



Republika Hrvatska
Općinski sud u Splitu

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 Splitu, po sucu Tomislavu Bagi, u pravnoj stvari tužitelja-protutuženika: 1. Tihomile Lovrić iz Splita, Kneza Višeslava 9, OIB: 16810960628, 2. MORE MANDIĆ d.o.o., Sv. Filip i Jakov, Babčanska 10, OIB: 30052107923, 3. Marije Čaleta iz Splita, Mihovilova širina 5, OIB: 55154263261, 4. Mira Čaleta iz Splita Mihovilova širina 5, OIB: 58589713927, 5. Ivana Leke iz Splita, Kneza Višeslava 9, OIB: 51962946386, 6. Zorice Prohić iz Splita, Kneza Višeslava 9, OIB: 55138924445, 7. Lade Jurišić Vukorepa iz Republike Austrije, 1030, Adamgasse 5/10, Beč, OIB: 78150915002, 8. Darka Vukorepe iz Splita, Šižgoričeva 7, OIB: 14613342112, 9. Marije Ujević iz Splita, Kneza Višeslava 9, OIB: 12394497366, 10. Mirjane Marčić iz Gornjeg Humca, Gornji Humac 131, Selca, OIB: 56370475982, 11. Ivana Jurića iz Splita, Kneza Višeslava 9, OIB: 82706101235, 12. Tonija Štambuka iz Splita, Kneza Višeslava 9, OIB: 81404206630, 13. Stipe Lovrića iz Splita, Kneza Višeslava 9, OIB: 36366441536 i 14. Gordana Kragića iz Splita, Nazorov prilaz 2, OIB: 12817661357, zastupanih po punomoćniku Anti Kukoču, odvjetniku u Splitu, protiv tuženika-protutužitelja Matea-Tea Juradina iz Podstrane, Grljevačka 28, OIB: 80160388970, zastupanog po punomoćnicima Miji Jeličiću i Marini Bosnić, odvjetnicima u Splitu, radi utvrđenja prava vlasništva, ispravka pogrešne uknjižbe i uspostave pravnog jedinstva zemljišta i zgrade te zaštite od uznemiravanja, nakon održane glavne i javne rasprave, zaključene 1. lipnja 2026., u nazočnosti punomoćnika stranaka, na ročištu određenom radi objave presude, 17. rujna 2026.

p r e s u d i o j e

I Odbija se tužbeni zahtjev koji glasi:

"I. Utvrđuje se spram tuženika da su tužitelji vlasnici čest.zem. 9307/5 „dvor“, površine 373 m², Z.U. 5269, K.O. Split, pa se ovlašćuju tužitelji na temelju ove presude ishoditi uknjižbu prava vlasništva ove čestice na njihova imena, svakoga od njih na jednakom suvlasničkom dijelu, uz istovremeno brisanje toga prava s imena tuženika kao i ishoditi na temelju ove presude kod nadležnog ureda za katastar pravno sjedinjenje čest.zgr. 3772 (kat.č.zem. 5934/3) sa čest.zem. 9307/5 (kat.č.zem. 5934/2), obje K.O. Split, spajanjem ovih čestica u jednu jedinstvenu katastarsku

česticu i provedbu toga spajanja u zemljišnoj knjizi, što je sve tuženik dužan trpjeti u roku od 15 dana i pod prijetnjom ovrhe.

II. Dužan je tuženik, u roku od 15 dana i pod prijetnjom ovrhe, naknaditi tužiteljima troškove ovog postupka."

II Nalaže se tužiteljima-protutuženicima da solidarno, u roku od 15 dana i pod prijetnjom ovrhe s jugoistočnog dijela nekretnine označene kao čest.zem. 9307/5 Z.U. 5269 K.O. Split uklone željezna klizna vrata i željeznu tračnicu za željezna klizna vrata, u Skici mjesta očevida sudskog vještaka za geodeziju Luke Vrdoljaka od 24. ožujka 2025.g., koja čini sastavni dio ove presude, označena točkama A,B te C,D te tekstom „klizna vrata“ i „tračnica“, a u protivnom je tuženik-protutužitelj ovlašten ukloniti ova vrata o solidarnom trošku tužitelja-protutuženika.

III Zabranjuje se tužiteljima-protutuženicima korištenje nekretnine označene kao čest.zem. 9307/5 Z.U. 5269 K.O. Split za parkiranje vozila te im se zabranjuje svaki pristup vozilima svake vrste na posebnom dijelu predmetne nekretnine u Skici mjesta očevida sudskog vještaka za geodeziju Luke Vrdoljaka od 24. ožujka 2025.g., koja čini sastavni dio ove presude označenom kao lik određen točkama 1,A,B,17,18,16,15,19,20,21,9,2,1, te im se nalaže da u roku od 15 dana i pod prijetnjom ovrhe tuženiku-protutužitelju predaju posjed cjeline nekretnine označene kao čest.zem. 9307/5 Z.U. 5269 K.O. Split te im se zabranjuje ubuduće ovakvo ili slično uznemiravanje tuženika-protutužitelja u njegovim vlasničkim pravima na predmetnoj nekretnini.

IV Utvrđuje se da je prestalo pravo služnosti upotrebe vrta oko kuće čest.zgr. 3772 i baš označenog sa čest.zem. 9307/5 K.O. Split na teret iste nekretnine kao služećeg dobra koja je u zemljišnoj knjizi u predmetu od 11.srpnja 1940.g. broj Dn. Br. 1906 upisana na temelju pogodbe „U Splitu, dne 17.travnja 1931.“, br. 1476/31 spisa bilježnika P. Kamberra u Splitu i izjave „Split dana 26.veljače 1940.“, broj 86/40, spisa bilježnika Katalinića u Splitu, pa se nalaže upis brisanja tog prava s predmetne nekretnine označene kao čest.zem. 9307/5 Z.U. 5269 K.O. Split u zemljišnoj knjizi suda pa je tuženik-protutužitelj na temelju ove presude ovlašten zatražiti i postići upis brisanja predmetne služnosti, a tužitelji-protutuženici su dužni ovaj upis trpjeti.

V Nalaže se tužiteljima-protutuženicima nadoknaditi tuženiku-protutužitelju, u roku od 15 dana, troškove parničnog postupka u iznosu od 7.767,27 eura, uz zakonsku zateznu kamatu koja teče od dana objave prvostupanjske presude pa do isplate.

VI Odbija se zahtjev tuženika-protutužitelja za naknadom troška postupka preko određenog iznosa od 7.767,27 eura, a do zatraženog iznosa.

Obrazloženje

1. Tužitelji su u tužbi naveli da su suvlasnici i suposjednici višestambene zgrade u Splitu, anagrafske oznake Kneza Višeslava 9, sagrađene na čest.zgr. 3772 (kat.č.zem. 5934/3), „zgrada“, površine 267 m², Z.U. 9523, K.O. Split. Navedenoj zgradi da pripada okućnica kao zemljište koje služi za redovitu uporabu zgrade, označena kao čest.zem. 9307/5 (kat.č.zem. 5934/2), „dvor“, površine 373 m², Z.U. 5269, K.O. Split.

Prema povijesnom stanju zemljišne knjige, predmetna okućnica bila je vlasništvo Petra Dubokovića, pok. Vicka, te je 1958.g. nacionalizirana temeljem Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta i upisana je kao društveno vlasništvo 1961.g. (Z-276/61) a prijašnji vlasnik je postao nositelj prava korištenja temeljem članka 38. i 39. tog zakona. Bivši vlasnik i nositelj prava korištenja Petar Duboković umro je 18. siječnja 1965.g. Dana 25. studenog 2009.g. gore navedeni zk. uložak za predmetnu okućnicu je prebačen u EOP ali je tom prigodom navedeni nositelj prava korištenja upisan kao vlasnik bez da je prethodno u tom pogledu proveden bilo kakav postupak pretvorbe prava korištenja odnosno bez valjane pravne osnove s obzirom da je nositelj toga prava u tom trenutku bio mrtav već preko četrdeset godina. Temeljem citiranog ostavinskog rješenja te temeljem Ugovora o kupoprodaji od 11. svibnja 2020.g. i Ugovora o kupoprodaji od 2. studenog 2021.g., koje ugovore je zaključio s nasljednicima Petra Dubokovića, tuženik se upisao kao vlasnik predmetne okućnice na temelju Rješenja ovog suda br. Z-44898/2021 od 29. studenog 2021.g. Usprkos navedenoj povijesti z.k. upisa i aktualnom z.k. stanju, tužitelji da su stvarni suvlasnici predmetne čest.zem. 9307/5. Predmetna čestica oduvijek je predstavljala zemljište koje služi redovitoj uporabi zgrade tužitelja (čest.zgr. 3772) i od dana nacionalizacije bila je u režimu prava korištenja u korist tužitelja odnosno njihovih pravnih prednika temeljem odredbi članka 6. tadašnjeg Zakona o prometu zemljišta i zgrada odnosno članka 12. tadašnjeg Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima. Prema propisima o prostornom planiranju, ta čestica, zajedno s tlocrtnom površinom zgrade tužitelja predstavlja građevinsku česticu iste zgrade koja je svoj konačni oblik i površinu kao i kulturu („dvor“) dobila najkasnije 1989.g. provedbom u zemljišnoj knjizi Prijavnog lista ovjerenog od Zavoda za katastar i geodetske poslove - Split, Klasa: UP/I-932-06/89-01/137 od 24. ožujka 1989.g. Stupanjem na snagu Zakona o preuzimanju ZOVO (NN 53/91 od 8. listopada 1991.g.) u Hrvatskoj je ukinuto društveno vlasništvo Stupanjem na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, ukinut je dualitet vlasništva zgrade i zemljišta na kojemu je zgrada izgrađena (članak 366.) te su ovlašteni vlasnici zgrade koja je izgrađena na zemljištu u društvenom vlasništvu na pravno sjedinjenje zemljišta i zgrade sukladno odredbama članka 367. ZVDSP. Radi navedenog, nasljednici upisanog vlasnika na predmetnom zemljištu nisu mogli od svog ostavitelja naslijediti više prava nego što ga je ostavitelj imao pak stoga niti tuženik nije mogao od tih nasljednika gore navedenim kupoprodajnim ugovorima steći više prava nego što su ga ti njegovi prodavatelji imali. Stoga da je tuženikov upis prava vlasništva na predmetnoj čest.zem. 9307/5 neistinit jer ugovori na kojima je temeljen taj upis ne proizvode pravne učinke prema odredbi članka 366., stavak 3. ZOVIDSP. Radi usklađenja stvarnog i istinitog vlasničkopravnog stanja sa stanjem zemljišne knjige, tužiteljima pristoji pravo na uknjižbu prava suvlasništva na predmetnoj čestici na jednake dijelove temeljem članka 370., stavak 4. ZOVIDSP, a potom i pravo na pravno sjedinjenje predmetnog zemljišta s njihovom čest.zgr. 3772 formiranjem u katastru jedne jedinstvene čestice i provedbom te katastarske promjene u zemljišnoj knjizi prema pravilima iz Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina i Zakona o zemljišnim knjigama.

2. Tuženik je u odgovoru na tužbu naveo kako je u Z.U. 9523 K.O. Split upisano 10 etažnih jedinica kao samostalnih uporabnih cjelina s neodređenim omjerom, od kojih su dvije posebne etažne cjeline (E-3 i E-6) u suvlasništvu za po ½ dijela od cjeline, prema upisu se radi o različitim strukturama različitih površina, te je posve jasno da tužitelji nisu suvlasnici čest.zgr. 3772 K.O. Split na jednake dijelove. Tužitelji pod 12/ i 13/ nisu aktivno legitimirane stranke jer nisu upisani kao vlasnici posebnih dijelova niti suvlasnici predmetne nekretnine, pa se u odnosu na njih ističe prigovor nedostatka

aktivne legitimacije. Zbog činjenice što se radi o različitim nekretninama i što nekretnina označena kao čest.zem. 9307/5 Z.U. 5269 K.O. Split nema nikakve pravne veze s nekretninom u suvlasništvu tužitelja, osim što se radi o susjednim nekretninama, i u odnosu na preostale tužitelje ističe se prigovor nedostatka aktivne legitimacije. Prema odredbi čl. 388. st. 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima stjecanje, promjena, pravni učinci i prestanak stvarnih prava do stupanja na snagu ZV-a prosuđuju se prema pravilima koja su se primjenjivala u trenutku stjecanja, promjene i prestanka prava i njihovih pravnih učinaka. Činjenica je da je zemljište u obuhvatu gradova bilo podruštvovljeno, ali su stvarni vlasnici upisani kao nositelji prava korištenja. To pravo korištenja po svom sadržaju je izjednačeno s pravom vlasništva osim u dijelu prava raspolaganja kao *specificum* socijalističkog sustava. Međutim, Zakonom o preuzimanju Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima (ZOVO) (NN 53/1991) pravo korištenja kao relikv socijalističkog sustava postalo je punopravno vlasništvo, kako na izgrađenim česticama, tako i na neizgrađenim česticama na kojima je upisano tzv. pravo korištenja. Prema tome, na osnovi samog zakona izvršeno je usklađenje u zemljišnoj knjizi na način da je umjesto prava korištenja, koje više ne postoji u onom smislu u kojem se to pravo tretiralo do donošenja Zakona o preuzimanju ZOVO-a, na način da je umjesto prava korištenja na predmetu spora upisano pravo vlasništva. Slijednici pok. Petra Dubokovića su vlasništvo stekli trenutkom njegove smrti po samom zakonu te su kao vlasnici s tuženikom zaključili valjane pravne poslove temeljem kojih je tuženik kao savjestan stjecatelj to pravo uknjižio u zemljišnu knjigu, pa su činjenične tvrdnje u ovom dijelu, koje su opisane u točki 4. tužbe, istinite i potpune, s tim što se naglašava da rješenje u ostavinskom postupku nije konstitutivna odluka, nego je tom odlukom deklarirano tko su vlasnici koji su nasljeđivanjem stekli nekretninu koja je predmet kupoprodaje. Tužitelji nisu stvarni vlasnici nekretnine označene kao čest.zem. 9307/5 K.O. Split. Nije predmetna čestica nikada predstavljala zemljište koje služi redovitoj uporabi zgrade u suvlasništvu određenih tužitelja niti je bila u režimu prava korištenja u korist tužitelja ili njihovih pravnih prednika. Čestica zgrade 3772 prema svom obliku i površini upisana je kao samostalna čestica, kako u zemljišnoj knjizi kao čest.zgr. 3772 Z.U. 9523 K.O. Split, tako i u katastru zemljišta kao kat.čest.zem. 5934/3 K.O. Split i kao takva, sukladno kasnije uspostavljenom načelu jedinstva, zgrada je povezana sa zemljištem ispod zgrade. Da je to tako, i da tužitelji znaju da je to tako proizlazi iz pravnih poslova temeljem kojih su tužitelji stekli osnovu za stjecanje i upis prava vlasništva te su oni u tim pravnim poslovima definirali i prihvatili stjecanje vlasništva isključivo na ovoj nekretnini koja je upisana u posebnom zemljišnoknjižnom ulošku. Nekretnina označena kao čest.zem. 9307/5 Z.U. 5269 K.O. Split, koja po svojoj površini i obliku odgovara kat.čest.zem. 5934/2 K.O. Split posebna je i odvojena nekretnina od predmetne čestice zgrade i ima svoju samostalnu pravnu sudbinu te tužitelji ne mogu dokazati tvrdnju da imaju valjanu osnovu stjecanja na predmetu spora. Ta činjenica proizlazi i iz teretovnice nekretnine označene kao čest.zem. 9307/5 Z.U. 5269 K.O. Split u kojoj je uknjiženo: a) Pravo služnosti upotrebe vrtla oko kuće čest.zgr. 3772 i baš označenog sa čest.zem. 9307/5 na teret iste nekretnine kao služećeg dobra te b) Pravo služnosti slobodnog pristupa sa ulice XI. puka u čest.zgr. 3772 i na čest.zem. 9307/5, na teret istih nekretnina kao služećih dobara. U zemljišnoj knjizi da je na teret tuženikove nekretnine uknjiženo stvarno pravo služnosti upotrebe vrta i pristupa, u korist nekretnine u suvlasništvu tužitelja. Ta činjenica na jednoznačan način osporava sve tvrdnje tužitelja jer je i tužiteljima jasno, budući da to proizlazi iz zemljišne knjige, nisu mogli stjecati nikakva stvarna prava na ovoj nekretnini u vlasništvu tuženika, osim stvarnog prava služnosti u korist njihove nekretnine. Pozivanje na odredbu čl. 12. preuzetog ZOVO-a, obzirom na konkretan pravni odnos nije utemeljeno jer se ovdje ne radi o nekretnini koja predstavlja

jedinstveno zemljišnoknjižno tijelo. Da bi se o vremenu i osnovama navodnog stjecanja tužitelja na spornoj nekretnini moglo raspravljati, oni su najprije trebali ponuditi dokaze na okolnosti titulusa svoga stjecanja i vremena svoga stjecanja, kako bi se moglo utvrditi kad su oni ili njihovi prednici stjecali prava na koja se pozivaju, a to je bitno radi procjene mjerodavnog prava, a kako to do sada nisu učinili, nisu dokazali tvrdnje koje iznose pa su te tvrdnje neosnovane. Istina je da je stupanjem na snagu ZV-a ukinut dualitet vlasništva zgrade i zemljišta na kojemu je zgrada izgrađena sukladno odredbi čl. 366. ZV-a, međutim, tužitelji ili njihovi pravni prednici nisu vlasništvo stjecali u režimu ZV-a nego vjerojatno u vrijeme važenja ZOVO-a, pa se ne mogu uspješno pozivati na tu odredbu. S druge strane, prednici tuženika su stjecanje dovršili temeljem zakona i u vrijeme važenja ZOVO-a, a obzirom na odredbu čl. 366. st. 1. ZV-a na kojeg se tužba poziva, načelo jedinstvenosti nekretnine primjenjuje se od dana stupanja na snagu ZV-a, znači nakon 01. siječnja 1997.g., te su prednici tuženika prije uspostave načela jedinstvenosti nekretnine dovršili stjecanje sve kada bi se i radilo o jedinstvenoj nekretnini, što ovdje nije slučaj jer se radi o posve različitim nekretninama. Te dvije nekretnine nisu upisane u isti zemljišnoknjižni uložak pa nisu pravo sjedinjene u jedno zemljišnoknjižno tijelo koje je kao takvo jedna nekretnina već da se radi o nekretninama koje su upisane u različite zemljišnoknjižne uloške. Prema odredbi čl. 9. st. 1. ZV-a pojedinačnu nekretninu čini zemljišna čestica, uključujući i sve što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje, što u konkretnom slučaju znači da je pojedinačna nekretnina čest. zgr. 3772 K.O. Split zgrada koja je povezan sa zemljištem ispod zgrade i ništa više. Više zemljišnoknjižnih čestica koje su u zemljišnoj knjizi upisane u isti zemljišnoknjižni uložak, a ovdje je bitno da ove čestice nisu upisane u isti uložak, pravno su sjedinjene u jedno tijelo, što znači da su tužiteljeve tvrdnje u suprotnosti s odredbom čl. 9. ZV-a. što se stvarnih prava tiče na predmetu spora, tužitelji su u korist svojih nekretnina stekli stvarno pravo služnosti koje je upisano na predmetu spora kao poslužnom dobru u korist nekretnine u suvlasništvu tužitelja kao povlasnom dobru. Tuženik, koji ima valjani modus i titulus svog stjecanja, na istinit način stekao i upisao svoje pravo u zemljišnu. Tvrdnja tužitelja da prednici tuženika na predmetnom zemljištu nisu mogli od svog prednika naslijediti više prava nego što ih je ostavitelj imao, načelno je točno, ali je netočna tvrdnja tužitelja da taj pravni prednik nije u vlasništvu imao predmetnu nekretninu. Naprotiv, ta nekretnina kao samostalna čestica, posve različita od čestice zgrade po svom pravnom statusu nesporno je bila i ostala vlasništvo tuženikovih prednika, sve do njegovog stjecanja te je sad on isključivi vlasnik ove nekretnine. Nema osnove za usvajanje tužbenog zahtjeva tužitelja na utvrđenje suvlasništva na predmetu spora. U dijelu u kojem se traži ishođenje pravnog sjedinjenja čestice zgrade 3772, odnosno kat.čest.zem. 5934/3 s čest.zem. 9307/5, odnosno kat.čest.zem. 5934/2 K.O. Split, tužba da je nedopuštena zbog nenadležnosti suda za provedbu promjena u katastru i zbog toga što sud ne može nalagati javnopravnom tijelu postupanje na bilo koji način jer za to redovni sud nije nadležan, pa u tom dijelu tužbu treba odbaciti, s jedne strane, a s druge strane, ovakav zahtjev proturječi tvrdnjama iz narativnog dijela tužbe jer tužitelji ovako potvrđuju činjenicu na koju se tuženik poziva, a radi se o tome da se radi o dvije posebne, potpuno samostalne i odvojene nekretnine, koje, osim što su susjedne nemaju nikakve druge veze jer imaju posebne pravne statute. Tuženik je podnio protutužbu u kojoj navodi kako su tužitelji-protutuženici na jugoistočnom dijelu nekretnine označene kao čest.zem. 9307/5 K.O. Split, odnosno kat.čest.zem. 5934/2 K.O. Split, bez suglasnosti i bez znanja i odobrenja tuženika-protutužitelja postavili željezna klizna vrata s elektro motorom, te su na zahtjev tuženika-protutužitelja kao vlasnika odbili vlasniku predati ključ i daljinski upravljač tih vrata kao i uklanjanje tih vrata s njegove nekretnine pa su na taj način tužitelju uskratili vlasničko pravo korištenja i posjedovanja te upravljanja

nekretninom u njegovom vlasništvu. Tužitelji-protutuženici kao ovlaštenici stvarnog prava služnosti mogu nekretninu koristiti na način kako je to definirano i to isključivo kao vrt te nemaju pravo vlasnika isključiti od prava posjeda i korištenja niti nekretninu mogu koristiti za parkiranje ili provoz vozila do drugih nekretnina. Kako je pravo služnosti tužitelja-protutuženika ograničeno stvarno pravo na nekretnini u vlasništvu tuženika- protutužitelja koje ih ovlašćuje da se na određeni način služe poslužnim dobrom, tuženik-protutužitelj je dužan trpjeti da tužitelji protutuženici koriste ovu nekretninu u svrhu uspostavljene služnosti, ali nije dužan trpjeti samovlasno upravljanje stvarju mimo ovlasti koja proizlazi iz ograničene služnosti niti proširenje te služnosti na provoz vozila i parkiranja vozila na poslužnoj nekretnini. Kako svaka služnost mora imati razumnu svrhu sukladno odredbi čl. 175.st.1. ZV-a, a ovdje da postoji služnost koja je uspostavljena 11.srpnja 1940.g. i koja je definirana kao služnost uporabe vrta oko kuće čest.zgr. 3772 i to baš označenog kao čest.zem. 3907/5 na teret iste nekretnine kao služećeg dobra, ta služnost očito više nema razumnu svrhu jer se vrt kao takav više ne koristi i ta služnost korištenja vrta je prestala, pa tuženik-protutužitelj postavlja zahtjev na ukidanje služnosti zbog prestanka služnosti. Pravo služnosti prestaje zastarom ako se nije izvršavalo kroz 10 godina sukladno odredbi čl. 241.st.1. ZV-a. Tužitelji-protutuženici predmetnu nekretninu ne koriste kao vrt više od 40 godina pa je ta služnost faktično prestala pa se traži brisanje. Podredno, budući da je služnost vrta izgubila razumnu svrhu tuženik-protutužitelj da ima pravo zahtijevati da se ona ukine sukladno odredbi čl. 242.st.1. ZV-a. Tužitelji protutuženici tu nekretninu da koriste kao parkiralište i kolni prolaz do kat.čest.zem. 5934/1 K.O. Split, što je suprotno svrsi uspostavljene služnosti. Sukladno odredbi čl. 177.st.1. ZV-a ovlaštenik prava služnosti može ovlasti koje mu to njegovo pravo daje izvršavati po svojoj volji, ali ne šireći te ovlasti, nego stežući ovlasti koliko to dopušta narav i svrha služnosti. Ovlaštenici prava služnosti, pri izvršavanju svoje ovlasti, prema odredbi čl. 177.st.2. ZV-a, moraju postupati obzirno i na način da što manje opterećuju poslužnu stvar, a oni u konkretnom slučaju postupaju bezobzirno, šireći svoje ovlasti i pritom oduzimaju sva stvarna prava tuženiku-protutužitelju kao vlasniku, sve dotle da se pokušavaju i knjižiti kao vlasnici na njegovoj nekretnini. S druge strane, tuženik-protutužitelj kao vlasnik ne čini ništa čime bi ograničio pravo služnosti tužitelja-protutuženika, pa se postupanje tužitelja-protutuženika ukazuje kao nesavjesno postupanje i postupanje protivno načelu savjesnosti i poštenja. U odnosu na protutužbu tužitelji navode kako je točno da tužitelji-protutuženici dugi niz godina vrše svoja vlasnička prava na predmetnoj nekretnini koju su i odijelili kliznim vratima od javnoprometne površine radi onemogućavanja neovlaštenog pristupa na istu nekretninu trećim osobama. Takvom vršenju vlasničkih prava nije se protivio nitko pak niti pravni prednici tuženika-protutužitelja od kojih je on navodno kupio spornu nekretninu. Uknjižba prava vlasništva tuženika-protutužitelja na predmetnoj čest.zem. 9307/5 da je neistinita jer je određena na temelju pravnih poslova koji su ništetni temeljem izričite odredbe članka 366., stavak 3. ZVDSP. Kako tuženik-protutužitelj nije ovlašten u pogledu sporne čestice postavljati nikakav vlasničkopravni zahtjev to je neosnovano i njegovo protutužbeno traženje u pogledu služnosti iz primarnog i podrednog protutužbenog zahtjeva. Radi navedenog se predlaže da protutužbeni zahtjev bude u cijelosti odbijen.

3. U postupku je sud izvršio uvid u rješenje o naknadno pronađenoj imovini iza pok. Petra Dubokovića sina pok. Vicka (l.s. 8-13), prijavni list (l.s. 14-16), zk izvadak (l.s. 4-7, 33-43, 53, 55-58, 64), ugovor o kupoprodaji između Petra Dubokovića, Marije Duboković, Đurđice Duboković, Vinka Dubokovića i Ivane Duboković kao prodavatelja te Matea-Tea Juradina kao kupca, od 11. svibnja 2020. (l.s. 17-24), ugovor o

kupoprodaji između Darjana Kušana, Tina Kušana i Marine Benažić Balley kao prodavatelja te Matea-Tea Juradina kao kupca, od 02. studenog 2021. (I.s. 25-28), izvod iz katastarskog plana (I.s. 29, 54, 59), ugovor o prodaji između Marina Ruževića kao prodavatelja te Tonija Štambuka kao kupca, od 4. srpnja 2000. (I.s. 69-71), sudsku praksu (I.s. 72-74, 98, 105-108), ugovor o izvođenju radova između vlasnika stanova Marina Ruževića i Ivana Juriće te izvođača radova Stipe Lovrića od 22. listopada 1998. (I.s. 75,76), kupoprodajnu pogodbu od 23. listopada 1951. (I.s. 77,78), planimetrični nacrt od 31. siječnja 1935. (I.s. 79), kupoprodajnu pogodbu od 01. veljače 1935. (I.s. 80,81), povijesni zk upis (I.s. 82-97), dopis Državnog arhiva u Splitu od 26. listopada 2022. (I.s. 103), Građevinski zakon iz 1931. (I.s. 176-192), stručni članak dr. sc. Stanka Piplovića (I.s. 241-272), fotografije (I.s. 295-300), održao očevid uz sudjelovanje sudskog vještaka građevinske, geodetske i agronomske struke (I.s. 129, 140-175, 193-218, 227-235, 278, 281-283, 284), saslušao svjedoke Radojku Trebotić, Vinku Mitrović te tužitelje pod 6) i 11) i tuženika (I.s. 301-308). Daljnjih dokaznih prijedloga stranke nisu imale. Tužbu nije trebalo odbaciti u odnosu na tužitelje pod 12) i 13) s obzirom da su oni svoju aktivnu legitimaciju opravdali ugovorima od 05. srpnja 2000. i 22. listopada 1998. Imajući u vidu postojeće zemljišnoknjižne upise u korist ostalih tužitelja i tužbeni zahtjev koji se odnosi na predmetnu česticu kao onu koja bi eventualno predstavljala zemljište koje služi redovitoj uporabi zgrade tužitelja, onda su i ostali tužitelji svakako aktivno legitimirani u ovom postupku. Protutužba nije preinačena podneskom od 15. srpnja 2025. jer je tuženik-protutužitelj još u protutužbi predložio očevid uz sudjelovanje vještaka i u ovakvoj vrsti predmeta je uobičajeno tužbeni zahtjev urediti nakon zaprimljenog nalaza i mišljenja vještaka kojeg odredi sud.

4. Tužbeni zahtjev nije osnovan. Glavni protutužbeni zahtjev je osnovan.

5. Prema čl. 114. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17, u daljnjem tekstu: ZVDSP) vlasništvo se može steći na temelju pravnoga posla, odluke suda, odnosno druge nadležne vlasti, nasljeđivanjem i na temelju zakona. Prema čl. 20. Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima (Narodne novine broj 53/91) pravo vlasništva stječe se po samom zakonu, na temelju pravnog posla i nasljeđivanjem. Pravo vlasništva stječe se i odlukom državnog organa, na način i pod uvjetima određenim zakonom. Prema paragrafu 355. Općeg građanskog zakonika od 01. lipnja 1811. godine propisano je: „Sve stvari jesu uopće predmeti prava vlasnosti, i svak, kojega zakoni naročito ne isključuju, može steći pravo to sam sobom ili po drugom u svoje ime." Prema čl. 167. st. 1. ZVDSP-a ako treća osoba bespravno uznemirava vlasnika na drugi način, a ne oduzimanjem stvari, vlasnik može i putem suda zahtijevati da to uznemiravanje prestane. Prema čl. 167. st. 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ZVDSP-a odlučno je dokazati sljedeće činjenice:

- da je tužitelj vlasnik stvari i
- da ga druga osoba uznemirava u izvršavanju njegovih ovlasti u pogledu te stvari.

Prema čl. 2. st. 1. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine, broj 53/91, 91/92, 58/93, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22, 155/23, 146/25, u daljnjem tekstu: ZPP) u parničnom postupku sud odlučuje u granicama zahtjeva koji su stavljeni u postupku.

6. Između stranaka nije sporno da je na predmetnoj čestici u zemljišnim knjigama kao vlasnik upisan tuženik, a sporno je jesu li tužitelji pravo vlasništva iste čestice stekli temeljem čl. 369., 370. st. 4. i ostalih odgovarajućih odredbi ZVDSP-a, odnosno je li Petar Duboković pok. Vicka bio vlasnik sporne čestice i jesu li njegovi nasljednici mogli prenijeti pravo vlasništva te čestice na tuženika.

7. Iz izvedenih dokaza ne proizlazi osnovanost tužbenog zahtjeva. Naime, Petar Duboković pok. Vicka je kao vlasnik bio upisan na predmetnoj čestici, a njegovi nasljednici su naknadno s tuženikom potpisali kupoprodajne ugovore kojima su svoje suvlasničke udjele na tuženika prenijeli. Za čest. zem. 9307/5 k.o. Split ne postoje dokazi da je ista predstavljala zemljište koje služi redovitoj uporabi zgrade tužitelja. Takvo što nije navedeno u povijesnom zemljišnoknjižnom prikazu za tu česticu kao ni u katastarskim podacima. Upravo suprotno, u C listu (teretovnici) je navedeno kako je na temelju pogodbe " U Splitu, dne 17. travnja 1931." br. 1476/31 spisa bilježnika P. Kambara u Splitu i izjave "Split, dana 26. veljače 1940., broj : 86/40, spisa bilježnika Katalinića u Splitu", uknjiženo: a) Pravo služnosti upotrebe vrtla oko kuće čest.zgr. 3772 i baš označenog sa čest.zem. 9307/5 na teret iste nekretnine kao služećeg dobra te b) Pravo služnosti slobodnog pristupa sa ulice XI. puka u čest.zgr. 3772 i na čest.zem. 9307/5, na teret istih nekretnina kao služećih dobara. Dakle, već i na temelju isprava 1931. i 1940. godine uknjiženo je stvarno pravo u korist vlasnika čest.zgr. 3772 različito od prava vlasništva i ne postoje dokazi da je taj upis netko od tužiteljevih prednika osporavao ili zahtijevao upis prava vlasništva (ili prava korištenja, odnosno raspolaganja sukladno ranijim propisima, tj. Zakona o prometu zemljišta i zgrada (Službeni list FNRJ br. 26/1954, 19/1955, 48/1958, 52/1958, 30/1962, 53/1962, Službeni list SFRJ br. 15/1965, 57/1965, 17/1967, Narodne novine br. 52/1973, Službeni list SFRJ br. 11/1974, Narodne novine br. 27/1991, 91/1996) i ZOVO-a). Jednako proizlazi i iz nalaza i mišljenja vještaka geodeta u kojem se navodi da se radi o promjeni iz 1935. kada se čestica 9307/5 kultura vinograd cijepala na novonastalu česticu 9307/5 kultura vinograd i 3772/ZGR kulture zgrada. Upravo na Planimetričnom nacrtu iz 31.siječnja 1935. da su prikazane na skici novoformirane čestice 3772/ZGR i 9307/5, kao i podaci o površinama, kulturama i vlasnicima. Vještak građevinske struke je naveo kako Planimetrični nacrt od 31.1.1935. ne predstavlja geodezijsku podlogu za gradnju predmetne zgrade, nego je nastao nakon izgradnje zgrade. Razlog zašto je parcela č.zem. 9307/5 površine 657m2 cijepana na dvije parcele (č.zgr. 3772 od 265m2 i č.z. 9307/5 od 392m2) nije jasan, a nije poznat ni dokument temeljem kojeg je čestica cijepana na dvije.

8. Svjedokinja Trebotić je iskazala da nema saznanja o vlasničkim odnosima i stjecanju vlasništva te je iskazivala o tome na koji način se koristila predmetna čestica i tko ju je koristio, nije znala kada su postavljeni rampa i klizna vrata. Svjedokinja Mitrović je navela da se iz zgrade odselila 1972., poslije toga nije dolazila, ali danas "zna često proći" tim područjem. Iskazivala je o načinu korištenja predmetne čestice i o osobama koji su je koristili dok o vlasništvu iste nije iskazivala. Ni iz iskaza tužitelja pod 6) i 11) se nije moglo zaključiti da su njihovi preci bili vlasnici (ili ovlaštenici prava korištenja i raspolaganja) predmetnom česticom. Tako tužiteljica pod 6) iskazuje da nitko od stanara u zgradi nije vodio računa o povijesti dvora i da su ga oni koristili kao da je dvor "od svih stanara". Iznenadili su se da je obitelj Duboković uopće upisana na dvor i da su to ranije znali da bi bili pokrenuli odgovarajući postupak u odnosu na tu činjenicu. Tužitelj pod 11) je naveo da je za obitelj Duboković čuo, ali nije znao ništa o vlasničkom upisu u korist te obitelji. Tuženik da ga je obavijestio o tome da je on od Dubokovićâ kupio ono što je na tu obitelj bilo upisano, s tuženikom da je taj tužitelj

imao fantastičan odnos, ali kasnije se pokazalo da tuženik "želi sve". Dakle, iz iskaza saslušanih tužitelja jasno je da tužitelji nisu pokretali nikakve postupke niti se uopće interesirali oko vlasničkog stanja predmetne čestice čak ni kada su upoznali tuženika kao novog vlasnika, već tek u vrijeme kada su se narušili odnosi s njim, a to zbog radova koje je poduzimao na sjevernoj strani čestice, ulaza kamionima s Ulice kneza Višeslava kada je kamion "zakačio" zid, odnosno stup na ulazu i slično. Kako je navedeno, u spisu ne postoje dokazi da je bilo tko od prednika tužitelja pokretao bilo kakve postupke (upravne ili sudske) u svrhu upisa prava vlasništva ili sjedinjenja dviju navedenih čestica (odnosno to su tužitelji napravili tek tužbom u ovom postupku). S obzirom na iskaze tužitelja te na postojeće zemljišnoknjižne upise, tužitelji nisu mogli dosjelošću steći pravo vlasništva jer im nije moglo ostati nepoznato zemljišnoknjižno i katastarsko stanje kao i činjenica upisanog prava služnosti (preko predmetne čestice) u korist suvlasnika čest. zgr. 3772.

9. Članak 366. st. 3. ZVDSP-a se ne može primijeniti u ovom slučaju kako smatraju tužitelji, jer nije utvrđeno da bi čest. 9307/5 bila sjedinjena s čest. zgr. 3772. Očito nije došlo ni do spajanja više zemljišnoknjižnih tijela u jedno niti je nadležni sud odredio spajanje sukladno čl. 367. st. 2. ZVDSP-a jer takvo što ne proizlazi iz zemljišnoknjižnih i katastarskih podataka niti iz provedenih geodetskih i građevinskih vještačenja. Pretvorba onih prava upravljanja, odnosno korištenja i raspolaganja na stvarima u društvenom vlasništvu, kao i prava korištenja neizgrađenog građevinskog zemljišta, koja su se u trenutku stupanja na snagu ZVDSP-a (1. siječnja 1997.) još zatekla, provedena je na temelju prijelaznih i završnih odredaba tog zakona (čl. 359. – 365.). Specifična subjektivna prava koja su u pravnom poretku društvenog vlasništva postojala kao prava određenih pravnih subjekata na stvarima u društvenom vlasništvu – pravo upravljanja, pravo korištenja te korištenja i raspolaganja društvenim stvarima, pravo korištenja neizgrađenoga građevinskoga zemljišta u društvenom vlasništvu, prvenstveno pravo korištenja takvog zemljišta pretvorena su u pravo vlasništva, ako već nisu ranije prestala. Sve stvari koje su se u trenutku stupanja na snagu ZVDSP-a zatekle u društvenom vlasništvu ili u samostalnom posjedu pravnih sljednika (univerzalnih i singularnih) nekadašnjih subjekata društvenoga vlasništva, postale su *ex lege* vlasništvo pravnih sljednika nekadašnjih ovlaštenika prava upravljanja, korištenja ili raspolaganja na tim stvarima (čl. 360. ZVDSP-a). Osoba u čiju se korist dotadašnje pravo upravljanja ili pravo korištenja i raspolaganja pretvorilo u pravo vlasništva je ista ona koja je to pravo bila valjano stekla, odnosno da je to njezin pravni sljednik-univerzalni ili singularni. Pored svih izvedenih dokaza, ovaj sud nije mogao stručni članak, pregledni rad dr. sc. Stanka Piplovića, dipl. ing. arh. "Urbani razvitak Splita između dva svjetska rata" iz 2014., koristiti kao dokaz u prilog osnovanost tužbe. Ovo tim više što iz istog rada proizlazi kako je Regulacioni plan za predmetno područje dovršen 1936.g. i iste godine poslan tadašnjem Ministarstvu građevine na odobrenje, da je u svibnju 1938.g. taj plan „vraćen u Beograd na odobrenje“ a da „nakon cijele i duge zakonske procedure i daljnjih izmjena u lipnju 1940. godine jednoglasno su usvojeni Plan i Uredba za njegovo izvođenje.“ Vještak građevinske struke je za Planimetrični nacrt iz 1935.g., naveo da taj nacrt nije bio geodetska podloga za građenje predmetne zgrade jer se tim nacrtom uplanjuje već postojeća zgrada. Dakle, čestica (izvorno čest. zem. 9307, a kasnije 9307/5) je cijepana (na čest. zgr. 3772 i čest. zem. 9307/5) prije Planimetričnog nacрта iz 1935. i promjena na istoj nije bilo u smislu daljnjeg cijepanja ili sjedinjenja s bilo kojom česticom. Tužitelji nisu predlagali bilo kakav dokaz u prilog stjecanja prava vlasništva na predmetnoj čestici (kupoprodajni ugovor, rješenje, presudu, bilo kakvu odluku upravnog ili sudskog tijela i slično) već su tvrdili da su ovlaštenici tog prava sukladno odredbama ZVDSP-a i

ZOVO-a. Međutim, osoba u čiju se korist dotadašnje pravo upravljanja ili pravo korištenja i raspolaganja pretvorilo u pravo vlasništva je ista ona koja je to pravo bila valjano stekla je Petar Duboković kojeg su kasnije naslijedili njegovi nasljednici. Saslušani tužitelji nisu znali do kada je obitelj Duboković bila vlasnik zgrade (odnosno dijelova zgrade) na čest. zgr. 3772. U spisu je priložena tek Kupoprodajna pogodba od 23. listopada 1951. (dakle nakon što je cijepanje već izvršeno) po kojoj Petar Duboković prodaje Vinki Mitrović i Pašku Mitroviću 1/8 čest. zgr. 3772, biće jedino Z.U. 5269 p.o. Split sa svim pripadnostima i služnostima, dakle jednu osminu kuće u Partizanskoj ul. 15 u Splitu, a saslušani tužitelji iskazuju jedino o stjecanju prava vlasništva na stanovima u zgradi, a ne i u odnosu na spornu česticu. Iz kupoprodajne pogodbe od 29. siječnja 1935. proizlazi da prodavatelj Manzoni Ivan Ivanov prodaje kupcu Jutronić Vicku čest. zem. 9307/5, biće 1, uložka broj 5269 p.o. Split, ujedno sa kućom, koja je na njoj sagrađena, a nakon čega je očito došlo do cijepanja te čestice i formiranja č. zgr. 3772, kakvo stanje je ostalo i danas. Stjecanje prava vlasništva nije bilo moguće samo temeljem Građevinskog zakona iz 1931. godine i Zakona o prometu zemljišta i zgrada iz 1954. godine, a pretvorba prava upravljanja, odnosno korištenja i raspolaganja na stvarima u društvenom vlasništvu, kao i prava korištenja neizgrađenog građevinskog zemljišta, koja su se u trenutku stupanja na snagu ZVDSP-a (1. siječnja 1997.) još zatekla, provedena je na temelju prijelaznih i završnih odredaba tog zakona (čl. 359. – 365.). S obzirom na navedeno sud spornu česticu ne može smatrati građevinskom parcelom tužiteljeve zgrade. Zbog svega iznesenog tužbeni zahtjev nije osnovan pa je odlučeno kao u točki I izreke.

10. U odnosu na protutužbeni zahtjev proizlazi da nije sporno kako su tužitelji postavili klizna vrata sa šinama na ulazu i to bez suglasnosti tuženika. Sukladno odredbama čl. 161. i 162. ZVDSP-a tuženik-protutužitelj je ovlašten zahtijevati od tužitelja predaju stvari koje je on vlasnik kao i zaštitu od uznemiravanja od trećih osoba, odnosno tužitelja. Isto se odnosi i na parkiranje vozila na sjevernoj strani predmetne čestice za koje parkiranje nije sporno da tužitelji vrše i da za navedeno ne postoji dogovor s tuženikom. S obzirom na te nesporne činjenice osnovan je protutužbeni zahtjev sukladno čl. 161., 162. i 167. ZVDSP-a pa je odlučeno kao u točkama II i III izreke. Između stranaka nije sporno da u odnosu na vrt opisan u nalazu i mišljenju vještaka agronoma upisana služnost koja je predmet točke III glavnog protutužbenog zahtjeva ne postoji pa je odlučeno kao u točki IV izreke sukladno čl. 241. st. 1. ZVDSP-a. Zbog navedenog bilo je bespredmetno odlučivati o eventualno kumuliranom protutužbenom zahtjevu.

11. O trošku je odlučeno temeljem čl. 154. i 155. ZPP-a te Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (Narodne novine broj 142/12, 103/2014, 118/2014, 107/2015, 37/22 i 126/22) i Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (Narodne novine broj 138/23), pa tuženiku-protutužitelju, s obzirom da je uspio u parnici, pripada pravo na naknadu troška i to za sastav odgovora na tužbu vrijednost od 250 bodova (Tarifni broj. 7.), sastav protutužbe vrijednost od 75 bodova (Tbr. 7.1.), sastav podneska od 12. ožujka 2025., 15. srpnja 2025. i 29. rujna 2025. vrijednost od po 250 bodova (Tbr. 8.1.), za zastupanja na ročištima od 8. studenog 2022., 7. prosinca 2023., 12. rujna 2024. (očevid), 17. ožujka 2025. , 23. srpnja 2025., 15. prosinca 2025., 6. ožujka 2026. i 1. lipnja 2026. vrijednost od po 250 bodova (Tbr. 9.1.), što uz PDV, te pristojbu za protutužbu (53,08 eura), troškove vještačenja od 300,00 eura, ukupno iznosi 7.767,27 eura. Odbijen je zahtjev za naknadu troška sudske pristojbe za odgovor na tužbu jer taj trošak za tuženika nije nastao. Vrijednost boda određena je prema tarifi koja je bila na snazi u trenutku poduzimanja radnje.

12. Zbog svega navedenog odlučeno je kao u izreci.

U Splitu, 17. rujna 2026.

S u d a c

Tomislav Bago v.r.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude dopuštena je žalba Županijskom sudu. Žalba se podnosi putem ovog suda, u roku od 15 dana od dana dostave prijepisa ove presude.

D N A :

1. Tužiteljima -protutuženicima po punomoćniku.
2. Tuženiku-protutužitelju po punomoćnicima.

Broj zapisa: **9-3088d-43eea**

Kontrolni broj: **0d955-1d3a3-38b0d**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=Tomislav Bago, O=OPĆINSKI SUD U SPLITU, C=HR

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 Splitu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.