



REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINSKI SUD U CRIKVENICI

Stalna služba u Krku  
Bodulska 2/d, Krk

Poslovni broj : P-7/2020.-53.

## 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 Crikvenici, Stalna služba u Krku, po sutkinji Davorki Podnar, u pravnoj stvari tužitelja: Općina Punat, Novi put 2, 51521 Punat, OIB: 59398328383, kojega zastupa punomoćnica Karmen Pende Kovačević, odvjetnica iz OD Kovačević, Koren i partneri iz Rijeke, protiv tužene: Juranić Ivanka iz Punta, Ivana Gorana Kovačića 24, OIB: 81945228333, koju zastupa punomoćnik Slobodan Cvijić, odvjetnik iz Punta, radi utvrđenja ništetnosti i restitucije ( v.p.s. 2.654,46 eur), nakon provedenog ročišta za glavnu raspravu dana 13. travnja 2025. u prisutnosti punomoćnika tužitelja i tužene s punomoćnikom te objave odluke dana 21. svibnja 2026.,

### p r e s u d i o j e

I. Utvrđuje se ništetnim i ne proizvodi nikakve pravne učinke

ugovor o zamjeni nekretnina (nagodba o izvlaštenju) sklopljen između Općine Punat i Ivanke Juranić, na kojem ugovoru je za Općinu Punat potpis ovjerio Gordan Franolić dana 17. 04. 2013. godine kod javnog bilježnika Miljenke Katunar – Zrinski s brojem ovjere OV-3909/13 te Ivanka Juranić dana 17. 04. 2013. godine kod javnog bilježnika Miljenke Katunar- Zrinski s brojem ovjere OV-3910/13.

Određuje se uspostava stanja kakvo je bilo prije sklapanja toga ugovora te je tuženik dužan trpjeti da OS Crikvenica, SS u Krku, zemljišnoknjižni odjel po pravomoćnosti ove presude provede upis prava vlasništva na

66/2408 dijela č.k.br. 8514/9 i 8514/14, obje u z.k.ul. br. 4052 k.o. Punat

2/63 dijela č.k.br. 8540/5 i 8540/6 obje u z.k.ul. br. 4053 k.o. Punat

1/1 dijela č.k.br. 8539/1 k.o. Punat u z.k.ul. br. 4046 k.o. Punat u korist i na ime

OPĆINA PUNAT, Punat, Novi put 2, OIB:5938328383

uz istovremeno brisanje toga vlasništva s imena Ivanke Juranić, Punat, Ivana Gorana Kovačića 24, OIB: 81945228333.

II. Nalaže se tuženici da tužitelju nadoknadi trošak ovog parničnog postupka u iznosu od 3.856,76 eur ( slovima: tritisućeosamstopeidesetšesteura i sedamdesetšestcenti) u roku od 15 dana, dok se s preostalim dijelom zahtjeva za naknadu troškova tužitelj odbija.

### Obrazloženje

1. Tužitelj tužbenim zahtjevom zahtijeva da sud utvrdi ništetnim ugovor o zamjeni nekretnina sklopljen 17. travnja 2013. te da se odredi uspostava zemljišnoknjižnog stanja kakvo je bilo prije sklapanja tog ugovora i to na način da se tužitelj upiše kao vlasnik nekretnina uz istovremeno brisanje upisa prava vlasništva u korist tužene i to u odnosu na nekretnine u k.o. Punat, kako je to navedeno u izreci presude.

2. U tužbi tužitelj navodi kako su on i tužena 17. travnja 2013. zaključili ugovor o zamjeni ( dalje : Ugovor) prema kojemu je tužitelj u vlasništvo tužene prenio nekretnine u k.o. Punat i tužena je postala vlasnica istih. Nekretnine koje su prenesene u vlasništvo tužene u međuvremenu su dobile nove oznake tj. cijepane su pa je k.č. 8514/9 cijepana na k.č. 8514/9 i 8514/14, a k.č. 8540/5 cijepana je na k.č. 8540/5 i 8540/6. Tužitelj je jedinica lokalne samouprave, a prema članku 291. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ( "Narodne novine" br. 91/96 , 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 14/01 , 79/06, 141/06 ,148/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12 i 152/14, dalje : ZV), raspolaganje nekretninama u vlasništvu jedinice lokalne samouprave može biti samo na osnovu javnog natječaja ako zakonom nije određeno drukčije. Pravni posao koji je sklopljen protivno toj odredbi ništetan je. U konkretnom slučaju nije bilo javnog natječaja , a zakon ne određuje drukčije. Tužena je zamjenu nekretnina zatražila na temelju lokacijske dozvole od 15. ožujka 2013. kojom je dozvolom predviđena rekonstrukcija postojećeg ugostiteljskog objekta. Nekretnine koje su bile predmetom Ugovora nalaze se u zoni izgrađenog građevinskog područja Općine Punat. Tužitelj stoga smatra kako se radi o ništetnom pravnom poslu jer je isti zaključen bez javnog natječaja i ne postoji zakonski drukčije uređenje.

3. Tužena u odgovoru na tužbu i dalje tijekom postupka osporava tužbu i tužbeni zahtjev. Navodi kako se između istih stranaka vodi postupak poslovnog broja P-2545/15 i to zato što se tužena samo djelomično upisala kao vlasnica nekretnina iz Ugovora te se nije upisala kao vlasnica na k.č. 8540/6 i 8514/14 i to iz razloga što joj je tužitelj odbio izdati dozvolu za prijenos prava vlasništva odnosno potpisati ugovor o razvrgnuću. S druge strane, tužitelj se upisao kao vlasnik nekretnina kojih je vlasnica bila tužena. Tužena tvrdi kako su stranke zaključile Ugovor na temelju Zaključka tužitelja od 3. travnja 2013. Nekretnine su sastavni dio novoformirane građevinske parcele definirane urbanističkim planom uređenja Općine Punat. Temeljem spornog Ugovora tužena je izradila parcelacijski elaborat koji je proveden kroz katastarski operat i temeljem kojega su formirane nove katastarske čestice. Tužena ukazuje na odredbe čl. 391. ZV-a kojima su predviđeni posebni slučajevi

prodaje nekretnina pa tako i bez provođenja javnog natječaja, jedinica lokalne samouprave može zemljište prodati osobi kojoj je dio tog zemljišta potreban za formiranje građevinske čestice u skladu s lokacijskom dozvolom ili detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 20% površine planirane građevinske čestice kao i osobi koja je na zemljištu u svom vlasništvu bez građevinske dozvole izgradila građevinu, a nedostaje joj do 20% površine planirane građevne čestice.

4. Nakon provedenog dokaznog postupka u kojemu su pročitane isprave koje su u spis dostavile stranke, sud je presudom od 27. lipnja 2017. prihvatio tužbeni zahtjev tužitelja.

5. Povodom žalbe tužene Županijski sud je ukinuo presudu i predmet je vraćen na ponovno suđenje. Županijski sud u bitnome navodi da u smislu odredbi čl. 391. st. 1. ZV-a, zamjena nekretnina ne bi bila zabranjena kada je svrha zamjene da jedinica lokalne samouprave stekne točno određenu nekretninu koja joj je potrebna u cilju rješavanja pitanja od interesa za zajednicu pa onda javni natječaj ne bi postigao svrhu. Kod zamjene nekretnina uvijek je bitan cilj odnosno namjena kojoj zamjena služi upravo zbog zaštite od zloupotrebe prava na zamjenu.

U konkretnom slučaju radi se i o kupnji nekretnine budući da je tužena tužitelju do dana sklapanja spornog Ugovora isplatila razliku vrijednosti u iznosu od 31.860,00 eura, a obzirom na činjenicu da su nekretnine tužitelja bile vrijednije od nekretnina tužene.

Županijski sud utvrđuje da je bila pravilna ocjena ovog suda da se na sporni Ugovor ne mogu primijeniti odredbe čl.391. st. 3. ZV-a.

U vrijeme kada je bio sklopljen Ugovor na snazi je bio Zakon o prostornom uređenju i gradnji koji je člankom 128. propisivao da su jedinice lokalne samouprave dužne na zahtjev vlasnika zemljišta odnosno građevine po tržišnoj cijeni prodati bez provedbe javnog natječaja : dio neizgrađenog zemljišta potrebnog za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 50% površine planirane građevne čestice, dio zemljišta potrebnog za formiranje izgrađene građevne čestice u skladu s detaljnim planom uređenja i zemljište koje čini građevnu česticu zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju na temelju posebnog zakona kojim se uređuje ozakonjenje nezakonitih zgrada. Županijski sud ukazuje da odredba čl. 176. Zakona o prostornom uređenju koji je na snazi od 1. siječnja 2014. , sadržajno je ista kao i čl. 128. Zakona o prostornom uređenju i gradnji koji se primjenjuje u konkretnom slučaju.

U nastavku postupka potrebno je raspraviti da li su bili ispunjeni uvjeti propisani člankom 128. Zakona o prostornom uređenju i gradnji. Također je potrebno utvrditi da li i bez nekretnina tužitelja , površina građevne čestice tužene zadovoljava uvjete gradnje u toj zoni- zoni M2E . Konačno , treba utvrditi koja je stvarna namjena k.č. 8514/9 tj. da li se radi o javnom dobru jer ako je tako onda se takva nekretnina nije mogla otuđiti. Ako se naime radi o nerazvrstanoj cesti tada se ona ne može otuđiti iz vlasništva općine niti se na njoj mogu stjecati stvarna prava osim prava služnosti i prava građenja.

6. U ponovljenom postupku provedena su vještačenja po vještaku geometru i po vještaku građevinske struke te su pročitane sve isprave u spisu. Ocjenom svih provedenih dokaza na temelju odredbi čl. 8. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine" br. br. 148/11, 25/13, 89/14 , 70/19 , 80/22, 114/22 i 155/23, dalje: ZPP) sud utvrđuje tužbeni zahtjev osnovanim.

7. Vještak geometar je u nalazu identificirao nekretnine k.č. 8514/9 i 8514/14 te k.č. 8540/5 i 8540/6. Prikazao je sve nekretnine koje se nalaze unutar zahvata u prostoru te je posebno označio nekretnine u vlasništvu tužene , a posebno nekretnine u vlasništvu tužitelja u vrijeme prije spornog Ugovora.

8. Na nalaz vještaka stranke nisu imale primjedbi, a sud nalaz prihvata kao stručan i objektivan.

9. Radi razjašnjenja odlučnih činjenica provedeno je i vještačenje po vještaku građevinske struke. Tim vještačenjem dobiveni su odgovori na pitanja na koja je ukazao Županijski sud. Tako je vještačenjem odgovoreno na pitanja: da li su u vrijeme sklapanja Ugovora bili ispunjeni uvjeti propisani čl. 128. Zakona o prostornom uređenju i gradnji, da li i bez nekretnina tužitelja površina građevinske čestice tužene zadovoljava uvjete gradnje u zoni M2E, koja je stvarna namjena k.č. 8514/9 tj. da li se radi o javnom dobru i da li se u konkretnom slučaju radi o izgrađenom ili neizgrađenom zemljištu.

10. U nalazu je vještak dao opći opis zatečenog stanja okoliša na k.č. 8514/9 i 8514/4 s izrađenom fotodokumentacijom i detaljnim opisom zatečenog stanja. Vještak je utvrdio da prema uvjetima navedenim u članku 128. Zakona o prostornom uređenju i gradnji, u vrijeme sklapanja Ugovora ti uvjeti nisu bili ispunjeni. Vještak je utvrdio da bi i bez nekretnine tužitelja k.č. 8914/14 kao dijela stare k.č. 8514/9, površina građevinske čestice tužene zadovoljavala uvjete gradnje u toj zoni kada bi se prema projektnoj dokumentaciji za lokacijsku dozvolu predvidio manji zahvat izgradnje nego što je tužiteljica predvidjela idejnim projektom u svom zahtjevu temeljem koje je dobivena lokacijska i kasnije građevna dozvola za gradnju. K.č. 8514/9 je u stvarnoj namjeni cesta s nogostupima namijenjena za promet vozilima i pješacima i kao takva predstavlja prema čl. 2. toč.19. Zakona o gradnji i prostornom uređenju , površinu javne namjene jer je to svaka površina čije je korištenje namijenjeno svima i pod jednakim uvjetima. Nadalje je vještak utvrdio , kada se promatra dio zemljišta od 66m2 koji predstavlja novu k.č. 8514/14, ta čestica opisana je kao put koji se koristio kao cesta i zelena površina uz nju te se onda radilo o izgrađenom zemljištu unutar dijela građevinskog područja areala zone M2E. Prema donesenoj građevinskoj dozvoli za rekonstrukciju ugostiteljskog objekta koji se nalazi na čestici površine 284m2 , sadašnja k.č. 8414/4 s kojom bi se formirala nova velika čestica sveobuhvatnog zahvata cijelog areala zone M2E, radi se o neizgrađenom zemljištu takvog zahvata koji bi se uredio unutar , lokacijskom dozvolom formirane nove velike čestice, kao rubni pojas zelenila kakav je i danas ograđen ogradom prema cesti te bi tada cijeli areal zone M2E imao površinu od preko 2000 m2 i na toj bi

površini nastali sasvim novi objekti, uključivo potpuno rekonstruirani ugostiteljski objekt tužene.

11. Na nalaz vještaka tužitelj nije imao primjedbi. Tužena također navodi kako nema primjedbi osim što predlaže ispraviti nalaz što je vještak i učinio podneskom od 6. svibnja 2025.

Tužena smatra da se u konkretnom slučaju treba primijeniti odredba članka 391. st. 3. ZV-a koji propisuje obvezu prodaje zemljišta bez provedbe javnog natječaja osobi kojoj je dio tog zemljišta potreban za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s lokacijskom dozvolom ako taj dio ne prelazi 20% površine planirane građevne čestice. Planirana građevna čestica u skladu s lokacijskom dozvolom ima površinu 2087 m<sup>2</sup>, a tužitelj je Ugovorom tuženoj ustupio vlasništvo zemljišta površine 241 m<sup>2</sup> što je 11,54% planirane građevne čestice u skladu s lokacijskom dozvolom. Pri tome nije odlučno što prema odredbi čl. 128. Zakona o prostornom uređenju i gradnji nisu ispunjene pretpostavke za prodaju zemljišta bez javnog natječaja jer ova odredba ne isključuje primjenu odredbi članka 391. st. 3. ZV-a.

U odnosu na činjenicu da je k.č. 8514/9 od koje je nastala k.č. 8514/14 površine 66m<sup>2</sup> i prije cijepanja bila javno dobro koje se koristilo za pristup do montažnog objekta koji je bio postavljen na dijelu te čestice, tužena smatra da bi to imalo za posljedicu djelomičnu ništetnost Ugovora jer Ugovor može opstati i bez te ništetne odredbe. Naime dio k.č. 8514/9 tj. sada k.č. 8514/14 ima površinu 66m<sup>2</sup> i prati među s ulicom. S obzirom na malu površinu čestice i njenu poziciju u odnosu na cijeli areal zone M2E, ta parcela tuženici nije bila ključna za rekonstrukciju objekta niti je bila odlučujući uvjet i odlučujuća pobuda zbog koje je Ugovor sklopljen. Ista je sadržana u Ugovoru samo zato jer se nalazi u obuhvatu zone M2E te je cijelom dužinom i površinom planirana kao red zelenila uz ulicu radi vizualnog odvajanja ulice i objekta. Stoga Ugovor ne može biti ništetan u cijelosti već samo u dijelu kojim je ustupljeno vlasništvo na dijelu spomenute nekretnine jer Ugovor može opstati bez te ništetne odredbe. Tužena se poziva na odredbu čl. 326.st. 2. Zakona o obveznim odnosima (br. 35/05, 41/08125/11, 78/15 i 29/18, dalje : ZOO) kojom je propisano da ako je uzrok ništetnosti bila zabrana manjeg značenja, a Ugovor je u cijelosti ispunjen, ništetnost se ne može isticati. Tužitelj je Ugovorom tuženoj prenio u vlasništvo zemljište površine 241 m<sup>2</sup> od kojih je predmetna k.č. 8514/14 površine 66 m<sup>2</sup> ili 27,38% te površine, a u odnosu na površinu cijelog areala zone M2E to je svega 3,16 %. Stoga tužena predlaže odbiti tužbeni zahtjev za utvrđenje ništetnosti cijelog Ugovora te ukoliko sud smatra da uzrok ništetnosti nije zabrana manjeg značenja kada se radi o ustupanju dijela k.č. 8514/9 u površini od 66 m<sup>2</sup>, iako je Ugovor ispunjen, da utvrdi ništetnost samo onog dijela Ugovora koji se dio odnosi na prijenos vlasništva 66 m<sup>2</sup> čestice k.č. 8514/9.

12. Tužitelj ustraje kod tužbe i tužbenog zahtjeva u cijelosti. Navodi kako je u ponovljenom postupku trebalo utvrditi da li je u trenutku raspolaganja nekretninama činjenično stanje odgovaralo nekom od alternativno postavljenih kriterija za primjenu zakonske iznimke od provođenja javnog natječaja predviđenih u tadašnjem članku 128. Zakona o prostornom uređenju i gradnji budući da je u suprotnom, ako nisu ispunjeni kriteriji za primjenu tih zakonskih iznimki, a da su sve ostale iznimke već

prethodno ispitane i utvrđeno je da nisu ostvarene, Ugovor ništav. Vještak graditeljske struke utvrdio je kako u konkretnom slučaju u vrijeme zaključenja Ugovora za predmetno područje nije bio izrađen detaljni plan uređenja, da nisu ispunjene pretpostavke za raspolaganje nekretninama bez javnog natječaja propisane člankom 128. Zakona o prostornom uređenju i gradnji, da se i unutar minimalne čestice od 800m<sup>2</sup> (a tužena u vlasništvu ima 1829m<sup>2</sup>) mogu realizirati svi uvjeti za gradnju definirani člankom 54.b. tekstualnog dijela važećeg Urbanističkog plana uređenja, da k.č. 8514/9 i k.č. 8514/14 nedvojbeno predstavljaju nerazvrstanu cestu- javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu Općine Punat. Obzirom na sve navedeno tužitelj predlaže prihvatiti tužbeni zahtjev.

13.. Analizom svih provedenih dokaza sud utvrđuje da se u konkretnom slučaju ne može primijeniti iznimka predviđena čl. 391. st. 3. ZV-a što je već utvrđeno u prvom dijelu postupka.

U ponovljenom postupku utvrđeno je da u ovom slučaju, u vrijeme zaključenja Ugovora za konkretno područje nije bio izrađen detaljni plan uređenja. Utvrđeno je da nisu ispunjene pretpostavke predviđene člankom 128. Zakona o prostornom uređenju i gradnji, a za raspolaganje nekretninama bez javnog natječaja. Zatim, da se i unutar minimalne čestice od 800m<sup>2</sup> mogu realizirati svi uvjeti za gradnju. Konačno da su k.č. 8514/9 i od nje nastala k.č. 8514/14 javno dobro u općoj upotrebi u vlasništvu Općine Punat što znači da se ne mogu otuđiti. Dakle, u konkretnom slučaju nema mjesta primjeni odredbi čl. 391. st. 3. ZV-a niti su ispunjeni uvjeti iz čl. 128. Zakona o prostornom uređenju i gradnji odnosno uvjeti za raspolaganje nekretninama bez javnog natječaja.

14. Nije u pravu tužena kada smatra da bi se radilo o djelomičnoj ništetnosti odnosno da bi se radilo o zabrani manjeg značaja, a u odnosu na k.č. 8514/14 koja je površine 66m<sup>2</sup>. To što se radi o manjoj površini odnosno to što ta čestica sada predstavlja svega 3,16% od ukupne površine cijelog areala zone M2E površine 2087 m<sup>2</sup> tj. što je od površine 241m<sup>2</sup> koliko je tužitelj ukupno prenio na tuženu svega 27,38%, sud smatra da se ne bi radilo o zabrani manjeg značenja, a radi toga što se radi o izričitoj zakonskoj odredbi koja se odnosi na javno dobro. Ugovor je ništetan ne samo u dijelu koji se odnosi na zamjenu dijela k.č. 8514/9 već i u odnosu na sve ostale dijelove tj. i u odnosu na ostale nekretnine iz već navedenih razloga.

15. Pokraj ovih utvrđenja provođenje ostalih dokaza za saslušanje stranaka i svjedoka ukazuje se suvišnim i odugovlačecim pa su ti dokazni prijedlozi odbijeni.

16. Radi svega navedenog odlučeno je kao u izreci u točki I. ( čl. 391. st. 5. ZV-a i čl. 322. ZOO-a).

17. O troškovima je odlučeno na temelju odredbi čl. 154. i 155. ZPP-a, a u skladu s Tarifom o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika ( dalje : OT). Tužitelj je uspio u parnici pa su mu priznati slijedeći troškovi: za sastav tužbe 200,00 eura prema tbr. 7.t.1., za ročišta 21. 03. 2017. i 23. 05. 2017. za svako po 200,00 eura prema tbr. 9.t.1., za podnesak od 21. 02. 2017. 200,00 eura prema tbr. 8.t.1., za podnesak od 23. 03. 2017. 50,00 eura prema tbr. 8.t.4., za ročište 29. 06. 2020. 200,00 eura prema tbr. 9.t.1., za podnesak od 11. 02. 2021., 50,00 eura prema tbr.

Poslovni broj : P-7/2020.-53.

8.t.4., za očevid 200,00 eura prema tbr. 9.t.1., za podneske od 15. 04. 2021. i 16. 07. 2021., za svaki po 200,00 eura prema tbr. 8.t.1., za ročište 7. 12. 2021. 200,00 eura prema tbr. 9.t.1., za podnesak 14. 01. 2022. 50,00 eura prema tbr. 8.t.4., za ročište 6. 03. 2024. 100,00 eura prema tbr. 9.t.2., za podnesak 10. 03. 2025. 200,00 eura prema tbr. 8.t.1., za podnesak 23. 05. 2025. 100,00 eura prema tbr. 8.t.3., za podnesak 7-. 10. 2025. 50,00 eura prema tbr. 8.t.4., za ročište 13. 04. 2026. 200,00 eura prema tbr. 9.t.1. Na navedene iznose priznat je i PDV od 25 % kao i trošak sudske pristojbe na presudu u iznosu od 72,99 eura prema Tar. br. 2.t,1. Tarife sudskih pristojbi te predujam za vještačenje u iznosu od 533,77 eura. Tužitelju nije priznat trošak ročišta od 31. 03. 2020. jer ročište nije održano, nije priznat trošak podneska od 21. 02. 2021. jer nije bio nužan kao i troškovi podnesaka od 18. 08. 2021 i 13. 10. 2021. te 10. 05. 2024. Stoga je ukupno tužitelju priznat trošak u iznosu od 3.856,76 eura o čemu je odlučeno u točki II. presude.

U Krku 21. svibnja 2026.

Sutkinja:  
Davorka Podnar

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ove presude dopuštena je žalba. Žalba se podnosi putem ovog suda , u roku od 15 dana od dana primitka otpravka ove presude, a o žalbi odlučuje Županijski sud.

Broj zapisa: **9-30888-5ec36**

Kontrolni broj: **0f167-fe1b0-891aa**

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 Crikvenici** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.