



Republika Hrvatska
Općinski sud u Vukovaru
Vukovar, Županijska 31

P- 619/2025-15

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

Općinski sud u Vukovaru po sucu Ivici Grubišiću u pravnoj stvari tužitelja Vesna Kovčalijska, OIB 00007552836, Balokovićeva ulica 63, 10000 Zagreb zastupane po punomoćniku Stjepan Šporčić, protiv tuženika Mirko Tunjić, OIB 41500137391, Ulica Gospe u Siti 6a, 21312 Podstrana, radi Stvarno - predaja – povrat, nakon javno održane i zaključene glavne rasprave 15. rujna 2026. u prisustvu punomoćnika tužitelja i tuženika osobno, 23. rujna 2026.

p r e s u d i o j e

I. Nalaže se tuženiku Mirku Tunjiću iz Podstrane - Sita, Ulica Gospe u Siti 6A, OIB 41500137391 da tužiteljici Vesni Kovčalijska iz Zagreba, Balokovićeva ulica 63, OIB 00007552836 preda u posjed, odnosno suposjed nekretnine vlasništvo i suvlasništvo tužiteljice slobodne od osoba i stvari upisane u

- zk.ul.br.1222 u k.o. Šarengrad, koja se sastoji od kč.br.1708 šuma Sikoman sa 2143 m²,
- zk.ul.br.2021 u k.o. Šarengrad, koja se sastoji od kč.br.1135 oranica Dačkovac sa 1079 m², kč.br.1146 oranica Dačkovac sa 5131 m², kč.br.1147 oranica Dačkovac sa 915 m², kč.br.1149 oranica Dačkovac sa 4569 m², kč.br.1167 oranica Dačkovac sa 1914 m², kč.br.1168 oranica Dačkovac sa 1837 m²
- zk.ul.br.49 u k.o. Šarengrad, koja se sastoji od kč.br.1087 oranica Luketinac sa 9523 m²
- zk.ul.br.1995 u k.o. Šarengrad, koja se sastoji od kč.br.1128 oranica Dačkovac sa 1725 m²
- zk.ul.br.805 u k.o. Šarengrad, koja se sastoji od kč.br.1127 oranica Dačkovac sa 1971 m²
- zk.ul.br.534 u k.o. Šarengrad, koja se sastoji od kč.br.1165 oranica Dačkovac sa 1075 m²
- zk.ul.br.466 u k.o. Šarengrad, koja se sastoji od kč.br.1800 oranica Bišket sa 1691 m².

II. Tuženik Mirko Tunjić iz Podstrane - Sita, Ulica Gospe u Siti 6A, OIB 41500137391 dužan je tužiteljici Vesni Kovčalijska iz Zagreba, Balokovićeva ulica 63, OIB 00007552836 platiti naknadu za korištenje nekretnina:

- za 2021. iznos od 1.600,00 € sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 15.12.2021.

- za 2022. iznos od 1.600,00 € sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 15.12.2022.

- za 2023. iznos od 1.600,00 € sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 15.12.2023.

- za 2024. iznos od 1.600,00 € sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 15.12.2024.

- za 2025. iznos od 1.600,00 € sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 15.12.2025.

do isplate po stopi određenoj čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima u roku 15 dana.

III. Odbija se kao neosnovan tužbeni zahtjev tužiteljice preko dosuđenog iznosa od 8.000,00 EUR do zatraženog iznosa od 9.600,00 EUR, dakle za iznos od 1.600,00 EUR sa zakonskom zateznom kamatom na taj iznos.

III. Nalaže se tuženiku Mirku Tunjiću iz Podstrane - Sita, Ulica Gospe u Siti 6A, OIB 41500137391 da tužiteljici Vesni Kovčali iz Zagreba, Balokovićeva ulica 63, OIB 00007552836 naknadi trošak parničnog postupka u iznosu od 1.842,22 eura sa zakonskom zateznom kamatom od 23. rujna 2026. do isplate po stopi određenoj čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima u roku 15 dana.

Obrazloženje

1. Tužbom od 15. prosinca 2025. tužiteljica zahtijeva predaju u posjed odnosno suposjed nekretnina u k.o. Šarengrad poblježe opisane u izreci ove presude.

1.1. Tužbu obrazlaže navodom da predmetne nekretnine tuženik bez ikakvog pravnog osnova ili dopuštenja tužiteljice svojevoljno koristi na način da iste obrađuje i ubire plodove, te onemogućava tužiteljici ostvarenje svojih vlasničkih prava nad istima.

Važno je za napomenuti da su sve nekretnine iz točke 1. ove tužbe u naravi vinogradi – trajni nasadi. Na taj način tuženik unazad 8 godina nezakonito i bez ikakve naknade uživa i obrađuje vinograde, dok ujedno onemogućuje tužiteljici uživanje u njezinim vlasničkim pravima nad predmetnim nekretninama.

1.2. Tužiteljica je pokušala mimo suda postići dogovor sa tuženikom glede predaje nekretnina i naknade za njeno korištenje, no bez ikakvog uspjeha. Tužiteljica se u nekoliko navrata usmeno i pisanim putem obratila tuženiku i sa prijedlogom za mirno rješenje spora, te radi naknade za korištenje predmetnih nekretnina za proteklih 8 godina, no unatoč raznim obećanjima, tuženik do danas nije tužiteljici nekretnine predao u posjed, niti platio naknadu za korištenje.

1.3. Obzirom na odredbe Zakona o obveznim odnosima, tužiteljica ovom tužbom potražuje od tuženika i isplatu naknade za korištenje nekretnina u vlasništvu tužiteljice za nezastarjeli period od 2020.g. do danas i to 500,00 € godišnje po jednom katastarskom jutru (ukupno 5,8 kJ), odnosno 2.900,00 € godišnje, tj. ukupan iznos od 14.500,00 € za period od 2020.g. do danas.

2. Tuženik se protivi tužbi i tužbenom zahtjevu u cijelosti, osporava osnovu tužbenog zahtjeva, kao i sve navode iz historijata tužbe na kojima tužitelj temelji postavljeni tužbeni zahtjev. Tuženik opreza radi, osporava sve činjenice i navode na kojima tužitelj temelji tužbu i tužbeni zahtjev te o kojima ovisi pravovremenost i/ili dopuštenost i/ili urednost tužbe, aktivnu legitimaciju tužitelja te pasivnu legitimaciju tuženika. Ističe se prigovor zastare.

2.1. Prvenstveno se ističe kako tužitelj, na kojemu je teret dokaza u ovom postupku, ničim ne dokazuje da tuženik predmetne nekretnine koristi na bilo koji način i/ili da bi njegovim ponašanjem tužitelju bilo onemogućeno ostvarivanje vlasničkih prava, kao ni da bi to navodno činio u vremenskom periodu od osam godina. Ističe se kako se tuženik ne nalazi u nikakvom pravnom odnosu sa tužiteljem.

2.2. Opreza radi, tuženik ističe da bi se eventualno, u slučaju da tužitelj dokaže svoje navode iz tužbe, moglo smatrati da se tuženik nalazi u nepoštenom posjedu tek od dana primitka zahtjeva za mirno rješenje spora.

2.3. Tužitelj tužbom potražuje i isplatu naknade za korištenje nekretnina u njegovom vlasništvu za razdoblje od 2020.godine do dana podnošenja tužbe i to u ukupnom iznos od 14.500,00 EUR-a.

2.4. Ističe prigovor zastare. Naime, sukladno odredbi članka 229. Zakona o obveznim odnosima tražbina zakupnine zastarijeva za tri godine. Slijedom iznesenog, nije jasno po kojoj osnovi tužitelj potražuje naknadu za korištenje nekretnina za razdoblje od 2020. godine s obzirom da je tužba podnesena 15.12.2025. godine

3. Tijekom postupka izveden je dokaz čitanjem: izvadak iz ZK str.7-13 spisa, zahtjev za mirno rješenje spora, iskaz svjedoka Josipa Knezović, Jerko Knezović, Marijo Kovčalijski, Andresa Ćorić, Josip Ćorić i tužiteljice sa ročišta od 25. ožujka 2026. Iskaz tuženika danas saslušanog. Pismeni i usmeni nalaz i mišljenje poljoprivrednog vještaka Ružice Zucić sa dokumentacijom.

4. Predmet spora je zahtjev za predajom nekretnina u posjed i isplata naknade tužiteljici za korištenje tih nekretnina prema konačno postavljenom tužbenom zahtjevu za pet godina u iznosu od 1.920,00 eura po godini.

5. Sporno je da je tuženik u posjedu predmetnih nekretnina, a ukoliko sud utvrdi takvu činjenicu sporno je od kada je tuženik nepošteni posjednik i od kada teče zatezna kamata na dosuđeni iznos, te prigovor zastare.

6. Iz zemljišnoknjižne dokumentacije utvrđeno je da je tužiteljica vlasnica odnosno suvlasnica dijela predmetnih nekretnina u k.o. Šarengrad. Poljoprivredna vještakinja je na temelju zemljišnoknjižnih podataka, vlasničkih udjela i stanja na terenu utvrdila površinu vinograda koja pripada tužiteljici, uključujući njezine suvlasničke udjele. Sud stoga nalazi da je tužiteljica aktivno legitimirana zahtijevati naknadu koristi ostvarene korištenjem njezinih nekretnina odnosno njezinih suvlasničkih dijelova.

7. Na prijedlog parničnih stranaka sud je saslušao svjedoke i obje parnične stranke i nakon ocjene iskaza sud je utvrdio:

- Sud je iskazu svjedoka Jerka Knezovića poklonio vjeru u dijelu u kojem govori o činjenicama koje je neposredno opažao. Svjedok je naveo da obrađuje zemlju na području k.o. Šarengrad i da dobro poznaje predmetne vinograde. Iskazao je da je tijekom više godina na predmetnim vinogradima viđao radnike koji su obavljali rezidbu i berbu te da je s pojedinim radnicima razgovarao. Naveo je i da su radnici dolazili vozilom splitskih registarskih oznaka te da je na vozilu bila reklama povezana s poslovanjem tuženika. Sud posebno cijeni činjenicu da svjedok ne govori o jednom izdvojenom događaju nego o ponavljanom radu na predmetnim vinogradima tijekom više godina. U dijelu u kojem svjedok prenosi ono što su mu rekli radnici tuženika njegov iskaz predstavlja posredno saznanje, no neposredno opažanje njihove prisutnosti, rada na vinogradima i dolaska vozilom povezanim s tuženikom sud je cijenio zajedno s ostalim dokazima.

- Sud prihvaća i iskaz Andree Čorić. Svjedokinja je navela da je neposredno viđala radnike na predmetnim vinogradima te je opisala obavljanje radova na vinogradima. Osobito je značajan dio njezina iskaza koji se odnosi na telefonski razgovor s tuženikom u studenom 2024. godine. Prema njezinu iskazu, tuženik je u tom razgovoru govorio o kupnji vinograda, o njihovu korištenju i o mogućnosti podmirenja naknade za prethodno razdoblje. Takav sadržaj razgovora, promatran zajedno s ostalim dokazima, sud smatra okolnošću koja dovodi u pitanje kasnije kategoričko poricanje tuženika da s predmetnim vinogradima nije imao nikakve veze. Činjenica da je svjedokinja u rodbinskom odnosu s tužiteljicom sama po sebi nije razlog za neprihvatanje njezina iskaza. Sud je njezin iskaz ocjenjivao prema sadržaju, logičnosti i podudarnosti s drugim dokazima.

- Sud prihvaća i iskaz Josipa Čorića kao vjerodostojan u bitnim dijelovima. Svjedok je naveo da je viđao radnike na predmetnim vinogradima te vozilo splitskih registarskih oznaka povezano s tuženikom. Nadalje, opisao je vlastiti telefonski razgovor s tuženikom od studenog 2024. u kojem je tuženik, prema iskazu svjedoka, govorio da ga je Marijo Kovčalija prevario jer mu je rekao da će u paketu sa vinarijom ići i vinogradi, da je zainteresiran za kupnju predmetnih vinograda, te da bi pitanje ranijeg korištenja trebalo financijski urediti. Sud tom iskazu daje posebnu težinu jer svjedok ne prenosi samo informacije dobivene od tužiteljice nego govori o sadržaju vlastitog razgovora s tuženikom.

- Iskazi ostalih saslušanih svjedoka koji su govorili o radu na vinogradima, dolasku radnika i vozila, kao i o razgovorima s tuženikom, u bitnome se međusobno podudaraju. Sud pritom nije svaki pojedini iskaz prihvatio nekritički, nego je razlikovao neposredna opažanja od saznanja iz druge ruke. Međutim, kada se neposredna opažanja više svjedoka promatraju zajedno, proizlazi konzistentna slika prema kojoj su predmetni vinogradi bili obrađivani od osoba koje su bile povezane s tuženikom i njegovim poslovanjem.

- Sud nije prihvatio kao uvjerljiv iskaz Marija Kovčalije u dijelu u kojem tvrdi da tuženik nije koristio predmetne vinograde nego da su radnici povezani s tuženikom samo za njega uslužno obavljali pojedine radove. Naime, za takvu tvrdnju nisu predloženi ugovori, računi, potvrde o plaćanju niti drugi objektivni dokazi iz kojih bi proizlazio takav poslovni odnos. Istodobno i sam Marijo Kovčalija potvrđuje da su osobe povezane s tuženikom dolazile na predmetne vinograde i na njima obavljale radove. Prema tome, nije sporna sama prisutnost tih osoba na predmetnim vinogradima nego pravna i gospodarska svrha njihova rada. Sud je njegovo objašnjenje ocijenio manje uvjerljivim od međusobno suglasnih iskaza drugih svjedoka, osobito imajući u vidu iskaze o izjavama samoga tuženika glede kupnje, korištenja i plaćanja naknade za predmetne vinograde.

- Sud nije prihvatio iskaz tuženika u dijelu u kojem kategorički tvrdi da nikada nije koristio predmetne vinograde niti je s njima imao gospodarsku vezu. Takvo potpuno poricanje nije suglasno s rezultatom ostalog dokaznog postupka. Na predmetnim nekretninama tijekom više godina viđani su radnici povezani s tuženikom, vozilo povezano s njegovim poslovanjem, a više svjedoka opisuje razgovore u kojima je tuženik govorio o kupnji predmetnih vinograda i o njihovoj dotadašnjoj uporabi. Sud je stoga, ocjenjujući svaki dokaz zasebno i sve dokaze zajedno, zaključio da je tuženik faktično koristio predmetne vinograde i od njihove obrade ostvarivao korist.

- Sud je iskaz tužiteljice Vesne Kovčalije ocijenio djelomično vjerodostojnim i u skladu sa ostalim provedenim dokazima. Tužiteljica je iskazala da je brak s Marijom Kovčalijom razveden 2018. te da je u studenom 2024. preko svjedoka Josipa Čorića,

stupila u telefonski kontakt s tuženikom Mirkom Tunjićem. Navela je da mu je ponudila kupnju predmetnih nekretnina, budući da je prema informacijama koje je imala tuženik obrađivao njezine vinograde. Prema njezinom iskazu, tuženik je tada izjavio da je zainteresiran za kupnju, da trenutačno nema cjelokupan iznos potreban za kupnju, da bi joj platio i naknadu za korištenje odnosno najam. Naveo i da će se javiti kada bude dolazio u Zagreb, međutim nakon toga se više nije javio. Sud je imao u vidu da tužiteljica nije osobno vidjela tuženika kako obrađuje predmetne vinograde te je to izrijeком i navela. Stoga njezin iskaz u dijelu u kojem govori da je tuženik obrađivao vinograde od 2020. ne predstavlja neposredno opažanje, nego se temelji na informacijama koje je dobivala od drugih osoba iz Šarengrada. Zbog toga sud samo na temelju njezina iskaza nije mogao utvrditi niti početak korištenja nekretnina niti opseg korištenja u pojedinim godinama.

8. Međutim, iskaz tužiteljice dobiva dokaznu vrijednost kada se dovede u vezu s iskazima drugih svjedoka koji su neposredno opažali radnike i vozila na predmetnim vinogradima, kao i s iskazima Josipa Ćorića i Andree Ćorić o telefonskim razgovorima s tuženikom. Osobito je značajan dio iskaza tužiteljice koji se odnosi na razgovor iz studenog 2024., u kojem je, prema njezinom iskazu, tuženik iskazao interes za kupnju predmetnih vinograda i spremnost da plati naknadu za njihovo prethodno korištenje. Taj dio njezinog iskaza sadržajno je sukladan iskazu Josipa Ćorića, koji je neposredno sudjelovao u kontaktu s tuženikom.

8.1. Sud je također cijenio iskaz tužiteljice da je njezin bivši suprug Marijo Kovčalijski prodao tuženiku kuću s vinarijom, dok su vinogradi prodavani drugim osobama, te da joj nije poznato da bi predmetne vinograde prodao tuženiku. Taj dio iskaza podupire zaključak da sama kupnja kuće i vinarije nije tuženiku davala pravnu osnovu za korištenje svih predmetnih vinograda tužiteljice. S druge strane sud nije prihvatio kao neposredno dokazanu tvrdnju tužiteljice da tuženik predmetne nekretnine koristi još od 2020. jer tužiteljica nije to osobno opažala, nego je o tome imala saznanja od trećih osoba. Slijedom toga, sud, cijeneći cjelokupni dokazni postupak, naknadu nije dosudio za 2020. godinu već za pune kalendarske godine za 2021., 2022., 2023., 2024., i 2025., za koje je korištenje utvrđeno u dovoljnoj vjeri drugim izvedenim dokazima.

9. Sud nije prihvatio da je tuženik Mirko Tunjić tek u studenom 2024. prilikom telefonskog razgovora sa svjedokom Josipom Ćorićem, saznao da mu ne pripada pravo na posjed i korištenje predmetnih nekretnina. Naime, svjedok Josip Ćorić prepričavajući sadržaj navedenog telefonskog razgovora iskazao je da mu je tuženik rekao kako ga je Marijo Kovčalijski "prevario", jer mu je rekao da će zajedno s vinarijom u "paketu" ići i vinogradi, te da je tuženik pri tom iskazao zainteresiranost za kupnju tih nekretnina.

9.1. Sud navedeni dio iskaza svjedoka ocjenjuje značajnim upravo za utvrđivanje poštenja tuženikova posjeda. Iz takve izjave tuženika ne proizlazi da je on tek tijekom toga razgovora saznao da predmetne nekretnine nije stekao, već upravo suprotno da mu je već ranije bilo poznato da postoji razlika između onoga što mu je, prema njegovoj tvrdnji, Marijo Kovčalijski prethodno obećao prodati i onoga što je konačno bilo obuhvaćeno sklopljenim kupoprodajnim ugovorom.

9.2. Kako je tuženik bio ugovorna strana kupoprodajnog ugovora kojim je stekao kuću i vinariju u Šarenggradu, bio mu je poznat njegov sadržaj, odnosno koje je konkretne nekretnine tim pravnim poslom stekao. Ako je kako je sam naveo u razgovoru sa svjedokom Ćorićem, prethodno bilo dogovoreno da će uz vinariju biti preneseni i vinogradi, tada je najkasnije prilikom sklapanja kupoprodajnog ugovora, iz njegova sadržaja mogao utvrditi da predmetne nekretnine tim ugovorom nisu prenesene na njega.

9.3. Tuženikova izjava da ga je Marijo Kovčalića zbog toga "prevario" upravo potvrđuje da je tuženik razlikovao ono što mu je prema prethodnom dogovoru trebalo biti prodano od onoga što je kupoprodajnim ugovorom doista stekao. Unatoč tome, nastavio predmetne nekretnine obrađivati i koristiti.

9.4. Stoga razgovor iz studenog 2024. sud ne cijeni kao trenutak u kojem je tuženik prvi put saznao da predmetne nekretnine nisu njegove nego kao dokaz iz kojeg, zajedno sa sadržajem kupoprodajnog ugovora i ostalim provedenim dokazima, proizlazi da je tuženiku ta okolnost bila poznata već ranije.

10. Prema čl. 18. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (dalje ZV), posjed je pošten dok posjednik ne zna niti ima dovoljno razloga posumnjati da mu pravo na posjed ne pripada, a poštenje prestaje čim sazna da mu pravo na posjed ne pripada. Slijedom navedenog, sud nalazi oborenom zakonsku predmnijevu poštenja posjeda iz čl. 18. st. 5. ZV, te utvrđuje da je tuženik tijekom utuženog razdoblja predmetne nekretnine koristio kao nepošteni posjednik. Svjedok Marijo Kovčalića je iskazao da je vinariju prodao tuženiku prije pet godina, koji navod tuženik nije osporio, te ga sud prihvaća. Stoga je sukladno čl. 165. st. 1. ZV tuženik dužan tužiteljici naknaditi koristi koje je imao od predmetnih nekretnina za vrijeme posjedovanja. Prema čl. 165. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, nepošteni posjednik tuđe stvari mora je predati vlasniku i naknaditi sve koristi koje je imao za vrijeme svojega posjedovanja, uključujući i koristi koje bi stvar dala da ih nije zanemario.

11. Sud je prihvatio stručni nalaz i mišljenje stalne sudske vještakinje Ružice Zucić. Vještakinja je utvrdila površinu vinograda koja pripada tužiteljici, uključujući njezine suvlasničke udjele, te je na temelju zemljišnoknjižnih podataka, ARKOD evidencije, stanja na terenu i tržišnih podataka utvrdila tržišnu vrijednost korištenja predmetnih vinograda. Utvrđena je površina od približno 3,2 katastarska jutra, dok je tržišna godišnja naknada procijenjena na približno 500,00 EUR po katastarskom jutru. Iz toga proizlazi godišnja tržišna vrijednost korištenja: $3,2 \text{ kj} \times 500,00 \text{ EUR} = 1.600,00 \text{ EUR}$ godišnje. Sud nije našao razloga sumnjati u stručnost, metodologiju niti zaključke vještakinje. Vještakinja je u svom nalazu izračunala ukupnu vrijednost za šest kalendarskih godina, od 2020. do 2025., pa je dobila: $6 \times 1.600,00 \text{ EUR} = 9.600,00 \text{ EUR}$. U navedenom računu nema pogreške. Međutim, iz rezultata dokaznog postupka sud je utvrdio da je osnovano dosuditi naknadu za pet punih kalendarskih godina korištenja, i to za 2021., 2022., 2023., 2024. i 2025. godinu.

11.1. Stoga ukupna naknada iznosi: $5 \times 1.600,00 \text{ EUR} = 8.000,00 \text{ EUR}$. Tužbeni zahtjev u preostalom dijelu do 9.600,00 EUR nije osnovan.

12. Sud je raspravnim rješenjem odbio dokazni prijedlog Mirka Tunjića za pribavljanje ARKOD preglednika odnosno podataka o posjednicima i korisnicima predmetnih zemljišta za razdoblje od 2020. do 2025. budući da takav dokazni prijedlog tuženik nije pravodobno istaknuo tijekom postupka odnosno do zaključenja glavne rasprave, niti je imao opravdani razlog zbog kojeg taj dokaz nije mogao predložiti ranije.

12.1. Odredbom čl. 299. st. 1. ZPP-a propisano je da su stranke dužne već u tužbi i odgovoru na tužbu, a najkasnije na pripremnom ročištu iznijeti sve činjenice na kojima temelje svoje zahtjeve i predložiti dokaze potrebne za utvrđivanje iznesenih činjenica. Prema st. 2. istog članka, stranke mogu tijekom glavne rasprave iznositi nove činjenice i predlagati nove dokaze samo ako ih bez svoje krivnje nisu mogle iznijeti odnosno predložiti prije zaključenja prethodnog postupka, dok je st. 3. propisano da nove činjenice i nove dokaze iznesene odnosno predložene tijekom glavne rasprave protivno st. 2. sud neće uzeti u obzir.

12.2. Tuženik navedeni dokaz nije predložio do zaključenja prethodnog postupka, već tek tijekom glavne rasprave prilikom ispitivanja vještaka, pri čemu nije naveo niti učinio vjerojatnim postojanje okolnosti zbog kojih taj dokaz bez svoje krivnje nije mogao predložiti prije zaključenja prethodnog postupka. Riječ je pri tom o podacima koji se odnose na posjednike i korisnike predmetnih nekretnina u razdoblju od 2020. do 2025., dakle o činjenicama i dokaznom sredstvu čije je predlaganje bilo moguće i prije zaključenja prethodnog postupka.

12.3. Stoga je sud primjenom čl. 299. st. 1., 2. i 3. ZPP-a navedeni dokaz tuženika odbio kao nepravovremen.

12.4. Neovisno o navedenom, sud je činjenice koje se odnose na stvarni posjed i korištenje predmetnih nekretnina utvrdio ocjenom ostalih provedenih dokaza, osobito iskaza saslušanih svjedoka i stranka, ocjenjenih pojedinačno i u njihovoj međusobnoj povezanosti (čl.8. ZPP-a).

13. Prigovor zastare nije osnovan.

13.1. Tuženik pogrešno polazi od pretpostavke da tužiteljica potražuje ugovorenu zakupninu odnosno periodičnu tražbinu koja bi zastarijevala zasebno po godišnjim razdobljima kao zakupnina. Međutim, između stranaka nije sklopljen ugovor o zakupu. Tužiteljica ne zahtijeva plaćanje zakupnine na temelju ugovornog odnosa, nego traži naknadu koristi koju je tuženik ostvario neovlaštenim korištenjem tuđe stvari.

13.2. Okolnost da je vještakinja vrijednost koristi odredila prema tržišnoj vrijednosti godišnjeg zakupa ne mijenja pravnu prirodu zahtjeva. Zakupnina u ovom predmetu predstavlja samo mjerilo tržišne vrijednosti ostvarene koristi. Za taj zahtjev primjenjuje se čl. 165. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (dalje ZV). Prema čl. 165. st. 2. ZV-a, vlasnikovo traženje naknade koristi od nepoštenog posjednika zastarijeva u roku od tri godine od dana kada mu je stvar predana.

13.3. Dakle, zakon početak tijeka posebnog trogodišnjeg zastarnog roka ne veže uz svaku pojedinu godinu korištenja niti uz trenutak kada je pojedina korist ostvarena, nego uz trenutak predaje stvari vlasniku. U ovom postupku nije utvrđeno da su predmetne nekretnine prije podnošenja tužbe vraćene tužiteljici na način da bi počeo teći, a zatim i istekao rok iz čl. 165. st. 2. ZV-a.

13.4. Sud posebno napominje da godišnji način obračuna koristi ne pretvara ovo potraživanje u ugovornu periodičnu tražbinu. Godišnji iznos predstavlja samo obračun tržišne koristi od korištenja vinograda.

14. U odnosu na zahtjev za isplatu zakonskih zateznih kamata, sud je imao u vidu da je tuženik tijekom cijelog utuženog razdoblja bio nepošteni posjednik predmetnih nekretnina. Prema čl. 165. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, nepošteni posjednik tuđe stvari mora je predati vlasniku i naknaditi sve koristi koje je imao za vrijeme svojega posjedovanja, uključujući i koristi koje bi stvar dala da ih nije zanemario. Nadalje, prema čl. 1115. ZOO, kada se vraća ono što je stečeno bez osnove, ako je stjecatelj nepošten, zatezne kamate plaćaju se od dana stjecanja koristi. Kako je u konkretnom slučaju utvrđeno da je tuženik bio nepošten posjednik tijekom cijelog utuženog razdoblja, početak tijeka zateznih kamata nije odlučan trenutak kada je tužiteljica od njega izričito zatražila naknadu za korištenje predmetnih nekretnina, niti razgovor iz studenog 2024. budući da je tuženik i prije toga znao da iste nekretnine nisu bile obuhvaćene kupoprodajnim ugovorom kojim je od Marija Kovčali je stekao kuću i vinariju. Stoga tužiteljici na iznose naknade koristi ostvarene korištenjem predmetnih nekretnina pripadaju zakonske zatezne kamate od vremena kada je tuženik pojedinu korist stekao. Takvo pravno shvaćanje izraženo je i u odluci Vrhovnog suda RH poslovni broj Rev-962/2023-3 od 10. prosinca 2025. prema kojoj je nepošten posjednik dužan

vlasniku naknaditi koristi ostvarene posjedom njegove stvari sa zateznim kamatama koje teku na pojedine iznose kako su te koristi stjecane, kada je utvrđeno da je posjednik bio nepošten već prije podnošenja zahtjeva za naknadu.

14.1. U odnosu na zakonske zatezne kamate sud je tužbeni zahtjev ocijenio osnovanim u dijelu u kojem tužiteljica zahtijeva njihovu isplatu od 15. prosinca svake pojedine godine na iznos koristi utvrđen za tu godinu. Predmetne nekretnine tuženik je koristio kao vinograd, pa se korist od njih ostvarivala nakon završetka proizvodnog ciklusa, odnosno berbe grožđa iako vještak u nalazu i mišljenju nije određivao konkretan datum tijekom godine kada je pojedina godišnja korist ostvarena, tužiteljica je zatezne kamate za iznos koristi za svaku pojedinu godinu zahtijevala tek od 15. prosinca te godine. Kako je do navedenog datuma godišnja korist od vinograda već bila ostvarena sud je takav zahtjev ocijenio osnovanim.

15. Prema čl. 29. st. 1. ZOO-a zatezna kamata pripada kada dužnik zakasni sa ispunjenjem novčane obveze, a stopa zatezne kamate odmjerena je primjenom odredbe čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima.

16. Odluka o troškovima parničnog postupka temelji se na odredbama članka 154. stavka 2. i članka 155. ZPP-a. Tužitelj je postavio tužbeni zahtjev za predajom u posjed predmetnih nekretnina i postavio je u točki II. tužbeni zahtjev za isplatom naknade od 14.500,00 eura, a nakon provedenog vještačenja uređenim tužbenim zahtjev na 9.600,00 eura.

Pri utvrđivanju uspjeha stranaka u parnici sud je vodio računa kako o uspjehu u pogledu osnove zahtjeva, tako i o uspjehu u pogledu njegove visine. Tužiteljica je u pogledu osnove zahtjeva uspjela u cijelosti, odnosno u omjeru od 100 %, dok je u pogledu visine konačno postavljenog novčanog zahtjeva od 9.600,00 EUR uspjela za dosuđenih 8.000,00 EUR, odnosno u omjeru od 83,33 %. Aritmetička sredina uspjeha tužiteljice u pogledu osnove od 100 % i uspjeha u pogledu visine od 83,33 % iznosi 91,67 %, što predstavlja njezin ukupni uspjeh u parnici.

Tuženik u pogledu osnove zahtjeva nije uspio, dakle njegov uspjeh u tom dijelu iznosi 0 %, dok je u pogledu visine uspio za odbijeni dio zahtjeva od 1.600,00 EUR, odnosno u omjeru od 16,67 %. Aritmetička sredina njegova uspjeha u pogledu osnove od 0 % i uspjeha u pogledu visine od 16,67 % iznosi 8,33 %.

Sukladno članku 154. stavku 2. ZPP-a, od postotka stranke koja je u većoj mjeri uspjela u parnici oduzima se postotak uspjeha protivne stranke, pa se od uspjeha tužiteljice od 91,67 % oduzima uspjeh tuženika od 8,33 %, slijedom čega tužiteljici pripada pravo na naknadu 83,34 % troškova potrebnih za svrhovito vođenje postupka. Navedeni izračun usklađen je s metodologijom VSRH iz Rev-681/2023-2.

Tužiteljica je tijekom postupka smanjila tužbeni zahtjev, te ga konačno postavila na iznos od 9.600,00 eura, pri čemu do smanjenja tužbenog zahtjeva nije došlo do djelomičnog ispunjenja tuženika nakon podnošenja tužbe. Stoga se pri odmjeravanju troškova postupka vrijednost pojedinih parničnih radnji određuje prema vrijednosti predmeta spora konačno postavljenog tužbenog zahtjeva, a ne prema vrijednosti zahtjeva prije njegova smanjenja.

Važeća Tarifa o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika po Tbr. 7. određuje nagradu za sastavljanje tužbe, a visina te nagrade određuje se prema mjerodavnom VPS. Odvjetnička tarifa ne daje osnovu da se jedna te ista procesna radnja – sastavljanje jedne tužbe-tarifira dva puta samo zato što su u njezinoj izreci postavljena dva tužbena zahtjeva.

Tužiteljici zastupanoj po punomoćniku odvjetniku priznat je trošak sastava tužbe 200,00 eura, zastupanje na ročištu 11.2.2026. iznos od 200,00 eura, ročište 25.3.2026.

iznos od 200,00 eura, ročište 15.9.2026. iznos od 200,00 eura, sastav obrazloženog podneska od 20.7.2026. iznos od 200,00 eura, ročište za objavu presude iznos od 100,00 eura, ukupno 1.100,00 eura, PDV 275,00 eura, sudska pristojba na tužbu 95,73 eura, na presudu 216,00 eura, trošak vještačenja u iznosu od 500,00 eura, ukupno $2.186,73 \text{ eura} \times 83,34\% = 1.822,42 \text{ eura}$.

Dakle tužiteljici je priznat ukupan parnični trošak u iznosu od 1.842,22 eura.

Na dosuđeni trošak tužiteljici pripada zakonska zatezna kamata od dana presuđenja temeljem odredbe čl. 151. st. 3. ZPP-a.

Sud tužiteljici nije priznao trošak sastava zahtjeva za mirno rješenje spora jer isti nije bio procesna pretpostavka za pokretanje ove parnice.

Sud tužiteljici nije priznao trošak sastava podneska od 3.3.2026. jer je sud podatak o uplati predujma saznao iz kartice predmeta koja se nalazi u spisu, a dostavljena je od računovodstva suda.

U Vukovaru, 23. rujna 2026.

Sudac
Ivica Grubišić

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude može se izjaviti žalba na Županijski sud. Žalba se podnosi u tri primjerka u roku 15 dana od dana objave presude putem ovog suda.

Dostaviti:

1. Tužitelju po punomoćniku odvjetniku Stjepanu Šporčić
2. Tuženiku Mirko Tunjić, Ulica Gospe u Siti 6a, 21312 Podstrana,

Broj zapisa: **9-3088d-904c2**

Kontrolni broj: **01d54-b1c75-2b3be**

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 Vukovaru** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.