



Republika Hrvatska
Općinski sud u Vinkovcima
Trg B.J.Šokčevića 17, Vinkovci
OIB: 77561654785

Poslovni broj: P-455/2025-17

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 Vinkovcima, po sucu Ivani Božić Piščak kao sucu pojedincu, u pravnoj stvari tužitelja Damira Šaravanja, iz Ivankova, Hercegovačka 10, OIB: 77099841591, zastupan po punomoćnici Branki Raić-Sudar, odvjetnici iz Vinkovaca, protiv tuženika Adama Hofman, iz Prkovaca, Gajeva bb, osobe nepoznatog prebivališta i boravišta, zastupan po privremenom zastupniku Hrvojki Čolaković odvjetnici u Vinkovcima, radi utvrđenja prava vlasništva nekretnina dosjelošću, nakon održane i zaključene glavne, javne i usmene rasprave održane dana 9.rujna 2026. g. u prisutnosti punomoćnika tužitelja Branke Raić-Sudar, odv. u Vinkovcima i privremenog zastupnika Hrvojke Čolaković odv. u Vinkovcima, potom donijete i objavljene presude na ročištu za objavu održanom 28.rujna 2026.godine, dana 28.rujna 2026. godine

p r e s u d i o j e

I. Utvrđuje se da je tužitelj Šaravanja Damir, OIB: 77099841591, Ivankovo, Hercegovačka 10, stekao pravo vlasništva na kč. br. 560, Selo, Oranica, ukupne površine 338 m², upisanoj u zk. ul. br. 797, u k.o. 332259 Prkovci, slijedom čega je tužitelj ovlašten zatražiti uknjižbu prava vlasništva predmetne nekretnine na svoje ime u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Vinkovcima, Zemljišnoknjižnog odjela Vinkovci i drugim javnim očevidnicima, uz brisanje dosadašnje uknjižbe, a što je tuženi dužni Hofman Adam, Prkovci, Gajeva bb trpjeti, i to sve po pravomoćnosti ove presude.

O b r a z l o ž e n j e

1. Tužitelj u tužbi navodi da je tuženik upisan kao vlasnik nekretnine upisane u zk. ul. br. 797, u k.o. Prkovci, i to na kč. br. 560, Oranica u selu sa 338 m². Međutim tuženik je samo isključivo tabularni vlasnik predmetne nekretnine obzirom da je stvarno stanje takvo da je tužitelj taj koji već gotovo 15 godina, osobno samostalno izvršava sva vlasnička ovlaštenja na predmetnoj nekretnini. Tužitelj predmetnu nekretninu posjeduje kao samostalni, poštenu, mirni, zakoniti i istiniti posjednik. U posljednjem mirnom, poštenom i istinitom posjedu predmetne nekretnine se nalazi upravo tužitelj Damir Šaravanja. Tužitelj predmetnu nekretninu posjeduje i koristi na način da ubire plodove na posađenim voćkama, održava voćnjak na način da ga redovito obrezuje, redovito kosi travu i održava predmetnu nekretninu urednom u cijelosti. Naime, tužitelj je zemljišnoknjižni vlasnik susjedne katastarske čestice, i to kč.br. 559, k.o. Prkovci, te mu je posjed i održavanje susjedne katastarske čestice tim više olakšano. U skladu s navedenim, temeljem odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i to čl. 159. i 160, a obzirom da posjed tužitelja ispunjava sve zakonske preduvjete za

utvrđenje prava vlasništva dosjelošću kao originarnim načinom stjecanja prava vlasništva, to tužitelj predlaže da sud utvrdi da je on vlasnik predmetne nekretnine.

2. Budući je tuženik osoba nepoznatog prebivališta i boravišta sud je istoj postavio privremenog zastupnika u osobi odvjetnice Hrvojke Čolaković, odvjetnice iz Vinkovaca rješenjem poslovni broj P-455/2025-5 od 06. listopada 2025. godine. U odgovoru na tužbu privremeni zastupnik tuženika protivi se tužbi i tužbenom zahtjevu u cijelosti, te ističe da je suglasna da se provedu dokazi iz tužbe, te sasluša tužitelj i svjedoci Marko Milišić, Pero Grizelj, Drago Grizelj, i Željko Matić, te predlaže da sud službenim putem od Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Vukovar, Odjel za katastar nekretnina Vinkovci pribavi povijest promjena na kč.br. 560, k.o. Prkovci.

3. U dokaznom postupku sud je izvršio uvid u izvadak (list 5-6 spisa), dopis od 25.rujna 2025. (list 10 spisa), pročitani su iskazi svjedoka i tužitelja sa zapisnika od 31.kolovoza 2026., (list 31-35 spisa), povijest promjena na kč.br. 561, k.o. Prkovci (list 37 spisa).

4. Cijeneći rezultate dokaznog postupka prema odredbi čl. 8. Zakona o parničnom postupku sud je utvrdio da je tužbeni zahtjev tužitelja u cijelosti osnovan.

5. Među strankama je nesporno da je kč. br. 560 upisana u zk.ul. 797 u k.o. Prkovci u zemljišnim knjigama upisana kao vlasništvo tuženika i da u naravi predstavlja oranicu, površine 338 m².

6. Među strankama je sporna osnova tužbenog zahtjeva, odnosno je li tužitelj stekao pravo vlasništva predmetne nekretnine dosjelošću.

7. Iz iskaza saslušanog svjedoka Marka Milišić proizlazi da on susjed tužitelja i poznato mu je da je on u posjedu predmetne nekretnine unazad 15-20 godina. Poznato mu je da su u posjedu te iste nekretnine bili njegovi djed i baka i to unazad 30 godina. Ta zemlja zapravo predstavlja livadu koju tužitelj održava a to su prije njega radili njegovi preci. Osim bake i djeda tužitelja ovu zemlju održavali i njegovi roditelji, budući je to "oduvijek njihovo". Tužitelj je na toj zemlji posadio par voćaka. Gospodin Adam Hofman koji je upisan kao vlasnik nekretnine nije mu poznat, niti mu je poznat itko od njegovih, niti je on na toj zemlji ikada vidio nekog drugog osim obitelji tužitelja, a sve ovo mu je poznato budući tamo živi preko 60 godina. Poznato mu je da tužitelja nitko nikada nije ometao niti mu prigovarao zbog korištenja predmetne nekretnine.

7.1. Iz iskaza saslušanog svjedoka Pere Grizelj proizlazi da je on susjed tužitelja i poznato mu je da je on u posjedu predmetne nekretnine unazad 16-17 godina. Poznato mu je da su u posjedu te iste nekretnine bili njegovi djed i baka, kao i roditelji, i to preko 25 godina. Ta zemlja zapravo predstavlja livadu koju tužitelj održava a to su prije njega radili njegovi preci. Tužitelj je na toj zemlji posadio par voćaka, krušaka. Gospodin Adam Hofman koji je upisan kao vlasnik nekretnine nije mu poznat, niti mu je poznat itko od njegovih, niti je on na toj zemlji ikada vidio nekog drugog osim obitelji tužitelja, a sve ovo mu je poznato budući tamo živi od rođenja. Poznato mu je da tužitelja nitko nikada nije ometao niti mu prigovarao zbog korištenja predmetne nekretnine.

7.2. Iz iskaza svjedoka Drage Grizelj proizlazi da je on daljnji rođak tužitelja i susjed tužitelja i poznato mu je da je on u posjedu predmetne nekretnine unazad 15-20 godina. Poznato mu je da su u posjedu te iste nekretnine bili njegovi djed i baka, kao i roditelji, i to oko 30 godina. Ta zemlja zapravo predstavlja livadu koju tužitelj održava a to su prije njega radili njegovi preci. Tužitelj je na toj zemlji posadio par voćaka, i prije je bio voćnjak. Gospodin Adam Hofman koji je upisan kao vlasnik nekretnine nije mu poznat, niti mu je poznat itko od njegovih, niti je on ikad čuo za tog gospodina prije ovog spora. Poznato mu je da tužitelja nitko nikada nije ometao niti mu prigovarao zbog korištenja predmetne nekretnine.

7.3. Iz iskaza svjedoka Željka Matić proizlazi da je on tetak tužitelja i poznato mu je da je on u posjedu predmetne nekretnine, od kada mu je baka umrla, ne može se sada sjetiti točno kada je to bilo, preko 10-15 godina. Poznato mu je da su u posjedu te iste nekretnine bili njegovi djed i baka, kao i roditelji, ali mu nije poznato unazad koliko godina, misli preko 20 godina. Ta zemlja zapravo predstavlja oranicu koju tužitelj održava, a to su prije njega radili njegovi preci. Tužitelj je na toj zemlji posadio par voćaka. Gospodin Adam Hofman koji je upisan kao vlasnik nekretnine nije mu poznat, niti mu je poznat itko od njegovih, niti je on ikad čuo za tog gospodina prije ovog spora. Poznato mu je da tužitelja nitko nikada nije ometao niti mu prigovarao zbog korištenja predmetne nekretnine.

7.4. Iz iskaza tužitelja proizlazi da mu gospodin Adam Hofman koji je upisan kao vlasnik zemlje nije poznat, niti je ikada čuo išta o njemu. On održava predmetnu nekretninu od kada je baka umrla, znači od 2006. godine, kosi travu, budući bi tamo inače bila šikara. Njemu je poznato da je baka održavala tu zemlju od kada se on rodio, jer je on zapravo ovdje odrastao, samo se rodio u Njemačkoj i tamo proveo dva mjeseca. Kada je baka bila živa na toj zemlji je bilo voćaka, a također su i roditelji, bili u posjedu i održavali predmetnu nekretninu, i to više otac nego majka. Nikada ih nitko nije ometao niti prigovarao zbog korištenja ove zemlje. Njegova kuća nalazi s desne strane spornog zemljišta, broj kuće je 51, a on je u vlasništvu čestice broj 559, tako da se kuća naslanja na spornu česticu, pa je to i razlog zbog kojeg je pokrenuo postupak.

7.5. Iz povijesti promjena na kč.br. 561, k.o. Prkovci, proizlazi da je u postupku komasacije k.č.br. 560 upisana kao oranica u selu površine 338 m², na ime Mrvičin Terezije, a zk vlasnik Adam Hofman je nasljednik, 1994 nakon smrti Mrvičin Terezije, upisuje se kao posjed Mrvičin Eve.

8. Za stjecanje prava vlasništva u uvjetima redovne dosjelosti, potrebno je da stjecatelj ostvaruje kvalificirani posjed odnosno, posjed koji je zakonit, istinit i pošten kroz zakonom određeno vrijeme nužno za stjecanje vlasništva dosjelošću.

8.1. Zakonit je onaj posjed za koji posjednik ima valjan pravni temelj posjedovanja, međutim u Odluci VSRH broj Rev 1628/2015-2 od 11. prosinca 2018. izražen je stav da za stjecanje prava vlasništva dosjelošću posjed mora biti barem pošten i trajati zakonom određeno vrijeme. Prema tome, nije nužno da posjed bude i zakonit.

8.2. Posjed je istinit ako nije pribavljen ni silom, ni potajno ili prijevarom, ni zlouporabom povjerenja (vi, clam, praecario). No, i posjed koji je pribavljen na navedeni način postaje miran kad osobi od koje je tako pribavljen prestane njezino pravo da štiti svoj posjed koji joj je tako oduzet.

8.3. Pošten je posjed ako posjednik u trenutku 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 (u krajnjem slučaju danom podnošenja tužbe). Poštenje posjednika se predmnijeva, ali radi se o oborivoj predmnjevi. 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.

8.4. Posljednja pretpostavka za stjecanja prava vlasništva nekretnine dosjelošću jest i vrijeme potrebno za dosjelost, a ono počinje teći onoga dana kad je posjednik stupio u samostalni posjed stvari, a završava se istekom posljednjega dana vremena potrebnoga za dosjelost pri čemu se u vrijeme posjedovanja uračunava i vrijeme za koje su prednici stjecatelja neprekidno posjedovali stvar, bez obzira radi li se o univerzalnoj ili singularnoj sukcesiji, bilo kao zakoniti, poštenu i istiniti samostalni posjednici, odnosno kao poštenu samostalni posjednici uz izuzetke:

- kad se poštenom posjedniku čiji posjed nije zakonit i istinit uračunava vrijeme kroz koje je njegov prednik stvar posjedovao zakonito, pošteno i istinito, pravo vlasništva steći će istekom još onoliko vremena koliko je potrebno da poštenu posjednik stekne stvar dosjelošću,

- kad se zakonitom, poštenom i istinitom posjedniku uračunava vrijeme kroz koje je njegov prednik stvar posjedovao pošteno, ali ne zakonito ili istinito, vlasništvo će steći dosjelošću istekom još onoliko vremena koliko je potrebno da poštenu posjednik stekne stvar dosjelošću, osim ako stvar već nije stekao time što je njegov zakoniti, poštenu i istiniti posjed trajao onoliko vremena koliko je potrebno da je zakoniti, poštenu i istiniti posjednik stekne dosjelošću.

8.5. Sukladno odredbi članka 159. stavak 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine broj: 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, 94/17, dalje u tekstu - ZV) 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.

8.6. Sukladno odredbi članka 159. stavka 3. ZV 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. Stoga je za stjecanje prava vlasništva dosjelošću potrebno je da posjed bude barem pošten (jednako regulirano u svim pravnim režimima OGZ-a, ZOVO-a i ZV-a), a savjesnost (poštenje) subjektivna je kvaliteta posjeda i poštenje posjedu daje stav posjednika o tome ima li isti ima pravo na posjed. Posjednik posjeduje savjesno (pošteno) samo ako ne zna da mu ne pripada pravo na posjed, dok u konkretnoj situaciji, a što se da zaključiti na temelju rezultata provedenog dokaznog postupka, proizlazi da nema osnovanog temelja za zaključak da prednici tužitelja nisu znali da im ne pripada pravo na posjed predmetne nekretnine.

8.7. Sukladno odredbi članka 159. stavka 3. ZV 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 članka 159. stavka 2. i 3. ZV.

8.8. Pravni učinci dosjelosti nastupaju ipso iure odmah po ispunjenju zakonskih pretpostavki. Tko stekne pravo vlasništva nekretnine na temelju zakona, ovlašten je ishoditi upis stečenoga prava vlasništva u zemljišnoj knjizi, što podrazumijeva da je radi uknjižbe prava vlasništva stečenog na temelju zakona uz prijedlog potrebno priložiti dokaz o ispunjenju zakonskih pretpostavki (npr. sudsku odluku i sl.) dok sam zakon daje ovlaštenje na upis tako stečenog prava vlasništva u zemljišnu knjigu pa tabularna izjava nije potrebna.

8.9. Prema odredbama Općeg građanskog zakonika (dalje: OGZ-a), koji se primjenjuje na temelju članka 2. Zakona o načinu primjene pravnih propisa donesenih prije 6. travnja 1941. („Narodne novine“, broj 73/91) na stjecanje prava vlasništva i posjeda prednika tužitelja i tuženika, poštenu posjednik je onaj tko drži iz uzroka vjerojatnih da je njegova stvar koju posjeduje, a posjednik nepošteni je onaj koji zna ili iz okolnosti mora misliti da je tuđa stvar koju posjeduje (paragraf 326). Za razdoblje od 1. rujna 1980., činjenice važne za ocjenu osnovanosti tužbenog zahtjeva utvrđuju se sukladno odredbama članka 28. stavka 2. Zakona o osnovnim vlasničkim pravnim odnosima, koji je stupio na snagu 1. 9. 1980., a preuzet temeljem Zakona o preuzimanju Zakona bivše SFRJ („Narodne novine“ broj: 53/91.), odnosno odredbe članka 159. stavka 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17; dalje: ZV), koje u biti jednako uređuju institut stjecanja prava vlasništva dosjelošću.

9. Okolnosti konkretnog slučaja ukazuju da je posjed tužitelja kao i njegovih prednika bio savjestan, a kako to proizlazi iz iskaza saslušanih svjedoka koje iskaze sud smatra istinitim, kao i iskaz samog tužitelja jer su međusobno suglasni, a i u skladu s ostalim izvedenim dokazima. Pravnog prednika tužitelja koji je obrađivao predmetnu nekretninu pa i samog tužitelja nikada nitko na bilo koji način nije smetao u posjedovanju niti im osporavao isto, niti takvu tvrdnju iznosi tuženik.

9.1. Iz provedenih dokaza ne proizlazi da bi posjed predmetne nekretnine bio pribavljen silom, potajno, prijevarom ili zlorabom povjerenja iz čega proizlazi da je posjed tužitelja istinit.

9.2. S obzirom da se tužitelj nalazio u istinitom i poštenom posjedu predmetne nekretnine, uračunavajući vrijeme posjedovanja njegovog prednika, barem od 1971. godine pa njegov posjed od 2006. godine do danas, te iako nije dokazao zakonitost posjeda, odnosno nije dokazao postojanje ugovora između njegovog pokojnog oca i tužene, a posebno uvažavajući činjenicu trajanja takvog posjeda više od 50 godina, da nema pretenzija trećih osoba prema spornoj nekretnini i da pravni učinci dosjelosti, kao izvornog načina stjecanja prava vlasništva nastupaju po samom pravu istekom potrebnog vremena za stjecanje prava vlasništva dosjelošću, sud je ocijenio osnovanim tužbeni zahtjev tužitelja jer je tužitelj dokazao postojanje uvjeta za stjecanje prava vlasništva dosjelošću sukladno odredbi članka 159. stavka 3. ZV.

10. Imajući u vidu sve naprijed izloženo ovaj sud je donio odluku kao u izreci ove presude.

U Vinkovcima, 28.rujna 2026. godine.

Sudac
Ivana Božić Piščak



Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ove presude stranke mogu podnijeti žalbu u roku od 15 dana. Žalba se podnosi u pisanom obliku putem ovoga suda u četiri primjerka, a o žalbi odlučuje Županijski sud.

Stranci koja je pristupila ročištu radi uručenja presude rok za žalbu teče od dana kada je ročište održano. Stranci koja nije pristupila ročištu radi uručenja presude, a uredno je obaviještena o ročištu, rok za žalbu teče od dana kada je ročište održano.

Stranci koja nije pristupila ročištu radi uručenja presude, a nije uredno obaviještena o ročištu, rok za žalbu teče od dana dostave prijepisa presude.

Dostaviti:

1. tužitelj po punomoćnici Branki Raić-Sudar, odvjetnici iz Vinkovaca
2. tuženik po privremenom zastupniku Hrvojki Čolaković odvjetnici u Vinkovcima

Broj zapisa: **9-3088d-c87c7**

Kontrolni broj: **0dbc0-6f32c-26f9f**

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 Vinkovcima** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.