



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

Posl. broj: P-377/2025-13

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 Dariju Ručeviću, u pravnoj stvari I-tužiteljice Mire Kovač, OIB 34136734508, iz Našica, Ljudevita Gaja 19, te II-tužitelja Dragoslava Kovača, OIB 17047980015, iz Našica, Ljudevita Gaja 19, oboje zastupani po punomoćniku Matku Mamiloviću, odvjetniku iz Našica, protiv tužene Njegoslave Katanić, sada nepoznatog boravišta i prebivališta, zastupane po privremenoj zastupnici Vlasti Šteher, odvjetnici iz Našica, radi utvrđenja prava vlasništva, nakon održane glavne i javne rasprave zaključene dana 9. lipnja 2026. u prisutnosti I. tužitelja Mire Kovač uz sudjelovanje punomoćnika Matka Mamilovića, dana 10. srpnja 2026.

p r e s u d i o j e

Utvrđuje se da su tužitelji Mira Kovač, OIB: 34136734508, Ljudevita Gaja 19, Našice i Dragoslav Kovač, OIB: 17047980015, Ljudevita Gaja 19, Našice, suvlasnici nekretnina svatko u ½ dijela, upisanih na imenu tuženice Njegoslave Katanić, Ljudevita Gaja 19, Našice, upisanih u zk.ul.br. 10635 k.o. 317390 Našice, kč.br. 3174/2 U gradu oranica, ukupne površine 187 m², što im je tuženica Njegoslava Katanić, Ljudevita Gaja 19, Našice, dužna priznati i trpjeti brisanje svoga prava vlasništva na nekretninama u zemljišnoj knjizi, uz istovremeni upis toga prava vlasništva u korist tužitelja, u roku od 15 dana.

Obrazloženje

1. Tužitelji u tužbi navode da su upisani kao suvlasnici nekretnina upisanih u zk.ul.br. 9692 k.o. 317390 Našice, kč.br. 3174/1 Ljudevita Gaja, više zgrada, dvorište, ukupne površine 618 m². U naravi se radi o obiteljskoj kući tužitelja. Tuženica je upisana kao vlasnica nekretnina upisanih u zk.ul.br. 10635 k.o. 317390 Našice, kč.br. 3174/2 U gradu oranica, ukupne površine 187 m². U naravi se radi o okućnici u Našicama, na adresi Ljudevita Gaja 19, koja okućnica se nalazi u produžetku kuće tužitelja i zajedno sa kućom tužitelja čini jednu cjelinu. Tužitelji su predmetnu nekretninu pod točkom II tužbe stekli istovremeno kada su stekli i nekretninu pod točkom I tužbe. Tužitelji su nekretnine stekli temeljem Ugovora o zamjeni nekretnina gdje su u zamjenu dali stan u Šidu, Republika Srbija. Ugovor o zamjeni je sklopljen dana 14.07.1993. godine. Tužitelji su odmah stupili u posjed nekretnina. Zamjenom nekretnina su tužitelji smatrali da su stekli u vlasništvo i utuženu nekretninu koja

predstavlja okućnicu kuće tužitelja, nalazi se u produžetku kuće tužitelja, ograđena je od drugih susjeda i pristup na istu nekretninu imaju isključivo tužitelji. Na predmetnoj nekretnini je postavljen plastenik jer se tužitelji bave uzgojem voća i povrća i uzgojem cvijeća. Tužitelji su cijelo vrijeme od zamjene nekretnina u posjedu predmetnih nekretnina. Tužitelji su i danas u posjedu nekretnine na način da žive u kući i okućnicu održavaju, te na istoj imaju plastenik za uzgoj povrća i cvijeća. Dakle, tužitelji su u posjedu predmetnih nekretnina u cijelosti osobno od 1993. godine, dakle više od 32. godine. Nekretnine su stekli valjanim pravnim poslom, a i temeljem dosjelošti, jer su tužitelji posjednici nekretnina neprekidno do danas. Tužitelji su i danas u posjedu nekretnina u kojima žive. Tužitelji uživaju predmetne nekretnine osobno više od 32. godine, i nitko im nikada nije smetao u posjedu niti negirao njihovo pravo vlasništva.

2. S obzirom da je tužitelj Matija Vinić tijekom postupka preminuo, određen je prekid parničnog postupka zbog smrti tužitelja na temelju rješenja Općinskog suda u Đakovu, Stalne službe u Našicama broj: P-755/2023-13 od 25. rujna 2025. Na temelju rješenja Općinskog suda u Đakovu, Stalne službe u Našicama broj: P-755/2023-16 od 24. studenog 2025. ovaj postupak je nastavljen s nasljednicom tužitelja i to suprugom Vericom Vinić.

3. Rješenjem suda poslovni broj P-377/2025-5 od 25. studenog 2025. tuženoj Njegoslavi Katanić, postavljen je privremeni zastupnik u osobi Vlaste Šteher, odvjetnici iz Našica, jer je tužena nepoznata boravišta a nema punomoćnika, te bi redovan postupak oko postavljanja zakonskog zastupnika trajao dugo zbog čega bi za stranke mogle nastati štetne posljedice (čl. 84 st. 1. i st. 2. t. 4. Zakona o parničnom postupku NN 53/91, 91/92, 58/93, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22 i 155/23, 6/24 – dalje ZPP).

4. Privremeni zastupnik u svome odgovoru na tužbu ističe da u odnosu na navode o stjecanju prava vlasništva dosjelošću, tužena se u ovom stadiju postupka ne može određeno očitovati te prepušta sudu da, nakon provedbe dokaza, ocijeni jesu li ispunjene zakonske pretpostavke za takav način stjecanja vlasništva. Ne protivi se provođenju dokaza predloženih po tužiteljima, smatrajući da će se njihovim izvođenjem razjasniti sve relevantne činjenice odlučne za pravilno i zakonito odlučivanje u ovoj pravnoj stvari. Tužena zadržava pravo dodatnog očitovanja nakon provedenog dokaznog postupka, kao i pravo predlaganja eventualnih daljnjih dokaza, ukoliko se za to ukaže potreba.

5. Tijekom dokaznog postupka sud je izvršio uvid u Izvadak iz BZP-a za zk.ul. 9692 k.o. Našice (list 5 spisa), Izvadak iz BZP-a za zk.ul. 10635 k.o. Našice (list 6 spisa), Izvadak iz katastarskog plana (list 7 spisa), Ugovor o zamjeni nekretnina (list 8-9 spisa), Rješenje Ureda državne uprave u Osječko-baranjskoj županiji, Službe za gospodarstvo, Ispostave Našice (list 11 spisa), Rješenje Ureda državne uprave u Osječko-baranjskoj županiji od 20. svibnja 2003. (list 12 spisa), saslušani su svjedoci Dražen Kašuba (list 38 spisa), Vlado Gajski (list 37 spisa), Duško Marić (list 37-38 spisa) te tužiteljica Mira Kovač (list 36-37 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. Predmet spora je utvrđenje da li je i po kojoj osnovi tužitelj stekao vlasništvo nekretnina označenih tužbom.

8. Sporno je osnova tužbenog zahtjeva odnosno da li su ispunjene pretpostavke da tužitelj stekne pravo vlasništva nad nekretninama koje su predmetom tužbe putem dosjelosti.

9. Saslušana na glavnoj raspravi, tužiteljica Mira Kovač navodi da je u posjedu utužene nekretnine od 1993. godine kada je sklopljen Ugovor o zamjeni nekretnina kojima su stekli kuću koja je upisana na kčbr. 3174/1, a oni sukladno Ugovoru o zamjeni predali svoju drugu nekretninu. Navodi da ju nikada nitko nije ometao i smetao u posjedu nekretnina niti osporavao posjed. Navodi da sve do unazad 2 ili 3 godine joj nije bilo sporno posjedovanje i njeno osobno mišljenje o vlasništvu utužene nekretnine već je ostalo isto sporno kada su joj iz Agencije za plaćanje u poljoprivredi, ribarstvu i ruralnom razvoju rekli da utužena nekretnina nije u njenom vlasništvu i da je dužna urediti vlasničko stanje. Na predmetnoj nekretnini tužiteljica obavlja poljoprivrednu djelatnost, odnosno, ondje se nalazi plastenik i okućnica. Navodi da je nakon saznanja iz Agencije pokušala stupiti u kontakt s tuženicima radi rješavanja vlasničkih odnosa, ali do istih nije mogla doći. Navodi da joj je nepoznato zašto nije navedena u Ugovoru o zamjeni nekretnina i utužena čestica. Ugovor o zamjeni nekretnina sačinili su tuženici ali s obzirom na njenu i suprugovu osnovno pravno znanje nisu smatrali da postoje takve nesuglasnosti u Ugovoru. Navodi da je utužena nekretnina ograđena zajedno s njezinom česticom, da se održava kao jedinstvena cjelina, te da nitko od susjeda nema pristup na isti.

10. Svjedok Vlado Gajski ističe da mu je poznato o kojoj nekretnini je riječ s obzirom da je dugi niz godina bio susjed tužitelja preko puta. Navodi da su tužitelji stekli predmetne nekretnine 1993. godine kada su sa Katanićima zamijenili nekretnine. Navodi da tužitelji uživaju u cijelosti čestice i to 3174/1, 3174/2, sve do pruge. Navodi da tužitelje nitko nikada nije smetao u takvom posjedovanju nekretnine niti im osporavao vlasništvo. Navodi da su kč.br. 3174/1 i 3174/2, su ograđene kao jedinstvena cjelina, te da na istima tužitelji žive i iste obrađuju i da im se ondje nalazi plastenik.

11. Svjedok Duško Marić ističe da je susjed tužitelja te mu je poznato da su tužitelji stekli nekretnine prije 33 godine zamjenom kao što je i on sam na taj način stekao svoju nekretninu. Ističe da tužitelje nitko nikada nije smetao u posjedovanju nekretnine niti im osporavao vlasništvo nad istima. Iz razloga što je prvi susjed, vidi da tužiteljica ima dva plastenika na utuženoj nekretnini, da istu održava i nalazi se u posjedu. Navodi da čestice kčbr. 3174/1 i 3174/2, su obrađene kao jedinstvena cjelina, te da na istima tužitelji žive i koriste.

12. Svjedok Dražen Kašuba navodi mu je da su tužitelji stekli čestice 3174/1 i 3174/2 prije 33 godine kada su od tuženika stekli nekretnine ugovorom o zamjeni. Poznato mu je da tužitelj na utuženoj nekretnini imaju bašću, plastenik, te da istu

održavaju i obrađuju već više od 33 godine. Navodi da čestice kčbr. 3174/1 i 3174/2, su obrađene kao jedinstvena cjelina, te da na istima tužitelji žive i koriste ih.

13. Uvidom u Izvadak iz BZP-a za zk.ul. 9692 k.o. Našice (list 5 spisa) utvrđeno je da su tužitelji vlasnici kč.br. 3174/1 Ljudevita Gaja 618m² dok uvidom u Izvadak iz BZP-a za zk.ul. 10635 k.o. Našice (list 6 spisa) utvrđeno je da je tuženica vlasnica kč.br. 3174/2 U gradu, Oranica 187m².

14. Uvidom u Izvadak iz katastarskog plana (list 7 spisa) utvrđen je položaj utužene nekretnine.

15. Uvidom u Ugovor o zamjeni nekretnina (list 8-9 spisa) utvrđeno je da je isti sklopljen dana 14. srpnja 1993. između Katanić Slavka i Nedeljke s jedne strane i Kovač Dragoslava. Katanić Slavko i Nedeljka suvlasnici su kuće u ulici Ljudevita Gaja 19. i imaju pravo trajnog vlasništva na nekretnini upisanoj u zk.ul. 1645 k.o. Našice. Kovač Dragoslav je vlasnik stana u Šidu te temeljem t. III. Ugovora, stranke zamjenjuju. Stranke su stupile u posjed i uživanje nekretnina nakon što svaki od stranaka iseli svoje pokretne stvari iz zamijenjenih nekretnina.

16. Uvidom u Rješenje Ureda državne uprave u Osječko-baranjskoj županiji, Službe za gospodarstvo, Ispostave Našice (list 11 spisa) utvrđeno je da se u Obrtni registar upisuje kao vlasnik Mira Kovač, Lj. Gaja 19, Našice i to za obrt: DADA, cvjećarski obrt dok uvidom u Rješenje Ureda državne uprave u Osječko-baranjskoj županiji od 20. svibnja 2003. utvrđeno je da je dopušten upis seljačkog gospodarstva ili obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva - KOVAČ MIRA sa sjedištem u Našicama, Ljudevita Gaja 19 (list 12 spisa).

17. Prije svega valja navesti da je mjerodavno pravo za rješenje konkretnog pravnog odnosa sadržano je u odredbi iz čl. 388. st. 2. i 3. („Narodne novine“ broj: 91/1996, 68/1998, 137/1999, 22/2000, 73/2000, 114/2001, 79/2006, 141/2006, 146/2008, 38/2009, 153/2009, 143/2012, 152/2014, 52/2025, dalje u tekstu: ZVDSP). Prema odredbi iz čl. 388. st. 2. ZVDSP stjecanje, promjena, pravni učinci i prestanak stvarnih prava do stupanja na snagu tog Zakona prosuđuju se prema pravilima koja su se primjenjivala u trenutku stjecanja, promjene i prestanka prava i njihovih pravnih učinaka, dok je odredbom st. 3. 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.

18. Polazeći od toga da iz iskaza tužiteljice i sklopljenog Ugovora o zamjeni nekretnina, proizlazi da su tužiteljici u posjedu nekretnine od 1993. godine s obzirom na citiranu odredbu iz čl. 338. st. 2. ZVDSP, na ovaj sporni odnos primjenjuju se odredbe Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima (Službeni list SFRJ br. 6/1980, 36/1990, Narodne novine br. 53/1991, dalje u tekstu: ZOVO).

19. Uvjete za stjecanje vlasništva dosjelošću određuju pravila u ZOVO, odnosno čl. 28. st. 2. ZOVO propisuje da savjesni i zakoniti posjednik nepokretne stvari, na koju drugi ima pravo vlasništva, stječe pravo vlasništva na tu stvar dosjelošću protekom

deset godina, dok st. 4. istog čl. je propisano da savjesni posjednik nepokretne stvari, na koju drugi ima pravo vlasništva, stječe pravo vlasništva na tu stvar dosjelošću protekom 20 godina, dok je st. 5. istog čl. propisano da nasljednik postaje savjestan posjednik od trenutka otvaranja nasljeđa i u slučaju kada je ostavilac bio nesavjestan posjednik, a nasljednik to nije znao niti je mogao znati, a vrijeme za dosjelost počinje teći od trenutka otvaranja nasljeđa. U čl. 30. ZOVO propisano je da vrijeme potrebno za dosjelost počinje teći onog dana kada je posjednik stupio u posjed stvari, a završava se istekom posljednjeg dana vremena potrebnog za dosjelost. U vrijeme potrebno za dosjelost uračunava se i vrijeme za koje su prethodnici sadašnjeg posjednika posjedovali stvar kao savjesni i zakoniti posjednici, odnosno kao savjesni posjednici. Prema odredbi čl. 72. st. 1. posjed je zakonit ako se zasniva na pravovaljanoj pravnoj osnovi koja je potrebna za stjecanje prava vlasništva i ako nije pribavljen silom, prijevarom ili zloupotrebom povjerenja, st. 2. istog čl. je propisano da posjed je savjestan ako posjednik ne zna ili ne može znati da stvar koju posjeduje nije njegova, dok konačno st. 3. istog čl. je određeno da savjesnost posjeda se pretpostavlja.

20. Nadalje, trenutno važećom odredbom 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.

21. 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, pošteni i istiniti samostalni posjednici, odnosno kao pošteni samostalni posjednici.

22. 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 zluporabom povjerenja. Posjed koji je pribavljen silom, potajno ili prijevarom, ili zluporabom 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.

23. Sud je u cijelosti poklonio vjeru iskazima svjedoka kao uvjerljivim, životnim i logičnim, a isti su suglasni i podudaraju se u bitnim činjenicama koje su bile od značaja za donošenjem ovakve presude. Naime, saslušani svjedoci suglasno iskazuju da u posjedu utužene nekretnina se nalazi tužitelji, da isti ostvaruju vlasnički posjed. Sud je nedvojbeno utvrdio da u konkretnom slučaju se tužitelji nalaze u samostalnom posjedu nekretnina osobno i putem prednika neprekidno više od zasigurno 20 godina a čiji posjed nekretnina nije stečen silom, prijevarom niti zluporabom povjerenja, a kada ga je stekao nije znao niti su s obzirom na okolnosti imali dovoljno razloga posumnjati da

im ne pripada pravo na posjed, to su ispunjeni uvjeti za stjecanje prava vlasništva izvanrednom dosjelošću.

24. Dosjelost je originarni način stjecanja prava vlasništva, jer pravni učinci nastupaju ipso iure, kada su ispunjene sve pretpostavke za dosjelost. Iz citiranih zakonskih odredbi proizlazi da je za stjecanje vlasništva dosjelošću potreban zakonit, istinit i pošten posjed nekretnine (redovna dosjelost) ili barem pošten posjed nekretnine (izvanredna dosjelost). Dakle, osnovna pretpostavka za stjecanje vlasništva dosjelošću po pravilima OGZ te odredbama ZOVO i ZVDSP je pošten (savjestan) posjed. Nepošten (nesavjestan) posjednik ne može nikada dosjelošću steći pravo vlasništva nekretnine koju posjeduje bez obzira koliko dugo trajao njegov posjed.

25. Pored navedenog, tijekom ovog postupka, sud nije utvrdio da se radi o nepoštenom posjedu, a kako se poštenje predmnijeva isti je onda i pošten.

26. Slijedom navedenog, sud smatra da su tužitelji stekli vlasništvo predmetne nekretnine izvanrednom dosjelošću, temeljem neprekidnog samostalnog posjedovanja, sukladno čl. 159. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, radi čega je odlučeno kao u izreci presude.

Našice, 10. srpnja 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. Tužiteljima po punomoćniku
2. Privremenoj zastupnici Vlasti Šteher

Broj zapisa: **9-3088a-98fbb**

Kontrolni broj: **0f86c-95b49-e5248**

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.