



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U SESVETAMA
Industrijska cesta 15, Sesvete

Poslovni broj: P-639/2025-23

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 Sesvetama po sutkinji Martini Ivanković u pravnoj stvari tužitelja Mije Jelića iz Zagreba, Staglišće 10, OIB 08072646091, kojeg zastupa punomoćnik Duje Nazlić, odvjetnik u Zagrebu, protiv tužene Republike Hrvatske, OIB 52643238587, koju zastupa Općinsko građansko državno odvjetništvo u Zagrebu, Stalna služba u Sesvetama, radi utvrđenja i izdavanja tabularne isprave, nakon održane javne glavne rasprave zaključene 8. rujna 2026. u prisutnosti tužitelja i njegovog punomoćnika te zakonskog zastupnika tuženika, na ročištu za objavu i uručenje presude 2. listopada 2026., objavio je i

p r e s u d i o j e

I. Odbija se kao neosnovan tužbeni zahtjev koji glasi:

„1. Utvrđuje se da je tužitelj Mijo Jelić, OIB 08072646091, adresa: Zagreb, Staglišće 10, dosjelošću stekao pravo vlasništva nekretnine upisane u Zemljišnoj knjizi OGS u Zagrebu u k.o. Centar Novi, uložak br. 5477, nekretnina upisana u B listu kao: Rbr. 2. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) – Poslovni prostor u uličnoj zgradi, mezanin, ravno pov. 64,15 m², Gajeve 35, koji je neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali dijelovi, vlasnik: Republika Hrvatska, a koji se nalazi u zgradi upisanoj u A listu kao: stambena zgrada u Gajevoj ulici br. 35, stambena zgrada br. 35/1 i dvorište, ukupna površina 792 m², koja se nalazi na k.č.br. 2500.

2. Nalaže se da tuženik Republika Hrvatska izda tabularnu izjavu podobnu za ZK upis prava vlasništva na nekretnini opisanoj pod točkom 1. izreke ove presude i to na ime i u korist tužitelja u roku od 15 dana jer će u protivnom tu tabularnu izjavu zamijeniti ova presuda.“

II. Nalaže se tužitelju Miji Jeliću iz Zagreba, Staglišće 10, OIB 08072646091 da tuženici Republici Hrvatskoj, OIB 52643238587 namiri parnični trošak u iznosu od 600,00 eura u roku od 15 dana.

Obrazloženje

1. Tužitelj je 11. ožujka 2025. Općinskom građanskom sudu u Zagrebu podnio tužbu u kojoj navodi da su tužitelj i njegovi pravni prednici u posjedu nekretnine

pobliže opisane u izreci presude dulje od 20 godina i da taj posjed nije pribavljen silom ni potajno pa se radi o zakonitom, istinitom i poštenom posjedu. Dodaje da je tužba podnesena kako bi se sredilo stanje u zemljišnoj knjizi i da je njegov posjed potvrđen pravomoćnom odlukom. Kako je kao vlasnik te nekretnine upisana Republika Hrvatska, tužitelj svojim tužbenim zahtjevom traži da se utvrdio da je on stekao pravo vlasništva predmetne nekretnine dosjelošću i da se tuženoj naloži da mu izda tabularnu izjavu podobnu za upis njegovog prava vlasništva na toj nekretnini jer će je u protivnom zamijeniti presuda. Potražuje i naknadu parničnog troška.

2. Nakon podnošenja tužbe ovaj spor se vodi kod Općinskog suda u Sesvetama na temelju rješenja predsjednika Županijskog suda u Zagrebu poslovni broj 31 Su-198/2025-3 od 4. travnja 2025.

3. Tuženica u odgovoru na tužbu osporava tužbu i tužbeni zahtjev u cijelosti. Navodi da je tuženica vlasnik predmetnog poslovnog prostora i da je to vlasništvo stečeno na temelju Zakona u upravnom postupku te ističe da tužitelj nije dokazao da je dosjelošću stekao pravo vlasništva. Dodaje da tuženik nema samostalan i pošten posjed te da priznaje višu vlast tuženice jer joj je 11. listopada 2018. podnio zahtjev za otkup nekretnine neposrednom pogodbom u skladu sa Zakonom o upravljanju državnom imovinom, a 1. srpnja 2019. tuženici je podnio zahtjeve za sklapanje ugovora o zakupu za poslovne prostore u Zagrebu, Gajeva ulica 35 u kojima je naveo da uredno podmiruje obveze preuzete ugovorom o suradnji s kompanijom koja je imala ugovor s Republikom Hrvatskom. Tuženica navodi i da je u predmetu Općinskog građanskog suda u Zagrebu poslovni broj Psp-185/2018 u pravomoćnom rješenju od 9. lipnja 2021. utvrđeno da tužitelj nije zakonit, istinit i poštenu posjednik jer je ugovor o zakupu tog poslovnog prostora s Gradom Zagrebom 29. rujna 1993. sklopilo poduzeće Tetra Z na određeno vrijeme od godinu dana i tuženik je posjed predmetne nekretnine stekao od nevlasnika. Navodi i da je tužitelj u predmetu Općinskog državnog odvjetništva u Zagrebu, Kazneni odjel poslovni broj K-DO-2392/2018 dao iskaz iz kojeg proizlazi da mu je bilo poznato da društvo Tetra Z nije vlasnik te nekretnine i da ga je unatoč tome dao na korištenje svom odvjetniku za obavljanje poslovne djelatnosti kao i da ga je sam koristio u tu svrhu. Tuženica tvrdi da je tuženik kao nepošteni posjednik koristio predmetni prostor bez plaćanja naknade vlasniku i to samostalno ili preko trećih osoba kojima je omogućio korištenje tog prostora bez suglasnosti vlasnika, sa ili bez naknade, te da je svaki put kad bi tuženica stupila u prostor promijenio bravu kako bi ponovno stupio u posjed. Predlaže da sud odbije tužbeni zahtjev i potražuje naknadu troškova postupka.

4. Tužitelj u podnesku od 9. prosinca 2025. navodi da tužitelj nije bio vlasnik predmetne nekretnine u trenutku kad je tužitelj ušao u kvalificirani posjed predmetne nekretnine te da je nekretnina bila izvanknjižno vlasništvo subjekta Primorje s.p.o. čiji je tužitelj jedini pravni sljednik.

5. Sud je pročitao isprave u spisu i to: zahtjev za mirno rješenje spora (str. 3), odgovor OGDO u Zagrebu (str. 4), rješenje Općinskog građanskog suda u Zagrebu poslovni broj Psp-185/2018 (str. 6-18), izvadak iz zemljišne knjige (str. 19, 20), dopise stranaka (str. 30-32, 38, 39), zahtjeve za sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora (str. 34-37) rješenje o odbačaju kaznene prijave (str. 40-47). Sud je izvršio i uvid u spise Općinskog građanskog suda u Zagrebu poslovni broj P-

1870/2019, Psp-185/2018 i P-2874/2014 i izveo je dokaz saslušanjem stranaka u okviru kojeg je saslušan samo tužitelj.

6. Sud nije izvršio uvid u povijesni zk. izvadak za predmetnu nekretninu ni u statusne dokumente društva Primorje s.p.o. jer tužitelj nije te isprave dostavio u spis.

7. Na temelju tako provedenog postupka sud je, ocjenjujući svaki dokaz zasebno i u vezi s drugim dokazima, utvrdio da tužbeni zahtjev nije osnovan.

8. Za vođenje ovog postupka protiv Republike Hrvatske ispunjena je procesna pretpostavka iz čl. 186.a Zakona o parničnom postupku (NN 53/91, 91/92, 58/93, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22, 155/23, 146/25 – dalje: ZPP) jer se tužitelj prethodno obratio tuženici sa zahtjevom za mirno rješenje spora (str. 3).

9. Predmet ovog spora je nekretnina upisana u zk. ul. 5477 k.o. 339164, Centar Novi (str. 19, 20) koju čini k.č.br. 2500 u naravi stambena zgrada, Zagreb, Gajeva ulica 35 površine 422 m², dvorište površine 276 m² i stambena zgrada, Zagreb, Gajeva ulica 35/1 površine 94 m², ukupne površine 792 m² i to 2. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) poslovni prostor u uličnoj zgradi, mezanin, ravno pov. 64,15 m², Gajeva 35 koji je neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali dijelovi. U zemljišnoj knjizi je kao vlasnik upisana Republika Hrvatska, a rješenjem Grada Zagreba, Gradskog ureda za imovinsko pravne poslove i imovinu Grada Klasa: UP/I-942-02/2005-013/52, Urbroj: 251-14-02/202-09-21 od 11. ožujka 2009. koje je postalo pravomoćno 22. travnja 2009. (listovi 15, 16 spisa Psp-185/2018) Republika Hrvatska je utvrđena vlasnicom predmetnog poslovnog prostora na temelju Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (NN 92/96, 92/99, 39/99, 42/99, 43/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02). Tužitelj u tužbi tvrdi da je on stekao vlasništvo tog poslovnog prostora dosjelošću.

10. U dopisu upućenom Ministarstvu državne imovine od 4. listopada 2018. (str. 30) tužitelj je naveo da je posjednik predmetnog poslovnog prostora preko 24 godina i zatražio je da taj prostor uklone iz „javnog poziva za podnošenje ponuda za kupnju poslovnih prostora u vlasništvu RH 3/18“ te je obavijestio da je zainteresiran za neposrednu pogodbu u skladu s čl. 41 Zakona o upravljanju državnom imovinom. U dopisu od 15. listopada 2018. (str. 31) koji je upućen istom tijelu tužitelj je ponudio cijenu od 742.000,00 kn za otkup državnog udjela u nekretnini. Tužitelj je 1. srpnja 2019. Ministarstvu državne imovine (str. 34, 35) podnio zahtjev za sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora za poslovni prostor u Gajevoj 35, prizemlje, površine 64 m² u kojem je naveo da je u tom prostoru već više od 20 godina i da uredno podmiruje obveze koje je preuzeo ugovorom o suradnji s kompanijom koja je imala ugovor s Republikom Hrvatskom. Ministarstvo državne imovine je negativno odgovorilo na oba tužiteljeva prijedloga (str. 32, 33, 38, 39). U oba odgovora je navedeno da su izvidima u poslovnom prostoru utvrdili da je prazan i da se ne koristi, no rješenjem Općinskog građanskog suda u Zagrebu poslovni broj Psp-185/2018 od 9. lipnja 2021. koje je postalo pravomoćno 6. prosinca 2021. (str. 6-18) utvrđeno je da je Republika Hrvatska smetala Miju Jelića u posljednjem, mirnom i

faktičnom posjedu predmetne nekretnine tako što je promijenila bravu na ulaznim vratima pa nije osnovana tvrdnja tuženika iz citiranih odgovora da tužitelj nije bio u posjedu predmetnog poslovnog prostora.

11. Dosjelost je stjecanje prava vlasništva na temelju posjedovanja stvari kroz zakonom određeno vrijeme. Stjecatelj svoje pravo vlasništva ne zasniva na pravu vlasništva prednika, odnosno on postaje vlasnik neovisno od prava vlasništva koje je na toj stvari imao prednik. Da bi tužitelj mogao steći vlasništvo nekretnine na taj način njegov posjed mora biti samostalan što znači da on kao dosjedatelj mora posjedovati stvar kao da je njen vlasnik i mora taj posjed stvarno izvršavati, a njegov posjed mora biti kvalificiran ili barem pošten i mora trajati neprekidno kroz cijelo vrijeme dosjelosti, a trajanje tog roka dosjelosti propisano je u mjerodavnim odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12, 152/14 – dalje: ZV). Iz tužiteljevog postupanja proizlazi da njegov posjed predmetne nekretnine nije samostalan tj. tužitelj ga ne posjeduje kao da je on vlasnik poslovnog prostora jer je time što je od nadležnog ministarstva zatražio da tuženica s njim sklopi ugovor o zakupu poslovnog prostora ili da mu stan proda neposrednom pogodbom tužitelj zapravo priznao tuženici vlast (vlasništvo) na toj nekretnini. Kako je ova odlučna činjenica utvrđena na temelju isprava u ovom spisu, sud nije posebno analizirao sadržaj spisa Općinskog građanskog suda u Zagrebu poslovni broj P-2874/2014 i P-1870/2019. Tužitelj je tvrdio i da je izvanaknjižni vlasnik predmetnog poslovnog prostora bio Primorje s.p.o., a da je on njegov jedini pravni sljednik, no tu tvrdnju nije dokazao nikakvim dokazima.

12. U svojem iskazu tužitelj je naveo da je prije Domovinskog rata živio u inozemstvu i da se bavio trgovinom te da se smatra vlasnikom predmetnog poslovnog prostora u Gajevoj 35 u Zagrebu jer je on isporučio robu za obranu Republike Hrvatske za što je trebao dobiti oko 480.000,00 DEM i tada mu je Jure Klarić, koji je imao društvo Voće export, rekao da je ministar Gojko Šušak rekao da mu se to isplati tako da dobije nekretninu. Ponuđene su mu tri nekretnine koje je on pogledao i za ovaj poslovni prostor je smatrao da mu je prihvatljiv. Iskazao je da taj prostor posjeduje neprestano od 1994. i da kad je on ušao u njegov posjed, iz njega su se iseljavali zaposlenici beogradske firme Inex čiji je nasljednik firma Tetra i oni su mu dali ključeve poslovnog prostora. Dodao je da su mu oni ostavili svoj stari namještaj i da je Primorje bila njegova firma s kojom je ušao u posjed. Naveo je da je godinama Gradu Zagrebu plaćao komunalne račune za taj prostor i da je mislio da grad upravlja njime te da se Gradu Zagrebu obratio prije oko 25 godina jer je htio regulirati to što neki računi glase na njega, a drugi na jednu firmu, no nije dobio nikakav odgovor. Tužitelj je iskazao i da mu nitko nije pravio nikakve smetnje vezano za ovaj poslovni prostor dok se nije pojavila Republika Hrvatska. Naveo je i da je imao ugovor s tvrtkom Tetra o ulasku u stan, a ne o stjecanju vlasništva jer oni nisu bili vlasnici. Pojasnio je da se 2018. i 2019. obratio tuženici sa zahtjevom za otkup i zakup ovog poslovnog prostora jer je to htio regulirati kao i da se uzme u obzir da je on vlasnik tog prostora, a bilo mu je prihvatljivo da plati još neki iznos da bi se moglo pravno urediti.

13. Tužitelj u svojem iskazu iznosi nove činjenice na kojima temelji svoj zahtjev da se utvrdi da je predmetni poslovni prostor njegovo vlasništvo koje nije naveo u

tužbi ni do zaključenja prethodnog postupka. Prema čl. 299 st. 1 i 2 ZPP-a stranke su dužne iznijeti sve činjenice na kojima temelje svoje zahtjeve i predložiti dokaze u tužbi i odgovoru na tužbu, a najkasnije na pripremnom ročištu dok tijekom glavne rasprave mogu iznositi nove činjenice samo ako ih bez svoje krivnje nisu mogli iznijeti prije zaključenja prethodnog postupka. Prema ocjeni ovog suda tužitelj je nove činjenice koje je spomenuo u svom iskazu o tome da bi mu predmetni poslovni prostor bio dan u zamjenu za usluge koje je izvršio za potrebe obrane u Domovinskom ratu mogao iznijeti do zaključenja prethodnog postupka pa ih u skladu s čl. 299 st. 3 ZPP-a sud ne uzima u obzir.

14. Budući da je utvrđeno da tužitelj posjed predmetnog poslovnog prostora nije samostalan, tužitelj nije mogao steći vlasništvo tog prostora dosjelošću prema čl. 159 ZV-a pa je sud odbio njegov tužbeni zahtjev kao neosnovan.

15. Odluka o parničnom trošku se temelji na čl. 154 st. 1, čl. 155 i čl. 163 ZPP-a, a tuženičin trošak je odmjeran prema troškovniku predanom na ročištu 8. rujna 2026. Njen trošak zastupanja obuhvaća nagradu za sastav odgovora na tužbu 200,00 eura prema Tbr. 7/1 Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (NN 138/23, 107/25 – dalje: OT) i za zastupanje na dva ročišta 10. ožujka 2026. i 8. rujna 2026. po 200,00 eura prema Tbr. 9/1 OT, odnosno ukupno 600,00 eura pa je tužitelju naloženo da tuženici namiri taj iznos.

U Sesvetama 2. listopada 2026.

Sutkinja
Martina Ivanković



UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude može se izjaviti žalba u roku od 15 (petnaest) dana od dana kad je održano ročište za objavu presude. Žalba se podnosi ovom sudu u dovoljnom broju primjeraka za sud i protivnu stranu, a o njoj odlučuje nadležni županijski sud.

DNA

1. odvjetnik Duje Nazlić
2. Općinsko građansko državno odvjetništvo u Zagrebu, Stalna služba u Sesvetama na P-DO-4021/25

Broj zapisa: **9-3088e-0bbe0**

Kontrolni broj: **0c2fe-84fb5-90a76**

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 Sesvetama** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.