



Republika Hrvatska
Općinski sud u Osijeku
Europske avenije 7
31000 Osijek

Poslovni broj: P-384/2025-16

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

P R E S U D A

Općinski sud u Osijeku, po sutkinji Kameliji Matijašević, u pravnoj stvari tužiteljice Ane Cerović iz Osijeka, Krstova ulica 106, OIB:51959891227, zastupana po punomoćniku Atili Šilješu, odvjetniku iz Osijeka, protiv tuženice Jake Rupčić iz Osijeka, Vladimira Vidrića 5, OIB:21758824582, radi utvrđenja prava vlasništva, nakon održane glavne i javne rasprave zaključene dana 3. lipnja 2026. u prisutnosti punomoćnika tužiteljice, a u odsutnosti uredno pozvane tuženice, uz javnu objavu dana 12. lipnja 2026.

p r e s u d i o j e

I. Utvrđuje se da je tužiteljica ANA CERović IZ OSIJEKA, KRSTOVA ULICA 106, OIB:51959891227, vlasnica nekretnine označene kao k.č.br. 12844, upisane u zk.ul. br. 9313 k.o. 320668, Osijek, ukupne površine 278 m², koja u naravi predstavlja dvorište, a sve iz razloga stjecanja vlasništva dosjelošću.

II. Tuženica JAKA RUPČIĆ IZ OSIJEKA, Vladimira Vidrića 5, OIB: 21758824582 je dužna trpjeti da tužiteljica ANA CERović IZ OSIJEKA, KRSTOVA ULICA 106, OIB:51959891227 na temelju prvostupanjske presude izvršiti uknjižbu prava vlasništva na nekretnini označenoj kao k.č.br. 12844, upisanoj u zk.ul.br. 9313 k.o. 320668, Osijek ukupne površine 278 m², koja u naravi predstavlja dvorište, a sve na svoje ime.

III. Svaka stranka snosi svoj dio troškova.

Obrazloženje

1. Tužiteljica je dana 18. ožujka 2025. podnijela protiv tuženice tužbu koju obrazlaže navodeći kako se sama, tako i putem svojeg prednika (pokojnog supruga), nalazi u zakonitom, istinitom i poštenom posjedu dijela nekretnine označene kao k.č.br. 8627, upisane u z.k.ul.br. 9313 k.o. Osijek, ukupne površine 540 m², a dio koje katastarske čestice je u njenom poštenom posjedu više od 50 godina. Navodi da su u 1/2 dijela ona i njezin prednik u drugoj 1/2 dijela nekretnine (pokojni suprug) u posjed predmetne nekretnine stupili nakon što su 1971. kupili nekretninu označenu kao k.č.br.

8626, upisanu u zk.ul. 337 k.o. Osijek, u naravi kuću na adresi u Osijeku, Krstova ulica 106 i dvorište, a koja je spojena s nekretninom označenom kao k.č.br. 8627, upisana u z.k.ul. 9313 k.o. Osijek, ukupne površine 540m², te su istu nekretninu od tada koristili, a ona još uvijek tu nekretninu koristi kao dvorište i bašću. No kao vlasnica sporne nekretnine - k.č.br. 8627, upisane u z.k. ul. 9313 k.o. Osijek, upisana je tuženica Jaka Rupčić, koja je, odnosno njezin pokojni suprug od kojeg je naslijedila predmetnu nekretninu, na njihovu inicijativu, a uz prethodno usmeno odobrenje i suglasnost tužiteljice i pokojnog supruga Radisava Cerovića, krajem 80-ih godina o svom trošku dala sazidati zid na predmetnoj nekretnini i tako sama podijelila predmetnu nekretninu s tužiteljicom. Za napomenuti je kako tužiteljica (zajedno sa pokojnim suprugom) ima faktičnu vlast nad predmetnom nekretninom neprekidno od 1971. godine pa do dana podnošenja ove tužbe, a tuženica od tada nije bila u posjedu tog dijela (od kraja 80-ih godina ograđenog) iste nekretnine, niti je postavljala bilo koje zahtjeve niti tužiteljici, niti pokojnom suprugu tužiteljice ili na treći način osporavala vlasništvo predmetne nekretnine, a dapače ista je sama zidanjem zida potvrdila predaju u posjed spornog dijela nekretnine. U zemljišnoj je knjizi kao vlasnica predmetnog spornog dijela nekretnine upisana upravo tuženica, koja međutim predmetnu nekretninu ne uživa. Upravo suprotno, od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji nekretnine označene kao k.č.br. 8626, upisane u zk.ul.br. 337 k.o. Osijek, tužiteljica je zajedno sa svojim pokojnim suprugom uživala, a danas sama uživa predmetnu nekretninu bez da ih je itko smetao u mirnom i poštenom posjedu ili da im je osporavao to pravo i to već više od 50 godina. Naime, tužiteljica je saznala da nije upisana kao vlasnica nekretnine u trenutku kada je ista htjela raditi radove na predmetnom dijelu nekretnine, te uvidom u zemljišne knjige, iako je ista smatrala po vlastitom znanju i navodima pokojnog supruga da je predmetna nekretnina kupljena od tuženice 1971. godine (a što vjerojatno i jest samo što ostavitelj nije ostavio dokumentacije vezano za predmetnu nekretninu) te je vjerojatno postojao Ugovor o kupoprodaji nekretnine koji nikada nije proveden u zemljišne knjige. Također, tužiteljica se mirnim putem obratila tuženici ali se ista nikada nije javila, odnosno javio se njezin navodni sin telefonskim putem koji je odbio bilo kakav mirni modus rješavanja problematike iako je isti tek primitkom pismena de facto saznao da je njegova majka vlasnik nekretnine. Također važno za naglasiti da tužiteljicu nitko nikada nije do danas smetao u mirnom vršenju posjeda predmetne nekretnine u bilo kojem obliku. S obzirom da tuženica odbija izdati valjanu ispravu tužiteljici radi uknjižbe prava vlasništva predmetne nekretnine jer je upisana u zemljišne knjige kao vlasnica te tako tužiteljici osporava pravo vlasništva predmetne nekretnine, tužiteljica temeljem čl. 159. st. 1. i 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima podnosi ovu tužbu, obzirom na to da je tužiteljica stekla pravo vlasništva predmetne nekretnine na temelju zakona, a budući da je nemoguće mirnim putem izvršiti parcelaciju odnosno izvansudskim postupkom uređenje stvarnog stanja na terenu sa zemljišnoknjižnim stanjem da bi se sačinio elaborat radi usklađenja stvarnog i zk stanja, a koji bi se proveo u zemljišnim knjigama to tužiteljica napominje da će ista nakon provedenog geodetskog vještačenja urediti tužbeni zahtjev to ista predlaže da Općinski sud u Osijeku usvoji njen tužbeni zahtjev koji glasi:

„I. Utvrđuje se da je tužiteljica Ana Cerović iz Osijeka, Krstova ulica 106, OIB: 51959891227, vlasnica neutvrđenog realnog dijela nekretnine označene kao k.č.br. 8627, upisane u zk.ul.br. 9313 k.o. Osijek odnosno neutvrđenog dijela površine iste čestice, koja u naravi predstavlja dvorište, a koju površinu će tužiteljica točno utvrditi nakon provedenog geodetskog vještačenja te će geodetski elaborat biti sastavni dio ove Presude, a sve iz razloga stjecanja vlasništva dosjelošću.

II. Tuženica je dužna trpjeti da tužiteljica, na temelju ove Presude, izvrši parcelaciju predmetne nekretnine na način da iz navedene nekretnine izdvoji fizički i geometrijski točno određeni realni dio, te da navedeni dio formira kao samostalnu katastarsku česticu s novim katastarskim brojem i isto provede u katastru zemljišta s novim katastarskim brojem i zemljišnim knjigama, a što je tuženica dužna trpjeti, te je tužiteljica ovlaštena na temelju prvostupanjske presude i prijavnog lista kojim će se izvršiti parcelacija te izvršiti uknjižbu prava vlasništva na svoje ime, što je tuženica dužna trpjeti, a sve nakon provedenog geodetskog vještačenja.

III. Nalaže se tuženiku naknaditi tužitelju troškove parničnog postupka u roku od 15 dana.“

2. U odgovoru na tužbu od dana 24. travnja 2025. tuženica navodi da se ne protivi tužbi i tužbenom zahtjevu, jer su odnosi između prednika parničnih stranaka doista riješeni prije više od 30 godina na način da su dva zemljišta razgraničena zidom, koji je izgradio upravo prednik tužene u dogovoru sa prednikom tužiteljice, to ne osporava vlasništvo tužiteljici nad zemljištem koje se nalazi iza sagrađenog zida, a na čestici u vlasništvu tužene. Ističe da nikada do sada pitanje korištenja zemljišta iza zida nije bilo sporno, a što je vidljivo iz samog historijata tužbe. Dakle, nikada nije postojala potreba prednika stranaka da sudskim putem uređuje stanje posjeda koje su sami mirnim putem uredili, te su učinili vidljivim građenjem zida. No u odnosu na navode iz tužbe da se tužena nije očitovala na prijedlog za mirno rješenje, odnosno formalno uređenje zemljišno knjižnog stanja, ističe da ovi navodi ne odgovaraju istini. Naime, na upit na koji način bi se formaliziralo stanje, tužiteljica niti putem ovlaštenog pravnog predstavnika, a niti putem sina, obzirom da osobne komunikacije između stranaka nije bilo, nije dala bilo kakav prijedlog, a sastanak koji je predložen po pravnom predstavniku nije održan zbog kontinuirane spriječenosti istoga da ga organizira. No u telefonskom razgovoru, isti je ponudio otkup zemljišta, ali istu ponudu nije konkretizirao, iako otkup nije niti tražen. No neovisno o gore navedenom, tužena ne spori tužbu i tužbeni zahtjev ali ističe da sa svojim postupcima nije dala povod sudskom postupku, niti je svojim radnjama na bilo koji način osporavala pravo tužiteljice. Štoviše, a što navodi sama tužiteljica, ograničenje između dva zemljišta upravo je izvršio prednik tužene, dakle, praktično se odrekao svoga vlasništva u korist prednika tužiteljice, stoga se protivi dosudi bilo kakvog troška na njen teret.

3. Iako je tužena navela da se ne protivi tužbi i tužbenom zahtjevu, sud nije donio presudu na temelju priznanja, jer je tužiteljičin zahtjev bio neodređen u pogledu omjera predmetne nekretnine, pa nije udovoljeno uvjetima iz čl. 331. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine" broj 53/1991., 91/1992., 112/1999., 129/2000., 88/2001., 117/2003., 88/2005., 2/2007., 96/2008., 84/2008., 123/2008., 57/2011., 25/2013., 89/2014., 70/2019., 80/2022., 114/2022., 155/2023.).

4. U dokaznom postupku sud je pročitao i pregledao Kupoprodajni ugovor (list 5.-6. spisa), rješenje o nasljeđivanju koji je donio javni bilježnik Zlatko Šimašek pod brojem O-912/2021-4 od 12.04.2021. (list 7.-8.), presliku osobne iskaznice tužiteljice (list 9.-10.), izvadak iz zemljišne knjige (list 11., 13., 34., 82.), skicu Geo portala (list 12.), te Geodetski elaborat od 17.07.2025. (list 37.-73.).

4.1. Sud nije proveo dokaze koje je tužitelj predložio u tužbi, a niti proveo kombinirano geodetsko-građevinsko vještačenje na okolnosti sukladno rješenju donesenom na prijedlog tužiteljice na ročištu održanom dana 4. srpnja 2025., jer je tužiteljica tijekom postupka odustala od tih dokaznih prijedloga, budući je izvansudskim putem ishodila Geodetski elaborat od 17.07.2025.

5. Iz Geodetskog elaborata koji je izradio Ured ovlaštenog inženjera geodezije vl. Igor Đurita iz Valpova od dana 17.07.2025., proizlazi da je isti proveden u zemljišnim knjigama, odnosno provedena je parcelacija predmetne nekretnine na način da je iz predmetne nekretnine izdvojen fizički i geometrijski točno određeni realni dio, na način da sada umjesto čestice koja je predmet ovoga postupka i navedena je u tužbi kao kč.br. 8627, sada glasi kč.br. 12844, zk.ul. 9313 k.o. Osijek, te je temeljem elaborata nekretnina izvršena parcelacija sukladno faktičnom posjedovnom stanju na kč.br. 8627 i kč.br. 12844, zk.ul. 9313 k.o. Osijek, a temeljem kojeg je kč.br. 12844 zk.ul. 9313 k.o. Osijek ukupne površine 278 m², koja u naravi predstavlja dvorište u vanknjižnom vlasništvu i posjedu tužiteljice.

6. Sukladno Geodetskom elaboratu i novom zemljišno-knjižnom stanju u pogledu katastarske čestice koja je predmet ovoga postupka, tužiteljica je podneskom od dana 24. veljače 2026. (kao i na ročištu od 3.06.2026. u pogledu broja k.o. Osijek) uredila tužbeni zahtjev na način da sada glasi kao u izreci, a koji je uz Geodetski elaborat dostavljen tuženici dana 4. ožujka 2026. uz dopis broj P-384/2025-13 od 26. veljače 2026., radi očitovanja u roku od 15 dana.

7. Podneskom od dana 13. ožujka 2026. tuženica se na uređen tužbeni zahtjev uz priložen Geodetski elaborat očitovala na način da se izjasnila da je suglasna s podneskom tužiteljice od 24. veljače 2026.

8. Slijedom navedenog, kako je tužiteljica priznala konačno uređen tužbeni zahtjev tužiteljice, sud nije posebno obrazlagao provedene dokaze jer iz istih proizlaze nesporne činjenice između parničnih stranaka, te je sukladno odredbi čl. 159., u vezi s čl. 18. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" br. 91/1996., 68/1998., 137/1999., 22/2000., 73/2000., 114/2001., 79/2006., 141/2006., 146/2008., 38/2009., 153/2009., 90/2010., 143/2012., 152/2014.), odlučio kao u izreci pod I. i II..

9. Tužiteljica nije potraživala troškove ovoga postupka, radi čega je odlučeno kao pod III. izreke.

U Osijeku, 12. lipnja 2026.

Sutkinja
Kamelija Matijašević

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU: Protiv ove presude nezadovoljna stranka ima pravo izjaviti žalbu u roku od 15 dana od dana primitka ovjerenog prijepisa iste. Žalba se podnosi u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava, odnosno u tri istovjetna primjerka putem ovog suda nadležnom županijskom sudu.

Dostaviti:

1. Punomoćniku tužiteljice
2. Tuženici

Broj zapisa: **9-30889-381f5**

Kontrolni broj: **0b1b6-503b7-ada6b**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan.

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://e-komunikacija.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Općinski sud u Osijeku** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.