



Republika Hrvatska  
Općinski sud u Makarskoj

Poslovni broj: P-680/2022-57

## 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 Makarskoj, po sutkinji Mirjani Urlić, u pravnoj stvari tužitelja Park Hotel d.o.o., Kralja Petra Krešimira IV br. 23, Makarska, OIB: 44879627792, zastupan po punomoćnicima Dariu Laliću i Bojanu Filipoviću, odvjetnicima u Makarskoj, protiv tuženika pod 1. Gordana Čović, OIB: 65046144658, Tučepi, Kraj 116, pod 2. Ivan Čović, Franjevački put br. 17, Makarska, OIB 23937247019, pod 3. Milena Granić, Obala br. 32, Promajna, OIB 92462001233, tuženici pod 2. i 3. kao nasljednici iza pok. Tone Čović, pod 4. Zdenka Čović, Opatijska 28, Osijek, OIB 86894031047, pod 5. Hrvoje Čović, Opatijska br. 28, Osijek, OIB 33872389585, pod 6. Valentina Čović Muškić, Krakrisvagen 26 c, Motala, Švedska, boravišno J. Klovića br. 7, Vinkovci, OIB 05693080064, pod 7. Igor Čović, Franjevački put br. 17, Makarska i pod 8. Tomislav Čović, Ul. Braće Cvijića br. 24, Zagreb, OIB: 25986444805, kao nasljednik iza pok. Borisa Čovića, a ovaj zajedno sa svim tuženima kao zakonski nasljednici iza pok. Jure Čovića pok. Bože, nakon provedene glavne i javne rasprave zaključene dana 28. svibnja 2026. u nazočnosti punomoćnika tužitelja Bojana Filipovića, odvjetnika u Makarskoj, dana 12. lipnja 2026. objavio i

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

I. Ovlašten je tužitelj Park Hotel d.o.o., Kralja Petra Krešimira IV br. 23, Makarska, OIB 44879627792, temeljem ove presude zatražiti i postići uknjižbu prava vlasništva 5/6 dijela k.č.br. 78/1, upisane kao „vinograd u volica“ površine 342 m<sup>2</sup>, te je ovlašten temeljem ove presude zatražiti i postići uknjižbu prava vlasništva 5/6 dijela nekretnine označene kao k.č.br. 78/5 upisana kao „pašnjak“ površine 636 m<sup>2</sup>, obje upisane u ZU 176 u KO Kotišina, uz istodoban srazmjeran upis brisanja tog prava s imena prednika tuženika Čović Jure pok. Bože.

#### II. Odbija se tužbeni zahtjev u dijelu:

„Ovlašten je tužitelj Park Hotel d.o.o., Kralja Petra Krešimira IV br. 23, Makarska, OIB 44879627792, temeljem ove presude zatražiti i postići uknjižbu prava vlasništva 1/6 dijela nekretnine označene kao k.č.br. 78/5 upisana kao „pašnjak“ površine 636 m<sup>2</sup>, upisane u ZU 176 u KO Kotišina, uz istodoban

srazmjernan upis brisanja tog prava s imena prednika tuženika Čović Jure pok. Bože.“

### Obrazloženje

1. Kod ovog suda je dana 10. lipnja 2022. zaprimljena je tužba tužitelja u kojem isti navodi kako su tužitelj i njegovi prednici dugogodišnji posjednici dijela čestice zemlje i to 2/3 dijela čestice zemlje 78/1, upisana u zk uložak 176, k.o. Kotišina, oznaka zemljišta Vinograd u volica u površini od 342 m<sup>2</sup>. Temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine od dana 23.3.2010. tužena pod 1. Tona Čović, pod 2. Ivan Čović i pod 3. Milena Granić kao prodavatelji prodali su Tonću Kurilju iz Makarske, Petre Perice br. 20, OIB 37946147474 svaki od tuženika 1/18 dijela čestice zemlje 78/1 k.o. Kotišina. Temeljem Kupoprodajnog ugovora od dana 16.5.2007. tuženi pod 4. Boris Čović kao prodavatelj prodao je Tonću Kurilju iz Makarske, Petre Perice br. 20, OIB 37946147474 1/3 dijela čestice zemlje 78/1 k.o. Kotišina. Temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine od dana 30.10.2009. tuženi pod 5. Zdenka Čović, pod 6. Hrvoje Čović, pod 7. Valentina Čović Muškić i pod 8. Igor Čović kao prodavatelji prodali su Tonću Kurilju iz Makarske, Petre Perice br. 20, OIB 37946147474 svaki od tuženika 1/24 dijela čestice zemlje 78/1 k.o. Kotišina. Temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine od dana 26.4.2022. Tonći Kurilj iz Makarske, Petre Perice br. 20, OIB 37946147474 prodao je tužitelju 2/3 dijela predmetne nekretnine koje je stekao temeljem prednje navedenih Ugovora o kupoprodaji nekretnine sa tuženima. Tužitelj je uveden u posjed predmetnog dijela nekretnine, te nikada nitko tužitelja, a niti njegov prednika nije smetao u posjed istog. U zemljišnim knjigama kao vlasnik uknjižen je Jure Čović pok. Bože, a tuženi su nasljednici istog. Tuženi u ovom predmetu su upoznati sa stvarnim stanjem na terenu i činjenicom kako predmetni suvlasnički dio nekretnine je isključivo vlasništvu tužitelja.

2. Iako se tuženici nisu usprotivili tužbi tužitelja niti su isti podnijeli odgovor na tužbu, sud je nastavio sa raspravljanjem, budući osnovanost tužbenog zahtjeva nije proizlazila iz navoda tužbe, odnosno u tužbi nije bio dokazan pravni slijed uknjiženog suvlasnika predmetne nekretnine i tuženika u ovom postupku.

3. U tijeku postupka sud je izveo dokaz pregledom kupoprodajnog ugovora od 16. svibnja 2007., izvatka iz zemljišne knjige za zk. ul. 176, ugovora o kupoprodaji od 26. travnja 2022., ugovora o kupoprodaji od 23. ožujka 2010., ugovora o kupoprodaji od 30. listopada 2009., rješenja o nasljeđivanju broj O-10553/18-4 od 17. prosinca 2018., ugovora o kupoprodaji od 2. svibnja 2023., izvatka iz zemljišne knjige za zk. ul. 176, rješenja o nasljeđivanju broj O-59/07 od 26. listopada 2009., rješenja o nasljeđivanju broj O-72/82, rješenja o nasljeđivanju broj O-72/82 o naknadno pronađenoj imovini od 2. ožujka 1998., n rješenja O-72/82 od 20. siječnja 1999., rješenja o nasljeđivanju broj O-141/09 od 16. listopada 2009., rješenja o nasljeđivanju broj O-290/2024 od 17. listopada 2024. te saslušanjem svjedokinje Sandre Čović.

4. Tužbeni zahtjev je djelomično osnovan.

5. Predmet spora je zahtjev tužitelja za utvrđenjem prava vlasništva i uknjižbom prava vlasništva 5/6 dijela k.č.br. 78/1, upisane kao „vinograd u volica“ površine 342 m<sup>2</sup>, kao i za cijelo nekretnine označene kao k.č.br. 78/5 upisana kao „pašnjak“ površine 636 m<sup>2</sup>, obje upisane u ZU 176 u KO Kotišina, uz istodoban srazmjeran upis brisanja tog prava s imena prednika tuženika Čović Jure pok. Bože.

6. Uvidom u kupoprodajni ugovor sklopljen između Borisa Čovića kao prodavatelja i Tončija Kurilja Jabuke kao kupca utvrđeno je da je isti sklopljen 16. svibnja 2007. i da predmet tog ugovora je čest. zem. 78/4 k.o. Kotišina upisan u zk. ul. 1106 k.o. dio čest. zem. 78/1 upisane u zk. ul. k.o. Kotišina i to pretpostavljeno 1/3 dijela čest. zem. Prodavatelj Boris Čović ovjerio je svoj potpis kod javnog bilježnika Milana Glibote u Zagrebu dana 16. svibnja 2007. pod brojem ov – 8395/07.

Uvidom u ugovor o kupoprodaji nekretnine sklopljen između Park Hotel d.o.o. i Tončija Kurilja zaključen dana 26.4. 2022. utvrđeno je da je predmet tog ugovora 2/3 dijela čest. zem. 78/1 zk. ul. 176 k.o. Kotišina. Prodavatelj je suvlasnički dio od 3/18 dijela stekao temeljem ugovora o kupoprodaji nekretnine kojeg je isti sklopio sa prodavateljima Tona Čović, Ivan Čović i Milena Granić kao nasljednika pok. Jure Čovića pok. Bože. U ugovoru se navodi da je prodavatelj suvlasnički dio od 4/24 dijela stekao temeljem ugovora o kupoprodaji nekretnine kojeg je isti sklopio sa prodavateljima Zdenko Čović, Hrvoje Čović Valentina Čović Muškić i Igor Čović kao nasljednicima pok. Jure Čovića pok. Bože. Prodavatelj je suvlasnički dio od 1/3 dijela stekao temeljem ugovora o kupoprodaji nekretnine, kojeg je isti sklopio sa prodavateljem Borisom Čovićem, kao nasljednikom pok. Jure Čovića pok. Bože. Tonči Kurilj je ovjerio svoj potpis kod javnog bilježnika u Makarskoj Ante Pejčkovića dana 7. lipnja 2022. pod brojem ov – 4744/2022.

Uvidom u ugovor o kupoprodaji nekretnine utvrđeno je da je isti sklopljen između Tone Čović, Ivana Čovića i Milene Granić kao prodavatelja te Tončija Kurilja kao kupca dana 23. ožujka 2010. te da je predmet ugovora udio svakog prodavatelja od 1/18 dijela na čest. zem. 78/1 zk. ul. 176 k.o. Kotišina, a koju nekretninu su stekli temeljem rješenja o nasljeđivanju broj O–59/07 iza pok. Stipe Čovića, a on kao nasljednik Ivana Čovića pok. Jure, sve temeljem rješenja o nasljeđivanju Općinskog suda u Makarskoj broj O–72/82. Tonči Kurilj je ovjerio svoj potpis kod javnog bilježnika u Makarskoj Ante Pejčkovića dana 24. ožujka 2010. pod brojem Ov – 1266/10.

Uvidom u ugovor o kupoprodaji nekretnine sklopljen između Zdenka Čovića, Hrvoja Čovića, Valentine Čović Muškić i Igora Čovića kao prodavatelja te Tončija Kurilja kao kupca od dana 30. listopada 2009. utvrđeno je da je svaki od prodavatelja vlasnik za 1/24 djela čest. zem. 78/1, zk. ul. 176 k.o. Kotišina te da su predmetnu nekretninu stekli temeljem rješenja o nasljeđivanju broj O-141/09 iza pok. Zlatana Čovića, a on kao nasljednik Ivana Čovića. Prodavatelji su svoj potpis ovjerali kod javnog bilježnika u Makarskoj Ante Pejčkovića dana 30. listopada 2009. pod brojem Ov – 4768/09 do Ov – 4771/09.

Uvidom o rješenju o nasljeđivanju iza pok. Borisa Čovića broj O-10553/18 javnog bilježnika u Zagrebu Jasne Štefčić utvrđeno je da je nasljednik Borisa Čovića njegov sin Tomislav Čović.

Uvidom o ugovor o kupoprodaji sklopljen između Gordane Čović kao prodavatelja te Park Hoteli d.o.o. kao kupca utvrđeno je da je isti sklopljen dana 2. svibnja 2023. i da je predmet ugovora čest.zem. 78/5 upisana u zk.ul. 176 k.o. Kotišina, a kao vlasnik je uknjižen Jure Čović pok. Božo. Predmet ugovora je i čest. zem. 78/1 upisane u zk. ul. 176 i to za 1/6 dijela.

Uvidom u rješenju o nasljeđivanju iza pok. Stipe Čovića donesenog od javnog bilježnika u Makarskoj Ante Pejčkovića broj O-59/07 utvrđeno je da su nasljednici istog Tona Čović, Ivan Čović i Milena Granić svaki za 1/3 dijela.

Uvidom o rješenju o nasljeđivanju iza pok. Ivana Čovića donesenog od Općinskog suda u Makarskoj broj O-72/82 utvrđeno je da su nasljednici istog supruga Čović Milena te sinovi Zlatan Čović i Stipe Čović.

Uvidom u rješenje o nasljeđivanju iza pok. Zlatana Čovića donesenog kod javnog bilježnika u Makarskoj Ante Pejčkovića broj O-141/09 utvrđeno je da su nasljednici istog Zdenka Čović, Hrvoje Čović, Valentina Čović Muškić i Igor Čović, svaki za 1/4 dijela.

Uvidom u rješenju o nasljeđivanju iza pok. Tone Čović donesenog od javnog bilježnika u Makarskoj Anamarije Arapović Vranješ broj o 290/2024 od dana 17. listopada 2024. utvrđeno je da su nasljednice pok. Tone Čović Milena Granić i Ivan Čović, svaki za 1/2 dijela.

7. Rješenjem suda od 28. listopada 2022. odbačena je tužba tužitelja u odnosu na tuženika pod 4. Borisa Čovića, budući da je isti preminuo prije pokretanja postupka. Podneskom od 30. studenog 2022. tužitelj je proširio tužbu na novog tuženika Tomislava Čovića, nasljednika Borisa Čovića.

Podneskom tužitelja od 28. lipnja 2023. proširena je tužba u odnosu na česticu 78/5 za cijelo te za suvlasnički dio 1/6 čest. zem. 78/1.

Rješenjem ovog suda od 26. studenog 2024. prekinut je predmetni postupak zbog smrti tužene pod broj 1. Tone Čović te rješenjem od 12. prosinca 2024. postupak nastavljen i pozvani su nasljednici Milena Granić i Ivan Čović da preuzmu prekinuti postupak.

8.1. U dokaznom postupku izveden je i dokaz saslušanjem svjedokinje Sandre Čović.

8.2. Svjedokinja Sandra Čović iskazala je kako je njezina majka Gordana Čović, koja je naslijedila Miloša i da su joj poznati svi odnosi unutar obitelji, budući se radi o njezinim rođacima. Jure pok. Bože je imao tri sina Antu, Ivu i Šime, imao je i kćer Maru, ali ona nikada nije polagala pravo na predmetnu nekretninu. Ante je imao dva sina, Miloša i Juru. Nakon smrti njezina djeda Ante, oko 90-tih godina prošlog stoljeća, njezin otac Miloš angažirao je geodeta i tada je napravljena podjela cijele velike čestice i od tada oni točno znaju koji dio kome pripada, međe nikada nisu bile sporne niti je među njima bilo spora oko te nekretnine. Njezin djed Ante imao je četvero djece, dvije kćeri Zorku i Liposavu, koje nikada nisu polagale pravo na predmetnu nekretninu, te sinove Juru i Miloša. Gore navedenom podjelom oni su

se podijelili i nekretnine koje je Gordana Čović prodala bile su u njezinom isključivom vlasništvu. Predmetna nekretnina u naravi je neuređeno zemljište koje se trenutno koristi kao parking.

9. Dakle, dokaznim postupkom utvrđeno je da je Jure pok. Bože imao tri sina i to Antu, Ivana i Šimu. Ivan Čović je imao dva sina i to Stipu i Zlatana Čovića. Stipu Čovića naslijedili su Ivan Čović, Milena Granić i Tona Čović, koja je preminula i nju su naslijedili njezina djeca Ivan Čović i Milena Granić. Zlatan Čović je preminuo 4. svibnja 2009. i njega su naslijedili Zdenka Čović, Hrvoje Čović, Valentina Čović Muškić i Igor Čović. Šimu Čovića naslijedio je Boris Čović, a njega Tomislav Čović. Antu Čovića su naslijedili sinovi Miloš i Jure, koji su se podijelili, a sve budući kćerke Zorka i Liposava nisu nikada polagale pravo na predmetnu nekretninu. Miloša Čovića je naslijedila Gordana Čović.

Nasljednici Jure Čovića nisu obuhvaćeni predmetnom tužbom.

10. Provedenim dokaznim postupkom je utvrđen posjed prednika tužitelja i tužitelja na predmetnim nekretninama barem od 1982., kada je umro Ivan Čović, s time da su njihovi pravni prednici bili u posjedu te nekretnine i značajno dulje. Dakle, isti treba promatrati kroz primjenu pravila bivšeg Općeg građanskog zakonika (dalje OGZ) i čl. 1. i 2. Zakona o načinu primjene pravnih pravila donesenih prije 6. travnja 1941. ("Narodne novine" br. 73/91), te Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima ("Narodne novine", br. 53/1991., 91/1996., koji je stupio na snagu 01. rujna 1980.) i Zakona o vlasništvu ("Narodne novine" br. 91/1996., 68/1998., 137/1999., 22/2000., 73/2000., 114/2001., 79/2006., 141/2006., 146/2008., 38/2009., 153/2009., 90/2010., 143/2012., 152/2014., dalje ZV, koji je stupio na snagu 01.01.1997.), sve temeljem odredbe čl. 388. st. 2. ZV-a, budući da se na stjecanje, postanak, pravni učinak i promjenu stvarnih prava primjenjuju pravila koja su bila na snazi u trenutku njihovog stjecanja, promjene i postanka.

Prema paragrafu 1468. OGZ-a rok za stjecanje prava vlasništva na nekretninama temeljem redovne dosjelosti bio je 30 godina, s time da je isti sukladno Načelnom mišljenju Proširene opće sjednice saveznog Vrhovnog suda br. 3/60 od 04.04.1960. skraćen na 20 godina, dok je prema paragrafu 1472. OGZ-a rok za izvanrednu dosjelost bio 40 godina, a temeljem kojih su se ocjenjivale pretpostavke za stjecanje prava vlasništva dosjedanjem, sve do donošenja ZOVO. Čl. 28. ZOVO je propisano da savjesni i zakoniti nepokretne stvari, na koju drugi ima pravo vlasništva, stječe pravo vlasništva na tu stvar dosjelošću protekom deset godina, a savjesni posjednik nepokretne stvari, na koju drugi ima pravo vlasništva, stječe pravo vlasništva na tu stvar dosjelošću protekom 20 godina. Nadalje, određeno je 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. Odredbom čl. 30. ZOVO određeno je da 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.

Odredbom čl. 130. st. 1. ZV-a propisano je da tko stekne pravo vlasništva nekretnine temeljem zakona, ovlašten je ishoditi upis stečenog prava vlasništva u zemljišnoj knjizi.

11. Ovaj sud smatra dokazanim da su prednici tužitelja bili u posjedu navedene nekretnine barem od 1982., kada su istu stekli nasljeđivanjem, čime je dokazano njihovo poštenje. Time je ovaj sud utvrdio da je proteklo vrijeme potrebno za izvanrednu dosjelost, kao i činjenicu da niti prijašnje vlasnike, a niti sada tužitelje nitko nije smetao u posjedu i to značajno više od 20 godina. Sud je poklonio vjeru iskazu svjedoka, budući je isti argumentiran i životan te suglasan sa ostalim dokazima izvedenim u postupku.

Budući da je proteklo vrijeme koje se gore citiranim odredbama propisuje kao potrebno da bi poštenu posjednik postao vlasnikom temeljem dosjelosti, to je odlučeno kao u izreci.

12. Tužbom je traženo i ovlaštenje da se temeljem presude zatražiti i postigne uknjižba prava vlasništva za cijelo nekretnine označene kao k.č.br. 78/5 upisana kao „pašnjak“ površine 636 m<sup>2</sup>, upisana u ZU 176 u KO Kotišina, uz istodoban srazmjeran upis brisanja tog prava s imena prednika tuženika Čović Jure pok. Bože. Dakle, budući da je u zemljišnoknjižni izvadak 176 k.o. Kotišina, a u koji je upisana čest. zem. 78/5 kao vlasnik upisan Čović Jure pok. Bože, to da bi tužitelj uspio u cijelosti sa tužbenim zahtjevom bio i je u obvezi kao tuženike označiti sve nasljednike istog. Budući da je tužitelj tužbom propustio kao tuženike označiti nasljednike Jure Čovića, a koji je nasljednik upisanog vlasnika u omjeru od 1/6 dijela, to zja za navedeni udio valjalo odbiti tužbeni zahtjev.

13. Odluka o trošku nije donesena, budući tužitelji isti nisu potraživali.

Makarska, 12. lipnja 2026.

SUTKINJA

Mirjana Urlić

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ove presude nezadovoljna stranka ima pravo žalbe u roku od 15 dana od dana primitka iste.

Ukoliko je stranka bila uredno obaviještena o ročištu za objavu presude, a istom ročištu nije pristupila tada će se dan objave presude na e-oglasnoj ploči smatrati kao dan primitka pismenog otpravka presude.

U slučaju da stranka nije bila uredno obaviještena o ročištu za objavu tada će joj se pismeni otpravak presude dostaviti putem pošte te će se kao dan primitka uzeti dan kada joj je ista uručena od strane službenika pošte.

DNA:

-pun. tužitelja

-tuženima od 1 - 8

-u spis.

Broj zapisa: **9-30889-59293**

Kontrolni broj: **05ca2-8d6e8-ca7e7**

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 Makarskoj** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.