REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U NOVOM ZAGREBU
Zagreb, Turinina 3

Poslovni broj: P-197/2020-53

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 tog suda Paulini Buča kao sucu pojedincu, u pravnoj stvari tužitelja MIRKA ŠINKOVIĆA iz Donje Zdenčine, Šinkovićev put 1, OIB: 33371990442, zastupanog po punomoćnici Maji Masnec, odvjetnici u Jastrebarskom, protiv tuženika IMBRE PIRŠE iz Donje Zdenčine, Braće Radić 74, OIB: 61731438267, zastupanog po punomoćniku Krešimiru Preprotiću, odvjetniku u Zagrebu, radi utvrđenja prava vlasništva, nakon glavne i javne rasprave zaključene 28. rujna 2026. u prisutnosti punomoćnika stranaka, 11. studenog 2026.,

p r e s u d i o j e

I. Odbija se kao neosnovan tužbeni zahtjev koji glasi:

„Utvrđuje se da je tužitelj MIRKO ŠINKOVIĆ iz Donje Zdenčine, Šinkovićev put 1, OIB: 33371990442, vlasnik slijedeće nekretnine: kčbr 677/3 kuća i dvorište sa 752 čhv upisana u z.k.ul.br. 3178 k.o. Zdenčina“

II. Odbija se zahtjev tužitelja za naknadu troška parničnog postupka.

III. Nalaže se tužitelju naknaditi tuženiku troškove postupka u iznosu od 7.557,00 EUR zajedno sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 11. studenog 2026. do isplate po stopi koja se određuje 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, u roku od 15 dana.

Obrazloženje

1. Tužitelj u tužbi navodi da unazad više od 40 godina uživa nekretninu kčbr. 677/3, kuća i dvorište, 752 čhv, upisanu u z.k.ul.br. 3178 k.o. Zdenčina, da je predmetnu nekretninu stekao od svog strica Stjepana Šinkovića temeljem darovnog

ugovora od 16. travnja 1979., koji je ovjeren od strane Sekretarijata za opće poslove i društvene službe Općine Jastrebarsko pod brojem OV-2589 dana 5. listopada 1979., da predmetni darovni ugovor nikada nije proveden u zemljišnim knjigama, ali da se od 1979. godine nalazi u mirnom i neometanom posjedu predmetne nekretnine te ga od tada u posjedovanju iste nitko nije smetao niti polagao pravo na istu. Navodi da je supruga pok. Stjepana Šinkovića, pok. Franca Šinković, sastavila očitovanje kojim priznaje da je tužitelj stekao predmetnu nekretninu darovnim ugovorom od 16. travnja 1979. te da je prilikom provođenja ostavine iza pok. Stjepana Šinkovića propušteno utvrditi da je istim ugovorom sporna nekretnina darovana tužitelju, zbog čega je kčbr. 677/3 bila predmet ostavinskih raspolaganja, iako je već tada bila izvanknjižno vlasništvo tužitelja. Navodi da je tuženik predmetnu česticu stekao nasljeđivanjem iza pok. France Šinković zajedno s Vladimirom Grdakovićem, a potom diobnim ugovorom od 4. srpnja 2019. čestica je pripala tuženiku koji se uknjižio kao samovlasnik. Navodi da je na predmetnoj nekretnini sagradio gospodarsku zgradu, što je vidljivo iz rješenja o izvedenom stanju od 24. kolovoza 2017., da je vlasnik susjedne nekretnine kčbr. 677/2 na kojoj se nalazi njegova kuća s okućnicom, da između kčbr. 677/3 i kčbr. 677/2 nema ograde te da posjeduje i uređuje obje nekretnine. Temeljem odredbe čl. 159. i čl. 160. 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, 81/15, 94/17 i 52/25, dalje: ZV) predlaže da sud utvrdi da je vlasnik nekretnine kčbr. 677/3 te naloži tuženiku naknadu parničnog troška.

2. Tuženik u odgovoru na tužbu navodi da nije točno da tužitelj kao svoju uživa predmetnu nekretninu više od 40 godina, jer su na čestici zgrade koje su vlasništvo tuženika, a posjed su vršile prednica tuženika Franca Šinković i Bara Šinković, koja je s njom živjela i imala sitnu i krupnu stoku. Navodi da je uredno upisan kao samovlasnik sporne nekretnine temeljem valjanih isprava te da tužitelj nema relevantnog pravnog temelja za stjecanje vlasništva. Navodi da mu o navodnom očitovanju France Šinković ništa nije poznato niti mu je Franca ikad išta rekla, a da je priložena izjava napisana pisaćim strojem i nepotpisana po bilo kome. Navodi da darovni ugovor od 16. travnja 1979. nije valjane forme jer je za valjanost ugovora o darovanju bez prave predaje prema tadašnjim propisima bio potreban javnobilježnički akt, odnosno sudska ovjera, a ne ovjera pred Sekretarijatom Općine, pozivajući se pri tom na § 943 Općeg građanskog zakonika iz 1811. (dalje: OGZ), Zakon o javnim bilježnicima od 11. rujna 1930. („Službene novine Kraljevine Jugoslavije“, broj 220/1930, dalje: ZJB), Odluku AVNOJ-a od 17. studenog 1944. te rješenje VS NRH od 25. ožujka 1952., broj Gž-204/52. Navodi da je predmet darovanja bila čestica bez kuće te da je darodavac u ugovoru vlasništvo uvjetovao smrću svojom i supruge France, a kako je Franca živjela u kući na toj čestici zajedno s Barom Šinković i imale su stoku te kuhinjski vrt, vlasništvo čestice nikada nije predano tužitelju. Navodi da se vlasništvo nekretnina stječe uknjižbom u zemljišnu knjigu te da prema čl. 122. ZV-a stanje u zemljišnoj knjizi smatra se istinitim i tko u dobroj vjeri postupa s povjerenjem u zemljišne knjige, uživa zaštitu prema odredbama zakona. Navodi da je nemoguće tvrditi da tužitelj kao prvi susjed pok. France Šinković nije znao da ona živi u kući, da uživa sve stare gospodarske zgrade i dvorište te ima sitnu i krupnu stoku. Navodi da priloženo rješenje o izvedenom stanju ne dokazuje ništa relevantno jer je tužitelj, ako je nešto i sagradio, izgradio to na tuđem zemljištu, što u upravnom postupku nije bilo predmet utvrđivanja. Navodi da je tužitelj tek nakon Francinog odlaska zbog bolesti i nemoći k tuženiku počeo se širiti i vršiti radnje koje za njezinog boravka u kući nije vršio. Predlaže da sud odbije tužbeni zahtjev uz naknadu parničnog troška tuženiku.

2.1. Tužitelj u podnescima ističe da pravo ne izvodi samo iz ugovora, nego iz dugotrajnog samostalnog poštenog posjeda, osobito izvanrednom dosjelošću. Navodi da mu je čestica predana, da je Franca Šinković odobravala gradnju i održavanje te da se poziva na izvorno stjecanje neovisno o upisu.. Poziva se i na pravno jedinstvo zemljišta i građevina te na gradnju uz znanje i volju vlasnika zemljišta. U podnesku od 1. rujna 2021., opisuje korištenje pojedinih objekata i tvrdi da je u isključivom posjedu cijelog zemljišta. Tuženik osporava takav opseg, poziva se na Francino korištenje starih objekata i održavanje u njezino ime te tvrdi da je položaj tužiteljevih građevina saznao tek iz geodetskog nalaza.

2.2. Nesporno je među strankama da je tuženik Imbro Pirša upisan u zemljišnoj knjizi kao jedini vlasnik nekretnine kčbr. 677/3, kuća i dvorište, površine 752 čhv, upisane u z.k.ul.br. 3178 k.o. Zdenčina te da je tužitelj gradio pojedine objekte na tom zemljištu, pri čemu su sporni vrijeme i okolnosti gradnje. Nesporno je i da je Franca Šinković živjela u staroj drvenoj kući i koristila komoru te da je poslije preselila kod tuženika.

2.3. Sporno je među strankama je li i kada tužitelj stupio u samostalni posjed cijele čestice kčbr. 677/3, u kojem je prostornom opsegu i kroz koje vrijeme posjedovao zemljište i objekte te je li njegov posjed imao kakvoću potrebnu za dosjelost. Sporni su prava predaja i valjanost darovnog ugovora od 16. travnja 1979., značenje odgode prijenosa vlasništva do smrti darovatelja i njegove supruge, odnos tužiteljeva posjeda prema Francinu korištenju kuće, komore, štale i dvorišta te učinak tuženikova stjecanja i njegova pozivanja na povjerenje u zemljišne knjige.

3. U tijeku postupka sud je izveo dokaze uvidom u darovni ugovor od 16. travnja 1979., u nepotpisano očitovanje pripisano Franci Šinković iz 1987., u ugovor o doživotnom uzdržavanju od 24. lipnja 1993., u zemljišnoknjižne izvatke za z.k.ul.br. 3178 k.o. Zdenčina i povijesni prikaz upisa, u rješenje o izvedenom stanju Agencije za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada, KLASA: UP/I-361-03/14-01/1787, URBROJ: 403-02-2-2/0098-17-15 od 24. kolovoza 2017. Proveden je očevid na licu mjesta 20. travnja 2021. uz sudjelovanje vještaka geodeta Darka Dugića te je pročitan njegov nalaz i mišljenje od 27. travnja 2021. Saslušani su tužitelj i tuženik te svjedoci Miroslav Ribar, Slavko Domin, Velimir Šinković, Vladimir Grdaković, Dalibor Pirša i Vlado Pirša.

4. Ocjenjujući rezultate provedenih dokaza na temelju savjesne i brižljive ocjene svakog dokaza zasebno, svih dokaza zajedno i rezultata cjelokupnog postupka, u skladu s člankom 8. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“, broj 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22, 155/23 i 146/25, dalje: ZPP), sud je utvrdio da tužbeni zahtjev nije osnovan.

4.1. Dokazano je tužiteljevo korištenje i gradnja pojedinih gospodarskih objekata te održavanje zemljišta, ali ne i stjecanje vlasništva cijele čestice obuhvaćene zahtjevom. Za odlučne činjenice koje nije moguće sa sigurnošću utvrditi primijenjena su pravila o teretu dokazivanja iz članka 221.a ZPP-a, uz uvažavanje zakonskih predmnjeva samostalnosti i poštenja posjeda.

5. Uvidom u darovni ugovor od 16. travnja 1979. utvrđeno je da Stjepan Šinković daruje i predaje Mirku Šinkoviću u vlasnički posjed česticu kčbr. 677/3 k.o. Zdenčina,

navedene površine 752 čhv, ali bez kuće sagrađene na toj čestici. Ugovor sadržava dopuštenje da daroprimac prenese česticu na svoje ime i vlasništvo tek nakon smrti darovatelja i njegove supruge France, uz predočenje njihovih smrtnih listova. Ugovorom je prihvaćeno darovanje i predviđeno odricanje od opoziva osim zbog grube nemarnosti. Priložena ovjerna klauzula Sekretarijata za opće poslove i društvene službe Općine Jastrebarsko, OV-2589 od 5. listopada 1979., odnosi se na potpis Stjepana Šinkovića. Iz potvrde nadležnog poreznog tijela od 31. srpnja 1979. proizlazi da je na darovanje plaćen porez na nasljedstvo i darove. Međutim, ovjera darovateljeva potpisa i plaćanje poreza sami po sebi ne dokazuju da je tužitelju cijela nekretnina predana u samostalni posjed.

5.1. Odredbu darovnog ugovora kojom darovatelj predaje daroprimcu česticu u vlasnički posjed sud je ocijenio zajedno s odredbom kojom je prijenos vlasništva na tužiteljevo ime odgođen do smrti darovatelja i njegove supruge te odredbom kojom je kuća izuzeta iz darovanja. Iz sadržaja ugovora stoga se ne može zaključiti da je tužitelju cijela nekretnina, uključujući kuću, predana u samostalni posjed. Ovjerom darovateljeva potpisa pred nadležnim tijelom Općine Jastrebarsko nije ispunjen zahtjev sastavljanja ugovora u obliku sudskog zapisnika, koji je prema tada važećim pravnim pravilima bio potreban za valjanost darovanja bez prave predaje (tako i Vrhovni sud Republike Hrvatske u odluci poslovni broj Rev-4253/2019-2 od 20. rujna 2022.). Međutim, eventualni nedostatak propisanog oblika darovnog ugovora nije samostalan razlog za odbijanje tužbenog zahtjeva jer tužitelj stjecanje prava vlasništva temelji i na izvanrednoj dosjelosti, za koju zakonitost posjeda nije nužna pretpostavka. Stoga je sud, neovisno o pitanju valjanosti darovnog ugovora, na temelju svih izvedenih dokaza ocijenio je li tužitelj cijelu nekretninu obuhvaćenu tužbenim zahtjevom samostalno i pošteno posjedovao kroz vrijeme potrebno za stjecanje prava vlasništva dosjelošću.

5.2. Uvidom u očitovanje pripisano Franci Šinković iz 1987. utvrđeno je da tekst sadržava navod o darovanju iz 1979. i dopuštenje naknadnog prijenosa na tužitelja. Priloženi primjerak nije potpisan, a tuženik izričito osporava da mu je poznato takvo Francino očitovanje. Tužitelj pri saslušanju nije mogao objasniti nastanak te isprave. Sud stoga ne prihvaća taj nepotpisani tekst kao dokaz Francine izjave volje. Navodi o njezinu odobravanju pojedinih radova potvrđeni drugim dokazima ne dokazuju da je ona sastavila i prihvatila upravo ovo očitovanje niti da je tužitelju priznala vlasništvo cijele čestice s kućom.

6. Uvidom u ugovor o doživotnom uzdržavanju datiran 24. lipnja 1993., sklopljen između France Šinković kao primateljice uzdržavanja te Imbre Pirše i Vladimira Grdakovića kao davatelja uzdržavanja, utvrđeno je da je među obuhvaćenim nekretninama izrijekom navedena čestica kčbr. 677/3, kuća i dvorište, površine 752 čhv. Ugovorom je predviđeno uzdržavanje France i Bare Šinković te dopuštenje davateljima da poslije Francine smrti izvrše prijenos vlasništva na jednake dijelove. Ugovor sadržava izjavu da je u njemu izražena prava volja stranaka. Prema iskazima tuženika i Vladimira Grdakovića podatke je pribavio odvjetnik iz javnih evidencija, a nisu s Francom Šinković obilazili čestice. Vladimir Grdaković navodi da ih nije obilazio jer ih je poznavao. Iz samog neobilaska ne proizlazi da je sporna čestica unesena u ugovor pogreškom.

7. Uvidom u rješenje o izvedenom stanju Agencije za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada od 24. kolovoza 2017. (Klasa: UP/I-361-03/14-01/1787) utvrđeno je da je tužitelju ozakonjena zgrada poljoprivredne namjene, GBP 139,58 m², sa svinjcem, spremištima poljoprivrednih strojeva i alata i vinskim podrumom, koja se nalazi na kčbr. 677/3 k.o. Zdenčina. Navedeno rješenje postalo je pravomoćno i izvršno dana 8. listopada 2017. Rješenje je doneseno po zahtjevu tužitelja za ozakonjenje. Ono potvrđuje ozakonjenje opisane zgrade, ali ne utvrđuje tko je izgradio sve pojedine objekte niti dokazuje trajanje i prostorni opseg tužiteljeva posjeda od 1979. Prema članku 32. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“, broj 86/12, 143/13, 65/17, 14/19 i 48/26, dalje: ZPNIZ) nema pravnih učinaka na vlasništvo i druga stvarna prava na zgradi i zemljištu.

8. Iz nalaza i mišljenja vještaka geodeta Darka Dugića od 27. travnja 2021. proizlazi da je na mjestu očevida identificirana čestica kčbr. 677/3 k.o. Zdenčina te da su položaj i dimenzije građevina prikazani na skici oznakama od 1 do 9. Izmjereno stanje prikazano je u odnosu na službeni katastarski plan, a namjena pojedinih objekata navedena je prema podacima koje su stranke dale na očevidu. Prema nalazu vještaka, granice prema putovima kčbr. 1225 i 1227 odgovaraju katastarskom planu, dok prema susjednoj čestici kčbr. 677/2 postoji odstupanje svojstveno staroj grafičkoj izmjeri. U katastarskom operatu nije zabilježeno vrijeme evidentiranja zgrada. Sud je navedeni nalaz prihvatio u dijelu identifikacije čestice te utvrđenja položaja i dimenzija građevina. Međutim, iz tog nalaza nije moguće utvrditi tko je pojedine građevine izgradio i financirao niti tko je, u kojem opsegu i kroz koje vrijeme posjedovao pojedine dijelove nekretnine.

8.1. Na očevidu provedenom 20. travnja 2021. stranke su pokazale drvenu kuću i komoru koje je koristila Franca Šinković, ljetnu kuhinju, sušaru za meso, gospodarske objekte za smještaj poljoprivrednih strojeva, odlagalište kukuruza te ostatke štale. Među strankama nije bilo sporno da je ljetnu kuhinju izgradio tužitelj, dok je vrijeme njezine gradnje ostalo sporno. U jednom od gospodarskih objekata zatečene su tužiteljeve stvari, pri čemu je tuženik tvrdio da se tužitelj tim objektom koristi bespravno od 2011. godine. Tuženik je naveo i da ima ključeve drvene kuće i komore. Na mjestu očevida utvrđeno je da se uz cestu Janka Ribara nalazi ograda, dijelom drvena, a dijelom žičana, za koju je tužitelj naveo da ju je postavio. Sud je rezultate očevida ocijenio kao dokaz o stanju nekretnine zatečenom na dan njegova provođenja. Međutim, samo na temelju tako utvrđenog stanja nije moguće zaključiti tko je pojedine objekte i dijelove zemljišta posjedovao u ranijem razdoblju, u kojem opsegu i kroz koje vrijeme.

9. Tužitelj je iskazao da su on i njegova obitelj pomagali Stjepanu i Franci Šinković te da su mu obećavali ostaviti imanje, koje opisuje kao dvorište i vrt. Tužitelj je iskazao da je darovni ugovor sastavljen kod odvjetnika Crnile, kojemu je s darovateljem otišao u utorak. Naveo je da nema ispravu koju su naknadno potpisivale njegova majka i Franca Šinković. Ljetnu kuhinju gradio je 1973. uz dopuštenje Stjepana i France Šinković, a sušaru za meso izgradio je poslije. Za objekt br. 6 naveo je da ga je gradio približno 1977., dok je kukuružnjak izgradio nakon Stjepanove smrti uz Francino dopuštenje. Za objekt br. 5 navodi da su zidani dio izgradili Stjepan i Franca te da su drveni dio dogradili on i članovi obitelji za njihovo sijeno, njihovim novcem. Opisuje košnju, uređivanje, sječu živice, ogradu i rožnice te sadašnje držanje strojeva u pojedinim objektima. Navodi da je kupio stupove i žicu, sve ogradio te da ga nitko nije

smetao. Prenosi Francine riječi da je to njegovo i da mu ostaje te da može graditi i planirati kako mu odgovara. Navodi da i dalje koristi sve objekte osim kuće i komore, dok štala više ne postoji, da ga iz objekata koje koristi nitko ne tjera te da u drvenom dijelu objekta br. 5 i objektu br. 6 drži poljoprivredne strojeve, a u objektu br. 8 sijačice za kukuruz i gumenjak. Istodobno navodi da su mu Stjepan i Franca rekli da su stara kuća, komora i štala njihovi, a ostalo njegovo te da je Franca htjela da kuća, komora i štala ostanu Zori Grdaković i tuženiku. Tuženik je dolazio i odvozio stvari iz kuće, a tužitelj navodi da mu nije bilo brige za kuću, komoru i štalu. Izrijekom je rekao da u te objekte nije ulazio dok ih je Franca koristila jer nisu njegovi. Prije gradnje ljetne kuhinje u komori su držali meso za dimljenje. Između njegove čestice kčbr. 677/2 i sporne čestice nema ograde te slobodno prelazi s jedne na drugu. Navodi sukob s tuženikom zbog malčiranja vrta, uz tvrdnju da vrt uživa od rušenja štale, koje je bilo za Francina života.

9.1. Iz iskaza tužitelja proizlazi da se njegova tvrdnja o dugogodišnjem posjedovanju temelji na gradnji i korištenju pojedinih gospodarskih objekata te održavanju zemljišta uz dopuštenje Stjepana i France Šinković. Navodi o Francinim riječima da je to njegovo i da mu ostaje, odobravanju radova, kupnji materijala za ogradu i izostanku smetanja idu u prilog njegovu uvjerenju da su mu darovano zemljište i objekti koje je gradio namijenjeni te potvrđuju da njegovo korištenje nije bilo samo povremeno. Istodobno izričito razlikuje ono što smatra svojim od kuće, komore i štale koje smatra njihovima te prihvaća da njima raspolažu Franca odnosno tuženik i njegovi srodnici. Sud zato opće izjave o pripadnosti imanja tužitelju cijeni zajedno s njegovim konkretnim opisom dijelova koje ne smatra svojima. Ranije držanje mesa u komori prije gradnje ljetne kuhinje ne potvrđuje neprekidni vlasnički posjed komore jer tužitelj opisuje njezino kasnije Francino korištenje i izričito priznaje da u nju nije ulazio jer nije njegova. Za vrt sam početak korištenja veže uz rušenje štale, a ne uz određenu godinu sklapanja darovnog ugovora. Iskaz potvrđuje dugogodišnje korištenje pojedinih dijelova nekretnine, ali ne potvrđuje da je tužitelj cijelu česticu s kućom posjedovao kao vlasnik kroz potrebno vrijeme. Vremenski neusklađeni navodi o smrti darovatelja i gradnji objekta br. 6 ne dovode u pitanje sve opisane radove, ali nisu pouzdana osnova za utvrđenje točnog početka posjeda.

9.a. Tuženik je iskazao da su on i članovi obitelji te obitelj Vladimira Grdakovića Franci pomagali nabavom drva, košnjom, prijevozom sijena i obradom zemljišta. Navodi ugovor o doživotnom uzdržavanju iz 1993. i korištenje objekata, osobito objekta br. 5 za sijeno i strojeve. Priznaje da je tužitelj gradio ljetnu kuhinju, svinjac i objekt uz svinjac, ali osporava vrijeme gradnje. Navodi da je Franca vjerojatno vidjela tužiteljevu gradnju, ali ne zna je li mu dopustila da gradi. Navodi da je tužitelj 2007. postavio ogradu na južnom dijelu nekretnine zbog izlaska guski i pura te da je on iste godine srušio staru štalu zbog urušavanja krova, nakon što je Franca prodala krave. Tvrdi da za darovni ugovor nije znao i da je položaj međe u odnosu na tužiteljeve objekte razabrao tek iz geodetskog elaborata. Pri sastavljanju ugovora o doživotnom uzdržavanju nije s Francom obilazio čestice niti o ovoj čestici posebno razgovarao, a podatke je pribavio odvjetnik iz javnih evidencija. Tvrdi da tužitelj ranije nije držao strojeve u tim objektima, nego ih je unio nakon Francina preseljenja kod njega. Izrijekom navodi da se česticom prestao koristiti 16. svibnja 2020. nakon sukoba s tužiteljem i prijave policiji. Njegova izjava da ne zna je li Franca dopustila gradnju razlikuje se od tvrdnje s očevida da se gradilo bez dozvole.

9.b. Iz iskaza tuženika proizlazi da su on i njegova obitelj koristili nekretninu prije 2020. te da se njome prestao koristiti nakon sukoba s tužiteljem 16. svibnja 2020. Sud prihvaća njegove navode o ranijem korištenju jer ih potvrđuju Dalibor Pirša i Vlado Pirša. Tužitelj i Velimir Šinković također opisuju tuženikove dolaske, korištenje kuće i komore te rušenje štale. Međutim, sud ne prihvaća tuženikovu tvrdnju da tužitelj ranije nije koristio nekretninu. Takva tvrdnja nije u skladu s njegovim priznanjem da je tužitelj gradio pojedine objekte, sa stanjem utvrđenim na očevidu i s iskazima svjedoka koji su sudjelovali u gradnji. Tuženikov iskaz stoga potvrđuje korištenje pojedinih dijelova nekretnine i prije 2020., ali ne isključuje tužiteljevo korištenje drugih dijelova. Priznanje da je tužitelj gradio pojedine objekte i postavio ogradu nije ujedno priznanje njegova vlasništva cijele čestice.

10. Svjedok Miroslav Ribar, koji je u srodstvu s tužiteljem, iskazao je da je po tužiteljevu nalogu bez naknade pomagao graditi nadstrešnicu uz objekt br. 5, dio objekta br. 6 i kukuružnjak br. 7. Vrijeme radova opisuje kao više od deset godina prije saslušanja. Viđao je tužitelja i njegova sina kako grade ogradu, sade voćke i kose, a tuženika nije vidio da ondje radi. Za strojeve je rekao da ih je tužitelj možda imao u zgradama. Gospođa koja je prolazila nije se protivila radovima, ali svjedok navodi i da se brinula o kući i parceli koliko je mogla te da je ranije imala životinje. Iskaz potvrđuje radove kojima je osobno prisustvovao i opaženo korištenje, ali ne određuje pouzdano početak posjeda cijele čestice 1979.

11. Svjedok Slavko Domin, koji je u daljnjem srodstvu s tužiteljem, iskazao je da gradnju ljetne kuhinje br. 3, sušare br. 4 i spremišta za silažu br. 5 pripisuje tužitelju, a da je sam pomagao graditi kukuružnjak br. 7. Za objekt br. 6 navodi da je od ranije. Vrijeme gradnje kukuružnjaka ne može odrediti. Prema njegovu opažanju nekretninu je održavao tužitelj i Franca se gradnji nije protivila. Plot uz ulicu Janka Ribara pripisuje pokojnom Stjepanu, a ne zna postoji li sada novija žičana ograda jer u skorije vrijeme nije dolazio. Navodi da su u kući živjeli Stjepan, Franca i Bara te da je Franca nakon muževe smrti držala životinje, a kravu je sama vodila na pašu. Misli da joj je tužitelj pomagao oko životinja. Tuženika nije vidio da radi na čestici, ali ne zna tko je sada održava. Njegov iskaz potvrđuje pojedine radove i održavanje koje je opažao, a ne dokazuje sam po sebi trošak svih dijelova objekta br. 5 ni odsutnost tuženika kroz cijelo razdoblje. Navod o Stjepanovu plotu ne isključuje kasnije tužiteljevo postavljanje ograde jer svjedok ne opisuje pouzdano novije stanje.

12. Svjedok Velimir Šinković, sin tužitelja, iskazao je da je kao dječak znao za obećanje imanja i darovni ugovor iz 1979. Opisuje gradnju objekata br. 3 i 4, silosa uz objekt br. 5, objekta br. 6 i kukuružnjaka br. 7 uz dopuštenje Stjepana odnosno France. U gradnji objekta br. 6 nije sudjelovao jer je bio malen, a sudjelovao je u gradnji kukuružnjaka. Navodi održavanje zemljišta, ogradu i držanje strojeva u objektu br. 5. Franca je inzistirala na sječi živice i postavljanju ograde, a materijal je kupovao tužitelj. Nisu imali ključeve kuće, a kuću i drvenu komoru nisu koristili. Kuća i komora su zaključane, dok su tuženik i njegova obitelj u njih dolazili bez tužiteljeve zabrane. Mali betonski svinjac br. 8 pripisuje Stjepanovoj i Francinoj gradnji. Franca je držala krave u štali br. 9, koja je srušena za njezina života, a štalu nisu koristili. Svinjac su koristili za kokoši poslije njezine smrti. Iako izjavljuje da tuženik nije radio na čestici, opisuje i njegovo rušenje štale te pomoć Franci. Na kraju iskaza izričito razlikuje dvorište koje je tuženik malčirao od vrta prema kojem je potrgao ogradu i gdje ga je tužitelj zaustavio, tvrdeći da tuženik na vrtu nije radio. Iskaz podupire tužiteljevu gradnju i održavanje, ali

potvrđuje i odvojeno korištenje starih objekata te tuženikove radnje u dvorištu, što zahtijeva ocjenu pri utvrđivanju opsega posjeda.

13. Svjedok Vladimir Grdaković, saslušan u svojoj kući, iskazao je da ne zna je li čestica ostavljena tužitelju, da su on i njegov otac godinama pomagali Stjepanu i Franci te da su ondje držali traktor i kosilicu. Izjavljuje da tužitelj nije ondje radio, ali potom navodi da zna da je tužitelj nešto gradio na čestici, ne znajući je li to na međi. Na pitanje punomoćnika tuženika izjavio je da tužitelj nikada nije ondje bio. Objekt br. 6 pripisuje Stjepanu, a objekt br. 5 ne prepoznaje. Ne zna među između čestica i nije dolazio nakon Francina odlaska kod tuženika oko 2010. Za ugovor o doživotnom uzdržavanju navodi da je podatke pribavio odvjetnik, a da čestice nije s Francom obilazio jer ih je poznavao. Iskaz je proturječan u dijelu o tužiteljevoj potpunoj odsutnosti i gradnji, dok navode o pomoći Franci i korištenju treba zasebno usporediti s drugim dokazima.

14. Svjedok Dalibor Pirša, sin tuženika, iskazao je da objekte br. 1, 2, 5, 8 i 9 smatra dijelom Francina imanja ostavljenog njegovu ocu, ali nije čitao isprave i ne zna točan položaj međe. Za ostale objekte navodi da su ih smatrali tužiteljevima jer su građeni naknadno i nisu ih oni gradili. Osobno je približno dva puta dolazio čistiti i kositi oko kuće, bez tužiteljeva protivljenja. O sukobu oca i brata govori prema njihovu pričanju. Iskaz potvrđuje njegove pojedinačne dolaske i razlikovanje skupina objekata, ali zbog ograničenog neposrednog opažanja ne utvrđuje trajanje posjeda svih dijelova čestice.

14.1. Svjedok Vlado Pirša, sin tuženika, iskazao je da je intenzivnije dolazio kositi i čistiti nakon Francina preseljenja kod njih te da kroz približno devet godina prije sukoba nije bilo tužiteljevih zabrana dolaska. Boravio je u objektima br. 1, 2, 5, 8 i 9, dok za objekte br. 3, 4, 6 i 7 ne zna graditelja i nije u njima boravio. On i otac imaju ključeve kuće i komore. Prvi sukob smješta u 2020., kada je tužitelj osporio prolaz kroz ogradu prema vrtu. Iz njegova iskaza proizlazi tvrdnja o korištenju dijela nekretnine prije 2020., a ne potvrda tuženikove odsutnosti. Iskaz o ključevima i dolascima podudara se s tužiteljevim navodima i navodima Velimira Šinkovića o nekorištenju kuće i komore. Međutim, nije razjašnjeno odnosi li se navod o boravku u objektu br. 9 na vrijeme prije rušenja štale ili na njezin nekadašnji prostor. Sud taj navod ne prihvaća kao dokaz da je štala postojala i bila korištena nakon Francina preseljenja niti na njemu temelji utvrđenje trajanja posjeda tog dijela. Svjedokovo uvjerenje o očevu vlasništvu nije samo po sebi dokaz pravnog stjecanja.

15. Sud prihvaća iskaze tužitelja, Miroslava Ribara, Slavka Domina i Velimira Šinkovića u dijelu o tužiteljevoj gradnji pojedinih gospodarskih objekata i održavanju zemljišta. Taj dio potvrđuje i tuženikovo priznanje pojedinih građevinskih zahvata na očevidu i pri saslušanju. Prihvaća i da je Franca odobravala pojedine radove jer tužiteljev opis potvrđuju svjedoci koji su u njima sudjelovali ili ih opažali. Tuženik pri saslušanju nije znao je li Franca dopustila gradnju, pa njegova ranija tvrdnja o gradnji bez dozvole ne osporava uvjerljivo te konkretne navode. Francine riječi da je to tužiteljevo i da mu ostaje te dopuštanje planiranja i građenja sud cijeni u prilog njegovu posjedovanju zemljišta i objekata koje je smatrao svojima. Ipak, ne prihvaća zaključak da ti navodi i radovi dokazuju samostalni posjed cijele čestice od 1979. jer sam tužitelj istodobno izuzima kuću, komoru i štalu iz onoga što smatra svojim, a Velimir Šinković potvrđuje njihovo nekorištenje. U tom se kontekstu opći navodi o darovanju i nesmetanom korištenju ne mogu protegnuti na stare objekte i prostor koji su Franca i poslije tuženikova obitelj koristili bez priznavanja tužiteljeva vlasništva. Iskazi nisu

jednaki u pogledu vremena gradnje i podrijetla objekta br. 6, pa sud njegovu gradnju ne veže uz određenu godinu. Tužitelj drvenu dogradnju br. 5 opisuje kao rad za Stjepanovo i Francino sijeno njihovim novcem, dok Velimir Šinković i Miroslav Ribar opisuju silos odnosno nadstrešnicu. Sud te zahvate ne poistovjećuje niti financiranje cijelog objekta pripisuje tužitelju. Navod Slavka Domina o Stjepanovu plotu ne proturječi sam po sebi kasnijoj tužiteljevoj ogradi jer Slavko Domin ne zna novije stanje, a tuženik priznaje tužiteljevo postavljanje ograde na južnom dijelu 2007. Ni ograda postavljena radi zadržavanja životinja, ocijenjena zajedno s nesmetanim dolascima drugih osoba, sama ne dokazuje vlasništvo nad cijelom česticom. Izostanak opažanja tuženika kod Miroslava Ribara i Slavka Domina nije dovoljan za zaključak da tuženik nikada nije koristio česticu jer svjedoci nisu stalno ondje boravili niti mogu opisati cijelo sporno razdoblje. Navod Velimira Šinkovića o malčiranju dvorišta i pokušaju prolaska prema vrtu potvrđuje da treba razlikovati te prostore, a ne svaki tuženikov dolazak smatrati korištenjem cijelog vrta. Kategoričnu tvrdnju Vladimira Grdakovića da tužitelj nikada nije bio na čestici sud ne prihvaća jer je isti svjedok prethodno priznao njegovu gradnju, a pojedine radove priznaje i tuženik. Njegovi navodi o Francinu korištenju i pomoći koju joj je pružala obitelj prihvaćaju se u dijelu u kojem ih potvrđuju ostali dokazi. Iskaz Vlade Pirše o ključevima kuće i komore te dolascima prije 2020. sud prihvaća jer se podudara s tužiteljevim opisom i opisom Velimira Šinkovića o nekorištenju tih objekata i dopuštanju dolazaka. Njegov vremenski neodređen navod o objektu br. 9 ne uzima se kao dokaz kasnijeg korištenja postojeće štale. Iskaz Dalibora Pirše prihvaća se glede njegovih osobnih dolazaka, dok se njegovo uvjerenje o vlasništvu i prepričavanje sukoba ne uzimaju kao samostalni dokaz stjecanja prava. Odsutnost sukoba prije 2020. potvrđuje da su se osobe koristile različitim dijelovima bez otvorenog protivljenja, ali ne potvrđuje da su Franca i tuženik priznavali tužitelju vlasništvo nad cijelom česticom.

16. Na temelju svih provedenih dokaza sud je utvrdio da je tužitelj gradio i koristio pojedine gospodarske objekte te održavao dijelove zemljišta na čestici kčbr. 677/3. Franca Šinković koristila je kuću, komoru i štalu, a tužitelj je te objekte smatrao njezinima odnosno prihvaćao njihovu pripadnost drugim osobama. Tužitelj i njegov sin kuću i komoru nisu koristili kao svoje. Velimir Šinković izričito navodi da nisu imali ključeve kuće, a za komoru da je zaključana i da je nisu koristili. Tuženik i članovi njegove obitelji u te su objekte dolazili i održavali prostor oko kuće bez tužiteljeva protivljenja. Nije utvrđen odnos po kojem bi Franca ili tuženik to činili priznajući tužiteljevu višu posjedovnu vlast. Sukob zbog korištenja vrta nastao je 2020. Sud nije utvrdio da je tužitelj cijelu nekretninu s kućom neprekidno posjedovao kao vlasnik kroz vrijeme potrebno za dosjelost. Za pojedine dijelove koje je koristio nisu pouzdano utvrđene granice vlasničkog posjeda i njegovo trajanje u tim granicama. Geodetskim nalazom utvrđen je položaj postojećih objekata, ali nije razgraničeno zemljište koje je tužitelj kroz potrebno vrijeme posjedovao kao svoje od zemljišta nad kojim su vlast izvršavali Franca i tuženik.

17. Prema članku 159. stavcima 1. do 3. ZV-a vlasništvo nekretnine dosjelošću stječe samostalni posjednik zakonitog, istinitog i poštenog posjeda kroz deset godina odnosno barem poštenog samostalnog posjeda kroz dvadeset godina. Prema članku 160. stavku 1. ZV-a vrijeme počinje teći stupanjem u samostalni posjed. Prema članku 388. stavcima 2. i 3. ZV-a raniji pravni učinci prosuđuju se prema tada primjenjivom pravu, a ranije započeti rokovi nastavljaju teći uz zakonom određeno ograničenje trajanja. Za razdoblje prije 1. rujna 1980. primjenjivala su se pravna pravila OGZ-a, a

potom Zakon o osnovnim vlasničkopravnim odnosima („Službeni list SFRJ“, broj 6/80 i 36/90, „Narodne novine“, broj 53/91 i 92/94, dalje: ZOVO). ZV se primjenjuje od 1. siječnja 1997. Raniji posjed ne počinje se automatski ponovno računati od toga dana. Međutim, prema svakom od tih pravnih uređenja stjecanje prava vlasništva dosjelošću pretpostavlja vlasnički posjed upravo one nekretnine ili određenog dijela nekretnine na kojem se tvrdi stjecanje. Sam protek vremena od datuma isprave ne dokazuje takav posjed.

18. Prema članku 11.s. 1. i 2. ZV-a samostalni je posjednik onaj koji stvar posjeduje kao vlasnik, a nesamostalni onaj koji priznaje višu vlast posrednog posjednika. Samostalnost se predmnijeva ako se ne dokaže suprotno. Poštenje se prema članku 18. stavku 5. ZV-a također predmnijeva. Sud zato od tužitelja ne zahtijeva dokazivanje poštenja umjesto tuženika, nego ocjenjuje je li dokazan posjed u prostornom i vremenskom opsegu potrebnom za stjecanje cijele čestice te jesu li predmnjeve u tom opsegu oborene. Tužiteljevo izričito priznanje da kuća, komora i štala nisu njegovi te njegovo prihvaćanje Francina i tuženikova raspolaganja tim objektima protudokaz su tvrdnji da je cijelu nekretninu posjedovao kao vlasnik. Francino stanovanje samo po sebi ne bi isključivalo tužiteljev posredni samostalni posjed, kao što ni suposjed sam po sebi ne isključuje dosjelost. Međutim, ovdje ne postoje dokazi da je ona kuću i pripadajući prostor koristila priznajući tužitelja kao vlasnika, naprotiv, tužitelj ih je sam izuzeo iz onoga što je smatrao svojim. Dopuštanje gradnje pojedinih gospodarskih objekata stoga nije dovoljno za zaključak o predaji cijele čestice s kućom u njegov vlasnički posjed.

19. Sud je posebno ocijenio tužiteljevo pozivanje na izvanrednu dosjelost, za koju nije nužan zakonit pravni temelj, nego barem pošten samostalni posjed kroz potrebno vrijeme. Tužitelj nije dokazao da je takav posjed izvršavao na cijeloj nekretnini obuhvaćenoj zahtjevom. Za kuću i komoru njegovi iskazi pokazuju da ih nije posjedovao kao svoje, a kasnije korištenje svinjca i prostora srušene štale ne dokazuje isti opseg posjeda od 1979. Nije utvrđeno kada bi se njegov odnos prema svim tim dijelovima promijenio u samostalni posjed niti da je od takve promjene proteklo potrebno vrijeme. Zakonske predmnjeve ne zamjenjuju dokaz o prostornom opsegu i trajanju posjeda. Kad se te činjenice ne mogu sa sigurnošću utvrditi, posljedice tereta dokazivanja snosi tužitelj koji na njima temelji stjecanje vlasništva. Ni prihvaćanje poštenja njegova posjeda pojedinih gospodarskih objekata ne dovodi do usvajanja zahtjeva za cijelu česticu.

20. Nije dokazana tužiteljeva tvrdnja da je čestica kčbr. 677/3 unesena u ugovor o doživotnom uzdržavanju pogreškom. Ona je u ugovoru izričito navedena, a iz neobilaska nekretnina ne proizlazi da sadržaj ugovora nije odgovarao volji njegovih stranaka. Izostanak predaje davateljima uzdržavanja već pri sklapanju ugovora nije dokaz njegove nevaljanosti jer je prijenos vlasništva ugovoren nakon Francine smrti. Dopuštanje tužiteljeve gradnje ne potvrđuje samo po sebi Francino poznavanje točnog sadržaja darovnog ugovora, a nepotpisano očitovanje ne dokazuje da je cijelu česticu priznala tužiteljevom. S druge strane, ugovor o doživotnom uzdržavanju ne bi mogao sam po sebi ukloniti ranije nastalo pravo vlasništva tužitelja. Međutim, u ovom postupku nije dokazano da je tužitelj prije tuženikova stjecanja stekao vlasništvo cijele čestice dosjelošću, pa njegovo pozivanje na ranije darovanje i korištenje pojedinih objekata ne otklanja odlučni nedostatak dokaza o opsegu stjecanja.

20.a. Tuženik se tijekom postupka pozivao i na zaštitu povjerenja u zemljišne knjige. Međutim, sud odbijanje tužbenog zahtjeva ne temelji na utvrđenju da tuženik uživa zaštitu povjerenja u zemljišne knjige, nego na tome što nije dokazano da je tužitelj stekao vlasništvo cijele nekretnine dosjelošću. Stoga za odluku o postavljenom zahtjevu nije potrebno konačno ocijeniti tuženikovu dobru vjeru.

21. Na temelju svih izvedenih dokaza sud je utvrdio da je tužitelj gradio i dugogodišnje koristio pojedine gospodarske objekte te održavao dijelove zemljišta na čestici kčbr. 677/3. Međutim, nije dokazano da je cijelu nekretninu obuhvaćenu tužbenim zahtjevom neprekidno posjedovao kao vlasnik kroz vrijeme potrebno za stjecanje prava vlasništva dosjelošću. Sud odlučuje o zahtjevu za utvrđenje prava vlasništva cijele nekretnine, kako je postavljen tužbenim zahtjevom. Prema članku 9. stavcima 1. i 3. ZV-a zemljište i građevine koje su s njim trajno povezane u pravilu čine jednu nekretninu. To pravilo samo po sebi ne znači da se gradnjom ili korištenjem pojedinog objekta stječe vlasništvo cijele čestice. Sud je ocijenio darovni ugovor, Francino dopuštanje gradnje, njezine riječi da je to tužiteljevo i da mu ostaje te tužiteljevo ograđivanje, održavanje i korištenje zemljišta bez smetanja. Te okolnosti idu u prilog njegovu dugogodišnjem korištenju pojedinih dijelova nekretnine. Međutim, ocijenjene zajedno s odredbom darovnog ugovora kojom je kuća izuzeta iz darovanja te tužiteljevim iskazom da kuću, komoru i štalu nije smatrao svojima, ne dokazuju njegov samostalni posjed cijele čestice. Tužitelj je prihvaćao da te objekte koristi Franca Šinković, a poslije tuženik i njegova obitelj, pri čemu nije utvrđeno da su ih koristili priznajući njegovu višu posjedovnu vlast. Ranije držanje mesa u komori i korištenje vrta nakon rušenja štale također ne dokazuju neprekidni samostalni posjed cijele nekretnine kroz zakonom potrebno vrijeme

Budući da tužitelj nije dokazano stjecanje vlasništva dosjelošću u cijelom opsegu obuhvaćenom tužbenim zahtjevom tužbeni zahtjev odbijen je kao neosnovan te je odlučeno kao pod točkom I. izreke presude.

22. Odluka o trošku parničnog postupka temelji se na članku 154. stavku 1., članku 155. i članku 164. ZPP-a. Tužitelj je u cijelosti izgubio parnicu, pa mu ne pripada naknada njegova troška te je njegov zahtjev za naknadu troška odbijen. Tuženiku je trošak postupka odmjeren prema Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika („Narodne novine“, broj 138/23 i 107/25, dalje: Tarifa) i to;
sastavljanje odgovora na tužbu - 500,00 EUR
podnesak od 30. listopada 2020.-500,00 EUR
ročište od 18. veljače 2021.-500,00 EUR
ročište od 20. travnja 2021.- 500,00 EUR
podnesak od 5. listopada 2021.- 500,00 EUR
ročište od 16. studenog 2021.- 250,00 EUR (umjesto zatraženih 500,00 EUR budući se radi o ročištu na kojem se samo raspravljalo o procesnim pitanjima pa tuženiku pripada nagrada za zastupanje na tom ročištu prema Tbr. 9.2.)
ročište od 20. lipnja 2022.- 500,00 EUR
ročište od 6. listopada 2022.- 500,00 EUR
ročište od 26. listopada 2022.- 500,00 EUR
ročište od 21. veljače 2023.- 500,00 EUR
ročište od 30. ožujka 2023.- 250,00 EUR (umjesto zatraženih 500,00 EUR budući se radi o ročištu na kojem se samo raspravljalo o procesnim pitanjima pa tuženiku pripada nagrada za zastupanje na tom ročištu prema Tbr. 9.2.)

ročište od 13. lipnja 2024.- 500,00 EUR
ročište od 28. rujna 2026.- 500,00 EUR, sve uvećano za iznos PDV-a 25 %
Tuženiku je priznat i trošak predujma u iznosu od 57,00 EUR, odnosno sveukupno 7.557,00 EUR.

22.1. Odluka o kamati na dosuđeni trošak postupka temelji se na odredbi čl. 151. st. 3. ZPP-a, odredbi čl. 29. st. 2. ZOO-a i Uredbi o izmjeni Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine" br. 156/22). Slijedom navedenog odlučeno je kao pod točkom III izreke presude.

U Zagrebu 11. studenog 2026.

Sudac
Paulina Buča



Uputa o pravnom lijeku:
Protiv ove presude dopuštena je žalba u roku 15 dana od dana primitka pisanog otpravka iste. Žalba se podnosi putem ovog suda, a o žalbi odlučuje Županijski sud.

DNA:
1.tužitelju po punomoćnici uz sudsku pristojbu
2.tuženiku po punomoćniku

Broj zapisa: **9-3088f-f84e9**

Kontrolni broj: **01629-44c60-62fc5**

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.