



Republika Hrvatska
Općinski sud u Osijeku
Europska Avenija 7
31000 Osijek

P-904/2025-15

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 Osijeku, po sucu Nikolini Primorac, u pravnoj stvari tužiteljice Vesne Buljubašić-Kuzmanović, iz Osijeka, Bapska ulica 7, OIB: 46492011718, zastupane po punomoćniku Darku Šuperu, odvjetniku u Zajedničkom odvjetničkom uredu Darko Šuper, Iva Kovačev Radić, Ivan Jukić, Dino Vukušić i Ena Petrović, iz Osijeka, protiv tuženika Republike Hrvatske, OIB: 52634238587, zastupanog po zakonskom zastupniku Općinskom državnom odvjetništvu u Osijeku, Građansko-upravnom odjelu, radi utvrđenja prava vlasništva, nakon održane glavne i javne rasprave održane 3. srpnja 2026. u nazočnosti punomoćnika tužitelja i zakonskog zastupnika tuženika, istog dana objavio je i

p r e s u d i o j e

I/ Utvrđuje se da je tužiteljica Vesna Buljubašić-Kuzmanović stekla vlasništvo nekretnine sagrađene na kč. br. 9945/111 k.o. Osijek, u naravi gradilište Bakarska, površine 122 m², upisana u zk. ul. 20693 k.o. Osijek koje je naravi čini kuća u Osijeku Bapska 7 i dvorište što je tuženik Republika Hrvatska kao upisani vlasnik predmetne nekretnine dužna priznati u roku od 15 dana, a što će u suprotnom zamijeniti ova presuda, te trpjeti uknjižbu prava vlasništva tužiteljice na predmetnoj nekretnini uz istovremeno zatvaranje zk. uložka u KPU upisa tužiteljice kao vlasnice stana u prizemlju stambene zgrade u Osijeku, Bapska 7 upisano u knjigu položenih ugovora KPU 75 zk. ul. 18992. 13723 k.o. Osijek.

II/ Nalaže se tuženiku Republici Hrvatskoj da tužiteljici Vesni Buljubašić-Kuzmanović naknadi prouzročeni parnični trošak u iznosu 1.826,03 eura, dok se s preostalim dijelom zahtjeva za naknadu troška postupka preko dosuđenog iznosa tužiteljica odbija.

Obrazloženje

1. Tužiteljica je 2. srpnja 2025. ovome sudu podnijela tužbu u kojoj je navela da je u knjizi položenih ugovora PU 75, k.o. Osijek upisana kao vlasnik stana u prizemlju zgrade, ulaz 1 koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, izbe, kupaonice, predsoblja i terase ukupne površine 53,30 m², a koji se stan nalazi u zgradi u Osijeku, Bapska 7, sagrađena na k.č.br. 9945/111. Navodi da je vlasništvo predmetne nekretnine stekla temeljem Ugovora o doživotnom uzdržavanju od svoje majke Gjenoveve Buljubašić, a koja je svoje vlasništvo stekla temeljem Ugovora o kupoprodaji stana na kojem postoji stanarsko pravo, broj Ugovora 111/92 od 25. rujna 1992. Navodi da predmetna nekretnina u naravi zapravo predstavlja kuću koju je prednik njezine majke, tvrtka Analit iz Osijeka, s još tri kuće sagrađila na lokaciji u Osijeku, Bapska ulica (ranijeg naziva Bakarska ulica), i to na k.č. br. 9945/111 i dr., dok je u glavnoj knjizi u zk. ul. br. 20693, k.o. Osijek kao vlasnik predmetne nekretnine upisan tuženik. Tužiteljica ističe da stan koji je upisan u KPU zapravo predstavlja samostojeću kuću, da na predmetnoj čestici nema drugih stambenih jedinica, da je predmetna nekretnina u posjedu tužiteljice, te da tuženik niti bilo tko drugi nikada nije osporavao tužiteljčino vlasništvo nad nekretninom. Uzimajući u obzir navedeno, predložila je sudu da donese presudu kao u izreci.

2. U odgovoru na tužbu tuženik se u cijelosti usprotivio tužbi i tužbenom zahtjevu. Ne osporava činjenicu da je tužiteljica upisana kao vlasnik stana na predmetnoj nekretnini u knjizi položenih ugovora, međutim ističe kako, temeljem navoda tužiteljice na navedenoj čestici postoje još tri kuće koje su izgrađene od strane tvrtke Analit, zbog čega smatra da ista nije jedina aktivno legitimirana za podnošenje tužbe u predmetnoj pravnoj stvari. Stoga je predložio sudu da odbije tužbeni zahtjev tužiteljice kao neosnovan.

3. Tužiteljica je u očitovanju na odgovor na tužbu navela da su netočni navodi tuženika da su na predmetnoj čestici sagrađene tri kuće, već da su tri kuće sagrađene na drugim česticama koje se nalazi pored predmetne.

4. Predmet spora u ovom postupku je zahtjev tužiteljice na utvrđenje prava vlasništva na nekretnini upisanoj u zk.ul.br. 20693, k.o. Osijek, k.č.br. 9945/1111, u naravi gradilište od 122m² i zahtjev za zatvaranje KPU 75, k.o. Osijek.

5. Među strankama nije sporno:

- da se tužiteljica prethodno obratila tuženiku sa zahtjevom za mirno rješenje spora,
- da je tužiteljica upisana kao vlasnica nekretnine upisane u PU 75, zk. ul. 18992, k.o. Osijek, u naravi stan u prizemlju, ulaz 1 koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, izbe, kupaonice, predsoblja i terase od 53,30m²,
- da je predmetna nekretnina izgrađena na k. č. br. 9945/111 u naravi gradilište Bakarska od 122 m² upisana u zk. ul. 20693, k.o. Osijek,

- da je tužiteljica predmetnu nekretninu stekla Ugovorom o doživotnom uzdržavanju sklopljenim s majkom pok. Gjenovevom Buljubašić koja je nekretninu stekla temeljem kupoprodajnog ugovora na kojem postoji stanarsko pravo od 23. rujna 1992.

5.1. Navedene nesporne činjenice proizlaze i iz izvotka iz zk.ul.br. 20693, k.o. Osijek, izvotka iz PU 75, k.o. Osijek, Rješenja Općinskog suda u Osijeku broj Zs-158/92 od 5. listopada 1992., Rješenja Općinskog suda u Osijeku broj Z-7436/2013 od 29. srpnja 2013., Zahtjeva za mirno rješenje spora od 31. ožujka 2025.

6. Među strankama je sporna pravna osnova tužbenog zahtjeva.

7. U dokaznom postupku pročitani su Izvadak iz knjige položenih ugovora PU 75, k.o. Osijek (list 3 spisa), Rješenje Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Osijeku broj: Zs-158/92 od 7. listopada 1992. (list 4-5 spisa), Izvadak iz zemljišne knjige zk. ul. 20693, k.o. Osijek (list 6-7 spisa), Geodetski snimak izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade (list 8-16 spisa), Rješenje o izvedenom stanju KLASA: UP/I-361-02/13-01/3645, URBROJ: 2158-1-17-02-02/3-24-20 od 4. listopada 2024. (list 17-19 spisa), Izvod iz katastarskog plana za k. č. br. 9945/111, k.o. Osijek (list 20 spisa), Rješenje Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Osijeku Z-7436/13 od 29. srpnja 2013. (list 21 spisa), Prijedlog za mirno rješenje spora (list 22. spisa). Proveden je dokaz saslušanjem tužiteljice (list 41 spisa). Na okolnost utvrđenja stanja na predmetnoj nekretnini proveden je očevid na licu mjesta (list 46-49 spisa).

8. Uvidom u povijesni izvadak iz zemljišne knjige zk.ul.br.20693, k.o. Osijek utvrđeno je da je kao vlasnik iste upisan tuženik od 11. svibnja 2012., a da je prije toga predmetna čestica bila upisana kao društveno vlasništvo.

9. Tužiteljica je iskazala da je njezina majka 1968. od Analita stekla stanarsko pravo na predmetnom stanu iako se zapravo radi o visokoj prizemnici s jednom šupom u dvorištu, da je majka kasnije tijekom 1992. otkupila predmetni stan od Fonda za promet u stambenom i komunalnom gospodarstvu, a da je ona nakon majčine smrti 2013. tu kuću naslijedila. Pojasnila je da se u naravi radi o kući iako se zapravo svugdje vodi da se radi o stanu. Iskazala je da je uredila potkrovlje kuće kao i šupu i da je sve prošlo postupak legalizacije, da ni njezinoj majci, a ni njoj nitko nikada nije osporavao pravo vlasništva na ovoj nekretnini, da su sve režije prvo glasile na majčino ime, a nakon toga na njezino.

9.1. Sud je u povjеровao iskazu tužiteljice cijeneći ga istinitim iz razloga što je životno, logično i uvjerljivo iskazivala o svim činjenicama, tim više što je njezin iskaz u skladu s materijalno dokumentacijom koja se nalazi u spisu.

10. Sud je očevitom na licu mjesta na predmetnoj nekretnini 2. lipnja 2026. utvrdio da se radi o jednoj kući na jednoj katastarskoj čestici, te da osim predmetne kuće koja je u knjizi položenih ugovora upisana kao stan nema drugih posebnih dijelova nekretnine.

11. Odredbom čl.9. st.1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" br. 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., 94/17. - službeni pročišćeni tekst, 152/14., 81/15. - službeni pročišćeni tekst, dalje: ZV) propisano je da pojedinačnu nekretninu čini

zemljišna čestica, uključujući i sve što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje.

11.1. Prema odredbi čl.366. st.1. ZV od dana stupanja na snagu ovoga Zakona, u Republici Hrvatskoj vrijedi načelo pravne jedinstvenosti određeno čl.9. ovoga Zakona, ako posebnim zakonom nije drugačije određeno.

11.2. Prema odredbi čl. 367. st.1. ZV ako je do stupanja na snagu ovog Zakona na zemljištu u društvenom vlasništvu izgrađena zgrada u nečijem vlasništvu, te je upisana u zemljišnoj knjizi kao zemljišno knjižno tijelo zasebno od zemljišta na kojem je izgrađena, vlasnik zgrade steći će pravo vlasništva cijele nekretnine spajanjem svih tih zemljišno knjižnih tijela u jedno uz upis prava vlasništva na spojenom tijelu u korist vlasnika zgrade.

12. Nakon provedenog dokaznog postupka sud je utvrdio da je k.č.br. 9945/111 do stupanja na snagu ZV bila upisana kao društveno vlasništvo, da je na toj čestici u naravi upisano gradilište, da je u knjizi položenih ugovora na predmetnoj čestici upisan stan, da je predmetni stan temeljem Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo stekla pravna prednica tužiteljice, da je nakon iste stan stekla tužiteljica temeljem Ugovora o doživotnom uzdržavanju, da taj stan u naravi zapravo predstavlja kuću, te da se osim predmetne kuće na k.č.br. 9945/111 ne nalaze drugi posebni dijelovi nekretnine kao samostalne uporabne cjeline.

13. Uzimajući u obzir navedeno, a posebno zakonske odredbe kojima je propisano načelo pravnog jedinstva nekretnine, odlučeno je kao u točki I/ izreke. Za napomenuti je pri tome da bez obzira što se prema stvarnom stanju stvari na predmetnoj čestici (k.č.br. 9945/111, k.o. Osijek) nalazi kuća i dvorište, promjena kulture u posjedovnici tj. na listu A u glavnoj knjizi se može izvršiti isključivo na temelju prijavnog lista nadležnog ureda za katastar, tako da će tužiteljica temeljem ove presude biti upisana kao vlasnica gradilišta u Bakarskoj ulici od 122m2.

14. Budući da je tužiteljica u cijelosti uspjela u postupku, tuženik joj je dužan naknaditi trošak sukladno čl.154. st.1. ZPP-a. Tužiteljici je, prema vrijednosti predmeta spora, dosuđen trošak u iznosu 1.826,03 eura, a koji trošak obuhvaća sastav tužbe 100 bodova prema Tbr.7.t.1., sastav podneska od 16. ožujka 2026. 100 bodova prema Tbr.8.t.1., sastav zahtjeva za mirno rješenje spora 100 bodova prema T.br.32, zastupanje na ročištima 8. prosinca 2025., 12. ožujka 2026., 2. lipnja 2026. i 3. srpnja 2026. 100 bodova svaki, prema T.br.9.t.1. i t.7. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (NN 138/23) i pripadajući PDV u iznosu 350,00 eura. Sud je tužitelju priznao i trošak sudske pristojbe na tužbu u iznosu 26,55 eura i trošak očevida u iznosu 49,48 eura. Sud tužitelju nije priznao trošak pristupa ročištu za objavu presude budući da će o tom trošku odlučiti naknadno, nakon što presuda bude objavljena. Sud tužitelju nije priznao ni trošak sastava podneska od 28. kolovoza 2025. budući da isti nije bio potreban za vođenje parnice jer je sve navode iz istog tužitelj mogao iznijeti i na ročištu 8. prosinca 2025., a s druge pak strane tužitelj nije zatražio od suda odobrenje za podnošenje tog podneska sukladno čl. 299a. ZPP-a. Sud tužitelju nije priznao ni trošak sastava podneska od 19. siječnja 2026. budući da svojom krivnjom ranije uz tužbu nije

dostavio vidljivo Rješenje o odobrenju za izgradnju od 6. rujna 1967., a nije mu priznao ni trošak sudske pristojbe na presudu jer ista nije ni plaćena.

Osijek, 3. srpnja 2026.

Sudac
Nikolina Primorac

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude nezadovoljna stranka ima pravo žalbe u roku od 15 dana od dana primitka istog. Žalba se podnosi putem ovog suda nadležnom županijskom sudu.

DOSTAVITI:

1. pun. tužitelja
2. z.z. tuženika na njihov broj

Broj zapisa: **9-3088a-432c1**

Kontrolni broj: **0eb41-633a2-16e82**

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 Osijeku** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.