



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
Ulica grada Vukovara 84

P-10693/2023-22

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 toga suda Andrei Grahovac, kao sucu pojedincu, u pravnoj stvari tužitelja Dubravka Pralasa iz Velike Gorice, Gudci, Gudci - Jankofka 62, OIB: 84775972266, zastupanog po punomoćniku Berislavu Velčiću, odvjetniku u Zagrebu, protiv tuženog Nijaza Omanovića, iz Zagreba, Plemićeva 4, OIB: 67356618194, zastupanog po punomoćniku Almiru Dervišbegoviću odvjetniku u Zagrebu, radi predaje u posjed, nakon održane i zaključene glavne javne rasprave dana 21. rujna 2026. u prisutnosti punomoćnika stranaka, uz javnu objavu 9. listopada 2026.,

p r e s u d i o j e

I. Nalaže se tuženom Nijazu Omanoviću iz Zagreba, Plemićeva 4, da tužitelju Dubravku Pralasu iz Velike Gorice, Gudci, Gudci - Jankofka 62, preda u posjed i na slobodno raspolaganje stan u potkrovlju stambene zgrade sagrađene na zk. čbr. 2174/10, Ulica Jurja Plemića br. 4, upisane kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zamljišnoknjižni odijel, k.o. Grad Zagreb, u zk.ul. 13825, 13. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13), koji se sastoji od dvije sobe i ostalih prostorija u ukupnoj površini od 51,27 m², slobodan od stvari i osoba.

II. Nalaže se tuženom Nijazu Omanoviću iz Zagreba, Plemićeva 4, da nadoknadi tužitelju Dubravku Pralasu iz Velike Gorice, Gudci, Gudci - Jankofka 62 parnični trošak u iznosu od 1.261,55 eura sa zakonskom zateznom kamatom od 9. listopada 2026. do isplate po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem referentne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granične kamatne stope proizašle iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke 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 15 dana.

III. U preostalom dijelu zahtjev tužitelja za naknadom parničnog troška u iznosu od 250,00 eura odbija se kao neosnovan.

O b r a z l o ž e n j e

1. Tužitelj u ovoj pravnoj stvari navodi da je vlasnik nekretnine upisane kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel, k.o. Grad Zagreb, zk.ul. 13825, koja se nalazi na zk. čestici 2174/10, stambena zgrada br. 4, Ulica Jurja Plemića i dvorište, ukupne površine 413 m² i to 13. Suvlasničkog dijela s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13), stan u potkrovlju koji se sastoji od dvije sobe i ostalih prostorija u ukupnoj površini od 51,27 m², koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i suvlasnički dijelovi ostalih suvlasnika, na adresi Plemićeva 4. Ističe da je tuženik temeljem pravomoćne sudske odluke Općinskog građanskog suda u Zagrebu pos. br. P-4241/2012 od 11. siječnja 2023., koja je postala pravomoćna 2021. ožujka 2023., izgubio spor jer je utvrđeno da nije vlasnik predmetne nekretnine, već da je to bio zemljišnoknjižni prednik tužitelja, a sada tužitelj. Nadalje navodi da se u posjedu navedene nekretnine nalazi tuženik bez valjane pravne osnove i odbija mu predati nekretninu u posjed, zbog čega traži od suda da presudom naloži tuženiku da mu predmetnu nekretninu preda u posjed i slobodno raspolaganje, slobodnu od svojih osoba i stvari, kako je to pobliže navedeno u izreci presude te ga obveže na naknadu parničnog troška u iznosu od 1.511,55 eura sa zateznim kamatama od dana donošenja presude do isplate.

2. Tuženik je u odgovoru na tužbu naveo da je između parničnih stranaka u tijeku parnični postupak koji se vodi pred naslovnim sudom pod brojem P-10360/2023 radi utvrđenja ništetnosti ugovora o kupoprodaji od 18. listopada 2023. kojim je tužitelj stekao predmetne nekretnine od Damira Marijanovića te je predložio prekid ovog parničnog postupka do pravomoćnog okončanja tog postupka. Nadalje, navodi da je pred ovim sudom u tijeku parnični postupak između njega (tuženika) kao tužitelja protiv tuženog Damira Marjanovića pod poslovnim brojem P-4225/2023 radi povrata kupoprodajne cijene isplaćene po Ugovoru o kupoprodaji predmetne nekretnine od 19. travnja 2007. koji je zaključen između Dubravka Marjanovića kao prodavatelja i ovdje tuženika kao kupca, čije je stjecanje proglašeno ništetnim presudom ovoga suda broj P-4241/2012 od 11. siječnja 2023. zbog navodne trajne psihičke bolesti prodavatelja, što je utvrđeno medicinskim vještačenjem u tom postupku, dok je tuženik cijelo vrijeme tog parničnog postupka osporavao nalaz i mišljenje vještaka te tražio provođenje novog vještačenja, što je sud odbio provesti. Tuženik navodi da je navedenom parničnom postupku pod poslovnim brojem P-4225/2023 određeno provesti dokaz psihijatrijskim vještačenjem Damira Marjanovića pa predlaže predmetni parnični postupak prekinuti i do okončanja tog postupka. Smatra da ishod tog postupka može na bitan način utjecati na ishod ovog parničnog postupka jer ako se novim psihijatrijskim vještačenjem utvrdi da Damir Marjanović nije bio neubrojiv u vrijeme sklapanja kupoprodajnog ugovora od 19. travnja 2007., takav nalaz će predstavljati valjan razlog za ponavljanje parničnog postupka u predmetu broj P-4241/2012, pa bi tada i ovaj postupak postao bespredmetan, a parnični postupak pod brojem P-10360/2023 okončan presudom o utvrđenju ništetnosti ugovora kojim je ovdje tužitelj stekao predmetne nekretnine. Tijekom postupka učinio je nespornim da se tuženik nalazi u posjedu predmetne nekretnine u Zagrebu, Jurja Plemića 4. Traži od suda da tužbeni zahtjev odbije, a tužitelja obveže na naknadu parničnog troška u iznosu od 800,00 eura.

3. U dokaznom postupku sud je izvršio uvid u izvadak iz zemljišne knjige k.o. Grad Zagreb, zk.ul. 13825 (list 4 – 5 spisa), u e-mail korespondenciju (list 6 – 10 spisa), u presudu Općinskog građanskog suda u Zagrebu broj P -4241/2012-79 od 11. siječnja 2023. sa potvrdom pravomoćnosti (list 11 – 21 spisa), u presudu Županijskog suda u

Zagrebu broj GŽ-993/2023-2 od 21. ožujka 2023. (list 22 – 29 spisa), u zapisnik u predmetu ovoga suda broj P-4225/2023 od 22. veljače 2024. (list 40 – 41 spisa), u nalaz i mišljenje sudskog vještaka dr. sc. Sanje Radeljak od 17. listopada 2023. (list 44 – 53 spisa), u nalaz i mišljenje prim. Gordana Makarića dr. med. od 20. listopada 2025. (list 83 – 126 spisa), te izvršio uvid u spis broj P-4225/2023 i P-10360/2023.

4. Uvidom u izvadak iz zemljišne knjige k.o. Grad Zagreb, upisane u zk.ul. 13825, kč.br. 2174/10 stambena zgrada broj 4, Ulica Jurja Plemića i dvorište, ukupne površine 413 m², utvrđeno je da je kao vlasnik 13. suvlasničkog dijela s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13) stan u potkrovlju koji se sastoji od 2 sobe i ostalih prostorija u ukupnoj površini od 51,27m² koji je neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i suvlasnički dijelovi ostalih suvlasnika, na adresi Plemićeva 4, uknjižen Dubravko Pralas, ovdje tužitelj.

5. Uvidom u presudu Općinskog građanskog suda u Zagrebu poslovni broj P-4241/2012-79 od 11. siječnja 2023. koja je potvrđena presudom Županijskog suda u Zagrebu broj GŽ-993/2023-2 od 21. ožujka 2023. utvrđeno je da je vođen parnični postupak između tužitelja-protutuženika Damira Marjanovića protiv tuženog-protutužitelja, Nijaza Omanovića radi utvrđenja. Navedenom presudom je utvrđeno da je ugovor o kupoprodaji nekretnina od 19. travnja 2007. zaključen između tužitelja-protutuženika Damira Marjanovića i tuženika-protutužitelja Nijaza Omanovića kojim je tužitelj-protutuženik kao prodavatelj prodao tuženiku-protutužitelju kao kupcu nekretninu upisanu u zk.ul. broj 13825 k.o. Grad Zagreb pravno nevaljan i ne proizvodi nikakve pravne učinke, dok je odbijen kao neosnovan protutužbeni zahtjev tuženika-protutužitelja Nijaza Omanovića koji je glasio na utvrđenje da je tužitelj Nijaz Omanović kao kupac, kupio Ugovorom o kupoprodaji nekretnina od 19. travnja 2007. te potvrdom o isplaćenju kupoprodajnoj cijeni od 31. ožujka 2008., sklopljenim sa prodavateljem Damirom Marjanovićem, suvlasnički dio nekretnina na kojima je uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela nekretnine i to stana koji je predmet i ovoga spora, uz nalog za izdavanje tabularne isprave radi prijenosa prava vlasništva u zemljišnim knjigama na ime ovdje tuženog Nijaza Omanovića.

6. Uvidom u spis ovog suda broj P-4225/2023 utvrđeno je da se vodi parnični postupak u pravnoj stvari tužitelja-protutuženika Nijaza Omanovića protiv tuženika-protutužitelja Damira Marjanovića radi povrata iznosa isplaćenog temeljem kupoprodajnog ugovora o prodaji nekretnine, u naravi stana u Zagrebu, Plemićeva ulica br. 4 od 19. travnja 2007., koji je pravomoćnom presudom ovoga suda broj P-4241/2012 od 11. siječnja 2023. proglašen ništetnim, a po protutužbi radi plaćanja naknade za korištenje nekretnine.

7. Uvidom u predmet ovog suda broj P-10360/2023 utvrđeno je da je tijekom parnični postupak u pravnoj stvari tužitelja Nijaza Omanovića protiv 1. tuženog Damira Marjanovića i 2. tuženog Dubravka Pralasa radi utvrđenja ništetnosti ugovora o kupoprodaji od 18. listopada 2023. sklopljenog između 1. tuženika kao prodavatelja i 2. tuženika kao kupca čiji je predmet prodaja nekretnina upisanih u zk. ul. 13825 k.o. Grad Zagreb i to 13. suvlasnički dio sa neodređenim omjerom, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13) stan u potkrovlju koji se sastoji od dvije sobe i ostalih prostorija u ukupnoj površini od 51,27 m², koji se nalazi u stambenoj zgradi na adresi Plemićeva 4, sagrađenoj na zk. čestici 2174/10.

8. Rješenjem ovoga suda od 2. rujna 2025. određen je prekid parničnog postupka do pravomoćnog okončanja parničnog postupka koji se pred ovim sudom vodi pod brojem P-10360/2023 jer je ovaj sud zauzeo stajalište da od odluke u navedenoj pravnoj stvari čiji je predmet spora ništetnost Ugovora o kupoprodaji nekretnine zaključenog

između Damira Marjanovića kao prodavatelja i ovdje tužitelja Dubravka Pralasa kao kupca od 18. listopada 2023., a temeljem kojeg ugovora je ovdje tužitelj izvršio uknjižbu prava vlasništva u zemljišnim knjigama ovisi utvrđenje činjenice ima li tužitelj aktivnu legitimaciju tražiti predaju predmetne nekretnine u vlasnički posjed tužitelju budući da je valjanost upisa sporna. Navedeno rješenje ukinuto je rješenjem Županijskog suda u Puli -Pola broj GŽ-560/2026-2 od 20. svibnja 2026. drugostupanjski sud zauzeo je stajalište da nema mjesta prekidu postupka jer u predmetnoj pravnoj stvari tužitelj pravom vlasničkom tužbom iz čl. 162. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96., 68/98., 137/99. – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 22/00. – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12., 152/14., 81/15. - pročišćeni tekst i 94/17. - ispravak pročišćenog teksta i 52/25. - dalje: ZVDSP) zahtjeva da mu tuženik, koji je u posjedu predmetne nekretnine, preda kao osobi koja je u zemljišnim knjigama upisna kao vlasnik, predmetnu nekretninu u posjed. Po ocjeni drugostupanjskog suda pitanje valjanosti Ugovora o kupoprodaji od 18. listopada 2023. temeljem kojeg je tužitelj upisan kao vlasnik predmetne nekretnine u zemljišnim knjigama ne predstavlja prethodno pitanje za rješenje ove pravne stvari s obzirom da je tužitelj očito imao valjanu pravnu osnovu - pravni posao radi stjecanja vlasništva predmetne nekretnine jer je kao takav i upisan u zemljišnim knjigama zbog čega je pobijano rješenje ukinuto.

9. Odredbom čl. 161. st. 1. ZVDSP-a propisano je da vlasnik ima pravo zahtijevati od osobe koja posjeduje njegovu stvar da mu ona preda svoj posjed te stvari, a da bi u postupku pred sudom ostvario to svoje pravo, vlasnik mora dokazati da je stvar koju zahtjeva njegovo vlasništvo i da se nalazi u tuženikovu posjedu (čl. 162. st. 1. ZVDSP).

9. Prema odredbi čl. 119. st. 1. ZVDSP-a vlasništvo nekretnine stječe se zakonom predviđenim upisom stjecateljeva vlasništva u zemljišnoj knjizi na temelju valjano očitovane volje dotadašnjeg vlasnika usmjerene na to da njegovo vlasništvo prijeđe na stjecatelja, ako zakonom nije drugačije određeno.

10. Uvidom u zemljišne knjige k.o. Grad Zagreb zk.ul. 13825, kč.br. 2174/10 stambena zgrada broj 4, Ulica Jurja Plemića i dvorište, površine 413 m² utvrđeno je da je kao vlasnik 13. suvlasničkog dijela s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13) stan u potkrovlju koji se sastoji od 2 sobe i ostalih prostorija u ukupnoj površini od 51,27m² koji je neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i suvlasnički dijelovi ostalih suvlasnika, na adresi Plemićeva 4, utvrđeno je da je upravo tužitelj uknjižen kao vlasnik navedene nekretnine, dok tuženik ne osporava da se nalazi u njezinom posjedu, a nije dokazao da ima pravo na posjed tužiteljeve nekretnine iako je teret dokaza te činjenice upravo na njemu (čl. 7. i 219. ZPP-a).

11. Slijedom navedenog proizlazi da je tužitelj dokazao postojanje uvjeta propisanih čl. 161. st. 1 i 162. st. 1 ZVDSP-a pa je tuženik kao osoba koja posjeduje njegovu stvar bez valjane pravne osnove, dužan predati mu prethodno opisanu nekretninu u vlasnički posjed.

12. Slijedom izloženog odlučeno je kao u izreci presude.

13. Odluka o trošku temelji se na odredbi čl. 154. st. 1. ZPP-a tako što je sud priznao tužitelju pravo na trošak zastupanja po kvalificiranom punomoćniku odmjereno temeljem Tbr 7.1. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika ("Narodne novine" br. 138/23. – dalje: OT) i to za sastav tužbe u iznosu od 200,00 eura (Tbr. 7.1 OT), za sastav podneska od 29. svibnja 2024. u iznosu od 200,00 eura (Tbr. 8.1 OT), za zastupanje na ročištima od 12. lipnja 2024. i 21. rujna 2026. u iznosima od po 200,00 eura (Tbr. 9.1 OT), za sastav žalbe protiv rješenja od 15. rujna 2025. u iznosu od 100,00

eura (Tbr. 10.4 OT), uvećan za PDV od 25%, trošak sudske pristojbe na tužbu u iznosu od 26,55 eura i na presudu u iznosu od 110,00 eura ili ukupno 1.261,55 eura.

U Zagrebu, 9. listopada 2026.

Sudac:
Andrea Grahovac



UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude stranke imaju pravo žalbe u roku od 15 dana po primitku pismenog otpravka iste. Žalba se podnosi putem ovog suda u 4 primjerka pismeno županijskom sudu.

Dostaviti:

- pun. tužitelja
- pun. tuženika

Broj zapisa: **9-3088e-6aaf1**

Kontrolni broj: **00f04-64f94-78b76**

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.