



Republika Hrvatska
Općinski sud u Varaždinu
Varaždin, Trg slobode 9

Poslovni broj: P-122/2023-13

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 Varaždinu, po sutkinji Karmen Ošpuh, u pravnoj stvari tužiteljice Loborec Terezije iz Novog Marofa, Ljudevita Gaja 1, OIB: 57073180630, zastupane po punomoćnicima Odvjetničkog društva Hrg i partneri j.t.d, Varaždin, Anina ulica 2/II, protiv 1. tužene Gotal Ljube, Krč 117, OIB: 64821308696, 2. tužene Vičić Jasminke iz Madžareva 168, OIB: 93313314554 i 3. tužene Opčević Danice iz Draškovića 49, OIB: 80440273614, zastupane po punomoćnicima Zajedničkog odvjetničkog ureda Franjo Šebijan i Mihaela Carović Rukavina, Varaždin, Pavlinska 5, radi utvrđenja prava vlasništva, te protutužbe tuženica protiv tužiteljice, radi predaje u posjed, nakon 14. rujna 2026., održane glavne i javne rasprave u prisutnosti stranaka i punomoćnika, 25. rujna 2026.

p r e s u d i o j e

I. Utvrđuje se da je tužiteljica LOBOREC TEREZIJA iz Novog Marofa, Ljudevita Gaja 1, OIB:57073180630, vlasnica nekretnine čkbr. 1790 oranica Štuk sa 545 m2 upisana u zk.ul.br. 543 k.o. Novi Marof, u 1/1 dijela.

II. 1.-tuženica GOTAL LJUBA iz Krča, Krč 117, Novi Marof, OIB:64821308696, 2.-tuženica VIČIĆ JASMINKA iz Madžareva, Madžarevo 168, Novi Marof, OIB:93313314554, i 3.-tuženica OPČEVIĆ DANICA iz Draškovića, Drašković 49, OIB:80440273614, kao zakonski nasljednici iza pok. GOTAL FRANJE, Krč 117, OIB:15058532093, u zemljišnim knjigama upisan kao Gotal Franjo, Krč 66, dužni su trpjeti da se briše upisano pravo vlasništva pok. Gotal Franje, Krč 66, i da se tužiteljica LOBOREC TEREZIJA iz Novog Marofa, Ljudevita Gaja 1, OIB:57073180630, upiše u zemljišne knjige kao vlasnik nekretnine čkbr. 1790 oranica Štuk sa 545 m2 upisana u zk.ul.br. 543 k.o. Novi Marof u 1/1 dijela, sve na temelju ove presude u roku od 15 dana.

III. Odbija se protutužbeni zahtjev koji glasi:

"I. Nalaže se tužiteljici – protutuženici Tereziji Loborec, Ljudevita Gaja 1, Novi Marof, OIB: 57073180630 da u roku od 8 dana preda u posjed tuženicama – protutužiteljicama Ljubi Gotal, Krč 117, Krč, OIB: 64821308696, Jasminki Vičić, Madžarevo 168, Madžarevo, OIB: 93313314554 i Danici Opčević, Drašković 49, Drašković, OIB: 80440273614, dio čkbr. 1790 oranica Štuk, u površini 545 m2 upisanu

u z.k.ul.br. 543 k.o. Novi Marof, a koji se dio u naravi sastoji ili predstavlja raniju čkbr. 41/204 livada Štuk sa 67 čhv-a, z.k.ul.br. 2290 k.o. Krč.

II. Nalaže se tužiteljici-protutuženici Tereziji Loborec, Ljudevita Gaja 1, Novi Marof, OIB: 57073180630 da tuženicama – protutužiteljicama Ljubi Gotal, Krč 117, Krč, OIB: 64821308696, Jasminki Vičić, Madžarevo 168, Madžarevo, OIB: 93313314554 i Danici Opčević, Drašković 49, Drašković, OIB: 80440273614 naknadi prouzročeni parnični trošak zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja se određuje za svako polugodište uvećanjem referentne stope za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine, sve u roku od 15 dana."

IV. Nalaže se tuženima Gotal Ljubi, Vičić Jasminki i Opčević Danici nadoknaditi tužiteljici Loborec Tereziji troškove parničnog postupka u iznosu od 3.071,34 EUR sa zateznim kamatama tekućim od 25. rujna 2026. do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za tri postotna poena, sve u roku od 15 dana.

Obrazloženje

1. Tužiteljica je podnijela tužbu protiv tuženika Gotal Franje radi utvrđenja vlasništva nekretnine pobliže navedene u izreci pod točkom I. i II. izreke ove presude, navodeći u bitnome da je tuženik upisan kao vlasnik navedene nekretnine iako nije faktični vlasnik unatrag 44 godine već je samo vlasnica tužiteljica. Navedena nekretnina da je ranije nosila oznaku čkbr. 41/204 upisana u z.k. ul. broj 2290 k.o. Krč, odnosno čkbr. 41/180 upisana u z.k. ul. 2289 k.o. Krč. Tužiteljica da je upisana kao vlasnica čkbr. 1789 u naravi dvorišta i kuće u Novom Marofu sa ukupno 414 m² upisana u z.k. ul. 542 k.o. Novi Marof, dok su tužiteljica i njezin pokojni suprug Loborec Slavko kupili od tuženika 19. siječnja 1976. godine čkbr. 41/181 – livadu sa 61 čhv i livadu sa 44 čhv ili ukupno 105 čhv temeljem Kupoprodajnog ugovora od 2.2.1976. Ta nekretnina da je predstavljala jednu cjelinu u naravi i bila je upisana u zemljišne knjige kao čkbr. 41/181, a tužiteljica i suprug da su po potpisu tog ugovora o kupoprodaji stupili u posjed cijele nekretnine u površini u kojoj je tužiteljica i danas drži u posjedu. U svrhu ishođenja građevinske dozvole za gradnju kuće na kupljenoj nekretnini, nekretnina da je cijepana na nove dvije čestice i to čkbr. 41/181 – livada sa 105 čhv i čkbr. 41/204 – livada sa 67 čhv upisana u z.k. uložak 2290 k.o. Krč pa je temeljem Kupoprodajnog ugovora od 19.1.1976. izvršen otpis čkbr. 41/181 iz z.k. ul. 2290 u novi z.k. uložak 2388 iste k.o. Nakon toga da je tužiteljica sa suprugom iza čkbr. 41/204 sa tuženikom zaključila Ugovor o kupoprodaji i u cijelosti mu isplatila kupoprodajnu cijenu, a kako bi mogla upisati pravo vlasništva, međutim, tuženik nakon isplate kupoprodajne cijene nije predao ispravu podobnu za uknjižbu prava vlasništva. Predmetne nekretnine da su i u posjedovnom listu bile upisane na pok. Loborec Slavka. Tužiteljica i suprug su kao stvarni posjednici čkbr. 1790 k.o. Novi Marof pozvani u postupku povodom osnivanja upisa zemljišne knjige za k.o. Novi Marof i radi upisa stvarnog vlasništva na toj nekretnini, no kako nisu raspolagali Ugovorom o kupoprodaji nekretnina, a tuženik nije pristupio radi potvrđivanja stvarnog prava vlasništva na spornoj nekretnini, to da je on i dalje upisan na predmetnoj nekretnini kao vlasnik.

2. U odgovoru na tužbu tuženik je isticao da nije sporno da je ranije egzistirala čkbr. 41/181 – livada Štuk sa 157 čhv upisana u z.k. uložak 2290 k.o. Krč i da je cijepana na nove dvije čestice i to čkbr. 41/181 – livada sa 105 čhv i čkbr. 31/204 livada sa 67 m2. U odnosu na novu čkbr. 41/181 da je zaključen Kupoprodajni ugovor za iznos kupovnine od 31.500,00 dinara koja je u cijelosti plaćena tuženiku te je temeljem tog Kupoprodajnog ugovora izvršena i uknjižba prava suvlasništva na kupce. Oспорava međutim da bi ikad bio zaključen Kupoprodajni ugovor za čkbr. 41/204 i da bi primio kupovninu, iako je točno da je sa Loborec Slavkom dogovorio da će kupiti i tu predmetu nekretninu i da mu je iz tog razloga dozvolio ulazak u posjed. Tuženik da je inzistirao na isplati kupovnine i da je puno puta bio kod tužiteljice i njezinog supruga tražeći isplatu, ali da je sve ostalo na obećanjima. Podnosi i protutužbu kojom traži da mu tužiteljica preda u posjed dio čkbr. 1790 k.o. Novi Marof.

3. Očitujući se na protutužbu, tužiteljica ističe da se protivi protutužbenom zahtjevu iz razloga što je sa suprugom kupila od tuženika jednu nekretninu koja je predstavljala cjelinu i po kupnju iste, tuženik je tužiteljicu i njezinog sada pokojnog supruga uveo u posjed cijele nekretnine, a ne samo dijela. Stoga da tužiteljica i suprug nikada nisu bili nepošteni posjednici, a okolnost da je ta nekretnina kasnije cijepana i dobila nove oznake ne anulira činjenicu da su kupili točno određenu nekretninu za koju su isplatili kupovninu. Cijela nekretnina da je ograđena visokom zidanom ogradom unatrag 40 godina, a u posjedu je tužiteljice 44 godine, dok tuženik nikada kasnije nije bio u posjedu niti je tražio predaju u posjed dijela nekretnine slijedom čega nema pravo niti tražiti da mu tužiteljica nakon 44 godine preda posjed.

4. Sud je u ponovljenom dokaznom postupku pročitao Rješenje o nasljeđivanju v.d. javnog bilježnika Valentine Žugec iz Novog Marofa, broj O-465/19 od 30. travnja 2019., Kupoprodajni ugovor od 2.2.1976., z.k. podatke, zapisnik sa lista 18 spisa, popisni list, zapisnik Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Novom Marofu od 2.6.2006., zahtjev i opomenu pred tužbu, pročitani su spis Općinskog suda u Novom Marofu broj P-220/83, preslike uplatnica – potvrda o uplati, kopiju katastarskog plana od 3.9.1975., kopiju katastarskog plana od 11.1.1982., građevnu dozvolu od 28.4.1976., pročitani su iskazi svjedoka Maria Drezga, Tugomira Loborec, Vladimira Loborec, vještaka Dražena Pintarić, pročitani su nalazi istog vještaka iz ožujka 2021. te su saslušani stranke u svrhu dokazivanja.

5. Tijekom postupka umro je tuženik te je postupak nastavljen sa njegovim nasljednicama, ovdje tuženima.

6. Činjenično nije sporno između stranaka, a vidljivo je to i iz z.k. podataka, da je Franjo Gotal upisan kao samovlasnik čkbr. 1790 upisane u z.k. uložak 543 k.o. Novi Marof, dok je tužiteljica upisana kao vlasnica susjedne čkbr. 1789 iste k.o. Također nije sporno da je 19. siječnja 1976. sklopljen pisani Kupoprodajni ugovor između prodavatelja Gotal Franje te kupaca Loborec Slavka i Loborec Terezije i da je predmetom kupoprodaje bila čkbr. 41/181 ukupne površine 105 čhv, a nije sporno ni to da su kupci nakon sklapanja Kupoprodajnog ugovora stupili u posjed navedene nekretnine. Tužene ne osporavaju da je ista nekretnina cijepana na čkbr. 41/181 – livada sa 105 čhv i čkbr. 41/204 – livada sa 67 čhv pa je temeljem navedenog Kupoprodajnog ugovora izvršen otpis čkbr. 41/181 u novi z.k. uložak 2388 k.o. Krč. Dalje nije sporno da je pravomoćnom presudom Općinskog suda u Novom Marofu broj

P-220/83-34 od 16.1.1984. naloženo Loborec Slavku i Loborec Tereziji platiti tužitelju Gotal Franji iznos od 20.400,00 dinara sa zateznom kamatom od podnošenja tužbe do isplate, utvrdivši da su stranke 1976. zaključile Ugovor o prodaji čkbr. 41/180 sa 61 čhv i čkbr. 41/181 površine 157 čhv za ugovorenu kupoprodajnu cijenu od 65.400,00 dinara, da su u tu svrhu sastavljena dva ugovora i to jedan od 19.1.1976. predmetom kojeg je bila čkbr. 41/181 sa 105 čhv i drugi od 26.1.1976. predmet kojeg su bile čkbr. 41/180 i čkbr. 41/181 iz z.k. uložka 126 k.o. Krč. U tom parničnom postupku stranke nisu osporavale da se radilo o istim z.k. česticama s tom razlikom što u Ugovoru od 19.1.1976. nije bila obuhvaćena čitava površina koju su tuženi kupili od tužitelja, a bilo je nesporno i to da su tamo tuženi od sklapanja Kupoprodajnog ugovora držali u posjedu obje nekretnine i da su kao kupci ostali dužni prodavatelju s osnova kupoprodajne cijene iznos od 20.400,00 dinara.

7. Sporno je međutim da li je tužiteljica stekla pravo vlasništva predmetne nekretnine, obzirom da joj tuženi osporavaju to pravo zbog isključivo neisplate kupoprodajne cijene.

8. Vještak za geodetske poslove Dražen Pintarić navodi u svom iskazu na raspravi od 3. ožujka 2021., da je identificirao čkbr. 1789, koja je u naravi kuća i dvorište i čkbr. 1790, koja je u naravi dvorište i koje čestice na terenu čine jednu posjedovnu cjelinu koja je sa svih strana ograđena čvrstim ogradama, a što je konstatirao i sud na istom ročištu. Naveo je da su predmetne čestice nastale u novoj katastarskoj izmjeri k.o. Novi Marof pa je položaj i oblik sadašnjih dviju nekretnina identičan položaju i obliku čestica ranije oznake čkbr. 41/180 i čkbr. 41/181, time da je kuća izgrađena na ranijoj čkbr. 41/180, a ostatak dvorišta je na ranijoj čkbr. 41/181 i takvo stanje je prikazao i u skici premjera, a na koji nalaz stranke nisu imale primjedbe. Rješenjem Općinskog suda u Novom Marofu od 12. veljače 1976. dozvoljena je promjena površine čestica prema Prijavnom listu Z-135/76 od 6. veljače 1976., te je čkbr. 41/181 sa površinom od 105 čhv otpisana sa imena Gotal Franje u novi z.k. uložak 2388 iste k.o. za korist Loborec Terezije i Loborec Slavka i to temeljem Kupoprodajnog ugovora od 19. siječnja 1976. Vještak navodi da je čkbr. 41/204 koja nije navedena ni u jednom kupoprodajnom ugovoru, nastala od kompleksa čkbr. 41/180 i čkbr. 41/181 koje su bile predmetom Kupoprodajnog ugovora iz 1976. i upravo te nekretnine drži u posjedu tužiteljica sa suprugom od 1976. Kako stranke nisu imale primjedbe na nalaz, to ga i sud prihvaća objektivnim i izrađenim prema pravilima struke.

9. Tužene ustraju na tvrdnji da tužiteljica i njezin suprug nisu bili poštteni posjednici sporne nekretnine jer nisu isplatili kupovninu za istu slijedom čega ne može steći niti vlasništvo dosjelošću.

10. Temeljem iskaza saslušanih svjedoka Maria Drezga, Tugomira Loborec i Vladimira Loborec, sud utvrđuje da tužiteljica drži u posjedu spornu nekretninu sve od sklapanja Kupoprodajnog ugovora 1976. godine, time da je naknadno u cijelosti ograđena, a također da joj čitavo navedeno razdoblje tužene, odnosno njihov pravni prednik, ne osporavaju pravo na posjed niti joj priječe ograđivanje sporne nekretnine u cjelinu sa prethodno iste godine kupljenom nekretninom na kojoj je izgradila kuću.

11. Tužiteljica objašnjava da su ona i suprug sa Franjom Gotal sklapali dva Kupoprodajna ugovora radi plaćanja manjeg poreza, a razlog što nisu upisali pravo

vlasništva i na spornoj nekretnini, navodi to da je tuženi odbio predati tabularnu ispravu, neovisno o tome što je i nakon presude Općinskog suda u Novom Marofu platila presuđeni iznos Franji Gotal dijelom putem uplatnica, a dijelom plaće. Također da je suprug u međuvremenu obolio, uz okolnost da su već bili u posjedu obje kupljene nekretnine, nisu pokretali sudski postupak radi sređenja z.k. stanja, time da osporava da je suprug bio u kontaktu sa Franjom Gotal tolikih godina prije smrti.

12. Sam Franjo Gotal potvrđuje u stranačkom iskazu da su predmetom kupoprodaje bile i čkbr. 41/180 i čkbr. 41/181 i da su tužiteljica i suprug nakon kupoprodaje stupili u posjed istih, ali problematizira isplatu kupoprodajne cijene preko 105 čhv. Nije osporavao ni to da je tražio samo isplatu kupoprodajne cijene, a da u njihovoj kući u Novom Marofu nije nikada bio, nije tražio da mu se nekretnine vrate u posjed, nije sprječavao tužiteljicu i supruga da ograde nekretninu, a potvrdio je i to da su dogovorili sklapanje Kupoprodajnog ugovora koji bi bio pogodan za uknjižbu prava vlasništva sporne nekretnine, kako bi tužiteljica i suprug joj platili manji porez i kako bi mogli ishoditi građevinsku dozvolu na nekretnini koja je prenesena u njihovo vlasništvo.

13. Temeljem ovakvih i nespornih utvrđenja da su predmetom kupoprodaje bile i čkbr. 41/180 i čkbr. 41/181, uz okolnost da i vještak navodi jednake površine nekretnina i nakon provedenog postupka cijepanja nekretnine, a temeljem Prijavnog lista od 6. veljače 1976. kada nastaju čkbr. 41/180 sa 46 čhv, 41/181 sa 105 čhv i čkbr. 41/204 sa 67 čhv, čime se dobije ukupna površina od 218 čhv koja je jednaka onoj ranijih čkbr. 41/180 i čkbr. 41/181, tada sud zaključuje da je predmetom kupoprodaje bila i čkbr. 41/204 odnosno dio sadašnje čkbr. 1790 sa 67 čhv. Predmetom kupoprodaje bila je i sporna nekretnina, time da su stranke sklapale dva kupoprodajna ugovora 1976., prvi ugovor za nekretninu na kojoj je sada izgrađena kuća tužiteljice sa dijelom dvorišta, dok je za preostali dio nekretnine Franjo Gotal odbio sklopiti kupoprodajni ugovor, a to je bila ranija čkbr. 41/204 jer je tražio naknadnu isplatu i za tu površinu od 67 čhv. Dakle, tužiteljica ne raspolaže kupoprodajnim ugovorom koji bi bio podoban za uknjižbu prava vlasništva jer takav između nje i supruga te Franje Gotala nije niti naknadno sklopljen, odnosno, Franjo Gotal je odbio predati im bilo kakvu ispravu kojom bi mogli provesti uknjižbu prava vlasništva.

14. Odredbom čl. 388. st.2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 174/06, 146/08, 38/09, 153/09, 153/12, 152/14, 81/15, 94/17; dalje: ZV) propisano je da stjecanje, promjena, pravni učinci i prestanak stvarnog prava do stupanja na snagu ZV-a (do 1. siječnja 1997.) prosuđuju se prema pravilima koja su se primjenjivala u trenutku stjecanja, promjene i prestanka prava i njihovih pravnih učinaka, te je u čl. 388. st. 3. ZV-a određeno da rokovi koji su za stjecanje i prestanak stvarnih prava određeni ovim zakonom, ako su bili počeli teći prije nego što je on stupio na snagu, nastavljaju teći u skladu s odredbom stavka 2. ovog članka, ali ne dulje nego što bi trebao isteći rok određen ovim zakonom ako bi počeo teći u času njegova stupanja na snagu.

15. Zakon o osnovnim vlasničkopravnim odnosima (NN 93/1991; dalje ZOVO) stupio je na snagu 1. rujna 1980. i od tada se njegove odredbe primjenjuju na rokove dosjeloosti koji su počeli teći prije njegovog stupanja na snagu, ako nisu do toga trenutka istekli. Prema odredbama čl. 28. st.2. i st.4. ZOVO-a, savjesni i zakoniti posjednik nepokretne stvari na koju drugi ima pravo vlasništva, stječe pravo vlasništva na tu stvar

dosjelošću protekom 10 godina, a savjesni posjednik protekom 20 godina, a iste pretpostavke propisane su i odredbama čl. 159. st.2. i st.3. ZV-a. U konkretnom slučaju, obzirom da je sporna nekretnina stečena 1976. godine, to se stjecanje, promjena i pravni učinci i prestanak stvarnih prava do stupanja na snagu ZV-a prosuđuju prema pravilima koja su se primjenjivala u trenutku tog stjecanja, a to su u konkretnom slučaju bila pravila austrijskog Općeg građanskog zakonika (zbirka zakona 1-6/1811, objavljena 1. lipnja 1811., koja je na snazi od 1. siječnja 1812. – dalje OGZ), čije su se odredbe primjenjivale kao pravna pravila sukladno odredbama Zakona o nevažnosti pravnih propisa donesenih prije 6. travnja 1941. i za vrijeme neprijateljske okupacije (službeni list FNRJ 86/46, 104/46 i 96/47).

16. Uvjete za stjecanje vlasništva dosjelošću određuju pravila OGZ u paragrafima 1460. do 1471. po kojima se zahtijeva da dosjedatelj ima pravo stvar posjedovati, da je njegov posjed pošten, zakonit i istinit i da je trajao kroz cijelo vrijeme zakonom određeno.

17. Prema pravnom pravilu iz paragrafa 326. OGZ-a, poštenu je posjednik onaj koji opravdano vjeruje da je stvar koju posjeduje njegova, odnosno da je nepošteni posjednik onaj koji zna ili iz okolnosti mora znati da je stvar koju posjeduje tuđa s time da je posjednik pošten sve dok se ne dokaže drugačije (pravno pravilo iz paragrafa 328. OGZ-a).

18. Pravnim pravilom iz paragrafa 1470. OGZ-a određeno je da poštenu posjednik stječe vlasništvo stvari dosjedanjem tek nakon 30 godina s time da je pravnim pravilom iz paragrafa 1477. OGZ-a određeno da tko dosjelost svojih posjeda osniva na vremenu od 30 godina, nije dužan dokazivati zakonitost svog stjecanja, ali mora biti poštenu posjednik. Vrijeme dosjedanja poštenog posjednika skraćeno je s 30 godina, koliko je bilo propisano pravnim pravilom iz paragrafa 1470. odnosno 1477. OGZ-a, na 20 godina prema načelnom mišljenju proširene Opće sjednice Saveznog Vrhovnog suda broj 3/60 od 4. travnja 1960. temeljem kojeg načelnog mišljenja su rokovi za dosjedanje skraćeni i glede pravnih pravila OGZ-a i glede sudske prakse.

19. U konkretnom slučaju tužiteljica je poštena posjednica jer opravdano vjeruje da je nekretnina koju nesporno posjedu njezina, a koju je stekla sa suprugom kupoprodajom, te je u nesmetanom posjedu od 1976. godine, što je potvrdio i prednik tuženih Franjo Gotal koji posjed nije osporavao nego je tražio samo isplatu kupoprodajne cijene. Naplata kupoprodajne cijene pak ne predstavlja zapreku stjecanju vlasništva dosjelošću jer je za dosjelost odlučno da bude barem pošten i da traje zakonom propisano vrijeme jer samo nepošten posjednik ne može steći vlasništvo dosjelošću, bez obzira na trajanje posjeda. Obzirom na navedeno posebno se ne analizira Presuda Općinskog suda u Novom Marofu broj P-220/83.

20. Kao što je rečeno, uvjeti za stjecanje vlasništva dosjelošću određeni su u paragrafima 1460. do 1471. OGZ-a, kojima se zahtijeva da dosjedatelj ima pravo stvar posjedovati, da je njegov posjed pošten, zakonit i istinit i da je trajao kroz cijelo vrijeme, u konkretnom slučaju zakonom određeno od 20 godina. To znači da posjednik ne smije prisvojiti stvar silom ili lukavstvom, ili potajno (paragraf 1464.), da posjed mora biti pošten (paragraf 1463. i 326.) i da se posjed mora temeljiti na naslovu koji bi bio dovoljan da se zadobije vlasnost da je ova pristojala predavaocu (paragraf 1461.), time

da opisani uvjeti moraju postojati cijelo vrijeme trajanja dvadesetogodišnjeg roka dosjeda.

21. Posjed je zakonit ako se zasniva na valjanom pravnom poslu, a u ovom slučaju tužiteljčin posjed nije zakonit jer za predmetnu nekretninu stranke nisu sklopile Kupoprodajni ugovor. Naime, prema odredbi čl. 33. ZOVO-a, na temelju pravnog posla pravo vlasništva na nekretnini stječe se upisom u javnu knjigu ili na drugi odgovarajući način određen zakonom.

22. Posjed tužiteljice je istinit jer nije stečen silom, potajno niti prijevarom nego je nekretnina predana od prodavatelja, a kao što je rečeno posjed joj je i pošten jer tužene nisu dokazale okolnosti koje bi ukazivale na to da bi tužiteljica imala saznanja da joj ne pripada pravo na posjed, koji joj osim toga nikada nije niti osporavan.

23. Sukladno odredbi čl. 28. st. 2. ZOVO-a, koja je već citirana naprijed u obrazloženju, savjesni i zakoniti posjednik nepokretne stvari na koju drugi ima pravo vlasništva, stječe pravo vlasništva na tu stvar dosjelošću tijekom 10 godina, a prema odredbi st.4. istog članka, savjesni posjednik stvari na koju drugi ima pravo vlasništva stječe pravo vlasništva na toj stvari dosjelošću protekom 20 godina. Prema odredbi čl. 72. st.2. ZOVO-a, posjed je savjestan ako posjednik ne zna ili ne može znati da stvar koju posjeduje nije njegova.

24. Slijedom iznijetog, tužiteljica je stekla pravo vlasništva predmetne nekretnine dosjelošću protekom roka od 20 godina od stupanja u posjed nekretnine 1976. i to istekom 1996. godine, slijedom čega je usvojen tužbeni zahtjev. Naprotiv, protutužbeni zahtjev je odbijen kao neosnovan. Kao što je rečeno, Ugovor o kupoprodaji nije raskinut, a tužiteljica je ušla u posjed kupljene nekretnine, njezina je posjednica od 1976., a iako okolnost da li je i po presudi P-220/83, tužiteljica platila presuđeni iznos nije relevantna niti za tužbeni zahtjev niti za protutužbeni zahtjev, uz okolnost da sam Franjo Gotal navodi da nije pokretao ovršni postupak protiv tužiteljice, da čitavi navedeni period ne bi u slučaju neispunjenja obveze izrečene presude, prisilnim putem tražio isplatu dosuđenog iznosa ili pak da ne bi tražio pravnu zaštitu vezano uz predaju u posjed predmetne nekretnine koju tužiteljici ne bi prodao iako je znao da je tužiteljica u posjedu, te da je ogradila cijelu nekretninu i napravila jednu posjedovnu cjelinu sa čkbr. 41/181 pa je sada to u naravi kuća sa ograđenim dvorištem i vrtom i takvo stanje posjeda traje od 1976. godine.

25. Odluka o parničnom trošku u skladu je s odredbom čl. 154. st. 1. u svezi sa čl. 155. ZPP-a, stanjem spisa i Tarifom o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika. Tužiteljici je priznat trošak sastava tužbe, odgovora na protutužbu, podneska od 10.10.2023. i 2.6.2026., zastupanja na ročištima 12.11.2020., 26.1.2021., 3.3.2021., 1.6.2021., 18.6.2026., 14.9.2026., sve u iznosima od po 200,00 EUR, trošak vještačenja 398,16 EUR, pristojba na tužbu 33,18 EUR i na presudu 140,00 EUR, PDV 500,00 EUR ili ukupno 3.071,34 EUR. Tužiteljici nije priznat trošak sastava podneska od 30.7.2020. (očitovanje na odgovor) jer joj je sastav tog podneska priznat u okviru odgovora na protutužbu. Nije priznat ni putni trošak punomoćnika na relaciji Varaždin – Novi Marof – Varaždin, jer taj traženi trošak nije određen sukladno odredbi čl. 164. st.1. ZPP-a (nema broj kilometara i nije jasno da li se odnosi na trošak goriva ili slično). Tužiteljici nije priznat niti trošak sastava podneska od 15.1.2024., isti nije bio potreban za donošenje odluke, a nije priznat ni trošak jednokratne nagrade po protutužbi jer su

sve radnje i po protutužbi već dosuđene u okviru tužbenog zahtjeva i vrijednosti predmeta spora od 1.990,84 EUR.

Varaždin, 25. rujna 2026.

Sutkinja
Karmen Ošpuh

Uputa u pravnom lijeku:

Protiv presude stranka može izjaviti žalbu u roku od 15 dana od dana primitka iste. Žalba se podnosi ovome sudu u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava, a o žalbi odlučuje nadležni županijski sud.

Dostaviti:

- 1) Punomoćnici tužiteljice – OD Hrg i partneri j.t.d., Varaždin, Anina ulica 2/II
- 2) Punomoćnici tuženica – ZOU Franjo Šebijan i Mihaela Carović Rukavina, Varaždin, Pavlinska 5

Broj zapisa: **9-3088d-b58ac**

Kontrolni broj: **07295-717f4-0e3eb**

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 Varaždinu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.