



Republika Hrvatska
Općinski sud u Rijeci
Stalna služba Opatija
Maršala Tita 4
51 410 Opatija

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 Rijeci, Stalna služba u Opatiji, po sucu Denisu Putiću, u pravnoj stvari tužitelja 1. Stipe Čondića, OIB:01486564570, 2. Zore Čondić, OIB:52638283311, oboje iz Rijeke, Straža 8A, zastupani po punomoćniku Lovru Perici, odvjetniku iz Crikvenice protiv tužene Dee Kurti iz Opatije, Nova cesta 144, OIB:77937790229, zastupane po punomoćniku Darijanu Hörtu, radi utvrđenja, nakon održane glavne i javne rasprave, 27.svibnja 2026. u prisutnosti 1.tužitelja, punomoćnika tužitelja, tužene i punomoćnika tužene te objave 29.svibnja 2026.

p r e s u d i o j e

I/ Odbija se tužbeni zahtjev tužitelja-protutuženika koji glasi:

"Utvrđuje se da ne postoji pravo osobne služnosti tužene i da tužena nema pravo koristiti dva parkirna mjesta u dvorištu sa sjeverne strane kuće izgrađene na k.č. 533/5 i k.č. 533/26, upisane u zk.ul. 1233, k.o. Blažići. Zabranjuje se tuženoj korištenje dva parkirna mjesta u dvorištu sa sjeverne strane kuće izgrađene na k.č. 533/5 i k.č. 533/26, upisane u zk.ul. 1233, k.o. Blažići, u roku od 15 dana."

II/ Svaka stranka snosi svoj trošak postupka.

Obrazloženje

1.Tužitelji u tužbi navode da je tužena vlasnica 56/377 etažno vlasništvo spremišta broj 1 u zapadnom dijelu suterena zgrade koji se sastoji od jedne prostorije s vanjskim pristupnim stepeništem ukupne površine 56,04 m² i 99/377 etažno vlasništvo stana broj 1 u prizemlju koji se sastoji od tri sobe, kuhinje, kupaone, hodnika, dnevnog boravka, blagovaonice i terase ukupne površine 98,87 m², dok su tužitelji suvlasnici preostalih posebnih dijelova, etažni vlasnici nekretnina kčbr. 533/5 i kčbr. 533/26 upisanih u zk. ul. 1233 k.o. Blažići. Tužena da je pravo vlasništva posebnih dijelova stekla nasljeđivanjem iza pok. Čedomira Ivanovića koji je ove nekretnine stekao temeljem kupoprodajnog ugovora sklopljenog s tužiteljima. Kupoprodajnim ugovorom od 23.lipnja 1997. da su tužitelji s pravnim prednikom tužene dogovorili da ima pravo korištenja dva parkirna mjesta u dvorištu sa sjeverne strane time da su to pravo dali

isključivo pravnom predniku tužene i dogovorili osobnu služnost, koja je prestala nakon smrti kupca Čedomira Ivanovića.

2. Tužena u odgovoru na tužbu osporava tužbeni zahtjev te ističe da se okućnica koja se nalazi na nekretninama kčbr. 533/5 i kčbr. 533/26 k.o. Blažići nalazi u suvlasništvu stranaka prema omjerima iskazanim u zemljišnoknjižnom izvratku. Poriče da bi između stranaka bila ugovorena osobna služnost pa predlaže da sud odbije tužbeni zahtjev, uz naknadu parničnog troška.

3. U tijeku postupka sud je proveo dokaz uvidom u kupoprodajni ugovor od 23.lipnja 1997., zaključen između tužitelja kao prodavatelja, Nade Jurešković i Čedomira Ivanovića kao kupaca, izvadak iz zemljišne knjige, presliku plana i diobu dvorišta od 18.lipnja 1997., međuvlasnički ugovor zaključen između istih stranaka 10.lipnja 2005., elaborat etažnog vlasništva od 23.lipnja 1997., uvjerenje Ureda za katastarske i geodetske poslove, rješenje o nasljeđivanju javnog bilježnika Marine Sablić-Dorčić posl.br. O-2584/2020 od 8.prosinca 2020. iza pok. Čedomira Ivanovića, izjavu Nade Jurešković, očevidom na licu mjesta, saslušanjem svjedoka Ivana Otopala, Željka Otopala, Olivera Kurtija, Danijele Paliska Frlan, Paška Novačića, Vlade Salatića i saslušanjem stranaka.

4. Ocjenom provedenih dokaza u smislu odredbe čl. 8 Zakona o parničnom postupku (dalje ZPP) sud utvrđuje da je tužbeni zahtjev tužitelja neosnovan.

5.Ovosudnom presudom poslovni broj P-922/2021-39 od 10.siječnja 2024. odbijeni su tužbeni zahtjev tužitelja i protutužbeni zahtjev tužene te je suđeno da svaka stranka snosi svoj parnični trošak. Po žalbama stranaka Županijski sud u Splitu je presudom i rješenjem poslovni broj Gž-2290/2024-3 od 26.studenog 2025. potvrdio prvostupanjsku presudu u dijelu kojim je odbijen protutužbeni zahtjev tužene, a ukinuo u dijelu kojim je odbijen tužbeni zahtjev tužitelja i u odnosu na parnični trošak. Iz upute Županijskog suda u Splitu razvidno je da je nužno utvrditi da li je ugovorna volja stranaka bila da se omogući pravo korištenja parkirnih mjesta kupcima iz Ugovora ili i njihovim slijednicima, odnosno da li je ugovorena osobna služnost osoba iz Ugovora ili stvarna služnost u korist svakodobnog vlasnika stana koji je potpisnik Ugovora.

6. Iz kupoprodajnog ugovora zaključenog 23.lipnja 1997. razvidno je da su tužitelji kao prodavatelji prodali Nadi Jurešković i Čedomiru Ivanoviću prizemlje kuće kčbr. 533/5 površine 91 m² i terasu površine 31 m², polovinu podruma koji se nalazi u suterenu kuće površine 57 m² zajedno s unutrašnjim stepenicama i dio okućnice s južne strane kuće površine 315 m². U čl. 2. ugovorne strane utvrđuju da kupci imaju pravo prolaza zajedničkim putem napravljenim na kč. 533/2 k.o. Blažići površine 73 m² kojeg su prodavatelji suvlasnici svaki u 1/12 dijela, a prodavatelji se obvezuju kupcima dozvoliti pravo korištenja prilaza kupljenoj nekretnini te pravo korištenja dva parkirna mjesta u dvorištu sa sjeverne strane kuće поближе opisane u čl. 1. Ugovora.

7. Sukladno kupoprodajnom ugovoru stranke su napravile diobu dvorišta 18.lipnja 1997. kojom su podijelile dvorište na način da je tužiteljima pripao dio označen žutom

bojom, a Nadi Jurešković i Čedomiru Ivanoviću dio označen sivom bojom, odnosno dvorište od 315 m² u južnom dijelu. Ove činjenice između stranaka nisu sporne, kao niti činjenica da je zgrada etažirana na način da je tužena vlasnica dva posebna dijela i to E-6 i E-7 spremišta i prizemlja, dok su tužitelji suvlasnici svaki u ½ dijela preostalih posebnih dijelova. Elaboratom etažnog vlasništva od 23.lipnja 1997. nisu obuhvaćena dva parkirna mjesta koja su predmet ovog spora niti je podijeljeno dvorište na način kako je to navedeno u diobi dvorišta od 18.lipnja 1997. U čl. 5 Međuvlasničkog ugovora tužitelji, Čedomir Ivanović i Nada Jurešković utvrđuju da su suvlasnici zemljišta na kojem je izgrađena zgrada kao i zajedničkih dijelova zgrade u odgovarajućem suvlasničkom dijelu iskazanog u čl. 1 ovog Ugovora.

8.Iz izvotka iz zemljišne knjige razvidno je da su stranke upisane kao vlasnici pojedinih etaža te da predmetna parkirna mjesta nisu navedena kao pripadci posebnih dijelova stranaka.

9.Iz Kupoprodajnog ugovora zaključenog 03.studenog 2004. između prodavateljice Nade Jurešković i Čedomira Ivanovića razvidno je da se kao predmet kupoprodaje ne navode dva parkirna mjesta koja su predmet ovog postupka.

10.Na okolnost da li je između stranaka ugovorena osobna ili stvarna služnost u vezi dva parkirna mjesta, svjedok Ivana Otopal navodi da je Čedo tu parkirao jer su mu to dozvolili tužitelji a također da je parkirala i Nada kada su živjeli zajedno. Kupoprodajni ugovor između prodavatelja, Nade Jurešković i Čedomira Ivanovića da nije vidjela. Željko Otopal iskazao je da su tužitelji ustupili Čedi parkirna mjesta sa sjeverne strane kuće a također nije vidio Kupoprodajni niti Međuvlasnički ugovor zaključen između tužitelja i pravnih prednika tužene. Oliver Kurti također nije vidio Kupoprodajni niti Međuvlasnički ugovor niti ima saznanja što su stranke ugovorile u vezi dva parkirna mjesta. Danijela Paliska Frlan nije vidjela Kupoprodajni niti Međuvlasnički ugovor te joj je jedino poznato da nikada nije bilo prijepora u vezi parkiranja a da su Čedo i Nada parkirali u dvorištu jer su im tužitelji to dopustili obzirom da je cijelo dvorište od tužitelja. Paško Novačić iskazao je da je Stipo odobrio Čedi dva parkirna mjesta na svom terenu da tu može parkirati te da je to čuo na razgovoru koji se je vodio uz rakiju i kavu. Kasnije kada je Nada otišla iz kuće, Stipo je rekao da Čedo ima pravo na jedno parkirno mjesto, a kada je Čedo umro to se pravo izgubilo. Prvom dogovoru za dva parkirna mjesta da je bio prisutan, a za drugi dogovor da mu je rekao Stipo. Vlado Salatić zna da mu je Čedo rekao da su se dogovorili u dvorištu za dva mjesta za parkiranje i da su to njegova dva mjesta, ali nisu pričali o tome što se događa s tim parkirnim mjestima za slučaj da Čedo umre. Tužitelji saslušani kao stranke iskazali su da su dozvolili Čedi i Nadi pravo prolaza do dva parkirna mjesta sa sjeverne strane, a kada je Nada otišla Čedi da je rekao da ima pravo na jedno parkirno mjesto, s čime se je on složio. Kada je Čedo govorio da stan želi prodati, 1. tužitelj da mu je rekao da stanu ne pripada parkirno mjesto. Tužena navodi da za života Čede nije vidjela Kupoprodajni ugovor ili Međuvlasnički ugovor a kada je dolazila kod Čede da je normalno parkirala u dvorištu na parkirnom mjestu koje se je nalazilo do parkirnog mjesta na kojem je parkirao Čedo.

Iz izjave Nade Jurešković koja nije saslušana u tijeku postupka zbog bolesti proizlazi da obzirom da su ona i Čedo imali auto, da je uvjet za kupnju bio da imaju i parkirna mjesta u okućnici te su nekretninu kupili na način da su imali jedan dio okućnice ispred kuće te ta dva parkirna mjesta iza kuće, sjeverno iznad kuće. Kada je svoj suvlasnički dio stana, podruma, okućnice kao i parkirno mjesto prenijela na Čedu, on je tada imao dva parkirna mjesta i sve što pripada stanu uživao je do svoje smrti.

11. Sporno između stranaka je da li je kupoprodajnim ugovorom od 23.lipnja 1997. ugovorena osobna ili stvarna služnost u odnosu na dva parkirna mjesta u dvorištu sa sjeverne strane kako se to navodi u čl. 2. Ugovora. Sa strane kupaca nema živih osoba jer su u međuvremenu umrli Čedomir Ivanović i Nada Jurešković, a tužena nema saznanja o dogovoru između stranaka u vezi ove služnosti jer je dokumentaciju koja se odnosi na stan i parkirna mjesta vidjela je tek nakon smrti Čedomira Ivanovića kojega je naslijedila. U konkretnom slučaju valja utvrditi pravu volju stranaka, donosno što su stranke željele i imale namjeru kada su zaključile Kupoprodajni ugovor od 23.lipnja 1997. u odnosu na korištenje dva parkirana mjesta koja se nalaze na sjevernoj strani kuće u kojoj žive stranke. Iz dokaznog postupka ne proizlazi da bi bilo koji svjedok bio prisutan pregovorima između stranaka u vezi zaključenja ugovora niti je bio prisutan kada su stranke zaključile ugovor. Ovo je logično iz razloga što se kupoprodajni ugovori zaključuju između vlasnika i kupaca te se ne pozivaju treće osobe da bi svjedočile dogovoru i sklapanju pravnog posla. Svjedoci saslušani u tijeku postupka potvrđuju činjenicu koja nije odlučna za tužbeni zahtjev, a to je da su pravni prednik tužene i Nada Jurešković, a kasnije nakon što je 2004. prestala živjeti u stanu, njegovi gosti koristili dva parkirna mjesta. Upravo to je ugovoreno između stranaka kupoprodajnog ugovora, a sud ne poklanja vjeru iskazu prvotuzitelja da je nakon što je izvanbračna supruga Nada Jurešković prestala živjeti 2004. s Čedomirom Ivanovićem, pravni prednik tužene koristio samo jedno parkirno mjesto jer da mu je to prvotuzitelj rekao. Ovaj dio iskaza tužitelja sud ne smatra istinitim obzirom da je isti protivan iskazu tužene i svjedoka Vlade Salatića koji su dolazili kod Čedomira Ivanovića i normalno parkirali bez problema do njegove smrti. I ostali svjedoci ne potvrđuju da bi došlo do neke promjene u vezi parkiranja nakon što je Nada Jurešković prestala živjeti kod izvanbračnog supruga. Ovaj navod prvotuzitelja je nelogičan obzirom da je Čedomir Ivanović mogao upoznati neku osobu s kojom bi živio ili koja bi se o njemu brinula i imala auto pa ta osoba ne bi mogla parkirati kraj činjenice da su se stranke na taj način dogovorile prilikom zaključenja kupoprodajnog ugovora. Stoga sud prihvaća iskaz tužene i svjedoka Vlade Salatića te smatra da nakon odlaska Nade Jurešković iz stana nije bilo promjene u vezi korištenja dva parkirana mjesta. Sud ne prihvaća dijelove iskaza svjedoka Ivane Otopal, Željka Otopala i Paška Novačića koji po svom sadržaju iskazuju da je ugovorena osobna služnost iz razloga što smatra da ovi svjedoci iskazuju ono o čemu im je pričao prvotuzitelj obzirom na činjenicu da nisu bili prisutni kada su stranke ugovarale predmet kupoprodaje niti kasnije kada su zaključile Međuvlasnički ugovor. Iskazi svjedoka su i nelogični u jednom dijelu kada je otišla iz stana Nada Jurešković jer je i tada Čedomir Ivanović parkirao svoje vozilo u

dvorištu, a također i ona osoba koja bi mu došla u posjetu odnosno Vlado Salatić i tužena.

12. Svjedok Nada Jurešković koju je sud u više navrata pozivao u tijeku postupka je umrla, ali je sastavila izjavu te ovjerila svoj potpis kod javnog bilježnika. Sud smatra ovu izjavu valjanim dokazom bez obzira što nije saslušana pred sudom jer je ta izjava dana u teškom stanju bolesti kada je osjećala da neće stići svjedočiti pa je željela dati svoje pisano očitovanje o predmetu spora. Iz ove izjave citira se samo dio u kojem navodi da je Čedomiru Ivanoviću prodala svoju polovicu, kao i svoje parkirno mjesto tako da je on imao dva parkirna mjesta. Ova izjava potvrđuje navode tužene i svjedoka Vlade Salatića da se i nakon njenog odlaska iz stana 2004. ništa nije promijenilo u vezi korištenja dva parkirna mjesta sa sjeverne strane kuće.

13. U odnosu na tužbeni zahtjev ključno je utvrditi da li se radi o stvarnoj ili osobnoj služnosti. Iz čl. 2. Kupoprodajnog ugovora od 23. lipnja 1997. to nije moguće nedvojbeno utvrditi već valja cijeniti sve okolnosti slučaja da bi se utvrdila prava volja stranaka. Predmet ugovora je stan, podrum i dio okućnice površine 315 m² koji se nalazi ispred stana odnosno s južne strane kuće. Predmet kupoprodaje nije sporan već je sporno tumačenje što znači da se prodavatelji obvezuju kupcima dozvoliti pravo korištenja prilaza kupljenoj nekretnini te pravo korištenja dva parkirna mjesta u dvorištu sa sjeverne strane kuće. Sud smatra da su stranke temeljem pravnog posla u smislu odredbe čl. 219. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravim ugovorile stvarnu služnost. U prilog stavu suda ističe se da je nelogično obzirom na izgled nekretnine da bi bila ugovorena osobna služnost jer bi kupac za slučaj da želi prodati stan isti prodavao bez parkirnog mjesta što znatno umanjuje vrijednost nekretnine. Upravo iz ovog razloga sud tumači spornu odredbu na način da je ugovorena stvarna služnost jer je parkirno mjesto standard koji se veže uz stan bilo gdje se taj kupuje, dapače ugovorena su dva parkirna mjesta jer skoro svaka obitelj ima dva vozila u svom vlasništvu. Nelogično je stoga da bi za slučaj prodaje novi kupac parkirao izvan dvorišta negdje na cesti ili na ovih 315 m² s južne strane kuće na dijelu koji se nalazi ispred stana tužene čime bi znatno umanjio vrijednost ovog prostora koji se nalazi ispred stana, a posljedično i vrijednost nekretnine. Tužitelji su, ukoliko su željeli ograničiti kupce na način da ugovaraju osobnu služnost mogli to učiniti na nedvojben način kupoprodajnim ugovorom, a kako iz okolnosti slučaja proizlazi da je ugovoren stvarna služnost. U odnosu na navod tužitelja da se parkirna mjesta ne spominju u Kupoprodajnom ugovoru zaključenom između Nade Jurešković i Čedomira Ivanovića, valja istaknuti da je predmet kupoprodaje bilo ono čega je prodavateljica bila vlasnica u 1/2 dijela upisano u zemljišnoj knjizi. Iz tog razloga nije niti bilo relevantno za uknjižbu da se navedu ova dva parkirna mjesta jer predmet kupoprodaje može biti samo ono čega je prodavatelj vlasnik kako se navodi u zemljišnoj knjizi. Prema stanju zemljišne knjige danas su parkirna mjesta zajednička i svi vlasnici posebnih dijelova imaju pravo ih koristiti iako su prodavatelji ograničili pravnog prednika tužene samo s korištenjem dva parkirna mjesta koja su predmet ovog postupka. Slijedom svega navedenog sud smatra da je prava volja stranka prilikom zaključenja Kupoprodajnog ugovora između

tužitelja, Nade Jurešković i Čedomira Ivanovića bila da se osnuje stvarna služnost i na taj način tumači riječi da se prodavatelji obvezuju kupcima dozvoliti pravo korištenja – prilaza kupljenoj nekretnini te pravo korištenja dva parkirna mjesta u dvorištu sa sjeverne strane kuće osobito vjerujući navodima iz izjave Nade Jurešković koja je u trenutku sastavljanja izjave bila teško bolesna, s izvjesnim krajem života i koja je osobno nezainteresirana za ishod predmeta spora jasno navela da je predmet Ugovora bila stvarna, a ne osobna služnost kako to tvrde tužitelji.

14. Odluka o trošku postupka temelji se na odredbi čl. 154.st.4. ZPP-a te je odlučeno svaka stranka snosi svoj parnični trošak obzirom da su odbijeni tužbeni i protutužbeni zahtjev pa je uspjeh stranaka jednak.

U Opatiji, 29.svibnja 2026.

Sudac:

Denis Putić

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv presude dopuštena je žalba u roku od 15 dana od dostave ovjerenog prijepisa iste. Žalba se podnosi pisano, u tri primjerka putem ovog suda, a o žalbi odlučuje nadležni županijski sud.

DNA:

-pun.tužitelja

-pun.tužene

Broj zapisa: **9-30888-b5ae9**

Kontrolni broj: **05d99-5ad48-8d6ba**

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 Rijeci** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.