REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
Ulica grada Vukovara 84

Poslovni broj: 78-P-5788/2022-112

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 tog suda dr.sc. Ljiljani Matuško Antonić, kao sucu pojedincu, u pravnoj stvari tužitelja-protutuženika Thomas Andy Branson, ranije Marjanović Tomislav, iz Zagreba, Majstora Buvine 19, OIB: 79127496295, zastupan po punomoćnici Nataši Vučinić, odvjetnici iz Zagreba, protiv I-tuženice-protutužiteljice Benšek Branke, iz Zagreba, Deščevec 70, OIB: 18657075100 i II-tuženice-protutužiteljice Beatrice Završki, iz Zagreba, Deščevec 70, OIB: 39988915895, I-tuženica-protutužiteljica i II-tuženica-protutužiteljica, kao pravne sljednice Branka Benšeka, iz Markuševca, Dešćevac 70 i III-tuženik-protutužitelja Ivana Benšek, iz Zagreba, Lučki put 30, OIB: 84876860829, svi zastupani po punomoćnici Zvjezdani Znidarčić Begović, odvjetnici iz Zagreba, radi isplate nakon održane i zaključene glavne i javne rasprave dana 11. rujna 2026. godine, u prisutnosti punomoćnice tužitelja-protutuženika Darije Božinović, odvjetnice i punomoćnice tuženika-protutužitelja Zvjezdane Znidarčić-Begović, dana 23. listopada 2026. godine,

p r e s u d i o j e

I. Odbija se tužbeni zahtjev koji glasi:
" I. Utvrđuje se da je tužitelj Thomas Andy Branson, (ranije TOMISLAV MARJANOVIĆ) iz Zagreba, Majstora Buvine 19, OIB: 79127496295, temeljem kupoprodajnog ugovora od dana 08. srpnja 2005. god. stekao valjani pravni osnov za stjecanje suvlasništva na nekretnini koja je na kopiji katastarskog plana zemljišne knjige iz nalaza i mišljenja stalnog sudskog vještaka dipl.ing.geod. Damira Popovića od dana 22.09.2025., označena slovima A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-O, i to u - 85/810 dijela z.k.č.br. 7578/2, Ulica Majstora Buvine, površine 810 m2, LIVADA površine 810 m2, ukupne površine 810 m2, upisane u zk. ul. 2244202 k.o. Grad Zagreb, a na teret suvlasničkih dijelova upisanih na ime BENŠEK IVAN, OIB: 84876860829, LUČKI PUT 11, 10000 ZAGREB i BENŠEK BRANKICA, OIB: 18657075100, DEŠČEVEC 70, 10000 ZAGREB, svakog u ½ dijela, a što mu tuženi i to I-tužena BENŠEK BRANKICA, OIB: 18657075100, DEŠČEVEC 70, 10000 ZAGREB i II-tuženi BENŠEK IVAN, OIB: 84876860829, LUČKI PUT 30, 10000 ZAGREB kao zemljišnoknjižni suvlasnici nekretnine i to zk.č.br. 7578/2 Ulica Majstora Buvine, površine 810 m2, LIVADA površine 810 m2, ukupne površine 810 m2, upisane u zk. ul. 2244202 k.o. Grad Zagreb, svaki u ½ dijela, dužni priznati i trpjeti da se tužitelj upiše u zemljišne knjige, a što će u protivnom zamijeniti ova presuda.
Nalaza i mišljenja stalnog sudskog vještaka dipl.ing.geod. Damira Popovića od dana 22.09.2025. je sastavni dio ove presude.

II. Usvaja se tužbeni zahtjev koji glasi:

" Utvrđuje se da je tužitelj Thomas Andy Branson, (ranije TOMISLAV MARJANOVIĆ) iz Zagreba, Majstora Buvine 19, OIB: 79127496295, na temelju dosjelosti stekao suvlasništvo na nekretnini koja je na kopiji katastarskog plana zemljišne knjige iz nalaza i mišljenja stalnog sudskog vještaka dipl.ing.geod. Damira Popovića od dana 22.09.2025., označena slovima A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-O, i to u - 85/810 dijela z.k.č.br. 7578/2, Ulica Majstora Buvine, površine 810 m2, LIVADA površine 810 m2, ukupne površine 810 m2, upisane u zk. ul. 2244202 k.o. Grad Zagreb, a na teret suvlasničkih dijelova upisanih na ime BENŠEK IVAN, OIB: 84876860829, LUČKI PUT 11, 10000 ZAGREB i BENŠEK BRANKICA, OIB: 18657075100, DEŠČEVEC 70, 10000 ZAGREB, svakog u ½ dijela, a što mu tuženi i to I-tužena BENŠEK BRANKICA, OIB: 18657075100, DEŠČEVEC 70, 10000 ZAGREB i II-tuženi BENŠEK IVAN, OIB: 84876860829, LUČKI PUT 30, 10000 ZAGREB kao zemljišnoknjižni suvlasnici nekretnine i to zk.č.br. 7578/2 Ulica Majstora Buvine, površine 810 m2, LIVADA površine 810 m2, ukupne površine 810 m2, upisane u zk. ul. 2244202 k.o. Grad Zagreb, svaki u ½ dijela, dužni priznati i trpjeti da se tužitelj upiše u zemljišne knjige, a što će u protivnom zamijeniti ova presuda.
Nalaza i mišljenja stalnog sudskog vještaka dipl.ing.geod. Damira Popovića od dana 22.09.2025. je sastavni dio ove presude.

III. Odbije se protutužbeni zahtjev koji glasi:

"1. Nalaže se tužitelju – protutuženiku Thomas Andy Branson (ranije Tomislav Marjanović) iz Zagreba, Majstora Buvine 19, OIB: 79127496295, da tužiteljima – protutuženicima, *Benšek Brankici iz Zagreba, Deščevec 70,* OIB: 18657075100 i *Benšek Ivanu iz Zagreba, Lučki put 30,* OIB: 84876860829, preda u posjed dio nekretnine označene na kopiji katastarskog plana zemljišne knjige iz nalaza i mišljenja sudskog vještaka dipl.ing geod. Damira Popovića od 22.09.2025.g. slovima A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-O i to 85/810 dijela zk.čest.br. 7578/2 k.o. Grad Zagreb – livada, Ulica Majstora Buvine – površine 810 m2, upisane u zk.ul.br. 224202 k.o. Grad Zagreb, a što je u katastarskom operatu označeno kao kat.čest.br. 3656 k.o. Peščenica – zgrada, kuća Ulica Majstora Buvine broj 19 i dvorište ukupne površine 85 m2, slobodnu od osoba i stvari u roku od 15 dana pod prijetnjom ovrhe.

2. Nalaže se tužitelju da tuženicima solidarno naknadi troškove parničnog postupka, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od dana donošenja prvostupanjske odluke pa do isplate, po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem referentne stope, odnosno stope 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, za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište određuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja aktualne godine i to u roku od 15 dana pod prijetnjom ovrhe."

IV. Nalaže se I-tuženici-protutužiteljici Benšek Branki, iz Zagreba, Deščevec 70, II-tuženici-protutužiteljici Beatrice Završki, iz Zagreba, Deščevec 70, i III-tuženiku-protutužitelju Ivanu Benšek, iz Zagreba, Lučki put 30, naknaditi tužitelju Thomas Andy Branson (ranije Tomislav Marjanović) iz Zagreba, Majstora Buvine 19, parnični trošak u iznosu od 14.035,98 EUR sa zateznom kamatom tekućom od 23. listopada 2026. godine do isplate po stopi određenoj za svako polugodište, uvećanjem referentne stope za tri postotna poena, pri čemu se za svako polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi za dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine, koja referentna stopa je 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, sve u roku od 15 dana.

Obrazloženje

1. Tužitelj-protutuženik (dalje: tužitelj) u tužbi navodi da su tuženici-protutužitelji (dalje: tuženici) suvlasnici nekretnine zkčbr. 7578/2 livada Majstora Buvine, površine 1583 upisane u zk.ul. 13903 k.o. Grad Zagreb svaki u 1/2 dijela, da je tužitelj stekao nekretninu oznake kčbr. 3656 kuća površine 52 m2, zgrada površine 6 m2 i dvorište 27 m2 ukupne površine 85 m2, upisane u PL-2665 k.o. Peščenica, a koja nekretnina odgovara 85/1583 dijela zkčbr. 7578/2 livada Majstora Buvine površine 1583 m2 upisane u zk ul 13903 k.o. Grad Zagreb temeljem kupoprodajnog ugovora od dana 08. srpnja 2005. godine zaključenog sa Spahić Ajkom. Nadalje navodi da je prednica tužitelja nekretninu stekla od Novosel Marije, te je istu koristila temeljem rješenja Skupštine općine Peščenica od dana 21. prosinca 1965. godine, a koju nekretninu je dodatno izgradila i obnovila. Tužitelj navodi da želi srediti zemljišnoknjižno stanje i da je u posjedu predmetne nekretnine zajedno sa svojim prednicima dulje od 40 godine pa stoga predlaže da sud usvoji tužbeni zahtjev u cijelost a podredno podnosi i alternativne tužbene zahtjeve. Tužitelj potražuje naknadu troška parničnog postupka.

2. I-tuženik-protutužitelj (dalje: I-tuženik) i II-tuženik-protutužitelj (dalje: II-tuženik) u odgovoru na tužbu osporavaju tužbu i tužbeni zahtjev u cijelosti, jer tužitelj u svojoj tužbi prvenstveno ističe da je nekretninu koja je predmet spora stekao temeljem kupoprodajnog ugovora iz 2005. godine zaključenog sa Spahić Ajkom kao prodavateljicom koja nikada nije bila vlasnicom predmetne nekretnine te ista nije bila niti ovlaštena prodati nekretninu za koju je znala da nije njena, a kako to slijedi iz sadržaja kupoprodajnog ugovora i rješenja SO Peščenica na koju se tužitelj poziva, a kojim rješenjem se navodi da su Spahić Ajka i Osman nositelji stanarskog prava na stanu površine 16 m2 u Ostrnskoj ulici 19. Nadalje navode da su podnijeli tužbu protiv Spahić Ajke radi predaje u posjed nekretnine a koji postupak se vodi pod poslovnim brojem P-14500/06 i u kojem postupku je prednica tužitelja u podnesku od 06.02.2007. godine priznala da su predmetnu nekretninu ona i njeni pravni prednici koristili na način da su vlasnicima zemljišta a to su prednik i otac tuženika plaćali naknadu - rentu te da su tužitelji (u ovom sporu tuženici) imali pravo na naknadu zemljišta, a koju su naknadu spremni isplatiti. Nadalje ističe da je pravna prednica tužitelja Spahić Ajka evidentirana kao posjednica u 1/2 dijela kčbr. 3656 k.o. Peščenica a na drugoj polovici dijela evidentirani su kao posjednici tuženici. Tuženici predlažu odbiti tužbeni zahtjev uz naknadu parničnog postupka.

3. U tijeku postupka tuženici na ročištu održanom dana 17. svibnja 2016. godine podnose protutužbu radi predaje u posjed. I-tuženik i II-tuženik navode da tužitelj nikada nije bio savjestan niti zakonit posjednik već je koristio zemljište uz novčanu naknadu. Tužitelj-protutuženik osporava protutužbu u cijelosti te predlaže odbiti protutužbeni zahtjev uz naknadu parničnog troška. U tijeku postupka tužitelj-protutuženik predlaže izdvojiti protutužbu a koji prijedlog je odbijen rješenjem suda od 17. svibnja 2016. godine (list 46-48 spisa).

4. Nakon provedenog dokaznog postupka sud je presudom poslovni broj P-1701/2015-48 od 31. svibnja 2017. godine odbio tužbeni zahtjev tužitelja. Rješenjem Županijskog suda u

Zagrebu poslovni broj Gž-4481/2017-4 od dana 28. svibnja 2019. godine odbijena je žalba tužitelja i potvrđena presuda ovog suda poslovni broj P-1701/2015-48 od 31. svibnja 2017. godine u dijelovima pod točkom I.I izreke presude u dijelu kojim je odbijen tužbeni zahtjev tužitelja za izdavanjem tabularne isprave i pod točkom III./I. u dijelu u kojem je odbijen zahtjev tužitelja za izdavanjem tabularne isprave, dočim je ukinuta presuda u dijelovima pod točkom II., IV. i V. izreke presude u cijelosti te u dijelu pod točkom I.I. i III.I. izreke osim u dijelu za izdavanjem tabularne isprave. Županijski sud u Zagrebu u obrazloženju rješenja navodi kako ovaj sud u svom obrazloženju stvarno pravo tužitelja na predmetnoj nekretnini smatra suvlasništvom u razmjeru 85/1583 dijela, dok izvedeni dokazi, a sadržajno i sam tužitelj, ukazuju kako je spor samo na jednom fizički odijeljenom dijelu ove nekretnine površine 85 m^2 na kojem se nalazi i predmetni stambeni objekt u isključivom posjedu tužitelja i njegovih prednika barem od oko 1960. godine. Ukazuje se i na pravno shvaćanje koje je zauzeo Vrhovni sud Republike Hrvatske u predmetu poslovni broj Rev x-1075/12 od 29. siječnja 2014., a koje vrijedi u sporovima oko faktički individualiziranog dijela zemljišne čestice, odnosno u slučajevima takozvane potajne diobe, prije stupanja na snagu čl. 388. st. 2. ZV, dakle prije 1. siječnja 1997. Nadalje se navodi da sud prvog stupnja u razlozima osporene odluke pravo tužitelja smatra suvlasništvom čitave čestice, dakle suvlasništvom na svih 1583 m^2 predmetne zk.č.br. 7578/2 k.o. Grad Zagreb, mada iz izvedenih dokaza to ne proizlazi jer se na ostatku dotične čestice, izvan tužiteljevog ograđenog dvorišta, nalaze dvorišta i kuće u posjedu njegovih susjeda. Županijski sud navodi da je presuda ovog suda nerazumljiva n i da nije razumljivo shvaćanje suda kako je kupoprodajni ugovor od 8. srpnja 2005. valjana tabularna isprava pa da tužitelj neosnovano zahtjeva utvrđenje da je stekao pravni osnov za stjecanja suvlasništva nekretnine upisane za korist tuženika oznake zk.č.br. 7578/2, a pokraj nesporne činjenice da prodavateljica iz tog ugovora, Ajka Spahić, nije bila upisana kao vlasnica ili suvlasnica u zemljišnim knjigama, pa se tužitelj na temelju tog ugovora (kao titulusa) nije mogao uknjižiti kao vlasnik ili suvlasnik predmetne nekretnine, a niti je mogao steći vlasništvo stjecanjem na temelju pravnog posla jer mu nedostaje način stjecanja (modus) sukladno čl. 115. i 119. ZV. Nadalje, navodi se da zaključak suda kako se pravna prednica tužitelja Ajka Spahić ne može smatrati poštenim posjednikom zemljišta, nema uporišta u izvedenim dokazima i ispravama niti je moguće izvesti zaključak da bi tužitelj bio nepošteni posjednik predmetne nekretnine, pa ako su Ajka Spahić i Tomislav Marjanović pošteni posjednici, što se po zakonu pretpostavlja, za stjecanje vlasništva izvanrednim dosjedanjem tužitelju je potrebno dokazati još samo samostalni posjed u trajanju od 20 godina (čl. 159. st. 3. ZV) do utuženja 24. ožujka 2015.g. Sud prvog stupnja nije dao ni razloge o značenju rješenja Skupštine općine Pešćenica od 21. prosinca 1965. kojim je određena stanarina za stan u ulici Ostrnska k. br. 15 a (nadopisano 19) u površini od 16 m^2 nosiocu stanarskog prava Mariji Novosel (nadopisano Ajka i Osman Spahić) u mjesečnom iznosu od 486 dinara (listovi 13-15 spisa).

5. U ponovljenom suđenju sud je u dokaznom postupku pročitao zemljišnoknjižni izvadak za zk.ul. 13903 k.o. Grad Zagreb (list 5-7, list 34-37, list 49-53 spisa), posjedovni list broj 2665 k.o. Peščenica (list 8, list 43-45, list 54 spisa), kupoprodajni ugovor od 08.07.2005.g. (list 9-12 spisa), rješenje SO Peščenica od 21.12.1965. godine (list 13-15 spisa), podnesak iz spisa P-14500/06 i dopis od 14.03.2000. godine (list 26-27, list 68-69 spisa), Uvjerenje Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba od 14.03.2016. i od dana 21.12.2013.g. (list 28-29, list 38-42 spisa), dopis Komisije za stambene odnose od 10.07.1992. godine (list 32-33 spisa), potvrdu (list 55 spisa), presudu ovog suda poslovni broj P-14485/06 od 02.03.2009. godine (list 56 - 60 spisa), zapisnik s održanog očevida, nalaz i mišljenje vještaka Damira Popovića, pročitan je nalaz i mišljenje vještaka Ljerke Zdunić i dopunsko očitovanje vještaka Ljerke Zdunić, pročitani su iskazi svjedoka Ivana

Ključarića, Grge Rožmana, Gojka Krošnjara, Ivana Čulumovića, Ivana Bukovca, Ivice Špoljara, Zore Benšek, Marka Prkačina, Ešefa Subašić, te iskaz tužitelja. U ponovljenom suđenju sud je proveo dokaz dopune geodetskog vještačenja po vještaku Damiru Popoviću, kojeg vještaka je sud dopunski saslušao, izvršen je uvid u rješenje zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Zagrebu poslovni broj Z-42521/05 ozn. Z-13687/97 od 12.11.2005.g. (list 212 spisa), dopise Grada Zagreb, Gradskog ureda za upravu od 25.10.2013.g. i Gradskog ureda za imovinsko pravne poslove od 05.06.2007.g. (list 202-209, list 213-217 spisa), presudu Upravnog suda Republike Hrvatske poslovni broj Us-11755/2011-8- od 08.06.2006.g. (list 218-219 spisa), Izjavu Reze Mučnjak od 10.10.2003.g. (list 220 spisa), izvadak iz zemljišnih knjiga za z.k.ul. 224202 k.o. Grad Zagreb (list 294 spisa), dopunski je saslušan vještak Damir Popović.

Sud je izvršio uvid u spis P-14500/06 i spis P-14485/06.

Ocjenom provedenih dokaza kako svakog zasebno tako i u njihovoj međusobnoj povezanosti sukladno odredbi članka 8. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine" broj 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11 - pročišćeni tekst, 25/13, 70/19, 80/22 i 153/23, 146/25, dalje: ZPP) sud je utvrdio da glavni tužbeni zahtjev i protutužbeni zahtjev nije osnovan, a da je alternativni tužbeni zahtjev osnovan.

6. Predmet ovog spora je zahtjev tužitelja za utvrđenjem kako je stekao valjani pravni osnov za stjecanje suvlasništva predmetne nekretnine, tužitelj je istakao eventualno kumulirani zahtjev - stjecanje prava suvlasništva dosjelošću i zahtjev da je stekao pravo vlasništva nekretnine i to zemljišta i zgrade izgrađene na 85/1583 dijela zk.č.br. 7578/2 livada Majstora Buvine, površine 1583 m^2 upisane u zk.ul. 13903 k.o. Grad Zagreb, a koja odgovara k.čb.r. 3656. kuća površine 52 m^2, zgrada površine 6 m^2 i dvorište 28 m^2, ukupne površine 85 m^2, upisana u PL 2665 k.o. Peščenica. Predmet spora je i protutužbeni zahtjev tuženika za predaju nekretnine u posjed.

7. U ponovljenom suđenju sud je rješenjem poslovni broj P-11044/2019-55 od 06. veljače 2020. godine utvrdio prekid postupka u odnosu na I-tuženika-protutužitelja Branka Benšeka, iz Zagreba (list 172 spisa), a koji postupak je nastavljen rješenjem suda poslovni broj P-11044/2019-58 od 04. studenog 2020. godine (list 180 spisa).

8. U ponovljenom suđenju tužitelj je izvijestio sud o promijeni imena i prezimena u Thomas Andy Branson, Majstora Buvine 19, Zagreb, OIB: 79127496295 (list 299 spisa), a koju promjenu imena i prezimena sud je utvrdio uvidom u Izvadak iz matice rođenih za tužitelja (list 309 spisa).

9. Tužitelj-protutuženik (dalje: tužitelj) u tužbi navodi da su I-tuženik i II-tuženik suvlasnici nekretnine koja je predmet spora a koja je upisana u z.k.ul. 13903 k.o. Grad Zagreb, oznaka nekretnine z.k.čbr. 7578/2 - Livada Majstora Buvine, površine 1583 m2 a što je sud utvrdio uvidom u z.k.ul. 13903 (list 5, list 34 spisa).

10. Sud je saslušao svjedoke na okolnost stjecanja vlasništva i izgradnje sporne kuće i zgrade te stjecanja vlasništva na zemljištu koje je predmet ovog spora.
Svjedok Ivan Ključarić u svom iskazu navodi da je na ovo područje Peščenice dolazio od 1975. godine i da je pomagao svim susjedima oko priključenja na vodu u smislu da priključe

na hidrofore. U odnosu na kuću koja je predmet spora navodi da je jedna starija gospođa bila vlasnica i posjednica kuće od 1980. godine i ta kuća je samo izmijenjena u odnosu na stražnji dio kuće u smislu da ovaj dio je adaptiran te je kuća bila jasno ograđena od drugih dvorišta i kuća koje su bile izgrađene. Svjedok navodi da je njegova pok. supruga imala problema s tuženicima u odnosu na stjecanje vlasništva na njezinoj nekretnini koja se sastojala od kuće i dvorišta, time da je supruga dobila spor pred ovim sudom ali je isplatila tuženicima Ivanu i Branku Benšek zemljište na kojem je kuća izgrađena. Svjedok iskazuje da je bio kod tužitelja u srpnju mjesecu 2016. godine, da najmanje deset godina tužitelj živi u ovoj kući, odnosno živi više od 15 godina u ovoj kući, a isto tako je on svjedok u ovoj kući radio vodoinstalaterske radove tj. preuređenje kupaonice, kuhinje i drugo. Navodi da je poznavao Ajku Spahić samo po viđenju i ne sjeća se da bi ulazio u ovu kuću prije nego što se uselio tužitelj. Svjedok iskazuje da je ovaj objekt uvijek bio jednak, u jednakim gabaritima osim što je bila ova adaptacija o kojoj je prethodno iskazivao.
Svjedok Grga Rožman u svom iskazu navodi da tužitelj u kući živi od 2004. godine ili 2005. godine a prije njega su u ovoj kući živjeli Osman i Ajka Spahić koji su tu kuću kupili i uselili se u nju negdje 1959./1960. godine. Iskazuje da pored ove kuće u kojoj su živjeli Spahići živio je i Prkačin čijeg se imena ne sjeća, nije mu poznato od koga je Prkačin kupio svoju kuću, ne sjeća se da bi u ovoj kući, ali i u kući tužitelja netko živio osim gospodina Prkačina, obitelji Spahić i sada tužitelj, nije mu poznato od koga su Spahići kupili kuću, da se Prkačin odselio iz svoje kuće u razdoblju od 1995. godine do 1998. godine jer je dobio stan, a inače je dio kuće gospodina Prkačina srušio Grad Zagreb zbog bespravne nadogradnje kao i da se ne bi netko uselio u taj dio nadograđeni ali su Ajka i Osman Spahić taj srušeni dio kuće Prkačina ponovno izgradili time da taj dio kuće Prkačina koji je bio srušen nalazio se uz objekt od Spahića pod istim krovom, pa su oni u stvari dobili i taj dio kuće Prkačina i povećali su površinu kuće. Nadalje navodi da mu nije poznato tko je gradio ove kuće u ulice Majstora Buvine ali poznato mu je da su one bile građene negdje 1930. godine time da je ovo zemljište bilo gradsko jer je 30-tih godina zemljište oduzeto i vlasnicima je isplaćeno zemljište time da to zemljište na Ferenčici je isparcelirano i ljudima je dana parcela da grade kuće, a pretpostavlja da je zemljište dato u najam, a sve navedeno je bilo jednako i u odnosu na njegovu kuću u kojoj živi na broju 3 od 1959. godine. Svjedok iskazuje da su oni svi plaćali rentu za ovo zemljište na kojem su izgradili kuće od 1958. godine time da po njegovom sjećanju rentu su plaćali do 1964./1965. godine kada je donesen zakon da se ukida ta renta i oni nisu više trebali plaćati rentu, ne sjeća se da li se nekome plaćala ova renta do 1958. godine. Navodi da on nije rentu plaćao jer se uselio 1958./1959. godine.
Svjedok Gojko Krošnjar u svom iskazu navodi mu nije poznat tužitelj time da mu je poznato da je ovu kuću na adresi Majstora Buvine 19 kupio Spahić Osman 1958./1959. godine, nije mu poznato do kada je on živio u ovoj kući niti od koga je kupio Spahić Osman kuću, ali se sjeća tih ljudi koji su bili u starijoj životnoj dobi. Nadalje navodi da je prvotno Spahić Osman kupio od ovih starijih ljudi kuhinju i sobicu i vanjski WC, a u razdoblju od 1971. godine do 1975. godine on je nadogradio jednu sobu prema jugu koju su mu htjeli rušiti, ali ta soba nadograđena nije srušena. Navodi da obitelj Spahić nije nikome prodala kuću niti su oni primili kupoprodajnu cijenu, a to mu je poznato jer su oni bili njegovi kućni prijatelji. Svjedok iskazuje da 1970. godine bila je informacija da će se oduzimati višak stambenog prostora od ljudi koji ga imaju a kako su Spahići imali sobu više onda su Spahići formalno prenijeli na treće osobe ovu sobu kako im ne bi bio oduzet višak prostora. Nadalje navodi da Benšeki nikada nisu živjeli u ovoj kući time da mu je poznato po pričanju da je tadašnji gradonačelnik Heinzel dijelio zemlju sirotinji i crkvi na Ferenčici i Volovčici, da po pričama ovu kuću su gradili ovi stariji ljudi od kojih su to kupili Spahići time da sve te podatke zna jer je 70-tih godina bio predsjednik komunalne komisije mjesne zajednice Ferenčica pa je skupljao informacije o tim nekretninama jer su ljudi predavali zahtjeve za nadogradnju ili adaptaciju

tih kuća. Iskazuje u odnosu na tuženike da mu nije poznato da bi se Benšekima plaćala renta time da je ovo zemljište bile rasprodano do 1941. godine a neki su ljudi kupili zemljište radi gradnje a neki su zemlju dobili besplatno radi gradnje ovih kući, a neki su dobili parcele radi bavljenja poljoprivredom time da mu nije poznato kako su se tuženici pojavili nakon 60 godina u odnosu na ovo zemljište. Nadalje navodi da se doselio se na Ferenčicu 1951. godine time da do 1972. godine niti jedan posao dogradnje ili preuređenja se nije dogodio jer je njegov otac tada je bio predsjednik mjesne zajednice.
Svjedok Ivan Čulumović u svom iskazu navodi da je došao na područje Ferenčice 1941. godine kada su njegovi roditelji kupili kuću tako da poznaje dosta ljudi, da na kraju ove ulice koja se tada zvala Ostranska bila je jedna pumpa a po četiri obitelji bi živjele na 15 m2 i da ovi ljudi su sami gradili kuće i poznato mu je da jednom prilikom došao Benšek Ivan i tražio da mu se plati naknada za zemlju a tada mu je jedan čovjek pokazao papire da je dobio zemlju od grada i da ne mora ništa plaćati njemu Benšeku a sve se to odigravalo negdje 1943./1944.godine. Nadalje navodi da se sjeća Spahić Ajke koja je živjela u Ostranskoj ulici jer je ona kupila kuću, time da mu nije poznato od koga je ona kupila tu kuću. Nadalje navodi da su oni plaćali rentu za ovu zemlju Benšekima negdje do 1958. godine, da su se ljudi jako bunili jer nisu znali zašto moraju plaćati Benšekima i kome sve trebaju plaćati pa je održan sastanak 1958. godine, možda i ranije u radničkom domu i tada su općinari rekli da se ne mora više ništa plaćati Benšekim već državi. Svjedok iskazuje da Benšeki nisu nikakve kuće gradili na ovoj zemlji. Navodi da ne živi na ovom području od 1978. godine, ali je poznavao Spahić Ajku, da su Ajka i Osman Spahić živjeli sami. Iskazuje da je zidao WC u svojoj kući u kojoj su živjeli ali je prethodno išao Benšeka pitati da li bi njega smetalo da izgradi WC i on se nije protivio a taj WC gradio je negdje 1957./1958. godine.
Svjedok Ivan Bukovac u svom iskazu navodi da mu je poznato kako tužitelj živi u jednoj od kuća u ulici Majstora Buvine time da su prije njega u toj kući živjeli Ajka i Osman Spahić koji su kuću i gradili, nije mu poznato tko je dao Spahićima da tu grade kuće. Navodi da poznaje Benšek Branka, Benšek Ivana i Zoricu time da se on u ovu ulicu doselio 1966. godine i poznato mu je da Benšeki nisu nikada ništa gradili na ovom području niti su oni tu živjeli. Navodi da su jednom čovjeku tadašnje nadležne službe srušile jedan dio kuće u kojoj je živio time da je Spahić onda taj srušeni dio ponovno izgradio i taj je srušeni dio bio pripojen njegovoj kući i bio je pod istim krovom sa Spahićevom kućom. Navodi da su Spahići u ovoj kući živjeli do svoje smrti time da Osman Spahić umro je negdje 2000. godine ili malo kasnije, a Ajka je potom odselila u Bosnu, time da se tužitelj uselio u ovu kuću 2003./2004. godine, a u to vrijeme Ajka Spahić nije tada živjela u toj kući jer je otišla u Bosnu i negdje u to vrijeme je ona prodala kuću. Navodi da do 1966. godine nitko nije spominjao Benšeke, nije mu poznato da bi Spahić Ajka i Osman plaćali bilo kakvu rentu Benšekima.
Svjedok Ivica Špoljarić u svom iskazu navodi da je viđao tužitelja u ulici a koji se doselio negdje 2005./2006. godine, poznato mu je da je tužitelj kupio kuću od Spahić Ajke, a koja je u toj kući živjela sa svojim suprugom Osmanom. Nadalje navodi da su se Spahić Ajka i Osman doselili u ovu ulicu negdje 1960. godine, da su Ajka i Osman Spahić gradili kuću time da na tom zemljištu gdje su oni imali kuću bila je jedna baraka i tu su stalno ljudi u ovoj ulici nešto gradili i dograđivali. Navodi da Benšeki nikada nisu živjeli niti su gradili u ovoj ulici, nije mu poznato da bi netko nešto plaćao Benšekima zato što živi u ovim kućama u ulici Majstora Buvine niti se sjeća da bi netko govorio da će se rušiti ove kuće i da će se morati seliti, time da 60-tih se nije govorilo da bi Benšeki bili vlasnici ovog zemljišta.
Svjedokinja Zora Benšek, supruga II-tuženika, šogorica I-tuženika, u svom iskazu navodi da se doselila kod obitelji Benšek 1967. godine i tada je od obitelji tj. svog svekra i supruga doznala da je u razdoblju od 1936. godine do 1938. godine svekar izgradio više drvenih kućica i dao ih je u najam ali te kućice nisu bile upisane u zemljišne knjige, ali se tada nisu niti trebale upisivati, pa je ostalo upisano samo zemljište sve do danas. Nadalje navodi da

joj je poznato da je njezin svekar odlazio po najamninu kod ovih ljudi kojima je iznajmio drvene kućice dva puta godišnje i tako je sve to bilo do 1964. godine time da je ovo zemljište nacionalizirano 1958. godine po Zakonu o nacionalizaciji, da se 1964. godine radila nova izmjera i zemljište je isparcelirano te su formirane katastarske čestice i u tom postupku nove izmjere su najamnici evidentirani kao posjednici zemlje i tih drvenih kućica i da su nakon upisa u katastar ovi najamnici odbili plaćati najam za kuće. Navodi da je njezin svekar umro 1993. godine pa njegovi nasljednici Branko i Ivan Benšek htjeli riješiti imovinsko pravne odnose s najamnicima time da su oni prodali tim ljudima koji su bili u najmu kuću i zemljište. Nadalje navodi da su se ovi ljudi obraćali uvijek njezinom svekru dok su plaćali najam da bi im odobrio nadogradnju primjerice sanitarnog čvora, sobicu, drvarnicu, a on bi im to i dozvolio time da su neki i gradili bez njegove dozvole pa se on i ljutio, a kada su ti ljudi odbili mu plaćati najam on više nije htio s njima kontaktirati i nije im niti htio odobravati nekakvu nadogradnju, da njezin svekar nakon 1964. godine nije odlazio redovito na ovo područje jer je bilo jako puno sukoba i za njega je bilo prestresno u to vrijeme da ide na ovo zemljište jer su mu odbili plaćati najamninu, a povremeno bi ga sinovi odvezli pa bi on malo prošetao. Nadalje navodi da njezin svekar nije pokretao postupke protiv ovih ljudi nakon što su mu odbili plaćati najamninu iza 1964. godine ali je ipak to pokušao utužiti ali mu je rečeno da se to ne može po zakonima. Svjedokinja iskazuje da su nakon smrti svekra vidjeli da su se nadograđivale ove kuće time da nisu išli pregledavati ovo područje prije smrti svekra jer nije bilo potrebe. Navodi da se ne sjeća koliko je svekar izgradio ovih drvenih kućica jer se to nije spominjalo a na daljnji upit kako to da više nije bilo drvenih kućica, da li su one srušene odgovara da su ljudi u stvari na te drvene kućice stavljali žbuku ili neki materijal pa su napravili fasadu, nije joj bio poznat raspored unutra jer u kuće nije ulazila. Iskazuje da je upoznala obitelj Spahić i Prkačin kada su Benšeki počeli raščišćavati imovinsko pravne odnose iza očeve smrti, da je išla sa suprugom i vidjela je da u kući živi Spahić Ajka time da više nije tu živio Prkačin, da su Spahić Ajka i Prkačin Marko bili upoznati da se bila plaćala renta, Marko Prkačin je odmah dao izjavu da se Benšeki upišu u katastar jer je on već tada bio iselio iz ove kuće u ulici Majstora Buvine time da je Spahić Ajka dala izjavu da bi ona otkupila nekretninu od Benšeka a koja se odnosila na dio nekretnine Marka Prkačina i da bi otkupila svoj dio kuće u kojoj je ona živjela, ali kako je ona stalno odlazila u Bosnu oni nisu uspjeli s njom realizirati ovaj dogovor o otkupu time da je Spahić Ajka plaćala najamninu njezinom svekru do 1964. godine. Nadalje navodi da se Spahić Ajaka obratila njezinom suprugu da joj dozvoli da kod nje živi njezin rođak jer se dolazio školovati u Zagreb, da je Spahić Ajka dala izjavu da će otkupiti svoju nekretninu i tražila je da bude otplata u ratama. Navodi da do ovog sudskog spora sa Spahić Ajkom nisu niti znali da je ona prodala ovu nekretninu Marjanović Tomislavu.

Svjedok Marko Prkačin u svom iskazu navodi da se u ulicu Majstora Buvine doselio 1978. godine a odselio se 1983. godine jer je kupio stan, da je te 1978. godine kupio pola kuće od Ajke Spahić i Osmana, a u drugoj polovini kuće su živjeli Spahići jer je to bio dvojni objekt a objekt je bio pod jednim krovom, svaki je imao svoja ulazna vrata time da je on predao Spahićima ključ od njegovog ulaza u njegov dio kuće jer je taj dio bio u ruševnom stanju i oni su to htjeli popraviti ako bi to trebalo, pa su tako popravljali prozore i imali su neke sitne popravke. Navodi da 1978. godine kada je on kupio dio kuće u ovoj kući koja je predmet spora živjeli su Spahić Ajka i Osman, time da u to vrijeme nije čuo za Benšeke. Nadalje navodi da je samo ponekad dolazio u Majstora Buvine nakon što je uselio u svoj novi stan, time da je 2000. godine potpisao tuženicima da više ne živi u tom dijelu kuće i da taj dio kuće ne koristi time da je bio upisan u katastru kao posjednik a da nakon ove njegove izjave tuženici su se upisali kao posjednici jer su oni njemu pokazali da su denacionalizacijom dobili to zemljište. Navodi da on nije prodavao ovaj svoj dio kuće Spahićima nazad, ali su oni taj dio kuće koristili nakon njegovog iseljenja time da je Benšekima potpisao da on tu ne

živi i da to ne koristi. Svjedok iskazuje da je bila riječ o dvije prostorije koje je kupio od Spahića a iste su bile zajedno cca površine 20 m2.
Svjedokinja Ešefa Subašić u svom iskazu navodi da se 1969. godine doselila na Peščenicu kod svoje tete Ajke Spahić, time da je kuća bila izgrađena i prije 1969. godine kao i druge kuće na ovom području jer je i prije 1969. godine dolazila kod tete u posjetu, nije joj poznato tko je gradio ove kuće, ali njezina teta Ajka Spahić je ovu svoju kuću kupila, ne zna od koga je kuću kupila. Nadalje navodi da je Ajka Spahić pola ove svoje kuće prodala 1978. godine Prkačin Marku, a drugu polovicu kuće je prodala 2005. godine Marjanović Tomislavu. Navodi da po pričanju ljudi koji žive u tom kvartu te kuće su građene 1934. ili 1936. godine, da je čula od ovih ljudi koji su živjeli u tim kućama da je gospođa Benšek dolazila sa svojim sinom 60-tih godina radi naplate stanarine ili korištenja zemljišta, a isto tako je čula da su neki plaćali Općini korištenje zemljišta, nije joj poznato da li je Ajka Spahić plaćala ovo zemljište, ali joj je poznato da je njezin suprug Spahić Osman prvi doselio u Zagreb i kupio tu kuću, da je ovu kuću njezina teta uređivala jer su je morali održavati, time da je na ovaj dio koji je kupio Prkačin Marko je samo nadograđivala tako da je izgradila sobu na tom dijelu. Nadalje iskazuje da se ona iselila iz kuće od svoje tete 1976. godine time da se na početku rata vratila u tu kućicu jer u toj kućici nije bilo nikoga, a nakon toga je kupila kuću 1993. godine u susjedstvu na ovom području tj. njezina kuća graniči s kućom od Ajke Spahić na broju 19. Navodi da je riješila zemljište na kojem je sagrađena njezina kuća tako da je ona sklopila nagodbu s vlasnicima zemljištima i da je platila zemljište na kojem je sagrađena ova njezina kuća.

Iskazima saslušanih svjedoka Ivana Ključarića, Ivana Čulumovića, Ivana Bukovca, Ivice Špoljarića, Zore Benšek, Marka Prkačina i Ešefe Subašić sud je u cijelosti poklonio vjeru jer su isti iznijeti logično i uvjerljivo te su isti međusobno sukladni.
Iskazima saslušanih svjedoka Gojka Krošnjara i Grge Rožmana sud je poklonio vjeru osim u dijelu da je zemljište koje je predmet ovog spora dodijeljeno radi izgradnje te da je zemljište isplaćeno pravnom predniku tuženika, budući da sud iz provedenih dokaza nije mogao sa sigurnošću utvrditi da bi zemljište nakon nacionalizacije bilo dodjeljivano od strane nadležnog upravnog tijela radi izgradnje pravnim prednicima tužitelja i da je pravni prednik tuženika- deposediran i da mu je zemljište isplaćeno.

Tužitelj iskazuje da je kupio kuću od Spahić Ajke 2005. godine, da su sklopili pismeni kupoprodajni ugovor, isplatio je kupoprodajnu cijenu i od tada do primanja protutužbe on nije nikada dobio od nekog dopisa ili bilo kakvu obavijest da bi nekog smetao u posjedu. Nadalje iskazuje da je adaptirao jedan dio kuće jer se kuća do njega urušila pa je morao taj dio sanirati adaptacijom kako ne bi došlo do oštećenja na njegovoj kući i na kući susjeda. Nadalje navodi da se nikada tuženici nisu obraćali u svezi nekretnine koja je predmet spora, te da mu je Ajka Spahić predočila dokumentaciju iz katastra kao i iz zemljišnih knjiga kao i drugu dokumentaciju koju je imala a iz kojih je utvrdio da je ona vlasnica, time da mu Ajka Spahić nije rekla da bi se vodio sudski postupak u svezi nekretnine koju je njemu prodavala. Navodi da se u ovu kuću uselio 2005. godine kada je istu kupio time da se tada Ajka Spahić iselila u Bosnu i Hercegovinu, a u roku kako su to ugovorili.
Iskazu saslušanog tužitelja sud je poklonio vjeru jer je isti iznijet logično i uvjerljivo osim u dijelu da je prije sklapanja Kupoprodajnog ugovora iz zemljišnih knjiga utvrdio da je njegova pravna prednica Ajka Spahić vlasnica nekretnine koja je predmet ovog spora.

U tijeku postupka tuženici-protutužitelji su se odrekli blagodati saslušanja te odustaju i od prijedloga za pribavom spisa od Upravnog suda.

11. U tijeku ovog postupka sud je u bitnom utvrdio:
- da je nekretnina oznake z.k.čbr. 7578/2 koja je predmet ovog spora nacionalizirana rješenjem Sekretarijata za financije Narodnog odbora općine Peščenica na temelju čl. 58. Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta (list 205 spisa),
- da Grad Zagreb ne posjeduje dokaze da bi bila isplaćena naknada za nekretnine među inim i za nekretninu oznake k.čbr. 3656 koja je predmet ovog spora (dopis Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove i imovinu grada Zagreba od 05. lipnja 2007. godine - list 55 spisa),
- da nije isplaćena naknada za nekretninu oznake z.k.čbr. 7578/2 k.o. Grad Zagreb (list 213 spisa),
- da društveno vlasništvo nije bilo upisano na nekretnini koja je bila predmet ovog spora već je isto bilo vanknjižno vlasništvo, te je isto brisano u z.k.ul. 13903 k.o. Grad Zagreb temeljem rješenja ovog suda poslovni broj Z-13687/97 temeljem čl. 361 i čl. 365. ZV-a (list 206 spisa). Na rješenje z.k. odjela ovog suda uložena je žalba koja je odbijena rješenjem Županijskog suda poslovni broj Gž-4047/03-2 od 04. listopada 2005. godine te je brisana zabilježba žalbe (list 212 spisa),
- da je bio upisan kao nositelj prava vlasništva z.k.č.br. 7578/2 pravni prednik tuženika sada pokojni Benšek Ivan, te da su I-tuženica Benšek Branika i III-tuženik Benšek Ivan upisani kao nositelji prava suvlasništva na navedenoj nekretnini (povijesni zemljišnoknjižni izvadak za z.k.ul. 13903 k.o. Grad Zagreb (list 35-37, list 49-53, list 230 spisa),
- da je upisana kao posjednica 2/4 dijela Spahić Ajka, iz Zagreba Majstora Buvine 19, Benšek Branko iz Zagreba, Deščevec 70 u 1/4 dijela, sada pokojni i Benšak Ivan, Ivan, Zagreb, Lučki put 30 u 1/4, ovdje III-tuženik, a koja nekretnina je upisana pod oznakom k.čbr. 3656 Ulica Majstora Bubine - dvorište površine 27 m2, Kuća, Zagreb, Majstora Buvine 19 u površini 52 m2 i zgrada u površini od 6 m2, ukupno 85 m2 (posjedovni list - list 6, list 43-45, list 54, list 229 spisa),
- da je tužitelj sklopio dana 08.07.2005.g. Kupoprodajni ugovor s prodavateljicom Spahić Ajkom i da je predmet prodaje nekretnina opisana kao k.čbr. 3656 upisana u posjedovni list 2665 k.o. Peščenica u naravi kuća broj 19, zgrada i dvorište na adresi u Zagrebu Majstora Buvine 19, ukupne površine 85 m2, a koja odgovara dijelu z.k.čbr. 7578/2 upisane u z.k.ul. 13903 k.o. Grad Zagreb, a koja nekretnina je izvanknjižno vlasništvo prodavateljice Spahić Ajke, iz Zagreba i na kojoj je upisana u 1/2 dijela u posjedovnom listu. Nadalje je utvrđeno da je čl. 2. i čl. 3. ugovorena kupoprodajna cijena u iznosu od 12.000 EUR-a u kunskoj protuvrijednosti koju je kupac isplatio danom sklapanja kupoprodajnog ugovora (Kupoprodajni ugovor - list 9-12 spisa),
- da je Benšek Ivan, pravni prednik tuženika iznajmljivao kuće sa zemljištem od 1936. godine, da su najmoprimci prestali plaćati najamninu Benšek Ivanu od 1964./1965. godine (Izjava Mučnjak Reze - list 209 spisa, iskazi svjedoka Ivana Čulumović i Grge Rožmana).

12. Tužitelj navodi da je nekretninu stekao temeljem Kupoprodajnog ugovora od 08. srpnja 2005. godine sklopljenog sa Spahić (Nuhan) Ajkom, iz Zagreba, Majstora Buvine 19, kao prodavateljicom. Nadalje navodi da je sa svojom pravnom prednicom Ajkom Spahić, iz Zagreba u neprekinutom posjedu nekretnine koja je predmet spora dulje od 40 godina, te da je pravna prednica stekla nekretninu od prodavateljice Marije Novosel. Tužitelj navodi da tuženici nikada nisu bili u posjedu navedene nekretnine, a Ajka Spahić nikada nije plaćala rentu za zemljište pravnim prednicima tuženika a ni tuženicima jer za to nije bilo nikakve osnove. Tužitelj ističe da tuženici, a ni njihov pravni prednik nisu gradili niti sudjelovali u gradnji kuće koja se nalazi na utuženom dijelu nekretnine, te da je kuću izgradila pravna prednica Ajke Spahić, a kasnije dogradila te preuredila i adaptirala pravna prednica tužitelja, koja je i bila vlasnica, a sama nekretnine je ograđena sa uređenim dvorištem te kao takva

je upisana u katastarski operat. Tužitelj pozivom na čl. 368. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te odredbama Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima navodi da je u ovoj pravnoj stvari potrebno primijeniti pravilo o pretvorbi društvenog vlasništva budući je kuća izgrađena prije stupanja na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te ističe da odredbom čl. 368. ZV-a je propisano ako je do stupanja na snagu tog Zakona na zemljištu u društvenom vlasništvu izgrađena zgrada koja je u trenutku stupanja na snagu u nečijem vlasništvu ali nije upisana u zemljišnoj knjizi iako je upisano zemljište na kojem je izgrađena, vlasnik te zgrade steći će pravo vlasništva cijele nekretnine upisom postojanja zgrade na zemljišnoj čestici na kojoj je izgrađena uz upisa prava vlasništva na cijelom zemljišnoknjižnom tijelu u korist vlasnika zgrade. Tužitelj navodi da po načelu jedinstva nekretnine stječe i pravo vlasništva čestice na kojoj se kuća nalazi time da je njegova prednica bila u samostalnom posjedu nekretnine, ista je bila i vlasnikom predmetne nekretnine a što je razvidno iz činjenice da je istoj ponuđen zamjenski stan u zamjenu za predmetnu nekretninu.

Sud je ocijenio navode tužitelja o primjeni odredbe čl. 368. Zakona o valsništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj("Narodne novine" broj 96/91, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15-pročišćeni tekst, 94/17, dalje: ZV) kao neutemeljene budući da tužitelj tijekom postupka nije dostavio valjan dokaz na okolnost stjecanja prava korištenja na zemljištu koje je predmet ovog spora. Naime odredbom čl. 368. stavak 1. ZV-a propisano je ako je do stupanja na snagu ovoga Zakona na zemljištu u društvenom vlasništvu izgrađena zgrada koja je u trenutku stupanja na snagu ovoga Zakona u nečijem vlasništvu, ali nije upisana u zemljišnoj knjizi iako je upisano zemljište na kojem je izgrađena, vlasnik te zgrade steći će pravo vlasništva cijele nekretnine upisom postojanja zgrade na zemljišnoj čestici na kojoj je izgrađena, uz upis prava vlasništva na cijelom zemljišnoknjižnom tijelu u korist vlasnika zgrade, stavak 3. članka 368. ZV-a propisuje ako je do stupanja na snagu ovoga Zakona na zemljištu u društvenom vlasništvu izgrađena zgrada koja je u trenutku stupanja na snagu ovoga Zakona u nečijem vlasništvu, ali na zemljištu nije upisano pravo korištenja građevinskoga zemljišta u društvenom vlasništvu, odnosno prvenstvenoga prava korištenja građevinskoga zemljišta u društvenom vlasništvu u korist vlasnika te zgrade, nadležni će sud na zahtjev vlasnika zgrade odrediti upis iz stavka 1. ovoga članka na temelju ovršne odluke vlasti kojom je radi izgradnje zgrade dodijeljeno pravo korištenja odnosno utvrđeno prvenstveno pravo korištenja njegovu nositelju, ugovora o međusobnim pravima i obvezama sklopljenim u skladu s uvjetima utvrđenim u toj odluci te obavijesti nadležnoga katastarskoga tijela da je na odnosnoj građevinskoj čestici izgrađena zgrada.

Tužitelj tijekom ovog postupka ne dostavlja dokaz da bi njegovom pravnom predniku ili tužitelju bilo dodijeljeno zemljište radi izgradnje zgrade.

13. U tijeku postupka tužitelj navodi da predmetna nekretnina je bila određena za rušenje te je upravo prednici tužitelja Spahić Ajki ponuđen zamjenski stan, što je ista prihvatila, ali nikada nije došlo do konačnog useljenja tako da je Spahić Ajka predmetnu nekretninu koristila kao vlasnica a ne kao najmoprimac. Sud je uvidom u dopis Komisije za stambene odnose od 10. srpnja 1992. godine Gradskog zavoda za izgradnju i uređenje (list 32-33 spisa) utvrdio da se pravna prednica Ajka Spahić obratila Izvršnom vijeću Skupštine grada Zagreba radi rješavanja stambenog pitanja jer da je objekt na adresi u Zagrebu, Ostrnska 19 u ruševnom stanju i da prijeti urušavanje te da je isti u postupku eksproprijacije određen za rušenje. Sud je uvidom u Rješenje SO Peščenica o 21.12.1965. godine utvrdio da je Spahić Osmanu i Ajki Spahić pravnoj prednici tužitelja određena stanarina za stanu

Zagrebu, ulica Ostanka kbr. 19, u površini od 16 m2 kao nositeljima stanarskog prava (rješenje - list 13-15 spisa). Imajući u vidu utvrđene činjenice iz isprava koje dostavlja tužitelj sud je ocijenio kao neosnovane navode tužitelja da je njegova pravna prednica dobila zamjenski stan i da je koristila kuću kao vlasnica a ne kao najmoprimac budući takve činjenice sud nije mogao sa sigurnošću utvrditi iz dostavljene dokumentacije.

14. U tijeku postupka I-tuženica, II-tuženica i III-tuženik protive se navodima tužitelja, ističu da pravna prednica tužitelja nikada nije stekla vlasništvo nekretnine koja je predmet Kupoprodajnog ugovora iz 2005. godine, da ista nije bila nositelj prava vlasništva tj. vlasnica predmetne nekretnine niti je bila ovlaštena prodavati nekretninu koja je predmet spora, a Spahić Ajka i Osman su bili nositelji stanarskog prava na stanu površine 16 m2 u Ostrnskoj ulici 19, te da je Osman Spahić plaćao naknadu tj. rentu za nekretninu koja je predmet spora pravnom predniku tuženika sada pok. Ivanu Benšek, tj. Osman Saphić je bio u rentom odnosu sa pok. Benšek Ivanom. Nadalje ističu da je Spahić Ajka, iz Zagreba, prednica tužitelja, u predmetu poslovni broj P-14500/06 iskazala da je spremna otkupit zemljište po odgovarajućoj cijeni iz čega proizlazi da i sama priznaje da je na tuđem zemljištu dovela komunalije, ali i da je svjesna da nije u samostalnom i nesmetanom posjedu predmetne nekretnine. Tuženici navode da je u postupku nove katastarske izmjere 1964. godine za k.o. Peščenica evidentiran kao posjednik nekretnine oznake k.čbr. 3656 Spahić Osman, jer je nekretninu koristio kao najamnik, te je navedeno da je utvrđeno uvidom u stanje na terenu i upisom kao posjednika osobe koja se zatekla na nekretnini, a potom su slijedile sve kasnije promjene na nekretnini. Protivi se utvrđenju stjecanja prava vlasništva dosjelošću. Nadalje navodi da je pravni prednik tuženika, njihov otac pok. Ivan Benšek još 1936. godine na predmetnom zemljištu tj. cijeloj zemljišnoknjižnoj čestici izgradio male drvene kućice za iznajmljivanje a u koje vrijeme takve drvene kućice - barake nije bilo potrebno upisivati u zemljišne knjige radi čega je i dan danas na predmetnoj zemljišnoknjižnoj čestici upisano zemljište.

15. Na okolnost utvrđivanja posjeda kako to navode I-tuženica, II-tuženica i III-tuženik sud je izvršio uvid u Uvjerenje Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove (list 28-29, list 38-39, list 40-42 spisa) te je utvrđeno da je u postupku nove izmjere koja je stupila na snagu 1964. godine evidentiran kao posjednik Spahić Osman, iz Zagreba, Ostranska 19, da je 15. travnja 1978. godine uz prilog kupoprodajnog ugovora kao korisnik k.č.br. 3656 k.o. Peščenica evidentiran u 1/2 dijela Spahić Osman, iz Zagreba te u 1/2 dijela Prkačin Ivan Marko, iz Zagreba, a potom je evidentirana na temelju rješenja o nasljeđivanju iza pokojnog Spahić Osmana 1987. godine Spahić Ajka, iz Zagreba u 1/2 dijela. Nadalje je utvrđeno da na temelju rješenja od 28.12.2000. godine uz prilog Očitovanja evidentirani su korisnici k.č.br. 3656 k.o. Peščenica Spahić Ajka, iz Zagreba u 2/4 dijela i Benšek Ivan i Benšek Branko svaki u 1/4 dijela.

16. Na okolnost utvrđivanja posjeda nekretnine sud je uvidom u spis poslovni broj P-14500/06 utvrdio da su Ivan Benšek i Branko Benšek, u ovom sporu tuženici, podnijeli tužbu radi predaje u posjed nekretnine koja je predmet i ovog spora, protiv tuženice Ajke Spahić, iz Zagreba te da je tuženica Ajka Spahić u tijeku postupka navela u odgovoru na tužbu od 06. veljače 2007. godine (list 26-27, list 68-69 spisa) da je u mirnom i nesmetanom posjedu nekretnine preko 30 godina uz plaćanje naknade za korištenje zemljišta, a da je plaćala kao i drugi korisnici zemljišta, te da je spremna naknaditi vrijednost zemljišta po odgovarajućoj cijeni, a koju spremnost za otkupom zemljišta navodi i svojem dopisu od 14. ožujka 2000.g. (list 27 spisa).

17. Tužitelj osporava da bi njegova pravna prednica potpisala dopis od 14. ožujka 2000. godine. Na okolnost utvrđivanja vjerodostojnosti potpisa Ajke Spahić sud je proveo dokaz grafološkim vještačenjem po vještakinji Ljerki Zdunić. Vještakinja u nalazu i mišljenju od 13. siječnja 2017. godine (list 111-116 spisa) navodi da skriptor potpisa "Ajka Spahić" koji se nalazi na fotokopiji rukom pisanog dopisa od 14.03.2000.godine nije Ajka Spahić.
Nalaz i mišljenje vještaka sud je u cijelosti prihvatio, jer je dano na jasan i određeni način, u skladu s pravilima struke. Tužitelj nema primjedbi na nalaz i mišljenje vještakinje dočim tuženici u primjedbama na nalaz i mišljenje isti osporavaju u cijelosti jer da vještakinja je prilikom izrade nalaza i mišljenja a radi usporedbe spornog potpisa sa nespornim potpisom uzela uzorak koji je vremenski veći broj mjeseci razlike u odnosu na sporni potpis te da je vještakinja izvršila analizu spornog potpisa na fotokopiji dokumenta.

18. Sud je na primjedbe tuženika saslušao vještakinju Ljerku Zdunić. Vještakinja Ljerka Zdunić u dopunskom očitovanju navodi da u cijelosti ostaje kod svog pisanog nalaza i mišljenja od 10. siječnja 2017. godine koji glasi da skriptor spornog potpisa Ajka Spahić koji se nalazi na fotokopiji rukom pisanog dopisa od 14. ožujka 2000. godine nije Ajka Spahić. Sigurno mišljenje dala je obzirom da razlike u osnovnoj općoj karakteristici kao što je to stupanj ispisanosti rukopisa ili grafijske mogućnosti skriptora imaju isključujuće značenje. Dakle u ovom konkretnom slučaju utvrđena je razlika u grafijskim mogućnostima izražavanja skriptora i temeljem toga je dala mišljenje o porijeklu spornog potpisa. Nadalje navodi da po pravilima struke dopustivo je davati mišljenje na temelju preslike dokumenta ali da je svaki slučaj za sebe i što se tiče negativnog mišljenja tj. kada je kvaliteta kopije dobra gdje su potezi jasno vidljivi i utvrđene su izrazito jasne razlike tada je moguće dati sigurno mišljenje, a posebice kada se radi o rukopisnom potpisu kao što je u ovom konkretnom slučaju. Sigurno mišljenje na temelju fotokopije nije moguće dati ukoliko se utvrde podudarnosti između spornog i nespornog potpisa a postoji eventualno mogućnost da se radi npr. o skeniranom potpisu a isto tako nije moguće dati sigurno mišljenje ukoliko se radi o parafnom potpisu ili o fotokopijama loše kvalitete.
Ovakvim iskazom vještakinje u cijelosti su po mišljenju suda otklonjeni prigovori tuženika glede utvrđivanja činjenice na okolnost vjerodostojnosti potpisa na spornom dopisu.

19. U odnosu na navode tužitelja na okolnost utvrđivanja činjenice izgradnje kuće, potom dogradnje, adaptacije i uređena kuće koja je predmet ovog spora te na okolnost stjecanja prava na zemljištu na kojem je kuća i zgrada izgrađena proveden je očevid na licu mjesta kao i dokaz geodetskim vještačenjem.

20. Očevidom na licu mjesta sud je neposrednim opažanjem utvrdio da je nekretnina tužitelja ograđena sa željeznom ogradom, sastojeća je od kuće i dvorišta, omeđena i odvojena od susjednih obiteljskih kuća. Nadalje je utvrđeno da na zapadnoj strani kuće je prolaz cca 70 cm između tužiteljeve kuće i susjednog objekta.

Vještak Damir Popović u nalazu i mišljenju od 18. ožujka 2016. godine (list 73-80 spisa) navodi da neposrednim obilaskom nekretnine na očevidu utvrđeno je da se radi o katastarskoj čestici broj 3656 k.o. Peščenica prema posjedovnom listu broj 2665 a koja odgovara dijelu zemljišnoknjižne čestice broj 7578/2 k.o. Grad Zagreb upisana u z.k.ul. 13903, a iz čega je razvidno da zemljišnoknjižno i katastarsko stanje nije usklađeno. Nadalje navodi da u naravi je postojeća kuća u svom prednjem ulazu nešto izmijenjena u odnosu na registrirano stanju u katastarskom operatu (nedograđen je i zatvoren je ulazni dio kuće bordo crvena te ne postoji više u naravi u katastru upisana zgrada od 6m2 na jugo-istočnom dijelu čestice broj 3656).

Nalaz i mišljenje vještaka sud je u cijelosti prihvatio, jer je dano na jasan i određeni način, u skladu s pravilima struke. Tuženici nemaju primjedbi na nalaz i mišljenje vještaka. Tužitelj u svojim primjedbama na nalaz i mišljenje vještaka navodi da je u diobnom nacrtu priloženom uz nalaz i mišljenje iskazana čestica broj 3654 k.o. Peščenica koja nije predmet ovog spora, te iz nalaza i mišljenja nije razvidno kojem dijelu z.k.čbr. 7578/2 odgovara nekretnina oznake k.č.br. 3656 upisana u PL 2665 k.o. Peščenica, time da vještak samo paušalno navodi da je izmijenjen prednji ulazni dio kuće u odnosu na katastarski operat jer vještak niti ne dostavlja dokaz da je srušena zgrada površine 6 m2.

21. Na primjedbe tužitelja sud je saslušao dopunski vještaka Damira Popovića. Vještak Damir Popović u dopunskom očitovanju na prigovore tužitelja da je u nalazu i mišljenju iskazana kčbr 3654 k.o. Peščenica s diobnim nacrtom a da je predmet spora kčbr. 3656 navodi da je krivo protumačen nalaz i mišljenje jer je proveden diobni nacrt u zemljišnoj knjizi pa je utvrdio i istovjetnost čestice s diobnim nacrtom tako da je pravilno naveo broj zemljišnoknjižne čestice time da je identificirao upisanu zemljišnoknjižnu česticu nakon što je proveden ovaj diobni nacrt. U odnosu na prigovor tužitelja da nije odredio suvlasnički omjer za nekretninu oznake kčbr. 3656 k.o. Peščenica u odnosu na dio zkčbr. 7578/2 k.o. Grad Zagreb navodi da nije bio zadatak vještaka utvrditi suvlasnički omjer. Nadalje vještak u odnosu na primjedbu da je paušalno naveo da je kuća u prednjem ulaznom dijelu izmijenjena u odnosu na registrirano stanje u katastarskom operatu bez navođenja načina nadogradnje i površine nadograđenog dijela navodi da nije bio zadatak vještaku utvrditi ovu činjenicu time da kao geodetski vještak ne izrađuje nalaze i mišljenja u odnosu na eventualne nadogradnje već bi to bio zadatak građevinskog vještačenja. U odnosu na tvrdnju iznesenu u nalazu i mišljenju da više ne postoji u katastru upisana zgrada od 6 m2 na jugoistočnom dijelu kčbr. 3656 jer da to nije vidljivo iz fotografija koje je dostavio vještak navodi da se predaju fotografije u spis, a koje je sačinio na očevidu na licu mjesta. Vještak navodi da je nalaz i mišljenje izradio prema sadašnjem stanju katastarskog operata i zemljišne knjige i ne utvrđuje da li postoji neki geodetski elaborat tj. RN koji nije proveden jer to nije bio njegov zadatak. Nadalje navodi da je suvlasnički omjer obzirom na upisano stanje u katastru kčbr. 3656 k.o. Peščenica koji iznosi 85 m2 ukupno, 85/1583 suvlasničkog dijela zkč. 7578/2 k.o. Grad Zagreb.
Ovakvim iskazom vještaka u cijelosti su po mišljenju suda otklonjeni prigovori tužitelja na nalaz i mišljenje vještaka.

22. Županijski sud u Zagrebu u odluci poslovni broj Gž-4481/2017 od 28. svibnja 2019. godine u obrazloženju rješenje navodi kako ovaj sud smatra suvlasništvom tužitelja u odnosu na čitavu česticu, dakle suvlasništvom na svih 1583 m^2 predmetne zk.č.br. 7578/2 k.o. Grad Zagreb, mada iz izvedenih dokaza to ne proizlazi jer se na ostatku dotične čestice, izvan tužiteljevog ograđenog dvorišta, nalaze dvorišta i kuće u posjedu njegovih susjeda, pa da je presuda nerazumljiva. Nadalje se navodi da ovaj sud ne daje razloge niti ocjenjuje dio iskaza upućenog svjedoka Gojka Krošnjara koji pripovijeda da je predmetno naselje nastalo kad je bivši gradonačelnik Zagreba Heinzel dijelio zemlju sirotinji i crkvi na Ferenščici i Volovčici. Sud drugog stupnja poziva se na povijesno-pravnu literaturu te navodi da je općepoznata činjenica kako je nekadašnji gradonačelnik Grada Zagreba Vjekoslav Henizel, i tadašnja gradska skupština, poduzeo čitav niz poslovno-pravnih pothvata u cilju olakšavanja stambene izgradnje najsiromašnijeg sloja stanovništva. Ističe da je tako na skupštini gradskog zastupstva 4. travnja 1927. osnovan Fond zagrebačke gradske općine za izgradnju malih kuća, u koji je gradska općina votirala svotu od 3,000.000 dinara, a mogli su se dobiti i zajmovi uz 6% kamata. Započeo je i otkup do tada rasparceliranog zemljišta na Trešnjevci,

pa je podijeljeno oko stotinu zajmova. Heinzel je proveo parcelaciju starog sajmišta u Martićevoj, Borongaja i Kanala, priredio zemljište za gradnju, stavio pogodovnu cijenu, te su srednji staleži počeli graditi u Zvonimirovoj i oko nje, siromašniji na Kanalu, a oni najbjedniji odlučili su se na provizorne kućerke na Trnju (Mira Kolar-Dimitrijević: O zagrebačkom gospodarstveniku Vjekoslavu Heinzelu (1871.-1934.), Časopis za suvremenu povijest, Vol. 26 No. 2, 1994., str. 257-276). Navodi se i da iskaz svjedoka Krošnjara je sukladan tvrdnjama više svjedoka koji tvrde kako su kuću na ovom zemljištu (predmetnom dijelu k.č.br. 7578/2 stare izmjere) sagradili stari ljudi koji su ju oko 1960. prodali Osmanu Spahiću. Ti "stari ljudi" ili "starija žena" mogla bi biti Marija Novosel koja se spominje na upravnom rješenju iz 21. prosinca 1965. (list 13 do 15 spisa).

U odnosu na nerazumljivost presude ovog suda poslovni broj P-701/2015 od 31. svibnja 2017. godine ističe se kako je tužitelj zahtijevao utvrđenje suvlasništva (dva različita osnova) u odnosu na 85/1583 dijela zk.čbr. 7578/2 - livada Majstora Buvine površine 1583 m2. Tužitelj u postupku tvrdi da je na dijelu z.k.čbr. 7578/2 – livada Majstora Buvine sagrađena kuća br. 19, zgrada i dvorište ukupne površine 85, a koje nekretnine je kupio od Spahić Ajke, iz Zagreba. Kako je tužitelj zahtijevao utvrđenje suvlasništva koje suvlasništvo je odredio prema površini i to 85 m2 (koji dio je kupio s izgrađenim objektima) u odnosu na ukupnu površinu zemljišta od 1583 m2, a pri tome nije naznačio fizički odijeljeni dio svoje nekretnine na kojem je stekao vlasništvo bilo na temelju pravnog posla ili dosjelošću to sud nije prihvatio tužbeni zahtjev kako ga je postavio tužitelj niti je sud mogao primijeniti prilikom donošenja odluke stajalište Vrhovnog suda Republike Hrvatske poslovni broj Rev x-1075/12 od 29. siječnja 2014. godine u kojem je sud zauzeo stajalište u odnosu na stjecanje vlasništva na fizički odijeljenom dijelu nekretnine. Točno je da tužitelj tvrdi da je stekao vlasništvo kupnjom nekretnine koja je fizički odijeljena a što je sud utvrdio i očevidom na licu mjesta i na temelju nalaza i mišljenja vještaka Damira Popovića, ali kako tužitelj nije zahtijevao utvrđenje vlasništva na fizički odijeljenom dijelu nekretnine to sud nije usvojio tužbeni zahtjev tužitelja niti je niti mogao primijeniti stajalište Vrhovnog suda Republike Hrvatske zauzeto u odluci poslovni broj Rev x 1075/12 od 29. siječnja 2014. godine. U odnosu na zauzeto stajalište Vrhovnog suda Republike Hrvatske tužitelj je trebao zahtijevati da se utvrdi stjecanje vlasništva na fizički odijeljenom dijelu nekretnine, a ne stjecanje suvlasništva na cijeloj z.k.čbr. 7578/2 ukupne površine 1583 m2. Prema odredbi čl. 2. ZPP u parničnom postupku sud odlučuje u granicama zahtjeva koji su stavljeni u postupku, pa stoga je stajalište ovog suda da prvotno postavljeni tužbeni zahtjevi nisu bili osnovani.

Nadalje Županijski sud u Zagrebu u svojoj odluci navodi da je opće poznata činjenica da je bivši gradonačelnik Zagreba Vjekoslav Henizel dijelio zemlju sirotinju i crkvi na Ferenčici i Volovčici, a što sve ovaj sud bi trebao i znati jer je isto navedeno u povijesno- pravnoj literaturi a kojim povijesnim činjenicama se izjašnjava Županijski sud u Zagrebu u svojoj odluci. Ovaj sud ističe kako podatci iz povijesne-pravne literature u svezi s time i dio iskaza svjedoka Gojka Krošnjara za ovaj sud nisu sami po sebi dokaz da bi tadašnji gradonačelnik Grada Zagreba Vjekoslav Henizel poduzeo čitav niz poslovnih- pravnih pothvata radi gradnje kuće za siromašne na zemljištu koje je predmet ovog spora, niti takvu činjenicu sud je mogao utvrditi iz dokumentacije koja prileži u spisu niti je mogao izvesti zaključak da bi starija žena bila Marija Novosel koja se spominje u upravnom rješenju od 21. prosinca 1965. godine (list 13-15 spisa) bila vlasnica zemljišta obzirom da se upravno rješenje odnosi na utvrđenje visine stanarine a koju je visinu utvrdila Skupština općine Peščenica.

U odnosu na uputu Županijskog suda u Zagrebu da se utvrde podatci iz isprava o parcelaciji i formiranju novog uloška pod oznakom iz Odluke od 27. rujna 1933. Do2054/33 sud nije

proveo navedeni dokaz jer ga ne predlaže niti jedna od stranaka u ovom postupku (čl. 7. ZPP). Sud je stajališta da utvrđivanje podataka o parcelaciji i formiranju novog uloška nisu relevantni dokazi u ovoj pravnoj stvari imajući u vidu predmet ovog spora niti je novi zemljišnoknjižni uložak otvoren u zemljišnim knjigama, a stanje katastra nije relevantno za odlučivanje u ovoj pravnoj stvari već stanje zemljišne knjige.

23. U ponovljenom suđenju sud je kako je prethodno navedeno i obrazloženo utvrdio u odnosu na zemljište da je nekretnina oznake z.k.čbr. 7578/2 koja je predmet ovog spora nacionalizirana rješenjem Sekretarijata za financije Narodnog odbora općine Pešćenica na temelju čl. 58. Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta (list 205 spisa), da Grad Zagreb ne posjeduje dokaze da bi bila isplaćena naknada za nekretnine među inim i za nekretninu oznake k.čbr. 3656 koja je predmet ovog spora (dopis Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove i imovinu grada Zagreba od 05. lipnja 2007. godine - list 55 spisa) tj. utvrđeno je da naknada nije isplaćena za nekretninu oznake z.k.čbr. 7578/2 k.o. Grad Zagreb (list 213 spisa). Iz provedenih dokaza sud zaključuje da Vjekoslav Henizel nije dijelio zemljište koje je predmet ovog spora a u svezi s time sud ne prihvaća da bi ovo zemljište bilo kupljeno od pravnog prednika tuženika radi gradnje kuća koji su trebali postati vlasništvo više osoba različitih od vlasnika zemljišta, a o kojim činjenicama su iskazivali svjedoci niti takve činjenice sud je mogao sa sigurnošću utvrditi iz provedenih dokaza.

U odnosu na pravno jedinstvo nekretnina, a koje navodi Županijski sud u Zagrebu u svojoj odluci i o kojem ovaj sud nije dostatno obrazložio svoju odluku ističe se da je pravno jedinstvo nekretnina egzistiralo u pravnom sustavu tadašnje države a dvojni režim vlasništva (društvo vlasništvo na građevinskom zemljištu, poljoprivrednom zemljištu i drugom) uvodio se u pravni sustava tadašnje Socijalističke Republike Hrvatske podruštvovljenjem nekretnina u nekoliko faza i to od 15. svibnja 1945. godine do donošenja Zakona o nacionalizaciji dana 26. prosinca 1958. godine; potom od donošenja Zakona o nacionalizaciji (26. prosinca 1958.g.) do stupanja na snagu Zakona o određivanju građevinskog zemljišta u gradovima i naseljima gradskog karaktera tj. 15. veljače 1968. godine; od 15. veljače 1968. godine do donošenja Ustava SFRJ odnosno 21. veljače 1974. godine te uređenja prestanka prava vlasništva na građevinskom zemljištu u skladu s odredbom čl. 112. st.1. Ustava SRH, po Zakonu o građevinskom zemljištu SRH koji je stupio na snagu dana 08. siječnja 1981. godine. Slijedom navedenog ovaj sud je utvrdio da je zemljište bilo u režimu društvenom vlasništva iako isto nije bilo upisano u zemljišnoj knjizi.
Nadalje sud ističe kako nacionalizacije je bila originalan način stjecanja imovine u režimu državnog vlasništva pa sam činjenica da na građevinskom zemljištu koje je predmet ovog spora nije upisano društveno vlasništvo ne ukazuje da bi zemljište bilo u privatnom vlasništvu niti tužitelj i tuženici su takvu činjenicu dokazali. U odnosu na upis u posjedovnici list AI sud ističe da je upis proveden sukladno tadašnjem Upustvu o zemljišnoknjižnim upisima nacionaliziranih najamnih zgrada i građevinskog zemljišta. Slijedom navedenog po stajalištu ovog suda upis zemljišta u zk. tijelo AI nije bila priprema za daljnje upise niti je takvu činjenicu sud mogao utvrditi iz provedenih dokaza.
U odnosu na rješenje Skupštine općine Peščenica od 21.12.1965. godine sud nije posebno ocjenjivao navedenu dokumentaciju niti je provodio dokaz u odnosu na stan za koji je određena visina stanarine, jer po stajalištu ovog suda to nije relevantna činjenica.

Nadalje iako društveno vlasništvo nije bilo upisano na nekretnini oznake z.k.čbr. 7578/2 isto je brisano u z.k.ul. 13903 k.o. Grad Zagreb temeljem rješenja ovog suda poslovni broj Z-13687/97 temeljem čl. 361 i čl. 365. ZV-a (list 206 spisa). Na rješenje z.k. odjela ovog suda uložena je žalba koja je odbijena rješenjem Županijskog suda poslovni broj Gž-4047/03-2

od 04. listopada 2005. godine (list 212 spisa), te je brisana zabilježba žalbe u zemljišnoj knjizi z.k.ul. 13903 k.o. Grad Zagreb (list 212 spisa).

24. U ponovljenom suđenju sud je na prijedlog tužitelja proveo dokaz dopune nalaza i mišljenja vještaka Damira Popovića
Vještak u pismenoj dopuni nalaza i mišljenja od 23. ožujak 2023. godine (list 225-231 spisa) navodi da je došlo do promjene na nekretnini koja je predmet ovog spora oznake z.k.čbr. 7578/2 k.o. Grad Zagreb provedbom parcelacijskog elaborata broj RN-157/2020 k.o. Peščenica pri čemu je promijenjen oblik i površina z.kč.br. 7578/2 k.o. Grad Zagreb koja sada ima površinu od 911 m2.
Pismenu dopunu nalaza i mišljenja vještaka Damira Popovića sud je u cijelosti prihvatio, jer je dano na jasan i određeni način, u skladu s pravilima struke. Tuženici nemaju primjedbi na nalaz i mišljenje vještaka. Tužitelj predlaže da vještak Damir Popović naznači slovima i brojkama dio nekretnine koju u posjedu drži tužitelj, a koja nekretnina odgovora k.č.br. 3656 k.o. Peščenica.

25. Vještak Damir Popović pismenom dopunom nalaza i mišljenja od 09. svibnja 2023. godine (list 238-240 spisa) navodi da suvlasnički omjer katastarske čestice 3656 k.o. Peščenica prema cjelokupnoj z.k.čbr. 7578/2 k.o. Grad Zagreb može odrediti samo na temelju raspoloživih trenutnih katastarskih i zemljišnoknjižnih podataka koji su registrirani, a koji bi iznosio 85/911 dijela z.k.čbr. 7578/2 k.o. Grad Zagreb, pri tome z.k. česticu površine 911 m2 čini poligon točaka redom označenih brojevima 7-8-9-10-11-5-6-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22.
Pismenu dopunu nalaza i mišljenja vještaka Damira Popovića sud je u cijelosti prihvatio, jer je dano na jasan i određeni način, u skladu s pravilima struke. Tužitelj nema primjedbi na pismenu dopunu nalaza i mišljenja. Tuženici nemaju primjedbi na nalaz i mišljenje vještaka, navode da je vještaku svom nalazu točno naznačio podatke na terenu, ali bez ikakvog temelja označava suvlasnički omjer kao odnos tužitelja i tuženika, što je neprihvatljivo jer tužitelj nema uvjeta za stjecanje vlasništva.

26. Tužitelj na ročištu za glavnu raspravu održanom dana 09. svibnja 2025. godine predlaže da vještak Damir Popović dopuni nalaz i mišljenje tako da prema sadašnjem stanju katastra nekretnina i zemljišne knjige točno naznači slovima dio zemljišnoknjižne čestice tužitelja te izračuna suvlasnički omjer tužitelja time da vještak formira novu česticu prema površini zemljišta koju koristi tužitelj i da naznači slovima granicu i površinu te od kojih dijelova se sastoji nova čestica.

27. Vještak Damir Popović u pismenoj dopuni nalaza i mišljenja od 01. listopada 2025. godine (list 276 spisa) navodi da prema sadašnjem stanju katastarskog operata k.o. Peščenica i zemljišne knjige k.o. Grad Zagreb bez geodetske izmjere stvarnog položaja u naravi, a prema digitalnom katastarskom planu, katastarske čestica 3656 k.o. Peščenica ukupne površine 85 m2 koja se sastoji od katastarske upisane kuće ul. Majstora Buvine br. 19 površine 52 m2, zgrade 6m2 i dvorište 27 m2 a istima oblikom i površinom te istim oznakama slova označena je novoformirana zemljišnoknjižna čestica 7578/30 - livada Nadalje navodi da novoformirana z.k.čbr. 7578/30 u površini od 85 m2 - livada dio je sadašnje zemljišnoknjižne čestice 7578/2 k.o. Grad Zagreb - livada površine 810 m2 u njenom dijelu 85/810.
Pismenu dopunu nalaza i mišljenja vještaka Damira Popovića sud je u cijelosti prihvatio, jer je dano na jasan i određeni način, u skladu s pravilima struke. Tužitelj nema primjedbi na pismenu dopunu nalaza i mišljenja. Navodi kako vještak nije dostavio Prijavni list za

zemljišnu knjigu uz pismenu dopunu nalaza i mišljenja, a temeljem kojih bi bilo vidljivo na temelju čega je nastala novoformirana zemljišnoknjižna čestica broj 7578/30. Tuženici nemaju primjedbi na nalaz i mišljenje vještaka, navode da vještak točno označava podatke na terenu kao i da podatak koji vještak navodi u svom nalazu "bez geodetske izmjere stvarnog položaja u naravi" znači da je položaj i površina određena prema katastarskom digitalnom planu koji sadrži površinu k.č.br. 3656 k.o. Peščenica.

28. Sud je dopunski saslušao vještaka Damira Popovića na primjedbe tužitelja. Vještak u usmenom očitovanju navodi da nije izradio prijavni list za zemljišnu knjigu niti je to bio njegov zadatak. Navodi da prema kopiji katastarskog plana koji prileži uz dopunu nalaza i mišljenja (list 276 spisa) vidljivo je da je naveo broj novoformirane zk.čbr. 7578/30, međutim ta čestica nije formirana, a koja je predmet ovog spora već je rezervirao taj broj za novoformiranu zk.čbr. Rezervacija broja nove čestice nije uobičajena, ali je ista napravljena zato što je bila definirana u sudskom zadatku. Vještak navodi da označeni poligon točaka od A do O, novoformirane predložene zemljišno knjižne čestice 7578/30 k.o. Grad Zagreb, odgovara postojećem poligonu točaka kat. čestice broj 3656 k.o. Peščenica.
Ovakvim usmenim dopunskim očitovanjem vještaka o mišljenju suda otklonjene su sve primjedbe tužitelja.

29. Tužitelj u tijeku ovog postupka u podnesku od 13.04.2026.g. konačno specificiranim tužbenim zahtjevom predlaže da sud usvoji zahtjev za utvrđenjem da je tužitelj temeljem kupoprodajnog ugovora stekao valjani pravni osnov za stjecanje suvlasništva na nekretnini koji je fizički odvojeni dio z.k.č.br. 7578/2 upisana u z.k.ul. 13903 k.o. Grad Zagreb.

Sud je odlučivao o tužbenom zahtjevu na temelju čl. 114., čl. 115. i čl. 120. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Odredbom čl. 41. stavak 1. Zakona o zemljišnim knjigama ("Narodne novine", broj 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 126/10, 55,13, 60/13, 108/17, Novi Zakon o zemljišnim knjigama - 63/19, 128/22) propisano je da posljednji izvanknjižni stjecatelj vlasništva može zahtijevati da se knjižni prijenos provede neposredno na njega ako dokaže neprekinuti niz izvanknjižnih stjecanja od knjižnog prednika do sebe. Odredbom čl. 454. st. 1. tada važećeg Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine" broj 53/91, 73/91, 3/94, 7/96 i 112/99, 143/12, dalje: ZOO) propisano je da ugovorom o prodaji obvezuje se prodavalac da stvar koju prodaje preda kupcu tako da kupac stekne pravo raspolaganja odnosno pravo vlasništva, a kupac se obvezuje da prodavaocu plati cijenu dok je st. 2. čl. 454. ZOO propisano da prodavalac nekog prava obvezuje se da kupcu pribavi prodano pravo, a kad vršenje tog prava zahtijeva posjed stvari, da mu i preda stvar. Odredbom čl. 115. st.1. ZV-a propisano je da na temelju pravnog posla kojemu je cilj stjecanje vlasništva prelazi vlasništvo s dotadašnjeg vlasnika na stjecatelja, a na način određen zakonom.

Sud je ocijenio tužbeni zahtjev u dijelu kojim tužitelj zahtjeva utvrđenje da je stekao valjani pravni osnov za stjecanje suvlasništva na nekretnini koja je predmet ovog spora kao neosnovan budući iz sadržaja Kupoprodajnog ugovora od 08. srpnja 2005. godine utvrđeno je da predmet prodaje je bilo i dvorište tj. zemljište na kojem su zgrade izgrađene. Tijekom postupka tužitelj nije dokazao da bi njegova pravna prednica stekla na valjan način zemljište na kojem je izgradila zgrade, a koje zemljište je bilo u režimu društvenog vlasništva, a iz iskaza saslušanih svjedoka jasno i nedvosmisleno proizlazi da oni nisu kupovali zemljište radi gradnje zgrada koje zemljište je bilo privatno vlasništvo obitelji Benšek sve do 1958. godine kada je provedena nacionalizacija te kojim pravnim prednicima tuženika su plaćali rentu sve do 1964. godine to po stajalištu ovog suda tužitelj neosnovano zahtjeva utvrđenje

da je stekao valjani pravni osnov za stjecanja suvlasništva na nekretnini oznake z.k.čbr. 7578/2. Slijedom navedenog je sud odbio tužbeni zahtjev kao pod točkom I. izreke presude.

30. Tužitelj podredno zahtjeva da sud ukoliko ne prihvati tužbeni zahtjev kao pod točkom I. izreke presude usvoji tužbeni zahtjev a kojim se predlaže da sud utvrdi da je tužitelj stekao temeljem dosjelosti suvlasništvo na nekretnini oznake z.k.čb.r. 7578/2 u suvlasničkom dijelu 85/810.

Sud je o tužbenom zahtjevu pod točkom II. izreke presude odlučivao temeljem čl. 159. ZV-a. Odredbom čl. 159. ZV propisano je da samostalni posjednik nekretnine čiji je posjed zakonit, istinit i pošten, stječe dosjelošću vlasništvo nekretnine protekom deset godina samostalnog posjedovanja. Da bi se samostalan posjed stvari mogao redovitom dosjelošću pretvoriti u pravo vlasništva stvari koja je predmet posjedovanja, potrebno je da posjed ima onakvu kakvoću koja se traži za redovitu dosjelost - da je posjed zakonit, istinit i pošten (čl. 159. st. 1. ZV-a) kao i vrijeme potrebno za dosjelost (čl. 159. st. 2. ZV).

Dosjelost je originarni način stjecanja prava vlasništva na temelju zakona, što znači da onaj kome se glede neke stvari ispune zakonom predviđene pretpostavke stječe samim time pravo vlasništva na stvari u trenutku ispunjen ja tih pretpostavki, pa pravni učinci dosjelosti nastupaju po samom zakonu (ipso iure) čim se ispune sve pretpostavke stjecanja dosjelosti.

31. U tijeku postupka sud je utvrdio u bitnom:

- da je Ajka Spahić u kući živjela sa svojim suprugom Osmanom, te da su se Spahić Ajka i Osman doselili u kuću 1960. godine, da su Ajka i Osman Spahić gradili kuću time da na tom zemljištu gdje su oni imali kuću bila jedna baraka (iskazi svjedoka Ivice Špoljarića i Grge Rožmana),
- da je prvotno Spahić Osman kupio od starijih ljudi kuhinju i sobicu i vanjski WC, da po pričama ovu kuću su gradili stariji ljudi od kojih su to kupili Spahići a u razdoblju od 1971. godine do 1975. godine Spahić Osman je nadogradio jednu sobu prema jugu koju su mu htjeli rušiti, ali ta soba nadograđena nije srušena (iskaz svjedoka Gojka Krošnjara),
- da je Spahić Ajka plaćala najamninu Ivanu Benšeku, sada pokojni, pravni prednik tuženika, do 1964. godine (iskaz svjedokinje Zore Benšek, iskaz svjedoka Grge Rožmana) dočim svjedok Ivan Čulumović iskazuje da je zemljišna renta plaćala se pravnom predniku tuženika do 1958 godine,
- da je 1978. godine Marko Prkačin kupio pola kuće od Ajke Spahić i Osmana, a u drugoj polovini kuće su živjeli Spahić Ajka i Spahić Osman jer je bio izgrađen dvojni objekt a objekt je bio pod jednim krovom, svaki je imao svoja ulazna vrata i da je dio kuće u kojem je živio Marko Prkačin bio u ruševnom stanju i da su nakon njegovog iseljenja 1983. godine popravljali prozore i imali su neke sitne popravke (iskaz Prkačin Marka i Ešefa Subašić),
- da je Spahić Osman taj srušeni dio kuće u kojem je živio Marko Prkačin nakog njegovog iseljenja ponovno izgradio i taj je srušeni dio bio pripojen njegovoj kući i bio je pod istim krovom sa Spahićevom kućom (iskaz svjedoka Ivana Bukovac),
- da je Ajka Spahić prodala 2005. godine Marjanović Tomislavu nekretninu koja je predmet spora (iskaz svjedokinje Ešefe Subašić, nesporno između stranaka).

Sud je dakle u bitnom utvrdio da su na zemljištu pravnog prednika tuženika bile izgrađene kuće i da su vlasnici kuća plaćali rentu za zemljište Ivanu Benšek, sada pokojni, te da su prestali plaćati rentu za zemljište 1964. godine time da je zemljište nacionalizirano 1958.godine. Nadalje je utvrđeno da je Ivan Benšek izgradio drvene kućice a koje su tijekom vremena ljudi koji su u njima živjeli adaptirali i nadograđivali, te da je Spahić Osman kupio kuću od starijih ljudi 1960. godine i da je kuću nadograđivao i adaptirao, da su pravni prednici tužitelja plaćali rentu do 1964. godine pravnom predniku tuženika sada pokojnom Ivanu Benšeku. Nadalje je utvrđeno iz iskaza svjedoka da su ljudi koji su živjeli u kućama izgrađenim na zemljištu pravnog prednika tuženika gradili kuće na način da su izgradili fasade, potom su kuće nadograđivali i adaptirali. Sud je u odnosu na pravnu prednicu tužitelja Ajku Spahić utvrdio da je Spahić Osman kupio od starijih ljudi kuhinju i sobicu i vanjski WC, da po pričama ovu kuću su gradili stariji ljudi od kojih su to kupili Spahići a u razdoblju od 1971. godine do 1975. godine Spahić Osman je nadogradio jednu sobu prema jugu, da su Ajka Spahić i njezin suprug Osman Spahić kuću koja je predmet spora nadograđivali i adaptirali. Nadalje je utvrđeno da je Spahić Ajka prodala 1978. godine dio kuće Prkačin Marku koji se iselio 1983. godine a koji dio kuće je predmet ovog spora.

Imajući u vidu tako utvrđene činjenice na temelju provedenih dokaza sud je utvrdio da je pravna prednica kupila kuću te da je plaćala rentu za zemljište do 1964. godine, kao i da je kuću nadograđivala i adaptirala bez suglasnosti vlasnika zemljišta, pokojnog Ivana Benšeka.

32. Uvidom u povijesni zemljišnoknjižni izvadak utvrđeno je da nacionalizacija zemljišta nije provedena u zemljišnoj knjizi a o kojem postupku nacionalizacije su iskazivali saslušani svjedoci. Uvidom u spis od 10.07.1992. godine (list 32-22 spisa) utvrđeno je da je pravna prednica tužitelja zahtijevala stan te je navodila da je u postupku eksproprijacija kuća koja je predmet spora i da je ista bila određena za rušenje, ali ista nije srušena, dočim je uvidom u dopis od 05. lipnja 2007. godine utvrđeno da nije isplaćeno zemljište tuženicima niti njihovim pravnim prednicima (list 55 spisa). Nadalje je utvrđeno iz iskaza svjedoka te iskaza svjedokinje Zore Benšek da su rentu posjednici kuća prestali plaćati nakon nacionalizacije tj. 1964. godine, da nakon prestanka plaćanja zemljišne rente Ivan Benšek nije dolazio na nekretninu, te da su tuženici nakon smrti Ivana Benšeka, pravnog prednika, utvrdili da su kuće nadograđivane i adaptirane. Sud je dakle utvrdio da je pravna prednica tužitelja dograđivala i adaptirala kuću na dijelu zemljištu koje je predmet ovog spora oznake z.k.čbr. 7578/2, te da je plaćala zemljišnu rentu a potom je prestala istu plaćati nakon 1964. godine. Tužitelj u tijeku postupka navodi da je zajedno sa svojim pravnim prednicima u posjedu nekretnine preko 40 godina te da je dosjelošću stekao pravo vlasništva na dijelu zemljišta oznake z.k.čbr. 7578/2 u površini od 85 m2.

33. Sud je utvrdio na temelju iskaza svjedoka, te uvidom u dokumentaciju koja prileži u spisu (uvjerenja o promjeni posjednika nadležnog ureda za katastar) da su tužitelj i njegovi pravni prednici u nesmetanom posjedu spornog dijela nekretnine od 1960. godine tj. da su dio nekretnine držali u posjedu od 1960. godine, to su prema odredbi članka 388. stav 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima mjerodavni propisi koji su bili važeći u vrijeme stjecanja takvog prava, pa se pretpostavke za dosijedanje na predmetnom dijelu nekretnine ocjenjuju u smislu odredbe paragrafa 1468 tada važećeg Općeg građanskog zakonika (OGZ), koji se kao pravno pravilo na temelju zakona o načinu primjene pravnih propisa donesenih prije 6. travnja 1941. godine ("Narodne novine" broj 71/91) primjenjuju na stjecanje vlasništva dosjelošću u ovom postupku.

34. Prema pravnom pravilu paragrafa 1460 OGZ za stjecanje prava vlasništva nekretnine dosjelošću uvjet je da posjed bude zakonit, pošten i istinit i da traje zakonom određeno vrijeme, a prema pravnom pravilu paragrafa 1463 OGZ posjed mora biti pošten. Isto tako, za stjecanje prava vlasništva dosjelošću u smislu odredbe ranije važećeg Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima ("Narodne novine" broj 53/91, dalje: ZOVO) potrebno je da su ispunjene pretpostavke koje se tiču kvalitete posjeda potrebne za dosjelost, te protek zakonom određenog vremena za stjecanje prava vlasništva dosjelošću, te se sukladno odredbi članka 28. stav 2. ZOVO traži posjed određene kvalitete u vidu savjesnog (poštenog) i zakonitog posjeda, a takav posjed postoji ako se zasniva na pravovaljanoj pravnoj osnovi i ako nije pribavljen silom, prijevarom ili zloupotrebom povjerenja i kada posjednik ne zna ili ne može znati da stvar koju posjeduje nije njegova, sukladno odredbi članka 72. stav 1. i 2. ZOVO.

Prema odredbi članka 159. stav 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima dosjelošću se stječe vlasništvo samostalnim posjedom te stvari, ako taj ima zakonom određenu kakvoću i neprekidno traje zakonom određeno vrijeme, a posjednik je sposoban biti vlasnik te stvari.

35. Slijedom navedenog za redovnu dosjelost potrebno je da je posjed stjecatelja bio određene kakvoće, sukladno odredbi članka 18. stav 1-3 ZVDSP, to jest da je zakonit, istinit, odnosno pošten, dok je za izvanrednu dosjelost potrebno da je posjed bio barem pošten. Tuženici na kojima je teret dokaz (čl.221.a. ZPP-a) tijekom ovog postupka nisu dokazali nepoštenje posjeda tužitelja i njegovih pravnih prednika.

Imajući u vidu da su pravni prednici tužitelja i tužitelj u posjedu spornog dijela predmetne nekretnine od 1960. godine, te da je njihov posjed bio zakonit, istinit i pošten, to su se ispunile pretpostavke za redovnu dosjelost već 1970. godine, odnosno da je njihov posjed bio samo pošten pretpostavke za izvanrednu dosjelost ispunile su se 1980. godine. Nadalje s obzirom na to da se ovom slučaju radi o fizički odijeljenom dijelu nekretnine koji je prema pravilima koja su se primjenjivala u trenutku stjecanja već predstavljao pojedinačno određenu stvar, te je ovaj geometrijski odijeljeni dio faktično individualiziran, to tužitelj osnovano zahtjeva utvrđenje stjecanja prava vlasništva dosjelošću na fizički odijeljenom dijelu z.k.čbr. 7578/2 – livada, ukupne površine sada 810 m2.

36. Slijedom navedenog sud je usvojio tužbeni zahtjev kao pod točkom II. izreke presude. Sud ističe kako je II-tuženica Beatrica Završki, pravna slijednica pok. Branka Benšeka u odnosu na koju je i nastavljen postupak u ovoj pravnoj stvari. Kako ista nije upisana kao nositelj prava vlasništva na nekretnini koja je predmet ovog spora jer istu nije naslijedila to je tužitelj zahtijevao usvojiti tužbeni zahtjev u odnosu na I-tuženicu i III-tuženika kao nositelje knjižnog prava. II-tuženica u tijeku ovog postupka nije zahtijevala da sud u odnosu na nju utvrdi prekid postupka jer nije nasljednica nekretnine koja je predmet ovog spora, pa slijedom navedenog sud je nastavio postupak do donošenja meritorne odluke i u odnosu na II-tuženicu kao pravnu slijednicu pokojnog Branka Benšeka.

Sud ističe kako je tužitelj zahtijevao utvrđenje da je stekao suvlasništvo na dijelu z.k.čbr. 7578/2 a koji fizički dio nekretnine oznake z.k.čbr. 7578/2 je vještak Damir Popović u pismenoj dopuni osnovnog nalaza i mišljenja označio slovima kako je navedeno u izreci presude. Tužitelj nije sačinio Prijavni list niti je zahtijevao stjecanje vlasništva dosjelošću na novoformiranoj zemljišnoknjižnoj čestici, ali unatoč navedenom tužitelj utvrđenjem stjecanja vlasništva ovlašten je pokrenuti upravni postupak radi formiranja nove zemlijšnoknjižne

čestice (parcelacija) i upisa novoformirane zemljišnoknjižne čestice u katastarskom operatu, a potom u zemljišnoj knjizi.

37. Tuženici-protutužitelji protutužbenim zahtjevom predlažu da sud naloži tužitelju-protutuženiku da preda nekretninu koja je predmet spora tj. dio zemljišnoknjižne čestice oznake z.k.čbr. 7578/2 u površini do 85 m2 a na kojoj je izgrađena kuća površine 52 m2, zgrada površine 6 m2 i dvorište 27 m2, sve upisano na k.č.br. 3656 u PL 2665 k.o. Peščenica.

Tuženici-protutužitelji navode da tužitelj-protutuženik nikada nije bio savjestan niti zakoniti posjednik već je koristio isključivo zemljište uz novčanu naknadu. Odredbom čl. 161. st.1. ZV-a (istovjetna odredba je sadržana u čl. 37. tada važećeg Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima - "Narodne novine" broj 53/91) propisano je da vlasnik imao pravo zahtijevati od osobe koja posjeduje njegovu stvar da mu ona preda svoj posjed te stvari. Odredba čl. 162.st. 1. ZV-a (istovjetno čl. 37. tada važećeg Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima) propisuje 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 zahtjeva njegovo vlasništvo i da se nalazi u tuženikovom posjedu.

38. Sud je u tijeku postupku a kako je to prethodno navedeno i obrazloženo utvrdio da je pravna prednica tužitelja kupila kuću 1960. godine da je istu nadograđivala i adaptirala. Nadalje je sud utvrdio očevidom na licu mjesta i na temelju nalaza i mišljenja vještaka utvrdio da se radi o katastarskoj čestici broj 3656 k.o. Peščenica prema posjedovnom listu broj 2665 a koja odgovara dijelu zemljišnoknjižne čestice broj 7578/2 k.o. Grad Zagreb upisana u z.k.ul. 13903, da u naravi je postojeća kuća u svom prednjem ulazu nešto izmijenjena u odnosu na registrirano stanju u katastarskom operatu - nadograđen je i zatvoren je ulazni dio kuće bordo crvena te ne postoji više u naravi u katastru upisana zgrada od 6m2 na jugo-istočnom dijelu čestice broj 3656. Sud je utvrdio kako je prethodno navedeno i obrazloženo da je pravna prednica dio kuće od sastojećeg dvojnog objekta u površini od 20 m2 prodala Prkačin Marku, a na kojem dijelu tužitelj-protutuženik nije dokazao valjani pravni osnov stjecanja od prodavateljice Spahić Ajke (dvostruka prodaja nekretnine).

39. Tuženici-protutuženici u tijeku ovog postupka zahtijevaju predaju nekretnine a koju drži u posjedu tužitelj-protutuženik. Tuženici-protutužitelji u tijeku ovog postupka nisu dokazali da je njihov pravni prednik izgradio kuću u sadašnjim gabaritima niti da je dograđivao kuću i istu adaptirao te da je postojeća kuća istovjetna objektu koji je eventualno izgradio 1934./1936. godinu njihova pravni prednik (što tuženici nisu dokazali). Kako dakle tuženici-protutužitelji nisu dokazali da stvar tj. kuća koju je nadogradila i adaptirala (nova stvar) Ajka Spahić a potom tužitelj-protutuženik je njihovo vlasništvo to tuženici-protutužitelji neosnovano zahtijevaju predaju stvari u posjed. Nadalje odredba čl. 9. ZV-a propisuje jedinstvo nekretnina, a imajući u vidu da kuća koja je izgrađena na zemljištu tuženika-protutužitelja čini jednu nekretninu sa zemljištem to tuženici-protutužitelji neosnovano ističu zahtjev za predajom izgrađenih objekta. Slijedom navedenog a kako je sud vezan činjeničnim osnovom tužbe to sud u ovoj pravnoj stvari nije odlučivao primjenom čl. 153. i čl. 154. ZV-a (istovjetni propisi sadržani su u 24. čl. 25. i čl. 26. tada važećeg Zakona o osnovnim vlasničko pravnim odnosima) budući da iz činjeničnih navoda tužbe ne proizlazi da bi tuženici-protutužitelji zahtijevali predaju u posjed izgrađenih objekta primjenom instituta građenja na tuđem zemljištu. Slijedom navedenog sud je odbio protutužbeni zahtjev u cijelosti kao pod točkom III. izreke presude.

Sud nije posebno ocjenjivao presudu ovog suda poslovni broj P-14485/06 budući da nije istovjetno utvrđeno činjenično stanje.

40. Sud je o zahtjevu za naknadu troškova postupka odlučivao na temelju odredbe čl. 154 stavak 1. ZPP-a. Tužitelju je priznat trošak sastava tužbe od 24.03.2015.g. u iznosu od 500,00 EUR (Tbr. 7. točka 1. OT-a), sastav podneska od 02.10.2015.g. u iznosu od 500,00 EUR (Tbr.8. točak 1. OT-a), pristup na pripremno ročište dana 06.10.2015.g. u iznosu od 250,00 EUR (Tbr. 9. točka 2. OT-a), pristup na pripremno ročište dana 01.02.2016.g. u iznosu od 250,00 EUR (Tbr. 9. točka 2. OT-a), sastav podneska od 03.05.2016.g. u iznosu od 500,00 EUR (Tbr.8. točak 1. OT-a), pristup na pripremno ročište dana 17.05.2016.g. u iznosu od 500,00 EUR (Tbr. 9. točka 1. OT-a), pristup na očevid dana 14.07.2016.g. u iznosu od 500,00 EUR (Tbr. 9. točka 7. OT-a), sastav podneska od 27.06.2016.g. u iznosu od 50,00 EUR (Tbr.8. točka 4. OT-a), sastav podneska od 13.09.2016.g. u iznosu od 500,00 EUR (Tbr.8. točka 1. OT-a), pristup na ročište dana 18.11.2016.g. u iznosu od 500,00 EUR (Tbr. 9. točka 1. OT-a), sastav podneska od 07.02.2017.g. u iznosu od 500,00 EUR (Tbr.8. točka 1. OT-a), pristup na ročište dana 09.05.2017.g. u iznosu od 500,00 EUR (Tbr. 9. točka 1. OT-a), pristup na ročište za objavu presude dana 31.05.2017.g. u iznosu od 250,00 EUR (Tbr. 9. točka 3. OT-a), sastav žalbe od 16.06.2017.g. u iznosu od 500,00 EUR (Tbr.10. OT-a), pristup na ročište dana 06.02.2020.g. u iznosu od 250,00 EUR (Tbr. 9. točka 2. OT-a), pristup na ročište dana 30.11.2021.g. u iznosu od 250,00 EUR (Tbr. 9. točka 2. OT-a), pristup na ročište dana 30.01.2023.g. u iznosu od 500,00 EUR (Tbr. 9. točka 1. OT-a), sastav podneska od 27.04.2023.g. u iznosu od 500,00 EUR (Tbr.8. točka 1. OT-a), sastav podneska od 03.10.2023.g. u iznosu od 500,00 EUR (Tbr.8. točka 1. OT-a), pristup na ročište dana 06.05.2025.g. u iznosu od 500,00 EUR (Tbr. 9. točka 1. OT-a),), pristup na ročište dana 15.01.2026.g. u iznosu od 500,00 EUR (Tbr. 9. točka 1. OT-a), pristup na ročište dana 26.05.2026.g. u iznosu od 500,00 EUR (Tbr. 9. točka 1. OT-a), pristup na ročište dana 11.09.2026.g. u iznosu od 500,00 EUR (Tbr. 9. točka 1. OT-a), pristup na ročište za objavu presude dana 23.10.2026.g. u iznosu od 250,00 EUR (Tbr. 9. točka 3. OT-a), ukupno 10.050,00 EUR , te je priznat trošak PDV-a u iznosu od 2.512,50 EUR, ukupno 12.562,50 EUR, priznat je trošak vještačenja u iznosu od 1.473,48 EUR, tako da je ukupno priznat trošak u iznosu od 14.035,98 EUR.

Sud nije priznao trošak odgovora na žalbu od 11.07.2017.g. u iznosu od 500,00 EUR jer isti nije nužan za vođenje parnice, nije priznat trošak pristupa na ročište dana 15.03.2024.g. u iznosu od 500,00 EUR (Tbr. 9. točka 1. OT-a) i trošak pristupa na ročište dana 09.12.2024.g. u iznosu od 500,00 EUR (Tbr. 9. točka 1. OT-a), jer tužitelj nije pristupio na ročišta.

Na dosuđeni trošak priznata je zakonska kamata tekuća od dana presuđenja do dana isplate sukladno čl. 151. stavak 3. ZPP-a.

Slijedom navedenog, odlučeno je kao u izreci.

U Zagrebu, 23. listopada 2026. godine

Sudac:
dr.sc. Ljiljana Matuško Antonić

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:
Protiv ove presude, nezadovoljna stranka ima pravo žalbe Županijskom sudu u Zagrebu. Žalba se podnosi pismeno, putem ovog suda, u 5 istovjetnih primjeraka, u roku od 15 dana od dana primitka prijepisa ove presude.

Dna:
1.tužitelju-protutuženiku po punomoćnici
2. I-tuženiku, II-tuženici i III-tuženiku po punomoćnici



Broj zapisa: **9-3088f-0654c**

Kontrolni broj: **0ac2b-0c49f-41b46**

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.