REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
Ulica grada Vukovara 84

Poslovni broj: P-2785/25-13

U I ME 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 građanski sud u Zagrebu, po sucu toga suda Marku Duku, kao sucu pojedincu, u pravnoj stvari tužitelja Ivice Harapina iz Popovače, Čavorija 16, Zagreb, OIB 96019936862, zastupanog po punomoćniku Ivici Škunci, odvjetniku, protiv tuženika Ivana Rogića, Velika Gorica, Boškovića 3, OIB: 71221910661, zastupan po punomoćniku Zoranu Cvitkoviću, odvjetniku, radi utvrđenja prav vlasništva, nakon održane glavne i javne rasprave zaključene dana 22. listopada 2026. godine u prisutnosti punomoćnika stranaka, dana 30. listopada 2026. godine

p r e s u d i o j e

I Odbija se tužbeni zahtjev u ovoj pravnoj stvari koji glasi: "*1. Utvrduje se da je tužitelj IVICA HARAPIN iz Popovače, na u Zagrebu na Čavorija 16, OIB:96019936862, temelju Kupoprodajnog ugovora, (Dogovora), zaključenog sa tuženikom dana 30.06.2005. godine, stekao pravo vlasništva nekretnini sagradenoj na k.č. br. 282/2 površine 473 m2, upisanoj u Zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Novom Zagrebu, u z.k. ul. br. 1106, k.o. Jakuševec, kuća Havidićeva, u naravi dvorište u ulici četverosobni stan u podrumu i spremište u podrumu ukupne površine 77,68, oznake A, u nacrtu označen zelenom bojom, 1. suvlasnički dio 13,02/100, etažno vlasništvo (E-1), povezano sa vlasništvom posebnih dijelova nekretnine, uključujući zemljište i zajedničke dijelove nekretnine. temeljem čl. 68. 1 370. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, što je tuženik IVAN ROGIČ iz Velike Gorice, Rudera Boškovića 3, OIB: 71221910661, dužan priznati, u protivnom će takvu izjavu zamijeniti ova presuda.*

2. Nalaže se tuženiku IVANU ROGIĆU iz Velike Gorice, Rudera Boškovića 3, OIB: 71221910661, u zemljišnoj knjizi Općinskog gradanskog suda u Zagrebu brisati založno pravo OIB: 88752357188, pod brojem:Z-20240/2018. 11 iznosu od 200.000,00 kn, 12 korist Brcković upisano Željka, Stjepana Radića 20, Mićevec, Velika Gorica.

3. Nalaže tuženiku IVANU ROGIĆU iz Velike Gorice, Rudera Boškovića 3, OIB: 71221910661, tužitelju namiriti troškove ovog parničnog postupka, u roku od 8 dana, pod prijetnjom ovrhe.", kao neosnovan.

II Nalaže se tužitelju nadoknaditi tuženiku troškove ovog parničnog postupka u visini od €1850, u roku od 15 dana.

Obrazloženje

Tužitelj u tužbi navodi da na temelju dogovora (Kupoprodajnog ugovora) zaključenog sa tuženikom u Zagrebu dana 30.06.2005. godine, tužitelj je stekao pravo vlasništva na nekretnini sagradenoj na k.č. br. 282/2 površine 473 m2, upisanoj u Zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Novom Zagrebu, uz.k. ul. br. 1106, k.o. Jakuševec, kuća broj 2A i dvorište u ulici Havidićeva, u naravi četverosobni stan u podrumu i spremište u podrumu ukupne površine 77,68, oznake A, u nacrtu označen zelenom bojom, 1. suvlasnički dio 13,02/100 etažno vlasništvo (E-1), povezano sa vlasništvom posebnih dijelova nekretnine, uključujući zemljište i zajedničke dijelove nekretnine temeljem čl. 68. 1 370. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

U ugovoru o kupoprodaji iz točke 1. ove tužbe, u zaglavlju, kao kupac naveden je STANISLAV TOCKO, a kao kupac potpisao je HARAPIN IVICA, tužitelj, koji je isplatio kupovninu stečenu od prodaje svog stana u Zagrebu, Hribarov prilaz 3.

Stanislav Tocko, zajedno sa suprugom Jasnom Tocko, od dana kupoprodaje nekretnine iz tužbe boravi u predmetnoj nekretnini.

Suprotno kupoprodajnom ugovoru iz točke 1. ove tužbe, tuženik je na predmetnoj nekretnini na svoje ime upisao pravo vlasništva, te na istoj, bez znanja tužitelja, u korist Brcković Željka iz Velike Gorice, Stjepana Radića 20, Mičevec, u zemljišnoj knjizi Općinskog građanskog suda u Zagrebu uknjižio založno pravo pod brojem:Z-20240/2018. u iznosu od 200.000,00 kn, a pozvan da u mirnom postupku postupi sukladno dogovoru, pa i nakon postignutog sporazuma u odvjetničkom uredu, oglušio se.

Budući da tuženik odbija prenijeti pravo vlasništva u korist tužitelja na nekretnini iz točke 1. ove tužbe i brisati založno pravo upisano u zemljišnoj knjizi pod brojem: 2-20240/2018. unatoč usmenim obećanjima, pa se oglušio i na pisani poziv da to učini, a tužitelj ne raspolaže ispravom vlasništva na temeljem koje bi stekao pravo predmetnoj nekretnini, jer ugovor kupoprodaji predmetne nekretnine nije podoban za upis prava vlasništva

Tuženik u odgovoru na tužbu navode ističe prigovor nedostatka aktivne legitimacije. Naime, tužitelj u svojoj tužbi navodi kako je na temelju dogovora odnosno Kupoprodajnog ugovora sklopljenog dana 30.06.2005. godine s tuženikom stekao pravo vlasništva na nekretnini oznake zkč.br. 282/2 površine 473 m2, upisane u zk.ul.br. 1106, k.o. Jakuševec, sada suvlasnički dio nekretnine oznake zkč.br. 771/2 HAVIDIĆEVA ULICA, ukupne površine 473 m2, povezane s vlasništvom 1. suvlasničkog dijela: 13,02/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Četverosobni stan u podrumu i spremište u podrumu ukupne površine 77,68, oznake A, u nacrtu označen zelenom bojom upisane u zk.ul.br. 352, k.o. Jakuševec kod Zemljišnoknjižnog odjela Novi Zagreb, Općinski sud u Novom Zagrebu (dalje u tekstu: predmetna nekretnina).

Taj navod tužitelja je u cijelosti pravno i stvarno neutemeljen.

Naime, u predmetnom Dogovoru odnosno Kupoprodajnom ugovoru od dana 30.06.2005.g. kao Kupac predmetne nekretnine naveden je Stanislav Tocko iz Sv.

Ivana Zeline, Gornje Orešje 78, JMBG: 2705966330083. Stoga, predmetnu nekretninu nije nikako mogao steći tužitelj već isključivo Stanislav Tocko kao kupac predmetne nekretnine.

Slijedom čega, aktivnu legitimaciju za podnošenje tužbe radi utvrđenja prava vlasništva na predmetnoj nekretnini nema tužitelj već treća osoba, s obzirom na to da tužitelj nije kupac predmetne nekretnine.

Tuženik podredno ističe kako predmetni dogovor odnosno kupoprodajni ugovor od 30.06.2005.g. uopće nije nastao.

Naime, iako je u dogovoru od 30.06.2005.g. kao kupac naveden Stanislav Tocko, on nije kao kupac potpisao predmetni dogovor, već je predmetni Dogovor potpisala druga osoba. Prema Zakonu o obveznim odnosima *ugovor je sklopljen kada su se ugovorne strane suglasile o bitnim sastojcima ugovora* (čl. 248.). Nadalje*, volja za sklapanje ugovora može se izjaviti riječima, uobičajenim znakovima ili drugim ponašanjem iz kojega se sa sigurnošću može zaključiti o njezinu postojanju, sadržaju i identitetu davatelja izjave* (čl.249. st.1.)*.*

U konkretnom slučaju, u predmetnom dogovoru odnosno kupoprodajnom ugovoru, ugovorne strane su bile Ivan Rogić kao prodavatelj i Stanislav Tucko kao kupac. S obzirom na to da predmetni Dogovor odnosno Kupoprodajni ugovor Stanislav Tucko kao kupac uopće nije potpisao, tužitelj smatra da predmetni Dogovor odnosno Kupoprodajni ugovor nije niti sklopljen. Dakle, tužbeni zahtjev neosnovan je u cijelosti i zato što tužitelj nikada nije stekao vlasništvo predmetne nekretnine, slijedom čega bez valjanog pravnog osnova zahtijeva utvrđenje te činjenice.

Naime, vlasništvo na nekretninama, sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, stječe se uknjižbom u zemljišnu knjigu, s time da se radi uknjižbe mora o pravnom poslu na čijem se temelju vlasništvo stječe sastaviti isprava čiji je sadržaj i oblik mora odgovarati pravilima zemljišnoknjižnog prava. Odredbe Zakona o zemljišnim knjigama propisuju da će se uknjižba dopustiti samo na temelju javnih isprava ili privatnih isprava ispisanih mehaničkim sredstvom pisanja na kojima je istinitost potpisa ovjerovljena na način propisan posebnim zakonom. Kako predmetni ugovor ne udovoljava niti jednoj od zakonskih pretpostavki za stjecanje prava vlasništva na nekretninama, predlaže se tužbu i tužbeni zahtjev odbiti u cijelosti.

Radi pravilnog utvrđenja činjeničnog stanja, sud je izveo dokaze uvidom u dokumentaciju koja je dostavljena u spis predmeta, a druge dokaze nije izvodio jer nije bilo potrebe, sukladno odredbi čl. 219. st. 1. Zakona o parničnom postupku.

Ocjenjujući izvedene dokaze sud je kao vjerodostojne prihvatio sve isprave koje su pročitane i u koje je izvršen uvid na glavnoj raspravi, s time da je dokaznu snagu istih cijenio dovodeći ih u vezu s drugim dokazima, te odredbama zakona.

Temeljem tako provedenog dokaznog postupka, a cijeneći prema savjesnoj i brižljivoj ocjeni svaki dokaz zasebno te sve dokaze u njihovoj ukupnosti, kao i na temelju rezultata cjelokupnog postupka, sukladno odredbi članka 8. ZPP-a, sud je ocijenio da je tužbeni zahtjev neosnovan.

Sud je u ovom postupku prvenstveno raspravio prigovor nedostatka aktivne legitimacije koji ističe tuženik. Isti je osnovan.

Tužitelj u svojoj tužbi navodi kako je na temelju dogovora - kupoprodajnog ugovora sklopljenog dana 30.06.2005. godine s tuženikom stekao pravo vlasništva na nekretnini pobliže označenoj u tužbi. Međutim, u predmetnom dogovoru. kao kupac predmetne nekretnine naveden je Stanislav Tocko**.**

Za zaključit je da predmetnu nekretninu nije nikako mogao steći tužitelj već isključivo Stanislav Tocko kao kupac predmetne nekretnine.

Posljedično, aktivnu legitimaciju za podnošenje tužbe radi utvrđenja prava vlasništva na predmetnoj nekretnini nema tužitelj već jedino Stanislav Tocko, s obzirom na to da tužitelj nije kupac predmetne nekretnine.

Sud također smatra, da je točna argumentacija tuženika da konkretni dogovor od 30.06.2005.g. uopće nije nastao iz razloga jer sadrži podatak da je kupac Stanislav Tocko, koji međutim kao kupac nije potpisao tu ispravu.

Pravilno argumentira tuženik da sukladno Zakonu o obveznim odnosima *ugovor je sklopljen kada su se ugovorne strane suglasile o bitnim sastojcima ugovora* (čl. 248.). U samom dogovoru ugovorne strane su bile Ivan Rogić kao prodavatelj i Stanislav Tucko kao kupac (dakle pravno je on nositelj prava i obveza), a s obzirom na to da predmetni dogovor Tucko kao kupac uopće nije potpisao, pa sukladno zakonu nije niti sklopljen – ovo utvrđenje ne mijenja činjenica da postoji izjava u zapisniku smog tuženika da će ugovor potpisati kad mu se predoči osoba s kojom bi to učinio.

Posljedično, takva isprava ne zadovoljava niti uvjete Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima koji jasno propisuje u odredbi čl. 114 vlasništvo na nekretninama, sukladno, stječe se uknjižbom u zemljišnu knjigu, s time da se radi uknjižbe mora o pravnom poslu na čijem se temelju vlasništvo stječe sastaviti isprava čiji je sadržaj i oblik mora odgovarati pravilima zemljišnoknjižnog prava.

Predmetni ugovor ne udovoljava niti jednoj od zakonskih pretpostavki za stjecanje prava vlasništva na nekretninama pa je posljedično tužbeni zahtjev neosnovan u cijelosti. Opisani nedostaci ne mogu se otkloniti izvođenjem drugih dokaza, pa posljedično isti isu izvođeni kao nepotrebni.

Odluka o trošku parničnog postupka tuženika temelji se na odredbama čl. 154. ZPP-a i čl. 155. st. 1. ZPP-a, a troškovi su odmjereni sukladno Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika i to za odgovor na tužbu, 7 ročišta i 2 podnesak, sve radnje o Tbr. 9/1 i 9/1 Tarife 75 b, ukupno €1500 što uz PDV-t iznosi €1850.

U Zagrebu, 30. listopada 2026. godine

SUDAC:
Marko Duk

MARKO DUK

Elektronički potpisano: 30.10.2026T13:18:17 (UTC:2026-10-30T12:18:17Z)
Provjera: https://epotpis.rdd.hr/provjera
Broj zapisa: 9e5c9bdc-ff57-4172-9faa-32db49d7f622

Općinski građanski sud u Zagrebu

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:
Protiv ove presude može se podnijeti žalba Županijskom sudu, u roku od 15 dana, sukladno Zakonu o parničnom postupku. Žalba se podnosi putem ovoga suda, pismeno u 3 primjerka.

DNA
1. tužitelju po pun. – pristojba na odluku €50
2. tuženiku po pun.

Broj zapisa: **9-3088f-709a8**

Kontrolni broj: **07a28-023e6-28002**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan.

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:
https://e-komunikacija.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti

unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Općinski građanski sud u Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.