



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U PULI-POLA
Kranjčevićeva 8,52100 Pula-Pola

Posl.br. P-325/2024-48

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 Puli po sucu toga suda Mirni Mačešić Biscuoli kao sucu pojedincu u građansko pravnoj stvari tužitelja **Vukašin Milovanović** iz Pule, Mardeganijeva ulica 21, OIB 65315472074, zastupan po punomoćniku Marko Babić, odvjetnik iz Pule, protiv tuženika **1. Branimir Schubert** iz Australije, Clementson, Drive 5, Caroline Springs VIC 3023, OIB 79419743017, **2. Danijela Schubert** iz Australije, Clementson, Drive 5, Caroline Springs VIC 3023, OIB 24759077288, **3. Ornela Vilić** iz Pule, Mardeganijeva ulica 21, OIB 67360997235, **4. Mercedes Červeni** iz Banjola, Strane 17, OIB 96215320030, **5. Valdi Miletić** iz Pule, Mohorovičićeva ulica 2, OIB 40123081429, svi zastupani po punomoćniku Željka Čović Latin, odvjetnik iz Pule, **radi utvrđenja prava vlasništva**, nakon zaključene glavne rasprave održane dana 17. rujna 2026. u prisutnosti punomoćnika parničnih stranaka, a objavljene dana 02. listopada 2026,

p r e s u d i o j e

I Odbija se tužbeni zahtjev tužitelja koji glasi:

" Utvrđuje se da se vlasništvo tužitelja Milovanović Vukašin iz Pule, Mardeganijeva ulica 21, OIB 65315472074 na posebnom djelu nekretnine koja je u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli upisana kao:

kč.br. 4983/14, Pula, ukupne površine 240 m² i to dvorište uz stambenu zgradu, površine 111 m² i stambena zgrada Pula, Mardeganijeva ulica 21-Vua Ulderico Carlo Mardegani 21, površine 129m², upisana u zk.ul. 109091 k.o. Pula i to:

1. Suvlasnički dio: 2518/10000 etažno vlasništvo E1, posebni dio zgrade sagrađene na kč.br. 4983/14 u Puli, Mardeganijeva ulica 21 i to posebni dio A-stan broj 1 u prizemlju, koji se sastoji od hodnika, kuhinje i dnevnog boravka, dvije spavaće sobe, dvije ostave, kupatila, wc-a i terase, ukupne površine 94,02 m², označena plavom bojom u planu posebnih dijelova

zgrade, proteže i na popločenu i natkrivenu terasu približnih dimenzija 4,75 m x 1 m i približne površine 4,75 m², koja je na skici lica mjesta izrađenoj od strane mjerničnog vještaka Bojan Modrušan dipl. ing geodezije iz Studio Land & Horvat d.o.o., broj elaborata: 02-2025 od 18.03.2025. označena kao natkrivena terasa, obojana žutom bojom i na uređeno dvorište približnih dimenzija 7,70 m x 6,60 m i približne površine 50 m², koji je na istoj skici lica mjesta, koja čini sastavni dio ove presude, označena kao uređeno dvorište, obojano zelenom bojom."

" Utvrđuje se da je tužitelj Milovanović Vukašin iz Pule, Mardeganijeva ulica 21, OIB 65315472074, vlasnik dijela nekretnine koja je u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli upisana kao:

kč.br. 4983/14, Pula, ukupne površine 240 m² i to dvorište uz stambenu zgradu, površine 111 m² i stambena zgrada Pula, Mardeganijeva ulica 21-Vua Ulderico Carlo Mardegani 21, površine 129m², upisana u zk.ul. 109091 k.o. Pula,

popločene i natkrivene terase približnih dimenzija 4,75 m x 1 m i približne površine 4,75 m², koja je na skici lica mjesta izrađenoj od strane mjerničnog vještaka Bojan Modrušan dipl. ing geodezije iz Studio Land & Horvat d.o.o., broj elaborata: 02-2025 od 18.03.2025. označena kao natkrivena terasa, obojana žutom bojom i na uređeno dvorište približnih dimenzija 7,70 m x 6,60 m i približne površine 50 m², koji je na istoj skici lica mjesta, koja čini sastavni dio ove presude, označena kao uređeno dvorište, obojano zelenom bojom.

Ovlašćuje se tužitelj da na temelju ove presude izradi izmjenu/ispravak etažnog elaborata, odnosno novi etažni elaborat sukladno točki I ove presude, ishodi potvrdu nadležnog tijela da posebni dio tužitelja iz točke I ove presude predstavlja samostalnu uporabnu cjelinu, te da u zemljišnim knjigama izvrši uknjižbu svojeg prava vlasništva sukladno točki I ove presude ili podredno da na temelju ove presude izvrši parcelaciju navedene nekretnine i izvrši uknjižbu svojeg prava vlasništva na dijelu nekretnine određene u točki I ove presude.

Nalaže se tuženicama da tužitelju naknade troškove ovog postupka zajedno sa zakonskom zateznom kamatom tekućem od dana donošenja presude pa do isplate po kamatnoj stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koja je je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za tri postotna poena u roku od 15 dana."

II Nalaže se tužitelju da tuženicama naknadi trošak parničnog postupka odmjeren u ukupnom iznosu od 3.150,00 eura, sve u roku od 15 dana.

Obrazloženje

1. Tužitelj u tužbi navodi da je u zemljišnim knjigama upisan kao vlasnik stambene zgrade označene kao kč.br. 4983/14 u Puli, Mardeganijeva ulica 21, točnije kao vlasnik 1. suvlasničkog djela: 2518/10000 etažno vlasništvo E1, posebni dio zgrade sagrađene na kč.br. 4983/14 u Puli, Mardeganijeva ulica 21 i to posebni dio A-stan broj 1 u prizemlju, koji se sastoji od hodnika, kuhinje i dnevnog boravka, dvije spavaće sobe, dvije ostave, kupatila, wc-a i terase, ukupne površine 94,02 m², označena plavom bojom u planu posebnih dijelova zgrade. Nadalje navodi da je dugogodišnji samostalni zakoniti, istinit i pošten posjednik te van knjižni vlasnik i kućnog vrta koji se nalazi na sjeverno zapadnom djelu predmetne nekretnine, površine 80 m² koji predstavlja sporedni dio posebnog djela nekretnine, to jest opisanog stana tužitelja koji je povezan sa tim stanom na način da se jedino kroz stan tužitelja može pristupiti do navedenog vrta. Ističe kako je kućni vrt jasno omeđen međama sa sve tri strane i sjeverne strane pročeljem zgrade. Smatra da ga temeljem čl. 67. ZVDSP-a pripada pravo vlasništva na tom djelu nekretnine jer da je isti kao sporedni dio vlasništvo tužiteljevog stana i to kao pripadak njegovog posebnog djela predmetne nekretnine. Nadalje navodi kako je njegova pravna prednica Milovanović Vera temeljem ugovora o prodaji od 12.12.2000. i anexom tog ugovora uz stan kupila sporni vrt te se od tada nalaze i ona i tužitelj u zakonitom i poštenom posjedu tog vrta. Vlasništvo niti posjed im nije osporavao nitko od strane tuženika ili trećih osoba niti na ih na bilo koji način ometao u posjedovanju. Tužitelj navodi da sama činjenica da se kućnom vrtu ne može pristupiti na bilo koji drugi način osim kroz njegov stan u dovoljnoj mjeri govori u prilog nesmetanog posjeda njega i njegovih prednika koji posjed traje i danas. Stoga smatra da je dosjelošću stekao pravo vlasništva na kućnom vrtu. Predmetni vrt da ne predstavlja zajednički dio zgrade već je on pripadak posebnog djela u vlasništvu tužitelja koji je neodvojivo povezan sa suvlasničkim djelom tužitelja na predmetnom stanu, stoga predlaže usvajanje tužbenog zahtjeva i potražuje naknadu parničnog troška.

2. U odgovoru na tužbu tuženici u cijelosti osporavaju zahtjev tužitelja te predlažu da se njegov zahtjev odbije. Tvrde da tužitelj nije samostalni zakoniti, istinit i pošten posjednik djela nekretnine za kojeg traži utvrđenje prava vlasništva. Tuženici navode da su oni kao i njihovi pravni prednici dozvolili tužitelju da koristi sporni vrt ali ne sa ciljem stjecanja prava vlasništva već mu je dan prekarij. Prekarij podrazumijeva da stvar dana na uporabu ali nije ustanovljena ni svrha ni vrijeme uporabe. Za prekarij je karakteristično da se može u svako doba opozvati. Tuženici ne osporavaju da je tužitelj i njegov pravni prednik, njegova supruga, sada pok. Vera Milovanović bila u posjedu spornog djela nekretnine ali temeljem prekarija, dakle uz dozvolu ostalih suvlasnika što je tužitelju bilo poznato pa se ne može pozivati da je stekao pravo vlasništva na predmetnoj nekretnini temeljem dosjeloosti. Sporni dio nekretnine u naravi da predstavlja zajednički dio zgrade na kojem svi stanari imaju pravo vlasništva, odnosno suvlasništva. Posjed tužitelja nije savjestan niti pošten jer je isti znao da mu ne pripada pravo na posjed predmetnog djela nekretnine i znao je da predmet kupoprodaje kada je kupovao stan ne može biti i ovaj sporni vrt i terasa koju je u međuvremenu ilegalno sagrađio pa je naknadno legalizirao. Isto tako tuženici navode da sporni dio nekretnine nije pripadak tužiteljevog stana i nikada nije ni bio već predstavlja zajednički dio zgrade na kojeg svi suvlasnici polažu pravo vlasništva.

Da je to tužitelj znao vidio je već prilikom upisa prava vlasništva svojeg stana jer mu sporni dio nekretnine nikada nije upisan kao vlasništvo u zemljišnim knjigama i to od same kupnje pa do danas. Upravo zbog ponašanja tužitelja ostali suvlasnici da su više puta radili reetažiranje zgrade a niti u jednom etažnom elaboratu sporni dio nekretnine nigdje nikada nije pripojen stanu tužitelja i nije nigdje prikazana kao pripadak tužiteljevom stanu. To što je pravni prednik tužitelja u ugovoru o kupoprodaji kupio i predmetni sporni dio nekretnine, tuženici ne spore te smatraju da je to odnos tužitelja i njegovog prodavatelja od kojeg je kupio stan. Smatra da mu prodavatelj nije mogao prodati nešto što se nije moglo prodati jer je to tada kao i danas uvijek bio zajednički dio zgrade. Da je tome drugačije onda bi se tužitelj već temeljem kupoprodajnog ugovora u kojem je kao predmet prodaje naveden sporni dio nekretnine upisao kao vlasnik. Dakle, tuženici tvrde da tužitelj zajedno sa svojim pravnim prednikom od same kupnje svoga stana zna i nije mu moglo ostati nepoznato da predmetni vrt – sporni dio nekretnine nije njegovo vlasništvo već zajedničko vlasništvo svih stanara bez obzira što je u kupoprodajnom ugovoru navedeno da je vrt kupio. Također navode da je tužitelj na više načina pokušavao steći pravo vlasništva na spornom djelu nekretnine kroz zemljišno knjižne postupke ali u tome da nije uspio, a isto tako nikada nije htio potpisati etažne elaborate kao suvlasnik zgrade zbog čega je zgrada nekoliko puta reetažirana pa to sve govori u prilog njegove nesavjesnosti. Osim toga smatraju da tužitelj ne može steći pravo vlasništva djela nekretnine vrta jer se pravo vlasništva sporednog djela nekretnine kada na tom sporedno djelu nije uspostavljeno pravo vlasništva temeljem čl. 72. ZVDSP-a a što u ovom slučaju je, može stjecati samo na istom pravnom temelju kao i pravo vlasništva glavne stvari tužiteljevog stana u prizemlju. Tužitelj da je pravo vlasništva na stanu stekao nasljeđivanjem iza svoje pokojne supruge stoga ne može temeljem dosjelogosti steći pravo vlasništva na vrtu jer na njemu nije uspostavljeno pravo vlasništva po čl. 72. ZVDSP-a. Pa predlažu da se zahtjev tužitelja odbije i da im se naknadi trošak parničnog postupka.

3. U dokaznom postupku izvršen je uvid u etažni elaborat koji prileži ovome spisu, pročitani su vlasnički listovi kao i povijesni vlasnički listovi, pročitani su ugovori o prodaji nekretnina na str 19 spisa, pročitani su aneksi ugovora o prodaji na str 22 spisa, pročitano je rješenje o nasljeđivanju posl. br. O- 12167/03, izvršen je uvid u kopiju katastarskog plana, pročitani su ugovori o uspostavi vlasništva posebnih dijelova nekretnine na strani 51 spisa, pročitani su predugovori za prodaju na strani 59 spisa, pročitani su zapisnici sa očevida, pročitano je rješenje Z-9694/23, pročitano je rješenje Područnog ureda za katastar te je izvršen uvid u geodetski elaborat sa prilogima, sve na strani 74 do 124 spisa, pročitani su nalazi i mišljenja stalnog sudskog vještaka za geodeziju Studio Land d.o.o., pročitani su iskazi tužitelja i peto tuženika, pročitani su iskazi svjedoka Boran Kalčić, Ive Jurman, Olivera Poletan, Iva Rađa Milojević, pročitani su nalazi i mišljenja stalnog sudskog vještaka dipl. ing. građevine Sulek d.o.o. sa prilogima i fotodokumentacijom, pročitana je usmena dopuna građevinskog vještačenja od 17.09.2026.

4. Tužbeni zahtjev tužitelja nije osnovan.

5. Između stranaka nije sporno:

-da su tužitelj i tuženici suvlasnici na kč.br. 4983/14 u naravi stambena zgrada i dvorište u Puli, Mardeganijeva ulica 21, površine 240 m², upisana u zk.ul. 10011 k.o. Pula

-da se na predmetnoj nekretnini nalazi višestambena zgrada u kojoj aktualno ima 5 stanova

-da je tužitelj vlasnik 1. suvlasničkog djela: 2518/10000 etažno vlasništvo E-1 posebni dio zgrade, sagrađen na kč.br. 4983/14 u Puli, Mardeganijeva ulica 21 i to posebni dio A-stan broj 1 u prizemlju koji se sastoji od hodnika, kuhinje, dnevnog boravka, dvije spavaće sobe, dvije ostave, kupatila, wc-a i terase, ukupne površine 94,02 m², označene plavom bojom u planu posebnih dijelova zgrade u 1/1 djela

-da su tuženici vlasnici ostalih stanova u predmetnoj zgradi, pa su tako prvo i drugo tuženik suvlasnici svaki u 1/2 djela stana broj 2, treći tuženik je vlasnik stana broj 3, četvrto tuženik je vlasnik stana broj 4 a peto tuženik je vlasnik stana broj 5 kako to proizlazi iz vlasničkog lista na strani 5 spisa

-da tužitelj drži u posjedu sporni dio nekretnine kč.br. 4983/14 označen u skici lica mjesta mjerničnog vještaka žutom i zelenom bojom (skica strana 137 spisa)

6. Između parničnih stranaka sporno je da li je tužitelj vlasnik dijela kč.br. 4983/14 i to onog djela nekretnine koji je u skici mjerničnog vještaka označen zelenom i žutom bojom. Naime, tužitelj tvrdi da taj dio nekretnine predstavlja pripadak njegovom stanu te da ga je kao takvog i kupio od prodavatelja pa smatra da je temeljem dosjelogosti stekao pravo vlasništva na predmetnom djelu nekretnine. Tuženici tvrde da sporni dio kč.br. 4983/14 nije vlasništvo tužitelja već zajednički dio zgrade na kojem svi suvlasnici imaju pravo vlasništva – suvlasništva te da nema zakonskih uvjeta na strani tužitelja da stekne pravo vlasništva temeljem instituta dosjelogosti.

7. Uvidom u ugovor o prodaji nekretnina od 12.12.2000. sud je utvrdio da je prodavatelj Pudić Ilija pravnoj prednici tužitelja kao kupcu, njegovoj sada pok. supruzi Milovanović Vera prodao predmetni stan u prizemlju koji je već opisan u ranijem dijelu obrazloženja ove odluke.

Iz tog ugovora proizlazi da je pravni prednik tužitelja kupio uz stan i sporni vrt, površine 80 m² i to kao sporedni dio toga stana sa kojim vrtom je taj stan povezan jer da je to jedini i mogući pristup do vrta a vrt je jasno omeđen katastarskim česticama sa svih strana.

8. Uvidom u aneks ugovora o prodaji od 12.12.2000. kojeg su kao sklopili Pudić Ilija – prodavatelj i pravna prednica tužitelja Milovanović Vera – kupac proizlazi da su tim aneksom mijenjali čl. 1. glavnog ugovora u kojem je opisano što se kupuje, dakle što je predmet prodaje. Iz aneksa ugovora o prodaji proizlazi da je pravni prednik tužitelja doista kupio uz stan u prizemlju kućni vrt površine 80 m² kao sporedni dio toga stana sa kojim je stan povezan.

9. Uvidom u pravomoćno rješenje o nasljeđivanju posl.br. O-1267/03 od 05.03.2004. sud je utvrdio da je tužitelj naslijedio predmetni stan u Puli,

Mardeganijeva ulica 21 iza svoje pok. supruge Vera Milovanović te je temeljem tog rješenja upisan kao vlasnik predmetnog stana u zemljišnim knjigama.

10. Uvidom u povijesne vlasničke listove sud je utvrdio da niti tužitelj a niti njegov pravni prednik Vera Milovanović nisu nikada u zemljišnim knjigama upisani kao vlasnici spornog djela kč.br. 4983/14 iako iz kupoprodajnog ugovora i aneksa kupoprodajnog ugovora kojeg su zaključili sa Pudić Ilijom još 2000. proizlazi da su i vlasnici ovog spornog djela nekretnine jer da taj vrt predstavlja pripadak njihovom stanu.

11. Iz povijesnog vlasničkog lista utvrđeno je da je za predmetnu stambenu zgradu vršeno više postupaka etažiranja, međutim, niti kroz jedan od tih postupaka niti tužitelj niti njegov pravni prednik nije bio upisan kao vlasnik na spornom djelu nekretnine.

12. Uvidom u ugovor o uspostavi vlasništva posebnih dijelova nekretnine, strana 51 spisa, kojeg su zaključili Pudić Ilija i raniji pravni prednik tuženika Olivera Jakić u ovom postupku saslušana kao svjedok Olivera Poletan vidljivo je da je u čl. 6. tog ugovora navedeno kako stan u prizemlju sada u vlasništvu tužitelja pripada i kućni vrt površine 80 m² kao sporedni dio koji je povezan sa tim stanom jer da je jedino kroz taj stan moguć pristup do vrt a sam vrt da je jasno omeđen katastarskim česticama sa tri strane i sjevernim pročeljem zgrade sa četvrte strane. Taj ugovor nikad nije proveden u zemljišnim knjigama a tužitelj prilikom saslušanja navodi kako on nema nikakvih saznanja o tom ugovoru jer da je taj ugovor i etažni nacrt (sada prileži pisu) vodila njegova supruga.

13. Iz iskaza tužitelja saslušanog kao parnične stranke proizlazi kako isti smatra da je on zajedno sa svojom pravnom prednicom, suprugom Vera Milovanović još od 2000. kada je kupio predmetni stan od Pudić Ilije u nesmetanom, poštenom, mirnom i zakonitom posjedu i stana i spornog djela nekretnine. U konačnici nije sporno između stranaka da tužitelja niti njegovog pravnog prednika nitko od suvlasnika nije uznemiravao u korištenju spornog djela nekretnine, nije sporno da kroz cijelo to razdoblje tužitelj i njegovi pravni prednici drže posjed tog djela nekretnine pa i danas.

Tužitelj u iskazu jasno navodi da mu je poznato kada je supruga kupovala predmetni stan da sporni dio nekretnine u zemljišnim knjigama nije bio upisan kao pripadak tog njihovog stana, a kada ga je sud pitao zašto, tužitelj na to odgovara da je bila takva situacija. Također navodi kako mu je poznato da sporni dio nekretnine nije nikada u nekim službenim dokumentima bio prikazan kao pripadak njegovom stanu, pa kada ga je sud pitao zašto, odgovara da o tome nije vodio brigu jer da mu je bilo logično da je vrt njegov jer da ga je kupio i da tako piše u ugovoru. Kada je sud pitao tužitelja da objasni da je nasljeđivanjem stekao samo stan a ne i sporni dio nekretnine, tužitelj je potvrdio da je točno da sporni dio u rješenje o nasljeđivanju nije nigdje naveden.

Osobno smatra da su problemi nastali kada se pokrenulo pitanje etažne diobe zgrade jer da je on smatrao da bi taj vrt trebao biti njegovo vlasništvo kao pripadak njegovog stana dok su ostali suvlasnici smatrali da je to zajednički dio zgrade pa da je zbog toga nekoliko puta vršeno etažiranje.

14. Radi ekonomičnosti postupka u svojstvu stranke saslušan je peto tuženik Valdi Miletić dok su se ostali suvlasnici – tuženici pridružili njegovom iskazu.

Iz iskaza peto tuženika koji je vlasnik stana na trećem katu, točnije u potkrovlju predmetne zgrade sud je utvrdio da je i on predmetni stan kupio od Pudić Ilije 2001. Navodi kako se sjeća da su već tada u zgradi živjeli tužitelj i Olivera Poletan, ovdje saslušana kao svjedok kao i ostali suvlasnici koji su sada stranke postupka. U predmetnu nekretninu su kao zadnji vlasnici došli prvo i drugo tuženik. Tuženik navodi da kada je on kupovao svoju nekretninu da mu je vlasnik Pudić Ilija rekao da dio prostora ispred zgrade koji gleda na glavnu cestu kao i ovaj sporni vrt iza zgrade predstavlja zajednički dio zgrade. Ističe da je to tako bilo navedeno i u etažnom elaboratu.

Posebno u iskazu naglašava da se samo kroz njegov stan može doći na krov zgrade kao što se kroz tužiteljev stan može doći u vrt ; no to ne znači da je on vlasnik krova. Navodi da je svim suvlasnicima dozvoljavao da dolaze kroz njegov stan na krov i da nikada nisu imali nikakvih problema. Na svim sastancima suvlasnika i stanara zgrade da je tužitelju dano uvijek do znanja da ima posjed spornog djela nekretnine ali da to nije njegovo vlasništvo već zajednički dio zgrade. Tu činjenicu da tužitelj nikada nije mogao prihvatiti te da se uvijek protivio etažnim diobama. Ilija Pudić koji je prodao stan i tužitelju i peto tuženiku a niti ostali tuženici koji su direktno kupili stan od Ilije Pudića i Olivera Poletan, ranijeg suvlasnika zgrade navode da im nikada nije rečeno da bi sporni dio nekretnine bio pripadak tužiteljevom stanu već dapače da se radi o zajedničkom dijelu zgrade kao što to predstavlja i onaj dio ispred kuće koji gleda na glavnu cestu.

15. Iz iskaza svjedoka Olivera Poletan i Iva Rađa Milojević, sud je utvrdio da sporni dio nekretnine prema navodima tih svjedoka nikada nije bio pripadak stana tužitelja već je to bio zajednički dio zgrade. U konačnici niti tuženici niti pravni prednici tuženika ne osporavaju da je tužitelj u posjedu spornog djela nekretnine od trenutka kada ga je kupio te da ga koristi za svoje osobne potrebe. No to ne znači kako to oni tvrde da je time stekao pravo vlasništva već da su mu oni samo dozvolili da koristi predmetni dio nekretnine jer da je i njima odgovaralo kao susjedima da isto bude uređeno i ograđeno u odnosu na treće osobe. Raniji suvlasnik u toj zgradi svjedok Olivera Poletan u iskazu navodi da kada je ona kupovala stan, odmah poslije tužitelja, da joj je jasno rečeno da ima pravo na zemljište i ispred i iza kuće jer da je to zajednički dio zgrade. Navodi kako tužitelj nikada nije htio prihvatiti njihove tvrdnje (ostali suvlasnici) da sporni dio nekretnina predstavlja zajednički dio zgrade i da se zbog toga uvijek protivio etažiranju.

Svjedok Boran Kalčić je pristran u svom iskazu (zet tužitelja) a osim toga po mišljenu suda nema dovoljno saznanja o poravno relevantnim činjenicama pa iskaz tog svjedoka sud nije prihvatio . Iskaz svjedoka Ive Jurman sud nije prihvatio jer isti nema saznanja o spornim okolnostima .

Međutim, sud se pita zašto je tužitelj ako je smatrao da je vlasnik tog spornog djela nekretnine dozvolio svim suvlasnicima da u vertikali po visini cijele zgrade iznad njegove terase koju je ilegalno izgradio pa je naknadno legalizirao,

dozvoli da ostali suvlasnici izgrade svoje terase a na zemljištu tužitelja kako to tvrdi u ovome postupku (vidi slika 3 fotodokumentacija, strana 138 spisa).

16. Očevidom na licu mjesta te uvidom u nalaz i mišljenje vještaka mjernične struke Studio Land d.o.o. sud je izvršio identifikaciju spornog kč.br. 4983/14. Sud je na predmetnu nekretninu pristupio sa javne površine Mardeganijeva ulica 21 u Puli. Nekretnina je omeđena betonskim zidovima sa svih strana osim u djelu nekretnine prema javnoj prometnici gdje nema fizičke ograde te u djelu sjeverno istočne i jugozapadne međe gdje među čine nosivi zidovi drugih objekata u nizu.

Kč.br. 4983/14 u naravi predstavlja stambenu zgradu, dvorište uređeno za parkiranje vozila, natkrivenu popločanu terasu, uređeni dio dvorišta. Stambena zgrada je prikazan crvenom bojom na skici lica mjesta, strana 137 spisa, dvorište uređeno za parking koje gleda na glavnu ulicu – prometnicu Mardeganijeva ulica je prikazano plavom bojom.

Ono što je predmet spora u naravi predstavlja dio kč.br. 4983/14 a u naravi je to popločana i natkrivena terasa na skici označena žutom bojom, približnim dimenzija 4,75 m x 1 m i uređeno dvorište na skici prikazano zelenom bojom približnih dimenzija 7,70 m x 6,60 m, približne površine 50 m² a što se sve jasno vidi i na fotodokumentaciji na strani 138 spisa koja pokazuje sporni dio nekretnine za koje tužitelj tvrdi da je vlasnik istog.

17. U nalazu i mišljenju vještaka građevinske struke Sulek d.o.o. sud je vještaku jasno postavio pitanje o tome da li uređeno dvorište označeno zelenom bojom i natkrivena terasa označena žutom bojom prema pravilima građevinske struke pripadaju stanu tužitelja ili predstavljaju zajedničke dijelove zgrade, sud iz provedenog dokaza utvrđuje sljedeće.

Trenutno stanje stana tužitelja u prizemlju ozakonjeno je rješenjem o izvedenom stanju kojim se ozakonjuje (legalizira) nezakonito izgrađena zgrada ili njezin dio. Prema zakonu o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, rješenje o izvedenom stanju je pravno izjednačeno kao i zakonito izgrađena zgrada za koju je izdana uporabna dozvola, čime je građevina dobila status legalnosti. Međutim, sud smatra i to je važno za naglasiti da samo ozakonjenje potvrđuje usklađenost izvedenog stanja s propisima graditeljstva, ali ono po svojoj naravi nije dokaz o vlasništvu niti rješava imovinsko pravne odnose kako to pogrešno smatra tužitelj.

18. Nadalje, sud je utvrdio da sa spektra građevinske struke a sve u skladu sa mišljenjem Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine (strana 201 spisa), vlasništvo posebnog djela nekretnine može se protegnuti na sporedne dijelove poput otvorenih terasa, nadstrešnica, kućnih vrtova i drugo isključivo ako je takva pripadnost određena glavnim projektom. Ako u projektnoj dokumentaciji koja je temelj za izdavanje dozvola nije izrijekom navedeno da određeni vrt ili natkrivena terasa pripada isključivo određenom stanu taj se prostor ne može smatrati njegovim pripadkom. U tom slučaju prema pravilima građevinske struke taj dio zemljišta ima status zajedničkog djela zgrade koji služi svim stanarima.

U ovom slučaju sud je utvrdio kako to proizlazi, iz stanja spisa da glavnim projektom nije određeno da sporni dio parcele označen žutom i zelenom bojom na

skici mjerničnog vještaka pripada stanu tužitelja. Dakle, radi se prema mišljenju suda o zajedničkim dijelovima zgrade koji služi svim stanarima.

Činjenica je da u kupoprodajnom ugovoru piše da je tužitelj kupio spornu nekretninu, međutim, ako ju je i kupio Pudić Ilija, prodavatelj mu je prodao nešto što mu nije mogao prodati. Dakle, probleme koje tužitelj ima mora rješavati sa Pudić Ilijom a ne sa ostalim suvlasnicima zgrade. Sud smatra da je upravo Pudić Ilija osoba koja je navela tužitelja da misli da je vlasnik spornog djela nekretnine i vjerojatno mu i naplatila sporni dio nekretnine tvrdeći da mu i to prodaje, međutim, to je stvar koja je oduvijek bila izvan sustava prodaje i to je Pudić Ilija znao prema mišljenju suda. Naime, oduvijek se radilo o zajedničkim dijelovima zgrade jer ostalim suvlasnicima je prema njihovom svjedočenju upravo to i rekao kada im je prodavao njihove stanove.

No bez obzira na iskaze svjedoka činjenica je da tužitelj nije dokazao da bi glavnim projektom zgrade bilo predviđeno da predmetni vrt pripada njegovom stanu. Kao to nije dokazano, sud smatra da se radi o zajedničkim dijelovima zgrade koje služe svim stanarima.

19. U konkretnom slučaju analiza sadašnjeg stanja na terenu pokazuje da se kao pripadak stanu tužitelja može izdvojiti samo natkrivena terasa označen žutom bojom, površine 4,75 m² kao i natkrivena terasa za koju je dobivena uporabna dozvola s obzirom na to da su ti prostori obuhvaćeni rješenjem o izvedenom stanju kao integralni dio stambenog prostora. No ovdje ne treba smetnuti s uma da to ne znači da je tužitelj postao vlasnik toga, on je na zajedničkim dijelovima zgrade izgradio ilegalne terase i onda ih kroz upravni postupak legalizirao pa se one sada smatraju kao pripadak njegovom stanu. No kao što je naprijed navedeno legalnost neke građevine nije dokaz vlasništva niti rješava imovinsko pravne odnose.

Špekulacije tužitelja koje se referiraju na taj dio nalaza vještaka građevinske struke su smo po stavu suda i dalje na razini špekulacija. To što se natkrivena terasa označena žutom bojom i natkrivena terasa za koju je dobivena uporabna dozvola može izdvojiti kao pripadak stan tužitelja to ne znači da je on i vlasnik toga djela nekretnine kako to želi prikazati tužitelj. Govorimo o pripadku u građevinskom smislu pa je to možda jedan od pravnih puteva (kroz upravni postupak) da se riješi barem pitanje nadstrešnica no ovaj pravni put nije rješenje tužiteljeva problema .

Ostatak dvorišta od 50 m², označen zelenom bojom na skici mjerničnog vještaka nije obuhvaćen rješenjem o izvedenom stanju kao dio stambene jedinice predstavlja po mišljenju suda nedvojbeno zajednički dio zgrade.

20. Dosjelost je stjecanje vlasništva na temelju posjedovanja stvari kroz zakonom određeno vrijeme. Da bi se vlasništvo moglo steći dosjelošću potrebno je da se ispune slijedeće pretpostavke: sposobnost stjecatelja, sposobnost stvari, posjed određene kvalitete, te vrijeme dosjelosti određeno zakonom i to kumulativno.

U našem pravnom sustavu postoje dvije vrste dosjelosti redovna i izvanredna. Sud smatra da se u konkretnom slučaju može govoriti o redovnoj dosjeloosti. Dakle, za redovnu dosjelost traži se kvalificirani posjed, što znači da tužitelj mora dokazati savjesnost, zakonitost i istinitost svojeg posjeda sporne nekretnine ili se u najnepovoljnijoj varijanti za tužitelja radi o izvanrednoj dosjeloosti temeljem kojeg se

stječe pravo vlasništva na temelju savjesnog posjeda nekretnine kroz zakonom određene vrijeme.

21. Tako je odredbom čl. 159. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima u st. 3. propisano da samostalni posjednik čiji je posjed nekretnine zakonit, istinit i pošten protekom 10 godina neprekidnog samostalnog posjedovanja može steći pravo vlasništva dosjelošću. Ukoliko se radi samo savjesnom posjedniku onda može steći pravo vlasništva dosjelošću na nekretninama protekom 20 godina neprekinutog samostalnog posjedovanja.

22. Temeljem provedenog dokaznog postupka ovaj sud je utvrdio da tužitelj sa uspjehom nije dokazao sve pretpostavke za stjecanje prava vlasništva dosjelošću.

23. Nije sporno da u konkretnom slučaju postoji uvjet; sposobnosti stjecatelja. Svaka je osoba sposobna da stekne vlasništvo dosjelošću pa tako i tužitelj.

24. Međutim predmet nad kojim se stječe pravo vlasništva dio kč. br. 4983/14 jeste stvar na kojoj se ne može steći vlasništvo dosjelošću. Prema mišljenju suda radi se o djelu nekretnine koja predstavlja zajednički dio zgrade svih suvlasnika u Mardeganijevoj 21 i kao takva nije od samoga početka mogla biti predmet kupoprodaje između pravnog prednika tužitelja i Pudić Ilije kao prodavatelja. Prodavatelj je prema mišljenju suda već tada znao da u projektnoj dokumentaciji točnije glavnom projektom zgrade nije određeno da sporni dio nekretnine pripada stanu tužitelja. Takvog dokaza u spisu nema slijedom čega sporni dio nekretnine sud smatra kao zajednički dio zgrade i kao takav nije mogao biti predmetom prodaje a niti ima sposobnost da se na takvoj stvari stječe pravo vlasništva dosjelošću.

Nesporno je da u kupoprodajnom ugovoru pravnog prednika tužitelja stoji da se kupuje i vrt kao pripadak stana ali i prodavatelju i pravnom predniku tužitelja je već tada 2000 kada je kupljen stan bilo jasno da tome nije tako jer prilikom upisa prava vlasništva sporni dio nekretnine nije upisan kao vlasništvo tužitelja odnosno njegove supruge Vera Milovanović koja je bila kupac . Da je taj dio nekretnine bio doista pripadak stanu tužitelj bi se i upisao kao vlasnik .

25. Da je tome tako govori u prilog i ugovor o uspostavi vlasništva posebnih dijelova nekretnine od 16.5.2001 str 53 spisa koje su sklopili Pudić Ilija i Olivera Poletan tada Jakić u ovom postup svjedok i jedan od bivših stanara zgrade. U tom ugovoru piše upravo ono što tužitelj tužbom tvrdi ali ugovor kao takav nije prošao provedbu u zemljišnim knjigama jer da je tužitelj bi bio upisan i na spornom djelu kao vlasnik.

26. Tužitelj se poziva i na odredbu čl. 67 ZVDSP međutim sud je utvrdio da sporni dio zemljišta nije pripadak stan tužitelja i kao takav ne može postati temeljem te odredbe vlasništvo tužitelja. Na predmetnoj zgradi u nekoliko navrata je rađen postupak etažiranja i nikada nije sporni dio nekretnine prikazan kao pripadak stana tužitelja. Tužitelj je bio upoznat sa tim rješenjima na koje se nikada nije žalio . Na posljednje rješenje Z-9694/23 na koje se žalio sve su njegove žalbe i prigovori pravomoćno odbijeni.

27. Osim navedenog temeljem čl. 72 ZVDSP jasno je navedeno da se na spornom djelu nekretnine ne može steći pravo vlasništva jer se pravo vlasništva sporednog djela (a to nije dio nekretnine o kojoj se raspravlja kao što je naprijed obrazloženo) nekretnine , kada na tom sporednom djelu nije uspostavljeno pravo vlasništva prema odredbi čl. 72 ZVDSP može stjecati samo na istom pravnom temelju kao i pravo vlasništva glavne stvari – stana tužitelja.

Tužitelj je stekao pravo vlasništva na stanu nasljeđivanjem iza pokojne supruge. Stoga ne može sad tvrditi da stječe pravo vlasništva na spornom djelu kao pripadak stana (za koji je sud već utvrdio da to nije pripadak stana) jer na spornom djelu nekretnine nije nikada uspostavljeno pravo vlasništva prema čl. 72 ZVDSP pa se pravo vlasništva tog djela može steći samo na istom pravnom temelju kao i pravo vlasništva glavne stvari a tužitelj je glavnu stvar – stan stekao nasljeđivanjem pa onda ne može dosjelošću steći pravo vlasništva na pripadku stana ;naravno sve pod uvjetom da je „sporni dio nekretnine“ stvarno pripadak stana a utvrđeno je da nije.

28. Nadalje, valja zadovoljiti i slijedeći uvjet, a to je posjed određene kvalitete. Tužitelj mora dokazati da je barem savjesni posjednik predmetne nekretnine iako iz iskaza tužitelja proizlazi da se radi o zakonitom, istinitom i poštenom posjedniku; kroz zakonom određeno vrijeme, s time da taj posjed mora biti efektivan i mora se stvarno izvršavati.

Sud smatra da tužitelj niti njegov pravni prednik nisu bili savjesni posjednici a kamoli kvalificirani posjednici kao to tvrde u tužbi. Prema mišljenju suda i tužitelji njegova supruga su od samog trenutka kupnje predmetnog stan točnije i preciznije od upisa prava vlasništva u zemljišnim knjigama znali i nije im moglo ostati nepoznato da predmetni vrt i nadstrešnica nisu njihovo vlasništvo. To su vidjeli odmah kada su primili prvo rješenje o upisu prava vlasništva na koje se nisu žalili.

Osim toga koji bi to vlasnik dozvolio svim suvlasnicima da na „njegovoj nadstrešnici u njegovom vrtu“ po vertikali i cijeloj visinu kuće ostali stanari naprave svoje balkone. Prema mišljenju suda to bi dozvolio samo onaj koje je nepošten i koji zna da je i on svoju nadstrešnicu napravio na tuđem a ne na svojem zemljištu.

29. Sam čin posjedovanja nije sporan. Tužitelj doista koristi sporni dio nekretnine isključivo za svoje potrebe . No to ne znači da su mu ostali suvlasnici priznali pravo vlasništva. Dapače na svim sastancima suvlasnika jasno je rečeno da to nije njegovo vlasništvo a upravo veći broj postupka etažiranja zgrade govori u prilog nesvjesnosti tužitelja i njegovih prednika koji nisu htjeli potpisati elaborat jer su znali da će sporni dio biti prikazan kao zajednički dio zgrade.

Osim toga nije točna tvrdnja da se do spornog djela nekretnine na skici mjerničnog vještaka označen zelenom bojom može doći samo kroz stan tužitelja . Na kopiji katastarskog plana str. 134 vidljiv je požarni put ne samo za tu zgradu već i za druge zagade u nizu. Dakle pristupa do spornog zelenog djela nekretnine ima i izvan stana tužitelja. Činjenica da je aktualno požarni put protupravno zauzet od susjeda stranaka ne umanjuje navedeno utvrđenje. Požarni puta se uvijek može osloboditi smo to treba prijaviti nadležnim tijelima.

Tuženici niti ne osporavaju da su tužitelju dozvolili nesmetano korištenje spornog djela nekretnina jer je i njima kao susjedima odgovaralo da taj dio bude čist i ureda i ograđen od trećih osoba . No to ne znači da su mu priznali vlasništvo tog djela nekretnine . I drugi susjedi su koristili taj vrt za unos namještaja u stan problemi su nastali kada se radila nova fasada na zgradi i tužitelji nije dozvolio postavljanje skele tvrdeći da se radi o njegovim vlasništvu. Dakle samo posjedovanje nekretnine nije sporno sporna je savjesnost tog posjedovanja.

30. Vrijeme posjedovanja pokraj ovakvog stanja je pravno irelevantno . Tužitelj je u posjedu spornog djela nekretnine od trenutka kupnje dakle od 2000 međutim taj posjed nije pošten a i stvar koju je posjedovao ne može kao takva biti predmetom dosjedanja.

31. Slijedom svega navedenog sud smatra da tužitelj nije dokazao savjesnost posjeda na predmetnoj nekretnini niti svoju niti svojih pravnih prednika; a niti sporni dio nekretnine ne može biti stvar na kojoj se po zakon može steći pravo vlasništva dosjelošću jer se radi o zajedničkim dijelovima zgrade; pa je zahtjev tužitelja sukladno odredbi čl. 159. ZVDSP-a odbijen u cijelosti kao neosnovan jer se nisu kumulativno ispunile sve pretpostavke za stjecanje prava vlasništva dosjelošću, i to kako po pravilima redovne tako i po pravilima izvanredne dosjelošti.

32. Tuženici su uspjeli u ovome postupku u cijelosti pa im je sud sukladno odredbi čl. 154. st. 1. u svezi s čl. 155. ZPP-a dosudio naknadu parničnog troška. Tako je tuženicima priznat trošak zastupanja po punomoćniku odvjetniku sukladno važećim odredbama odvjetničke tarife i utvrđenoj vrijednosti predmeta spora. Tuženicima je priznat trošak sastava odgovora na tužbu , pristup na šest ročišta za glavnu raspravu te sastav dva podneska kojim se očitovao na nalaz vještaka u sveukupnom iznosu od 900 bodova. Imajući u vidu vrijednost boda od 2,00 eura i PDV od 25% tuženicima na ime odvjetničkog troška pripada iznos od 2.250,00 eura. Tom iznosu valja pridodati uvećanje tarife od 40 % za zastupanje više osoba u iznosu od 900,00 eura pa sveukupan trošak koji pripada tuženicima iznosi 3.150,00 eura.

U Puli 02. listopada 2026.

S u d a c:

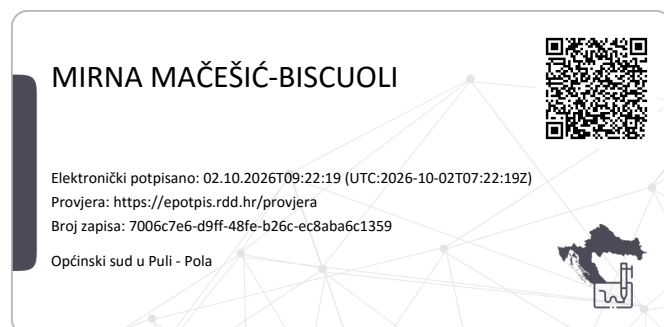
Mirna Mačešić Biscuoli

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ove presude dopuštena je žalba. Žalba se podnosi ovom sudu, u tri istovjetna primjera, u roku od petnaest (15) dana od dana ročišta za objavu presude za stranku koja je bila uredno obaviještena o ročištu za objavu, odnosno od dana primitka ovjerenog prijepisa presude za stranku koja nije bila uredno obaviještena o ročištu za objavu. O žalbi odlučuje nadležni županijski sud.

Dna:

1. tužitelju po punomoćniku
2. tuženicama po punomoćniku



Broj zapisa: **9-3088e-09651**

Kontrolni broj: **03a1f-3adb3-a7b30**

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 Puli - Pola** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.