



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U CRIKVENICI
Stalna služba u Krku
Bodulska 2/d, Krk

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 Crikvenici, Stalna služba u Krku, po sutkinji Katji Bajčić, u pravnoj stvari tužiteljice Glorie Marie Cuffia, OIB: 14494452130, SAD, Branch Drive 100, 35043 Chelsea AI, zastupane po punomoćniku Robertu Ristu, odvjetniku u Krku, protiv tužene Mirjane Ružickýj, OIB: 34297945869, Baška, Uskočka 6, radi predaje u posjed, nakon održane javne glavne rasprave zaključene 26. kolovoza 2026. u prisutnosti zamjenika punomoćnika tužiteljice i tužene osobno, 28. rujna 2026.

p r e s u d i o j e

I Tužena Mirjana Ružickýj, OIB: 34297945869, iz Baške, Uskočka 6, je dužna tužiteljici Gloria Marie Cuffia, OIB: 14494452130, iz SAD, Branch Drive 100, 35043 Chelsea AI, predati u posjed k.č. 1857 upisanu u zk.ul. 1573 k.o. Baška-Nova, slobodnu od osoba i stvari u roku od 15 dana.

II Nalaže se tuženoj Mirjani Ružickýj, OIB: 34297945869, Baška, Uskočka 6, da tužiteljici Gloria Maria Cuffia, OIB: 14494452130, SAD, Branch Drive 100, 35043 Chelsea AI, naknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 1.151,54 EUR, u roku od 15 dana.

Obrazloženje

1. Tužiteljica je 11. siječnja 2022. godine podnijela tužbu radi predaje u posjed u kojoj navodi da je uknjižena vlasnica k.č. 1857 k.o. Baška-Nova, koju da je naslijedila od majke pok. Georgie Angele Radich (Đurđice Radić) rođ. Bonefačić. Otac tužiteljice da je prilikom obilaska nekretnine u listopadu 2021. godine primijetio da je netko neovlašteno ušao u objekt i ostavio svoje stvari unutra te zaključao vrata lokotom, a osim toga bila su oštećena i ulazna metalna vrata, odnosno klizna ograda. Otac tužiteljice je o tom događaju izvijestio policiju te je naknadno došao do saznanja da je upravo tužena ušla u posjed predmetne nekretnine. Tužena je ulaskom u posjed predmetne nekretnine povrijedila vlasnička prava tužiteljica te stoga tužiteljica, kao isključiva vlasnica predmetne nekretnine, traži predaju u posjed pozivom na odredbu

čl. 161. st. 1. u vezi s odredbom čl. 162. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, uz nadoknadu parničnog troška.

2. Tužena je u odgovoru na tužbu navela da je predmetna nekretnina kupljena 8. listopada 1994. godine od pok. Ivana (Nino) Bonefačića, o čemu je sastavljen kupoprodajni ugovor, a što da mogu potvrditi svjedoci Darija Ružyčkyj-Piškorić i Slavko Pšenićnik. Prodavatelju Ivanu Bonefačiću je u cijelosti isplaćena kupoprodajna cijena te se tužena smatra vlasnicom predmetne nekretnine. Predlaže se odbaciti tužbu i tužbeni zahtjev.

3. Na pripremnom ročištu održanom 13. studenog 2025. godine tužiteljica je iznijela svoje dokazne prijedloge, dok je tužena predložila odgodu pripremnog ročišta kako bi dostavila potvrde o isplati kupoprodajne cijene i podatke o svjedocima, odnosno susjedima koje predlaže saslušati na okolnost posjeda predmetne nekretnine. Sud je udovoljio zahtjevu tužene i zakazao novo pripremno ročište na kojem je imao biti zaključen prethodni postupak i odmah otvorena glavna rasprava radi saslušanja svjedoka. Unatoč tome što je upravo tužena zamolila odgodu pripremnog ročišta radi iznošenja dodatnih dokaznih prijedloga, tužena nije pristupila na ročište 4. ožujka 2026. godine. Kako je tužena bila uredno pozvana na navedeno ročište 4. ožujka 2026. godine, a nije opravdala nedolazak, na istom je zaključen prethodni postupak te su saslušani svjedoci Maja Bogdešić i Silvano Derenčinović. Tužiteljica je na pripremnom ročištu 4. ožujka 2026. godine, prije zaključenja prethodnog postupka, dopunila tužbeni zahtjev rokom od 15 dana u kojem se traži predaja predmetne nekretnine u posjed. Sud takvu dopunu tužbenog zahtjeva nije cijenio preinakom jer odredbe parničnog postupka propisuju da je rok za izvršenje činidbe 15 dana ako posebnim propisima nije drugačije određeno te bi sud, čak da tužiteljica i nije dopunila tužbeni zahtjev paricijskim rokom, odredio rok od 15 dana za izvršenje tražbine (tako i Županijski sud u Dubrovniku, GŽ-1020/22).

3.1. Tužena je pristupila na sljedeće ročište za glavnu raspravu održano 26. kolovoza 2026. godine kada je izvijestila sud da su predloženi svjedoci Darija Ružyčkyj i Slavko Pšenićnik preminuli. Na istom su ročištu saslušani svjedok Juraj Radić i tužena nakon čega je zaključena glavna rasprava. Budući da su stranke još na pripremnom ročištu održanom 13. studenog 2025. godine suglasno iskazale da identifikacija nekretnine nije sporna, tijekom postupka nije izveden uviđaj lica mjesta, sve u svrhu ekonomičnog i koncentriranog vođenja postupka u smislu čl. 10. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine 53/91, 91/92, 119/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 123/08, 55/09, i 57/11, 148/11, 25/13, 89/14, 70/19 i 80/22, 114/22, 155/23, dalje: ZPP)

4. U smislu čl. 8. ZPP-a, sud je savjesnom i brižljivom ocjenom svakog dokaza posebno i svih dokaza zajedno, na temelju rezultata cjelokupnog postupka, utvrdio tužbeni zahtjev osnovanim.

5. Kao vlasnica nekretnine koja je predmetom postupka – k.č. 1857 k.o. Baška-Nova, u naravi dvorišna zgrada i dvorište u Baški – dolazi upisana tužiteljica, u 1/1 dijela (list 11 spisa). Tužiteljica je predmetnu nekretninu naslijedila od majke pok. Georgie Angele Radich (Đurđice Radić) rođ. Bonefačić temeljem rješenja o nasljeđivanju javnog bilježnika Miljenke Katunar Zrinski posl. br. O-640/21, UPP/OS-72/21 od 15. rujna 2021. godine (list 4-6 spisa). Predmetna je nekretnina u rješenju o

nasljeđivanju izrijekom obuhvaćena popisom ostavinske imovine te je temeljem sporazuma nasljednika pripala tužiteljici u cijelosti.

6. Tužiteljica je dostavila presliku, odnosno fotografiju Kupoprodajnog ugovora od 8. listopada 1994. godine (list 30 spisa) zaključenog između Ivana (Nino) Bonefačića kao prodavatelja i Romana Ružickýj kao kupca. Predmet kupoprodaje opisan je kao "ruševna stambena kuća u Baškoj, Uskočka ulica 12". Ugovor sadrži tabularnu izjavu, potvrdu o isplati kupoprodajne cijene te potpise ugovornih stranaka i svjedoka Darije Ružickýj-Piškorić i Slavka Pšeničnika.

7. Svjedokinja Maja Bogdešić (list 59-60) cijeli život stanuje u Baški i dobro poznaje obitelj tužiteljice. Poznavala je i pok. Ivana Bonefačića kojega su svi zvali Nino. Nekretnina koja je predmetom postupka je ranije bila kokošinjac ili svinjac, a pred 20-tak godina su ju roditelji tužiteljice, pok. Đurđica i Juraj Radić, uredili, odnosno napravili su garažu i parkiralište jer u blizini imaju kuću. Svjedokinja tuženu poznaje samo iz viđenja. Poznato joj je da obitelj tužene ima kuću u blizini, kao i da su tužena i njezina obitelj zauzeli predmetnu nekretninu u vrijeme pandemije korona virusa. Svjedokinji nije poznato da je otac pok. Đurđice prodao tu nekretninu tuženoj niti je ikada od smrti pok. Ivana Bonefačića, koji je preminuo 1995. godine, pa do početka pandemije, na istoj viđala tuženu ili njezinu obitelj.

8. Svjedok Silvano Derenčinović (list 60 spisa) je bio direktor agencije za iznajmljivanje L.P.D. Tours d.o.o. te je surađivao s pok. Đurđicom koja je imala apartman u čiju je ponudu bilo uključeno parkiralište upravo na predmetnoj nekretnini koja je udaljena cca 150 m od apartmana. Na predmetnoj je nekretnini bila garaža, odnosno spremište, a izvan tog objekta stala su još dva automobila. Svjedoku je poznato da su nekretninu uredili upravo pok. Đurđica i suprug, a agencija je imala ključ od željezne ograde koju su postavili i tamo su upućivali goste apartmana da parkiraju svoje automobile. Tako su postupali u razdoblju od 2012. do 2022. godine kada su jednom prilikom došli s gostima, a lokot na ogradi je bio promijenjen i na nekretnini su bila parkirana dva automobila zagrebačkih registracija. Svjedok se toga dobro sjeća jer je parkiralište bilo u ponudi apartmana, a kako ga gosti nisu mogli koristiti, morali su im plaćati parking 15 EUR/dan. Svjedok do te 2022. godine nikada nikoga trećeg nije viđao na predmetnoj nekretnini, a od 2022. nadalje u nekoliko je navrata vidio automobil zagrebačke registracije. Poznavao je pok. Ivana Bonefačića kojeg je znao viđati na predmetnoj nekretnini i nema saznanja da je istu prodao.

9. Svjedok Juraj Radić (list 76 spisa) je otac tužiteljice, suprug pok. Đurđice za koju je iskazao da je predmetnu nekretninu naslijedila od oca pok. Ivana Bonefačića zvanog Nino. Predmetna je nekretnina nekada bila svinjac, a svjedok i supruga su ju uredili kada su otišli u mirovinu, pred 16-18 godina. Tako su uredili staru kućicu, cementirali dvorište, stavili željeznu kliznu ogradu i napravili zid. Svjedok i supruga su dolazili na Krk svake godine, ali su većinom boravili u Malinskoj, dok su kuću u Baški neko vrijeme iznajmljivali. Problemi s predmetnom nekretninom započeli su u vrijeme pandemije korona virusa kada je svjedok došao u Bašku nakon punih 13 mjeseci i zatekao razbijeni lokot na ogradi i parkirane automobile, a na nekretnini je bilo nabacano i smeće, odnosno raznorazni materijal. Svjedoku je tužena poznata, ali nikada ju ranije nije viđao na predmetnoj nekretnini. Svjedoku nema saznanja da je pok. Ivan prodao predmetnu nekretninu jer je isti cijelo vrijeme bio upisan kao vlasnik.

10. Tužena je iskazala (list 76-77 spisa) da ona i suprug, s kojim ima 11-ero djece, dugo godina ljetuju u Baški, na adresi Uskočka 6, u blizini predmetne nekretnine koju je njezin suprug kupio od pok. Ivana-Nina. Tužena nije bila prisutna prilikom zaključenja ugovora, već je njezin suprug samo jednoga dana došao kući i rekao da je kupio predmetnu nekretninu koju su oni zvali "na čošku". Zaključenju ugovora su prisustvovala dva svjedoka – Darija Ružickýj koja je bila sestra od supruga tužene i njezin partner Slavko. Prema navodima tužene, kupoprodaja je dogovorena u listopadu 1991. godine, a čega se sjeća jer je tada rodila kćer Marijanu. Međutim, tužena tada nije vidjela ugovor i ne zna kada je točno potpisan. Suprug je od 1991. – 1996. bio u ratu i jako je rijetko dolazio u Bašku jer je dva puta bio ranjavan, ali tužena je dolazila svako ljetu i svi su susjedi znali da je to njihova nekretnina. Tužena je potvrdila da su roditelji tužiteljice uredili predmetnu nekretninu. Tužena je prije početka radova tamo znala parkirati automobil kada bi boravila u Baški, ali nakon što su roditelji tužiteljice započeli s radovima više nije koristila tu nekretninu. Jednom prilikom da je bila prisutna dok su roditelji tužiteljice izvodili radove i pitala ih je zašto to rade kad je to njezina nekretnina pa je došlo do svađe, a u dva navrata je bila pozivana i policija. Kad su radovi završeni, tužena je otvorila ogradu i parkirala automobil na predmetnoj nekretnini te stavila lanac da se ne bi tamo parkirali i drugi automobili budući da ljeti u Baški bude velika gužva. Tužena tamo parkira automobil i danas. Tužena ne plaća komunalije za tu nekretninu, u komunalnom društvu joj je rečeno da objektu najprije treba dodijeliti kućni broj i da bi po njihovoj pretpostavci adresa te nekretnine bila Uskočka 12. Vezano uz prijenos prava vlasništva predmetne nekretnine na ime njezinog supruga, tužena je iskazala da je njezin suprug sve papire predao odvjetnici koja je kasnije otišla raditi na Lošinju, a odvjetnik koji je preuzeo njezin ured je rekao da nema njihov spis. Suprug tužene je nakon rata bio i još uvijek je u jako lošem stanju i nisu uspjeli napraviti prijenos prava vlasništva na njegovo ime.

11. Odredba čl. 161. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine 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) propisuje da vlasnik ima pravo zahtijevati od osobe koja posjeduje njegovu stvar da mu ona preda svoj posjed te stvari. Takvo vlasnikovo pravo ne zastarijeva, ako zakonom nije što drugo određeno.

11.1. Prema odredbi čl. 162. st. 1. ZV-a, da bi u postupku pred sudom ili drugim nadležnim tijelom ostvario svoje pravo da od osobe koja posjeduje njegovu stvar zahtijeva da mu ona preda svoj posjed te stvari, vlasnik mora dokazati da je stvar koju zahtijeva njegovo vlasništvo i da se nalazi u tuženikovu posjedu.

12. Među strankama je nesporno da je ispunjena druga pretpostavka iz čl. 162. st. 1. ZV, odnosno nije sporno da je tužena u posjedu nekretnine koja je predmetom postupka budući je sama iskazala da na istoj, otkad su roditelji tužiteljice završili s radovima, parkira automobil i da je stavila lanac kako se tamo ne bi parkirali i drugi automobili.

12.1. Međutim, sporno je ispunjenje prve pretpostavke - je li tužiteljica vlasnica predmetne nekretnine i je li ovlaštena tražiti predaju u posjed, a s obzirom na navode tužene da je predmetna nekretnina kupljena od pok. Ivana Bonefačića i da se ona smatra vlasnicom iste. S tim u vezi, tuženik prema odredbi čl. 163. st. 1. ZV-a ima pravo odbiti predaju stvari njezinom vlasniku ako ima pravo koje ga ovlašćuje na posjedovanje te stvari (pravo na posjed).

13. Tužiteljica je nesporno u zemljišnoj knjizi upisana kao vlasnica predmetne nekretnine u cijelosti.

14. S druge strane, tužena svoje navode o pravu na posjed temelji na kupoprodajnom ugovoru od 8. listopada 1994. godine, zaključenom između Ivana (Nino) Bonefačića kao prodavatelja i Romana Ružický kao kupca.

14.1. Međutim, kupoprodajni ugovor ne sadrži oznaku katastarske čestice, već je predmet kupoprodaje opisan kao "ruševna stambena kuća u Baški, Uskočka ulica 12", a koju adresu sud ne može sa sigurnošću povezati s nekretninom koja je predmetom postupka. Naime, u zemljišnim je knjigama predmetna nekretnina opisana samo kao dvorište i dvorišna zgrada Baška, dok je za istu u rješenju o nasljeđivanju iza pok. Georgie Angele Radić, majke tužiteljice, navedena adresa Baška, Uskočka bb. Osim toga, tužena je sama u svom iskazu navela da joj je u komunalnom društvu, u koje se išla raspitati o plaćanju komunalnih davanja, rečeno da predmetnoj nekretnini najprije treba dodijeliti kućni broj i da bi po njihovoj pretpostavci taj objekt imao broj 12. Međutim, tužena o tome nije dostavila nikakvu ispravu, a iz isprava u spisu nije vidljivo da bi predmetna nekretnina nosila broj 12. S obzirom da je tužena iskazala da nije sudjelovala u zaključenju ugovora, već da je njezin suprug samo jednoga dana došao kući i rekao da je kupio predmetnu nekretninu, za zaključiti je da je tužena tek nakon zaključenja ugovora išla u komunalno društvo, odnosno da je tek nakon zaključenja ugovora došla do saznanja da bi predmetna nekretnina, po pretpostavci službenika iz komunalnog društva, imala broj 12. Takva pretpostavka o kućnom broju predmetne nekretnine nije potkrijepljena nijednom ispravom, već upravo suprotno – iz svih isprava u spisu proizlazi da nekretnina nema kućni broj. Da objektu nije pridružen kućni broj tako proizlazi i iz očitovanja Policijske postaje Krk (list 7 spisa): *"Izlaskom policijskih službenika na mjesto događaja u Baška, Uskočka bb, izvršen je pregled predmetne čestice. Tom prilikom je utvrđeno kako se na predmetnoj čestici nalazi jedan zidani objekt nalik na garažu, bez kućnog broja."*

14.2. Nadalje, predmetna je nekretnina u kupoprodajnom ugovoru opisana kao "ruševna stambena kuća", dok je prema iskazima svjedoka bila riječ o starom svinjcu, što se ponovno ne može poistovjetiti s ruševnom kućom. Shodno svemu navedenom, a cijeneći ranije iznijete navode o kućnom broju, sud iz kupoprodajnog ugovora ne može nedvojbeno utvrditi koja je nekretnina bila predmetom kupoprodaje.

14.3. Osim što tužena nije dokazala koja je točno nekretnina bila predmetom postupka, tužena je svojim iskazom dovela u pitanje i zaključenje samog ugovora. Tužena je tako iskazala da je njezin suprug predmetnu nekretninu kupio 1991. godine kada je rodila kćer Marijanu, dok je ugovor, prema dostavljenoj fotografiji, sastavljen 1994. godine, kada je prema iskazu tužene njezin suprug jako rijetko dolazio u Bašku jer je od 1991. – 1996. godine bio u ratu te je bio nekoliko puta ranjavan i u jako lošem stanju. Da je tome tako proizlazi i iz liječničke dokumentacije o prvom psihijatrijskom pregledu supruga tužene (list 31 spisa) u kojoj je navedeno da je Roman Ružický ranjavan tri puta – 1992., 1993. i 1994. godine.

14.4. Konačno, tužena nije dokazala niti da je kupac Roman Ružický njezin suprug i da bi ona stoga imala pravo na posjed predmetne nekretnine. Tužena je tijekom postupka isticala da se smatra vlasnicom predmetne nekretnine, ali ona nesporno nije potpisnik ugovora koji bi eventualno predstavljao pravni osnov za posjedovanje iste.

Potpisnik ugovora je treća osoba – Roman Ružickýj, koji uopće nije sudjelovao u ovom postupku.

15. Iako je iskazala da je susjedima poznato da je predmetna nekretnina pripada njezinoj obitelji, tužena nije predložila saslušanje niti jednog svjedoka na okolnost posjeda predmetne nekretnine od razdoblja navodnog zaključenja ugovora do danas, a predlaganje kojih dokaza joj je sud omogućio odgodom prvog pripremnog ročišta. Kako ugovor ne sadrži točnu katastarsku oznaku nekretnine koja je bila predmetom kupoprodaje, a tužena nije predložila saslušanje svjedoka koji bi potvrdili navode tužene o posjedu predmetne nekretnine, sud ne može prihvatiti navode tužene da je ista ovlaštena na posjedovanje predmetne nekretnine. Jedinu dokaz kojim tužena potkrjepljuje svoje navode o korištenju predmetne nekretnine je upravo njezin iskaz u kojem je navela da je prije početka uređenja nekretnine od strane roditelja tužiteljice povremeno tamo parkirala automobil. Međutim, navode o njezinom ranijem korištenju nekretnine nisu potvrdili saslušani svjedoci, već upravo suprotno. Svjedoci Bogdešić i Derenčinović, čije je iskaze sud prihvatio budući je riječ o svjedocima koji nisu zainteresirani za ishod postupka, suglasno su iskazivali o korištenju predmetne nekretnine od strane obitelji tužiteljice, odnosno njezinih roditelja koji su ju uredili i koristili kao parkiralište jer u blizini imaju kuću. Svjedokinja Bogdešić izrijeком je iskazala da nije viđala tuženu na predmetnoj nekretnini sve do početka pandemije, a sud je posebno cijenio i iskaz svjedoka Derenčinovića koji je smještao goste u apartman roditelja tužiteljice i imao ključ od lokota na ogradi predmetne nekretnine na kojoj su gosti parkirali svoje automobile, i to od 2012. kada je nekretnina prema iskazu svjedoka Radića već bila uređena ("pred otprilike 16-18 godina") do 2022. godine kada je tužena ušla u posjed iste i kada je svjedok u nekoliko navrata tamo vidio auto zagrebačkih registracija. Dakle, niti iz jednog izvedenog dokaza ne proizlazi da su tužena ili njezina obitelj koristili predmetnu nekretninu prije početka pandemije korona virusa.

16. Slijedom svega navedenog, kako je tužiteljica kao upisana zemljišnoknjižna vlasnica dokazala da je tužena u posjedu nekretnine koja je predmetom postupka, a tužena prema ocjeni ovoga suda nije dokazala da ima pravo na posjed iste, tužbeni je zahtjev ocijenjen osnovanim te je odlučeno kao u toč. I. izreke presude.

17. Odluka o troškovima temelji se na odredbi čl. 154. st. 1. ZPP-a prema kojoj je stranka koja u cijelosti izgubi parnicu dužna protivnoj strani naknaditi troškove izazvane vođenjem postupka. Sukladno čl. 155. ZPP-a, sud je prilikom odlučivanja o troškovima postupka odredio naknadu onih troškova koji su bili potrebni za vođenje parnice.

18. Tužiteljici je priznat trošak zastupanja po punomoćniku odvjetniku prema Tbr. 7. toč. 1. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (Narodne novine 138/23, dalje: Tarifa), koji s obzirom na postavljenu vrijednost predmeta spora iznosi 100 bodova za sastav tužbe. Tužiteljici je priznata nagrada za pristup na ročišta 13. studenog 2025., 4. ožujka 2026. i 26. kolovoza 2026. godine u visini 100 bodova, dok je za pristup ročištima 18. rujna 2025. i 8. lipnja 2026. godine tužiteljici priznata nagrada u visini 25 bodova. Dakle, tužiteljici je priznato nagrada u visini 450 bodova što prema vrijednosti boda iz Tbr. 54. Tarife iznosi 900,00 EUR, a uvećano za PDV 25% ukupno 1.125,00 EUR.

18.1. Uz trošak zastupanja tužiteljici je priznata i sudska pristojba na tužbu u iznosu od 26,54 EUR.

U Krku, 28. rujna 2026.

Sutkinja:
Katja Bajčić

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude može se izjaviti žalba. Žalba se podnosi putem ovoga suda u tri (3) istovjetna primjerka, u roku od 15 dana od dana primitka ovjerenog prijepisa presude.



Broj zapisa: **9-3088d-c842f**

Kontrolni broj: **0ed8d-a18a3-8dc1b**

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 Crikvenici** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.