



Republika Hrvatska
Općinski sud u Gospiću
Stalna služba u Otočcu
Bartola Kašića 7
Otočac

Poslovni broj: P-21/2026-21

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 Gospiću, Stalna služba u Otočcu po sutkinji Slavki Nikšić kao sucu pojedincu u pravnoj stvari tužitelja Idžan Maria, OIB: 91877801912, Nederland, 4703 HG Roosendaal Titus Brandsma str. 10D, Nizozemska, zastupan po punomoćnici Gordani Peraković-Turković, odvjetnici u Otočcu, protiv tužene Republike Hrvatske, zastupane po Općinskom državnom odvjetništvu u Gospiću, radi utvrđenja prava vlasništva, VPS: 1.500,00 eura, nakon održane glavne javne rasprave 15. rujna 2026., u prisutnosti punomoćnice tužitelja i z.z. tužene, dana 17. rujna 2026. godine, javno objavivši,

p r e s u d i o j e

I. Utvrđuje se da je tužitelj Idžan Mario, OIB: 91877801912, Nederland, 4703 HG Roosendaal Titus Brandsma Str. 10d, Nizozemska vlasnik dijela kčbr. 6325 KOD LOKVE, PAŠNJAK površine 5629 m² upisane u Izvadak iz BZP-a, zk.ul.br. 1288 k.o. Vodoteča, a koji dio po Geodetskom elaboratu sačinjen po GEO-HORIZONT d.o.o. od 01.07.2026. godine, broj elaborata 148/2026, ovjerenog kod Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Gospić, Odjel za katastar nekretnina Otočac, KLASA: 932-06/26- 02/123, URBROJ: 541-20-04/1-26-3 od 25.08.2026. godine nosi novu oznaku kčbr. 6325/2 KOD LOKVE PAŠANJAK površine 623 m², što mu je tužena Republika Hrvatska dužna priznati i trpjeti brisanje prava vlasništva sa svog imena uz istovremenu uknjižbu prava vlasništva na ime i u korist tužitelja.

II. Nalaže se tuženici da tužitelju naknadi troškove ovog parničnog postupka u iznosu od 2.861,83 eura, sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od dana presuđenja, pa do isplate, po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta, uvećanoj za 3 postotna poena, u roku od 15 dana.

III. Odbija se tužitelj sa viškom zatraženog troška u iznosu od 135,20 eura, kao neosnovanim.

Obrazloženje

1. Tužitelj je ustao tužbom protiv tužene radi utvrđenja prava vlasništva na nekretnini pobliže opisanoj u izreci ove presude. U tužbi se navodi da je tužena Republika Hrvatska upisana formalnom vlasnicom utužene čkbr. 6325 k.o. Vodoteč, a da je stvarni posjednik i vlasnik iste upravo tužitelj i to temeljem Ugovora o kupoprodaji sa Erste bankom kao prodavateljem te Aneksa tog ugovora. Naime, navodi se da je tužitelj kao kupac kupio 44 nekretnine iz zk.ul. 1063 k.o. Vodoteč kao jedinstvenu cjelinu i to od prodavatelja Erste banke, a koja da je ranije imala založno pravo na ovim nekretninama čiji je raniji vlasnik bio Hrvoje Boras, iz Senja, Rapska 14. Nekretnine da su kupljene kao jedinstvena cjelina, međusobno spojene, ali da je u spomenutom Ugovoru o kupoprodaji izostavljena utužena nekretnina, međutim da je tužitelj odmah nakon sklapanja navedenog Ugovora o kupoprodaji stupio u posjed svih kupljenih nekretnina, uključujući i ove utužene. Pojašnjava se da se na kupljenim nekretninama između ostalog nalazi građevina stambene namjene, građevina mješovite namjene te se navodi da je tužitelj ishodio uporabnu dozvolu, a da je pribavio i potvrdu da je građevina sagrađena između ostalog i na čkbr. 6325 k.o. Vodoteč, no, navedena nekretnina očito je bila vanknjižno vlasništvo prednika tužitelja – Erste banke. S obzirom na izneseno, tužitelj smatra da je stekao pravo vlasništva na prieporu putem dosjelošći, a putem svoga prednika kao i kupoprodajom te se predlaže donošenje presude kao u izreci, a koji tužbeni zahtjev je uređen podneskom od 31.8.2026. godine, nakon izrade parcelacijskog elaborata.

2. U odgovoru na tužbu tužena se protivi tužbi i tužbenom zahtjevu te se prigovara aktivnoj legitimaciji tužitelja te se ističe da iz priloženih isprava tužitelj nije opravdao osnovanost pokretanja predmetnog postupka. Tužitelj da je temeljem kupoprodajnog ugovora sklopljenog sa Erste bank d.d. Rijeka kao prodavateljem stekao pravo vlasništva na nekretninama koje su u neposrednoj blizini i koje međe sa prijepornom česticom, dakle, stekao je pravo vlasništva naplatnim poslom, kupoprodajnim ugovorom kojeg su predmet bile točno određene čestice, a popis kojih je vidljiv u ugovoru koji je tužitelj priložio uz tužbu. Erste bank d.d. da je prethodno na česticama koje su predmet ugovora imala upisano založno pravo na nekretninama Boras Hrvoja iz Senja, a koji je očito bio obrtnikom nad čijom imovinom se pred Trgovačkim sudom u Rijeci vodio stečajni postupak te je Erste bank u navedenom stečajnom postupku stekla pravo vlasništva na predmetnim nekretninama. Erste bank d.d. nije imala upisano založno pravo niti je prodala čkbr. 6325 k.o. Vodoteč koja je predmet ovog postupka, a navedena banka i ne može svoje pravo vlasništva temeljiti na predništvu sa prethodnim vlasnikom s obzirom da je ista znala kao pravna osoba koja se bavi zasnivanjem založnog prava da zasniva pravo samo na česticama koje su bile vlasništvo založnog dužnika Boras Hrvoja. Nadalje se ističe da su navodi da je prijeporna čestica izostavljena jer da je banka kupila nekretnine kao jedinstvenu cjelinu neživotni te proistječe da tužitelj u konkretnom predmetu nema kvalificirani posjed jer da je isti pažnjom dobrog gospodarstvenika pri sklapanju ugovora o kupoprodaji morao provjeriti zemljišno knjižno stanje te isti svoje pravo ne može temeljiti na pravu svoga prednika koji nije bio kvalificirani posjednik prijeporne čestice. Predlaže se odbiti tužbu i tužbeni zahtjev u cijelosti.

3. Tijekom provedbe dokaza izvršen je uvid u Izvadak iz BZP-a, list 6 spisa, u Ugovor o kupoprodaji nekretnina, list 8 – 11 spisa, u Aneks 1 Ugovora o kupoprodaji nekretnina, list 14 – 17 spisa, u Povijesni z.k. izvadak, list 20 – 23 spisa, u Uporabnu dozvolu, list 24 – 25 spisa, u Potvrdu o izgrađenoj zgradi, list 27 spisa, održano je ročište na licu mjesta u nazočnosti vještaka mjernika na kojem su saslušani svjedoci Dragan Lončar, Branko Maričić te tužitelj, list 53 – 55 spisa, izvršen je uvid u Skicu, list 63 i 65 spisa, u fotografije objekata, list 64 spisa, u Geodetski situacijski nacrt, list 66 spisa te je izvršen uvid u Geodetski elaborat, list 81 – 88 spisa.

4. Tužbeni zahtjev je osnovan.

5. Na temelju izvedenih predloženih dokaza, po ocjeni ovoga suda, tužitelj je putem svojih pravnih prednika dosjelošću stekao pravo vlasništva na utuženoj, novoformiranoj nekretnini.

6. Naime, tužitelj je mogao steći pravo vlasništva utužene nekretnine dosjelošću ako su glede toga zemljišta do 06. travnja 1941. g. bile ispunjene pretpostavke predviđene pravnim pravilima imovinskog prava koja su kao propis, bila na snazi toga dana. To znači da je tužitelj u ovoj parnici trebao dokazati da je bio u neprekidnom posjedu prijepornog zemljišta u trajanju od 40 godina do 06. travnja 1941. g. po svojim pravnim prednicima (paragraf 1458 i 1477 Općeg građanskog zakonika).

7. S druge pak strane kod stjecanja prava vlasništva dosjelošću na nekretninama koje su prije 8. listopada 1991. g. bile u društvenom vlasništvu treba u vrijeme dosjelosti računati i vrijeme prije 8. listopada 1991. ako se time ne vrijeđaju vlasnička prava osoba koja ta prava nisu stekla na temelju odredbe čl. 388. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14 - dalje: ZVDSP), nego na temelju drugih odredaba toga Zakona. Takvo shvaćanje iznio je Vrhovni sud RH u svojim odlukama br. Rev-291/14 od 17. travnja 2018., Rev-1480/16 od 5. studenog 2019., i dr. Obrazloženje navedenog pravnog shvaćanja polazi od odredbe čl. 3. Zakona o preuzimanju Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima (NN RH br. 53/91 od 8. listopada 1991.g.) kojom je stavljen izvan snage čl. 29. Zakona o osnovnim vlasničko pravnim odnosima.

8. Nakon toga je ZVDSP u čl. 388 st. 4 bilo propisano da se u rok za stjecanje dosjelošću nekretnina koje su na dan 8. listopada 1991.g. bile u društvenom vlasništvu računa i vrijeme posjedovanja proteklo prije toga dana, da bi Ustavni sud 17. studenog 1999. ukinuo članak 388. st. 4. ZVDSP-a iz 1996.

9. Okolnost što je Ustavni sud Republike Hrvatske ocijenio neustavnom odredbu čl. 388. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i ukinuo je kao i što je nakon toga donesena nova odredba ovoga članka kojom je propisano da se rok za stjecanje dosjelošću nekretnina koje su na dan 08. listopada 1991.g. bile u društvenom vlasništvu ne računa i vrijeme posjedovanja proteklo prije toga, nije od

utjecaja na pravo vlasništva koje su tužitelji u tim postupcima stekli na predmetnim nekretninama razumno se oslonivši na zakonodavstvo koje je kasnije ukinuto kao neustavno.

10. Navedeno shvaćanje doneseno je na temelju shvaćanja zauzetog u presudama Europskog suda za ljudska prava (Trgo protiv Hrvatske, Jakeljić protiv Hrvatske, Radomilja i dr. protiv Hrvatske), a u kojim odlukama navedeni Sud smatra da podnositelj zahtjeva koji se razumno oslonio na zakonodavstvo koje je kasnije ukinuto kao neustavno, ne bi trebao, s obzirom na izostanak bilo kakve štete u odnosu na prava drugih osoba, snositi posljedice greške koju je počinila sama država, donijevši takav neustavan propis.

11. Ovaj Sud je punu vjeru poklonio iskazima saslušanih svjedoka čiji su iskazi podudarni, logični i uvjerljivi, a svjedoci kao sumještani imaju i mogu imati relevantnih saznanja o kronologiji posjedovanja prijepora.

12. Na ročištu na licu mjesta vještak mjernik je prvotno identificirao pokazanu površinu od strane tužitelja navodeći da tužitelj pokazuje novu obiteljsku kuću koja da je sagrađena na dvije katastarske čestice i to na čkbr. 6326/4 koja je tužiteljevo uredno vlasništvo te na dijelu utužene čkbr. 6325 k.o. Vodoteč. Navodi da je fotografirao staru kuću i to u postupku izrade uporabne dozvole te navodi da tužitelj ističe da je na mjestu stare kuće sagrađena sada postojeća. Vještak navodi da je za potrebe projektne dokumentacije nove kuće izrađen geodetski situacijski nacrt za novu kuću (list 66 spisa) te navodi da sukladno pokazivanju tužitelja proistječe da tužitelj potražuje samo građevinski dio predmetne čkbr. 6325 tj. njen istočni dio uz put, a koji da je po "dubini" identičan tužiteljevoj čkbr. 6326/4.

13. Nakon ovakvog iskaza i identifikacije vještaka mjernika, tužitelj po punomoćnici navodi da se povlači tužba i tužbeni zahtjev u odnosu na poljoprivredni dio utužene čestice (tužitelj je u tužbi potraživao cijelu čkbr. 6325 k.o. Vodoteč), u naravi bjelogorična šuma, već da se potražuje samo građevinski dio utužene nekretnine, a u naravi da je to istočni dio kuće koji, dakle, leži na dvije parcele, odnosno na parceli u vlasništvu tužitelja kao i na dijeli prijeporne parcele.

14. Svjedok Dragan Lončar, star 77 godina, navodi da je njegova kuća udaljena od ove čestice odnosno kuće cca 500 m te pojašnjava da je rođen u ovom kraju, radni vijek da je proveo u Rijeci, no, da je dolazio k roditeljima, a već 20 godina stalno da živi u Škaliću, Vodoteč i to od kad je otišao u mirovinu. Iz djetinjstva pamti da je na mjestu sadašnje kuće također bila kuća u kojoj su živjeli DMITAR Rajačić i njegov sin BORO Rajačić koji je tu nastavio živjeti i nakon što je DMITAR umro. Sjeća se da je BORO Rajačić poginuo na način da je pao sa štale i iza njega su ostali žena i djeca, koji su nakon njegove smrti prodali imanje i odselili se u Srbiju, svjedok misli u Bački Brestovac ili Sombor. Pojašnjava da su imanje prodali Ugarković Ivici zvani Josan iz Brinja, a koji je onda to prodao nakon nekog vremena "nekom Hrvoju iz Senja". Nakon Hrvoja da je došao tužitelj Mario koji da je srušio staru kuću i na njezinim temeljima sagradio sada postojeću i po njegovom mišljenju u istim dimenzijama kao što je bila stara kuća. Navodi da je sadašnja kuća zapravo drvena

brvnara. Sjeća se da je bivši vlasnik, spomenuti Hrvoje iz Senja, sve to bio iznajmio Nadi Lončar koja da je na ovoj zemlji napasala ovce, a živjela je u spomenutoj staroj kući, na mjestu na kojem je sada izgrađena brvnara. Još je pojasnio da je uz spomenutu staru obiteljsku kuću bio i tzv. ganak, a da je to proširenje kuće koje je predstavljalo ulaz i hodnik u tu staru obiteljsku kuću kao što je tu bila i neka šterna kojom se koristila obitelj Rajačić, a kasnije i Ivica Ugarković zv. Josan, zatim Hrvoje kao i Lončar Nada. Svjedok navodi da pamti od 10. godine svoga života, osobno je poznao Rajačić Dmitra i misli da je to Dmitar stekao od svojih roditelja te djedova i baka, o čemu da su mu pričali roditelji. Procjenjuje da je ova zemlja oduvijek bila Rajačićeva, odnosno njihovo privatno vlasništvo jer da su oni bili starosjedioci u kraju te procjenjuje preko osobnog saznanja i saznanja svojih roditelja da je prijem preko 150 godina u posjedu obitelji Rajačić. Isto tako navodi da nitko nije dolazio u ime Republike Hrvatske ili grada, odnosno općine, na ovu zemlju jer da je to bila "privatna kuća i privatna zemlja". Isto tako, da nitko tužitelja, a ranije niti ove obitelji koje su to uživale, nije smetao ili svojatao. Naposljetku navodi da on smatra da ono što je tužitelj pokazao na licu mjesta da je to vlasništvo Rajačića, a potom i drugih osoba koje je spomenuo. Isto tako navodi da je Rajačić Dmitar osim kuće uživao i površinu oko kuće, da mu je to bilo dvorište, a da je na ovom što je tužitelj na licu mjesta pokazao, bio voćar, odnosno nešto stabala jabuka i šljiva. Te stare šljive i jabuke da je tužitelj uklonio kada je radio novu kuću, odnosno kada je srušio staru kuću. Isto tako, svjedok navodi da ono što je tužitelj pokazao na licu mjesta (a što je predmet parcelacije) da je Dmitar Rajačić doista i uživao, odnosno, da je riječ o površini na kojoj je dio kuće, dvorište te spomenuti šljivar.

15. Svjedok Branko Maričić, star 52 godine, navodi da je njegova roditeljska kuća udaljena od tužiteljeve cca 500, 600 m te navodi da je tu rođen i odrastao. Sada da živi i radi u Rijeci, no, da svaki vikend dolazi tu, u Škalić, kod majke te sve praznike i ljeta provodi tu jer da majka ima ovce i perad, a starije je životne dobi pa joj mora pomagati. Pamti još kao dijete da je na mjestu sadašnje brvnare koju je sagradio tužitelj postojala zidana kuća u kojoj je živio Dmitar Rajačić sa svojim sinom Borom i snahom Zorom. U toj kući da je često bio, u njoj bi znao i prespavati jer da su on i sada pok. Boro bili prijatelji. Nakon Dmitrove smrti da je to nastavio uživati njegov sin Boro, no, koji je poginuo pa je njegova žena prodala sve to imanje Josanu, odnosno Ugarković Ivici iz Brinja, a da je to moglo biti krajem 90-ih godina. Navedeni Josan da je ovo imanje iznajmio Nadi Lončar koju zna samo iz viđenja, no, koja je držala ovce na ovoj zemlji i živjela u spomenutoj staroj kamenoj kući. Nadalje mu je poznato da je Ivica Ugarković zv. Josan sve to prodao Hrvoju iz Senja, kojem ne zna prezime, no, zna da je Hrvoje počeo graditi neku štalu, no, potom je odustao s tim da je znao dolaziti u ovu kuću, ali da nije tu živio. Poznato mu je da je tužitelj Mario sve ovo kupio od banke, srušio je tu staru kamenu kuću i napravio sadašnju "modernu brvnaru", otprilike na istim temeljima. Kao i svaka kuća i ova kuća je imala dvorište, a da je to upravo ono što je tužitelj pokazao na licu mjesta i što traži da bude njegovo, a ranije je tu znao biti i voćar sa šljivama i jabukama. I on navodi da nitko nikada nije osporavao niti Dmitru Rajačiću niti kasnijim posjednicima uživanje. Konačno navodi da je obitelj Rajačić stara obitelj na ovome području na koje područje su doseljavanja počela prije 300 godina, a da su mu roditelji znali govoriti da je Dmitar Rajačić ovo imanje naslijedio od svoga oca.

16. Tužitelj u svome iskazu navodi da je kompletno imanje, uključujući i ovo što traži, kupio od Erste banke negdje 2021. godine. Banka da mu je to prodala u cjelini, a u vrijeme kupnje na mjestu sadašnje kuće da je bila stara kamena kuća u kojoj se nije moglo bilo što renovirati jer je bila devastirana i zato je odlučio srušiti je i sagraditi sadašnju modernu brvnaru. Ova nova kuća da je otprilike u istim gabaritima kao što je bila i stara. Navodi da je logično da kuća ima dvorište, a da je to dvorište imala i stara kuća te je bio voćar iznad kuće, no, kako su te voćke bile stare da ih je porušio, a da se radilo o šljivama i jabukama. Pojašnjava još da je odlučio kupiti ovo imanje po preporuci svoga prijatelja Mustapić Ivana koji ima imanje u Prokikama i Dasović Darka te navodi da su mu oni pokazali od čega se sastoji ovo imanje, a da je to bilo vidljivo i na katastarskom planu. Navodi da je kupoprodajna cijena bila povoljna pa se odlučio na kupnju, a da je želio priključiti kuću na električnu mrežu te je otišao u Elektrodistribuciju u Otočcu gdje su ga tražili vlasnički list za predmetnu kuću što je on i donio, međutim, da su mu onda kazali da postoji problem jer da je kuća sagrađena na dvije čestice pa da najprije mora "srediti" vlasništvo kako bi priključio struju zbog čega da je pokrenuo ovaj postupak.

17. Iz Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 11.5.2021. godine kao i iz Aneksa 1 predmetnog Ugovora koji je zaključen 27.5.2021. razvidno je da je isti zaključen između Erste bank d.d. Rijeka kao prodavatelja i Idžan Maria kao kupca te da su predmetom kupoprodaje navedene katastarske nekretnine upisane u zk.ul. 1063 k.o. Vodoteč te je razvidno da kao predmet kupoprodaje nije navedena utužena čkbr. 6325 k.o. Vodoteč. Čl. 5. navedenog Ugovora propisano je da ugovorne strane suglasno utvrđuju kako će isplatom kupoprodajne cijene u cijelosti kupac sam stupiti u samostalan i neposredan posjed nekretnina.

18. Iz Povijesnog izvotka iz zemljišne knjige vezano za nekretnine koje su bile predmetom kupoprodaje, proistječe da su iste prvotno bile vlasništvo Boras Hrvoja iz Senja, Rapska 14, no, koje nekretnine su Rješenjem o dosudi Trgovačkog suda u Rijeci, a u stečajnom postupku dosuđene kupcu Erste d.d. Rijeka, a koji kupac je potom iste prodao ovdje tužitelju i to spomenutim kupoprodajnim ugovorom. Također je razvidno da je Erste d.d. Rijeka u odnosu na predmetne nekretnine imala uknjiženo i založno pravo u svoju korist.

19. Iz Uporabne dozvole koju je 9.5.2022. godine izdao Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Izdvojeno mjesto rada Otočac, a na zahtjev investitora Idžan Maria, vidljivo je da se u istoj, između ostalog, utvrđuje da je građevina stambene namjene sagrađena na čkbr. 6325 i 6326/4 k.o. Vodoteč, odnosno da je građevina sagrađena i na utuženoj čestici.

20. Navedeno proistječe i iz Potvrde Područnog ureda za katastar Gospiću, Odjel za katastar nekretnina Otočac od 17.3.2022. kojom se potvrđuje da je na zgradi izgrađenoj na čkbr. 6326/4 i 6325 (utužena) određen kućni broj 10.

21. Iz priležeceg Geodetskog elaborata razvidno je da je cijepana čkbr. 6325 k.o. Vodoteč na novoformiranu čkbr. 6325/2, a što u naravi čini dio sagrađene brvnare sa dvorištem, sve prema stanju utvrđenom na licu mjesta.

22. Na temelju iznesenog proistječe da je tužitelj prilikom zaključenja Ugovora o kupoprodaji nekretnina držao da je kupio "kompletno imanje" koje uključuje i tadašnju staru kamenu kuću, no, koja kuća je dijelom sagrađena na čkbr. 6326/4 koje je vlasnik Hrvoje Boras, odnosno očito bio upisan samovlasnikom, ali dijelom i na čkbr. 6325 koje isti nije bio upisan formalnim vlasnikom te stoga predmetna nekretnina i nije bila obuhvaćena niti uknjiženim založnim pravom u koriste Erste bank d.d., a niti predmetnim Ugovorom o kupoprodaji.

23. Sud je cijenio odredbu čl. 5. predmetnog Ugovora (list 10 spisa) iz kojeg proistječe da prodavatelj Erste bank d.d. nije tužitelja kao kupca uvela u posjed prodanih nekretnina, već je navedeno da će kupac "sam stupiti u samostalan i neposredan posjed nekretnina". S obzirom na izneseno, ukazuje se životnim da je tužitelj očito smatrao da je kupio kuću u cijelosti, a činjenicu da je kuća zapravo sagrađena na dvije nekretnine saznaje tek u Elektrodistribuciji u Otočcu prilikom pokušaja priključka električne energije u kuću nakon čega i pokreće ovaj postupak.

24. Premda bivši vlasnik kupljenih nekretnina Hrvoje Boras doista nije bio upisan vlasnikom i utužene nekretnine, nedvojbeno je da je isti očito bio tzv. izvanknjižni vlasnik jer je koristio i očito smatrao svojom staru kamenu kuću, koju mu je predao u posjed bivši također izvanknjižni vlasnik Ugarković Ivica zv. Josan. Isto tako, proistječe iz iskaza svjedoka da je cjelokupno imanje pa i stara kamena kuća sagrađena i na dijelu utužene čestice bilo dato u zakup i Nadi Lončar za koju saslušani svjedoci navode da je i živjela u predmetnoj kući. Pri tome valja istaći da svjedoci različito iskazuju u smislu tko je Nadi Lončar dao u zakup nekretnine pa svjedok Dragan Lončar navodi da joj je te nekretnine dao spomenuti Hrvoje iz Senja, a svjedok Branko Maričić navodi da joj je predao u zakup Ivica Ugarković zv. Josan, no, što zapravo i nije odlučno.

25. Ovaj Sud, naprotiv, smatra odlučnim činjenicu da je tužitelj nedvojbeno prilikom kupnje smatrao da je kupio cjelokupno imanje, odnosno da je kupio cijelu kuću, a ne samo dio koji se nalazi na čestici koja je navedena u Ugovoru o kupoprodaji, što je logično i životno uvjerljivo te da je saznao da je formalno upisan vlasnikom tek dijela kuće u HEP-u prilikom pokušaja uvođenja priključka struje u novosagrađenu kuću. Tužitelj nije imao razloga posumnjati da mu ne pripada cijela kuća, odnosno da ista nije u cijelosti predmetom Ugovora o kupoprodaji, a osobito zato što ga prodavatelj Erste d.d. Rijeka nije uvela u posjed uz pomoć vještaka mjernika kada bi bilo nesumnjivo što je zapravo tužitelj kupio i što mu se predaje u posjed. Dapače, izvjesno je da je zasigurno i prodavatelj opravdano smatrao da je predmetna kuća u cijelosti predmetom kupoprodaje.

26. Iz tih razloga, Sud ne može prihvatiti prigovor da tužitelj ne bi bio aktivno legitimiran za podnošenje ove tužbe.

27. Naprotiv, tužitelj je s obzirom na okolnosti opravdano smatrao da je predmetom kupoprodaje i stara kamena kuća u cijelosti, a tome u prilog govori i činjenica da je zbog njezine devastacije pristupio njezinom rušenju te potom gradnji "moderne brvnare" i to na istim temeljima stare kuće.

28. Da je tužitelj imao opravdanih razloga smatrati da je predmetom kupoprodaje stara kamena kuća u cijelosti, ukazuje i činjenica da saslušani svjedoci podudarno iznose da niti tužena, a niti Općina Brinje ili Grad Otočac nikada nisu osporavali posjedovanje tadašnjim izvanaknjižnim vlasnicima i to počevši od obitelji Rajačić pa Ivici Ugarkoviću, Hrvoju Borasu, premda im je moglo i moralo biti poznato da na prijeponu postoji dio sagrađene kuće, odnosno, da tužitelj gradi brvnaru na istim temeljima.

29. Po ocjeni ovoga Suda, a na temelju izvedenih predloženih dokaza, pravni prednici tužitelja, a pri čemu se misli na obitelj Rajačić su još do 6. travnja 1941. stekli pravo vlasništva prijepona po odredbama Općeg građanskog zakonika, s obzirom da se posjedovanje prijepona očito prenosilo "s koljena na koljeno" s obzirom da je kao posjednik prijeponne površine bio još otac od Rajačić Dmitra, kako to podudarno iznose saslušani svjedoci.

30. Naprotiv, proistječe da bi pravo vlasništva bilo stečeno i primjenom odredbe čl. 28. st. 2. Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima (NN 53/91), kao Zakona koji je bio na snazi do stupanja na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima tj. do 1.1.1997.g. Citiranom odredbom bilo je propisano da savjesni i zakoniti posjednik nepokretne stvari na kojoj drugi ima pravo vlasništva sječe pravo vlasništva na tu stvar dosjelošću protekom 10 godina, a odredbom st. 4. istoga članka da savjesni posjednik nepokretne stvari na kojoj drugi ima pravo vlasništva stječe pravo vlasništva na tu stvar dosjelošću protekom 20 godina.

31. Ovaj Sud smatra posjed tužitelja, odnosno njegovih pravnih prednika savjesnim, odnosno poštenim, budući nisu imali razloga posumnjati da im ne pripada pravo na posjed.

32. Osim toga, po ocjeni ovoga Suda, i pravni prednik tužitelja pri čemu se prvenstveno misli na obitelj Rajačić Dmitra, kao i sam tužitelj, stekao je pravo vlasništva na prijeponu i građenjem kako to propisuje odredba čl. 153. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17 dalje: ZV-a). Naime, tužena je kao vlasnik zemljišta mogla, odnosno, morala znati za građenje (ili barem za činjenicu da desetljećima postoji dio sagrađene kamene kuće sa dvorištem na prijeponu, u pogledu koje kuće se izdala uredna uporabna dozvola kao i kućni broj), a nije bez odgode zabranila gradnju, odnosno naložila uklanjanje sagrađenog, dok sa druge pak strane proistječe da je obitelj Rajačić bila poštena graditelj budući nisu imali razloga posumnjati da im ne pripada pravo na gradnju jer se posjed prijepona prenosio s generacije na generaciju.

33. Dapače, takvu nesmetanu gradnju nastavio je i tužitelj kada je nakon uklanjanja stare devastirane kamene kuće na istim temeljima sagradio "modernu brvnaru", a čemu se također tužena kao vlasnik zemljišta nije protivila.

34. Temeljem svega iznesenog valjalo je usvojiti tužbeni zahtjev tužitelja u cijelosti.

35. S obzirom da je tužitelj uspio u parnici, to mu je tužena dužna naknaditi prouzročeni parnični trošak temeljem čl. 154. st. 1. ZPP-a.

36. Trošak je odmjeran prema ispostavljenom troškovniku te je tako Sud priznao trošak sastava zahtjeva za mirno rješenje spora u iznosu od 200,00 eura, trošak sastava tužbe u iznosu od 200,00 eura, nadalje, za zastupanje na ročištima od 30.03.2026. (umjesto očitog greškom naznačenog 30.03.2026.) i 15.9.2026. te trošak zastupanja na ročištu na licu mjesta 25.5.2026. u iznosu od po 200,00 eura za svaku radnju. Također je priznat i trošak sastava podneska od 11.3.2026. kojim se tužitelj očitovao na navode odgovora na tužbu te sastav specificiranog podneska od 31.8.2026. kojim je tužitelj uredio tužbu i tužbeni zahtjev u iznosu od po 200,00 eura za svaki podnesak. Također je priznat trošak u ime odsustva iz pisarnice za vrijeme putovanja na ročište na licu mjesta u iznosu od 100,00 eura (2h x 25 bodova x 2,00 eur). Proistječe da je ukupni trošak zastupanja tužitelja iznos od 1.500,00 eura, a što sa pripadajućim PDV-om u iznosu od 375,00 eura, daje iznos od 1.875,00 eura, a sve prema Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika.

36.1. Sud nije priznao zatraženi trošak zastupanja na ročištu za objavu i uručenje presude budući ovaj trošak nije nužan za vođenje parnice.

36.2. S druge pak strane, priznat je trošak uplaćenog predujma za vještačenje radi identifikacije prijepora u iznosu od 809,48 eura, nadalje, trošak upotrebe osobnog automobila radi dolaska na lice mjesta u iznosu od 40,80 eura (relacija Otočac – Vodoteč i natrag, ukupno 40 km x 0,51 eura x 2), kao što je priznat i trošak pristojbe na tužbu u iznosu od 26,55 eura te pristojbe na presudu u iznosu od 110,00 eura pa proistječe da je ukupni trošak kojeg je tužena dužna naknaditi tužitelju iznos od 2.861,83 eura, s tim da je tužitelj odbijen sa viškom zatraženog parničnog troška, odnosno sa iznosom od 135,20 eura, kao neosnovanim.

37. Na dosuđeni parnični trošak dosuđene su zatezne kamate temeljem čl. 29. st. 1. i 2. Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08, 78/15).

38. Temeljem iznesenog, presuđeno je kao u izreci.

U Otočcu 17. rujna 2026.

Sutkinja

Slavka Nikšić

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ove presude dopuštena je žalba. Žalba se podnosi ovom sudu u dovoljnom broju istovjetnih primjerka za sud i protivnu stranu, u roku od 15 dana od dana ročišta za objavu presude za stranku koja je bila uredno obaviještena o ročištu za objavu, odnosno od dana primitka ovjerenog prijepisa presude za stranku koja nije bila uredno obaviještena o ročištu za objavu. O žalbi odlučuje Županijski sud.

O tom obavijest

1. pun. Gordana Peraković-Turković, odvjetnica u Otočcu
2. ODO u Gospiću
3. Porezna uprava, Ispostava u Otočcu, nakon pravomoćnosti
4. Područni ured za katastar Gospić, Odjel za katastar nekretnina Otočac, nakon pravomoćnosti

Broj zapisa: **9-3088d-4d81a**

Kontrolni broj: **034f5-5846f-ce52f**

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 Gospiću** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.