frana Luke Kurešića i "šupe" odnosno prostora za odlaganje koji je postojao tik uz kuću,

- širenje dnevnog boravka za cca jedan metar,

- izvedbu nove fasade,

- izvedbe novog (limenog) krovnog pokrova kuće.

34. Sud ne nalazi da je time objekt, koji je i prije radova predstavljao za stanovanje podobnu prizemnicu s visokim potkrovljem/katom (dvije zasebne stambene cjeline) – neovisno o vidno učinjenim poboljšicama – promijenio identitet, neovisno o udjelu vrijednosti izvršenih ulaganja u vrijednosti cijele nekretnine.

35. Međutim, iz činjenice da se radilo o nespornim ulaganja tijekom trajanja bračne zajednice, izvršenim u posebnu imovinu bračnog druga (tužene) na temelju zajednički dogovorenog posla, u okolnostima "idealnog braka" (riječi tužene), po stajalištu ovoga suda vode zaključku da je novostečena vrijednost upravo bračna/zajednička imovina. U tom smislu u nemogućnosti stranaka da dokažu omjer vlastitih udjela u isplaćenom iznosu, valja primijeniti zakonsku presumpciju o jednakim udjelima iz čl. 249. ObZ/2003. Ne samo to, nego valja zaključiti da odluka o značajnim ulaganjima u stambeni prostor koji su u to doba nesporno koristile jedino stranke i njihovo zajedničko dijete (a nakon radova i nećakinja primljena na skrb), podrazumijeva prešutni (konkludentni) sporazum stranaka o tome da će tako ostvarena zajednička imovina – vrijednost ulaganja – biti stečena u jednakim udjelima. Na to upućuje i jednostavna a životna izjava tužene o izvođenju odnosno financiranju radova "po pola".

36. Stoga je irelevantno za rješenje ovoga spora što predmeta nekretnina nije izmijenila identitet uslijed izvršenih ulaganja.

37. Slijedom svega do sada iznesenoga valja dakle zaključiti da je udio tužitelja, i to stvarno-pravni udio u novostečenoj vrijednosti nekretnine jednak onom tužene. Stoga je tužitelju valjalo priznati postojanje suvlasničkog udjela u visini polovine vrijednosti izvršenih ulaganja u omjeru vrijednosti cijele nekretnine odnosno 1/4 dijela (1/2 od 1/2) udjela tužene koji iznosi 7/54 odnosno zaključno 7/216.

38. U odnosu na prigovore tužene iz podneska od 3. lipnja 2026. valja ukazati prvenstveno da je pitanje ocjene izmjene identiteta stvari pravno a ne tehničko (građevinsko) pitanje, pa je sud stoga i odustao od daljnjeg izvođenja dokaza na tu okolnost. Što se tiče problematiziranja vremena izračuna u

odnosu na vrijeme izvedbe radova valja ukazati da je vještak na zahtjev suda, podneskom od 12. lipnja 2026. obrazložio da je umanjenje procjene ulaganja pod točkom 2.6. Nalaza i mišljenja napravljeno po osnovi umanjenja zbog starosti i trošnosti izvedenih radova a prema formuli koja je prikazana u nalazu, list 11.

$$NVGx1-(n/N)=NVGx1-(12/40)$$

pri čemu je NVG-nova građevinska vrijednost, n-starost izvedenih radova, a N-prosječna trajnost izvedenih radova.

38.1. Time je po ocjeni ovoga suda otklonjena bilo kakva dvojba povezana sa vremenskim odmakom izvedenih radova u odnosu na vrijeme njihove procjene, jer kao što protekom vremena opada vrijednost (adaptiranog/obnovljenog) objekta, tako opada vrijednost i pojedinačnim radovima/ugrađenim materijalima.

39. Odluka o parničnim troškovima temelji se na odredbi čl. 154. st. 4. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine 53/91, 91/92, 58/93, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07, 84/08, 123/08, 57/11, 148/11 – pročišćeni tekst, 25/13, 89/14, 70/19 i 80/22) imajući u vidu da je tužitelj ostvario polovični uspjeh u ovoj parnici. Pri tome je sud uzeo u obzir da su ukupno postavljeni zahtjevi tijekom postupka uvijek i isključivo obuhvaćali tzv. novi objekt, izveden na kč.br. 5755/1 k.o. Zaprešić, da je zahtjev zbog usklađivanja zemljišno-knjižnog stanja za stanjem katastra postavljen u formi osnovnog i eventualno kumuliranog, te da odbijeni zahtjev za kč.br. 5755/3 suštinski ne znači neuspjeh tužitelja kad se isti sagledava kroz jasnu prizmu usmjerenja zahtjeva prema kući br. 68A u Ulici kardinala Alojzije Stepinca

S druge strane, tužena je čitavim tijekom postupka osporavala zahtjev tužitelja, time dovela do značajnog produljenja postupka, iako je u svom iskazu učinila nespornim kako opseg izvedenih radova, tako i financiranje istih na jednake dijelove.

U Zagrebu, 27. kolovoza 2026.

SUDAC:
Joško Meštrov-Uroda

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude dopuštena je žalba u roku od 15 dana od dana dostave iste. Žalba se podnosi pismenim putem u tri primjerka putem ovog suda, a o žalbi odlučuje Županijski sud.

DNA:

Pun. tužitelja, odv. Zvonimir Raić

Pun. tužene, odv. Andrej Bošnjak

Broj zapisa: **9-3088c-3b51c**

Kontrolni broj: **09974-cd3e3-1d8b9**

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.