



REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Zlataru
Stalna služba u Zaboku
Zabok, Matije Gupca 22

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E

P R E S U D A

Općinski sud u Zlataru , Stalna služba u Zaboku , po sucu tog suda Branku Hercegu , kao sucu pojedincu , u pravnoj stvari tužitelja Danijela Antolkovića iz Zaboka, Radničko naselje 19 , OIB: 03824669305, kojeg zastupa punomoćnik Boris Ravić, odvjetnik iz Novog Marofa , Zagrebačka 2 protiv tuženice Terezije Antolković iz Zaboka, Radničko naselje 19, OIB: 02593043653 , koju zastupa punomoćnica Anita Barlafa, odvjetnica iz Zaboka, Zivtov trg 3 radi utvrđenja prava vlasništva nekretnine , podredno isplate nakon glavne i javne rasprave održane i zaključene dana 13. travnja 2026. u nazočnosti tužitelja i njegovog punomoćnika Borisa Ravića, odvjetnika iz Novog Marofa i punomoćnice tuženice Anite Barlafa, odvjetnice iz Zaboka, dana 29. svibnja 2026.

p r e s u d i o j e

I. Tuženici : Terezija Antolković iz Zaboka, Radničko naselje 19, OIB: 02593043653 se nalaže da tužitelju : Danijel Antolković iz Zaboka, Radničko naselje 19 , OIB: 03824669305 isplati iznos od 86.899,95 EUR s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom prema čl. 29. st. 2. i 8. Zakona o obveznim odnosima , tekućom od 24. svibnja 2024. pa do isplate i to za razdoblje do 30. lipnja 2024. po stopi od 7,50% godišnje, od 1. srpnja 2024. do 31. prosinca 2024. po stopi od 7,25% godišnje, od 1. siječnja 2025. do 30. lipnja 2025. po stopi od 6,15% godišnje, od 1. srpnja 2025. pa do isplate po stopi od 5,15% godišnje, a u slučaju promjene po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za tri postotna poena, a sve u roku od 15 dana.

II. Tuženici : Terezija Antolković iz Zaboka, Radničko naselje 19, OIB: 02593043653 se nalaže da tužitelju : Danijel Antolković iz Zaboka, Radničko naselje 19 , OIB: 03824669305 naknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 8.998,11 EUR s zakonskom zateznom kamatom tekućom prema čl. 29. st. 2. i 8. Zakona o obveznim odnosima od dana 29. svibnja 2026. pa do isplate po stopi koja se za svako polugodište određuje uvećanjem referentne stope za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine, ta 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 u roku od 15 dana .

III. Odbija se kao neosnovan tužbeni zahtjev tužitelja Danijela Antolkovića iz Zaboka, Radničko naselje 19 , OIB: 03824669305 u preostalom iznosu od 5.880,64 EUR s zakonskom zateznom kamatom .

IV. Odbija se kao neosnovan zahtjev tužitelja Danijela Antolkovića iz Zaboka, Radničko naselje 19 , OIB: 03824669305 za naknadu troškova parničnog postupka u iznosu od 597,09 EUR s zakonskom zateznom kamatom.

V. Odbija se kao neosnovan zahtjev tuženice Terezije Antolković iz Zaboka, Radničko naselje 19, OIB: 02593043653 za naknadu troškova parničnog postupka u iznosu od 13.057,41 EUR s zakonskom zateznom kamatom.

VI. Odbija se kao neosnovan zahtjev tuženice Terezije Antolković iz Zaboka, Radničko naselje 19, OIB: 02593043653 da se briše zabilježba spora od 23. srpnja 2024. Općinskog suda u Zlataru , Zemljišnoknjižnog odjela Zabok poslovni broj: Z-9124/2024 na nekretnini u vlasništvu tuženice upisane u zk.ul. br. 4812 k.o. Zabok , a koja se sastoji od čkbr. 2771 kuće i dvorište površine 421 m² u predmetu pod poslovnim brojem P-328/2024. Terezije Antolković , kao tuženice i Danijela Antolkovića , kao tužitelja radi utvrđivanja prava vlasništva .

Obrazloženje

1.Tužitelj Danijel Antolković u tužbi tvrdi da je u zemljišnim knjigama kao vlasnica nekretnine označene kao čkbr. 2771, kuća i dvorište, površine 117 čhv. (421 m²), upisana u zk.ul. br. 4812 k.o. Zabok upisana tuženica Terezija Antolković, s time da u naravi predmetna nekretnina odgovara obiteljskoj kući i dvorištu na adresi prebivališta stranaka (Zabok, Radničko naselje 19), a u katastarskoj evidenciji odgovara čkbr. 7365 k.o. Zabok, upisanoj u posjedovni list br. 3110 k.o. Zabok, a neovisno o tome što je tuženica upisana kao vlasnica i posjednica predmetne nekretnine, tužitelj tvrdi da na istoj ima stečeno suvlasništvo, odnosno da je njezin izvanaknjižni suvlasnik tako da ovom tužbom tužitelj zahtijeva brisanje prava vlasništva tuženice na 1/2 dijela i upis prava vlasništva na svoje ime i korist, jer je tužitelj još od 2009. u tu nekretninu vršio značajna ulaganja, čime je ne samo znatno povećao njezinu vrijednost već je rušenjem starog dijela kuće, obnovom te podizanjem jedne dodatne etaže i širenjem vanjskih gabarita objekta, kao i gradnjom garaže, čak i promijenio njezin dotadašnji identitet i takva ulaganja zahtijevala su znatna financijska sredstva, a koja su bila prikupljena kako kreditom (koji je još uvijek upisan u zemljišne knjige u korist Raiffeisenbank Austria d.d., pod poslovnim brojem : Z-2497/09) tako i ostalim izvorima financiranja pa čak i tužiteljevim osobnim fizičkim radom, kao i radom njegovih poslovnih partnera i prijatelja, s time da spomenuti kredit tužitelj još uvijek otplaćuje, a tužitelj napominje da je predmetna kuća bila poprilično oronula, sa starom i popucalom drvenom stolarijom, bez betonske podloge, samo sa daskama položenim na običnu zemlju i stoga je tužitelj prvo izvršio radove na betoniranju deke i stupova, odnosno učvršćivanju konstrukcije te istovremeno s tim radovima izgradio je i garažu

od oko 45 m², a potom je uslijedilo rušenje starog krova kuće, nakon čega je od stare kuće, kakva je bila 2009. ostalo svega tri stabilna zida na osnovi temelja bez temeljne ploče i jedan zid kojeg je trebalo pojačati i izgrađena su tri potporna stupa sa bobicama, vezana je kompletna ploča deke sa zidovima i napravljeni su zabatni zidovi sa zidovima povezani sa betonskom gredom te novo krovšte i kompletna nova pvc stolarija pa je time stvorena cijela nova etaža na katu i promijenjen identitet dosadašnjeg objekta dok je u donjem dijelu kuće tužitelj izvršio preuređenje svoje spavaće sobe od temeljne ploče, glazure, do instalacija i knaufa te je tu sobu, neovisno o tome što je podignut cijeli jedan novi kat, držao i dalje u svojem posjedu, a preostali dio prizemne etaže posjedovala je tuženica te su daljnja ulaganja uslijedila 2014. i to na kompletnoj adaptaciji etaže na katu kuće, sve do stanja u kojem se ona nalazi i danas, a koja je etaža bila i još uvijek jest, u posjedu tužitelja te također tužitelj tvrdi da valja izdvojiti kupnju i montažu peći za centralnog grijanje, koja je služila objema etažama, kao i kupnju dvotarifnog brojila struje, jer je kuća do tada koristila samo jednu tarifu, a za gornju etažu uvedeno je i kontrolno brojilo te nadalje tužitelj tvrdi da je posljednji dio radova započeo 2021. iskopom dvorišta, postavljanjem šljunčane podloge u tri sloja te postavljanjem vodovodne instalacije i kanalizacije, a također, do tada se vodovodno okno nalazilo u susjednom dvorištu, kod susjede Jelene Kar pa je tužitelj financirao i preseljenje tog okna na vlastito dvorište pri čemu je odvojeno brojilo za vodu za dvije etaže kuće i isto tako, strujni priključak je također odvojen, za svaku etažu posebno, a tužitelj je podignuo i novu ogradu prema spomenutoj susjedi, u dužini od 20 metara i širini od 25 cm, a snosio je troškove iskolčenja parcele po ovlaštenom mjerniku, radi utvrđenja međe i nakon toga izgradio je nadstrešnicu (drvena, pokrivena crijepom i odvodnim limovima) u donjem dijelu kuće, površine od oko 15 m² i izveo je i zidanje 12 m² terase na katu kuće (koja je do tada bila otvorena) i kompletno novo krovšte sa pvc stolarijom, a popločio je stepenice i terasu i tada je kupljena i ugrađena nova peć za centralno grijanje, inox dimnjak od 7 metara te je napravljena kompletna nova kotlovnica a tužiteljeva ulaganja završena su popločavanjem dvorišta (kocke), pri čemu valja napomenuti da za te radove materijal je kupila tužiteljeva sestra Tanja Antolković, a on je u tom dijelu financirao samo radove i da je tužitelj značajno podignuo vrijednost nekretnine vidi se i iz dvaju vještačkih nalaza, od kojih je jedan izrađen u vrijeme kada je tužitelj počeo s ulaganjima, a drugi je izrađen nekoliko mjeseci prije podnošenja ove tužbe, jer procjenbenim elaboratom, izrađenim po ovlaštenom vještaku Miroslavu Krašu iz Congram-Commerce d.o.o., Varaždin od 2. lipnja 2009., vrijednost nekretnine bila je prije ulaganja utvrđena u iznosu od 62.030,97 EUR te tužitelj ističe da pritom treba imati na umu da je nekretnina, praktično u istom takvom stanju kakvo je bilo prilikom vještačenja, bila stečena za svega oko 18.000,00 DEM te je ova procjena bila izrađena u cilju ishođenja kredita, a in favorem korisnika kredita, vrijednost u toj procjeni podignuta je za barem 1/3, a možda čak i za 1/2 od njezine tadašnje realne vrijednosti, kako bi se ostvarilo što više kreditnih sredstava i s druge strane, iz nalaza sudske vještakinje za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina Gordane Habajec iz veljače 2024. sadašnja vrijednost nekretnine bila bi 118.500,00 EUR, s time da tužitelj ističe da usprkos svemu gore navedenom tuženica je u posljednjih godinu-dvije dana počela svojatati isključivo vlasništvo predmetne nekretnine, pozivajući se na trenutno stanje zemljišne knjige, zanemarujući pritom prava koja na njoj ima tužitelj i prema čl. 159. st. 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine” br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14; dalje: ZV) propisano je da samostalni posjednik čiji je posjed pokretne stvari zakonit, istinit i pošten, stječe je dosjelošću u vlasništvo protekom tri

godine, a takav posjednik nekretnine protekom deset godina neprekidnoga samostalnog posjedovanja i također, propisano je da tko stekne pravo vlasništva nekretnine na temelju zakona, ovlašten je ishodići upis stečenoga prava vlasništva u zemljišnoj knjizi (čl. 130. st. 1. ZV-a), a isto tako, čl. 156. istog zakona propisano je da se dogradnjom, nadogradnjom ili preuređenjem (adaptacijom) zgrada... ili ulaganjem u njih, ne može steći vlasništvo, ako nije što drugo odredio vlasnik dograđene, nadograđene, odnosno prigradene nekretnine. a u konkretnom slučaju, očito je s vlasnikom bilo dogovoreno to da tužitelj stječe vlasništvo na predmetnoj nekretnini te u najmanju ruku, s obzirom na vrijednost i opseg te promjenu identiteta nekretnine, tužitelj je imao razloga vjerovati da će steći (su)vlasništvo te glede tijeka vremena, vrijeme potrebno za dosjelost počinje teći onoga dana kad je posjednik stupio u samostalni posjed stvari, a završava se istekom posljednjega dana vremena potrebnoga za dosjelost (čl. 160. st. 1. ZV-a), a u vrijeme potrebno za dosjelost uračunava se i vrijeme za koje su prednici sadašnjega posjednika neprekidno posjedovali kao zakoniti, pošteni i istiniti samostalni posjednici, odnosno kao pošteni samostalni posjednici (čl. 160. st. 2. ZV-a) i imajući u vidu kvalitetu i trajanje posjeda prednika tužitelja, on je svakako imao pretpostavke za stjecanje vlasništva dosjelošću i to kako za redovnu, tako čak i za izvanrednu dosjelost pa tužitelj tužbom traži da se utvrdi da je suvlasnik nekretnine označene kao čkbr. 2771, kuća i dvorište, površine 117 čhv. (421 m²), upisana u z.k.ul. br. 4812 k.o. Zabok i to u 1/2 suvlasničkog dijela, a što je tuženica dužna priznati te na predmetnoj nekretnini, na suvlasničkom dijelu od 1/2 dijela trpjeti brisanje svojeg prava vlasništva uz istovremeni upis prava vlasništva u korist tužitelja, a traži i naknadu troškova parničnog postupka s zakonskom zateznom kamatom tekućom od dana donošenja prvostupanjske presude.

2. Tužitelj je nakon provedbe građevinskog vještačenja u podnesku od dana 1. prosinca 2025. naveo da za slučaj da sud prvotno postavljeni tužbeni zahtjev ne nađe osnovanim, u smislu odredbe čl. 188. st. 2. ZPP-a, postavlja podredni tužbeni zahtjev glede stjecanja bez osnove tuženice na predmetnoj nekretnini tako da od tuženice traži isplatu iznosa od 92.780,59 EUR s zakonskom zateznom kamatom tekućom od 24. svibnja 2024.

3. Tuženica Terezija Antolković u odgovoru na tužbu tvrdi da je vlasnica nekretnine čkbr. 2771 kuća i dvorište površine 421 m² upisane u zk.ul. 4812 k.o. Zabok, a da je tu nekretninu kupio pok. suprug tuženice Željko Antolković 25. listopada 1995. za vrijeme trajanja braka s njom, a da u toj obiteljskoj kući žive: ona, njezina kćerka Tanja Antolković i tužitelj, njezin sin sa suprugom i djecom, a osim toga tuženica tvrdi da je predmetnu nekretninu stekla nasljeđivanjem iza pok. Željka Antolkovića, njezinog supruga temeljem rješenja o nasljeđivanju Općinskog suda u Zlataru, Stalne službe u Zaboku poslovni broj: O-809/2019 od 5. srpnja 2019., a po Javnom bilježniku u Zaboku Javorki Martinić, kao sudskom povjereniku s time da su u ostavinskom postupku iza pok. Željka Antolkovića nasljednici tužitelj Danijel Antolković i Tanja Antolković svoj nasljedni dio u cijelosti ustupili tuženici, koja se prihvatila nasljedstva temeljem Zakona pa tuženica tvrdi da su neosnovani navodi tužitelja da na predmetnoj nekretnini ima stečeno suvlasništvo te da bi bio izvanknjižni suvlasnik predmetne nekretnine, s time da tuženica tvrdi da je tužitelj nakon što je odrastao ostao živjeti u predmetnoj kući zajedno s roditeljima Željkom i Terezijom Antolković te sestrom Tanjom, a kada je počeo ostvarivati vlastita primanja zajedno s roditeljima i sestrom Tanjom Antolković ulagao je u obnovu i uređenje predmetne kuće, ali tužitelj na osnovi svog dijela

ulaganja nije i ne može steći suvlasništvo na predmetnoj nekretnini , jer prema čl. 156. st. 1. ZV-a dogradnjom, nadogradnjom ili preuređenjem (adaptacijom) zgrada odnosno prostorija u suvlasničkim , zajedničkim ili tuđim zgradama , kao ni njihovom prigradnjom , ugradnjom ili ulaganjem u njih, ne može se steći vlasništvo , ako nije što drugo odredio vlasnik dograđene, nadograđene , odnosno prigradene nekretnine i u konkretnom slučaju tuženica nikada nije dogovorila s tužiteljem da bi on na osnovu ulaganja u kuću stekao suvlasništvo na predmetnoj nekretnini , tim više što kuću nije uređivao samo tuženik nego su u kuću ulagali i istu nadograđivali te obnavljali svi članovi obitelji , odnsno pok. Željko Antolković, kćerka tuženice Tanja Antolković i tuženica , a to govori i o tome da je tužitelj u ostavinskom postupku iza pok. Željka Antolkovića, svoj nasljedni dio u predmetnoj kući u cijelosti ustupio svojoj majci , ovdje tuženici , koja je na taj način temeljem čl. 114. st. 1. ZV-a stekla vlasništvo na predmetnoj nekretnini , a osim toga tuženica navodi da se tužitelj neosnovano poziva na stjecanje prava suvlasništva dosjelošću , jer za to nisu ispunjene zakonske pretpostavke u odnosu na sposobnost stvari , kakvoću posjeda i trajanje i dr. , a podredno tuženica ističe da osporava navode iz tužbe, koje se odnose na dinamiku, vrijeme i opseg izvedenih radova, kao i visine tužiteljevih ulaganja pri čemu tuženica ističe da su ona i njezin suprug Željko Antolković godinama sami ulagali u predmetnu obiteljsku kuću sukladno svojim mogućnostima i prema potrebama njihove djece Tanje i Danijela Antolkovića , ovdje tužitelja kako bi im osigurali bolje stambene uvjete , a kako su djeca tuženice odrasla i počela ostvarivati vlastita primanja , obitelj je zajednički obnavljala , uređivala i ulagala u kuću te tuženica ne osporava da je tužitelj sklopio Ugovor o kreditu , broj: 228-50-5345868 od 7. listopada 2009. s Raiffeisenbank Austria d.d. u iznosu od 31.000,00 EUR u protuvrijednosti u kunama , s rokom otplate od 359 mjeseci s ugovorenom redovnom kamatom od 7,50 % , koja je promjenjiva , a Tanja Antolković obvezala se prema tome Ugovoru biti sudužnik dok je Željko Antolković dopustio da se na predmetnoj nekretnini uknjiži založno pravo , ali tuženica tvrdi da su neistiniti navodi tužitelja da on otplaćuje predmetni kredit , jer isti kroz duže vremensko razdoblje otplaćuje tužiteljeva sestra Tanja Antolković na način da joj se ustežu mjesečni anuiteti od njezine plaće te tuženica navodi da su od novaca dobivenih spomenutim kreditom prije 15 godina podignuti samo zidovi na gornjem katu obiteljske kuće , promijenjeno je krovništvo i stolarija , s time da su tuženica i Željko Antolković pomagali u obavljanju tih radova , zatim tuženica tvrdi da je Željko Antolković za izgradnju garaže kupio građevinski materijal, koji je u tu svrhu dao osobni automobil marke „Opel Asconu" pod račun za troškove izgradnje , zatim tuženica tvrdi da tužitelj od 2015. u domaćinstvu obitelji Antolković nije plaćao ništa , a režije , hranu i sve potrebno za kuću su plaćali roditelji tužitelja i njezina sestra Tanja Antolković , a inače nije sporno da je tužitelj nesporno prije sklapanja braka 2014. uređivao kat obiteljske kuće kako bi tamo mogao stanovati zajedno sa suprugom , a isto tako Željko Antolković je za tužiteljeve potrebe odradio postavljanje laminata i postavljanje knaufa te je tužitelju složio namještaj , centralno grijanje uvedeno je samo na gornjoj etaži dok je naknadno uvedeno u prizemlje kuće , koje troškove nije snosio tužitelj nego Željko Antolković , tuženica i Tanja Antolković , a što se tiče radova tijekom 2021. , tuženica ističe da je Tanja Antolković platila materijal za uređenje dvorišta (kocku, rubnjake i dr.) , da je platila troškove mjernika dok je tuženik samo financirao kopanje dvorišta , u troškovima uvođenja novog centralnog grijanja , u polovici troškova sudjelovali su tuženica i Tanja Antolković u izradi nadstrešnice donje etaže za što je Tanja Antolković platila sav materijal i troškove , a osim toga tuženica tvrdi da tužitelj ne snosi niti je ikada snosio troškove brige o dvorištu (košnja trave, čišćenje dvorišta i sl.) , koje

troškove su isključivo snosile i snose tuženica i Tanja Antolković , a tužitelj čak nje plaćao ni komunalnu naknadu za garažu , koju koristi samo on već ju plaća tuženica , s time da tuženica tvrdi da su obiteljski odnosi postajali iz godine u godinu sve lošiji i tužitelj je zajedno sa suprugom počeo svojatati kuću i sobu u donjoj etaži uz prijetnju tuženici da će ju uzeti te je tužitelj prema tuženici bezobrazan, prijeti joj i vrijeđa ju , a otežava tuženici i njezinoj kćeri život u kući na sve moguće načine (zatvaranje tuženici i njezinoj kćeri prilaz kući automobilom) po društvenim mrežama iznosi klevete i onemogućava tuženici kontakte s unucima , a isto tako je tužitelj bez suglasnosti tuženice srušio ogradu i glavni dimnjak na kući pa slijedom svega navedenog tuženica predlaže da se tužbeni zahtjev tužitelja odbije kao neosnovan i da se briše zabilježba spora poslovni broj: Z-9124/2024 na nekretnini u vlasništvu tuženice upisane u zk.ul. br. 4812 k.o. Zabok , a koja se sastoji od čkbr. 2771 kuće i dvorište površine 421 m2 i traži naknadu troškova parničnog postupka s zakonskom zateznom kamatom tekućom od dana donošenja prvostupanjske presude.

4. Tuženica je u podnesku od 29. siječnja 2026. navela da se protivi preinaci tužbe iz podneska tužitelja od 1. prosinca 2025. , jer da ista nije svrsishodna za konačno rješavanje odnosa između stranaka.

5. Općinski sud u Zlataru , Stalna služba u Zaboku je dana 13. travnja 2026. rješenjem dopustio preinaku tužbe, jer je sukladno čl. 190. st. 3. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine" br. 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, 89/14 , 70/19 , 80/22 , 114/22,155/23 i 146/25 - dalje ZPP) to svrsishodno za uređenje odnosa među strankama.

6. Tuženica se nakon gore navedenog rješenja očitovala na preinačenu tužbu navodeći da se protivi u cijelosti osnovi i visini obveznogpravnog zahtjeva tužitelja od 1. prosinca 2025., jer je takav zahtjev neosnovan u cijelosti budući da je preuranjen te nisu ispunjene pretpostavke propisane Zakonom o obveznim odnosima vezano uz odredbe koje se odnose na stjecanje bez osnove te tužitelj i dan danas uživa plodove svog ulaganja, odnosno živi na nekretnini u koju je vršio djelomično određena ulaganja te stoga nema pravo na isplatu, a naročito ne u zahtjevanoj visini pa tuženica predlaže da sud i taj tužbenih zahtjev tužitelja odbije u cijelosti kao neosnovan.

7. U dokaznom postupku sud je izvršio uvid u izvadak iz zemljišne knjige (list 5 spisa), uvid u fotografiju Geoportala (list 6 spisa), uvid u poziv tužitelja tuženici na mirno rješenje spora (list 7 i 8 spisa), uvid u presliku potvrde o primitku (list 9 spisa), uvid u Procjembeni elaborat (list 10 do 63 spisa), uvid u izvadak iz zemljišne knjige povijesni prikaz (list 82 i 83 spisa), uvid u prijepis posjedovnog lista (list 84 spisa), uvid u Ugovor o prodaji nekretnina od 25. listopada 1995., uvid u Vjenčani list (list 86 spisa), uvid u rješenje o nasljeđivanju Javnog bilježnika u Zaboku Javorke Martinić poslovni broj: O-809/19 od 5. srpnja 2019., uvid u Ugovor o kreditu broj ugovora 228-50-5345868 od 7. listopada 2009. , uvid u prijepis knjigovodstvene kartice (list 119 do 132 spisa), uvid u rješenje Općinskog državnog odvjetništva u Zagrebu poslovni broj: KP-DO-296/2025 od 20. lipnja 2025., uvid u rješenje Općinskog suda u Zlataru poslovni broj: Kov-176/2025-5 od 23. srpnja 2023., uvid u optužnicu Općinskog državnog odvjetništva u Zlataru poslovni broj: KO-DO-215/2025 od 10. srpnja 2025., uvid u rješenje Općinskog suda u Zlataru poslovni broj: Kov-176/2025-8 od 14.

kolovoza 2025., proveden je očevid na mjestu spora uz sudjelovanje građevinskog vještaka Adriana Vuksana, izvršen je uvid u nalaz i mišljenje građevinskog vještaka Adriana Vuksana (list 245 do 258 spisa), uvid u Očitovanje građevinskog vještaka Adriana Vuksana od siječnja 2026. na primjedbe tuženice, uvid u spis Općinskog suda u Zlataru Stalne službe u Zaboku poslovni broj: O-809/2019 , saslušan je građevinski vještak Adriano Vuksan na glavnoj raspravi dana 13. travnja 2026., saslušani su svjedok Tanja Antolković i saslušanje su stranke tužitelj Danijel Antolković i tuženica Terezija Antolković.

8. Nesporno je da je tuženica vlasnica nekretnine čkbr. 2771 kuća i dvorište površine 421 m2 upisane u zk.ul. 4812 k.o. Zabok.

9. Nesporno je da je tu nekretninu kupio pok. suprug tuženice Željko Antolković 25. listopada 1995.

10. Nadalje je nesporno da je Željko Antolković umro dana 30. travnja 2019. te je nesporno da je tuženica, supruga ostavitelja stekla vlasništvo predmetne nekretnine nasljeđivanjem iza pok. Željka Antolkovića , njezinog supruga, a temeljem rješenje o nasljeđivanju Općinskog suda u Zlataru, Stalne službe u Zaboku poslovni broj: O-809/2019 od 5. srpnja 2019. i da su u ostavinskom postupku iza pok. Željka Antolkovića nasljednici tužitelj Danijel Antolković, sin ostavitelja i Tanja Antolković, kćerka ostavitelja , svoj nasljedni dio u cijelosti ustupili tuženici , koja se prihvatila nasljedstva temeljem Zakona.

11. Nesporno je da je tuženica Terezija Antolković upisana kao vlasnica predmetne nekretnine u zemljišnim knjigama.

12. Uvidom u Ugovor o kreditu broj: 228-50-5345868 od dana 7. listopada 2009. utvrđeno je da je tužitelj Danijel Antolković , kao korisnik kredita sklopio navedeni ugovor s Raiffeisenbank Austria d.d. iz Zagreba , kao kreditorom , kojim je tužitelju stavljen na raspolaganje iznos od 31.000,00 EUR , a namjena kredita je bila stambena s rokom otplate od 359 jednakih mjesečnih anuiteta , a kao osiguranje navedenog kredita bilo je založno pravo na predmetnoj nekretnini te je kao sudužnik po tom kreditu bila sestra tužitelja Tanja Antolković , a založni dužnik Željko Antolković , otac tužitelja i suprug tuženice.

13. Sporno je u ovom predmetu da li je tužitelj suvlasnik predmetne nekretnine i na koji način je stekao suvlasništvo , odnosno podredno da li tužitelj ima pravo od tuženice na povrat iznosa na ime ulaganja u predmetnu nekretninu i u kojem iznosu.

14. Očevidom na mjestu spora dana 30. rujna 2025. uz sudjelovanje građevinskog vještaka Adriana Vuksana utvrđeno je da se predmetna nekretnina sastoji od kuće, garaže i dvorišta, da je kuća katnica te je vidljivo da se sastoji od prizemlja i jedne etaže te se dolazi u prizemlje i to u hodnik, a s lijeve strane se nalazi kupaonica i u produžetku također s lijeve strane spavaća soba, a nasuprot tih objekata nalazi se jedna soba s desne strane i wc u produžetku te se iz hodnika ulazi u dnevni boravak, a vidljivo je da je prizemlje kuće u cijelosti uređeno za stanovanje te tuženica navodi da u jednoj od soba stanuje i živi ona, a u drugoj sobi njezina kćer Tanja i tuženica navodi da ona koristi prizemlje kuće u cijelosti sa svojom kćerkom Tanjom

Antolković. Na očevidu je bilo vidljivo da postoji posebni ulaz u sklopu objekta kojim se dolazi na kat kuće dok se u blizini tog ulaza, odnosno neposredno uz ulaz nalazi i prostorija kotlovnica. Nadalje, prilikom očevida punomoćnik tužitelja je naveo da tuženice ne koriste kat kuće već da to čini tužitelj i njegova obitelj i stepenicama se dolazi na kat kuće, a na katu kuće vidljivo je da postoji predvorje, zatim s desne strane predvorja se nalazi wc s kupaonicom, u produžetku wc-a i kupaonice nalazi se jedna spavaća soba, a do nje se nalazi dječja soba i također iz predvorja se direktno dolazi u prostoriju dnevni boravak s kuhinjom, a sve te prostorije su potpuno uređene i u cijelosti pogodne za stanovanje i također postoji na katu i balkon, a s vanjske strane je vidljivo da nema fasade već je vidljiva cigla i ispod toga žbuka na kući. Tužitelj je prilikom očevida naveo da je vršio ulaganja kako je to opisano u tužbi i kako je to iskazao tijekom postupka s time da napominje da nije točno da bi samo otac, majka i Tanja Antolković sami radili već je on betonirao unutarnji dio prizemlja i postavljao glazuru s ocem, ali je stiropor je bio njegov.

15. Građevinski vještak Adriano Vuksan je u svom nalazu i mišljenju naveo stanje stambene građevine prije uređenja (rekonstrukcije) i stanje stambene građevine nakon rekonstrukcije iste pa tako vještak opisuje stanje stambene građevine prije uređenja da je ista građena masivnim konstruktivnim sistemom na trakastom temelju s nadtemeljnim zidom oko 1962. godine, da je debljina nosivog zida od opeke 30 cm, a radi se o srednje kvalitetnoj gradnji koja nije ukružena horizontalnim i vertikalnim serklažom, da je garaža građena oko 2010. godine i konstrukcija je zidana, a krovnište stambenog dijela je dvostrešno, dio ravni krov i na garaži ravni krov, zatim strop prizemlja stambene građevine je grednik, tavan stambene građevine drvo + crijep, svjetla visina prizemlja stambenog dijela 2,50 m, tavan do vijenca max 3,5 m, a svjetla visina prizemlja u garaži visine je 2,48 m, stolarija stambenog dijela prizemlja drvena je sa običnim staklom, fasada stambene građevine je izvedena, a garaža nema fasadu, vještak tvrdi da su prisutni veliki energetske gubici, limarija pocinčana krovna je izvedena, odvodnja krovnih voda je izvedena i instalacije struje i vode izvedene su po građevini, a etažnost građevine je prizemlje + tavan, garaža je prizemna, a obrada površina interijera stambene građevine je dovršena u ovisnosti od namjene i ukupna korisna površina građevine sa korekcionim faktorima je po procjeni iz 2009. godine 76,57 m², zatim pomoćna građevina garaža sa montažnim dijelom ukupne je površine sa korekcionim faktorima 25,23 m² + montažni dio 7,23 m² i pomoćna građevina sastoji se od prostorije garaža, spremišta i montažni stražnji dio, a komunalna infrastruktura: struja, voda, kanalizacija postoje dok je za položaj građevina važno napomenuti da se radi o građevinama, koja se nalaze neposredno uz cestu i da građevine imaju povoljnu položajnu pogodnost i pristup na česticu s asfaltne javne prometne površine, a da je stambena građevina održavana, ali su na njoj vidljivi pojedini znakovi zapuštenosti građevine i građevinskih dijelova i potrebna su financijska ulaganja u radove na održavanju i podizanju energetske učinkovitosti, s time da su pojedini dijelovi konstrukcijski loši, (hitni radovi na preslagivanju crijepa radi spriječavanja propadanja drvene oplata i konstrukcije krova, zaštita oplata krova i drvenog vidljivog dijela oplata krova, itd.), a stambena građevina je iznutra većim dijelom suha te je čestica ograđena, okoliš je uredan i legalnost građevine je potpuna dok je stanje stambene građevine nakon rekonstrukcije u periodu 2009, 2010-2014 takvo da se radi o srednje kvalitetnoj gradnji koja je dijelom ukružena horizontalnim i vertikalnim serklažom. Garaža građena oko 2010. godine, konstrukcija zidana, krovnište stambenog dijela je višestrešno, ravni krov, strop prizemlja stambene građevine je

betonski, potkrovlje stambene građevine drvo + ti + hi, garaže ab, svjetla visina prizemlja stambenog dijela 2,63-2,75 m, potkrovlje od 1,29 do 2,78 m, zatim svjetla visina prizemlja u garaži 2,48 m i stolarija stambenog dijela prizemlja i potkrovlja pvc sa izo staklom, fasada stambene građevine nije izvedena, dio koji je izveden je obična produžna fasada sa velikim energetske gubicima, garaža nema fasadu, prisutni veliki energetski gubici, limarija pocinčana krovna izvedena, odvodnja krovnih voda izvedena i instalacije struje i vode izvedene su po građevini, a etažnost građevine prizemlje+ potkrovlje, garaža prizemna, obrada površina interijera je dovršena u ovisnosti od namjene tako da je ukupna korisna površina stambene građevine sa korekcionim faktorima nakon izvedenih radova na rekonstrukciji je 137,96 m², od toga je:prizemlje 68,23 m² (stambeni dio sa natkritom terasom), potkrovlje 69,73 m² (stambeni dio sa stepenicama i spremištem ispod stepenica), pomoćna građevina garaža ukupne površine prizemlje 15,23 + natkriveni dio 7,23 m², dvorišna površina sa parapetom zidom dvorišta stambene i pomoćne građevine sa korekcionim faktorima nakon izvedenih radova na uređenju dvorišta iznosi 22,88 m².

16. Građevinski vještak navodi u svom mišljenju da je došlo do promjene identiteta objekta s ulaganjima od strane tužitelja, jer je izgled legalne građevine promijenjen, s obzirom da je sada etažnost prizemlje + potkrovlje dok je prije rekonstrukcije bilo prizemlje + tavan, odnosno vještak navodi da je prijašnje stanje stambene građevine bilo jednoetažna građevina s tavanom, jednim ulazom i jednom stambenom jedinicom i jednim ulazom u stambenu građevinu, a sada je to dvoetažna građevina s dvije stambene jedinice i sa dva odvojena ulaza u stambenu građevinu.

17. Građevinski vještak u svom nalazu i mišljenju navodi da je građevinska vrijednost nekretnine prije uređenja (rekonstrukcije) bila 56.195,65 EUR, a prometna vrijednost ukupno sa zemljištem iznosila je 71.500,43 EUR dok je građevinska vrijednost nakon uređenja (rekonstrukcije) : prizemlja 79.762,01 EUR, potkrovlja 80.773,77 EUR i garaže 9.769,15 EUR, vrijednost dvorišta sa zidom 14.988,18 EUR, što ukupno iznosi 185.293,11 EUR pri čemu je vještak odbio vrijednost materijala za dvorište (oko čega su se suglasili tužitelj i tuženica), u iznosu od 1.300,80 EUR tako da je ukupni iznos 183.992,31 EUR, od kojeg iznos je vještak odbio troškove ishođenja potrebne dokumentacije za građevina na izvođenju radova u iznosu od 15.000,00 EUR i stanje građevinskog objekta prije rekonstrukcije u iznosu od 71.500,43 EUR pa je vještak mišljenja da je visina ulaganja tužitelja 97.491,68 EUR, a dodatno je vještak uzeo u obzir podatke u vezi gore navedenog kredita, koji iznos je platila Tanja Antolković u iznosu od 4.711,29 EUR, pa je vještak mišljenja da u tom slučaju visina ulaganja tužitelja iznosi 92.780,59 EUR.

18. Tuženica je stavila primjedbe na nalaz i mišljenje građevinskog vještaka navodeći da istom prigovara u cijelosti, jer da je vještačenje provedeno protivno odredbi čl. 258 st. 1. ZPP-a te je tuženica mišljenja da je mišljenje građevinskog vještaka nezakonito, nepravilno, proturječno samo sa sobom i izviđenim okolnostima i to u tolikoj mjeri da se ti nedostaci ne mogu otkloniti saslušanjem vještaka s time da tuženica navodi da je vještak u potpunosti promašio zadatak vještačenja utvrđujući građevinsku i prometnu vrijednost predmetne nekretnine prije uređenja i nakon uređenja ne vodeći uopće računa o tome da uvećanje vrijednosti nekretnine nije jednako visini stvarnog ulaganja tužitelja tim više što u predmetnu nekretninu nije ulagao samo tužitelj nego tuženica i njezin pokojni suprug Željko Antolković i njegova

sestra Tanja Antolković, dakle vještak nije utvrđivao visinu ulaganja tužitelja, a razliku između građevinskih vrijednosti potpuno je pogrešno utvrdio, kao visinu ulaganja tužitelja te nadalje tuženica tvrdi da uopće nije bio zadatak vještaka koliko je koštalo ishođenje potrebne dokumentacije za građevinu, jer je vještak naveo da su izvedeni građevinski radovi bez adekvatne građevinske dozvole s time da tuženica ističe da vještak protivno postavljenom zadatku vještačenja nije utvrđivao konkretno ulaganje tužitelja, njihovu vrstu i opseg, vrijeme izvođenja radova niti izvore sredstava, što vještak realno nije bio u mogućnosti utvrditi, jer tužitelj u spis nije dostavio adekvatne materijalne dokaze i to ugovor o izvođenju građevinskih radova, račune, potvrde o plaćanjima, izvode iz bankovnih računa, troškovnike, a temeljem čega bi tužitelj dokazivao koje je sve radove platio tako da je vještak u ovakvom slučaju trebao vratiti spis i obavijestiti sud da na temelju stanja spisa i očevida ne može utvrditi visinu ulaganja tužitelja te isto tako tuženica ističe da je potpuno nejasno što je konkretno vještak utvrđivao temeljem Zakona o preuzimanju saveznih i republičkih standarda, nevažećeg Zakona o normizaciji, nevažeće Upute o načinu utvrđivanja građevinskih vrijednosti objekata ili neprimjenjivog Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina kao i nepromjenjivog Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, a sve s obzirom na zadatak vještačenja te je nadalje nejasno kako je to vještak izračun vrijednosti za stambenu građevinu izvršio prema odredbi iz čl. 92 Ovršnog zakona, a isto tako vještak visinu ulaganja tužitelja nije mogao utvrđivati niti temeljem indeksa cijena HNB odnosno tablice 3 indeksa cijena stambenih objekata, a s druge strane vještak nije koristio čak niti bilten „Standardna kalkulacija radova u visokoj gradnji“ te također vještak spominje uporedbenu metodu, koja se koristi isključivo za procjenu tržišne vrijednosti nekretnina, a ne za zadatak koji je postavljen vještaku tako da je vještak stvorio umjetno povećanje vrijednosti predmeta vještačenja te je isto potpuno neutemeljeno pripisao ulaganju tužitelja za koje nema nikakve dokaze u sudskom spisu pa prema tome vještak nije naveo koji su građevinski radovi doista izvedeni, kada su izvedeni, koliko su iznosili troškovi radova i materijala u vrijeme kada su ti radovi izvedeni, tko ih je platio, a niti je te radove i troškove vezao s dokazima u spisu i vještak nije naveo izvore cijena, nije proveo adekvatna mjerenja, nije napravio troškovničke izračune za pojedine građevinske radove već je zaključak o tužiteljevom ulaganju donio na temelju vlastitih paušalnih i neprovjerljivih zaključaka i isto tako vještak navodi da su ulaganja tužitelja stvorila novu vrijednost kuće što je u potpunoj suprotnosti s izvedenim dokazima i činjeničnom stanju u spisu te nadalje tuženica tvrdi da je vještak zbrojio iznose nezakonito i protivno pravilima struke utvrđenih građevinskih vrijednosti – stanje nakon uređenja u koje je uračunao cjelokupnu vrijednost zemljišta u vlasništvu tuženice (1/2 dijela) u građevinsku vrijednost prizemlja, (1/2 dijela) u građevinsku vrijednost potkrovlja te je tome dodao građevinsku vrijednost garaže te građevinsku vrijednost radova na uređenju dvorišta i okućnice te je iznos umanjen za izmišljen iznos od 15.000,00 EUR potreban za ishođenje dokumentacije za građevinu, a iznos od 1.300,00 EUR vezan za materijal na uređenju dvorišta te iznos od 4.711,29 EUR na ime dijela mjesečnih rata kredita koje je umjesto tužitelja platila njegova sestra Tanja Antolković te za građevinsku vrijednost stambene građevine prije uređenja od 71.500,00 EUR i tako utvrđen iznos s uračunatom vrijednosti zemljišta u vlasništvu tuženice nepravilno i protivno pravilima struke utvrdio ulaganjem tužitelja od nevjerojatnih 97.491,68 EUR s time da tuženica navodi da cijela obiteljska kuća površine 137,95 m² ni u kom slučaju ne vrijedi više od 120.000,00 EUR tim više što nije ozakonjena u potpunosti pa je i apsurdan iznos vještaka od 97.491,68 EUR te stoga tuženica ističe da se nedostaci u pobijanom nalazu i mišljenju ne mogu otkloniti

saslušanjem vještaka a i da je predmetno vještačenje bilo potpuno nepotrebno s obzirom na utvrđene činjenice u postupku pa stoga tuženica predlaže da se ne izvode daljnji dokazi kako se ne bi nepotrebno stvarali daljnji troškovi.

19. Građevinski vještak se pisanim putem podneskom od 14. siječnja 2026. očitovao na primjedbe tuženice navodeći da je njegov zadatak vještačenja bio utvrditi visinu ulaganja tužitelja, što je on i učinio, s time da vještak tvrdi da je jedina činjenica oko koje se slažu tužitelj i protustranka vrijednost materijala za uređenje dvorišta i nadalje vještak navodi da je točno utvrdio opseg svih izvedenih radova, jer je utvrdio stanje stambene građevine prije uređenja (rekonstrukcije) i stanje stambene građevine nakon uređenja (rekonstrukcije) u periodu od 2009, 2010-2014. godine i garaže, kao i stanje dvorišta 2021., a uvećanje vrijednosti nekretnine jednako je visini stvarnog ulaganja tužitelja, jer se vrijednost izvođenja radova povećava s obzirom na protok vremena i nadalje vještak tvrdi da je točno da nije bio zadatak vještaka utvrđivati ishoda potrebnih dokumentacija za građevinu no navedeno ima utjecaj na visinu ulaganja tužitelja na predmetnoj građevini, jer se visina ulaganja tužitelja smanjuje i građevina je prije rekonstrukcije bila u potpunosti legalna građevina- stambena građevina sa jednom stambenom jedinicom, a sada imamo stambenu građevinu sa dvije stambene jedinice, koja nema potrebnu dokumentaciju niti ima mogućnost ishoda uporabne dozvole te vještak ističe da je došlo do promjene identiteta objekta s ulaganjima od strane tužitelja- izgled legalne građevine je promijenjen jer je stambena građevina prije bila etažnosti prizemlje + tavan sa jednom stambenom jedinicom, a sada je etažnosti prizemlje + potkrovlje sa dvije stambene jedinice i sa nedostatkom potrebne dokumentacije za građevinu na izvođenju radova, a vještak nadalje tvrdi da je utvrdio kolika je novčana sredstva i koje radove tužitelj uložio u rekonstrukciju kuće, garaže i okućnice te sve iskazao kao razliku stanja stambene građevine prije uređenja (rekonstrukcije) i nakon uređenja (rekonstrukcije), a temeljem dostupnih iskaza stranaka u spisu koji se ne slažu osim oko vrijednost materijala za uređenje dvorišta i ukoliko se postigne dogovor tužitelja i tuženik oko samog iskaza u spisu ulaganja će biti drugačija, a također vještak navodi da index cijena HNB, odnosno tablica tri koristi se kod određivanja hedonističkih indeksa HNB u međuvremensko-intertemporalnom izjednačenju vrijednosti zemljišta za što je i navedena korištena, a u Uputstvu o načinu utvrđivanja ekspoziranih građevina kvalitetno su dani postoci vrijednosti pojedinih radova u graditeljstvu dok „Bilten IGH” prikazuje vrijednost pojedinih radova, pojedinih materijala i cijene građenja pojedinih tipskih građevina, s time da vještak tvrdi da je poredbenu metodu koristio samo kod procijene zemljišta i naveo je izvore cijena jedinične izgradnje- Držani zavod za statistiku Republike Hrvatske, izvršio je sva potrebna mjerenja sa prikazom građevine nakon rekonstrukcije (stanje prije rekonstrukcije vidljivo iz priloga- procjena iz 2009 godine) i vještak ističe da je nalaz i mišljenje vještaka napravljen na temelju izmjere i pregleda građevina na terenu i tvrdi da je vještak u potpunosti nepristran kod izrade nalaza i mišljenja, a nalaz nije napravljen paušalno i neprovjerljivo te vještak navodi da vrijednost radova na uređenju dvorišta i okućnice sa parapetnim zidom iznosi 14.988,18 EUR (dvorište 11.031,00 EUR + zid 3.957,18 EUR = 14.988,18 EUR + vrijednost zemljišta 15.304,78 EUR, što znači da je vrijednost zemljišta sa dvorištem 30.292,96 EUR), a vještak daje pojašnjenje iskazane vrijednosti radova na uređenju dvorišta i zida: široki iskop bagerom zemlje treće kategorije sa utovarom u kamion 120.02.05; 3,32 E/m³ x 86,72 x 0,60 x 1,25 = 215,91 EUR transport iskopanog materijala na udaljenost do 2 km 120.20.05; 9,94 E/m³ x 86,72 x 0,60 x 1,25 = 646,46

EUR , postava i dobava kocki $25,45 \text{ E/m}^2 \times 85,39 \times 1,25 = 2716,30 \text{ EUR}$, razastiranje šljunka u sloju $0,20 \text{ m}$ sa planiranjem i nabijanjem $133.12.05; 23,27 \text{ E/m}^2 \times 85,39 \times 3 \times 1,25 = 7.451,33 \text{ EUR}$, Izrada armature B500 str.sječ. ravni savijanje fi 4-12 mm 250.02.01; $267,50 \times 4,98659 \text{ E/kg} \times 1,25 = 1.667,10 \text{ EUR}$, postava i vezanje armature B500 sred. slož. Fi 4-12 mm 250.02.01; $267,50 \times 1,11326 \text{ E/kg} \times 1,25 = 372,05 \text{ EUR}$, trakasti temelji ab C25/30 221.06.10; $0,60 \times 0,25 \times 19,33 \times 240,98 \text{ E/m}^3 \times 1,25 = 873,20 \text{ EUR}$, parapetni zid ab C25/30 222.08.11; $0,33 \times 0,25 \times 19,33 \times 252,36 \text{ E/m}^3 \times 1,25 = 501,26 \text{ EUR}$, dvostrana oplata zid. ravne osnove od dasaka 24 mm 261.13.04; $0,33 \times 19,33 \times 37,50 \text{ E/m}^2 \times 1,25 = 299,01 \text{ EUR}$, ručna ugradba betona ab.konst vel.presj. od 0,12-0,30 m^3/m^2 220.51.02; $4,48 \times 43,68 \text{ E/m}^3 \times 1,25 = 244,56 \text{ EUR}$ 3.957,18 EUR, a cijena zemljišta je dodana na način da se svakoj etaži pribroji polovica vrijednosti zemljišta i kod izračuna je oduzeta zajedno sa cijenom građevinske vrijednosti stanja prije uređenja (rekonstrukcije) te stoga nije utjecala na konačni iznos izračuna, a cjelokupna građevina koja u naravi sada predstavlja stambenu građevinu sa dvije stambene jedinice ima $137,96 \text{ m}^2$ te stoga proizlazi da je vrijednost građevine u sadašnjem stanju sa zemljištem ($79.762,01 \text{ EUR} + 80.773,79 \text{ EUR} - 15.000,00 \text{ EUR}$) : $137,96 \text{ EUR} = 1.054,91 \text{ EUR}$, a opće je poznato da u Zaboku m^2 stambenog prostora minimalno iznosi $2.000,00 \text{ EUR}$ i više te vještak navodi da s obzirom da je u podnesku tuženice dostavljen dopunjeni prijepis uplata knjigovodstvene kartice Raiffeisenbank Austria d.d., korigirao je svoj nalaz i mišljenje za taj iznos od $6.689,85 \text{ EUR}$ ($4.711,29 \text{ EUR} + \text{dopuna } 1.978,56 \text{ EUR}$) pa visina ulaganja tužitelja iznosi $90.802,03 \text{ EUR}$.

20. Tuženica je i nadalje ostala kod svih prigovora na nalaz i mišljenje vještaka dok tužitelj nije imao primjedbi.

21. Sud je na raspravi dana 13. travnja 2026. saslušao građevinskog vještaka Adriana Vuksana , koji je izjavio da ostaje u cijelosti kod svog nalaza i mišljenja te da je postupio po nalogu suda , a na okolnosti različitih ulaganja o tome ne može govoriti, jer jedino oko čega se stranke slažu je ulaganje u vrijednost materijala za uređenje dvorišta, dakle činjenice oko koje se stranke slažu je nabava materijala i svi drugi iskazi su u potpunosti proturječni. Vještak tvrdi da nije bilo moguće utvrditi vrijednost postojećeg stanja , a da se prethodno ne utvrdi postojeće stanje te razlika između stanja koje je prikazana na fotografijama iz 2009. i razlika stanja s terena prilikom obavljanja očevida predstavlja visinu ulaganja tužitelja te je došlo do promjene identiteta objekta s ulaganjima od strane tužitelja pri čemu vještak ističe da je mogao samo temeljem postojećeg stanja koje je utvrđeno na terenu i temeljem procjene iz 2009. utvrditi vrijednost ulaganja te su vrijednosti ulaganja dobivene kroz postojeće stanje, a iskazuju se u m^2 izvedenog stanja, znači razlika u m^2 prije i nakon rekonstrukcije građevine pokazuje kolika je vrijednost ulaganja. Vještak nadalje tvrdi da je visinu ulaganja tužitelja utvrdio kao razliku građevinske vrijednosti nekretnine prije rekonstrukcije i nakon rekonstrukcije , a da je stvarno ulaganje vrijednost koja se iskazuje kroz sam kupljeni materijal i samo izvođenje radova koje je on izveo sa svojim prijateljima ili rodbinom , dakle vrijednost izvođenja radova predstavlja pojam uloženog novca i vrijednost rada , koje je netko uložio da bi građevina izgledala na taj način na koji izgleda danas, znači da svaki rad koji je uloženi i svaki krajnji proizvod , a to je u ovom slučaju izmijenjena građevina ima nekoliko vrijednosti , što znači vrijednost uloženog materijala i vrijednost uloženog rada. Vještak tvrdi da sve radove, koje je izveo tužitelj iskazani su kroz površinu razlike početnog stanja građevine i građevine

nakon rekonstrukcije , dakle taj m2 početnog stanja i stanja nakon rekonstrukcije sadrži sve vrijednosti od izrade krovišta, etaža itd. tako da je vrijednost izvođenja radova te kompletne rekonstrukcije bila 672,50 EUR po m2. Glede toga da li vještak može navesti koji su radovi nesporno financirani sredstvima tužitelja, vještak tvrdi da je naveo u nalazu nekoliko puta da jedina vrijednost oko koje se slažu tužitelj i protustranka je vrijednost kupnje građevinskog materijala za uređenje dvorišta, a svi drugi iskazi su proturječni te je i sud tražio od njega da odgovori i da napravi vještačenje na okolnosti visine ulaganja tužitelja te da li je došlo do promjene identiteta objekta s ulaganjem tužitelja, a sve u odnosu na cijeli stambeni objekt te da prilikom utvrđivanja vrijednosti vještak uzme u obzir kredit koji otplaćuje Tanja Antolković i jedina činjenica iz spisa, koju je moguća utvrditi je stanje građevine prije i nakon rekonstrukcije. Osim toga glede iskaza tužitelja na zapisniku od 7. ožujka 2025. kada je tužitelj izjavio da je njegov otac financirao kablove za struju, utičnice, prekidače za struju, knauf za donji dio kuće, laminat u sobi od sestre, postavljanje pločica u kupaoni i predvorju, zatim cement za glazuru u donjem dijelu kuće i da je tužitelj istaknuo da je troškove izgradnje garaže tužitelj podmirio u većem dijelu, ali ne i u cijelosti, zatim da je otac zajedno s njim iskopao temelje, da je majka sudjelovala kod betoniranja... , vještak na sve to tvrdi da ulaganja , koja su navedena u potpunosti su proturječna , a jedino ulaganja nakon čitanja zapisnika za koje je utvrdio da se i tužitelj i protustranka slažu su ona za uređenje dvorišta i da je također u zapisniku od 7. ožujka 2025. tužitelj naveo da je sva ulaganja izvršio dogovorno i uz punu podršku, a u tom u tom zapisniku tvrdi da od 2009. nitko osim njega nije ništa ulagao u kuću te se sjeća da je sestra kupila kocke za dvorište. Što se tiče povećanja vrijednosti nekretnine i za prizemlje , vještak tvrdi da je građevinska vrijednost prije rekonstrukcije 71.500,43 EUR, a nakon rekonstrukcije ta vrijednost je 79.762,01 EUR, dakle ispada da je građevinska vrijednost prizemlja nakon rekonstrukcije 1.169,00 EUR po m2. vještak nije mogao navesti, koje je radove u prizemlju financirao tužitelj s obzirom na proturječne iskaze stranka i svjedoka u ovom predmetu. Vještak tvrdi da je povećanje vrijednosti prizemlja uključio u ulaganja tužitelja na temelju stanja prije rekonstrukcije i na temelju stanja nakon i da je uzeo podatak iz procjenbenog elaborata iz 2009 . gdje je jasno vidljivo stanje građevine iz 2009 godine. Također vještak navodi da povećanje vrijednosti nekretnine odgovara novčanom ulaganju tužitelja , koje je uložio prilikom kupnje građevinskog materijala i radu, koji je uložio kod izvođenja radova. Glede toga , ako je u nekretninu ulagalo više osoba da li se može samo iz razlike vrijednosti utvrditi koliki dio otpada na jednu jedinu osobu , vještak navodi da prema iskazima u zapisnicima jedina vrijednost oko koje se stranke slažu je kupnja materijala za dvorište , a svi ostali iskazi su proturječni.

22. Nakon usmenog očitovanja građevinskog vještaka tužitelj je predložio dopunu nalaza i mišljenja na način da vještak izradi troškovnik u kojem će naznačiti vrijednost ulaganja koja se odnose na prizemni dio objekta i to nabavu kablova za struju i utičnica te prekidače za struju, knaufa za donji dio kuće te nabavu laminata u sobi sestre tužitelja te cementa za glazuru u donjem dijelu kuće, a pritom ako nije moguće utvrditi , koji su točno materijali ugrađeni, tužitelj predlaže da vještak odredi tu vrijednost prema prosječnim materijalima za takvu vrstu radova.

23. Tuženica je nakon usmenog očitovanja vještaka navela da se protivi takvom prijedlogu, jer iz svih razloga koje je ona do sada iznijela u svojim prigovorima na nalaz i mišljenje vještaka, jasno proizlazi da nalaz i mišljenje sadrži takve nedostatke

koje nije moguće otkloniti niti dopunom vještačenja i nikakvim dopunskim saslušanjem.,

24. Građevinski vještak se očitovao na prijedlog tužitelja za dopunskim vještačenjem navodeći da nije moguće izvršiti traženo s obzirom na protek vremena i s obzirom da pločice u kupaoni više ne postoje, da je potrebno raskopati utičnice i prekidače za struju da se vidi veličina i jačina kabla koji je postavljen te nije moguće utvrditi zbog potprofila koji su stavljeni na knauf, nije moguće utvrditi da li je knauf jednostruki ili dvostruki, a ne zna o kojoj se kvaliteti cementa i cementu radi, kao niti kakva je klasa glazure, a isto tako nije moguće dopuniti nalaz i mišljenje prema prosječnoj cijeni materijala pa tako primjerice postoje velike razlike u vezi utičnica, a isto tako to sve nije moguće utvrditi s obzirom na protek vremena od 2009. pa nadalje.

25. Sud ocjenjuje stručnim i nepristranim nalaz i mišljenje građevinskog vještaka, kao i dopunu nalaza i mišljenja, jer je iste dao na temelju provedenog očevida i potrebnih mjerenja, kao i dokumentacije u spisu te propisa, koji se odnose na procjenu vrijednosti nekretnine, a s obzirom na proturječne iskaze stranaka, koji su suglasni samo u dijelu, koji se odnosi na uređenje dvorišta, vještak niti nije mogao dati drugačiji nalaz i mišljenje s time da je uzeo u obzir, odnosno procijenio vrijednost prije uređenja nekretnine i nakon uređenja nekretnine tako da je gledajući te kriterije nalaz i mišljenje vještaka jasan i bez kontradiktornosti, kao i dopuna nalaza i mišljenja tako da sud prihvaća nalaz i mišljenje vještaka, kao i njegovu dopunu dok je odbijen prijedlog tužitelja da se provede dopunsko građevinsko vještačenje na gore navedene okolnosti kako je to tužitelj predložio, a s obzirom da to nije moguće kako je to i objasnio građevinski vještak.

26. Tužitelj Danijel Antolković, sin tuženice saslušan u svrhu dokazivanja je izjavio da tužbom traži uknjižbu prava suvlasništva u 1/2 dijela predmetne nekretnine, s obzirom na znatna ulaganja koja je izvršio i koja još uvijek vrši u navedenu kuću. Tužitelj tvrdi da je točno da su se i sestra i on poslije očeve smrti odrekli svog dijela nasljedstva u korist majke, ali su nastavili svi zajedno živjeti u toj kući, koja je predmetom spora, s time da on, njegova supruga i djeca žive na katu kuće dok majka i sestra žive u prizemlju, ali mu tuženica osporava to njegovo pravo te mu osim toga brani i ulazak u postrojenje za grijanje koje se također nalazi u prizemlju. Tužitelj tvrdi da je u tu kuću počeo ulagati 2009. godine s time da je ona u to vrijeme znatno drugačije izgledala nego danas, jer se radilo o kući koja je imala samo prizemlje te nije imala uređenu gornju etažu nego je bio samo tavan, a u tom donjem dijelu je samo na jednom manjem dijelu bio izbetoniran pod dok je na ostalom dijelu bila zemlja i preko toga su bile stavljene daske, dvorište također nije bilo uređeno već samo djelomično pošljunčano tako da je bilo puno blata. Tužitelj navodi da su u početku imali WC vani, a šaht od vode je bio na susjednom zemljištu, zatim je postojao priključak struje sa starim keramičkim osiguračima, a on i njegova supruga su 2015. godine uredili potpuno stan na katu kuće s time da je on prethodno pripremio radove, koji su bili nužni za to u vidu stavljanja betonskih podloga, zidanje zidova, vanjskih stepenica i posebnog ulaza te stavljanja stolarije i krovišta, a tužitelj tvrdi da je promijenio i stolariju u donjem dijelu kuće i u svemu tome su mu pomagali prijatelji kako je tko mogao i stigao. Tužitelj navodi da je 2020. ili možda 2021. godine odvojio i priključak struje i vode za sebe i za prizemni dio, s time da je prethodno i šaht za vodu koji je bio na susjedovom zemljištu premjestio na dvorište i tom prilikom napravio posebni

vodni priključak za potrebe njega i njegove obitelji , ali uplatnice još uvijek dolaze na tuženicu , jer ne može tražiti da uplatnice za vodu dolaze na njegovo ime budući da ničeg nije vlasnik. Nadalje tužitelj tvrdi da je sva ulaganja izvršio dogovorno i uz punu podršku i suglasnost njegovog oca, koji je bio upisan kao vlasnik te kuće. Tužitelj navodi da mu je još 2015. godine izričito rečeno da počne uređivati kat kuće radi sređivanja svog stambenog pitanja, jer su supruga i on imali namjeru kupiti stan u Zaboku iznad vrtića, ali su na nagovor oca ta ista sredstva namijenjena za kupnju stana uložili u sređivanje svog stambenog dijela na katu kuće. Tužitelj tvrdi da od 2009. nadalje, nitko osim njega nije ništa ulagao u kuću i oko kuće te se sjeća da je sestra kupila samo kocke za dvorište vrijednosti cca oko 10 do 12.000 kuna, s time da je pripremu za postavljanje kocki imao u svojem aranžmanu kao i postavljanje kocki koje je radio bratić njegove supruge. Tužitelj navodi da su sredstva realizirana ugovorom o kreditu sklopljenim sa Raiffaisenbank d.d. dana 7. listopada 2009. godine iskorištena za izradu „gornje deke“ , tri potporna stupa sa istočne strane sa temeljem, zabatni zidovi sa stolarijom (plastičnom), s time da je stolarija ugrađena i u donji dio kuće u vidu prozora te ulaznih vrata, izrada kompletnog krovništva sa crijepom i drvenom konstrukcijom i navodi da otprilike misli da su to radovi koji su izvršeni tim sredstvima od toga kredita , a radi se o iznosu od 30.000,00 EUR , koji je još uvijek u otplati i da ga on otplaćuje , međutim tvrdi da je Tanja Antolković sudužnik po tom kreditu te da je u tom svojstvu i plaćala određene mjesečne rate toga kredita. Tužitelj navodi da je izgradio garažu 2009. godine svojim vlastitim sredstvima i to ranije u odnosu na ovaj kredit koji je podigao, a prema njegovom sjećanju, to je bilo negdje u ljetnom periodu, a troškovi oko izgradnje te garaže iznosili su oko 14.000,00 kuna te navodi da je on većim dijelom podmirio te troškove iako su otac i on već ranije iskopali temelje, a i majka je sudjelovala kod betoniranja te je beton dovezen od strane „ GMG Mehanizacije“ vl. Milivoja Gregurića iz Dubrave Zabočke. Tužitelj tvrdi da koliko je njemu poznato otac je što se tiče financijskih sredstava vjerojatno financirao kablove za struju i utičnice i prekidače za struju, knauf za donji dio kuće, laminat u sobi od sestre kojega mu je on pomogao postaviti te postavljanje pločica u kupaoni i predvorju, koje je postavio njegov otac, koji je nabavio i cement za glazuru u donjem dijelu kuće.

27. Tuženica Terezija Antolković, majka tužitelja saslušana u svrhu dokazivanja je izjavila da je sa svojim suprugom Željkom bila u braku od 1982. do njegove smrti, a kuća je kupljena za vrijeme trajanja braka 1995. godine. Tuženica tvrdi da prije nego što su suprug i ona kupili tu kuću , oni su u istoj bili podstanari oko tri godine, a možda i više. Tuženica navodi da se radilo o kući prizemnici s dvorištem ,s pomoćnim objektom, odnosno s drvenom šupom u koju se odlagao alat i ostale potrepštine za kuću i dvorište, a taj prizemni dio obuhvaćao je prostor od tri sobe, kuhinju, hodnik i kupaonicu i u toj kući su bili drveni podovi s time da je u hodniku i kupaonici bio betonski pod, a kuća je imala fasadu. Tuženica navodi da su kroz cijelo to vrijeme ona i suprug bili zaposleni , osim možda jednu godinu kada su bili svi na burzi (Zavodu za zapošljavanje) , a „čini joj se " da je to bilo 2013. godine. Tuženica navodi da su oni svi zajedno ulagali u obnavljanje i uređivanje te kuće. Tuženica tvrdi da se ne može složiti sa svim navodima tužitelja vezano uz njegova ulaganja budući da zna da je ciglu za garažu kupio njezin suprug, s time da je suprug dao auto u zamjenu za vrijednost zidanja te garaže tako da nisu plaćeni radovi vezani uz zidanje nego je to išlo iz vrijednosti auta. Tuženica navodi kako je točno da je beton bio dovezen od strane tvrtke koju je naveo tužitelj, međutim, isti beton je na vrlo neuredan način izliven u

gornju deku tako da se slijevao po zidovima i nije bio dobre kvalitete i sve je to ona svojim očima vidjela, jer je upravo ona bila kod kuće kada su taj beton dovezli, a suprug i sin su radili. Tuženica tvrdi da je njezin suprug i svojim osobnim radom sudjelovao u podizanju kata kuće te da je vjerojatno te troškove „preko sebe“ imao tužitelj, s obzirom da je digao stambeni kredit, a kojeg sada plaća njezina kćer. Tuženica navodi da je u vrijeme podizanja kredita njezina kćer Tanja imala 19 godina te da je isti kredit u svojstvu sudužnika potpisala na nagovor svojeg oca i brata, ovdje tužitelja. Tuženica navodi da tužitelj nije bio nikada za nikakav dogovor oko bilo čega što je trebalo napraviti u kući i oko nje te da je on uvijek isticao sebe i svoju suprugu zanemarujući nju i svoju sestru, koji žive u prizemlju te iste kuće. Tuženica tvrdi da nisu točni navodi tužitelja da je on financirao cijelo centralno grijanje niti da su one izbacile peć za centralno grijanje niti da mu brane pristup postrojenju za centralno grijanje, jer je upravo tužitelj izvadio peć za centralno grijanje kada je bila renovacija kuhinje u donjem dijelu, gdje se ta peć nalazila, a u vezi načina grijanja tužitelj se izjasnio da će se u sezoni grijati na struju, a rad čega su ona i kćer htjele odvojiti sebe na način da bi se one grijale preko centralnog grijanja, ali na drva što im tužitelj nije dozvolio te su se i one bila primorane grijati na struju iako to nisu htjele. Tuženica tvrdi da je tužitelj uzeo kredit i da ga je on plaćao do prije dvije godine i tada je prestao, a unaprijed ništa nije bilo između njih kao obitelji dogovoreno tko će ih plaćati. Tuženica navodi da sada kredit plaća njezina kćer, jer da se za taj kredit nalazi hipoteka na kući te bi banka uzela kuću da se kredit redovno ne otplaćuje. Tuženica nadalje tvrdi da niti ona niti suprug nisu tužitelju branili ulaganja u tu kuću i to sređivanja gornje etaže za potrebe stanovanja njega i njegove obitelji, a tužiteljeva priča o kupnji stana nije točna, odnosno tužitelj je tražio stan, ali su mu cijene svih stanova bile previsoke pa mu je to bilo preskupo. Tuženica tvrdi da je tužitelj podigao kat kuće puno prije nego što je uopće imao namjeru ženiti se ili znati kada će to biti. Što se tiče dogovora između tuženice i njezinog supruga, kome će u vlasništvo pripasti kat kuće, tuženica tvrdi da bi poslije njezine smrti obzirom da ima dvoje djece svaki dobio polovicu kuće i to na način kako je i sada uživaju.

28. Svjedok Tanja Antolković, sestra tužitelja, tuženica joj je majka, je izjavila da što se tiče prizemlja, isto su uredili ona, njezina majka, ovdje tuženica i otac te je otac stavio betonsku podlogu, kao i laminat na podove, a ona ga je kupila dok što se tiče obloge knaufa, u tome su sudjelovali otac, majka i ona, a također centralno grijanje su postavili ona, majka, ovdje tuženica i otac. Svjedok tvrdi da je tužitelj kupio knauf za prostoriju u prizemlju, koja je soba i koju je koristio tužitelj, a sada tu prostoriju koristi majka. Što se tiče stolarije, svjedok navodi da je istu kupio tužitelj novcem od kredita, ali taj kredit ona sama otplaćuje i radilo se o kreditu od 31.000,00 EUR. Što se tiče garaže, svjedok navodi da je građevinski materijal bio od njegovog oca, ali ne zna na koji način je imao taj građevinski materijal, da li ga je kupio ili slično te je njezin otac na ime troškova radova dao automobil marke „Opel Ascona“, ali ne zna kome je to dao i kako se zove izvođač. U svezi s opločenjem zidova i tri stupa, svjedok navodi da su isti izgrađeni novcem od kredita kojeg je uzeo tužitelj u iznosu od 31.000,00 EUR. Svjedok tvrdi da je ona dala novac za nadstrašnicu i taj novac je dala tužitelju, koji je dao novac Bojanu Ceboci i to je bio iznos od 6.000,00 kn te još 1.400,00 kn za dodatne radove na drvetu za nadstrešnicu i neutvrđeni iznos za limariju. Svjedok navodi da je tužitelj dao napraviti iskop dvorišta, a ona je dala rubnjake, kocke te tzv. rižu i ona je to kupila u trgovini „Werk“ u iznosu od 10.000,00 kn i o tome ima račun, a da su oni radili sve zajedno i to pola-pola te su to radili: ona, majka i tužitelj. Svjedok

tvrdi da postoji dograđeni dio , zatim ulazna vrata i stepenice , koje vode na kat kuće dok je tužitelj postavio i dao napraviti vrata i nadstrešnicu. Svjedok tvrdi da su stepenice izgrađene u vrijeme dok je njegov otac bio živ.Svjedok tvrdi da je za kat kuće dignut kredit od strane tužitelja , a to je gore spomenuti kredit, a od tog kredita napravljeni su krov, deka, zidovi i stolarija i to je sve bilo tako do 2014. i to je sve stajalo prazno do 2014. Nadalje, svjedok navodi da je s unutrašnje strane tužitelj uredio prostorije nakon što se oženio 2014. dok je njihov otac 2014. za sobe na katu vrata nabavio , odnosno možda kupio, a također je laminat i knauf postavio njihov otac 2014. ili 2015. kada se to uređivalo.Svjedok navodi da niti tuženica niti ona nisu sudjelovale u uređenju i rađenju kata, a nisu ništa u svezi s tim kupovale već su možda tu i tamo nešto pomogle tako da su nosile ciglu i tako zapravo pomagale, ali nisu ništa drugo pomagale ili kupovale.Svjedok tvrdi da je do sada otplatila kredit kako je gore navela u iznosu od oko 5.000,00 EUR i sada ide treća godina kako plaća kredit s time da što se tiče režija i svega ostalog, to su plaćali ona , majka i otac dok je tužitelj plaćao samo svoj kredit.Svjedok navodi da je spomenuti kredit plaćala i plaća u svojstvu sudužnika po kreditu i navodi da se njezini otac i majka nisu protivili da se napravi predmetni kat kuće, a napominje što se tiče korištenja garaže i sl. kao i održavanja okoliša oko kuće sve to rade ona i njena majka, ovdje tuženica.

29. Prema čl. 156. st. 1. ZV-a dogradnjom, nadogradnjom ili preuređenjem (adaptacijom) zgrada, odnosno prostorija u suvlasničkim, zajedničkim ili tuđim zgradama, kao ni njihovom prigradnjom, ugradnjom, ili ulaganjem u njih, ne može se steći vlasništvo, ako nije što drugo odredio vlasnik dograđene, nadograđene, odnosno prigradene nekretnine.

30. Prema čl. 156. st. 2. ZV-a pripada li pravo na naknadu onomu tko je dogradio, nadogradio ili preuredio zgradu, odnosno prostoriju iz stavka 1. ovoga članka, ili je ulagao u takvu zgradu ili prostoriju, određuju pravila obveznoga prava.

31. Uvidom u Ugovor o prodaji nekretnina od 25. listopada 1995. utvrđeno je da je Željko Antolković kupio predmetnu nekretninu od Milana Tršinskog iz Zaboka , a prema uvjerljivom , logičnom i životnom iskazu tuženice Terezije Antolković radilo se o kući prizemnici s dvorištem ,s pomoćnim objektom, odnosno s drvenom šupom u koju se odlagao alat i ostale potrepštine za kuću i dvorište, a taj prizemni dio obuhvaćao je prostor od tri sobe, kuhinju, hodnik i kupaonicu i u toj kući su bili drveni podovi s time da je u hodniku i kupaonici bio betonski pod, a kuća je imala fasadu te su prije toga tuženica i Željko Antolković živjeli kao podstanari u toj kući.

32. Nesporno je da je Željko Antolković bio upisan kao vlasnik predmetne nekretnine , a nakon njegove smrti 2019. njegovom nasljednicom proglašena je njegova supruga, ovdje tuženica Terezija Antolković u cijelosti dok su tuženik Danijel Antolković , sin ostavitelja i Tanja Antolković , kćerka ostavitelja ustupili svoje nasljedničke dijelove majci, ovdje tuženici Tereziji Antolković te je ona upisana u zemljišne knjige , kao vlasnica predmetnih nekretnina.

33. Dakle , predmet kupoprodaje nije bilo samo zemljište već kuća prizemnica s hodnikom , tri sobe i kupaonicom te fasadom i u toj kući se je moglo živjeti , ali s obzirom da su Željko Antolković i Terezija Antolković imali dvoje djece uvjerljivo je , logično i životno da je bilo potrebno prigraditi i dograditi , odnosno uložiti u tu kuću, s

obzirom da je u toj kući živjela cijela obitelj Antolković , a naročito kada je tužitelj sklopio brak i dobio djecu pa je uvjerljiva i životna tvrdnja tužitelja da mu je od strane roditelja rečeno da počne uređivati kat kuće radi sređivanja svog stambenog pitanja.

34. Tužitelj je radi rješavanja stambenog pitanja uzeo stambeni kredit u iznosu od 31.000,00 EUR , što je razvidno iz Ugovora o kreditu , kao i iskaza stranaka i svjedoka Tanje Antolković , a novcem od tog kredita dograđen je kat kuće.

35. Nadalje, iz iskaza stranaka i svjedoka proizlazi da je zapravo dogovor između njih bio da tužitelj sa svojom obitelji živi na katu kuće , a u prizemnom dijelu tuženica i svjedok Tanja Antolković , a i prema nalazu i mišljenju vještaka te očevidu na mjestu spora radi se o dvije građevinske cjeline s posebnim ulazima te i sada stranke tako žive i to tužitelj s obitelji na katu , a tuženica i njezina kćer Tanja Antolković u prizemlju.

36. Iako je tužitelj ulagao novac i rad u predmetnu kuću , a posebno u kat kuće , to su činili i ostali članovi obitelji te je i tužitelj izjavio da su otac i on već ranije iskopali temelje, a i majka, ovdje tuženica je sudjelovala kod betoniranja i otac je što se tiče financijskih sredstava financirao kablove za struju i utičnice i prekidače za struju, knauf za donji dio kuće, laminat u sobi od sestre kojega mu je on pomogao postaviti te postavljanje pločica u kupaoi i predvorju, koje je postavio njegov otac, koji je nabavio i cement za glazuru u donjem dijelu kuće, a prema iskazu Tanje Antolković u nadogradnji kata kuće ona i tuženica nisu sudjelovale, ali je laminat za podove ona kupila , u vezi i ona je sudjelovala , a također centralno grijanje su postavili ona , majka, ovdje tuženica i otac., ona je dala novac za nadstrašnicu i taj novac je dala tužitelju, koji je dao novac Bojanu Ceboci i to je bio iznos od 6.000,00 kn te još 1.400,00 kn za dodatne radove na drvetu za nadstrešnicu i neutvrđeni iznos za limariju., da je ona dala rubnjake, kocke te tzv. rižu i ona je to kupila u trgovini „Werk“ u iznosu od 10.000,00 kn.

37. Dakle , kod opisane nadogradnje kata na prizemni dio kuće u vlasništvu prednika tužitelja i sada tuženice , koje je u najvećoj mjeri uz manju pomoć svog oca izvršio tužitelj, tužitelj time nije stekao pravo suvlasništva predmetne nekretnine , jer takav sporazum nisu sklopili s tužiteljem njegovi roditelji , a da je takav sporazum bio između njih tada tužitelj ne bi ustupio svoj nasljedni dio iza pok oca majci , ovdje tuženici već bi prihvatio nasljedni dio , koji mu po Zakonu pripada.

38. Prema tome , tužitelj u ovom postupku nije dokazao da je vlasnik nadograđene nekretnine Željko Antolković , odnosno nakon njega tuženica odredili da bi tužitelj bio suvlasnik predmetne nekretnine pa u skladu s čl. 156. st. 1. ZV-a , tužitelj nije mogao steći pravo suvlasništva nekretnine.

39. Tužitelj također tvrdi da je svoje pravo suvlasništva stekao dosjelošću.

40. Prema čl. 159. st. 1. ZV-a dosjelošću se stječe vlasništvo stvari samostalnim posjedom te stvari ako taj ima zakonom određenu kakvoću i neprekidno traje zakonom određenom vrijeme , a posjednik je sposoban da bude vlasnikom te stvari.

41. Nadalje, prema stavku 2. istog članka Zakona samostalni posjednik čiji je posjed nekretnine zakonit, istinit i pošten stječe dosjelošću vlasništvo nekretnine protekom

deset godina neprekidnoga samostalnog posjedovanja.

42. Osim toga , stavkom 3. istog članka Zakona propisano je da samostalni posjednik nekretnine, kojemu je posjed barem pošten , stječe vlasništvo nekretnine dosjelošću protekom dvadeset godina neprekidnoga samostalnog posjedovanja.

43. Prema čl. 160. st. 1. ZV-a , vrijeme potrebno za dosjelost počinje teći onoga dana kad je posjednik stupio u samostalni posjed stvari, a završava se istekom posljednjeg dana vremena potrebnoga za dosjelost , a prema stavku 2. istog članka Zakona u vrijeme potrebno za dosjelost uračunava se i vrijeme za koje su prednici sadašnjeg posjednika neprekidno posjedovali kao zakoniti , poštteni i istiniti samostalni posjednici, odnosno kao poštteni samostalni posjednici.

44. Nadalje, prema čl. 18. st. 1. ZV-a posjed je zakonit ako posjednik ima valjani pravni temelj toga posjedovanja (pravo na posjed) , a prema stavku 2. istog članka Zakona posjed je istinit ako nije pribavljen ni silom, ni potajno ili prijevarom ni zlouporabom povjerenja te prema stavku 3. istog članka Zakona posjed je pošten ako posjednik kad ga je stekao nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati da mu ne pripada pravo na posjed, ali poštenje prestaje čim posjednik sazna da mu pravo na taj posjed ne pripada.

45. U konkretnom slučaju tužitelj nije poštteni posjednik predmetne nekretnine, jer je znao da je njegov otac Željko Antolković vlasnik predmetne nekretnine ,a da je to nakon njegove smrti tuženica Terezija Antolković te mu to nije moglo ostati nepoznato , jer je živio s roditeljima u istoj kući , a i sada u toj kući živi , a budući da posjed nije barem pošten , to nije tužitelj dosjelošću mogao steći suvlasništvo predmetne nekretnine.

46. Zakoniti posjednik predmetne nekretnine bio je otac tužitelja Željko Antolković , koji je sukladno čl. 114. st. 1, ZV-a na temelju valjanog pravnog posla, ugovora o kupoprodaji stekao predmetnu nekretninu , a to je nakon njegove smrti , također na temelju valjanog pravnog posla , odnosno na temelju rješenja o nasljeđivanju iza Željka Antolkovića tuženica Terezija Antolković i to je tužitelj znao , jer je ustupio svoj nasljedni dio tuženici.

47. Dakle, nije osnovan tužbeni zahtjev tužitelja da je on suvlasnik predmetne nekretnine u ½ dijela.

48. Međutim, iz iskaza stranaka i svjedoka Tanje Antolković proizlazi da je tužitelj ulagao novčana sredstva i rad u predmetnu nekretninu i to posebno u kat kuće , garažu i pomoćne prostorije te je povećao vrijednost nekretnine , koja je bila prije uređenja (rekonstrukcije) kako to tvrdi građevinski vještak u svom nalazu i mišljenju 71.500,43 EUR , a nakon uređenja (rekonstrukcije) 185.293,11 EUR-a.,

49. U ovoj pravnoj stvari primjenjuje se sukladno čl. 156. st. 2. ZV-a institut stjecanja bez osnove reguliran odredbom iz čl. 1111. st. 1. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine " br. 35/05, 41/08, 12/11, 78/15, 29/18, 126/21,114/22, 156/22 i 155/23-dalje ZOO) u kojoj stoji da kad dio imovine neke osobe na bilo koji način prijeđe u imovinu druge osobe, a taj prijelaz nema osnove u pravnom poslu,

odluci suda, odnosno druge nadležne vlasti ili zakonu, stjecatelj je dužan vratiti ga pa u konkretnom slučaju , tuženica je dužna vratiti tužitelju novčani iznos , koji je on uložio u uređenje (rekonstrukciju) nekretnine u vlasništvu tuženice.

50. Sporna je visina ulaganja tužitelja u nekretninu tuženice.

51. Prema nalazu i mišljenju građevinskog vještaka visina ulaganja tužitelja iznosi 90.802,03 EUR , jer je došlo do promjene identiteta objekta s ulaganjima od strane tužitelja, izgled legalne građevine je promijenjen s obzirom da je stambena građevina bila etažnosti prizemlje i tavan s jednom stambenom jedinicom , a sada je etažnost prizemlje i potkrovlje sa dvije stambene jedinice.

52. Dakle, tužitelj ima pravo na isplatu, temeljem pravila o stjecanju bez osnove i to pravo se očituje u činjenici da je dio imovine tužitelja (ulaganja) prešlo u imovinu tuženice (nekretnina u koju je ulagano), a da za to ne postoji nikakva pravna osnova, odnosno da se pravna osnova tog ulaganja nikada nije ostvarila , a ono se može vrijednosno izraziti upravo kao razlika između tržišne vrijednosti koju je nekretnina imala prije nego što je on u nju ulagao i one vrijednosti koja je postignuta tim ulaganjima.

53. Visinu ulaganja tužitelja iznosi 90.802,03 EUR , međutim od tog iznosa valja oduzeti iznos , koji se odnosi na kupnju tzv . „kocki " za dvorište vrijednosti od 12.000,00 kn , odnosno 1.592,67 EUR (1 EUR = 7,53450 kn) ,što je kupila Tanja Antolković , kako to u svom iskazu navodi tužitelj i svjedok Tanja Antolković, te iznos od 6.000,00 kn , odnosno 796,37 EUR i 1.400,00 kn, odnosno 185,81 EUR , koje iznose je Tanja Antolković , kako to proizlazi iz njezinog iskaza dala za nadstrašnicu i dodatne radove na drvetu za nadstrešnicu i dala je rubnjake, te tzv. rižu , a ona je to kupila u trgovini „Werk“ u iznosu od 10.000,00 kn, odnosno 1.327,23 EUR tako da je prihvaćen tužbeni zahtjev tužitelja u iznosu od 86.899,95 EUR pri čemu valja reći da je građevinski vještak u svojoj dopuni nalaza i mišljenja , kojim je utvrdio visinu ulaganja tužitelja uzeo u obzir iznos , koji je platila Tanja Antolković na ime gore navedenog stambenog kredita tužitelja i ishoda dokumentacije za legalizaciju dijela građevinskog objekta .

54. Osim iznosa od 86.899,95 EUR tuženica je dužna platiti tužitelju zakonsku zateznu kamatu sukladno čl. 1115. ZOO-a tekuću od dana 24.svibnja 2024., kao dana kada je podnio tuženici zahtjev za mirno rješenje spora (list 7 do 9 spisa), jer se ona više od tog trenutka ne smatra poštenim stjecateljem.

55. U preostalom iznosu od 5.880,64 EUR s zakonskom zateznom kamatom valjalo je odbiti kao neosnovan tužbeni zahtjev tužitelja.

56. Odluka o troškovima parničnog postupka tužitelja temelji se na odredbi čl. 154. st. 2. ZPP-a razmjerno uspjehu tužitelja u parnici , a troškovi parničnog postupka odnose se na zastupanje tužitelja po punomoćniku , koji je odvjetnik u skladu s Tarifom o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika i to: za sastav prijedloga za mirno rješenje spora (vps 59.250,00 EUR , uspjeh tužitelja 86.899,95 EUR-100%) 50 bodova, za sastav tužbe po tbr 7/1 500 bodova, za pribavu zemljišnoknjižnog izvataka po tbr . 36/3 25 bodova, za zastupanje na raspravi dana 14. 1. 2025. po tbr 9/2 250

bodova, za zastupanje na raspravi dana 7. 3. 2025. po tbr. 9/1 500,00 bodova , za zastupanje na očevidu dana 30. 9. 2025. po tbr . 9/1 500 bodova, za sastav podneska od dana 1. prosinca 2025. po tbr 8/1 (vps 92.780,59 EUR , uspjeh tužitelja 86.899,95 EUR-94%) 654,71 bodova, za zastupanje na raspravi dana 27. 2. 2026. po tbr 9/1 654,71 bodova, za zastupanje na raspravi dana 13. 4. 2026. po tbr 9/1 654,71 bodova i za zastupanje na ročištu za objavu presude 50 bodova , a kako je 1 bod 2,00 EUR , to iznosi 7.678,26 EUR čemu valja pribrojiti troškove građevinskog vještačenja u iznosu od 707,77 EUR , koji su tužitelju priznati u cijelosti , jer su bili nužni za vođenje ovog postupka te troškovi sudske pristojbe na tužbu u iznosu od 319,48 EUR , kao i troškovi sudske pristojbe na presudu u iznosu od (95% od 638,95 EUR) 607,00 EUR pa troškovi tužitelja iznose 9.312,51 EUR.

57. Odluka o troškovima parničnog postupka tuženice temelji se na odredbi čl. 154. st. 2. ZPP-a razmjerno uspjehu tuženice u parnici (6% od dana preinačene tužbe 1. prosinca 2025.) , a troškovi parničnog postupka odnose se na zastupanje tužiteljice po punomoćnici , koja je odvjetnica u skladu s Tarifom o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika i to : za sastav podneska od dana 29. 1. 2026. po tbr 8/1 41,92 boda , za zastupanje na raspravi dana 27. 2. 2026. po tbr 9/1 41,92 boda i za zastupanje na raspravi dana 13. 4. 2026. po tbr 41,92 boda , a kako je 1 bod 2,00 EUR , to iznosi 251,52 EUR te PDV od 25 % u iznosu od 62,88 EUR tako da su troškovi tuženice utvrđeni u iznosu od 314,40 EUR.

58. S obzirom da su troškovi parničnog postupka tužitelja utvrđeni u iznosu od 9.312,51 EUR, a da su troškovi tuženice utvrđeni u iznosu od 314,40 EUR , to su tužitelju dosuđeni troškovi parničnog postupka u iznosu od 8.998,11 EUR na koji iznos teku zakonske zatezne kamate prema čl. 29. st. 2. i 8. ZOO-a od dana donošenja prvostupanjske presude 29. svibnja 2026.

59. Odbijen je kao neosnovan zahtjev tužitelja za naknadu troškova parničnog postupka u iznosu od 597,09 EUR s zakonskom zateznom kamatom.

60. Odbijen je kao neosnovan zahtjev tuženice za naknadu troškova parničnog postupka u iznosu od 13.057,41 EUR s zakonskom zateznom kamatom.

61. Odbijen je kao neosnovan zahtjev tuženice da se briše zabilježba spora od 23. srpnja 2024. Općinskog suda u Zlataru , Zemljišnoknjižnog odjela Zabok poslovni broj: Z-9124/2024 na nekretnini u vlasništvu tuženice upisane u zk.ul. br. 4812 k.o. Zabok , a koja se sastoji od čkbr. 2771 kuće i dvorište površine 421 m2 u predmetu pod brojem P-328/2024. Terezije Antolković , kao tuženice i Danijela Antolkovića , kao tužitelja radi utvrđivanja prava vlasništva, jer ovaj parnični postupak još nije pravomoćno dovršen , a vodi se radi utvrđenja prava suvlasništva predmetne nekretnine, podredno radi isplate u svezi te nekretnine .

U Zaboku 29. svibnja 2026.

S u d a c

Branko Herceg

Uputa o pravnom lijeku :

Protiv ove presude može se izjaviti žalba u roku od 15 dana od dana objave presude , pisano, u tri primjerka, putem ovog suda ,nadležnom županijskom sudu.

Dostaviti:

1. Boris Ravić, odvjetnik iz Novog Marofa , Zagrebačka 2
2. Anita Barlafa, odvjetnica iz Zaboka, Zivtov trg 3

Broj zapisa: **9-30888-c3ad3**

Kontrolni broj: **01571-9ca3d-8907e**

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 Zlataru** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.