



Republika Hrvatska
Općinski sud u Virovitici
Stalna služba u Slatini
Slatina, Trg sv. Josipa 12

Poslovni broj: P-129/2026-13

U IME REPUBLIKE HRVATSKE

P R E S U D A

Općinski sud u Virovitici, Stalna služba u Slatini, po sucu pojedincu Josipu Bočkai, u pravnoj stvari tužitelja Stjepana Kučine, Humljani 91, OIB: 49881915816, zastupan punomoćniku Branku Jurlini, odvjetniku iz Slatine, protiv tužene Rozalije Garaj, Humljani, sada nepoznatog boravišta, zastupana po privremenoj zastupnici Ivani Stojić, odvjetnici iz Slatine, radi utvrđenja prava vlasništva, nakon zaključene glavne i javne rasprave, održane 27. kolovoza 2026. u prisutnosti punomoćnika tužitelja, a u odsutnosti uredno pozvane privremene zastupnice tužene, 18. rujna 2026. objavio i

p r e s u d i o j e

Utvrđuje se da je tužitelj Stjepan Kučina (OIB: 49881915816) iz Humljana 91, vlasnik $\frac{1}{2}$ dijela kč.br. 598/75 - kuća i dvorište sa 439 m², koja je upisana u zk. ul. 1199 k.o. Krasković, što je tužena dužan priznati i trpjeti uknjižbu prava vlasništva u zemljišnim knjigama, a što će u suprotnom zamijeniti ova presuda, sve to u roku od 15 dana.

Obrazloženje

1. Tužitelj je protiv tužene podnio tužbu radi utvrđenja vlasništva, u kojoj tvrdi da je posjednik i stvarni vlasnik $\frac{1}{2}$ dijela kč.br. 598/75 - kuća i dvorište sa 439 m², upisana u zk. ul. br. 1199 k.o. Krasković, ranije upisana u Pl. br. 131 k.o. Krasković, odnosno u zk. ul. br. 150 k.o. Krasković, na kojoj se kao formalni vlasnik u $\frac{1}{2}$ dijela vodi tužena. Predmetnu nekretninu tužitelj je dobio darovanjem od svoje majke Marije Kučina 2010. godine, dok je njegova majka istu stekla nasljedstvom iza svoga supruga Đure, koji je umro 1981. godine, koji je predmetnu nekretninu kupio 60-ih godina prošlog stoljeća, od kada se obitelj Kučina neprekidno nalazi u posjedu predmetne nekretnine te ju u mirnom i nesmetanom posjedu nije nitko smetao. Druga polovina predmetne nekretnine pripadala je Dragutinu Biliću, koji je svoj dio, kao i ostale svoje nekretnine, prodao Matiji Čorda 2023. godine. Kako se tužitelj, a ranije i njegovi prednici u mirnom posjedu spornog dijela predmetne nekretnine, nalazi više od 60 godina tužitelj ima pravni interes da se u zemljišnim knjigama uknjiži kao vlasnik spornog dijela predmetne nekretnine te je stoga predložio da sud nakon provedenog postupka donese presudu kojom će se utvrditi da je vlasnik spornog dijela od $\frac{1}{2}$ dijela predmetne kč.br. 598/75 iz zk. ul. br. 1199 k.o. Krasković, što je tužena dužan priznati i trpjeti uknjižbu prava vlasništva tužitelja u zemljišnim knjigama.

2. Budući da je tužena nepoznatog boravišta sud je rješenjem, posl. br. P-129/2026-3 od 3. ožujka 2026., temeljem odredbe čl. 84. st. 1. i 2. Zakona o parničnom postupku (NN-53/91, 91/92, 58/93, 112/99, 88/01, 117/03 i 25/13, 89/14, 79/19, 80/22, 114/22, 155/23 i 146/25) tuženoj postavio privremenog zastupnika Ivanu Stojić, odvjetnicu iz Slatine, koja je u odgovoru na tužbu navela da nema saznanja o činjenicama na kojima se temelji tužba, stoga se opreza radi protivi tužbi i tužbenom zahtjevu, istaknuvši da se ne protivi izvođenju dokaza predloženih po tužitelju, a eventualne dokazne prijedloge staviti će na pripremnom ročištu.

3. U postupku izvedeni su dokazi čitanjem Pl. br. 131 k.o. Krasković, zk. ul. br. 1199 k.o. Krasković, zk. ul. br. 150 k.o. Krasković, povijest promjena na katastarskim česticama Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Virovitica, Ispostava za katastar nekretnina Orahovica od 13. veljače 2024., preslike Ugovora o darovanju od 1. rujna 2010. te saslušanjem svjedoka Dragutina Bilića i Željka Čorde.

4. Nije sporno, što je razvidno iz zk. ul. br. 1199 k.o. Krasković, sa stanjem na dan 11. veljače 2026., da je tužena upisana kao suvlasnica na predmetnoj nekretnini u ½ dijela, dok je u na drugoj polovini predmetne nekretnine kao suvlasnik upisan Matija Čorda iz Humljana

5. Nije sporno, što je razvidno iz zk. ul. br. 150 k.o. Krasković, sa stanjem na dan 6. lipnja 2024., da je tužena i tada bila upisana kao suvlasnica na predmetnoj nekretnini u ½ dijela, dok je na drugoj polovini predmetne nekretnine kao suvlasnik bio upisan Dragutuin Bilić iz Zdenaca.

6. Nije sporno, što je razvidno iz Pl. br. 131 k.o. Krasković, da je kao posjednik predmetne nekretnine upisan Dragutin Bilić iz Zdenaca, u cijelosti.

7. Sporno je da li su u konkretnom slučaju ostvarene zakonske pretpostavke za stjecanje prava vlasništva tužitelja dosjelošću na suvlasničkom dijelu tužene od ½ dijela predmetne nekretnine.

8. Na temelju provedenih dokaza i utvrđenog činjeničnog stanja sud smatra tužbeni zahtjev osnovanim, jer je iz provedenih dokaza i utvrđenog činjeničnog stanja utvrđeno da se u samostalnom, neprekidnom i poštenom posjedu spornog dijela predmetne nekretnine od ½ dijela, koji dio se u zemljišnim knjigama vodi na imenu i vlasništvu tužene, tužitelj nalazi više od 60 godina, računajući posjed njegovih pravnih prednika.

9. Iz povijesti promjena na katastarskim česticama Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Virovitica, Ispostava za katastar nekretnina Orahovica od 13. veljače 2024., utvrđeno je da je od 1956. godine predmetna kč.br. 598/75 u cijelosti bila upisana kao posjed Sabine Garaj iz Osijeka, da bi 1963. godine kupovinom prešla u posjed Ivana Bilića (Blaževog) iz Humljana, a 2004. godine temeljem rješenja br. O-89/04, UPP/OS-85/04 od 29. srpnja 2004. kao posjednik je upisana Ružica Bilić (Đurina) rođ. Lokner, da bi 2020. godine, temeljem rješenja zk. Odjela Orahovica

Općinskog suda u Virovitici, Stalna služba u Slatini, br. Z-7399/2019-2 od 24. listopada 2019., kao posjednik upisan Dragutin Bilić iz Zdenaca.

10. Iz iskaza svjedoka Dragutina Bilića i Željka Čorde utvrđeno je da katastarsko stanje spornog dijela predmetne nekretnine nakon 1963. godine nije bilo u skladu sa stvarnim posjedovnim stanjem.

11. Naime, svjedok Dragutin Bilić iskazao je da su njegovi roditelji 1960. ili 1961. godine od obitelji Garaj iz Humljana kupili nekretninu, koja je u naravi bila jedna stara kuća s okućnicom i oranicom, koju kuću su roditelji srušili i na njezinom mjestu izgradili novu. Ove nekretnine je nakon smrti roditelja on naslijedio, a prije otprilike dvije godine te nekretnine je prodao Matiji Čorda. Neposredne susjedne ovim nekretninama su nekretnine koje je kupio bračni par Kučina, roditelji tužitelja, možda dvije ili tri godine nakon što su njegovi roditelji kupili spomenute nekretnine. Nekretnine koje je kupio bračni par Kučina u to vrijeme bile su u naravi manja kuća koju su srušili i nešto mali dalje sagradili novu kuću. Nakon smrti bračnog para Kučina ove nekretnine naslijedio je tužitelj, koji je ostao živjeti u novosagrađenoj kući. Tužitelj je imao četiri sestre i dva brata i iz njihove priče i onoga što su u selu znali, sestre i braća tužitelja su predmetne nekretnine ostavili tužitelju u cijelosti. Sve do 1992. godine živio je u Humljanima i otuda mu je poznato da su nekretnine koje su njegovi roditelji stekli bile neposredno susjedne nekretninama koje je stekao tužitelj, a da su te nekretnine na terenu međusobno bile fizički odvojene betonskom ogradom koja se pružala cijelom dužinom posjeda ove nekretnine. Koliko mu je poznato roditeljima tužitelja nitko nikada nije osporavao posjed ovih nekretnina, a niti je netko osporavao posjed samom tužitelju koji je te nekretnine naslijedio. Kuća koja se nalazi na predmetnim nekretninama izgrađena je od cigala, a u naravi je visoka prizemnica, a u dvorišnom dijelu se nalazi štala, odnosno drvarnica. Na samoj međi između nekretnina koje je naslijedio iza svojih roditelja te spornog dijela predmetne nekretnine nalazi se stablo kruške i po tom stablu se može vidjeti granica posjeda ovih nekretnina. Ne poznaje osobe imena Rozalija Garaj i Sabina Garaj, čuo je da su u Humljanima nekada živjele osobe takvog prezimena, no te osobe su se odselile iz Humljana, a nakon što su odselile nekretnine koje su imale u Humljanima su prodali. Poznato mu je da su roditelji tužitelja bili Đuro i Marija Kučina, te osobe je poznavao jer je dulje vrijeme živio u Humljanima. Nekretnine koje su njegovi roditelji kupili negdje 60-ih godina u naravi su jedinstveni posjed koji se sastojao od dvije ili tri katastarske čestice, a nekretnine koje je kupila obitelj Kučina, roditelji tužitelja, također su u naravi jedinstveni posjed koji je također sastoji od dvije ili tri katastarske čestice. Nakon što mu je predložen izvod iz katastarskog plana, na kojem su naznačene čestice br. 598/75, 598/74 i 594/50, naveo je da je posjed njegovih roditelja išao središnjom linijom tih nekretnina, od početka do kraja posjeda, s tim da je kuća koju su njegovi roditelji sagradili ucrtana u katastru, što je vidljivo iz izvoda iz katastarskog plana, dok kuća koju je izgradili roditelji tužitelja u katastru nije ucrtana, i stoga se ne nalazi na izvodu iz katastarskog plana. Nakon smrti svog oca tužitelj je s majkom ostao živjeti na ovim nekretninama u spomenutoj kući, dok su braća i sestre tužitelja odselili iz Humljana. Nakon smrti majke tužitelj je ostao živjeti sam u navedenoj kući i predmetnoj nekretnini sve do proljeća ove godine od

kada se nalazi u domu za starije osobe negdje kod Našica. Tužitelj nije bio ženjen niti ima djecu.

12. Svjedok Željko Čorda iskazao je da je njegov sin Matija Čorda prije otprilike 2 ili 3 godine od Dragutina Bilića kupio nekretnine u Humljanima, u naravi obiteljska prizemna kuća s dvorištem i oranicom, koje nekretnine su u naravi jedinstveni posjed koji se sastoji od više čestica. Navedena kuća sagrađena je početkom 60-ih godina prošlog stoljeća, a koliko mu je poznato tu kuću su sagradili roditelji Dragutina Bilića. Ove nekretnine neposredno su susjedne nekretnine koje u vlasništvu i posjedu ima tužitelj i na tim nekretninama se također nalazi obiteljska kuća koju su sagradili roditelji tužitelja Đuro i Marija Kučina, također negdje 60-ih godina prošlog stoljeća. Ove nekretnine koje tužitelj posjeduje također su u naravi jedinstveni posjed. Nekretnine tužitelja i nekretnine koje je kupio njegov sin Matija Čorda u naravi dijeli ograda, i to djelomično gledano od ulične strane, a u preostalom dijelu njegov sin i tužitelj koriste svoje nekretnine pravolinijski gledajući od ove ograde pa se sve do kraja posjeda, odnosno te nekretnine posjeduju i koriste na isti način kako su to činili roditelji tužitelja i roditelji Dragutina Bilića. Tužitelj ima četiri sestre i dva brata, no jedino je tužitelj nakon smrti roditelja ostao živjeti u navedenoj kući i koristiti navedene nekretnine, dok su njegova braća i sestre nakon ženidbe otišli živjeti dalje. Nakon što mu je predložen izvod iz katastarskog plana potvrdio je da se na dijelu predmetne kč.br. 598/75, koju je njegov sin kupio od Dragutina Bilića, nalazi ucrтана kuća, dok se na istoj čestici, s lijeve strane gledano od ceste, nalazi kuća tužitelja, koja nije ucrтана u katastru niti je vidljiva na izvodu iz katastarskog plana. Koliko mu je poznato nikada nije bilo nikakvog spora oko korištenja i posjedovanja nekretnina između obitelji Kučina i obitelji Dragutina Bilića, a niti kasnije između njegovog sina i tužitelja.

13. Iskaze navedenih svjedoka sud prihvaća jer su uvjerljivi, logični, međusobno u bitnim dijelovima sukladni i utemeljeni na njihovim vlastitim neposrednim saznanjima te nisu u suprotnosti sa utvrđenjima koja proizlaze iz pisanih dokaza.

14. S obzirom na iskaze saslušanih svjedoka utvrđeno je da se tužitelj u samostalnom, neprekidnom i poštenom posjedu spornog dijela predmetne nekretnine, računajući i vrijeme trajanja posjeda njegovih roditelja, nalazi više od 60 godina. Posjed tužitelja ima se smatrati poštenim u smislu odredbe čl. 18. st. 5. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN-91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17, dalje ZVDSP). Radi se o oborivoj zakonskoj presumpciji, primjenom koje se posjed tužitelj na spornom dijelu predmetnih nekretninama ima smatrati poštenim. Naime, u postupku tužena ničim nije dokazala da su roditelji tužitelja posjed spornog dijela stekli na nepošten način ili zlouporabom povjerenja ili na prijevaran način, niti je dokazala postojanje okolnosti iz kojih bi proizlazilo da tužitelji u vrijeme kada je nakon smrti svojih roditelja stekao posjed spornog dijela predmetne nekretnine znao ili mogao znati da mu ne pripada pravo na posjed, a niti da je imao razloga sumnjati da mu ne pripada pravo na posjed. Ovo tim prije što iz navedenog Ugovora o darovanju od 1. rujna 2010., zaključen između Marije Kučina (majke tužitelja), kao darodavatelja, i tužitelja, kao daroprimatelja, proizlazi da je predmetom ugovora, između ostalih u ugovoru

navedenih nekretnina, bila i nekretnina označena u Ugovoru o darovanju „u naravi kuća sa dvorištem u Humljanima kbr. 91, poljoprivredno zemljište i šuma“, odnosno kuća s pripadajućim zemljištem, sa adresom na kojoj tužitelj u Humljanima ima prijavljeno prebivalište.

15. Utvrdivši da se tužitelj u samostalnom, neprekidnom i poštenom posjedu spornog dijela predmete nekretnine tužitelj nalazi više od 60 godina, računajući i vrijeme posjeda njegovih roditelja tužitelja, utvrđeno je da je vlasništvo spornog dijela predmetne nekretnine tužitelj stekao dosjelošću, sukladno odredbi čl. 159. st. 1. i 3. ZVDSP, kojom je propisano da samostalni posjednik, čiji je posjed barem pošten, stječe vlasništvo nekretnine dosjelošću protekom 20 godina neprekidnog samostalnog posjedovanja, slijedom čega je tužbeni zahtjev sud usvojio te presudio kao u izreci.

16. O troškovima postupka sud nije donio odluku, budući da je tužitelj naveo da troškove postupka ne potražuje.

U Slatini, 18. rujna 2026.

Sudac:

Josip Bočkai

Uputa o pravnom lijeku: Protiv ove presude nezadovoljna stranka ima pravo žalbe u roku od 15 dana, od dana dostave iste. Žalba se podnosi putem ovog suda, pismeno u tri istovjetna primjerka. O žalbi rješava županijski sud.

Dostaviti:

1. Branko Jurlina, odvjetnik iz Slatine - punomoćnik tužitelja.
2. Ivana Stojić, odvjetnica iz Slatine - privremena zastupnica tužene.

Broj zapisa: **9-3088d-5c1ae**

Kontrolni broj: **0571a-aa796-6797c**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=Josip Bočkai, O=OPĆINSKI SUD U VIROVITICI, C=HR

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 Virovitici** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.