

**TRIBUNJ, Poljoprivredna zadruga u stečaju**

Zamalin 96, 22212 Tribunj, OIB: 14395554723

koje zastupa stečajni upravitelj

**Frano Bazina**

Ulica kralja Držislava 14

10000 Zagreb

OIB: 49623396887

Zagreb, 11. siječnja 2023.g.

**PRAVNO MIŠLJENJE**

o pravnoj osnovanosti prava vlasništva PZ Tribunj na kč.br. 863, 861/1, 864/1, 864/2, 855, 856, 858/1, 858/2, 858/3, 861/3, 861/4, 859/1, 859/3, 859/4 i 862 sve k.o. Tribunj, kč.br. 6246/2, 6338, i 6317 sve k.o. Tisno te kč.br. 942/2, 949 i 950 sve k.o. Vodice

**1. DIO I** (kč.br. 863, 861/1, 864/1, 864/2, 855, 856, 858/1, 858/2, 858/3, 861/3, 861/4, 859/1, 859/3, 859/4 i 862 sve k.o. Tribunj)

**1.1. AKTUALNO ZEMLJIŠNOKNJIŽNO I KATASTARSKO STANJE**

Uvidom u izvode katastarskog plana za predmetne nekretnine (*list 1 do 6 Priloga*) utvrđeno je da se svih 15 predmetnih čestica nalazi na istom geografskom području, da su susjedne odnosno međašne čestice, nepravilnog su oblika i na njima nema ucrtanih postojećih objekata.

Uvidom u aktivne zemljišnoknjižne izvratke za predmetne nekretnine (*list 7 do 15 Priloga*) utvrđeno je sljedeće:

- **k.č.br. 863** (bez upisane površine) i **k.č.br. 861/1** (površine 1315 m<sup>2</sup>) upisane su kao Zk tijelo AI i AII u zk.ul. 2663 k.o. Tribunj za korist POLJOPRIVREDNA ZADRUGA TRIBUNJ, TRIBUNJ  
uz zabilježbu prigovora FALCON PEREGRIN d.o.o., Zagreb, protiv rješenja Z-7694/2018 od 11. siječnja 2019, upisanu pod brojem Z-1682/2019 na k.č.br. 863 te zabilježbe upisane na k.č.br. 861/1 i to pod brojem Z-1682/2019  
prigovor FALCON PEREGRIN d.o.o., Zagreb, protiv rješenja Z-7694/2018 od 11. siječnja 2019., pod brojem Z-13627/2020 odbijeni prigovor protiv rješenja z-7694/18 od 11. siječnja 2019 te pod brojem Z-4960/00 zabilježba ovrhe temeljem rješenja o ovrši od 14. studenog 2000. Ovr.1754/00 na čest. zem. 861/1 vanknjižno vlasništvo Marija Novak za 21/24 dijela;
- **k.č.br. 864/1** (površine 848 m<sup>2</sup>) i **k.č.br. 864/2** (površine 663 m<sup>2</sup>) upisane su u zk.ul. 2266 k.o. Tribunj za korist RODIN ANTE P. TOME i FRANKOVIĆ BRANKA, OIB: 61916966683, MAKSIMIRSKA CESTA 8, 10000 ZAGREB, svakog u ½ dijela

URED:  
PRILAZ GJURE DEŽELIĆA 75/1  
10 000 ZAGREB — HRVATSKA

KONTAKT:  
+385 (0)99 401 0660  
+385 (0)1 5621 196  
URED@BATINIC.HR

OIB: 23373697909  
IBAN: HR6424020061140427391  
ERSTE&STEIERMARKISCHE BANK D.D.

WWW.BATINIC.HR

uz zabilježbu odbijenog prijedloga pod brojem Z - 802/07 te uknjižbu založnog prava pod brojem Z-7730/2022 na suvlasničkom dijelu Branka Frankovića na temelju Rješenja općinskog suda u Šibeniku posl. br. OVR-254/2022 02.05.2022, radi osiguranja naplate novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 242.395,81 kunu (glavnica 239.714,02 kune i kamata 2.681,79 kuna) zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na iznos glavnice od 239.714,02 kune teče od dana 12. veljače 2022. do konačne isplate po stopi koja se određuje uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, te radi osiguranja troška postupka u iznosu od 200,00 kuna, kao i radi osiguranja naplate troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 2.500,00 kuna, za korist

RH MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED  
ZAGREB, OIB: 18683136487, BOŠKOVIĆEVA 5, 10000 ZAGREB,  
uz zabilježbu ovršivosti tražbine pod brojem Z-7730/2022;

- **k.č.br. 855 i k.č.br. 856** (obje bez upisane površine) upisane su u zk.ul. 533 k.o. Tribunj za korist  
RODIN MARE Ž. TOME ROĐ. ŠESTAN u ¼ dijela  
RODIN MARE UD. TOME u 1/8 dijela  
KURSAR PREDRAGA P. ROZARIJA u 1/16 dijela  
KURSAR IVICE P. ROZARIJA u 1/16 dijela  
FRANKOVIĆ BRANKA, OIB: 61916966683, MAKSIMIRSKA CESTA 8, 10000 ZAGREB u 12/160 dijela  
NINIĆ MIRNE, OIB: 32080401138, ULICA 3. STUDENOG 1944 19, 22000 ŠIBENIK u 12/160 dijela  
GRUBELIĆ JEVROSIME, OIB: 52253965557, BLATA 29, 22211 VODICE u 12/160 dijela  
GRADIŠKA TOMICE, OIB: 32893378613, ULICA I 52, 22233 PRVIĆ LUKA u 12/160 dijela  
MARGETIĆ JOSIPA, OIB: 69271813728, JADRTOVAČKI PUT 9, 22000 ŠIBENIK u 6/160 dijela  
ĐANKOVIĆ PREDRAG, OIB: 39629141356, ULICA ŠIBENSKIH VATROGASACA 18, 22000 ŠIBENIK u 3/160 dijela  
ĐANKOVIĆ GORANA, OIB: 43590827927, ULICA ŠIBENSKIH VATROGASACA 18, 22000 ŠIBENIK u 3/160 dijela

uz uknjižbu založnog prava pod brojem Z-7730/2022 na suvlasničkom dijelu Branka Frankovića na temelju Rješenja općinskog suda u Šibeniku posl. br. OVR-254/2022 02.05.2022, radi osiguranja naplate novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 242.395,81 kunu (glavnica 239.714,02 kune i kamata 2.681,79 kuna) zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na iznos glavnice od 239.714,02 kune teče od dana 12. veljače 2022. do konačne isplate po stopi koja se određuje uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine

URED:  
PRILAZ GJURE DEŽELIĆA 75/1  
10 000 ZAGREB — HRVATSKA

KONTAKT:  
+385 (0)99 401 0660  
+385 (0)1 5621 196  
URED@BATINIC.HR

OIB: 23373697909  
IBAN: HR6424020061140427391  
ERSTE&STEIERMARKISCHE BANK D.D.

WWW.BATINIC.HR

dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, te radi osiguranja troška postupka u iznosu od 200,00 kuna, kao i radi osiguranja naplate troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 2.500,00 kuna, za korist

RH MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED  
ZAGREB, OIB: 18683136487, BOŠKOVIĆEVA 5, 10000 ZAGREB,  
uz zabilježbu ovršivosti tražbine pod brojem Z-7730/2022;

- **k.č.br. 858/1** (površine 174 m<sup>2</sup>) i **k.č.br. 858/2** (površine 206 m<sup>2</sup>) upisane su u zk.ul. 3417 k.o. Tribunj za korist  
LOVRETA RINA JOSEPHINE, OIB: 63102362226, 28 MELL RD SPEARWOOD WA 6163, AUSTRALIJA u 4/6 dijela  
SKALJER-UKIĆ JASENKE, OIB: 20018032332, VINKOVAČKA 53, 21000 SPLIT u 1/6 dijela  
UKIĆ SLAVENA, OIB: 41083643603, PUT SVETOG ROKA 36A, JESENICE 21315 DUGI RAT u 1/6 dijela;
- **k.č.br. 858/3** (površine 231 m<sup>2</sup>) upisana je u zk.ul. 4226 k.o. Tribunj za korist  
PLODINE DIONIČKO DRUŠTVO ZA TRGOVINU I USLUGE, OIB: 92510683607, RUŽIĆEVA 29, 51000  
RIJEKA u cijelosti
- **k.č.br. 861/3** (površine 552 m<sup>2</sup>) i **k.č.br. 861/4** (površine 1346 m<sup>2</sup>) upisane su u zk.ul. 1713 k.o. Tribunj za korist  
CUKROV MATE P. TOME u 6/72 dijela  
CUKROV ELZE UD. JOSIPA u 1/72 dijela  
CUKROV VELJKA P. JOSIPA u 1/72 dijela  
ČUDINA ORHIDEJE Ž. ANTE u 1/72 dijela  
JANŽIĆ NEVENA, OIB: 57934129891, OREŠJE 4 B, ZAGREB u 63/72 dijela;
- **k.č.br. 859/1** (površine 259 m<sup>2</sup>), **k.č.br. 859/3** (površine 180 m<sup>2</sup>) i **k.č.br. 859/4** (površine 56 m<sup>2</sup>) upisane su u zk.ul. 376 k.o. Tribunj za korist  
UKIĆ PETRA ANTINA u 1/14 dijela  
UKIĆ ROKE ANTIN u 1/14 dijela  
UKIĆ JOSIPA ANTINA u 1/14 dijela  
UKIĆ JOSE MATIN u 5/14 dijela  
uz zabilježbu da će pravo vlasnosti Ukić Joso Matin postati valjanim nakon smrti Ukić Mate p. Cvitana  
UKIĆ - ROMANA JOSIP P. MATE u 25/112 dijela  
UKIĆ - ROMANA PETAR P. MATE u 5/112 dijela  
UKIĆ - ROMANA ROKO P. MATE u 5/112 dijela  
BELUŠIĆ MILICE Ž. NIKE u 5/112 dijela  
ŽIVKOVIĆ EVICE Ž. RUZARIJA u 1/14 dijela;

- **k.č.br. 862** (bez upisane površine) upisana je u zk.ul. 3740 k.o. Tribunj za korist REPUBLIKE HRVATSKE

Uvidom u katastarski operat i posjedovne listove (*list 20 do 29 Priloga*) za predmetne nekretnine utvrđeno je sljedeće:

- **k.č.br. 863** upisana je u posjedovni list 1676 k.o. Tribunj s površinom od **2147 m<sup>2</sup>** za korist RODIN ANTE, P. TOME, IVANA RENDIĆA 5, RIJEKA;
- **k.č.br. 861/1** upisana je dijelom u posjedovni list 1068 k.o. Tribunj s površinom od **1062 m<sup>2</sup>** za korist CUKROV ANDRIJA, P. TOME, PRVIĆ ŠEPURINE, PRVIĆ ŠEPURINE te dijelom u posjedovni list 339 k.o. Tribunj s površinom **253 m<sup>2</sup>** za korist CUKROV JERKE, UD. ANTE P. ANTE, PRVIĆ ŠEPURINE, PRVIĆ ŠEPURINE u 1/3 dijela  
CUKROV MARKA, P. ANTE P. ANTE, ULICA III 11, PRVIĆ ŠEPURINE, HRVATSKA OIB: 76103431375 u 1/3 dijela  
CUKROV IVE, P. ANTE P. ANTE, ULICA IX 61, PRVIĆ ŠEPURINE, HRVATSKA u 1/3 dijela;
- **k.č.br. 864/1** površine **848 m<sup>2</sup>** i **k.č.br. 864/2** površine **663 m<sup>2</sup>** upisane su u posjedovni list 3487 k.o. Tribunj za korist FRANKOVIĆ BRANKA, MAKSIMIRSKA CESTA 8, 10000 ZAGREB, HRVATSKA OIB: 61916966683, u 1/2 dijela  
RODIN ANTE, P. TOME, IVANA RENDIĆA 5, RIJEKA, u 1/2 dijela;
- **k.č.br. 855** površine **1169 m<sup>2</sup>** i **k.č.br. 856** površine **637 m<sup>2</sup>** upisane su u posjedovni list 3486 k.o. Tribunj za korist RODIN MARE Ž. TOME ROD. ŠESTAN u 1/4 dijela  
RODIN MARE UD. TOME u 1/8 dijela  
KURSAR PREDRAGA P. ROZARIJA u 1/16 dijela  
KURSAR IVICE P. ROZARIJA u 1/16 dijela  
FRANKOVIĆ BRANKA, OIB: 61916966683, MAKSIMIRSKA CESTA 8, 10000 ZAGREB u 12/160 dijela  
ERCEGOVIĆ MARIJE, PUT CRLJINE 11, ROGOZNICA 22202 PRIMOŠTEN, HRVATSKA u 12/160 dijela  
GRUBELIĆ JEVROSIME, OIB: 52253965557, BLATA 29, 22211 VODICE u 12/160 dijela  
GRADIŠKA TOMICE, OIB: 32893378613, ULICA I 52, 22233 PRVIĆ LUKA u 12/160 dijela  
MARGETIĆ JOSIPA, OIB: 69271813728, JADRTOVAČKI PUT 9, 22000 ŠIBENIK u 6/160 dijela  
ĐANKOVIĆ JADRANKA, ULICA ŠIBENSKIH VATROGASACA 18, 22000 ŠIBENIK, HRVATSKA u 6/160 dijela;

- **k.č.br. 858/1** površine **174 m<sup>2</sup>** i **k.č.br. 858/2** površine **206 m<sup>2</sup>** upisane su u posjedovni list 432 k.o. Tribunj za korist UKIĆ VICE, UD. ANTE, PRVIĆ ŠEPURINE, PRVIĆ ŠEPURINE u 1/3 dijela UKIĆ GRGE, P. ANTE, ULICA VI 5, PRVIĆ ŠEPURINE, HRVATSKA u 1/3 dijela UKIĆ ROKA, P. ANTE, PRVIĆ ŠEPURINE, PRVIĆ ŠEPURINE u 1/3 dijela;
- **k.č.br. 858/3** spojena je u novu **k.č.br. 850/5** površine **9080 m<sup>2</sup>** upisanu u posjedovni list 3851 k.o. Tribunj za korist PLODINE DIONIČKO DRUŠTVO ZA TRGOVINU I USLUGE, OIB: 92510683607, RUŽIĆEVA 29, 51000 RIJEKA;
- **k.č.br. 861/3** upisana je dijelom u posjedovni list 1069 k.o. Tribunj s površinom od **505 m<sup>2</sup>** za korist VLAHOV VOLIMIRE, UD. DUŠANA, ISTRA-BUJE te dijelom u posjedovni list 339 k.o. Tribunj s površinom od **47 m<sup>2</sup>** za korist CUKROV JERKE, UD. ANTE P. ANTE, PRVIĆ ŠEPURINE, PRVIĆ ŠEPURINE u 1/3 dijela CUKROV MARKA, P. ANTE P. ANTE, ULICA III 11, PRVIĆ ŠEPURINE, HRVATSKA OIB: 76103431375 u 1/3 dijela CUKROV IVE, P. ANTE P. ANTE, ULICA IX 61, PRVIĆ ŠEPURINE, HRVATSKA u 1/3 dijela;
- **k.č.br. 861/4** upisana je dijelom u posjedovni list 1069 k.o. Tribunj s površinom od **673 m<sup>2</sup>** za korist VLAHOV VOLIMIRE, UD. DUŠANA, ISTRA-BUJE te dijelom u posjedovni list 339 k.o. Tribunj s površinom od **673 m<sup>2</sup>** za korist CUKROV JERKE, UD. ANTE P. ANTE, PRVIĆ ŠEPURINE, PRVIĆ ŠEPURINE u 1/3 dijela CUKROV MARKA, P. ANTE P. ANTE, ULICA III 11, PRVIĆ ŠEPURINE, HRVATSKA OIB: 76103431375 u 1/3 dijela CUKROV IVE, P. ANTE P. ANTE, ULICA IX 61, PRVIĆ ŠEPURINE, HRVATSKA u 1/3 dijela;
- **k.č.br. 859/1** površine **259 m<sup>2</sup>**, **k.č.br. 859/3** površine **180 m<sup>2</sup>** i **k.č.br. 859/4** površine **56 m<sup>2</sup>** upisane su u posjedovni list 439 k.o. Tribunj za korist UKIĆ ROMANA-JOSE, P. MATE, PRVIĆ ŠEPURINE, PRVIĆ ŠEPURINE.

Nema upisanih objekata niti na jednoj čestici kako u katastru tako niti u zemljišnoj knjizi.

## 1.2. POVJESNO ZEMLJIŠNOKNJIZNO I KATASTARSKO STANJE

Uvidom u povijesne zemljišnoknjižne izvatke, ručno vođene knjige za predmetne nekretnine te povijest promjena na katastarskim česticama (*list 30 do 97 Priloga*) utvrđeno je sljedeće:

- **k.č.br. 863 i k.č.br. 861/1** upisane u **zk.ul. 2663 k.o. Tribunj** pripisane su u navedeni zemljišnoknjižni izvadak iz zk.ul. 2265 k.o. Tribunj i zk.ul. 1713 k.o. Tribunj te je na istima uknjižena PZ Tribunj pod brojem Z-249/97 temeljem Rješenja Općinskog komiteta za komunalne poslove, Uprave za imovinsko pravne poslove Općine Šibenik od 15. svibnja 1986. g. i to na k.č.br. 863 bez upisane površine, a na k.č.br. 861/1 u površini od 1315 m<sup>2</sup>.

U katastarskom operatu k.č.br. 863 evidentirana je 1953. godine u postupku revizije posjeda s površinom 2147 m<sup>2</sup> za korist Rodin Mare ž. Tome te je sa sadašnjim stanjem opisanim u točki 1.1. ovog pravnog mišljenja upisana nakon promjene pod brojem 40/1979 godine po Ugovoru o diobi i to kao oranica s površinom 2147 m<sup>2</sup>.

U katastarskom operatu k.č.br. 861/1 upisana je sa sadašnjim stanjem opisanim u točki 1.1. ovog pravnog mišljenja nakon parcelacije pod brojem 33/1993 i to kao voćnjak površine 253 m<sup>2</sup> i pašnjak površine 1062 m<sup>2</sup> pri čemu je prije navedene parcelacije bila upisana tri puta i to u posjedovni list 339 k.o. Tribunj kao pašnjak površine 770 m<sup>2</sup> i voćnjak površine 300 m<sup>2</sup>, u posjedovni list 1068 k.o. Tribunj kao oranica površine 1062 m<sup>2</sup> te posjedovni list 1069 k.o. Tribunj kao pašnjak 1189 m<sup>2</sup>.

U katastru PZ Tribunj nije bila upisana kao nositelj prava na navedenim nekretninama.

- **k.č.br. 864/1 i k.č.br. 864/2** upisane u zk.ul. 2266 k.o. Tribunj sadašnjeg oblika i površine nastale su 1993. godine cijepanjem ranije k.č.br. 864 koja je u sadašnji zk.ul. 2266 k.o. Tribunj pripisana iz zk.ul. 533 k.o. Tribunj 1985. godine temeljem pravomoćne i izvršne presude Općinskog suda u Šibeniku od 6. listopada 1981. pod posl. brojem P-1050/81 uz uknjižbu prava vlasništva za korist Rodine Ante pook. Tome u ½ dijela i Gradiška Križana pok. Lovre u ½ dijela. Također 1985. godine na tadašnjoj k.č.br. 864 bila je upisana zabilježba zabrane otuđenja izuzev Općini Šibenik, koja je brisana upisom društvenog vlasništva. Suvlasnički dio Gradiška Križana stekao je 2006. godine temeljem dopunskog rješenja o nasljeđivanju O-57/83 Gradiška Ante pok. Križana iz Sreme te je isti prodao sadašnjem suvlasniku Branku Frankoviću temeljem Ugovora o kupoprodaji iz 2019. godine.

U katastarskom operatu k.č.br. 864/1 i k.č.br. 864/2 nastale su parcelacijom pod brojem 33/1993 od ranije k.č.br. 864, pri čemu su sa sadašnjim stanjem opisanim u točki 1.1. ovog pravnog mišljenja upisane po provedbi upravnog postupka 21/2020 nakon što je Branko Franković kupio suvlasnički dio od Gradiška Ante.

PZ Tribunj nije bila upisana kao nositelj prava na navedenim nekretninama niti u zemljišnoj knjizi niti u katastru.

- **k.č.br. 855 i k.č.br. 856** upisane su u zk.ul. 533 k.o. Tribunj od osnivanja zemljišne knjige za k.o. Tribunj.

Također 1985. godine na predmetnim nekretninama bila je upisana zabilježba zabrane otuđenja izuzev Općini Šibenik koja je brisana upisom društvenog vlasništva.

Od 1954. godine predmetnim nekretninama raspolagalo se isključivo nasljeđivanjem do 2017. godine kada su kao suvlasnici presudom Općinskog suda u Šibeniku poslovni broj P-473/17 od 18. listopada 2017.g. kao suvlasnici u određenim suvlasničkim omjerima upisani Marija Ercegović, Ante Gradiška, Javrosima Grubelić, Tomica Gradiška, Josip Margetić i Jadranka Đanković.

Marija Ercegović je svojim suvlasničkim dijelom raspolagala Ugovorom o doživotnom uzdržavanju za korist Mirne Ninić dok je Ante Gradiška svoj suvlasnički dio prodao Branku Frankoviću Ugovora o kupoprodaji iz 2019. godine.

Preostale promjene vršene su temeljem rješenja o nasljeđivanju.

U katastarskom operatu k.č.br. 855 i k.č.br. 856 evidentirane su revizijom posjeda iz 1953. godine i to k.č.br. 855 kao oranica površine 1169 m<sup>2</sup>, a k.č.br. 856 kao oranica površine 637 m<sup>2</sup> pri čemu su sadašnjim stanjem opisanim u točki 1.1. ovog pravnog mišljenja upisane po provedbi upravnog postupka 20/2020 nakon što je Branko Franković kupio suvlasnički dio od Gradiška Ante.

PZ Tribunj nije bila upisana kao nositelj prava na navedenim nekretninama niti u zemljišnoj knjizi niti u katastru.

- **k.č.br. 858/1 i k.č.br. 858/2** upisane su u zk.ul. 3417 k.o. Tribunj te u dostavljenoj ručno vođenoj knjizi nedostaju podaci odnosno ista upućuje na podatke u elektronski vođenoj knjizi za taj uložak.

Na temelju presude P-208/5 od 24. ožujka 2009.g. kao suvlasnici upisani su Ante Ukić i Rina Lovreta. Suvlasničke dijelove Ante Ukića stekli su sadašnji upisani suvlasnici rješenjem o nasljeđivanju iz 2019.g.

U katastarskom operatu k.č.br. 858/1 i k.č.br. 858/2 nastale su cijepanjem pod brojem 33/1993 od ranije k.č.br. 858 sa stanjem opisanim u točki 1.1. ovog pravnog mišljenja.

PZ Tribunj nije bila upisana kao nositelj prava na navedenim nekretninama niti u zemljišnoj knjizi niti u katastru.

- **k.č.br. 858/3** upisana je u zk.ul. 4226 k.o. Tribunj pripisom iz ranijeg zk.ul. 3417 k.o. Tribunj 2022. godine nakon što je istu kupilo društvo Plodine d.d. od suvlasnika upisanih jednako kao i na k.č.br. 858/1 i k.č.br. 858/2 te ima jednak povijesni slijed kao i iznad opisani za navedene nekretnine.

U katastarskom operatu k.č.br. 858/3 nastale je kada i k.č.br. 858/1 te k.č.br. 858/2 cijepanjem pod brojem 33/1993 od ranije k.č.br. 858 te je nakon kupnje od strane društva spojena u novu k.č.br. 850/5 površine 9080 m<sup>2</sup> upisanu u posjedovni list 3851 k.o. Tribunj.

PZ Tribunj nije bila upisana kao nositelj prava na navedenoj nekretnini niti u zemljišnoj knjizi niti u katastru.

- **k.č.br. 861/3 i k.č.br. 861/4** upisane u zk.ul. 1713 k.o. Tribunj nastale su cijepanjem 1993. godine od ranije 861/1 površine 3321 m<sup>2</sup>, na način da su formirane k.č.br. 861/3 površine 552 m<sup>2</sup>, k.č.br. 861/4 površine 1454 m<sup>2</sup> te nova k.č.br. 861/1 površine 1315 m<sup>2</sup>.

Također 1985. godine bila je upisana zabilježba zabrane otuđenja izuzev Općini Šibenik, koja je brisana upisom društvenog vlasništva.

Zbog formiranja čestice puta k.č.br. 861/4 je 2009. godine cijepana na k.č.br. 861/4 sadašnjeg oblika i površine i k.č.br. 861/6 površine 108 m<sup>2</sup> koja je 2014. godine formiranjem nerazvrstane ceste pripojene k.č.br. 3240/2.

Na predmetnim nekretninama promjene su vršene uglavnom rješenjem o nasljeđivanju dok je 2019. godine Marija Novak suvlasnički dio od 63/72 dijela predmetnih nekretnina prodala Nevenu Janžiću.

U katastarskom operatu k.č.br. 861/3 i k.č.br. 861/4 nastale su pod brojem 33/1993 parcelacijom od ranije k.č.br. 861/1 pri čemu su sa sadašnjim stanjem opisanim u točki 1.1. ovog pravnog mišljenja upisane po provedbi promjene posjednika u dijelu pod brojem 10/1997 i parcelacije k.č.br. 861/4 iz 2009. godine pod brojem 121/2009.

PZ Tribunj nije bila upisana kao nositelj prava na navedenoj nekretnini niti u zemljišnoj knjizi niti u katastru.

- **k.č.br. 859/1 , k.č.br. 859/3 i k.č.br. 859/4** upisane su u zk.ul. 376 k.o. Tribunj sa sadašnjim stanjem opisanim u točki 1.1. ovog pravnog mišljenja kao početnim stanjem koje nije mijenjano.

U katastarskom operatu k.č.br. 859/1 , k.č.br. 859/3 i k.č.br. 859/4 upisane su revizijom posjeda 1953. godine sa sadašnjim stanjem opisanim u točki 1.1. ovog pravnog mišljenja.

PZ Tribunj nije bila upisana kao nositelj prava na navedenim nekretninama niti u zemljišnoj knjizi niti u katastru.

- **k.č.br. 862** upisana je u zk.ul. 3740 k.o. Tribunj pripisom iz zk.ul. 321 k.o. Tribunj te upisana za korist Republike Hrvatske na temelju članka 130. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, a u smislu članka 388. stavka 2. istog zakona i potvrde Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju.  
U zk.ul. 321 k.o. Tribunj bila je upisana kao Općenarodna imovina s organom upravljanja Mjesnim narodnim odborom Tribunj.



U katastarskom operatu k.č.br. 862 upisana je revizijom posjeda 1953. godine sa sadašnjim stanjem opisanim u točki 1.1. ovog pravnog mišljenja.

PZ Tribunj nije bila upisana kao nositelj prava na navedenim nekretninama niti u zemljišnoj knjizi niti u katastru.

Nije bilo upisanih objekata niti na jednoj čestici kako u katastru tako niti u zemljišnoj knjizi.

### **1.3. ZATEČENO STANJE NA TERENU**

Izvidom na licu mjesta (*fotografije list 347 do 354 Priloga*) te uvidom u Skicu izmjere izrađenu od strane Josipa Grubišića, dipl.ing.geod. (*list 98 Priloga*) utvrđeno je da se predmetne nekretnine u cijelosti ograđene te čine dvije povezane cjeline koje su prema iskazu zatečenih osoba na licu mjesta u posjedu društava FALCON PEREGRIN d.o.o., Zagreb kao zakupnika .

Na pretežitom dijelu k.č.br. 863 k.o. Tribunj izgrađena je industrijska hala koja se koristi za preradu maslina, predmetna hala sagrađena je dijelom i na k.č.br. 864/1 k.o. Tribunj. Dvorište hale koje je dijelom betonirano čine čestice 861/3, 858/1 te neizgrađeni dijelovi k.č.br. 863 i k.č.br. 864/1 sve k.o. Tribunj.

Kao svojevrсни bazeni za odlaganje prerađenih maslina koriste se k.č.br. 864/2, k.č.br. 856 i k.č.br. 855 sve k.o. Tribunj.

Pored hale izgrađeno je i nekoliko pomoćnih/dodatnih građevina od čega najveća koja trenutno ima funkciju garaža na k.č.br. 861/1, 858/2 i 859/3 pri čemu neizgrađeni dio navedenih čestica čini dvorište objekata.

Također manji objekti nalaze se na dijelu k.č.br. 861/3 i 863 te dijelu k.č.br. 862 i k.č.br. 861/4 sve k.o. Tribunj.

### **1.4. ISPRAVE O STJECANJU PRAVA VLASNIŠTVA**

Stečajnom upravitelju Frani Bazini (*list 346 Priloga*) po imenovanju na dužnost stečajnog upravitelja TRIBUNJ, Poljoprivredne zadruge u stečaju, Zamalin 96, 22212 Tribunj, OIB:14395554723 (dalje u tekstu: PZ Tribunj), osim podataka iz sudskog spisa o navedenim česticama nije predana niti jednu isprava iz koje bi proizlazila osnova stjecanja prava vlasništva PZ Tribunj na navedenim nekretninama, a slijedom čega takve isprave nisu niti dostavljene u svrhu izrade ovog pravnog mišljenja.

### **1.5. ČINJENIČNO STANJE IZ PRIBAVLJENIH ISPRAVA**

Analizom zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja utvrđeno je da su katastarsko i zemljišnoknjižno stanje neusklađeni kako međusobno tako niti sa stvarnim stanjem na terenu.

Promjene nositelja prava na predmetnim nekretninama u zadnjih 50 godina vršene su pretežito po rješenjima o nasljeđivanju, međutim, kako je katastarsko i

zemljišnoknjižno stanje neusklađeno to za posljedicu ima da se u ostavinske postupke kao dio ostavine mogu unijeti, a de facto se i unose, i one nekretnine koje ostavitelju ne pripadaju ili koje je otuđio za vrijeme života, ali s obzirom da su iste upisane u javnim knjigama na ime ostavitelja te u tom smislu djeluju zakonske predmnijeve, kao takve se unose u ostavinu.

Međutim, za potrebe ovog pravnog mišljenja od veće važnosti su promjene koje su se događale temeljem dobrovoljnih raspolaganja upisanih nositelja prava ili odlukama suda, kao i odluka upravnog tijela temeljem koje je PZ Tribunj upisana kao vlasnik na k.č.br. 863 i k.č.br. 861/1 k.o. Tribunj.

Slijedom navedenog, radi utvrđivanja prave osnovanosti prava vlasništva PZ Tribunj na predmetnim nekretninama pribavljene su između ostaloga sljedeće isprave:

- Potvrda Trgovačkog suda u Zadru, Stalna služba u Šibeniku o pravnom slijedu PZ Tribunj (*list priloga 99 do 100*)
- Pravila Zadruga i Statut iz zbirke isprava PZ Tribunj (*list priloga 101 do 182*)
- Presuda Općinskog suda u Šibeniku posl. br. P-473/2017 od 18. listopada 2017.g. (*list priloga 188 do 191*)
- Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 6. prosinca 2019.g. (*list priloga 209 do 214*)
- Presuda Općinskog suda u Šibeniku posl.br. P-208/05 od 24. ožujka 2009.g. (*list priloga 183 do 186*)
- Ugovor o kupoprodaji vlasništva nekretnine od 11. lipnja 2019.g. (*list priloga 192 do 198*)
- Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 2. prosinca 2021.g. (*list priloga 215 do 222*)
- Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 2. prosinca 2021.g. (*list priloga 223 do 230*)
- Potvrda Šibensko kninske županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju od 17. rujna 2014.g. (*list priloga 231 do 233*)
- Rješenje Općinskog komiteta za komunalne poslove, Uprave za imovinsko pravne poslove od 15. svibnja 1986. godine (*list priloga 234 do 236*)
- Arhivski spis Up. broj 553 iz 1985 godine (*list priloga 251 do 272*)
- Arhivski spis Up. broj 561 iz 1988 godine (*list priloga 245 do 250*)
- Arhivski spis Up. broj UP-I-08-2984/86 (*list priloga 237 do 244 i 273 do 309*)
- presliku elaborata s kopijom plana Klasa: UP/I 932-07/93-01/869 (*list priloga 310 do 330*)
- presliku elaborata s kopijom plana Klasa: UP/I 932-07/09-02/436 (*list priloga 331 do 345*)

Iz Potvrde Trgovačkog suda u Zadru, Stalna služba u Šibeniku o pravnom slijedu PZ Tribunj razvidno je da je ista upisana u zadružni registar 1947. godine te je pravnu osnovu prava vlasništva mogla steći nakon 1947. godine.

Iz Pravila Zadruga i Statuta PZ Tribunj nije vidljiva pravna osnova po kojoj je PZ Tribunj stekla konkretno predmetne nekretnine, međutim, razvidno je da su imovinu zadruga

činili ulozi zadrugara koji su mogli biti između ostaloga i u stvarima, kao i imovina koju je PZ Tribunj stekla poslovanjem.

Tako je iz Pravila PZ Tribunj od 12. prosinca 1995. godine razvidno da je imovina zadruge u tom trenutku procijenjena na 4.578.605,02 DEM, što upućuje da je do 1995.g. PZ Tribunj stekla i imovinu pojedinačne znatnije vrijednost odnosno nekretnine.

Nadalje, iz Presude Općinskog suda u Šibeniku posl. br. P-473/2017 od 18. listopada 2017.g. koja se odnosi na k.č.br. 855 i k.č.br. 856 obje k.o. Tribunj i Presude Općinskog suda u Šibeniku posl.br. P-208/05 od 24. ožujka 2009.g. koja se odnosi na k.č.br. 858/1, k.č.br. 858/2 i k.č.br. 858/3 k.o. Tribunj razvidno je da su tužitelji tražili utvrđenje prava vlasništva ili valjanosti pravne osnove za cijeli niz nekretnina pri čemu su navodili između ostalog da su u nesmetanom posjedu navedenih nekretnina.

S obzirom da iz svih prikupljenih isprava i utvrđenog stanja na terenu proizlazi da su nekretnine koje su bile predmetnom tužbenog zahtjeva bile u posjedu PZ Tribunj, takav navod o posjedu je činjenično netočan, međutim, kako tuženici niti u jednom slučaju nisu odgovorili na tužbu, a nisu ni pristupili ročištu, sud je donio odluke bez da je utvrđivao osnovanost navoda tužitelja prema stvarnom stanju na terenu i bez da je utvrđivao zašto se stvarno stanje razlikuje od formalno pravnog, nego isključivo na temelju isprava koje su dostavili tužitelji.

Jednako tako, a ne ulazeći u stvarne motive kupca zašto su kupovali zemljišta za koja su znali ili morali znati da su u posjedu PZ Tribunj s obzirom na stanje na terenu, i Ugovorom o kupoprodaji nekretnine od 6. prosinca 2019.g. koji se odnosi k.č.br. 855. k.č.br. 856, k.č.br. 864/1 i k.č.br. 864/2 sve k.o. Tribunj kao i u Ugovorom o kupoprodaji vlasništva nekretnine od 11. lipnja 2019.g. koji se odnosi na k.č.br. 861/3 i k.č.br. 861/4 obje k.o. Tribunj, Prodavatelji su ugovarali navodnu predaju u posjed kupcima.

Pri tome valja napomenuti da je Ugovorom o kupoprodaji vlasništva nekretnine od 11. lipnja 2019.g. člankom 8. stavkom 1. ugovoreno kako „kupac potvrđuje da je upoznat sa zemljišnoknjižnim i stvarnim stanjem nekretnine te se odriče prava s osnove materijalnih i pravnih nedostataka iste“, koja odredba nije uobičajena za redovne kupoprodaje te upućuje na to da su i kupac i prodavatelj znali za stvarno stanje i pravne nedostatke nekretnina koje su bile predmetom kupoprodaje.

Ugovorima o kupoprodaji nekretnine od 2. prosinca 2021.g. društvo Plodine d.d. kupilo je između ostaloga i k.č.br. 858/3 k.o. Tribunj te je provedbom geodetskog elaborata pripojilo u novu k.č.br. na kojoj ima namjeru graditi objekt za trgovinu (supermarket) uz vozne i parkirališne površine.

Iz Rješenja Općinskog komiteta za komunalne poslove, Uprave za imovinsko pravne poslove od 15. svibnja 1986. godine (dalje u tekstu: Rješenje) razvidno je da je usvojen zahtjev PZ Tribunj te se radi izgradnje skladišta građevinskog materijala u području Mrzanci – Tribunj **određuje potpuna eksproprijacija i prijenos u društveno**

**vlasništvo uz istovremenu uknjižbu korisnika eksproprijacije PZ Tribunj** kao nosioca prava korištenja nekretnina i to:

- **k.č.br. 861/1 u površini 2132 m2**
- **k.č.br. 861/2 u površini 2090 m2**
- **k.č.br. 863 u površini 2147 m2.**

Predmetnim rješenjem je određeno da PZ Tribunj stječe pravo na posjed po konačnost rješenja, da će se uknjižba izvršiti kada rješenje postane pravomoćno, a da je PZ Tribunj dužan naknaditi troškove postupka eksproprijacije prijašnjim vlasnicima.

Rješenje je postalo pravomoćno 13. travnja 1987.g.

Dakle, Rješenjem je ekspropirano za korist PZ Tribunj ukupno 6369 m2, međutim, iz arhivskog spisa i eksproprijacijskog elaborata proizlazi da je u postupku eksproprijacije došlo do pogreške pa je k.č.br. 861/2 upisana s površinom od 2090 m2 umjesto ispravno s površinom od 901 m2 jer joj pripojen dio k.č.br. 861/1 u površini od 1189 m2.

S obzirom da k.č.br. 861/2 nije predmetom ovog pravnog mišljenja jer je otuđena u korist druge pravne osobe, navedena pogreška nije od važnosti, međutim, ukoliko izostavimo k.č.br. 861/2 i površinu od 1189 m2 pripojimo ispravno k.č.br. 861/1 k.o. Tribunj iz Rješenja proizlazi da je za korist PZ Tribunj ekspropirano ukupno **5468 m2.**

U postupku pred zemljišnoknjižnim odjelom Općinskog suda u Šibeniku pod brojem Z-249/97 na temelju Rješenja uknjiženo je za korist PZ Tribunj pravo vlasništva na k.č.br. 861/1 i k.č.br. 863 obje k.o. Tribunj, međutim, zbog prethodno provedene parcelacije 1993. godine Klasa: UP/I 932-07/93-01/869, koji elaborat se nalazi u prilogu ovog pravnog mišljenja, k.č.br. 861/1 je u tom trenutku imala površinu od **1315 m2** jer su od ekspropirane k.č.br. 861/1 površine 3321 m2 (2132 + 1189 m2) navedenim elaboratom nastale još dvije čestice i to k.č.br. 861/4 površine **1454 m2** i k.č.br. 861/3 površine **552 m2.**

Na podneseni zahtjev zemljišnoknjižnom odjelu kao i nadležnom arhivu do dana pisanja ovog pravnog mišljenja nije mi omogućen uvid u navedeni spis kako bi se moglo utvrditi da li je predlagatelj tražio upis na cca 2000 m2 manje ili je došlo do pogreške u provedbi previdom da je u međuvremenu napravljena parcelacija.

Neophodno je navesti da se **upravo na te dvije čestice k.č.br. 861/3 i k.č.br. 861/4 k.o. Tribunj** upisao temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 6. prosinca 2019.g. **Neven Janžić u 63/72 dijela.**

Niti u jednom arhivskom spisu eksproprijacije nisu sačuvane potvrde ili druge isprave iz kojih bi bilo razvidno da je PZ Tribunj isplatio naknadu prijašnjim vlasnicima za ekspropirane nekretnine.

Jedina isprava koja je dostupna je odluka zadružnog savjeta PZ Tribunj od 13. studenog 1987. godine da se vlasnicima parcela na području Mrzanci koja je upotrebljena za izgradnju uljare plati naknada u visini 600 dinara po 1 m<sup>2</sup>.

Također, isti dan je donesena i odluka da se umjesto novčane naknade sukladno zahtjevu vlasnice parcele Zorislave Mišurac ud Tome pok Filipa, Prvić, pristupi adaptaciji njezine stare kuće u jednosoban stan, međutim, ista nije bila jedna od vlasnica parcela ekspropiranih Rješenjem nego je upisana kao nositelj prava na nekretninama opisanim u točki 2.1. ovog pravnog mišljenja.

Iz Arhivskih spisa razvidno je da je bio pokrenut i pozitivno okončan postupak utvrđivanja općeg interesa za eksproprijaciju i preostalih nekretnina koje su predmetom ovog pravnog mišljenja u dijelu I pa čak i nekoliko nekretnina koje nisu obuhvaćene ovim pravnim mišljenjem s obzirom da se na tom području trebao realizirati projekt prerade maslina sa svim pratećim pogonima.

Međutim, u arhivskim spisima nije sačuvana kompletna dokumentacija odnosno nedostaje dio iz kojeg bi bilo razvidno da je i za te čestice doneseno rješenje o eksproprijaciji.

Ono što je nesporno je da Skica izmjere izrađene od strane Josipa Grubišića, dipl.ing.geod. kojom je naznačeno stvarno stanje na terenu u pretežitom dijelu odgovora eksproprijacijskom elaboratu prema kojem je doneseno Rješenje te prema kojem je izvršena parcelacija elaboratom Klasa: UP/I 932-07/93-01/869 i formirano stanje kakvo je i danas.

Također, dio spomenutog elaborata je i građevinska dozvola od 7. travnja 1987.g. za granju skladišta i proizvodnje maslinovog ulja sa linijom za proizvodnju stolnih maslina u Tribunju na k.č.br. 863 k.o. Tribunj.

## 1.6. ZAKLJUČAK

Na temelju pribavljene dokumentacije i svega ranije iznesenog, smatram da bi PZ Tribunj imala pravnu osnovu stjecanja prava vlasništva na **k.č.br. 861/4 i 861/3** obje k.o. Tribunj koja bi se temeljila na Rješenju Općinskog komiteta za komunalne poslove, Uprave za imovinsko pravne poslove od 15. svibnja 1986. godine te dugotrajnom kvalificiranom posjedu s obzirom da su ekspropirane nekretnine u cijelosti predane u posjed PZ Tribunj te privedene namjeni.

Upis prava vlasništva se ne bi mogao provesti u redovnom postupku, osim u slučaju nagode s upisanim suvlasnicima. Upis prava vlasništva bi trebalo pokušati ostvariti bilo u parničnom ili pojedinačnom zemljišnoknjižnom ispravnom postupku s obzirom da su ispunjene zakonom propisane pretpostavke za njegovo pokretanje.

Prigovori koji se mogu pojaviti vezani su uz plaćanje naknade ranijim vlasnicima te povjerenja u zemljišnu knjigu osobito za Nevena Janžića koji je suvlasničke dijelove predmetnih nekretnina stekao kupoprodajom 2019. godine.

Za k.č.br. 864/1, 864/2, 855, 856, 858/1, 858/2, 859/1, 859/3, 859/4 sve k.o. Tribunj do dana pisanja ovog pravnog mišljenja ne postoje jasne isprave na kojima bi se temeljilo stjecanje prava vlasništva PZ Tribunj.

Međutim, s obzirom da su objekti PZ Tribunj dijelom sagrađeni i na **k.č.br. 864/1, 858/1, 858/2, 862 i 859/3**, kao i da su i te čestice dugotrajno u posjedu PZ Tribunj, a da iz pribavljene dokumentacije proizlazi da su i one vjerojatno bile u postupku eksproprijacije ali spisi nisu sačuvani, jedini osnov po kojem bi PZ Tribunj mogla zahtijevati upis prava vlasništva na navedenim česticama u istim postupcima kao za k.č.br. 861/4 i 861/3 jest dosjelo onog dijela koji je faktično u posjedu PZ Tribunj, ali s nešto lošijim izgledom za uspjeh u odnosu na k.č.br. 861/4 i 861/3 Tribunj.

Prigovori koji bi se mogli pojaviti su pitanje poštenja posjeda i povjerenja u zemljišne knjige.

Nužno je prethodno izraditi odgovarajuću geodetsku podlogu za pokretanje bilo kakvog postupka.

Legalnost sagrađenih objekata je vrlo malo vjerojatna pri čemu bi u prvom redu trebalo ispitati gradnju hala odnosno pogona za preradu maslina u odnosu na pribavljenu građevinsku dozvolu iz prethodne točke ovog pravnog mišljenja.

U odnosu na **k.č.br. 858/3** k.o. Tribunj ne postoji osnova za stjecanje prava vlasništva s obzirom da je predmetna čestica već pripojena k.č.br. 850/5 k.o. Tribunj u vlasništvu društva Plodine d.d. kao i da se nalazila izvan ograđenog dijela posjeda PZ Tribunj te nije niti bila u posjedu PZ Tribunj.

## **2. DIO II** (k.č.br. 6246/2, 6338, i 6317 sve k.o. Tisno)

### **2.1. AKTUALNO ZEMLJIŠNOKNJIŽNO I KATASTARSKO STANJE**

Uvidom u izvode katastarskog plana za predmetne nekretnine (*list 3 do 4 Priloga*) utvrđeno je da se k.č.br. 6246/2 i k.č.br. 6317 k.o. Tisno nalaze u neposrednoj blizini odnosno da ih dijeli poljski put, dok se k.č.br. 6338 k.o. Tisno također nalazi uz poljski put cca 200 m udaljenost od prve dvije čestice. Na predmetnim česticama nema upisanih objekata.

Uvidom u aktivne zemljišnoknjižne izvratke za predmetne nekretnine (*list 16 do 17 Priloga*) utvrđeno je sljedeće:

- **k.č.br. 6317** (površine 327 m<sup>2</sup>) upisana je u zk.ul. 3069 k.o. Tisno za korist CUKROV JERKE UD. GRGE u ½ dijela i CUKROV TOMISLAVA P. GRGE u ½ dijela

- **k.č.br. 6246/2 i k.č.br. 6338** (obje bez upisane površine) upisane su u zk.ul. 4744 k.o. Tisno za korist MIŠURAC ZORISLAVE UD. TOME

Uvidom u katastarski operat i posjedovne listove (*list 20 do 29 Priloga*) za predmetne nekretnine utvrđeno je sljedeće:

Sve tri čestice upisane su u posjedovni list 603 k.o. Tisno za korist CUKROV FILIPA, P. GRGE, AUSTRALIJA pri čemu je k.č.br. 6317 upisan s površinom **327 m<sup>2</sup>**, k.č.br. 6246/2 s površinom **870 m<sup>2</sup>** te k.č.br. 6338 s površinom **2010 m<sup>2</sup>**.

## 2.2. POVJESNO ZEMLJIŠNOKNJIŽNO I KATASTARSKO STANJE

Uvidom u povijesne zemljišnoknjižne izvatke, ručno vođene knjige za predmetne nekretnine te povijest promjena na katastarskim česticama (*list 30 do 97 Priloga*) utvrđeno je sljedeće:

- **k.č.br. 6317** upisana je u zk.ul. 3069 k.o. Tisno sa stanjem opisanim u točki 2.1. ovog pravnog mišljenja temeljem presude Općinskog suda u Šibeniku od 11. veljače 1939.g. i do danas nije bilo promjena.

U katastarskom operatu k.č.br. 6317 upisana je revizijom posjeda 1954. godine sa sadašnjim stanjem opisanim u točki 2.1. ovog pravnog mišljenja.

- **k.č.br. 6246/2 i k.č.br. 6338** upisane su u zk.ul. 4744 k.o. Tisno sa stanjem opisanim u točki 2.1. ovog pravnog mišljenja temeljem presude od 30. kolovoza 1988 g. broj P-1194/88 i do danas nije bilo promjena.

U katastarskom operatu k.č.br. 6246/2 i k.č.br. 6338 upisane su revizijom posjeda 1954. godine sa sadašnjim stanjem opisanim u točki 2.1. ovog pravnog mišljenja.

PZ Tribunj nije bila upisana kao nositelj prava na navedenim nekretninama niti u zemljišnoj knjizi niti u katastru.

## 2.3. ZATEČENO STANJE NA TERENU

Izvidom na licu mjesta (*fotografije list 355 do 357 Priloga*) utvrđeno je da se predmetne nekretnine ograđene suhozidom, obrađivane su, postoji dobro prohodan poljski put te prema iskazu zatečenih radnika u hali za preradu maslina istima se služi za uzgoj maslina društvo FALCON PEREGRIN d.o.o., Zagreb kao zakupnik.

## 2.4. ISPRAVE O STJECANJU PRAVA VLASNIŠTVA

Stečajnom upravitelju Frani Bazini (*list 346 Priloga*) po imenovanju na dužnost stečajnog upravitelja TRIBUNJ, Poljoprivredne zadruge u stečaju, Zamalin 96, 22212 Tribunj, OIB:14395554723 (dalje u tekstu: PZ Tribunj), osim podataka iz sudskog spisa o navedenim česticama nije predana niti jednu isprava iz koje bi proizlazila osnova stjecanja prava vlasništva PZ Tribunj na navedenim nekretninama, a slijedom čega takve isprave nisu niti dostavljene u svrhu izrade ovog pravnog mišljenja.

## 2.5. ZAKLJUČAK

Iz odluke zadružnog savjeta PZ Tribunj od 13. studenog 1987. godine da se umjesto novčane naknade sukladno zahtjevu vlasnice parcele Zorislave Mišurac ud Tome pok Filipa, Prvić, pristupi adaptaciji njezine stare kuće u jednosoban stan, proizlazi da su njezine nekretnine ekspropirane za korist PZ Tribunj.

Međutim, do dana pisanja ovog pravnog mišljenja nije pribavljena niti jedna isprava koja upućuje na to da bi to bile k.č.br. 6246/2, 6338, i 6317 sve k.o. Tisno odnosno da bi PZ Tribunj imao pravni osnov za stjecanje prava vlasništva na navedenim nekretninama.

Postoji mogućnost utvrđenja stjecanja dosjelošću pri čemu bi iskazi svjedoka morali biti temeljni dokaz u nedostatku drugih dokaza.

Pojedinačni ispravni zemljišnoknjižni postupak je u ovom slučaju isključen kao način rješavanja s obzirom da nisu ispunjene zakonske pretpostavke.

## 3. DIO III (k.č.br. 942/2, 949 i 950 sve k.o. Vodice)

### 3.1. AKTUALNO ZEMLJIŠNOKNJIŽNO I KATASTARSKO STANJE

Uvidom u izvode katastarskog plana za predmetne nekretnine (*list 5 do 6 Priloga*) utvrđeno je da se k.č.br. 942/2, k.č.br. 949 i k.č.br. 950 sve k.o. Vodice nalaze u neposrednoj blizini odnosno da današnje k.č.br. 950/1 i k.č.br. 950/2 koje su nastale od ranije k.č.br. 950 te k.č.br. 949 dijeli poljski put, dok se k.č.br. 942/2 k.o. Vodice također nalazi cca 100 m udaljenost od prve dvije čestice i do iste se pristupa preko k.č.br. 942/1 jer je postojeći poljski put nešto drugačijeg pravca u naravi od onoga kako je prikazano na kopiji katastarskog pala. Na predmetnim česticama nema upisanih objekata.

Uvidom u aktivne zemljišnoknjižne izvatke za predmetne nekretnine (*list 18 do 19 Priloga*) utvrđeno je sljedeće:

- **k.č.br. 942/2** (bez upisane površine) upisana je u zk.ul. 5606 k.o. Vodice za korist MIŠURAC ZORISLAVE UD. TOME



- **k.č.br. 949** (bez upisane površine), **k.č.br. 950/1** (površine 4076 m<sup>2</sup>) te **k.č.br. 950/2** (površine 1346 m<sup>2</sup>) upisane su u zk.ul. 8994 k.o. Vodice za korist KATE - COMMERCE D.O.O. VODICE, OIB: 28141279456, VODICE, MAGISTRALA 35/L

Uvidom u katastarski operat i posjedovne listove (*list 20 do 29 Priloga*) za predmetne nekretnine utvrđeno je sljedeće:

- **k.č.br. 942/2** upisana je u posjedovni list 875 k.o. Vodice s površinom od 1500 m<sup>2</sup> za korist MIŠURAC ZORICE, UD. TOME P. CVITKA, PRVIĆ ŠEPURINE, PRVIĆ ŠEPURINE
- **k.č.br. 949**, **k.č.br. 950/1** te **k.č.br. 950/2** upisane su u posjedovni list 1086 k.o. Vodice i to k.č.br. 949 s površinom od 266 m<sup>2</sup>, k.č.br. 950/1 s površinom 4076 m<sup>2</sup> te k.č.br. 950/2 s površinom 1346 m<sup>2</sup> sve za korist MIJAT ANTE, P. IVE, PRVIĆ ŠEPURINE, PRVIĆ ŠEPURINE u ½ dijela MIJAT VINKA, P. IVE, STJEPANA RADIĆA 54A, 22000 ŠIBENIK, HRVATSKA u ½ dijela

### 3.2. POVJESNO ZEMLJIŠNOKNJIŽNO I KATASTARSKO STANJE

Uvidom u povijesne zemljišnoknjižne izvatke, ručno vođene knjige za predmetne nekretnine te povijest promjena na katastarskim česticama (*list 30 do 97 Priloga*) utvrđeno je sljedeće:

- **k.č.br. 942/2** upisana je u zk.ul. 5606 k.o. Vodice pripisom iz zk.ul. 679 k.o. Vodice temeljem presude od 30. kolovoza 1988. godine broj P-1194/88 sa stanjem opisanim u točki 3.1. ovog pravnog mišljenja i do danas nije bilo promjena.

U katastarskom operatu k.č.br. 942/2 upisana je revizijom posjeda 1954. godine te je na sadašnje stanje opisano u točki 3.1. ovog pravnog mišljenja izvršena jedino promjena nositelja prava pod brojem 470/2004.

PZ Tribunj nije bila upisana kao nositelj prava na navedenoj nekretnini niti u zemljišnoj knjizi niti u katastru.

- **k.č.br. 949**, **k.č.br. 950** upisane su u zk.ul. 8994 k.o. Vodice pripisom iz zk.ul. 738 k.o. Vodice na temelju presude od 29. kolovoza 2007. P-1098/07 za korist Tribunj – otkup PZ Tribunj.  
Predmetne nekretnine su prodane sadašnjem vlasniku društvu KATE - COMMERCE D.O.O. VODICE, OIB: 28141279456, VODICE, MAGISTRALA 35/L temeljem Kupoprodajnog ugovora od 3. veljače 2009.g. te su 2017. godine cijepane na sadašnje k.č.br. 950/1 i k.č.br. 950/2 sa stanjem opisanim u točki 3.1. ovog pravnog mišljenja.

U katastarskom operatu k.č.br. 949 upisana je revizijom posjeda 1954. godine te osim promjena pod brojem 6/1965 nositelja prava po rješenju o nasljeđivanju, drugih promjena nije bilo.

U katastarskom operatu k.č.br. 950/1 i 950/2 nastale su cijepanjem od ranije k.č.br. 950 k.o. Vodice pod brojem 277/2017 te su upisane sa sadašnjim stanjem opisanim u točki 3.1. ovog pravnog mišljenja.

### **3.3. ZATEČENO STANJE NA TERENU**

Izvidom na licu mjesta (*fotografije list 358 do 360 Priloga*) utvrđeno je da se predmetne nekretnine ograđene dijelom suhozidom dijelom prirodnom međom i raslinjem, obrađivane su. Do k.č.br. 949, k.č.br. 950/1 i k.č.br. 950/2 postoji dobro prohodan poljski put pri čemu je na k.č.br. 950/1 sagrađen i stameni objekt koji kao takav nije upisan niti u katastar niti u zemljišne knjige.

### **3.4. ISPRAVE O STJECANJU PRAVA VLASNIŠTVA**

Stečajnom upravitelju Frani Bazini (*list 346 Priloga*) po imenovanju na dužnost stečajnog upravitelja TRIBUNJ, Poljoprivredne zadruge u stečaju, Zamalin 96, 22212 Tribunj, OIB:14395554723 (dalje u tekstu: PZ Tribunj), osim podataka iz sudskog spisa o navedenim česticama nije predana niti jednu isprava iz koje bi proizlazila osnova stjecanja prava vlasništva PZ Tribunj na navedenim nekretninama, a slijedom čega takve isprave nisu niti dostavljene u svrhu izrade ovog pravnog mišljenja.

### **3.5. ZAKLJUČAK**

U odnosu na **k.č.br. 949, k.č.br. 950/1** te **k.č.br. 950/2** k.o. Vodice ne postoji nikakva osnova za stjecanje prava vlasništva s obzirom da je iste upravo PZ Tribunj prodala sadašnjem vlasniku.

U odnosu na **k.č.br. 942/2** može se primijeniti sve što je napisano u zaključku iz točke 2.5. ovog pravnog mišljenja s obzirom da se radi o identičnoj situaciji.

S poštovanjem,

Ivan Batinić, odvjetnik