



Republika Hrvatska
Općinski sud u Đakovu - Stalna služba u Našicama
Trg dr. F. Tuđmana 14
31500 Našice

Posl. broj: P-75/2026-13

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 Đakovu, Stalna služba u Našicama, po sucu Dariu Ručeviću, u pravnoj stvari tužitelja Damira Petrović, OIB: 40628130277, iz Osijeka, Sutlanska 1, zastupan po punomoćniku Darku Šuperu, odvjetniku iz Osijeka, protiv tužene Republike Hrvatske, OIB: 52634238587, zastupane po Općinskom državnom odvjetništvu u Osijeku, Stalnoj službi u Našicama, radi utvrđenja prava vlasništva, nakon održane glavne i javne rasprave dana 16. rujna 2026. godine, u prisutnosti punomoćnika stranaka, na ročištu za objavu i uručenje presude dana 28. rujna 2026. godine, objavio je i

p r e s u d i o j e

I. Utvrđuje se da je tužitelj DAMIR PETROVIĆ iz Osijeka, Sutlanska 1, OIB: 40628130277 dosjelošću stekao pravo vlasništva nekretnine, 77 suvlasnički dio s neodređenim omjerom etažno vlasništvo (E -77) poslovnog prostora broj 17 u prizemlju ukupne površine 68,96 m² u stambenoj zgradi u Osijeku Vijenac P. Gore 23 sa suvlasničkim udjelom koji je jednako vlasnik kao i ostali suvlasnički dijelovi kč.br. 2967/15 k.o. Osijek sve upisano u zk.ul 15549 k.o. Osijek koji se nalazi u stambeno – poslovnoj zgradi Vijenac Petrove Gore 21,22 i 23 sagrađene na kč.be 2967/15, što je tuženik Republika Hrvatska iz Zagreba, OIB:52634238587, kao upisani zemljišno knjižni vlasnik istoga dužna priznati u roku od 15 dana što će suprotno zamijeniti ova presuda, te trpjeti uknjižbu prava vlasništva tužitelja u zemljišnoj knjizi na istom poslovnom prostoru, u roku od 15 dana.

II. Tuženik je dužan tužitelju naknaditi parnični trošak u iznosu od 6.594,13 EUR u roku od 15 dana.

Obrazloženje

1. Tužitelj u tužbi navodi da je Republika Hrvatska upisana je u zemljišnoj knjizi zk.ul 15549 k.o. Osijek kao vlasnik 77 suvlasničkog dijela s neodređenim omjerom, Etažno vlasništvo (E-77) u naravi poslovni prostor broj 17 u prizemlju površine 68,96 m² koji se nalazi u stambenoj zgradi u Osijeku, Vijenac Petrove Gore 21,22 i 23 koja je sagrađena na kč.br 2967/15. Vlasništvo predmetne nekretnine Republika Hrvatska

stekla je temeljem rješenja Općinskog suda u Osijeku broj Rz-21/11 od 14. prosinca 2011. g. kada je za navedenu stambenu zgradu proveden postupak povezivanje knjige položenih ugovora sa zemljišnom knjigom, te povodom koga je izvršeno brisanje društvenog vlasnika ranijeg korisnika Tehnike beton Osijek te je izvršeno zatvaranje knjige položenih ugovora i provedeno etažiranje kompletne nekretnine. Prilikom provođenja navedenog postupka kao stranka i vlasnik gore navedenog poslovnog prostora bio je označen i Damir Petrović, te je isti bio označen u dostavnoj naredbi za provedbu predmetnog rješenja pod rednim brojem 66. U navedenom postupku Damir Petrović nije sudjelovao, te je Republika Hrvatska uknjižena kao vlasnik na tom poslovnom prostoru, kao i drugim posebnim dijelovima u odnosu na koje nisu sudjelovali stvarni vlasnici, dakle RH je upisana kao vlasnik poslovnog prostora površine 68,96 m². Tužitelj je vlasništvo i posjed predmetnog poslovnog prostora stekao pravnim poslom, ugovorom o kupoprodaji kojim je od ranijeg izvanknjižnog vlasnika tvrtke Osijek Koteks d.d. kupio predmetni poslovni prostor. U vezi sa navedenim ugovorom kojim je Osijek Koteks za izvedene radove bio plaćen vlasništvom poslovnih prostora, isti je sa Damirom Petrović kao kupcem dana 02. prosinca 1996.g. sklopio kupoprodajni ugovor za poslovni prostor u fazi dovršenosti roh bau. Tužitelj Damir Petrović je nakon sklapanja ugovora sa Osijek Koteks d.d. ugovora sa Osijek Koteks d.d. te stupanja u posjed predmetne nekretnine, uredio vlastitim sredstvima poslovni prostor iz faze dovršenosti roh bau u uređen poslovni prostor, te s njim raspolagao na način da ga je dao na korištenje tvrtki Paulex d.o.o. iz Osijeka ugovorom o besplatnom korištenju 30. travnja 2012. g., dok je danas kao zakupodavac temeljem ugovora od 01. ožujka 2022.g. isti poslovni prostor izdao u zakup tvrtki PFK STUDIO j.d.o.o. iz Osijeka. Također kao posjednik i vlasnik predmetnog poslovnog prostora podmiruje osobno ili putem korisnika odnosno zakupodavaca režijske troškove za predmetni poslovni prostor.

2. Iz odgovora na tužbu proizlazi da je tužitelj bio uredno pozvan radi dokazivanja osnovanosti uknjižbe prava vlasništva na predmetnom poslovnom prostoru ali se nije odazvao na poziv suda. Pred Općinskim sudom u Osijeku pod brojem RZ-21/11 proveden je postupak povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora te upisa vlasništva posebnog dijela nekretnine na kč.br. 2967/15 k.o. Osijek na kojoj nekretnini se nalazi i sporni poslovni prostor. U postupku mirnog rješenja spora tuženik je od tužitelja zatražio dostavu dokumentacije iz koje bi se sa sigurnošću moglo utvrditi njegovo pravo vlasništva na predmetnom poslovnom prostoru (potvrda o plaćenom porezu na promet nekretnina). Tužitelj nije dostavio traženu potvrdu o plaćenom porezu. Iz Ugovora o kupoprodaji sklopljenog između Osijek Koteksa d.d. i tužitelja proizlazi kako prodavatelj nije dozvolio uknjižbu prava vlasništva kupcu, niti je ovjeren potpis prodavatelja na predmetnom ugovoru. Tuženik se poziva na odredbe čl. 57. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama prema kojem je pretpostavka uknjižbe prava vlasništva ovjera potpisa prodavatelja. Tužitelj je ishodio tabularnu ispravu Osijek Koteksa d.d. za dozvolu uknjižbe prava vlasništva, ali nije dostavio ovjeru potpisa prodavatelja na ugovoru. Tuženik smatra da nisu ispunjene pretpostavke za stjecanje prava vlasništva na predmetnoj nekretnini dosjelošću, te se pozivana na odredbe čl. 159. st. 4. Zakona o vlasništvu na nekretninama u vlasništvu RH.

3. U ovoj pravnoj stvari ovaj sud je donio presudu poslovni broj P-531/2023-14 od 13. prosinca 2024. kojom je prihvatio tužbeni zahtjev tužitelja, protiv koje je tuženik pravodobno izjavio žalbu. Navedenu žalbu je Županijski sud u Velikoj Gorici prihvatio

kao osnovanu, te je rješenjem posl. br. GŽ-86/2025-2 od 3. ožujka 2026.. ukinuo navedenu presudu i predmet vratio ovom sudu na novo suđenje uz uputu da prvostupanjski sud utvrdi odnosno nadopuni činjenično stanje na temelju kojega će donijeti novu presudu.

4. U ponovnom postupku tužitelj je ostao kod tužbe i tužbenog zahtjeva, dok se tuženik protivio tužbi i tužbenom zahtjevu u cijelosti.

5. Tijekom dokaznog postupka sud je izvršio uvid u Izjavu Osijek-koteksa d.d. (list 5 spisa), knjigovodstvenu karticu društva DOMAR d.o.o. (list 7 spisa), dopis HEP Elektre d.o.o. (list 8 spisa), Ugovor o besplatnom pravu korištenja (list 9 spisa), Izvadak iz zemljišne knjige, posebni izvadak: suvlasnički udio redni broj 77 (list 10 spisa), Ugovor o prodaji poslovnog prostora broj: 1861/96 (list 11-12 spisa), Ugovor br. 01/22-PFK/U o zakupu poslovnog prostora (list 13-15 spisa), Kartica analitičkog knjigovodstva po datumu temeljnice za razdoblje do 20.12.2022. (list 16-24 spisa), Ugovor o građenju (list 25-30 spisa), Ugovor o zakupu (list 31-35 spisa), zapisnik o očevidu (list 59-60 spisa) Ugovor (list spisa 97-99 spisa), Zapisnik o očevidu (list 57-58 spisa), Povijesni zemljišnoknjižni izvadak (list 101-103, list 124-126 spisa), Povijesni prikaz za Izvadak iz zemljišne knjige (list 105-106 spisa), Uporabnu dozvolu (list 111-112 spisa) te je izveden dokaz saslušanjem tužitelja (list 64-65,108 spisa).

6. Na temelju savjesne i brižljive ocjene svakog dokaza zasebno kao i svih dokaza zajedno, te na temelju rezultata cjelokupnog postupka, sukladno članku 8. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“, broj: 53/91., 91/92., 112/99., 88/01., 117/03, 84/08, 123/08, 57/11,148/11, 25/13, 43/13, 89/14, 70/19, 80/22. i 114/22., 155/23, 146/25, dalje u tekstu: ZPP) ovaj sud smatra da je tužbeni zahtjev osnovan.

7. Među strankama je sporna osnova tužbenog zahtjeva odnosno da li su ispunjene pretpostavke da tužitelj stekne pravo vlasništva nad nekretninom koja je predmetom tužbe putem dosjelosti.

8. Saslušan na ročištu za glavnu raspravu dana 6. studenog 2024. tužitelj je naveo da je 1996. kupio poslovni prostor od Osijek Koteksa d.d. i sačinio ugovor o prodaji poslovnog prostora koji se nalazi u prizemlju zgrade Vijenac Petrove Gore 19 u površini od 68,96m² a koji nije bio upisan u zemljišne knjige, nalazi se na kč.br. 2967/15 u stambeno poslovnoj zgradi P+2+M na navedenoj adresi. Poslovni prostor sam kupio kao nedovršeni roch-bau. Navodi da je navedeni poslovni prostor uredio kako bi ga koristio za svoje potrebe i u njemu sam prvobitno imao otvorenu firmu Paulex d.o.o. koja se sada nalazi u fazi mirovanja, a ima otvorenu firmu Carlex d.o.o. i jedno vrijeme je koristio taj poslovni prostor za vlastite potrebe, a kako je u međuvremenu kupio drugi poslovni prostor, preselio se u novi poslovni prostor, a postojeći poslovni prostor je iznajmio Filipu Perkoviću koji ima tvrtku PFK studio i nalazi se u zakupu od 2022. Nitko ga nikada nije smetao u mirnom, faktičnom posjedu niti je itko osporavao posjed u navedenom poslovnom prostoru. Nije mu poznato kako je RH upisana na poslovnom prostoru koji je kupio. Navodi da nije bio pozvan prilikom etažiranja zgrade, pa tako i poslovnog prostora sve dok mu Filip Perković koji je bio zainteresiran za najam mog poslovnog prostora nije rekao da je upisana RH. Tužitelj izjavljuje da RH nikada nije bila u posjedu poslovnog prostora niti mu je osporavala njegov mirni i stvarni posjed koji je on koristio i dao poslije u najam.

8.1. Saslušan dodatno na ročištu dana 16. lipnja 2026. tužitelj posebno naglašava da je on kupio poslovni prostor u roh-bau izvedbi, da je u cijelosti uredio navedeni prostor te od kada ga je kupio dugi niz godina ga je koristio za svoje vlastite potrebe i potrebe svojeg trgovačkog društva, te ga je po tom dao u zakup. Navodi da je tek 2022. godine ustanovio da poslovni prostor se ne vodi na njegovu imenu, te je morao pokrenuti pravne radnje radi otklanjanja pogreške. Navodi da se i danas poslovni prostor nalazi u zakupu po njegovom odobrenju. Nitko ga nikada nije smetao niti osporavao navedeni posjed nekretnina.

9. Uvidom u Ugovor (list spisa 97-99 spisa) sklopljen između Općine Osijek s jedne strane i „TEHNIKE BETON“ društveno poduzeće za građevinske radove, utvrđeno je da Općina Osijek obvezuje se predati u posjed „Tehnici Beton“ društvenom poduzeću za građevinske radove neizgrađeno građevinsko zemljište i to kč.br. 2967/15 u površini od 1183m². upisano u k.o. Osijek, a koja je dodijeljena rješenjem Komisije za financije i imovinsko pravna pitanja Skupštine općine Osijek Klasa: UP/I-944-05/90-01/77 Ur.broj: 2158-06/02/1-90-2 od 18. svibnja 1990. u roku od 30 dana od dana zaključenja ugovora. Daljnjim čitanjem, utvrđeno je da stranke suglasno utvrđuju da je izvršena uplata „Sredstva za pripremu građevinskog zemljišta“ iznos od 2.054.325,00 dinara za lokaciju Vijenac Petrove Gore na ime naknade za građevinsko zemljište u roku utvrđenim rješenjem o dodjeli. Ugovor je sklopljen dana 1. ožujka 1991. godine, dok je isti ovjeren dana 27. veljače 1991. od tadašnjeg javnog pravobraniteljstva Osijek.

10. Uvidom u Ugovor o građenju (list 25-30 spisa) utvrđeno je da su ga sklopili DP „TEHNIKA BETON“ s p.o. Osijek, Dunavska 63 – u stečaju kao investitor i DP „OSIJEK-KOTEKS“ kao izvođač dana 3. lipnja 1994. godine temeljem kojega investitor ustupa, a izvoditelj preuzima izvođenje radova na izgradnji stambeno-poslovne zgrade P+2+M u Osijeku, Vijenac Petrove Gore. Ugovorne stranke utvrđuju da je investitor započeo sa izgradnjom stambeno-poslovne zgrade a izvoditelj preuzima obvezu nastavljanja izgradnje i izvođenja svih radova do potpunog dovršenja stambenih jedinica, zajedničkih prostorija i skloništa do dovršenosti po sistemu „ROCH-BAU“ odnosno do izdavanja uporabne dozvole za cijeli objekt. Nadalje u čl. 3. Ugovora ugovoreno je da investitor dozvoljava Izvoditelju da može raspolagati (uključujući i pravo prodaje) sa 12 poslovnih prostora u objektu, koji je predmet ovog ugovora, površine 448,67m². Čitanjem Ugovora utvrđen o je da se na popisu poslovnih prostora iz toč. 2. Ugovora nalazi i poslovni prostor broj 19, površine 68,96m². Daljnjim čitanjem Ugovora, utvrđeno je i da se investitor obvezuje platiti izvoditelju iznos od 2.789.396 DEM. Nadalje, utvrđeno je da stranke utvrđuju da će primopredaju izvedenih radova obaviti najkasnije u roku od 15 dana od dana izdavanja uporabne dozvole.

11. Uvidom u Uporabnu dozvolu (list 111-112 spisa) od dana 4. listopada 1996. utvrđeno je da se dozvoljava uporaba dijela građevine i to stambeni dio stambeno-poslovne građevine P+“+M u Osijeku, Vijenac Petrove gore sagrađene na kč.br. 2967/15 k.o. Osijek.

12. Uvidom u Ugovor o prodaji poslovnog prostora broj: 1861/96 (list 11-12 spisa) utvrđeno je da je isti sklopljen između „OSIJEK-KOTEKS“ d.d. kao prodavatelja i Damira Petrovića kao kupca (ovdje tužitelja) dana 2. prosinca 1996. kojim prodavatelj

kao vlasnik poslovnog prostora u Osijeku, u stambeno-poslovnoj zgradi P+“+M u Osijeku, Vijenac Petrove Gore u prizemlju, poslovni prostor broj 19, površine 68,96m² izgrađenog na k.o. Osijek, kč.br. 2967/15 koji nije upisan u zemljišne knjige, prodaje navedeni poslovni prostor za iznos od 103.440,00 DEM.

13. Uvidom u Izjavu Osijek-Koteksa d.d. od dan 19. prosinca 2022. (list 5 spisa) utvrđeno je da davatelj izjave Osijek-Koteks d.d. potvrđuje da su dana 2. prosinca 1996. Osijek-Koteks d.d. i Damir Petrović (ovdje tužitelj) sklopili Ugovor o prodaji poslovnog prostora površine 68,96m² izgrađenog na k.o. Osijek, kč.br. 2967/15 te da ovom izjavom Osijek-Koteks d.d. kao prodavatelj navedene nekretnine, Damiru Petroviću dozvoljava da na temelju navedenog Ugovora bez daljnjeg pitanja ili odobrenja, uknjiži se u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Osijeku kao vlasnik navedene nekretnine.

14. Uvidom u Izvadak iz zemljišne knjige, posebni izvadak: suvlasnički udio redni broj 77 (list 10 spisa) utvrđeno je da je kao vlasnik upisana Republika Hrvatska i to 77. suvlasničkog dijela s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-77) i to poslovnog prostora br. 17, prizemlje, ukupne površine 68,96m² u stambenoj zgradi u Osijeku, Vijenac Petrove Gore 23 sa suvlasničkim udjelom koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi č.k.br. 2967/15 k.o. Osijek.

15. Uvidom u Povijesni zemljišnoknjižni izvadak za zk. ul. 15549 k.o. Osijek (list 101-103, 124-126 spisa) utvrđeno je da je zaprimljeno 21. studenog 1996. pod br. Z-6468/96 na temelju Ugovora od 1.3.1991. br. 77/90 upisuje se na A kčbr. 2967/15 otpisana iz zk. ul. 4. k.o. (VIDI ŠTO PIŠE) društvenog vlasništva te da se i u ovom ulošku uknjižuje kao društveno vlasništvo. Daljnjim čitanjem utvrđeno je da na temelju prijavnog lista od 4.11.1996. br. 291/96 i uporabne dozvole od 4.10.1996. br. 303/96 i kopije plana zabilježuje se da je na kč.br. 2967/15 sagrađena stambeno-poslovna zgrada br. 21,22 i 23 na Vijencu Petrove Gore i upis iste u A II, te se ista uknjižuje kao društveno vlasništvo. Isto tako, knjižuje se pravo korištenja nekretnine A II za korist: „Tehnika beton“ – društveno poduzeće za građevinske radove. U teretnim listu C, čitanjem istoga, u C 1 utvrđeno je da 21. studenog 1991. pod brojem Z-6468/96, na temelju Ugovora od 1.3.91. br. M-80/91 i rješenja od 1.3.91. br. 77/90 uknjižuje se pravo korištenja nekretnina u A radi izgradnje stambeno poslovnog objekta za korist: „Tehnike beton“ društveno poduzeće za građevinske radove. Nadalje, u C 2,, primljeno 21.11.1996. pod brojem Z-6469/96 na temelju prijavnog lista od 4.11.96, br. 291/96 i uporabne dozvole od 4.10.1996. br. 303/96 i kopije plana uknjižuje se brisanje prava korištenja opisano pod C1. Te čitanjem C 3 utvrđeno je da se uknjižuje pravo korištenja nekretnine opisane u A u korist svakodobnog vlasnika zgrade.

16. Uvidom u Povijesni prikaz za Izvadak iz zemljišne knjige za zk.ul. 15549 k.o. Osijek (list 105-106 spisa) utvrđeno je da na kč.br. 2967/15 STAMBENO POSLOVNA ZGRADA, I DVOR. VIJ. P. GORE 21,22 I 23 površine 1183 bilo je upisano društveno vlasništvo – korisnik TEHNIKA BETON – DRUŠTVENO PODUZEĆE ZA GRAĐEVINSKE RADOVE.

17. Uvidom u Ugovor o besplatnom pravu korištenja (list 9 spisa) utvrđeno je da je isti sklopljen dana 30. travnja 2012. između Damira Petrovića kao vlasnika i društva PAULEX d.o.o. kao korisnika kojeg zastupa Damir Petrović, kojim je ugovoreno da

Damir Petrović dozvoljava korisniku PAULEX d.o.o. besplatno pravo korištenja poslovnog prostora koji se nalazi u Osijeku, Vijenac Petrove gore 23, ukupne površine 69m².

18. Uvidom u Ugovor br. 01/22-PFK/U o zakupu poslovnog prostora od dana 1. ožujka 2022. (list 13-15 spisa) utvrđeno je da je isti sklopljen između Damira Petrovića kao zakupodavca i PDK STUDIO j.d.o.o. kao zakupniku. Navedenim ugovorom zakupodavac daje a zakupnik prima u zakup poslovni prostor u Osijeku, Vijenac Petrove gore 23 u prizemlju stambeno poslovne zgrade na kč.br. 2967/15 k.o. Osijek, ukupne površine 68,96m². Zakupodavac dopušta zakupniku da koristi poslovni prostor od 1. ožujka 2022. te je ugovorena mjesečna zakupnina u iznosu od 2.500,00 HRK.

19. Uvidom u Ugovor o zakupu (list 31-35 spisa) utvrđeno je da je isti sklopljen između društva PAULEX d.o.o., kao zakupodavcu, zastupanog po Davoru Petroviću i Gordane Lončarić iz Osijeka, Vijenac Josipa Kozarca 8, kao zakupoprimcu, dana 3. svibnja 2012. kojim zakupodavac daje u zakup zakupoprimcu poslovni prostor u Osijeku, Vijenac Petrove gore 23 koji se sastoji od prodajnog i skladišnog prostora, sanitarnog čvora ukupne površine 69,00m².

20. Uvidom u dopis HEP Elektre d.o.o. (list 8 spisa, list 59-60) utvrđeno je da je društvo Paulex d.o.o., potrošač, odnosno za istog postoji ugovorni račun broj 2300042312 za kojega se vodi knjigovodstvena kartica.

21. Uvidom u knjigovodstvenu karticu društva DOMAR d.o.o. (list 7 spisa) utvrđeno je da za dobavljanja Damira Petrovića kao korisnika je vođeno redovno i SISP knjigovodstvo za sve naknade i sve prostore.

22. Provedenim očevidom (list 57-58 spisa) na licu mjesta u Osijeku, Vijenac Petrove gore 23 utvrđeno je da se radi o stambenoj zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor broj 17 u prizemlju ukupne površine 68,96m². Tužitelj je izjavio da je predmetna nekretnina bila izgrađena od strane Osijek Koteksa te bila prodana njemu. Utvrđeno je da se u poslovnom prostoru nalazi PFK STUDIO koji je u zakupu od 2022. godine.

23. Sud je prihvatio kao vjerodostojnu svu materijalnu dokumentaciju u spisu. Tuženica je prigovorila vjerodostojnosti priloženom povijesnom zemljišnoknjižnom izvatku jer na istom pište samo „List“ te da je svojstvo istog prekriveno papirom na kojem je nadopisano slovo B. Sud je vjerodostojnost istoga, utvrdio sukladno provjerom kontrolnog broja gdje je prikazan izvornik dokumenta slijedom čega je otklonio prigovor tuženice kao neosnovan.

24. Cijeneći izvedene dokaze ovaj sud je utvrdio:

- da je Općina Osijek Ugovorom od dana 1. ožujka 1991. predala u posjed „Tehnici Beton“ društvenom poduzeću za građevinske radove neizgrađeno građevinsko zemljište i to: kč.br. 2967/15 upisana u k.o. Osijek, te da je izvršena uplata „Sredstva za pripremu građevinskog zemljišta“ iznos od 2.054.325,00 dinara za lokaciju Vijenac Petrove Gore na ime naknade. Navedeno građevinsko zemljište je bilo uknjiženo kao društveno vlasništvo sve do upisa prava korištenja nekretnine za korist: „Tehnika beton“ – društveno poduzeće za građevinske radove. U teretnim listu C, (u C 1) utvrđeno je da 21. studenog 1991. pod brojem Z-6468/96, na temelju Ugovora od

1.3.91. br. M-80/91 i rješenja od 1.3.91. br. 77/90 uknjižuje se pravo korištenja nekretnina radi izgradnje stambeno poslovnog objekta za korist: „Tehnike beton“ društveno poduzeće za građevinske radove. Nadalje, u C 2,, primljeno 21.11.1996. pod brojem Z-6469/96 na temelju prijavnog lista od 4.11.96, br. 291/96 i uporabne dozvole od 4.10.1996. br. 303/96 i kopije plana uknjižuje se brisanje prava korištenja opisano pod C1. Te čitanjem C 3 utvrđeno je da se uknjižuje pravo korištenja nekretnine opisane u A u korist svakodobnog vlasnika zgrade.

- Temeljem Ugovora sklopljenog između Općine Osijek i društvenog poduzeća „Tehnika Beton“ kč.br. 2967/15 otpisana je uz zk.ul. 4.

- Temeljem Ugovora o građenju sklopljenog između DP „TEHNIKA BETON“ s p.o. Osijek, Dunavska 63 – u stečaju kao investitora i DP „OSIJEK-KOTEKS“ kao izvođača dana 3. lipnja 1994, izvođač je preuzeo izvođenje radova na izgradnji stambeno-poslovne zgrade P+2+M u Osijeku, Vijenac Petrove Gore. Nadalje u čl. 3. Ugovora ugovoreno je da investitor dozvoljava Izvoditelju da može raspolagati (uključujući i pravo prodaje) sa 12 poslovnih prostora u objektu, koji je predmet ovog ugovora, površine 448,67m². Čitanjem Ugovora utvrđeno je da se na popisu poslovnih prostora iz toč. 2. Ugovora nalazi i poslovni prostor broj 19, površine 68,96m² koji je predmet ovoga tužbenog zahtjeva.

- .da je dana 4. listopada 1996. izdana Uporabna dozvola kojom utvrđeno da se dozvoljava uporaba dijela građevine i to stambeni dio stambeno-poslovne građevine P+“+M u Osijeku, Vijenac Petrove gore sagrađene na kč.br. 2967/15 k.o. Osijek.

- da je Ugovorom o prodaji poslovnog prostora broj: 1861/96 (list 11-12 spisa) utvrđeno je da je isti sklopljen između „OSIJEK-KOTEKS“ d.d. kao prodavatelja i Damira Petrovića kao kupca (ovdje tužitelja) dana 2. prosinca 1996. kojim prodavatelj kao vlasnik poslovnog prostora u Osijeku, u stambeno-poslovnoj zgradi P+“+M u Osijeku, Vijenac Petrove Gore u prizemlju, poslovni prostor broj 19, površine 68,96m² izgrađenog na k.o. Osijek, kč.br. 2967/15 koji nije upisan u zemljišne knjige, prodaje navedeni poslovni prostor za iznos od 103.440,00 DEM.

- da je Osijek-Koteks d.d. izdao Izjavu od dana 19 .prosincia 2022. kojom potvrđuje da su dana 2. prosinca 1996. Osijek-Koteks d.d. i Damir Petrović (ovdje tužitelj) sklopili Ugovor o prodaji poslovnog prostora površine 68,96m² izgrađenog na k.o. Osijek, kč.br. 2967/15 te da Osijek-Koteks d.d. kao prodavatelj navedene nekretnine, Damiru Petroviću dozvoljava da na temelju navedenog Ugovora bez daljnjeg pitanja ili odobrenja, uknjiži se u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Osijeku kao vlasnik navedene nekretnine.

- da je tužitelj u posjedu poslovnog prostora u kojem ga nitko nikada nije smetao.

- da je tuženica Republika Hrvatska upisana kao vlasnik 77 suvlasničkog dijela s neodređenim omjerom, Etažno vlasništvo (E-77) u naravi poslovni prostor broj 17 u prizemlju površine 68,96 m² koji se nalazi u stambenoj zgradi u Osijeku, Vijenac Petrove Gore 21,22 i 23 koja je sagrađena na kč.br 2967/15 a koje vlasništvo predmetne nekretnine Republika Hrvatska stekla je temeljem rješenja Općinskog suda u Osijeku broj Rz-21/11 od 14. prosinca 2011. g. kada je za navedenu stambenu zgradu proveden postupak povezivanje knjige položenih ugovora sa zemljišnom knjigom.

- da je tuženik u posjedu nekretnine koja je u naravi poslovni prostor broj 17 u prizemlju površine 68,96 m² koji se nalazi u stambenoj zgradi u Osijeku, Vijenac Petrove Gore 21,22 i 23 koja je sagrađena na kč.br 2967/15.

25. Odredbom članka 388. stavka 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj: 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12. i 152/14. - dalje: ZV) propisano je da se stjecanje, promjena, pravni učinci i prestanak stvarnih prava do stupanja na snagu ovoga Zakona prosuđuju prema pravilima koja su se primjenjivala u trenutku stjecanja, promjene i prestanka prava i njihovih pravnih učinaka.

26. Prije svega treba napomenuti da je predmet spora utvrđenje prava vlasništva na nekretnini koja je na dan 8. listopada 1991. bila u društvenom vlasništvu. Stoga se primjenjuju odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 90/10., 143/12., 94/17., 152/14., 81/15. - dalje ZV), uz uvažavanje relevantnih odredbi Europske konvencije o zaštiti ljudskih prava i temeljnih sloboda i njezinih protokola, kao i pravnih stajališta Europskog suda za ljudska prava.

27. Shodno navedenim činjeničnim utvrđenjima, sud zaključuje da je društveno poduzeće „OSIJEK-KOTEKS“ kao izvođač koji je preuzeo izvođenje radova na izgradnji stambeno-poslovne zgrade P+2+M u Osijeku, Vijenac Petrove Gore i koji je temeljem Ugovora sklopljenog s društvenim poduzećem „TEHNIKA BETON“ stekao pravo vlasništva nad 12 poslovnih prostora među kojima je i poslovni prostor broj 19, površine 68,96m² koji je predmet ovoga tužbenog zahtjeva. Naime, društveno poduzeće „OSIJEK KOTEKS“ je tada bio pošten i savjesni graditelj izgrađenih objekata jer su znali da grade na zemljištu koje nije upisano na njihovo ime, ali su gradnju vršili uz odobrenje prednika tuženika, dakle uz njegovu suglasnost. Navedena stambena zgrada koja je bila predmetnom Ugovora o građenju sklopljenog s društvenim poduzećem „TEHNIKA BETON“ danas je cjelina za koju je izdana uporabna dozvola i u konačnici upisana u zemljišnu knjigu. Stoga, ovaj sud utvrđuje da su tada za prednika tužitelja – društveno poduzeće OSIJEK KOTEKS“ bile ispunjene pretpostavke za stjecanje prava vlasništva građenjem u smislu odredbi 24. i 25. Zakona o osnovnim vlasničkim odnosima (Službeni list SFRJ br. 6/1980, 36/1990, Narodne novine br. 53/1991, 91/1996). U situacijama kada je graditelj (investitor) bio društveno pravna osoba, izgradnjom građevinskog objekta po samom zakonu stjecalo se izvanknjižno, originarno, društveno vlasništvo na tom objektu. Investitor je stjecao pravo raspolaganja objektom. Pritom je pretpostavka stjecanja bila da investitor ima pravo korištenja radi građenja i odobrenja za građenje. Isto tako, sud utvrđuje da navedeni Ugovor o građenju sklopljen između društvenih poduzeća „OSIJEK KOTEKS“ i „TEHNIKA BETON“ je valjan pravni posao. Naime, iako je u tome razdoblju na snazi bio Zakon o zabrani prijenosa prava raspolaganja i korištenja određenih nekretnina u društvenom vlasništvu na druge korisnike odnosno u vlasništvo fizičkih i pravnih osoba („Narodne novine broj: 53/1990, 61/1991, 25/1993, 70/1993, 92/1996), ovaj sud zaključuje da nekretnina koja je bila predmetnom ugovora o građenju nije bila obuhvaćena navedenom zabranom.

28. Nadalje, saslušanjem tužitelja utvrđeno je da je isti 1996. godine kupio poslovni prostor od Osijek Koteksa d.d. i sačinio ugovor o prodaji poslovnog prostora koji se nalazi u prizemlju zgrade Vijenac Petrove Gore 19 u površini od 68,96m² a koji nije bio upisan u zemljišne knjige, nalazi se na kč.br. 2967/15 u stambeno poslovnoj zgradi P+2+M na navedenoj adresi. Navedeni prostor je kupio kao nedovršeni roch-bau koji je uredio kako bi ga koristio za svoje potrebe a zatim ga nakon nekoliko godina

dao u najam te da tijekom svih godina, od 1996., nitko ga nije smetao u posjedovanju. Sud je iskaz tužitelja prihvatio kao istinit jer nije u suprotnosti s materijalnom dokumentacijom u spisu. Naime, uvidom u materijalnu dokumentaciju koju je tužitelj podnio uz tužbu a i tijekom postupka uistinu proizlazi da je nekretninu koristio osobno odnosno bio je u neposrednom posjedu a kasnije u posrednom posjedu kada je nekretninu dao u najam. Sud je isto tako utvrdio da tuženica nikada nije bila u posjedu spornog poslovnog prostora te da je upisana kao vlasnik temeljem rješenja Općinskog suda u Osijeku broj Rz-21/11 od 14. prosinca 2011. g. kada je za navedenu stambenu zgradu proveden postupak povezivanje knjige položenih ugovora sa zemljišnom knjigom.

29. Odredbom iz čl. 159. ZVDSP, propisano je da se dosjelošću stječe vlasništvo stvari samostalnim posjedom te stvari ako taj ima zakonom određenu kakvoću i neprekidno traje zakonom određeno vrijeme, a posjednik je sposoban da bude vlasnikom te stvari. 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. Samostalni posjednik pokretne stvari kojemu je posjed barem pošten stječe je dosjelošću u vlasništvo protekom deset godina, a takav posjednik nekretnine protekom dvadeset godina neprekidnoga samostalnog posjedovanja. Samostalni posjednik stvari u vlasništvu Republike Hrvatske, županija i jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave i s njima izjednačenih pravnih osoba, kao i stvari u vlasništvu crkve ili drugih pravnih osoba koje ne traže za sebe dobitak nego služe za dobrotvorne ili druge općekorisne svrhe, steći će dosjelošću vlasništvo tih stvari tek pošto je njegov zakonit, istinit i pošten, ili barem pošten, samostalni posjed neprekidno trajao dvostruko vrijeme od onoga iz stavaka 2. i 3.

30. Nadalje, odredbom čl. 160. st. 2. ZVDSP-a je propisano da se u vrijeme potrebno za dosjelost uračunava i vrijeme za koje su prednici sadašnjega posjednika neprekidno posjedovali kao zakoniti, poštteni i istiniti samostalni posjednici, odnosno kao poštteni samostalni posjednici.

31. Odredbom članka 18. st. 1., 2., 3. i 5. ZVDSP-a, propisano je da je posjed zakonit ako posjednik ima valjani pravni temelj toga posjedovanja (pravo na posjed). Posjed je istinit ako nije pribavljen ni silom, ni potajno ili prijevarom, ni zlouporabom povjerenja. Posjed koji je pribavljen silom, potajno ili prijevarom, ili zlouporabom povjerenja, postaje miran kad osobi od koje je tako pribavljen prestane njezino pravo da štiti svoj posjed koji joj je tako oduzet. 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. Posjed se smatra poštenim, osim ako se dokaže suprotno.

32. Slijedom navedenog proizlazi da je za stjecanje vlasništva dosjelošću potreban zakonit, istinit i pošten posjed nekretnine (redovna dosjelost) ili barem pošten posjed nekretnine (izvanredna dosjelost).

33. Tužitelj tvrdi da je njegov posjed kvalificiran, odnosno da je zakonit, istinit i pošten.

34. Zakonitost posjeda kao pretpostavku stjecanja prava vlasništva na nekretnini na temelju dosjelosti, dužan je dokazati tužitelj. Tužiteljev pravni prednik, „Osijek Koteks“ je stekao nekretnine opisane u Ugovoru o građenju sklopljenim s društvenim poduzećem „Tehnika Beton“. Društveno poduzeće „Tehnika Beton“ je imalo ovlast raspolagati na takav način i takvim pravnim poslom. Naime, Općina Osijek se obvezala predati društvenom poduzeću „Tehnika Beton“ neizgrađeno građevinsko zemljište i to kč.br. 2967/15 u površini od 1183m². upisano u k.o. Osijek, a koja je dodijeljena rješenjem Komisije za financije i imovinsko pravna pitanja Skupštine općine Osijek Klasa: UP/I-944-05/90-01/77 Ur.broj: 2158-06/02/1-90-2 od 18. svibnja 1990. Isto tako, čitanjem povijenog zemljišnoknjižnog uloška utvrđeno je da je bilo uknjiženo pravo korištenja navedene nekretnine u korist „Tehnika Beton“ društveno poduzeće. Nadalje, tužitelj je s Osijek Koteksom d.d. sklopio Ugovor o prodaji poslovnog prostora broj: 1861/96 (list 11-12 spisa) dana 2. prosinca 1996. temeljem kojega je ušao u posjed navedenog poslovnog prostora kojega drži i danas. Takav ugovor je valjani pisani pravni osnov posjedovanja u smislu odredbe čl. 18. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Stoga sud smatra da je zakonitost posjeda tužitelja i njegova prednika time dokazana.

35. Tužiteljev posjed je istinit, jer nije pribavljen ni silom, ni potajno, ni prijevaram, ni zlouporabom povjerenja, a što proizlazi iz materijalne dokumentacije u spisu koju je tužitelj priložio uz tužbu i tijekom postupka, posebice iz dokumentacije iz koje je razvidno da je nekretninu dao u zakup, dopis HEP Elektre d.o.o. odnosno knjigovodstvene kartice društva DOMAR d.o.o. Isto tako, tuženik u tijeku postupka nije dokazao niti učinio vjerojatnim nikakav nepravilan i li prikriven način stjecanja posjeda. Istinitost posjeda tužitelja i njegova prednika time je utvrđena.

36. Također sud tijekom ovog postupka nije utvrdio da se radi o nepoštenom posjedu, a kako se poštenje predmnijeva, te tuženik nije dokazao drugačije, posjed tužitelja je i pošten. Naime, tuženica Republika Hrvatska u tijeku postupka nije pružila niti jedan dokaz kojim bi opovrgnuo poštenje posjeda tužitelja ili njegova prednika. Poštenje posjeda tužitelja i njegova prednika time je utvrđeno.

37. Sukladno navedenom, sud smatra da je tužiteljev posjed zakonit, istinit i pošten, kao i njegovog prednika „Osijek Koteksa“, te su ispunjeni zakonom propisani uvjeti za stjecanje prava vlasništva redovnom dosjelošću.

38. U odnosu na uračunavanje vremena posjedovanja prednika i početak tijeka roka dosjelosti, navedeni institut je propisan odredbom iz čl. 160. st. 1. i st 2. ZVDSP kojim je propisano da vrijeme potrebno za dosjelost počinje teći onoga dana kad je posjednik stupio u samostalni posjed stvari, te da se u vrijeme potrebno za dosjelost uračunava i vrijeme za koje su prednici sadašnjega posjednika neprekidno posjedovali kao zakoniti, poštenu i istiniti samostalni posjednici.

39. Primjenom navedenih odredbi, u rok dosjelosti uračunava se i vrijeme posjedovanja prednika tužitelja i to društvenog poduzeća „OSIJEK KOTEKS“ i društvenog poduzeća „TEHNIKE BETON“ koja je bila u posjedu od 1991. kada je s Općinom Osijek bio sklopljen Ugovor o predaji neizgrađenog građevinskog zemljišta, dana 1. ožujka 1991., a ovjeren dana 27. veljače 1991. od tadašnjeg javnog pravobraniteljstva Osijek.

40. U vezi s početkom tijeka roka dosjelnosti za nekretnine koje su bile u društvenom vlasništvu, valja se osvrnuti na odredbu čl. 388. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, kojom je bilo propisano da se u rok za stjecanje dosjelošću nekretnina koje su na dan 8. listopada 1991. bile u društvenom vlasništvu ne računa i vrijeme posjedovanja proteklo prije toga dana. Tu je odredbu Ustavni sud Republike Hrvatske ukinuo odlukama broj U-I-58/1997, U-I-235/1997, U-I-237/1997, U-I-1053/1997 i U-I-1054/1997 od 17. studenog 1999. („Narodne novine“ broj 137/99 od 4.12.1999.). Međutim, Vrhovni sud Republike Hrvatske je u odluci broj Rev 291/2014 od 17. travnja 2018. zauzeo pravno shvaćanje, temeljeno na sudskoj praksi Europskog suda za ljudska prava (predmeti Trgo protiv Hrvatske, zahtjev br. 35298/04; Jakeljić protiv Hrvatske, zahtjev br. 22768/12; Radomilja i drugi protiv Hrvatske; Gashi protiv Hrvatske), da se kod stjecanja prava vlasništva dosjelošću na stvarima koje su prije 8. listopada 1991. bile u društvenom vlasništvu, u rok dosjelnosti treba računati i vrijeme posjedovanja proteklo prije tog dana, ako se time ne vrijeđaju vlasnička prava osoba koja ta prava nisu stekla na temelju odredbe čl. 388. st. 4. ZV - a, nego na temelju drugih odredaba toga Zakona.

41. Europski sud za ljudska prava u navedenim je predmetima zauzeo stajalište koje glasi: „U tim okolnostima, Sud smatra da podnositelj zahtjeva koji se razumno oslonio na zakonodavstvo koje je kasnije ukinuto kao neustavno ne bi trebao s obzirom na izostanak bilo kakve štete u odnosu na prava drugih osoba snositi posljedice greške koju je počinila sama država, donijevši takav neustavan propis. Zapravo, kao posljedica njegova ukidanja, vlasništvo imovine koje je podnositelj zahtjeva stekao dosjelošću na temelju odredbe koja je kasnije ukinuta kao neustavna, vraćeno je državi kojoj je time pogodovala njezina vlastita greška. U svezi s tim, Sud ponavlja da rizik bilo kakve greške koju su počinila državna tijela mora snositi država te da se greške ne smiju ispravljati na trošak dotičnog pojedinca, posebice kada ne postoji drugi suprotstavljeni privatni interes.“

42. Republika Hrvatska kao članica Europske unije i Vijeća Europe dužna je primjenjivati odredbe Europske konvencije o zaštiti ljudskih prava i temeljnih sloboda (MU 18/97, 6/99, 14/02, 13/03, 9/05, 1/06, 2/10) i njezinih Protokola, pa tako i čl. 1. Protokola br. 1. uz Konvenciju, koji štiti imovinu od nezakonitog miješanja vlasti, kao i pravna stajališta Europskog suda za ljudska prava.

43. Sukladno navedenom, u rok dosjelnosti se uračunava i vrijeme posjedovanja prednika od 1. ožujka 1991. Primjenom odredbi čl. 159. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, u vezi s čl. 160. st. 1. i 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, rok dosjelnosti od 20 godina neprekidnog zakonitog, istinitog i poštenog samostalnog posjeda počeo je teći 1. ožujka 1991., kada je prednik tužitelja društveno poduzeće „Tehnika Beton“ stupio u samostalni posjed tadašnjeg neizgrađenog građevinskog zemljišta, te je istekao 1. ožujka 2011.

44. Slijedom ovako utvrđenog činjeničnog stanja i citiranih zakonskih odredbi, odlučeno je kao pod I. izreke.

45. Budući da je tužitelj u cijelosti uspio u sporu pa mu je sukladno članku 154. stavku 1. ZPP-a pripada naknada troška ovog postupka, a uzimajući u obzir vrijednost

predmeta kojeg je tužitelj naznačio, istome pripada pravo na trošak za sastav zahtjeva za mirno rješenje spora - 250 bodova (Tbr. 7. toč. 1. OT, trošak sastava tužbe u visini od 250 bodova sukladno Tbr. 7. toč. 1. Tarife, za sastavak podnesaka od 20. rujna 2023. i 26. ožujka 2026. i 8. rujna 2026. za svaki u visini od 250 bodova sukladno Tbr. 8. toč. 1. Tarife, kao i za zastupanje tužitelja na ročištima od 27. ožujka 2024., 6. rujna 2024., 6. studenog 2024., 16. lipnja 2026. i 16. rujna 2026.. za svako u visini od 250 bodova sukladno Tbr. 9. toč. 1. Tarife. Vrijednost jednog boda iznosi 2,00 EUR sukladno toč. 54. Tarife, što ukupno iznosi 5.000,00 EUR. Na taj iznos obračunat je po Tbr. 46 Tarife PDV (25%) u iznosu od 1.250,00 EUR. Nadalje, valjalo je tužitelju priznati trošak predujma za očevid u iznosu od 49,48 EUR. Dosuđenom trošku valjalo je i priznati trošak plaćene sudske pristojbe na tužbu u iznosu od 98,23 EUR kao i pristojbe na presudu u iznosu od 196,42 EUR, što ukupno iznosi 6.594,13 EUR. Sud nije priznao trošak za sastav podneska – odgovora na žalbu jer je tada tuženik uspio u postupku pred drugostupanjskim sudom. Isto tako, tužitelj nije pristupio stoga mu i nije priznat trošak pristupa na ročište za objavu presude. Stoga je odlučeno kao u točki II. izreke presude.

Našice, 28. rujna 2026.

SUDAC
Dario Ručević



Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ove presude stranke imaju pravo žalbe u roku od 15 dana od dana dostave presude. Žalba se podnosi ovome sudu, a o istoj odlučuje nadležan županijski sud.

DNA:

1. Pun. tužitelja
2. Z.z. tuženika

Broj zapisa: **9-3088d-c86e9**

Kontrolni broj: **04689-e3d7e-e9989**

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 Đakovu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.