



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
Ulica grada Vukovara 84

Poslovni broj: P-2945/2025-11

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 građanski sud u Zagrebu po sucu Ivani Marangunić kao sucu pojedincu u pravnoj stvari tužiteljice Suzane-Stane Nosić (OIB: 54894454469), Zagreb, Uskočka ulica 4, koju zastupa Krešimir Sušilović, odvjetnik u Zagrebu, protiv tuženika Grada Zagreba, OIB: 61817894937, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, nakon održane javne glavne rasprave zaključene 23. rujna 2026. u prisutnosti punomoćnika obiju parničnih stranaka, 30. rujna 2026.

p r e s u d i o j e:

Odbija se tužbeni zahtjev koji glasi:

"Utvrđuje se da je tužiteljica vlasnica nekretnine upisane u zk.ul. 222860 k.o. 335606 Vrapče, u naravi livada površine 244m², Uskočka ulica na kč.br. 1356/291 te je tuženik dužan trpjeti upis prava vlasništva tužiteljice na predmetnoj nekretnini u zemljišnoj knjizi, sve u 15 dana."

Obrazloženje

1. Tužiteljica je 22.9.2025. podnijela tužbu u kojoj tvrdi da je vlasnica nekretnine upisane u zk.ul. 4347 k.o. 335606 Vrapče, u naravi dvorište površine 234 m², kuća, Zagreb, Uskočka ulica 4, površine 99 m², sve na kč.br. 1356/292 i dostavlja zemljišnoknjižni izvadak iz kojeg se može utvrditi ova činjenica.
2. Tužiteljica tvrdi da je osim toga i izvanknjižna vlasnica nekretnine upisane u zk.ul. 222860 k.o. 335606 Vrapče, u naravi livada površine 244 m², Uskočka ulica, na kojoj je kao vlasnik upisan tuženik. Tvrdi da je ovu nekretninu stekla ugovorom o kupoprodaji od 26.3.2015. sklopljenim s Katicom Grubišić, koja je bila izvanknjižna vlasnica i posjednica te nekretnine od 12.2.1990., kada ju je nastavila koristiti nakon pok. Tome Petrine o kojem se brinula. Tomo Petrina pak bio je u posjedu nekretnine od 60-ih godina prošlog stoljeća. Tvrdi da je riječ o neprekinutom slijedu prava vlasništva i posjeda nekretnine, koja je sastavni i prirodni dio nekretnine u njezinom vlasništvu, tužiteljica predlaže donošenje presude citirane u izreci.
3. Tuženik se usprotivio tužbi u cijelosti ukazujući da se ugovor o kupoprodaji nekretnine od 26.3.2015. ne odnosi na predmetnu nekretninu, da pravni prednici tužiteljice nisu bili vlasnici utužene nekretnine pa nisu mogli niti prenijeti to pravo na tužiteljicu i da je posjed tužiteljice, ako je i postojao, mogao biti samo nepošten. Osim toga, na adresi Uskočka ulica

br. 2 obveznik plaćanja komunalne naknade od 1.7.1999. je treća osoba, Anđelka Barać. Konačno, tužiteljica je tuženiku kao vlasniku sporne nekretnine uputila više zahtjeva za kupnju te nekretnine, dakle priznala mu pravo vlasništva. S obzirom na to da nisu ispunjene pretpostavke za stjecanje prava vlasništva dosjelošću, tuženik zahtjev predlaže odbiti.

4. Sud je tijekom postupka pročitao izvadak iz zemljišne knjige za predmetnu nekretninu, ugovor o kupoprodaji nekretnina od 26.3.2015., dopise tužiteljice tuženiku od 18.10.2023., 27.7.2023., 29.1.2024. i odgovor tuženika od 30.1.2024., dopis Gradskog ureda za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo i komunalne poslove Gradskom uredu za upravljanje imovinom i stanovanje od 11.7.2024., stručno mišljenje stručnog vještaka Instocentar d.o.o. Zagreb o stanju ruševnosti zgrade, posjedovni list za spornu nekretninu i drugu dokumentaciju u spisu i ocjenom svih dokaza po čl. 8. ZPP utvrdio da je tužbeni zahtjev neosnovan.

5. Predmet je spora zahtjev tužiteljice na utvrđenje da je vlasnica nekretnine opisane u izreci ove presude, sa zahtjevom za trpljenje upisa u zemljišnoj knjizi. Svoj zahtjev temelji na tvrdnji da je nekretninu stekla dosjelošću, vlastitom od 26.3.2015. kada ju je kupila od izvanknjižne vlasnice Katice Grubišić, i preko svojih pravnih prednika, tvrdeći da je njezin posjed i posjed njezinih prednika trajao više od 60 godina.

6. Po čl. 388. st. 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, dalje: ZV), stjecanje, promjena, pravni učinci i prestanak stvarnih prava do stupanja na snagu ZV prosuđuju se prema pravilima koja su se primjenjivala u trenutku stjecanja, promjene i prestanka prava i njihovih pravnih učinaka. Rokovi koji su za stjecanje i prestanak stvarnih prava određeni odredbama ZV, ako su bili počeli teći prije stupanja ZV na snagu, nastavljaju teći u skladu sa čl. 388. st. 2. ZV, ali ne dulje nego što bi trebao isteći rok određen odredbama ZV ako bi počeo teći u času njegova stupanja na snagu (čl. 388. st. 3. ZV). Prije ZV, koji je na snazi od 1.1.1997., na snazi je od 1.9.1980. bio Zakon o osnovnim vlasničkopravnim odnosima (S. List SFRJ 6/80, 36/90, NN 53/91, 9/92, 77/92, dalje: ZOVO).

7. S obzirom da je u konkretnom slučaju, prema tvrdnjama tužiteljice, riječ o stjecanju prava vlasništva dosjelošću prije stupanja na snagu oba zakona, imaju se primijeniti odredbe Općeg građanskog zakonika, čije su odredbe o stjecanju prava vlasništva sadržajno identične odredbama kasnijeg ZOVO i ZV. U čl. 1460. do 1471. OGZ uređeno je pitanje stjecanja prava vlasništva dosjelošću, pa je tako bilo potrebno da je posjed zakonit (1461.), pošten (1463.), istinit (1464.), a potrebno je vrijeme dosijedanja od trideset godina, bez obzira na to je li zakonit, ali uz pretpostavku da je pošten, s time da se poštenje predmnijeva (328.). U skladu s mišljenjem Proširene sjednice Saveznog Vrhovnog suda br. 3/60 od 4.4.1960., taj je rok skraćen na dvadeset godina.

8. Dosjelost je izvorni način stjecanja i pravni učinci nastupaju po samom pravu, čim se ispune sve pretpostavke dosjelosti. Drugim riječima, vlasništvo se stječe trenutkom nastupanja dosjelosti. Rok za dosjelost počinje teći onoga dana kada posjednik stekne stvar, a završava istekom posljednjeg dana vremena potrebnog za dosjelost. Posjed mora biti neprekinut kroz cijelo vrijeme, a vrijeme prednikovog posjeda uračunava se u trajanje posjeda sljednika (1493.)

9. Posjed je zakonit ako sam posjednik ima valjani pravni temelj za posjed, istinit je ako nije pribavljen silom, potajice ili prevarom ili zloupotrebom povjerenja, a pošten je ako posjednik prilikom stjecanja posjeda nije znao niti mogao posumnjati, s obzirom na okolnosti, da mu pravo na posjed ne pripada.

10. Iz rezultata dokaznog postupka ne proizlazi da posjed tužiteljice i njezinih prednika ispunjava ove pretpostavke.

11. Sporna nekretnina uopće nije predmet kupoprodaje iz ugovora od 26.3.2025. Tužiteljica je ugovor o kupoprodaji (druge) nekretnine sklopila s Katicom Grubišić 2015., u tom je ugovoru točno opisana nekretnina koja je predmet prodaje, za tu je nekretninu ugovorena kupoprodajna cijena, a sporna se nekretnina uopće ne spominje.

12. Za prodaju nekretnine po čl. 377. Zakona o obveznim odnosima uvjet je pisana forma ugovora. Tužiteljica ne navodi razloge zbog kojih takav ugovor nije sklopljen, već nesavjesno tvrdi da je i ovu nekretninu stekla na temelju kupoprodajnog ugovora u kojem ta nekretnina nije niti navedena. Time tužiteljica nije dokazala da ima valjani pravni temelj za posjed, što znači da izostaje zakonitost posjeda.

13. Tužiteljica se tuženiku u tri navrata, 27.7.2023., 18.10.2023. i 29.1.2024. (dppisi na str. 26 – 31 spisa) obratila kao vlasniku sada sporne nekretnine navodeći da je zainteresirana za kupnju upravo te nekretnine, što znači da ne samo da je mogla posumnjati da joj ne pripada pravo na posjed ove nekretnine, već je i znala za njezinog vlasnika, kojem se obratila sa zahtjevom da tu nekretninu od njega kupi. Ovo znači da je tužiteljčin posjed, ako je i postojao, i nepošten i nesamostalan.

14. Iz stručnog mišljenja sudskog vještaka o stanju ruševnosti zgrade, uz koji se nalaze i fotografije predmetne nekretnine, može se utvrditi da je riječ o zapuštenoj, obrasloj i neodržavanoj nekretnini. Tužiteljica u tužbi tvrdi da spornu nekretninu uz velike troškove održava, u dopisima upućenima tuženiku tvrdi da je održavala posjed te nekretnine, kosila i održavala zemljište jer su se tamo okupljali beskućnici i narkomani, no fotografije uz nalaz i mišljenje vještaka govore suprotno.

15. Sve i da je postojao posjed Tome Petrine, koji je u posjedovnom listu bio upisan na dan 10.4.2015. (dakle i 15 godina nakon svoje smrti), sve i da je nakon njega nekretninu posjedovala Katica Grubišić, ne mogu se prihvatiti tvrdnje tužiteljice da je riječ o poštenom posjedu: tužiteljica je za vlasnika ove nekretnine znala, znala je da to nije Katica Grubišić (koju s tom nekretninom ne povezuje nijedan dokaz dostavljen u spis), jer bi u protivnom s njome sklopila kupoprodajni ugovor i tu bi joj nekretninu platila. Tužiteljica se, naprotiv, poznatom vlasniku predmetne nekretnine obratila osam godina nakon što je od Katice Grubišić kupila (druge) nekretninu, i to kao vlasniku nekretnine, s prijedlogom da joj nekretninu proda i tu prestaje svaki trag poštenja posjeda. Sve i da je bila u posjedu nekretnine, nije bila riječ o samostalnom, vlasničkom posjedu jer ona tu nekretninu nije posjedovala kao svoju.

16. Sud je odbio prijedlog da se saslušaju tužiteljica i Katica Grubišić jer smatra da ovi dokazi, neovisno o njihovom sadržaju, ne mogu sanirati izostanak svih ranije navedenih zakonom propisanih pretpostavki za stjecanje prava vlasništva. Odbio je i prijedlog da se službenim putem od Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove i promet zatraže

podaci za posjed predmetne nekretnine od 1960. Ne samo da ovi podaci iz istih razloga ne bi utjecali na odluku ovog suda, već i zbog toga što nije bilo razloga da ih tužiteljica ne pribavi sama, što je po čl. 7. i 219. ZPP i njezina dužnost.

17. Zbog svega navedenog, tužbeni zahtjev je odbijen, a odluka o trošku nije donesena jer tuženik trošak nije imao niti tražio.

Zagreb, 30. rujna 2026.

Sudac:
Ivana Marangunić



POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude nezadovoljna stranka može izjaviti žalbu u roku od 15 dana od dana dostave prijepisa presude. O žalbi, koja se podnosi ovom sudu, odlučuje županijski sud.

DNA:

- Tužiteljici po pun.
- Tuženiku

Broj zapisa: **9-3088d-eaf07**

Kontrolni broj: **071ea-db31a-3ab0f**

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 građanski sud u Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.