



REPUBLIKA HRVATSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE HRVATSKE
Z A G R E B

Broj: Rev-129/2025-6

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

Vrhovni sud Republike Hrvatske u vijeću sastavljenom od sudaca Damira Kontreca predsjednika vijeća, Đura Sesse člana vijeća i sudac izvjestitelja, mr. sc. Igora Periše člana vijeća, Željka Pajalića člana vijeća, Jadranke Anić-Matić članice vijeća, Marine Paulić članice vijeća, mr. sc. Dražena Jakovine člana vijeća, Josipa Turkalja člana vijeća, mr. sc. Senije Ledić članice vijeća, Renate Šantek članice vijeća, mr. sc. Neri Radas članice vijeća, dr. sc. Ante Perkušića člana vijeća i Darka Milkovića člana vijeća, u pravnoj stvari tužitelja NM iz [adresa], OIB [osobni identifikacijski broj], kojeg zastupa punomoćnik Antun Šagovac, odvjetnik u Velikoj Gorici, protiv tuženice Republike Hrvatske, OIB 52634238587, koju zastupa Općinsko državno odvjetništvo u Velikoj Gorici, radi utvrđenja prava vlasništva, odlučujući o reviziji tužitelja protiv presude Županijskog suda u Šibeniku poslovni broj GŽ-152/2022- 5 od 28. svibnja 2024., kojom je djelomično preinačena presuda Općinskog suda u Velikoj Gorici poslovni broj P-632/2017-23 od 27. siječnja 2022., u sjednici održanoj dana 27. svibnja 2026.,

p r e s u d i o j e:

Odbija se revizija tužitelja.

Obrazloženje

1. Prvostupanjskom presudom utvrđeno je da je tužitelj temeljem dosjelnosti vlasnik nekretnine oznake k. č. br. [katastarska čestica] upisane u zk. ul. br. [broj ZK uložka] k. o. [katastarska općina] površine 2.185 m , te je obvezana tuženica trpjeti upis prava vlasništva tužitelja na predmetnoj nekretnini u zemljišnu knjigu (točka I. izreke). Ujedno je obvezana tuženica nadoknaditi tužitelju parnični trošak u iznosu od 7.790,00 kuna (točka II. izreke).

2. Presudom suda drugog stupnja preinačena je presuda prvog stupnja u dijelu odluke o glavnoj stvari tako da je presuđeno:

„I. Uvažava se žalba tuženice, te se u dijelu pod točkom I. izreke, kojim je prihvaćen tužbeni zahtjev za utvrđenje prava vlasništva tužitelja na nekretnini oznake kčbr. [katastarska čestica] upisane u zk. ul. br. [broj ZK uložka] k. o.

[katastarska općina] te za uknjižbu toga prava na predmetnoj nekretnini - preinačuje presuda Općinskog suda u Velikoj Gorici broj P- 632/2017 od 27. siječnja 2022. godine na način da se tužbeni zahtjev odbija .“.

Istovremeno ukida se pobijana presuda u dijelu pod točkom II. izreke - u odluci o parničnom trošku, te se u tom dijelu predmet vraća sudu prvog stupnja na ponovi postupak.

3. Protiv presude suda drugog stupnja reviziju podnosi tužitelj kako mu je to dopušteno rješenjem ovog suda poslovni broj Revd-3600/2024 od 25. rujna 2024. zbog pitanja:

„Računa li se trajanje samostalnog posjeda potrebnog za stjecanje prava vlasništva dosjelošću na nekretninama u društvenom vlasništvu, računajući i posjed prednika, prema izvornoj odredbi čl. 388 st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine, broj 91/96), do trenutka podnošenja tužbe ili samo do 17. studenog 1999. kada je Ustavni sud Republike Hrvatske ukinuo izvornu odredbu čl. 388. st. 4. ZV-a/96?“.

4. Na reviziju nije odgovoreno.

5. Vijeće ovog suda odlučilo je da se odluka u ovoj pravnoj stvari prepusti vijeću iz čl. 390. st. 2. ZPP-a jer se radi o pitanju u kojem postoji različita praksa ovog suda, te stoga što je potrebno ujednačiti praksu zbog jedinstvene primjene zakona i ravnopravnosti svih u njegovoj primjeni.

6. Ovaj sud pobijanu presudu ispituje samo u onom dijelu u kojem se ona pobija revizijom i samo zbog pitanja zbog kojeg je revizija dopuštena, sukladno odredbi čl. 391. st. 3. ZPP-a.

7. Revizija je neosnovana.

8. U ovoj fazi postupka odlučne činjenice u ovoj pravnoj stvari govore:

- da je u zemljišnoj knjizi tuženica od 2004. upisana kao vlasnica sporne nekretnine oznake k. č. br. [katastarska čestica], upisane u zk. ul. br. [broj ZK uložka] zemljišne knjige za k. o. [katastarska općina],

- da je navedena nekretnina od 1969. bila upisana kao društveno vlasništvo s pravom korištenja „Agrokombinata“ Zagreb,

- da je otac tužitelja NM (ABC) ABC kao kupac s prodavateljem JM dana 2. srpnja 1975. sklopio kupoprodajni ugovor predmet kojeg je bila sporna nekretnina,

- da je JM bio upisan kao jedan od suvlasnika predmetne nekretnine do prijenosa nekretnine u društveno vlasništvo (1969.),

- da je od 1975. kao posjednik sporne nekretnine u katastarskom elaboratu upisan prednik tužitelja JM (ABC) ABC, a od 2014. je upisan tužitelj,

- da je tužitelj rješenjem o nasljeđivanju poslovni broj O-723/13 od 19. prosinca 2013. proglašen nasljednikom iza smrti svog oca, između ostalih, i u odnosu na predmetnu nekretninu,

- da se tužitelj, odnosno ranije njegov otac nalaze u nesmetanom i kontinuiranom posjedu navedene nekretnine od 1975. do danas, te

- da predmetna nekretnina nikada nije korištena od strane upisanog korisnika „Agrokombinata“ Zagreb, već da je nekretninu nesmetano koristio prednik tužitelja i nakon njega tužitelj.

9. Polazeći od utvrđenih činjenica - da je prednik tužitelja posjedovao spornu nekretninu od 1975. (od kada je isti uživa zasijavanjem različitih poljoprivrednih usjeva), da nikada nitko nije smetao prednika tužitelja, kao ni tužitelja u mirnom, nesmetanom i samostalnom posjedu te da tuženica nikada nije bila u posjedu predmetne nekretnine, niti da treće privatne osobe polažu ikakva vlasnička prava na istu - prvostupanjski sud je zaključio da je tužitelj dokazao da je putem svojeg prednika i osobno bio u samostalnom i poštenom posjedu nekretnine više od 40 godina, tj. da je predmetnu nekretninu stekao na temelju izvanredne dosjelošti, pa je primjenom odredbe čl. 159. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 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, 81/15 i 94/17 - dalje: ZVDSP) prihvatio tužbeni zahtjev.

10. Nasuprot sudu prvog stupnja sud drugog stupnja zauzima drugačije pravno shvaćanje kako slijedi:

„6. Međutim, osnovano tuženica u žalbi ističe da je prvostupanjski sud prihvatanjem tužbenog zahtjeva u pobijanoj presudi pogrešno primijenio materijalno pravo.

7. Suglasno odredbi članka 159. stavka 3. ZV, samostalni posjednik nekretnine koje mu je posjed barem pošten stječe je dosjelošću u vlasništvo protekom 20 godina neprekidnog samostalnog posjedovanja, dok je odredbom stavka 4. toga članka ZV propisano da će samostalni posjednik nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske steći dosjelošću vlasništvo tek pošto je njegov pošten i samostalni posjed neprekidno trajao dvostruko vrijeme od onoga iz stavka 3. tog članka, odnosno, protekom 40 godina.

8. Kako je u postupku utvrđeno da je prednik tužitelja bio u samostalnom i poštenom posjedu nekretnine od 1975. godine, te da je do 8. listopada 1991. godine predmetna nekretnina bila u društvenom vlasništvu - računajući vrijeme potrebno za dosjelošt prema izvornoj odredbi članka 388. stavka 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96; dalje: ZV/96) - prema kojoj se u rok za stjecanje dosjelošću nekretnina koje su na dan 8. listopada 1991. godine bile u društvenom vlasništvu, računa i vrijeme posjedovanja proteklo prije tog dana, a koja je bila na snazi od 1. siječnja 1997. godine do 17. studenog 1999. godine (kada je odlukom Ustavnog suda Republike Hrvatske broj U-I-58/97, U-I-235/97, U-I-237/97, U- I-1053/97 i U-I-1054/97 od 17. studenoga 1999. godine; „Narodne novine“ br. 137/99; ukinuta kao neustavna) – počev od 1975. godine pa do 17. studenog 1999. godine nije protekao rok od 40 godina iz članka 159. stavka 4. u vezi stavka 3. ZV. Stoga tužitelj nije stekao pravo vlasništva predmetne nekretnine dosjelošću, jer suprotno stajalištu prvostupanjskog suda, rok za

stjecanje vlasništva dosjelošću u primjeni izvorne odredbe članka 388. stavka 4. ZV/96 teče samo do 17. studenoga 1999. godine.

8.1. Ujedno, nije protekao rok od 40 godina iz članka 159. stavka 4. ZV ni računajući vrijeme potrebno za dosjelost od 8. listopada 1991. godine pa do podnošenja tužbe u ovom predmetu – 13. prosinca 2017. godine.

9. Slijedom navedenog, jer u konkretnom slučaju nisu ostvarene zakonske pretpostavke iz članka 159. stavka 4. u vezi članka 3. ZV za stjecanje prava vlasništva tužitelja na spornoj nekretnini dosjelošću, to se pravilnom primjenom materijalnog prava tužbeni zahtjev ukazuje neosnovanim.

10. Zbog navedenog, žalbu tuženice valjalo je uvažiti te prvostupanjsku presudu

- u odluci o glavnom zahtjevu pod točkom I. izreke - temeljem članka 373. točke 3. ZPP preinačiti odbijanjem tužbenog zahtjeva.“.

11.1. U ovoj pravnoj stvari radi donošenja odluke o osnovanosti zahtjeva tužitelja odlučna je primjena i tumačenje odredbe čl. 388. st. 4. ZVDSP.

11.2. Na dan stupnja na snagu ZVDSP, 1. siječnja 1997. odredba čl. 388. je glasila:

„(1) Stjecanje, promjena, pravni učinci i prestanak stvarnih prava od stupanja na snagu ovoga Zakona prosuđuju se prema njegovim odredbama, ako ovim prijelaznim i završnim odredbama ili posebnim zakonom nije drukčije određeno.

(2) Stjecanje, promjena, pravni učinci i prestanak stvarnih prava do stupanja na snagu ovoga Zakona prosuđuju se prema pravilima koja su se primjenjivala u trenutku stjecanja, promjene i prestanka prava i njihovih pravnih učinaka.

(3) Rokovi koji su za stjecanje i prestanak stvarnih prava određeni ovim Zakonom, ako su bili počeli teći prije nego što je on stupio na snagu, nastavljaju teći u skladu s odredbom stavka 2. ovoga članka, ali ne dulje nego što bi trebao isteći rok određen ovim Zakonom ako bi počeo teći u času njegova stupanja na snagu.

(4) U rok za stjecanje dosjelošću nekretnina koje su na dan 8. listopada 1991. godine bile u društvenom vlasništvu, kao i za stjecanje stvarnih prava na tim nekretninama dosjelošću, računa se i vrijeme posjedovanja proteklo prije toga dana.

(5) Zaštita povjerenja u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga određena ovim Zakonom neće se primjenjivati u korist stjecanja do kojih dođe unutar roka od pet godina od stupanja ovoga Zakona na snagu, ako se njime stječe nekretnina na kojoj je bilo upisano društveno vlasništvo, a nije brisano prije nego što je ovaj Zakon stupio na snagu.“.

11.3. Odlukom Ustavnog suda Republike Hrvatske poslovni broj U-I-1054/1997 od 17. studenoga 1999. ukinut je čl. 388. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim

pravima iz 1996. Ova odluka je objavljena „Narodnim novinama“, broj 137/99 od 4. prosinca 1999. Tako da nakon citirane odluke Ustavnog suda odredba čl. 388 glasi: „(1) Stjecanje, promjena, pravni učinci i prestanak stvarnih prava od stupanja na snagu ovoga Zakona prosuđuju se prema njegovim odredbama, ako ovim prijelaznim i završnim odredbama ili posebnim zakonom nije drukčije određeno.

(2) Stjecanje, promjena, pravni učinci i prestanak stvarnih prava do stupanja na snagu ovoga Zakona prosuđuju se prema pravilima koja su se primjenjivala u trenutku stjecanja, promjene i prestanka prava i njihovih pravnih učinaka.

(3) Rokovi koji su za stjecanje i prestanak stvarnih prava određeni ovim Zakonom, ako su bili počeli teći prije nego što je on stupio na snagu, nastavljaju teći u skladu s odredbom stavka 2. ovoga članka, ali ne dulje nego što bi trebao isteći rok određen ovim Zakonom ako bi počeo teći u času njegova stupanja na snagu.

(4) brisan

(5) Zaštita povjerenja u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga određena ovim Zakonom neće se primjenjivati u korist stjecanja do kojih dođe unutar roka od pet godina od stupanja ovoga Zakona na snagu, ako se njime stječe nekretnina na kojoj je bilo upisano društveno vlasništvo, a nije brisano prije nego što je ovaj Zakon stupio na snagu.“.

11.4. Konačno Zakonom o izmjenama i dopunama ZVDSP („Narodne novine“, broj 114/2001) koji je stupio na snagu 20. prosinca 2001. dopunjen je čl. 388. novim st. 4. koji sada glasi:

„(4) U rok za stjecanje dosjelošću nekretnine koje su na dan 8. listopada 1991. bile u društvenom vlasništvu, kao i za stjecanje stvarnih prava na tim nekretninama dosjelošću, ne računa se i vrijeme posjedovanja proteklo prije toga dana.“.

12. Iz svega slijedi da prema izvornoj odredbi čl. 388. st. 4. ZVDSPZ u rok za stjecanje prava vlasništva dosjelošću na nekretninama koje su na dan 8. listopada 1991. bile u društvenom vlasništvu računa se i vrijeme posjedovanja proteklo prije tog dana, uključujući i posjed prednika, te se trajanje samostalnog posjeda računa do trenutka podnošenja tužbe. Ova odredba bila je na snazi od 1. siječnja 1997. do 17. studenog 1999., kada ju je Ustavni sud Republike Hrvatske ukinuo (Odluka USRH broj U-I- 58/97).

13.1. Prema tome pravni učinci te odredbe priznaju se do njenog ukidanja, jer se greške državnih tijela ne smiju ispravljati na štetu pojedinaca koji su stekli pravo vlasništva dosjelošću na temelju te odredbe, pod uvjetom da ne postoje suprotstavljeni interesi trećih osoba. Dakle, trajanje samostalnog posjeda za dosjelost računa se kontinuirano, uključujući i posjed prednika, do trenutka podnošenja tužbe, ali samo do 17. studenog 1999. (tako i ovaj sud u Rev-3014/2019 od 12. svibnja 2020. i Rev-291/14 od 17. travnja 2018 i Rev-2666/2017 od 9. studenog 2021.)

13.2. U takvim okolnostima, podnositelji zahtjeva koji su se razumno oslonili na zakonodavstvo koje je kasnije ukinuto kao neustavno ne trebaju u slučaju kada se ne dovode u pitanje prava drugih - snositi posljedice greške koju je počinila država donijevši takvo neustavno zakonodavstvo, jer je izravna posljedica stavljanja izvan snage čl. 388. st. 4. ZVDSP, vlasništvo nad imovinom koju stekli dosjelošću na temelju odredbe koja je kasnije stavljena izvan snage kao neustavna, vraćeno je lokalnim vlastima. Na ovaj način, država bi ostvarila korist od vlastite greške, a od bilo kakve greške koju počinji državno tijelo mora snositi država, a greške se ne smiju ispravljati na teret dotičnih pojedinaca posebno kada ne postoji drugi sukobljeni privatni interes pod uvjetom da su se ostvarile pretpostavke za stjecanje prava vlasništva dosjedanjem do trenutka ukidanja neustavne odredbe čl. 388. st. 4. ZVDSP.

14. Dakle, vodeći računa o iznesenom te o već izraženim pravnim shvaćanjima ovog suda, reafirmirajući iznesena pravna shvaćanja ovog suda odgovor na pitanje zbog kojeg je revizija dopuštena glasi:

„U primjeni opće stvarnopravne normative o stjecanju stvarnih prava (vlasništvo, stvarne služnosti) dosjelošću na nekretninama koje su na dan 8. listopada 1991. bile u društvenom vlasništvu, u rok dosijedanja računa se i vrijeme posjedovanja proteklo prije 8. listopada 1991. ak su do 17. studenog 1999. bile ispunjene sve pretpostavke stjecanje stvarnog prava na određenoj nekretnini dosjelošću shodno pravnom shvaćanju iznijetom u odlukama Europskog suda za ljudska prava u predmetu „Jakelić protiv Republike Hrvatske (broj 22768/12).

U okolnostima kada pretpostavke stjecanja stvarnog prava na određenoj nekretnini uračunavajući i vrijeme dosijedanja kada je nekretnina bila u društvenom vlasništvu nisu bile ispunjene do 18. studenog 1999. u rok dosijedanja računa se vrijeme posjedovanja od 8. listopada 1991.“.

15. Kako se odluka suda drugog stupnja temelji na pravnom shvaćanju kao u ovoj odluci, to je revizija tužitelja neosnovana i odlučeno je kao u izreci primjenom odredbe čl. 391. st. 6. ZPP-a.

Zagreb, 27. svibnja 2026.

Predsjednik vijeća:
Damir Kontrec