



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U SESVETAMA
Industrijska cesta 15, Sesvete

Poslovni broj: P-356/2024-40

U IME REPUBLIKE HRVATSKE P R E S U D A

Općinski sud u Sesvetama po sutkinji Martini Ivanković u pravnoj stvari tužiteljica Karmen Pečenko-Mezak iz Zagreba, Jarunska ulica 21, OIB 00784918017 i Marine Pečenko iz Zagreba, Vrbani 19, OIB 47978088350, obje zastupaju punomoćnice Vesna Magličić i Sebina Bosnić, odvjetnice u Odvjetničkom društvu Magličić i Bosnić j.t.d. iz Zagreba, protiv tuženice Jasne Pavičić-Astaloš iz Irske, 3Glenfarragh Grantstown Village, Waterford, OIB 07457426435 koju zastupa punomoćnica Romana Mihalić, odvjetnica u Zagrebu, radi ispravka upisa i utvrđenja prava vlasništva, nakon održane javne glavne rasprave zaključene 9. rujna 2026. u prisutnosti tužiteljice Karmen Pečenko-Mezak i punomoćnica stranaka, na ročištu za objavu i uručenje presude 9. listopada 2026., objavio je i

p r e s u d i o j e

I. Utvrđuje se da tužiteljice Karmen Pečenko-Mezak iz Zagreba, Jarunska ulica 21, OIB 00784918017 i Marina Pečenko iz Zagreba, Vrbani 19, OIB 47978088350 imaju valjanu pravnu osnovu za stjecanje prava vlasništva na nekretnini k.č.br. 756/3 Sesvete, Ulica Ivana Šturlića dvorište površine 44 m² i gospodarska zgrada površine 241 m², upisanoj u zk. ul. 8065 k.o. Sesvete Novo pa se nalaže Zemljišnoknjižnom odjelu ovog suda da izvrši otpis k.č.br. 756/3 Sesvete, Ulica Ivana Šturlića dvorište površine 44 m² i gospodarska zgrada površine 241 m² upisane u zk. ul. 8065 k.o. Sesvete Novo u novi zemljišnoknjižni uložak uz izvršenje upisa brisanja prava vlasništva na nekretnini s imena tuženice Jasne Pavičić-Astaloš iz Irske, 3Glenfarragh Grantstown Village, Waterford, OIB 07457426435 uz istovremeni upis prava vlasništva tužiteljica, svake u 1/2 dijela.

II. Nalaže se tuženici Jasni Pavičić-Astaloš iz Irske, 3Glenfarragh Grantstown Village, Waterford, OIB 07457426435 da tužiteljicama Karmen Pečenko-Mezak iz Zagreba, Jarunska ulica 21, OIB 00784918017 i Marini Pečenko iz Zagreba, Vrbani 19, OIB 47978088350 namiri parnični trošak u iznosu od 2.019,05 eura sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 10. listopada 2026. do isplate po stopi određenoj 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, dok je referentna stopa kamatna stopa koju je Europska središnja banka

primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granična kamatna stopa proizašla iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke u roku od 15 dana.

Obrazloženje

1. Tužiteljice su 29. srpnja 2024. podnijele tužbu u kojoj navode da je u postupku obnove zemljišne knjige za dio k.o. Sesvete Novo rješenjem poslovni broj Z-284/2024 od 2. srpnja 2024. odbijen njihov prigovor i da su upućene da svoje pravo ostvaruju u parnici tužbom za ispravak. Pojašnjavaju da je to rješenje doneseno povodom njihovog prigovora u postupku osnivanja i obnove zemljišne knjige u kojem je formiran novi zk. ul. 8065 k.o. 338796, Sesvete Novo, prethodno je provedena promjena u posjedovnici i upisana je nova k.č.br. 756/3, a tužiteljice smatraju da upis tuženice kao suvlasnice te novoformirane k.č.br. 756/3 k.o. Sesvete Novo nije zakonit ni ispravan. Prema navodima tužbe u zk. ul. 8065 k.o. Sesvete Novo su sada upisane dvije zemljišnoknjižne čestice i to k.č.br. 756/2 (u tužbi navedena kao 765/2) i 756/3 (u tužbi navedena kao 765/3) koja je nastala iz dijela k.č.br. 756/2 koji se odnosi na dvorište i gospodarsku zgradu, nekadašnju radionicu u vlasništvu oca tužiteljica Ivana Pečenka i tužiteljice tvrde da ta novoformirana čestica pripada samo njima u jednakim omjerima i da su je stekle nasljeđivanjem od oca.

2. Tužiteljice pojašnjavaju da je predmetna čestica ranije bila k.č.br. 2089/7 upisana u zk. ul. 2320 k.o. Sesvete kao dvorište u Sesvetama, Šturlićeva 11b površine 150 čhv na kojoj je izgrađena obiteljska stambena zgrada upisana kao zk. tijelo II i da je upis zgrade izvršen 1967. Kao suvlasnici su bili uknjiženi Ivan i Jagica Pehar, svaki u po 1/4 dijela i Ivan Pečenko u 2/4 dijela i oni su odredili etažne dijelove zgrade, a nakon što su suvlasnici Pehar prodali svoje dijelove, upisani su posebni dijelovi stambene zgrade – prizemlje, I. kat i tavan u vlasništvu Grozdane Pavičić, kao sljednice Ivana i Jagice Pehar, i Ivana Pečenka. Ističu da se protive presumpciji da su dijelovi svih suvlasnika jednaki zbog formiranja nove građevinske čestice koja je formirana od dijela dvorišta koje je pripalo isključivo njihovom ocu i tvrde da ta k.č.br. 756/3 ne pripada svim suvlasnicima. Dalje pojašnjavaju da se bravarska radionica izvorna sastojala od objekta uz istočnu granicu parcele koji je izgrađen prije 15. veljače 1968. i od objekta kojeg je Ivan Pečenko sagradio 1973. na temelju pravomoćne građevinske dozvole iz 1975. i da je za objekt 1976. izdano odobrenje za upotrebu. Tužiteljice su ishodile rješenje o utvrđivanju građevne čestice 17. kolovoza 2023. koje je izdano za dio zemljišta k.č.br. 756/2 k.o. Sesvete koji čini zemljište za redovnu uporabu zgrade ukupne površine 285 m² čiji su oblik i veličina prikazani u prijedlogu parcelacije od 8. svibnja 2023. i navode da se tuženica očitovala u postupku za utvrđenje građevne čestice tvrdeći da je čestica preizgrađena i da joj je oduzeta mogućnosti korištenja velikog dijela dvorišta i izgradnje garaže veličine 5x7 m na koju ima pravo prema ugovoru, no ona nije podnijela žalbu na to rješenje. Tužiteljice tvrde da se dio zemljišta na kojem je tuženica ovlaštena izgraditi garažu, i to kao nadstrešnicu za osobno vozilo, nalazi na dijelu zemljišta 756/2 koje nije uključeno u novoformiranu k.č.br. 756/3 i tvrde da je to jedini dio dvorišta kojeg je tuženica stekla na temelju ugovora o kupoprodaji i ugovora o darovanju. Tužiteljice tvrde i da tuženica ni njena majka nisu poduzele radove za izgradnju nadstrešnice i da su taj dio dvorišta iza zgrade izgrađene na

k.č.br. 756/2 koristile kao vrt, a do tog dijela dvorišta bivši vlasnici su predvidjeli pravo prolaza kojeg ni tužiteljice ne osporavaju tuženici. Navode i da tuženica koristi parkirno mjesto ispred zgrade na dijelu dvorišta koje joj prema ugovoru ne pripada i da se radi o dijelu dvorišta koji se ne smatra dijelom kojeg tuženica trajno koristi. Tužiteljice navode i da su namjeravale izraditi etažni elaborat za stambenu zgradu i prije formiranja zasebne građevne čestice za radionicu – gospodarsku zgradu što je tuženica odbila.

3. U tužbi se navodi da je otac tužiteljica kupoprodajnim ugovorom od 16. srpnja 1962. stekao 1/2 dijela zk.č.br. 2089/7 k.o. Sesvete i da su u vrijeme izgradnje bravarske radionice suvlasnici zgrade bili njihov otac, njegova sestra Jagica Pehar i njen suprug Ivan Pehar i da je Ivan Pehar 27. studenog 1973. u svoje i u ime svoje supruge izjavio da ne polaže nikakvo pravo na radionicu i da nije sudjelovao u njenoj gradnji, a njih troje su se 25. veljače 1980. očitovanjem sporazumjeli o razvrgnuću suvlasničkih dijelova i formiranju posebnih dijelova nekretnine koji su sada upisani u zemljišnim knjigama kao vlasništvo njihovih pravnih sljednika – stranaka u ovom postupku. Tužiteljice tvrde da prema točki III. tog očitovanja njihov otac ima pravo koristiti veći dio zemljišta u površini od 150 čhv i da nova k.č.br. 756/3 k.o. Sesvete Novo prelazi polovicu tog zemljišta te da su u točki IV. očitovanja utvrdili da suvlasnici u naravi već uživaju i koriste stan i zemljište. Ivan i Jagica Pehar su tuženičinom majci Grozdani Pavičić kupoprodajnim ugovorom od 28. veljače 1985. prodali svoj suvlasnički dio nekretnine s pravima utvrđenim očitovanjem od 25. veljače 1980. koje je kupcu dano na uvid. Tužiteljice tvrde da su suvlasnici planirali formirati dvije zemljišne čestice, no to nije bilo moguće u vrijeme potpisivanja očitovanja jer je tada u zemljišnim knjigama na zemljištu bilo upisano pravo korištenja zemljišta u društvenom vlasništvu i da su otac tužiteljica i majka tuženice 14. travnja 1993. izradili diobni elaborat razvrgnuća suvlasničke zajednice etažiranjem u kojem su utvrdili posebne dijelove nekretnine i da će se zemljištem koristiti zajednički poštujući ranije zaključene sporazume o načinu korištenja zemljišta. Tvrde i da su njihovi teta i tetak Jagica i Ivan Pehar dogovorili s njihovim ocem da će mu ustupiti pravo na korištenje dvorišta i dogradnju radionice dok je on njima zauzvrat prepustio vlasništvo cijelog tavana u kući. Smatraju da je sporazumom o uspostavi etažnog vlasništva savjesno i pošteno uređena podjela samostalnih dijelova na k.č.br. 756/2 koju čini kuća i dvorište i da je formiranjem nove k.č.br. 756/3 uređeno pravo vlasništva na kojem se nalazi gospodarska zgrada tj. nekadašnja radionica. Dodaju i da je u predmetu ovog suda poslovni broj P-988/07 utvrđeno da ocu tužiteljica kao graditelju pripada zemljišna čestica sa na njoj izgrađenim zgradama i da tuženica nije suvlasnica čestice koja je formirana geodetskim elaboratom RN 1261/2004 iz 2004. Tužiteljice smatraju da na temelju očitovanja od 25. veljače 1980. i ugovora od 14. travnja 1993. imaju pravni interes zahtijevati ispravak upisa u zemljišnim knjigama i da imaju pravo tražiti utvrđenje prava vlasništva na temelju tih isprava i na temelju dosjelosti na k.č.br. 756/3 k.o. Sesvete Novo jer ju one i njihov prednik koriste još od 1967. Svojim tužbenim zahtjevom tužiteljice stoga traže da se utvrdi da one imaju valjanu pravnu osnovu za stjecanje prava vlasništva na k.č.br. 756/3 k.o. Sesvete Novo pa da se naloži otpis te čestice u novi zk. uložak uz brisanje prava vlasništva s imena tuženice uz istovremeni upis prava vlasništva tužiteljica, svake u 1/2 dijela. Ako sud ne usvoji ovaj tužbeni zahtjev, tada podredno postavljenim tužbenim zahtjevom traže da se utvrdi da su one stekle pravo vlasništva na k.č.br. 756/3 k.o. Sesvete Novo, svaka u

1/2 dijela i da se naloži brisanje prava vlasništva tuženice na toj nekretnini uz istovremeni upis prava vlasništva tužiteljica, svake u 1/2 dijela. Potražuju i naknadu parničnog troška sa zakonskim zateznim kamatama od donošenja presude do isplate.

4. Tuženica u odgovoru na tužbu ne spori navode o postupku obnove zemljišne knjige i da su u zk. ul. 8065 k.o. Sesvete Novo upisane k.č.br. 756/2 (u odgovoru navedena kao 765/2) i novoformirana k.č.br. 756/3 (u odgovoru navedena kao 765/3), ali spori navod da ona nije suvlasnica i te novoformirane čestice i ističe da tužiteljice nisu stekle niti su mogle steći vlasništvo na toj čestici na zakonit način. Oспорava navod da bi dio dvorišta gdje se nalazi bravarska radionica koja je sada k.č.br. 756/3 bio vlasništvo oca tužiteljica. Ističe da su prednici sadašnjih suvlasnica i stranke priloženim ispravama samo regulirale način korištenja nekretnina suvlasnika bez zadiranja u vlasničku strukturu, a Ivan i Jagica Pehar te Ivan Pečenko nisu dijelili dvorište, nego su dogovorili korištenje cijelog zajedničkog dvorišta. Dodaje da je u očitovanju od 25. veljače 1980. navedeno da prednik tužiteljica ima pravo koristiti veći dio zemljišta za obavljanje bravarske djelatnosti uz uvjet da Jagica i Ivan Pehar imaju pravo s istočne strane zemljišta izgraditi objekt 7 x 5 metara za potrebe garaže, a tada je bravarska radionica imala površinu od 31 m² dok je novoformirana čestica s površinom od 285 m² devet puta veća od toga. Tuženica navodi i da se ta bravarska radionica od 2002. ne koristi u tu svrhu i da je zbog nezakonitog povećanja njene površine njoj oduzeta mogućnost izgradnje objekta 7x5 m za potrebe garaže. Poriče da bi dio dvorišta koji je sada novoformirana k.č.br. 756/3 ikada pripadao isključivo pravnom predniku tužiteljica u vlasništvo jer bravarska radionica 1. siječnja 1997. nije bila upisana u zemljišnoj knjizi kao vlasništvo Ivana Pečenka kao zemljišnoknjižno tijelo koje je zasebno od zemljišta na kojem je izgrađena. Oспорava i navod da bi Ivan i Jagica Pehar prema očitovanju od 25. veljače 1980. imali pravo na izgradnju nadstrešnice za osobno vozilo jer je dogovoreno da imaju pravo izgradnje objekta za potrebe garaže. Smatra da tužiteljice nisu nikako mogle steći samovlasništvo novoformirane k.č.br. 756/3 i da se ne mogu pozivati na dosjelost jer taj dio zemljišta nisu posjedovali samo one i njihovi pravni prednici, već su ga posjedovale sve stranke i njihovi pravni prednici. Predlaže da sud odbije oba postavljena tužbena zahtjeva i potražuje naknadu parničnog postupka.

5. Tužiteljice su se u podnesku od 7. ožujka 2025. očitovale na odgovor na tužbu pa su navele da je jedina dogradnja koja je izvršena 2002. bila zamjena stare nadstrešnice novom i njeno proširenje cijelom dužinom za oko 25 cm što je sve izvedene iznad dijela zemljišta koje je na temelju očitovanja iz 1980. pripalo njihovom ocu, a kad je tuženičina majka 1985. sklopila kupoprodajni ugovor već su postojali dvorišni objekt izgrađen prije 1968. i bravarska radionica te nadstrešnica koja ih je povezivala. Ponavljaju da je u kupoprodajnom ugovoru iz 1985. izričito navedeno što Ivan i Jagica Pehar prodaju te da nije točan navod tuženice da dvorište nije podijeljeno na temelju očitovanja iz 1980., nego da je samo dogovoreno zajedničko korištenje čitavog dvorišta. Tuženica je na pripremnom ročištu 18. ožujka 2025. osporila navode podneska tužiteljica od 7. ožujka 2025.

6. Sud je pročitao isprave u spisu i to: izvadak iz BZP (str. 9, 10), izvadak iz zemljišne knjige (str. 11-16), odobrenje za upotrebu (str. 17), rješenje o izvedenom

stanju (str. 18-21), rješenje o utvrđivanju građevne čestice (str. 22-26), izjavu od 27. studenog 1973. (str. 30), očitovanje od 25. veljače 1980. (str. 31, 32), kupoprodajni ugovor od 28. veljače 1985. (str. 33, 34), ugovor od 14. travnja 1993. (str. 35, 36), presudu ovog suda poslovni broj P-988/07 (str. 37-42), presudu Županijskog suda u Zagrebu poslovni broj GŽ-6168/11 (str. 43-46), rješenja (str. 82, 84), uvjerenja (str. 83, 85), uvjete uređenja prostora (str. 86-88) i pregledani su izvod iz katastarskog plana (str. 29), fotokopije (str. 79-81) i kopija katastraskog plana (str. 89). Izvršen je uvid u spise ovog suda P-988/2007 i Z-284/2024 (kasniji broj Z-3987/2024, Z-6121/2024), saslušane su stranke i svjedoci Đurđica Pečenko, Grozdana Pavičić i Tomislav Mezak te je proveden očevid uz sudjelovanje stranaka i svjedoka Đurđice Pečenko, Grozdane Pavičić, Marka Žunića i Tomislava Mezaka na kojem su napravljene i fotografije (str. 108-112).

7. Od dokumentacije koju je tuženica dostavila uz podnesak od 13. veljače 2026. sud je izvršio uvid samo u diobni elaborat (str. 131-140) i dokumentaciju uz prijavni list za katastar 3720/90 (str. 150-158) jer se ta dokumentacija već nalazi u spisu P-988/2007 u koji je sud izvršio uvid, a ostalu dokumentaciju uz taj podnesak sud nije uzimao u obzir kao dokaz jer je dostavljena u spis tek u fazi glavne rasprave, a nisu bili ispunjeni uvjeti iz čl. 299 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) da se može uzeti u obzir. Iz istog razloga sud nije uzeo u obzir građevinsku dozvolu (str. 186, 187) i zaključak (str. 188) koje su tužiteljice dostavile u spis tek uz podnesak od 1. rujna 2026. Sud se u ovoj presudi nije očitovao na činjenične navode koje su stranke prvi put iznijele tek u fazi glavne rasprave, bilo u podnescima ili na zapisnicima s održanih ročišta.

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

9. Među strankama nije sporno da je u odnosu na predmetnu nekretninu pravni prednik tužiteljica njihov otac Ivan Pečenko i da su pravni prednici tuženice njena majka Grozdana Pavičić te prije nje Ivan i Jagica Pehar. Nije sporno da je novoformirana k.č.br. 756/3 k.o. Sesvete Novo nastala od dijela postojeće k.č.br. 756/2 k.o. Sesvete Novo, a sporno je vlasništvo te novoformirane čestice.

10. Uvidom u izvadak iz BZP-a za zk. ul. 8065 k.o. 338796. Sesvete Novo (str. 9, 10) utvrđeno je da su u njemu upisane k.č.br. 756/2 u naravi dvorište površine 171 m² i kuća, Sesvete, Ulica Ivana Šturlića 11b površine 78 m², ukupne površine 249 m² i k.č.br. 756/3 u naravi dvorište površine 44 m² i gospodarska zgrada površine 241 m² ukupne površine 285 m² i da obje čestice ukupno imaju 534 m². U listu B Vlastovnica upisani su suvlasnički dijelovi s neodređenim omjerima ETAŽNO VLASNIŠTVO i to: 1. suvlasnički dio (E-1) povezan s vlasništvom posebnog dijela – dvosobnog stana u prizemlju koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje s blagovaonom, hodnika, kupaone i podruma s 60,33 m² čiji su suvlasnici tužiteljice, svaka u 1/2 dijela; 2. suvlasnički dio (E-2) povezan s vlasništvom posebnog dijela – dvosobnog stana s balkonom na I. katu koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje s blagovaonom, hodnika, kupaone, stepeništa, predprostora i balkona s 65,68 m² čiji je vlasnik tuženica; 3. suvlasnički dio (E-3) povezano s vlasništvom, posebnog dijela –

predprostora u prizemlju površine 2,62, m² te svih zajedničkih dijelova zgrade koji služe zgradi kao cjelini, temelji, glavni zidovi, fasade, krov, dimnjaci, žljebovi i glavni vodovi električne, plinske, telefonske, kanalizacijske i vodovodne instalacije čiji su suvlasnici tužiteljice, svaka u 1/4 dijela i tuženica u 2/4 dijela i 4. suvlasnički dio (E-4) povezano s vlasništvom posebnog dijela – tavana s 19,47 m² čiji je vlasnik tuženica. Iz sadržaja upisa u vlastovnici proizlazi da se ne spominje gospodarska zgrada koju sada čini k.č.br. 756/3.

11. Uvidom u kupoprodajni ugovor od 28. veljače 1985. (str. 33, 34) kojeg su sklopili majka tuženice Grozdana Pavičić kao kupac i Ivan i Jagica Pehar kao prodavatelji utvrđeno je da je predmet kupoprodaje bio 1/2 suvlasničkog dijela nekretnine u Sesvetama, Šturlićeva 11b i to k.č.br. 2089/7 upisana u zk. ul. 2320 k.o. na kojoj je sagrađena obiteljska stambena jednokatnica i da taj suvlasnički dio u naravi predstavlja jedan komforni dvosobni stan na prvom katu, cijeli tavanjski prostor u toj kući s pravom izgradnje garaže veličine 7x5 m s istočne strane k.č.br. 2089/7 tj. kako je to određeno u očitovanju Ivana i Jagice Pehar te Ivana Pečenka od 25. veljače 1980. U ugovoru je navedeno i da prodavatelji posebno prodaju kupcu pravo kolnog ulaza u dvorište i do garaže s pravom sukorištenja ulaza u kuću, korištenja stepenica od ulaza do tavana u toj kući kako je to određeno u tom očitovanju.

12. Iz zapisnika broj Z-1261/21/2063 od 2. studenog 2022. sastavljenog u postupku osnivanja, obnove ili dopune zemljišne knjige (str. 36 spisa Z-284/2024) proizlazi da je nekadašnja k.č.br. 756/2 k.o. Sesvete Novo (kuća i 3 zgrade, Sesvete, Ulica Ivana Šturlića 11b, dvorište) ranije bila k.č.br. 2089/7 k.o. Sesvete (kuća br. 11b i dvorište, Šturlićeva ulica) koja je bila predmet kupoprodajnog ugovora od 28. veljače 1985.

13. U očitovanju od 25. veljače 1980. (str. 31, 32) Ivan i Jagica Pehar te Ivan Pečenko naveli su da su suvlasnici u obiteljskoj stambenoj jednokatnici sagrađenoj na k.č.br. 2089/7 upisanoj u zk. ul. 2320 k.o. Sesvete i to Ivan i Jagica Pehar u 1/2 dijela te Ivan Pečenko u 1/2 dijela i da je na toj istoj čestici Ivan Pečenko samovlasnik objekta izgrađenog na zapadnoj strani koji mu služi kao zanatska radnja bravarske struke. U odnosu na stambenu zgradu suvlasnici su u točki II. očitovanja naveli da stan u prizemlju pripada u isključivo vlasništvo i posjed Ivanu Pečenku dok stan na prvom katu i cijeli tavan pripadaju u vlasništvo Ivanu i Jagici Pehar. U točki III. naveli su u odnosu na zemljište upisano kao k.č.br. 2089/7 površine 150 čhv da njegov veći dio ima pravo koristiti Ivan Pečenko radi mogućnosti obavljanja zanatske djelatnosti bravarske struke i da su Ivan i Jagica Pehar suglasni i da odobravaju Ivanu Pečenku da osim zemljišta ispod objekta bravarske radionice može koristiti veći dio zemljišta s tim da oni imaju pravo s istočne strane zemljišta izgraditi objekt tlocrtne veličine 7x5 m za potrebe garaže i da mogu koristiti pristup za prolaz i provoz do stana i do garaže u potrebnoj površini, a Ivan Pečenko je s tim suglasan. U točki IV. naveli su da nakon potpisivanja očitovanja stupaju u posjed stana i zemljište jer u naravi već tako i koriste i stanove i zemljište. Prema ocjeni ovog suda iz očitovanja proizlazi da Ivan i Jagica Pehar imaju pravo na zemljište površine 7x5 m na istočnoj strani i pravo prolaza i prolaza do stana i garaže koju tek trebaju izgraditi na tom dijelu zemljišta dok preostali dio zemljišta koristi Ivan Pečenko.

14. U izjavi od 27. studenog 1973. (str. 30) koju je ovjerio Generalni konzulat Jugoslavije u Sydneyu i koju je potpisao Ivan Pehar navedeno je da on nije sudjelovao u gradnji zgrade koja je bila namijenjena za garaže i šupe i koja je sada preuređena u bravarsku radionicu na gradilištu gdje je podignuta stambena zgrada i izjavio je da ne polaže nikakvu prava na tu građevinu. Ova izjava potvrđuje ono što su tadašnji suvlasnici Ivan i Jagica Pehar te Ivan Pečenko kasnije naveli u očitovanju iz 1980. o tome da je Ivan Pečenko samovlasnik objekta izgrađenog na zapadnoj strani koji služi kao bravarska radnja.

15. Kupoprodajni ugovor iz 1985. kojim je tuženičina prednica Grozdana Pavičić stekla suvlasništvo prijašnje k.č.br. 756/2 k.o. Sesvete Novo (tada k.č.br. 2089/7 k.o. Sesvete) poziva se na očitovanje od 25. veljače 1980. i na temelju tog ugovora i očitovanja od 25. veljače 1980. sud je utvrdio da je predmet kupoprodaje bio samo posebni dio stambene zgrade i to stan na prvom katu i tavan te dio zemljišta potreban da se na njemu izgradi garaža površine 7x5 m i tuženičina majka je stekla samo vlasništvo tih realno određenih dijelova nekretnine dok preostali dio zemljišta kao ni bravarska radionica nisu ni bili predmet tog kupoprodajnog ugovora pa tuženičina majka, a kasnije ni tuženica kao njena pravna sljednica, nisu mogle steći vlasništvo tih dijelova nekretnine.

16. Ugovorom od 14. travnja 1993. Ivan Pečenko i Grozdana Pavičić su pretvorili svoje idealno vlasništvo na predmetnoj nekretnini u etažno vlasništvo i taj je dogovor upisan u vlastovnicu zk. ul. 8065 k.o. 338796. Sesvete Novo, a u odnosu na zemljište koje služi za redovnu upotrebu zgrade ugovorili su da će ga koristiti zajednički poštujući pritom ranije zaključene sporazume o načinu korištenja zemljište i to su očitovanje od 25. veljače 1980. o kupoprodajni ugovor od 28. veljače 1985. prema kojima pravni prednik tužiteljica koristi bravarsku radionicu i zemljište u koje nije uključena površina 7x5 m za potrebe izgradnje garaže. S obzirom na sadržaj ovog ugovora sud nije prihvatio iskaz svjedokinje Grozdane Pavičić u dijelu u kojem navodi da nije znala da postoji neko očitovanje kojeg su sklopili Pehari i Ivan Pečenko.

17. Na izvodu iz katastarskog plana (str. 29) vidljivo je da se radionica u cijelosti nalazi na novoj k.č.br. 756/3 i da nijednim dijelom ne prelazi na sadašnju k.č.br. 756/2 k.o. Sesvete Novo na kojoj se nalazi kuća. Na fotokici broj 10 (str. 79) Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove iz 1983. utvrđeno je da je već tada radionica koja se nalazi na južnom kraju parcele zauzimala prostor od zapadnog do istočnog kraja te parcele i da se ispred tj. sjeverno od nje nalazi još jedan objekt koji je smješten južno od kuće. Na uvećanoj fotografiji (str. 79) vidljivo je da ta dva objekta tada još nisu bila u cijelosti spojena s nadstrešnicom dok je na fotografijama s očevida u ovom predmetu (str. 110-112) vidljivo da su ta dva objekta sada potpuno spojena nadstrešnicom. Ovo utvrđenje je u skladu s navodom tužiteljica iz podneska od 7. ožujka 2005. o tome da je 2002. stara nadstrešnica zamijenjena novom koja je cijelom dužinom proširena za oko 25 cm. Usporedbom tih fotografija i izvoda iz katastarskog plana sud je utvrdio da je gospodarska zgrada, kako je opisana u zk. izvatku, na njima istih dimenzija u kojima su ranije bili radionica i objekt ispred tj. sjeverno od nje pa kako je u tim dimenzijama već postojala u vrijeme kad je prednica tuženice 1985. sklopila kupoprodajni ugovor s Ivanom i Jagicom Pehar, sud nije prihvatio iskaz tuženice u dijelu u kojem ona navodi da je postojeća radionica po

njenoj površini tri puta veća od radione koja se tamo nalazila kad se ona doselila 1993. na tu nekretninu ni iskaz njene majke Grozdane Pavičić u dijelu u kojem je navela da kad je ona kupila svoj dio da je ono što je tada postojalo u dvorištu bilo samo četvrtina onog što se danas tamo nalazi.

18. Tužiteljica Karmen Pečenko-Mezak je u svojem iskazu navela da ključeve radione i drugog starijeg objekta ispred nje imaju ona i njena sestra Marina Pečenko i ljudi koji su u zakupu te da tuženica i njena majka nikad nisu imale ključeve tih objekata što je u svom iskazu potvrdila i Marina Pečenko, a Grozdana Pavičić je na očevidu izjavila da nikad nije imala ključeve od kancelarije i radione i da ih nije koristila. I svjedoci Tomislav Mezak, suprug Karmen Pečenko-Mezak, i Đurđica Pečenko, majka tužiteljica, su u svojim iskazima potvrdili da tuženica i njena majka nisu koristile te objekte. Uvidom u presudu ovog suda poslovni broj P-988/07 od 21. prosinca 2010. i presudu Županijskog suda u Zagrebu poslovni broj GŽ-6168/11 od 7. veljače 2017. utvrđeno je da je tim odlukama pravomoćno odbijen tužbeni zahtjev Jasne Pavičić-Astaloš da joj Đurđica i Marina Pečenko te Karmen Pečenko-Mezak, kao nasljednice pokojnog Ivana Pečenka, predaju u suposjed tri zgrade koje predstavljaju sadašnju gospodarsku zgradu na k.č.br. 756/3 k.o. Sesvete Novo. Iz navedenih dijelova iskaza i izreke citiranih presuda proizlazi da tuženica i njena pravna prednica nikad nisu bile posjednice sadašnje gospodarske zgrade pa je sud utvrdio da su stranke i njihovi pravni prednici nekretninu koristile na način kako je to dogovoreno očitovanjem iz 1980. i ugovorom iz 1993. tj. tako da tužiteljska strana koristi radionicu i zemljište osim dijela predviđenog za izgradnju garaže tužene strane.

19. Slijedom navedenog, budući da je utvrđeno da pravna prednica tuženice nije kupoprodajnim ugovorom iz 1985. kupila od ranijih suvlasnika bravarsku radionicu i zemljište koje ne uključuje površinu od 7x5 m za izgradnju garaže s istočne strane zemljišta i da su njeni prodavatelji s preostalim suvlasnikom, pravnim prednikom tužiteljica, u očitovanju iz 1980. utvrdili da je Ivan Pečenko samovlasnik objekta koji mu služi kao bravarska radionica te da ugovorom iz 1983. kojim su Ivan Pečenko i Grozdana Pavičić realno odredili svoje idealne suvlasničke dijelove nekretnine tj. etažirali kuću oni ujedno prihvaćaju ono što je o korištenju zemljišta određeno očitovanjem i kupoprodajnim ugovorom, sud je utvrdio da tuženica nije vlasnica novoformirane k.č.br. 756/3 k.o. Sesvete Novo koja obuhvaća gospodarsku zgradu površine 241 m² i dvorište površine 44 m², a utvrđeno je i da nikad nije bila posjednica te gospodarske zgrade jer je ona u posjedu tužiteljica i osoba kojima je one daju u zakup, a prije toga je bila u posjedu njihovog oca Ivana Pečenka. S obzirom na navedeno osnovan je zahtjev tužiteljica da na temelju očitovanja od 25. veljače 1980. i ugovora od 14. travnja 1993. imaju pravni interes tražiti ispravak upisa vlasništva u skladu s čl. 205 Zakona o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22, 155/23, 127/24) u odnosu na k.č.br. 756/3 k.o. Sesvete Novo jer na temelju tih isprava imaju valjanu pravnu osnovu za stjecanje vlasništva te nekretnine, svaka u 1/2 dijela pa je odlučio kao u točki I. izreke presude.

20. Sud je usvojio prvopostavljeni tužbeni zahtjev pa u skladu s čl. 188 st 2 ZPP-a nije potrebno odlučivati o osnovanosti eventualno postavljenog tužbenog zahtjeva. Također, kako je predmet ovog spora ispravak upisa u zemljišne knjige u odnosu na

vlasništvo sud nije posebno ocjenjivao navode tuženice o preizgrađenosti čestice jer to nije odlučno za utvrđenje vlasništva.

21. Odluka o parničnom trošku temelji se na čl. 154 st. 1 i čl. 155 ZPP-a, a trošak tužiteljica je odmjeran prema troškovniku predanom na ročištu 9. rujna 2026. On se sastoji od sudske pristojbe na tužbu u iznosu od 26,55 eura i na presudu koja je tužiteljicama u skladu s čl. 7 st. 2 Zakona o sudskim pristojbama (NN 118/18, 51/23 – dalje: ZSP) priznata u iznosu od 55,00 eura tj. 50 % od pristojbe na presudu propisane u Tbr. 2/1 Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN 50/26) jer se ova presuda punomoćnici tužiteljica dostavlja u elektroničkom obliku pa su one dužne platiti samo polovicu ove pristojbe ako je plate u roku od 3 dana od dostave ove presude. Trošak zastupanja obuhvaća nagradu za sastav tužbe 200,00 eura prema Tbr. 7/1 Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (NN 138/23, 107/25 – dalje: OT), za sastav obrazloženog podneska od 7. ožujka 2025. 200,00 eura prema Tbr. 8/1 OT, za sastav podneska od 19. veljače 2026. 50,00 eura prema Tbr. 8/4 OT, za zastupanje na četiri ročišta 29. travnja 2025., 2. rujna 2025., 10. ožujka 2026. i 9. rujna 2026. te na očevidu 2. prosinca 2025. po 200,00 eura za svako prema Tbr. 9/1 OT i za zastupanje na ročištu 18. ožujka 2025. 100,00 eura prema Tbr. 9/2 OT odnosno ukupno 1.550,00 eura čemu treba pribrojiti 25 % PDV-a u iznosu od 387,50 eura. Ukupni parnični trošak tužiteljica iznosi 2.019,05 eura pa je tuženici naloženo da im namiri taj trošak sa zatraženim zakonskim zateznim kamatama od donošenja presude do isplate u skladu s čl. 151 st. 3 ZPP-a.

22. Tužiteljicama nije priznat trošak za sudskog dostavljača u iznosu od 15,46 eura jer će im taj iznos biti vraćen ni nagrada za sastav podneska od 1. rujna 2026. jer ga sud nije uzeo u obzir u skladu s čl. 299 ZPP-a pa njegovo sastavljanje nije bilo potrebno u smislu čl. 155 ZPP-a.

23. Slijedom svega navedenog odlučeno je kao u izreci odluke.

U Sesvetama 9. 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. odvjetnica Vesna Magličić
2. odvjetnica Romana Mihalić

Broj zapisa: **9-3088e-62d14**

Kontrolni broj: **0557c-68fba-ecce0**

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.