Republika Hrvatska
Općinski sud u Osijeku
Europska avenija 7
Osijek

Poslovni broj: P-533/2022-46

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 Ljiljani Jakša, u pravnoj stvari tužitelja Stipe Stipanovića, OIB: 62817482664, iz Osijeka, Sjenjak 137, zastupanog po punomoćniku Borisu Kunčeku, odvjetniku u Osijeku, protiv tuženog Grada Osijeka, OIB: 30050049642, Osijek, Franje Kuhača 9, zastupanog po odvjetnicima u Zajedničkom odvjetničkom uredu Hrvoje Krivić, Margareta Krivić, Drago Aćimović i Tihana Ranđelović u Osijeku, radi utvrđenja prava vlasništva nekretnine, nakon glavne i javne rasprave zaključene 10. studenoga 2026. u prisutnosti tužitelja, punomoćnika tužitelja i punomoćnice tuženika Tihane Ranđelović, odvjetnice u Osijeku, po objavi 17. studenoga 2026.

p r e s u d i o j e

I. Odbija se tužbeni zahtjev koji glasi:
"I. Utvrđuje se da je tužitelj Stipo Stipanović iz Osijeka, Sjenjak 137. OIB: 62817482664, stekao pravo vlasništva na nekretnini koja se nalazi na kč.br. 9810/8, dvorište, ukupne površine zemljišta 180 m2, a koja je uknjižena u zk.ul. 18901 k.o. Osijek, a što je tuženik Grad Osijek, Kuhačeva 9, Osijek, OIB: 30050049642, dužan priznati u roku od 15 dana.
II. Nalaže se tuženiku Gradu Osijeku, da izda tabularnu ispravu podobnu za prijenos prava vlasništva predmetne nekretnine na ime tužitelja u zemljišnim knjigama jer će u protivnom takvu ispravu zamijeniti ova presuda.
III. Nalaže se tuženiku Gradu Osijeku da tužitelju naknadi prouzročeni parnični trošak sve u roku od 15 dana pod prijetnjom ovrhe."

II. Nalaže se tužitelju Stipi Stipanoviću, OIB: 62817482664, iz Osijeka, Sjenjak 137, naknaditi tuženiku Gradu Osijeku, OIB: 30050049642, Osijek, Franje Kuhača 9, trošak parničnog postupka u iznosu 500,00 eura, u roku 15 dana.

Obrazloženje

1. Tužitelj u tužbi od 6. srpnja 2022. navodi da je kupoprodajnim ugovorom od 23. svibnja 1981., kupio od Gordane Petrović nekretninu koja se nalazi na kč.br. 9810/8, u površini od 180 m2, zemljište (vrt), a uknjiženo u zk. ul. 18901 k.o. Osijek. Temeljem

navedenog kupoprodajnog ugovora, tužitelj nikada nije mogao izvršiti uknjižbu prava vlasništva, jer je predmetna nekretnina bila društveno vlasništvo – u općoj uporabi. Tužitelj je odmah po zaključenju kupoprodajnog ugovora stupio u posjed predmetne nekretnine, te su u istome nalazi i danas. Posjed tužitelja traje punih 41 godinu, te je isti zakonit, istinit i pošten. Kako se radi o nekretnini koja je u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, te je za dosjelost potreban posjed nekretnine 20 godina, a budući je tužitelj od 23. svibnja 1981., u posjedu predmetne nekretnine, to su stoga ispunjeni uvjeti za stjecanje prava vlasništva dosjelošću iz članka 159. stavka 2. i stavka 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12., 152/14.), u svezi sa člankom 7. Zakona o određivanju građevinskog zemljišta u gradovima i naseljima gradskog karaktera. Budući se radi o stjecanju vlasništva na temelju zakona – dosjelošću, to je tuženik u obvezi priznati tužitelju pravo vlasništva na predmetnoj nekretnini i omogućiti valjanu uknjižbu u Zemljišnoj knjizi na predmetnoj nekretnini i izdati ispravu sukladno pravilima zemljišno knjižnog prava. Slijedom izloženog, tužitelj predlaže da sud kao stvarno i mjesno nadležan donese presudu:
"I. Utvrđuje se da je tužitelj Stipo Stipanović iz Osijeka, Sjenjak 137, OIB: 62817482664, stekao pravo vlasništva na nekretnini koja se nalazi na kč.br. 9810/8 dvorište ukupne površine zemljišta 180 m2, a koja je uknjižena u zk. ul. 18901 k.o. Osijek, a što je tuženik Grad Osijek, Kuhačeva 9, Osijek, OIB: 30050049642, dužan priznati u roku od 15 dana.
II. Nalaže se tuženiku Gradu Osijeku, da izda tabularnu ispravu podobnu za prijenos prava vlasništva predmetne nekretnine na ime tužitelja u zemljišnim knjigama jer će u protivnom takvu ispravu zamijeniti ova presuda.
III. Nalaže se tuženiku Gradu Osijeku da tužitelju naknadi prouzročeni parnični trošak sve u roku od 15 dana pod prijetnjom ovrhe."

1.1. Na ročištu 21. veljače 2025. tužitelj je izrijekom iznio da ostaje kod dijela zahtjeva kojim traži od tuženika izdavanje tabularne isprave podobne za prijenos prava vlasništva.

2. Tuženik u odgovoru na tužbu navodi da se protivi navodima iz tužbe i tužbenom zahtjevu iz razloga jer tužitelj nije dokazao da mu je posjed zakonit. Ugovor koji je priložio uz tužbu kao dokaz da mu je posjed zakonit odnosi se na kupovinu nekretnine od nevlasnika. Nema dokaza koji bi upućivali na zakonitost posjeda sporne parcele, odnosno tužitelj nije priložio dokaz da je njegov posjed za cijelo vrijeme trajanja bio zakonit, odnosno da on ili njegov pravni prednik, sukladno odredbi članka 18. ZVDSP ima pravni temelj tog posjedovanja (pravo na posjed) te stoga tuženik spori zakonitost posjeda. Obzirom se u konkretnom slučaju radi o nekretnini koja je u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, a tužitelj nije dokazao kvalificiran posjed, sukladno članku 159. stavka 4. ZVDSP, rok za stjecanje vlasništva dosjelošću iznosi četrdeset godina, a računa se od 8. listopada 1991. Stoga predlaže sudu tužitelja odbiti sa tužbom i tužbenim zahtjevom u cijelosti, te dosuditi trošak postupka tuženiku.

2.1. Na ročištu 21. veljače 2025. tužena je iznijela da spori pasivnu legitimaciju, budući Grad Osijek nije u zemljišnim knjigama upisan kao vlasnik, u zemljišnim knjigama stoji da se radi o društvenom vlasništvu u općoj uporabi, te da joj nije ukinut status u općoj uporabi.

3. U dokaznom postupku, a radi utvrđenja činjeničnog stanja, ovaj sud je pročitao Kupoprodajni ugovor od 23. svibnja 1981. (stranica 3, 7 i 8 spisa), izvršio uvid u izvadak iz zemljišne knjige broj zk.ul. 18901 k.o. Osijek (stranica 5 spisa), u posjedovni list 15206 k.o. Osijek (stranica 6 spisa), izvadak iz zemljišne knjige broj zk.ul. 1 k.o. Osijek (stranica 29-31 spisa), posebni izvadak iz zemljišne knjige broj zk.ul. 18901 k.o. Osijek (stranica 33-35 spisa), zapisnik s očevida od 23. svibnja 2024. (stranica 41-42 spisa), nalaz i mišljenje sudskog vještaka Ilije Romića iz Valpova od 1. srpnja 2024. (stranica 46-49 spisa), izvod iz katastarskog plana (stranica 51 spisa), rješenje Uprave za geodetske i katastarske poslove, broj: UP/I-010 1775/81 od 22. siječnja 1982. (stranica 52-53 spisa), povijest promjena na katastarskim česticama (stranica 65 i 66 spisa), iskaz sudskog vještaka Ilije Romića (stranica 69-70 spisa), iskaz svjedoka Marije Stipanović (stranica 70 spisa), Marice Smrečki (stranica 70-71 spisa), iskaz tužitelja (stranica 71 spisa), dokumentaciju (stranica 82-154 spisa), dokumentaciju (stranica 164-169 spisa), presliku spisa Općinskog suda u Osijeku, posl.br. Z-9372/10 (stranica 176-198 spisa).

4. Predmet spora je zahtjev tužitelja za utvrđenje da je dosjelošću stekao pravo vlasništva nekretnine i to kč.br. 9810/8, u naravi dvorište, površine 180 m2, upisane u zk.ul. 18901 k.o. Osijek što je tuženik dužan priznati, kao i zahtjev da se tuženiku naloži da izda tabularnu ispravu podobnu za prijenos prava vlasništva predmetne nekretnine na ime tužitelja u zemljišnim knjigama, a koju ispravu će u protivnom zamijeniti ova presuda.

5. Kraj nesporne činjenice da je kč.br. 9810/8, dvorište, površine 180 m2, u zk.ul. 18901 k.o. Osijek uknjižena kao društveno vlasništvo – u općoj uporabi, spornim se, prije svega, ukazuje može li se na javnim dobrima u općoj uporabi stjecati pravo vlasništva dosjelošću. Spornom se ukazuje i pasivna legitimacija, zatim, ima li tužitelj pravni temelj za stjecanje prava vlasništva kč.br. 9810/8 upisane u zk.ul. 18901 k.o. Osijek, odnosno je li Kupoprodajnim ugovorom od 23. svibnja 1981. kupio česticu broj 9810/8, površine 180 m2 upisanu u zk. ul. 18901 k.o. Osijek. Sporno je i, je li protekao rok za stjecanje vlasništva dosjelošću.

6. Radi utvrđenja spornih činjenica ovaj sud je pročitao spisu priležeću dokumentaciju, saslušao svjedoke Mariju Stipanović i Maricu Smrečki, saslušao tužitelja, proveo očevid na licu mjesta odnosno proveo vještačenje po stalnom sudskom vještaku za geodeziju Iliji Romiću.

6.1. Uvidom u ručno vođenu zemljišnu knjigu zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Osijeku (stranica 82-83 spisa), utvrđeno je da su povodom sastavljanja nove zemljišne knjige temeljem PL 5484 (Raspravni zapisnik od 5. ožujka 1970. točka 11199) od osnivanja zemljišnih knjiga u zk.ul. 1 k.o. Osijek, sve nekretnine, pa tako i kč.br. 9810/8, uknjižene kao Društveno vlasništvo u općoj upotrebi jer predstavljaju Javno dobro - ceste, te su u PL 5484 uknjižene kao društveno vlasništvo u općoj upotrebi. Uslijed preoblikovanja ručno vođene knjige u elektroničku obradu podataka prenesena je kč.br. 9810/8 u zk.ul. 18901 k.o. Osijek sa istim statusom i stanje je isto do danas.

6.2. Uvidom u zk.ul. br. 1 k.o. Osijek utvrđeno je da je kč.br. 9810/8 povodom sastavljanja nove zemljišne knjige, a na osnovu posjedovnog lista br. 5484 upisana na

A te je ista uknjižena kao društveno vlasništvo u općoj upotrebi, time da nije upisan nositelj prava upravljanja, odnosno korištenja i raspolaganja.

6.3. Uvidom u posebni izvadak iz zemljišne knjige zk.ul. br. 18901 k.o. Osijek, utvrđeno je da je kč.br. 9810/8, u naravi dvorište, površine 180 m2, 15. svibnja 2007. pod brojem Z-7240/07 otpisana iz zk.ul. 1 k.o. Osijek.

6.4. Uvidom u Kupoprodajni ugovor od 23. svibnja 1981. ovaj sud je utvrdio da su ga sklopili Petrović Gordana iz Osijeka, Drinska 3, kao prodavaoc, i Stipe Stipanović iz Osijeka, Bračka 14, kao kupac, da je predmet kupoprodaje nekretnina upisana u k.o. Osijek koja se sastoji od 9810/8 - 180 m2 – zemljište /vrt/ (članak I.), da je kupoprodajna cijena ugovorena u iznosu 10.000 dinara, koji iznos je kupac isplatio prodavaocu (članak II.), da kupac stupa u posjed i uknjižavanje kupljenih nekretnina odmah (članak V.), da porez i takse, koje se odnose na kupljenu nekretninu snosi kupac (članak VI.), da je po tom ugovoru naplaćen porez na promet nekretnina i prava u iznosu 2.217 dinara 25. svibnja 1981. te da je na istom ovjeren potpis prodavaoca Gordane Petrović.

6.5. Uvidom u rješenje Uprave za geodetske i katastarske poslove, broj: UP/I-010 1775/81 od 22. siječnja 1982. utvrđeno je da je u katastarskom operatu katastarske općine Osijek promijenjeno posjedovno stanje na način da se otpisuje u posjedovnom listu 8723/02 posjednik Gordana Petrović iz Osijeka, Vukovarska cesta 235, s parcele 9810/8, oranica, površine 180 m2 i pripisuje se u posjedovni list 15206/01 na posjednika Stipu Stipanovića iz Osijeka, Bračka 14, na parcelu 9810/8, oranica, površine 180 m2. Iz obrazloženja proizlazi da je Gordana Petrović kao stranka u postupku prijavila promjenu u posjedu zemljišta radi provedbe u katastru.

6.6. Uvidom u posjedovni list 15206 k.o. Osijek od 23. studenoga 2006. utvrđeno je da je Stipo Stipanović, Fabin, Osijek, Sjenjak 137, upisan kao posjednik kč.br. 9810/8, u naravi oranica Trebižatska, površine 180 m2.

6.7. Iz povijesti promjena na katastarskim česticama Područnog ureda za katastar Osijek od 13. siječnja 2025. za kč.br. 9810/8 k.o. Osijek proizlazi da je kč.br. 9810/8 k.o. Osijek, Trebižatska, oranica ukupne površine 180 m2, evidentirana u posjedovnom listu broj 15206, na ime posjednika Stipanović Stipo, Fabin, Osijek, Sjenjak 137, da je predmetna katastarska čestica nastala u postupku parcelacije 1970. godine, u kojem je kao posjednik bila evidentirana Petrović Gordana, koja je potom istu prodala Stipanović Stipi, kupoprodajnim ugovorom sačinjenim 1981. godine, Broj ev. 524/1981 od 25. svibnja 1981., provedenim u katastarskom operatu Rješenjem Ureda Broj: UP/I°-010-1775/81 od 22. siječnja 1982., te do danas drugih promjena posjednika nije bilo.

6.8. Iz povijesti promjena na katastarskim česticama Područnog ureda za katastar Osijek od 13. siječnja 2025. za kč.br. 9810/8 k.o. Osijek vidljivo je da je kč.br. 9810/8, Trebižatska, oranica, ukupne površine 180 m2, upisana u posjedovni list broj 15206, te da je ista nastala slijedom promjena:

-1953. - 1954. godine, u postupku osnovne izmjere, nastala je kč.br. 9810, ukupne površine 5654 m2,

-1962. godine, u postupku parcelacije kč.br. 9810, ukupne površine 5654 m2 i drugih, nastale su kč.br. 9810/1, ukupne površine 2743 m2, kč.br. 9810/2, ukupne površine 1615 m2 i druge,

-1970. godine, u postupku parcelacije kč.br. 9810/1, ukupne površine 2743 m2, kč.br. 9810/2, ukupne površine 1615 m2 i drugih, nastala je kč.br. 9810/8, ukupne površine 180 m2 i druge.

6.9. Iz zračne snimke (stranica 166 spisa), proizlazi da se predmetna čestica ne koristi kao javna cesta, budući su njoj u nizu s desna i lijeva, odnosno položajno iza iste izgrađene zgrade, dakle, nalazi se u zoni građevinsko izgrađenog naselja.

6.10. Na očevidu, koji je 23. svibnja 2024. obavljen na adresi u Osijeku, Trebižatska ulica 12, utvrđeno je da sporna čestica predstavlja ograđeni vrt, gledajući od puta ograđen ogradom, da se lijevo nalazi bunar, u nastavku improvizirana šupa, spremište, zasađene dvije voćke starosti 15-ak godina, te zasađen trs vinove loze. Ostatak površine predstavlja travnati dio.

6.11. Radi utvrđenja da li kč.br. 9810/8, dvorište, površine 180m2, upisane u zk.ul. 18901 u k.o. Osijek predstavlja nekretninu koju u posjedu i za svoje potrebe u posjedu drži tužitelj kao vlasnik, te za koje potrebe, provedeno je vještačenje po stalnom sudskom vještaku za geodeziju Iliji Romiću iz Valpova. Iz nalaza i mišljenje sudskog vještaka Ilije Romića iz Valpova od 1. srpnja 2024., proizlazi da je predmetna kč.br. 9810/8, dvorište površine 180m2, upisana u zk.ul. 18901 u k.o. Osijek, u vlasništvu Grada Osijeka, a u naravi ograđeni vrt, gledajući od puta ograđen ogradom, lijevo bunar, u nastavku improvizirana šupa, spremište, zasađene dvije voćke starosti 15-ak godina, te zasađen trs vinove loze koji godinama koristi tužitelj, u posjedu se nalazi od 1981. godine prema podacima koji se vode u katastarskom operatu za k.o. Osijek u Područnom uredu za katastar Osijek.

Na skici mjerenja prikazao je česticu koja je predmet tužbe, a u naravi ograđeni vrt, gledajući od puta (ulice) ograđen ogradom, lijevo bunar, u nastavku improvizirana šupa sa nadstrešnicom-spremište, zasađene dvije voćke starosti 15-ak godina, te zasađen trs vinove loze koje tužitelj koristi od 1981.godine, kada je vanknjižno kupio od Petrović Gordane i od tada koristi kao vrt, a prema podacima koji se vode u katastarskom operatu za k.o. Osijek u Područnom uredu za katastar Osijek od tada je upisan kao posjednik.

6.11.1. Iz skice mjerenja koju je sačinio sudski vještak Ilija Romić vidljiva je pozicija kč.br. 9810/8 u prostoru, odnosno da se lijevo od nje nalazi kč.br. 9810/9 na kojoj je vidljiv izgrađen objekt, a desno kč.br. 9810/6 na kojoj su vidljiva izgrađena dva objekta, dok se iza kč.br. 9810/8 nalaze kč.br. 9811/6 i kč.br. 9811/7, na svakoj izgrađen po jedan objekt. Ispred kč.br. 9810/9, kč.br. 9810/8, kč.br. 9810/6 proteže se kč.br. 9810/1 koja je označena kao ulica.

6.11.2. Iz izvoda iz katastarskog plana vidljiva je pozicija kč.br. 9810/8 u prostoru, odnosno da se lijevo od nje nalazi kč.br. 9810/9 na kojoj je vidljiv izgrađen objekt, a desno kč.br. 9810/6 na kojoj su vidljiva izgrađena dva objekta, dok se iza kč.br. 9810/8 nalaze kč.br. 9811/6 i kč.br. 9811/7, na svakoj izgrađen po jedan objekt. Ispred kč.br. 9810/9, kč.br. 9810/8, kč.br. 9810/6 proteže se kč.br. 9810/1 koja je označena kao ulica. Ispod kč.br. 9810/1 proteže se kč.br. 9809/1 naziva Trebižatska ulica.

6.11.3. Tužitelj nije imao primjedbi na nalaz i mišljenje sudskog vještaka.

6.11.4. Vještak Ilija Romić je na ročištu 21. veljače 2025. iskazao da ostaje kod nalaza i mišljenja, da je na slici mjerenja na kč.br. 9810/8 prikazao izgrađenost čestice, desno u kutu je naznačen vanjski toalet, a lijevo je montažna zgrada, također dva veća kružića predstavljaju voćke, a manji bunar. Tužitelj koristi predmetnu česticu u cijeloj njenoj površini i ista je i ograđena žičanom ogradom. Predmetna nekretnina ne zadire u javnu površinu, ispred predmetne nekretnine nalazi se ulica koja je označena kč.br. 9810/1 odnosno cesta Trebižatska. Radi se o nerazvrstanoj cesti, gradskoj cesti.

6.12. Iz iskaza svjedokinje Marije Stipanović proizlazi da se 1972. godine udala za tužitelja i došla je s njime živjeti kod njegovih roditelja koji su živjeli u Sanskoj ulici 6, da se iza njihove kuće nalazila parcela koja je predstavljala vrt u vlasništvu Gordane Petrović. Gđa Petrović joj je rekla da je taj vrt naslijedila od svoje majke i koristila ga je, obrađivala kao vrt. Koliko zna, gđu. Petrović nikada nitko nije smetao u posjedu predmetnog vrta. Suprug je 1981. predmetnu česticu, vrt kupio od gđe Petrović kako bi baka i djeda imali vrt i čime se zabavljati. Ona i suprug su odselili u Osijek, a baka i djed su i dalje ostali koristiti predmetni vrt. Nakon smrti suprugovih roditelji, suprug i ona su nastavili obrađivati predmetnu parcelu, sadili su papriku, paradajz, razno povrće, kasnije su prestali s time pa su napravili drvenu šupicu za drva, posadili voćke, danas imaju šljivu, breskvu, trešnju. Suprug i ona su također iskopali i bunar. Gđa. Petrović im je rekla da predmetni vrt predstavlja njezino vlasništvo da ga ona želi prodati i oni nisu niti sumnjali u to.

Na upit punom. tužitelja odgovorila je da su predmetni vrt još ogradili dida i baka dok su bili živi žičanom ogradom, ne zna kada su dida i baka umrli. Zna da je Gordana Petrović, odnosno njezina majka imala više parcela koje su se nastavljale jednu na drugu i jednu od tih parcela je prodala Marici Smrečki na kojoj je ista izgradila kuću. Nemaju kućni broj jer na toj parceli nije izgrađena kuća.

6.13. Iz iskaza svjedokinje Marice Smrečki proizlazi da se 1968. godine doselila na adresu Trebižatska ulica 6, ranije se radilo o Timočkoj ulici. Predmetna čestica graniči sa njezinom česticom na kojoj se nalazi njezina obiteljska kuća. Predmetna čestica vlasništvo je tužitelja Stipe Stipanovića koju je istu kupio 1981. godine od Gordane Petrović. Gordana Petrović je na tom dijelu imala više čestica, pa su suprug i ona od Gordanine majke kupili česticu na kojoj su sagradili kuću a koja graniči sa predmetnom česticom u vlasništvu tužitelja. U trenutku kupoprodaje ta čestica je bila obrasla travom a znali su je neki ljudi i obrađivati i saditi povrće. Kad je Stipo kupio predmetnu česticu tada su istu nastavili obrađivati njegovi roditelji, sadili su paradajz, papriku i drugo povrće. Stipine roditelje kao ni Stipu nikada nitko nije smetao u posjedu predmetne čestice. Ni supruga niti nju, koji su također kupili od majke Gordane Petrović parcelu, nitko nije smetao u posjedovanju iste. Danas Stipo više ne sadi povrće već kosi travu, uzgaja voćke. Ta parcela je ograđena, ogradio ju je Stipo još za vrijeme dok su bili njegovi roditelji živi.

Na upit punomoćnika tužitelja odgovorila je da ona svoju kuću odnosno česticu nije zemljišnoknjižno prepisala na sebe, taj postupak još uvijek traje.

6.14. Iz iskaza tužitelja proizlazi da je upoznao Gordanu Petrović u birtiji, gdje je ona radila kao konobarica, rekla mu je da ima placeve, za prodaju, i da je već nekoliko njih prodala susjedima. Nakon nekoliko dana sklopio je ugovor sa Gordanom i prepisali su vlasništvo u katastru. Gordana nije živjela na toj čestici, živjela je u Drinskoj 3, ta čestica je bila vlasništvo njene majke koja je to poklonila Gordani i onda je to Gordana

prodavala susjedima. Zna da je Gordanu pitao jel to sigurno njezino i ona je rekla da je. Prije nego što je kupio tu česticu, na njoj je bila trava, korov. Tu česticu je kupio kako bi njegovi roditelji koji su tu doselili 1970. imali vrt za obrađivati. On je očistio tu česticu i njegovi roditelji su za života tu sadili paradajz i ostalo povrće. Mama je umrla 1998., otac 2000., a nakon njihove smrti on je nastavio tu parcelu najprije obrađivati kao vrt, a kasnije je posijao travu, posadio voćke, napravio si šupu, poljski wc. Nikada ga nitko nije tjerao s te čestice, nije rekao da nije njegovo. Koristi cijelih 180 m2 i ta površina je ograđena žičanom ogradom koju su postavili zajedno otac i on. Odmah nakon sklapanja kupoprodajnog ugovora sa gđom. Gordanom, drugi ili treći dan stupio je u posjed. Prije kupoprodaje gđa. Gordana mu je pokazala tu česticu i rekla da je to njezino i on je prema onome što mu je ona rekla stupio kasnije u posjed te čestice. Pored čestice prolazi cesta, ne asfaltirana, na koju ponekad dovezu stari asfalt.

Na upit punomoćnik tužitelja odgovorio je da je i on dok su roditelji bili živi dolazio istima pomagati u obrađivanju vrta, preštihavao je isti jer oni su bili stari.

Na upit punomoćnika tuženika odgovorio je da prethodno pokretanju ovog postupka je bio u gruntovnici išao provjeriti da li je on uopće upisan kao vlasnik predmetne čestice, na što su mu rekli da je čestica koju sam kupio upisana u zemljišnim knjigama, ali ne na njegovo ime.

7. Odredbom članka 35. stavka 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, br. 91/96., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09, 143/12. i 152/14. – dalje u tekstu: ZV) je propisano da svatko ima pravo stvarima u vlasništvu Republike Hrvatske koje su namijenjene za uporabu svih (javna dobra u općoj uporabi) služiti se na način koji je radi ostvarenja te namjene odredilo tijelo ili ustanova kojoj su dane na upravljanje, odnosno tijelo nadležno za određivanje namjene, koje njima neposredno upravlja. Ako nije što posebno propisano zakonom, na javna dobra u općoj uporabi na odgovarajući se način primjenjuju pravila koja vrijede za opća dobra, dok je odredbom članka 3. stavka 2. istog Zakona propisano da opća dobra nisu sposobna biti objektom prava vlasništva i drugih stvarnih prava. Strogim tumačenjem citiranih odredbi dolazimo do zaključka da se na javnim dobrima u općoj uporabi ne može stjecati pravo vlasništva.

7.1. Međutim, radi utvrđenje da li neka nekretnina ima status javnog dobra u općoj uporabi nije odlučan upis u zemljišnoj knjizi, već je odlučno to da li se ta nekretnina doista i koristi kao javno dobro u općoj uporabi. Ukoliko se neka nekretnina ne koristi kao javno dobro u općoj uporabi tada ona nema taj status bez obzira na činjenicu da je u zemljišnoj knjizi upisano da ta nekretnina predstavlja javno dobro u općoj uporabi.

7.2. Cijeneći izvedene dokaze ovaj sud je utvrdio da je predmetna čestica – kč.br. 9810/8 nastala u postupku parcelacije 1970. godine, da je tada kao posjednik evidentirana Gordana Petrović, da je na predmetnoj nekretnini prilikom osnivanja zemljišnih knjiga 1970. godine uknjiženo društveno vlasništvo u općoj upotrebi jer da ista predstavlja javno dobro – ceste. Međutim, ovaj sud utvrđuje se predmetna čestica u trenutku uknjižbe društvenog vlasništva u općoj upotrebi nije koristila kao cesta, niti nakon toga pa niti dan danas. Naime, iz iskaza svjedokinje Marice Smrečki, koja je u tu ulicu doselila 1968. godine, proizlazi da predmetna čestica graniči sa česticom na kojoj se nalazi njezina obiteljska kuća, dakle nije imala funkciju ceste. Jednako tako je utvrđeno da su prednica tužitelja Gordana Petrović odnosno njezina majka koristile tu česticu kao vrt, kao i da je ista u trenutku kada ju je tužitelj kupio od Gordane Petrović, bila vrt, te su je tužiteljevi roditelji koristili za uzgoj povrća, da bi kasnije sam tužitelj

izgradio spremište, šupu, poljski WC, posadio voćke. Jednako tako, utvrđeno je da se takovo stanje stvari nije mijenjalo i da je sud neposrednim opažanjem utvrdilo da se radi o čestici koja ne predstavlja cestu, već da se radi o vrtu s posađenim voćkama, izgrađenim priručnim spremištima, da je ograđena ogradom. Nadalje, obzirom na položaj iste, nalazi se u nizu čestica koje predstavljaju izgrađena zemljišta, odnosno iza predmetne čestice su čestice sa izgrađenim zemljištem, pa iz tog razloga nije niti položajno podobna za funkciju ceste. Tako i Grad Osijek potvrđuje da predmetnu česticu niti nemaju evidentiranu kao nerazvrstanu cestu (članak 100. Zakona o cestama „Narodne novine“ 84/11., 22/13., 54/13., 154/13., 92/14.), odnosno sudski vještak je iznio da predmetna čestica ne zadire u javnu površinu.

7.2.1. Prema tome, kako se predmetna čestica nije koristila, niti se koristi kao javno dobro u općoj uporabi – cesta tada ona nema taj status, pa nema zapreke da na predmetnoj čestici tužitelj stekne pravo vlasništva u osnovi, ovdje, dosjelošću.

8. Kraj činjenice da predmetna čestica ne predstavlja dobro u općoj upotrebi to otpada i prigovor pasivne legitimacije tuženika. Jednako tako, predmetna nekretnina nalazi se u izgrađenom građevinskom području, pa je i iz tog razloga neosnovan prigovor promašene pasivne legitimacije.

9. Tužitelj tvrdi da je vlasništvo predmetne nekretnine stekao temeljem pravnog posla, tj. Kupoprodajnog ugovora od 23. svibnja 1981.

10. Prema odredbi članka 388. stavka 2. ZV-a stjecanje, promjena, pravni učinci i prestanak stvarnih prava do stupanja na snagu toga zakona (1. siječnja 1997.) prosuđuju se prema pravilima koja su se primjenjivala u trenutku stjecanja, promjene i prestanka prava i njihovih pravnih učinaka. Nadalje, stavkom 3. istoga članka je propisano da 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. Kod stjecanja prava vlasništva na temelju zakona (originarno stjecanje prava vlasništva) isto je stečeno u trenutku ispunjenja svih zakonskih pretpostavki za stjecanje.

11. Odredbom članka 29. Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima ("Službeni list SFRJ br. 6/80. i 36/90. - dalje: ZOVO), koji je stupio na snagu 1. rujna 1980., i koji je bio na snazi u vrijeme sklapanja kupoprodajnog ugovora od 23. svibnja 1981., bilo je propisano da se vlasništvo nad stvarima u društvenom vlasništvu ne može stjecati dosjelošću, ali je ta odredba stavljena izvan snage člankom 3. Zakona o preuzimanju Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima ("Narodne novine" broj 53/91. od 8. listopada 1991.), time da je sam taj Zakon u članku 28. stavku 2. određivao da savjesni i zakoniti posjednik nepokretne stvari, na koju drugi ima pravo vlasništva, stječe pravo vlasništva na tu stvar dosjelošću protekom deset godina, dok samo savjesni posjednik stječe pravo vlasništva sukladno stavku 4. istog članka protekom dvadeset godina.

12. Odredbom članka 159. stavak 1. ZV-a je propisano 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 (stavak 1.), da samostalni posjednik čiji je posjed pokretne

stvari zakonit, istinit i pošten, stječe je dosjelošću u vlasništvo protekom tri godine, a takav posjednik nekretnine protekom deset godina neprekidnoga samostalnog posjedovanja (stavak 2.), da 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 (stavak 3.), te da 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. ovoga članka (stavak 4.).

13. Odredbom članka 11. ZV-a je propisano da tko stvar ili pravo posjeduje priznajući višu vlast posrednoga posjednika, nesamostalni je posjednik; tko stvar posjeduje kao da je njezin vlasnik ili posjeduje pravo kao da je nositelj toga prava - samostalni je posjednik (stavak 1.), time da će se posjed smatrati samostalnim, ako se ne dokaže suprotno (stavak 2.).

14. Odredbom članka 18. ZV-a propisano je da je posjed zakonit ako posjednik ima valjani pravni temelj toga posjedovanja (pravo na posjed) (stavak 1.), da je posjed 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 (stavak 2.), da je posjed 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 (stavak 3.), time da se posjed smatra poštenim, osim ako se dokaže suprotno (stavak 5).

15. Iz iznijetog proizlazi da je za stjecanje vlasništva dosjelošću potreban zakonit, istinit i pošten posjed nekretnine (redovna dosjelost) ili barem pošten posjed nekretnine (izvanredna dosjelost).

16. Tužitelj tvrdi da je njegov posjed kvalificiran, odnosno da je zakonit, istinit i pošten. Nadalje tvrdi da je njegov posjed zakonit jer da je vlasništvo predmetne nekretnine stekao temeljem pravnog posla, tj. Kupoprodajnog ugovora od 23. svibnja 1981. Zakonitost posjeda kao pretpostavku stjecanja prava vlasništva na nekretnini na temelju dosjelosti, dužan je dokazati tužitelj.

17. Ovaj sud je utvrdio da je tužitelj 23. svibnja 1981. kupio od Gordane Petrović kč.br. 9810/8, u naravi vrt, površine 180 m2, međutim ista u trenutku kupoprodaje nije bila evidentirana kao nositelj prava korištenja i raspolaganja predmetne čestice u zemljišnim knjigama, pa se ne može uzeti da je predmetni kupoprodajni ugovor valjani temelj stjecanja predmetne nekretnine.

17.1. Pošto je tužiteljev posjed nije zakonit, valjalo je utvrditi je li barem pošten, kao preduvjet izvanrednog stjecanja prava vlasništva dosjelošću.

17.2. Posjed je pošten jer tužitelj kao stjecatelj nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati, da mu ne pripada pravo na posjed nekretnine. Jednako tako tužitelja nikada nitko nije tjerao s te čestice, nije rekao da nije njegovo. Uveden je u posjed predmetne čestice 1981. godine i od tada je neprekinuto u posjedu iste, time da tuženik nikada nije bio u posjedu sporne kč.br. Poštenje posjeda se predmnijeva. Poštenje je subjektivno obilježje posjeda, pa ono nikada ne prelazi s prednika na slijednika u posjedovanju - poštenje se uvijek prosuđuje s obzirom na onoga tko je posjednik. Časom kada je posjednik prestao biti pošten prekida se dosjelost, ali naknadno nepoštenje posjednika nema povratno djelovanje na ono stanje prije toga u kojem je posjednik bio pošten. Tužitelj predmetnu česticu posjeduje u cijeloj njezinoj površini, i nikada ga nitko nije ometao u posjedu i on nije imao razloga posumnjati da mu ne pripada posjed. Tužitelj je tek neposredno prije podnošenja tužbe saznao da u zemljišnim knjigama nije upisan kao vlasnik, pa je tek tada, ovaj sud uzima 2022. godine, nastupilo njegovo nepoštenje.

17.3. Obzirom je tužiteljev posjed sporne nekretnine bio pošten, to je ispunjen uvjet za stjecanje prava vlasništva temeljem izvanredne dosjelost.

18. Nadalje, potrebno je ispuniti rokove izvanrednog dosjedanja, odnosno 40 godina.

18.1. Naime, prema odredbi članka 29. ZOVO na nekretninama u društvenom vlasništvu nije se moglo steći vlasništvo dosjelošću. Ovaj propis je ukinut 8. listopada 1991., a 1. siječnja 1997. stupio je na snagu (novi) propis iz članka 388. stavka 4. ZV-koji je propisao da u rok za stjecanje dosjelošću nekretnina koje su na dan 8. listopad 1991. bile u društvenom vlasništvu, kao i za stjecanje stvarnih prava na tim nekretninama dosjelošću računa se i vrijeme posjedovanja proteklo prije toga dana. Ta je odredba članka 388. stavka 4. ZV ukinuta odlukom Ustavnog suda RH poslovni broj U-I-58/97 od 17. studenog 1999. te je nakon toga izmijenjena novom odredbom suprotnog sadržaja. U odlukama Europskog suda za ljudska prava Trgo protiv Hrvatske po zahtjevu broj 35298/04, Radomilja i dr. protiv Hrvatske po zahtjevu broj 37658/10 zauzeto je shvaćanje koje je i izraženo u odluci Vrhovnog suda RH od 7. svibnja 2019. pod poslovnim brojem Rev-x 974/2017, prema kojem proizlazi da se „kod stjecanja prava vlasništva dosjelošću na stvarima koje su prije 8. listopada 1991. bile u društvenom vlasništvu treba u vrijeme dosjelosti računati i vrijeme prije 8. listopada 1991., ako se time ne vrijeđaju vlasnička prava osoba koja ta prava nisu stekla na temelju odredbe članka 388. stavka 4. ZV-a nego na temelju drugih odredaba toga Zakona. Rizik bilo kakve greške koja su počinila državna tijela, mora snositi država i ne smiju se ispravljati na teret pojedinca koji je stekao pravo vlasništva dosjelošću na temelju zakonske odredbe koju je Ustavni sud RH naknadno ukinuo, posebice kada ne postoji drugi suprotstavljeni privatni interes trećih osoba“.

18.2. Vrhovni sud Republike Hrvatske je presudi Rev-224/2026-2 od 8. srpnja 2026. odgovorio da je moguće je stjecanje prava vlasništva dosjelošću na nekretninama u društvenom vlasništvu ako je posjed samostalnog posjednika bio zakonit, istinit i pošten protekom 20 godina ili ako je njegov posjed bio bar pošten kad je nekretninu samostalno posjedovao protekom 40 godina. U vrijeme dosjelosti treba računati i vrijeme prije 8. listopada 1991., ako se time ne vrijeđaju vlasnička prava osoba koja ta prava nisu stekle na temelju odredbe članka 388. stavka 4. ZVDSP nego na temelju drugih odredaba tog Zakona.

18.3. Pritom se u vrijeme potrebno za dosjelost uračunava i vrijeme za koje su prednici sadašnjega posjednika neprekidno posjedovali kao zakoniti, pošteni i istiniti samostalni posjednici, odnosno kao pošteni samostalni posjednici.

18.4. Protek vremena računa se do 17. studenoga 1999. kada je donijeta Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske ("Narodne novine" 137/09.) kojom je ukinuta odredba članka 388. stavka 4. ZVDSP.

18.5. Kako je tužitelj temeljem kupoprodajnog ugovora od 23. svibnja 1981. stupio u posjed predmetne čestice, time da je i prodavateljica Gordana Petrović kao pravna prednica tužitelja u posjedu predmetne čestice još od 1970. godine, to od 1970. godine do 17. studenoga 1999. nije protekao rok od 40 godina poštenog posjedovanja koje vrijeme je potrebno za stjecanje dosjelošću, pa nisu ostvareni uvjeti za stjecanje prava vlasništva iste dosjelošću. Ujedno, nije protekao rok od 40 godina iz članka 159. stavka 4. ZV ni računajući vrijeme potrebno za dosjelost od 8. listopada 1991. pa do podnošenja tužbe u ovom predmetu – 6. srpnja 2022.

19. Slijedom svega navedenog valjalo je odbiti tužbeni zahtjev u cijelosti i odlučiti kao u točki I. izreke presude.

20. Odluka o parničnom trošku je donesena primjenom odredbe članka 154. stavka 1. i članka 155. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj 53/91., 91/92., 112/99., 88/01., 117/03., 88/05., 2/07., 84/08., 96/08., 123/08., 57/11., 148/11. – pročišćeni tekst, 25/13., 89/14. – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 70/19., 82/22., 114/22., 155/23. i 146/25.) te je tuženiku priznat trošak zastupanja odvjetnika. Visina parničnih troškova tuženiku određena je u skladu sa odredbama Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika („Narodne novine" broj: 138/23. i 107/25. - dalje u tekstu: Tarifa), i to za:

- zastupanje na ročištu 21. veljače 2025. u iznosu 200,00 eura (Tbr. 9. točka 1. Tarife),
- zastupanje na ročištu 10. studenoga 2026. u iznosu 200,00 eura (Tbr. 9. točka 1. Tarife),

ukupno 400,00 eura, kojem iznosu valja pridodati PDV-a (Tbr. 46), što ukupno iznosi 500,00 eura. Tuženiku nije priznat trošak sudske pristojbe za odgovor na tužbu, budući taj trošak nije imao. Dakle, tuženiku je priznat trošak u ukupnom iznosu 500,00 eura.

21. Obzirom na iznijeto presuđeno je kao u izreci.

U Osijeku 17. studenoga 2026.

Sutkinja: Ljiljana Jakša



Uputa o pravnom lijeku: Protiv ove presude nezadovoljna stranka može podnijeti žalbu u roku od 15 dana od dana dostave prijepisa presude koji se stranci koja je pristupila na ročište za objavu presude uručuje i time se dostava smatra izvršenom (članak 335. stavak 8. ZPP).

Za stranku koja nije pristupila na ročište na kojem se presuda objavljuje, a uredno je obaviještena o ročištu, smatrat će se da joj je dostava presude obavljena onog dana kada je održano ročište za objavu presude (članak 335 stavak 9. ZPP). Ovjereni prijepis presude stranka može preuzeti u sudskoj zgradi.

U slučaju iz članka 335. stavka 9. ZPP sud će istaknuti presudu na internetskoj stranici e-oglasna ploča sudova gdje presuda mora biti istaknuta 8 dana, računajući od dana kada je održano ročište na kojem se presuda objavljuje.

Stranci koja nije bila uredno obaviještena o ročištu na kojem se presuda objavljuje sud će presudu dostaviti prema odredbama ZPP o dostavi pismena te joj rok za izjavljivanje žalbe teče od dana dostave presude (članak 335. stavak 11. ZPP).
O žalbi odlučuje županijski sud.

Dostavljeno:

1. Boris Kunček, odvjetnik u Osijeku
2. Zajednički odvjetnički ured Hrvoje Krivić, Margareta Krivić, Drago Aćimović i Tihana Ranđelović u Osijeku

Broj zapisa: **9-30890-43096**

Kontrolni broj: **0b7b4-e56c4-82c53**

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.