



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U PAZINU
Dršćevka 1, 52000 Pazin

P-86/2025-34

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E

R J E Š E N J E
i
P R E S U D A

Trgovački sud u Pazinu, po sutkinji Tamari Lakoseljac Benčić, kao sucu pojedincu, u pravnoj stvari tužiteljice REPUBLIKE HRVATSKE, OIB: 52634238587, koju zastupa Županijsko državno odvjetništvo u Puli-Pola, protiv tuženika GRAD POREČ-PARENZO, Obala m. Tita 5/1, Poreč, OIB: 41303906494, kojeg zastupa punomoćnik Andrej Stanič, odvjetnik u Poreču, radi utvrđenja prava vlasništva, nakon održane glavne i javne rasprave zaključene 12. svibnja 2026. u nazočnosti zastupnice po zakonu tužiteljice i punomoćnika tuženika, na ročištu za objavu održanom 16. lipnja 2026.,

r i j e š i o j e

I. Tužba tužiteljice je povučena u odnosu na k.č. br. 3043/1, 3046, 3201, 3202/8, 3202/9, 3047/1, sve k.o. Poreč.

II. Nalaže se Zemljišnoknjižnom odjelu Poreč-Parenzo, Općinskog suda u Pazinu, izvršiti upis brisanja zabilježbe spora na na k.č. br. 3043/1, 3046, 3201, 3202/8, 3202/9, 3047/1, sve k.o. Poreč, koja je bila određena rješenjem Trgovačkog suda u Pazinu, posl. br. P-86/2025-2 od 4. travnja 2025.

p r e s u d i o j e

I. Utvrđuje se da je tužiteljica Republika Hrvatska stekla po Zakonu pravo vlasništva na nekretninama oznaka: k.č. br. 1780/2, 3043/2, 3043/3, 3045/1, 3045/2, 3047/2, 3047/3, 3047/4, 3048/1, 3048/4, 3048/5, 3048/6, 3048/8, 3048/9, 3048/10, 3090/3, 3103/1, sve k.o. Poreč.

II. Tužiteljica je ovlaštena na temelju ove presude zatražiti i postići uknjižbu prava vlasništva na svoje ime, uz istodobnu uknjižbu brisanja svih vlasničkih prava tuženika na nekretninama iz točke I. ovog tužbenog zahtjeva.

III. Nalaže se tuženiku da tužiteljici naknadi trošak postupka u iznosu od 1.135,24 EUR zajedno sa zateznom kamatom koja teče od dana donošenja

prvostupanjske presude (16. lipnja 2026.) pa do isplate po stopi po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za tri postotna poena, sve u roku od 15 dana.

IV. Odbija se zahtjev tužiteljice za naknadom troška postupka u iznosu od 2.018,21 EUR, zajedno sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od dana donošenja presude (16. lipnja 2026.) do isplate, u roku 15 dana.

Obrazloženje

1. Tužiteljica je protiv tuženika 28. ožujka 2025. podnijela tužbu utvrđenja prava vlasništva.

1.1. U tužbi navodi da je na temelju čl. 186.a Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine" broj 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 123/08, 57/11, 25/13, 9/14, 70/19, 80/22) uputila tuženiku zahtjev za mirno rješenje spora od 29. studenog 2024., broj: N-DO-27/2024., koji zahtjev da je tuženik zaprimio ali da na isti nije dostavio odgovor. U zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Poreč - Parenzo, nekretnine oznaka k.č. br. 1780/2, 3043/1, 3043/2, 3043/3, 3045/1, 3045/2, 3046, 3047/1, 3047/2, 3047/3, 3047/4, 3048/1, 3048/4, 3048/5, 3048/6, 3048/8, 3048/9, 3048/10, 3090/3, 3103/1, 3142, 3143/1, 3201, 3202/8, 3202/9, sve k.o. Poreč, da su upisane kao vlasništvo Grada Poreča, te da tužiteljica tužbu podnosi iz razloga jer smatra da je Republika Hrvatska izvanaknjižni vlasnik predmetnih nekretnina temeljem Zakona. S obzirom na navedeno činjenično stanje, smatra da je Republika Hrvatska titular prava vlasništva na navedenim nekretninama i to iz razloga jer da je odredbom čl. 3. st. 1. Zakona o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“ broj 34/91, u daljnjem tekstu: ZPZ) propisano da na poljoprivrednom zemljištu u društvenom vlasništvu na području Republike Hrvatske nositelj vlasničkih prava postaje Republika Hrvatska, a odredbom čl. 2. st. 2. ZPZ-a da je propisano da se poljoprivrednim zemljištem u smislu Zakona smatra i neizgrađeno građevinsko zemljište, osim uređenog građevinskog zemljišta užih dijelova starih gradskih jezgri koje će utvrditi skupštine općine. Budući da predmetne nekretnine u zemljišnoj knjizi po kulturi dolaze upisane kao oranice i pašnjaci, iz pravnog shvaćanja izraženog u mnogobrojnim odlukama Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske (primjerice broj PŽ - 602/15, PŽ - 7617/2017, PŽ-3779/18 i odluci VSRH Rev 474/1993-2), da je razvidno da je bitno stanje zemljišta, tj. je li ono u trenutku stupanja na snagu Zakona o poljoprivrednom zemljištu odnosno dana 24. srpnja 1991. bilo izgrađeno ili neizgrađeno. Posebno se tužiteljica poziva na recentnu odluku Vrhovnog suda Republike Hrvatske i to Rješenje broj: Revd - 283/2025-2 od 06. veljače 2025. u kojem da se potvrđuju navedeni pravni stavovi te se poziva i na odluku Revd - 4350/2022-2 od 01. ožujka 2023. U konkretnoj pravnoj stvari, budući tužiteljica činjenično i pravno stanje dokazuje javnim ispravama, smatra da primjenjujući odredbe Zakona o parničnom postupku, teret dokazivanja suprotnoga, da se radi o zemljištu koje ne bi bilo poljoprivredno zemljište u društvenom vlasništvu da je na tuženiku (takav stav da je zauzet i u Rješenju VSRH broj: Revd - 283/2025-2 od 06. veljače 2025., točka 5. obrazloženja). Na tuženiku da je teret dokaza da bi bio imatelj prava vlasništva, neovisno o tome što je to pravo upisao u zemljišnim knjigama. Ukoliko je u trenutku stupanja na snagu Zakona o poljoprivrednom zemljištu to zemljište bilo neizgrađeno (kao što je situacija glede predmetnih nekretnina), ono da se smatra poljoprivrednim

zemljištem u smislu odredbe čl. 2. st. 2. ZPZ, a prema čl. 3. st. 1. ZPZ, to zemljište da ex lege predstavlja vlasništvo Republike Hrvatske, neovisno o tome da li se isto nalazilo unutar ili izvan granica građevinskog zemljišta određeno dokumentima prostornog uređenja. Slijedom navedenog, tužiteljica predlaže da sud nakon provedenog dokaznog postupka u cijelosti usvoji tužbeni zahtjev koji glasi: " I. Utvrđuje se da je tužiteljica Republika Hrvatska stekla po Zakonu pravo vlasništva na nekretninama oznaka: k.č. br. 1780/2, 3043/1, 3043/2, 3043/3, 3045/1, 3045/2, 3046, 3047/1, 3047/2, 3047/3, 3047/4, 3048/1, 3048/4, 3048/5, 3048/6, 3048/8, 3048/9, 3048/10, 3090/3, 3103/1, 3142, 3143/1, 3201, 3202/8, 3202/9, sve k.o. Poreč. II. Tužiteljica je ovlaštena na temelju ove presude zatražiti i postići uknjižbu prava vlasništva na svoje ime, uz istodobnu uknjižbu brisanja svih vlasničkih prava tuženika na nekretninama iz točke I. ovog tužbenog zahtjeva.", uz naknadu troškova postupka.

1.2. Tužiteljica je uz tužbu podnijela i prijedlog za zabilježbu ovog spora u zemljišnim knjigama, na nekretninama upisanim kod Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Poreč-Parenzo, na nekretninama oznaka: k.č. br. 1780/2, 3043/1, 3043/2, 3043/3, 3045/1, 3045/2, 3046, 3047/1, 3047/2, 3047/3, 3047/4, 3048/1, 3048/4, 3048/5, 3048/6, 3048/8, 3048/9, 3048/10, 3090/3, 3103/1, 3142, 3143/1, 3201, 3202/8, 3202/9, sve upisane u zk.ul. 4182, k.o. Poreč, koji prijedlog je usvojen rješenjem posl. br. P-86/2025-2 od 4. travnja 2025.

2. U svom odgovoru tuženik se u cijelosti usprotivio tužbi i tužbenom zahtjevu. Smatra pravno neutemeljnim tvrdnje tužiteljice da je tuženik nezakonito uknjižen kao vlasnik utuženih nekretnina, te da su predmetne nekretnine temeljem Zakona o poljoprivrednom zemljištu postale vlasništvo tužiteljice. Ističe, da se, kada je riječ o protivnosti zakonskim propisima, postavlja pitanje o kojim se propisima radi, jer da bi se to moglo utvrditi, da bi u ovoj parnici bilo potrebno utvrditi pravni status predmetnih nekretnina, s time da bi bilo potrebno definirati odgovore na slijedeća pravna pitanja: da li su predmetne nekretnine bile u režimu društvenom vlasništvu s pravom korištenja tadašnje Općine Poreč, i da li su predmetne nekretnine (ako je odgovor na prvo pitanje potvrđan), dok su bile u režimu društvenog vlasništva, imale status građevinskog ili poljoprivrednog zemljišta. S obzirom da su predmetne nekretnine bile uknjižene kao „društveno vlasništvo spravom korištenja Općine Poreč“, to da se prvo pitanje ukazuje nespornim, a u pogledu drugog pitanja da najprije treba reći zašto je to pravno pitanje važno. Važno da je zbog toga jer svaki od navedenih pravnih statusa ima zaseban propis (zakon) koji uređuje pitanje pretvorbe nekretnina u društvenom vlasništvu, i to: pretvorbu poljoprivrednog zemljišta da je uredio ZPZ, a pretvorbu građevinskog zemljišta da je uredio Zakon o lokalnoj samoupravi i upravi objavljen u (NN broj 90/92) (dalje: ZLSU). Stoga da je u ovoj parnici potrebno utvrditi na temelju kojeg propisa je izvršena pretvorba predmetnih nekretnina, jer da se jedino na taj način može utvrditi je li provedena uknjižba prava vlasništva u korist tuženika zakonita ili nije. Na taj način da će se utvrditi je li tužbeni zahtjev osnovan ili nije. Prije prelaska na definiranje statusa predmetnih nekretnina (radi li se o građevinskom ili poljoprivrednom zemljištu) da je potrebno obrazložiti zbog čega je neosnovana teza tužiteljice da nije bitna prostorno - planska namjena predmetnih nekretnina odnosno da je „...bitno stanje zemljišta tj. je li ono u trenutku stupanja na snagu ZPZ bilo izgrađeno ili neizgrađeno.“ Neosnovanost te teze da se najbolje može vidjeti iz sadržaja Odluke Ustavnog suda Republike Hrvatske broj U-III/553/2000 od 02.02.2001. čiji da se ključni dijelovi citiraju u nastavku: „Sud je utvrdio da su se u ovom sudskom predmetu postavljala slijedeća pravna pitanja: jesu li sporne nekretnine... bile poljoprivredno, šumsko ili pak građevinsko zemljište te, u slučaju utvrđenja da se radi o poljoprivrednom odnosno šumskom zemljištu, jesu li sporne nekretnine, u vrijeme stjecanja vlasništva podnositelja ustavne

tužbe, bile u vlasništvu Republike Hrvatske...“, „Stoga je tužitelj morao dokazati, a drugostupanjski sud nesporno utvrditi da sporno zemljište nije građevinsko, nego je ili šumsko ili poljoprivredno zemljište u vlasništvu Republike Hrvatske.“ Iz navedenog da se može zaključiti da je temeljni zadatak tužiteljice u ovom predmetu slijedeći: dokazati da sporno zemljište nije građevinsko. Taj, zadatak da predstavlja nemoguću misiju, jer da predmetne nekretnine predstavljaju upravo građevinsko zemljište (dakle da ne predstavljaju niti šumsko, niti poljoprivredno zemljište). Materiju građevinskog zemljišta (u društvenom vlasništvu) da je uređivao Zakon o građevinskom zemljištu (dalje: ZGZ). Odredbom članka 3. ZGZ-a izričito da je bilo propisano da se građevinskim zemljištem smatra zemljište koje se nalazi u gradovima i naseljima gradskog karaktera kao i drugo zemljište koje je izgrađeno ili je prostornim planom određeno za izgradnju građevinskih objekata ili za javne potrebe. Navedenu odredbu da je potrebno dovesti u svezu s odredbama članka 3. i 9. Zakona o prostoru planiranju i uređenju prostora (NN broj 54/80, 16/86, 18/89, 34/91 i 61/91) kojima da je bilo propisano da se namjena prostora određuje prostornim planovima. Temeljem navedenih propisa tadašnje općine – društveno političke zajednice (današnje jedinice lokalne samouprave) da su stjecale pravo upravljanja i/ili korištenja građevinskog zemljišta u društvenom vlasništvu temeljem raznih osnova (primjerice temeljem pravnih poslova, zakona, sudskih odluka, međudržavnih ugovora i sl.). To društveno vlasništvo s pravom upravljanja/korištenja bivših općina kasnije (stupanjem na snagu Zakona o lokalnoj samoupravi i upravi) da je pretvoreno u pravo vlasništva novonastalih jedinica lokalne uprave i samouprave. Predmetne nekretnine da su postale građevinskim zemljištem stupanjem na snagu „Odluke o prijenosu u društveno vlasništvo građevinskog zemljišta na području Generalnog urbanističkog plana grada Poreča“, koji da je objavljen u Službenim novinama broj 32/86, i to na način da su iste uključene unutar granica građevinskog područja Općine Poreč, čime da su iste namijenjene za izgradnju građevinskih objekata. Tu namjenu da su imale i na dan stupanja na snagu Zakona o šumama (16.10.1990.). Dakle, status građevinskog zemljišta da se temeljem prije navedenih odredbi ZGZ-a i Zakona o prostornom planiranju i uređenju prostora određivao (zapravo propisivao – s obzirom da prostorni planovi imaju snagu podzakonskih akata) prostornim planovima. Da je taj pravni stav utemeljen na zakonu najbolje da se može vidjeti iz prije citirane Odluke Ustavnog suda Republike Hrvatske broj: U-III/553/2000 od 02.02.2001. Naime, u svezi s pitanjem pitanju utvrđivanja statusa građevinskog zemljišta, u toj odluci da stoji slijedeće: „... iz spisa predmeta razvidno je da je većina spornih nekretnina prenamijenjena u građevinsko zemljište donošenjem Generalnog urbanističkog plana grada Trogira...“. S obzirom na navedeno, kada je riječ o šumi/šumskom zemljištu, da se može govoriti o: poljoprivrednom zemljištu u ekonomskom smislu, a to da je ono zemljište koje ima zakonom propisane prirodne attribute neovisno o tome ima li ili nema status građevinskog zemljišta (odnosno bez obzira je li prostornim planom određeno za izgradnju građevinskih objekata ili nije) i poljoprivrednom zemljištu u pravnom smislu, a to da je samo ono zemljište koje ima zakonom propisane prirodne attribute, ali nema status građevinskog zemljišta (koje prostornim planom nije određeno za izgradnju građevinskih objekata). Posljedično tome, kada je riječ o promjeni namjene (prenamjeni) poljoprivrednog zemljišta, da se može govoriti o promjeni namjene (prenamjeni) u ekonomskom smislu, a to da je kada se poljoprivredno zemljište privodi namjeni određenoj prostornim planom i promjeni namjene (prenamjeni) u pravnom smislu, a to da je kada se prostornim planom poljoprivredno zemljište odredi za izgradnju građevinskih objekata. Kada se navedena pravni stavovi primijene na predmetne nekretnine, situacija da je slijedeća: do promjene namjene u pravnom smislu da je došlo 1986. godine stupanjem na snagu

„Odluke o prijenosu u društveno vlasništvo građevinskog zemljišta na području Generalnog urbanističkog plana grada Poreča“ objavljenog u Službenim novinama broj 32/86 kada su predmetne nekretnine postale građevinskim zemljištem, s obzirom da su tom odlukom iste namijenjene za izgradnju odnosno do promjene namjene u ekonomskom smislu da će doći prilikom privođenja predmetnih nekretnina (sa pravnim statusom građevinskog zemljišta) namjeni određenoj prostornim planom, kada će predmetne nekretnine prestati biti poljoprivrednim u ekonomskom smislu. Sada da dolazimo do pitanja pretvorbe poljoprivrednog i građevinskog zemljišta. S obzirom da pretvorba znači utvrđivanje titulara vlasništva, predmet pretvorbe da može biti samo poljoprivredno zemljište u pravnom smislu. To iz razloga jer kada je riječ o poljoprivrednom zemljištu u ekonomskom smislu (koje ima pravni status građevinskog zemljišta) tada da se radi o pretvorbi građevinskog zemljišta. Pretvorba navedenih pravnih kategorija zemljišta (poljoprivredno i građevinsko) iz društvenog vlasništva (nevlasnički režim) u pravo vlasništva da je izvršena temeljem slijedećih propisa: - pretvorba poljoprivrednog zemljišta da je provedena stupanjem na snagu ZPZ-a (24.07.1991.), na način da je sukladno odredbi članka 3. stavka 1. tog Zakona isto pretvoreno u vlasništvo Republike Hrvatske, a pretvorba građevinskog zemljišta da je provedena stupanjem na snagu Zakona o lokalnoj samoupravi i upravi (30.12.1992.), na način da je sukladno odredbama članka 67. i članka 87. stavka 1. tog Zakona isto pretvoreno u vlasništvo novonastalih jedinica lokalne samouprave i uprave (općina, gradova i županija), odnosno stupanjem na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, konkretno odredbama čl. 360-362. navedenog zakona. Pravni stav o tome da je pretvorba nekadašnjeg društvenog vlasništva s pravom upravljanja i/ili korištenja i/ili bivših općina provedena na način da je isto pretvoreno u pravo vlasništva novonastalih jedinica lokalne samouprave (tuženika), da je zauzeo i Ustavni sud Republike Hrvatske koji je svojoj Odluci broj: U-I/1587/2000 od 14. studenog 2001. naveo slijedeće: „Sud utvrđuje da je Zakonom o lokalnoj samoupravi i upravi („Narodne novine“ broj 90/92) člancima 67. i 87. stavkom 1., nekadašnjem društvenom vlasništvu kojim su upravljale bivše općine, utvrđen titular vlasništva, tako da su nositeljem vlasništva postale jedinice lokalne samouprave i uprave tj. općine, gradovi i županije.“ Polazeći od prije navedenih zakonskih odredbi zemljišno-knjižni odjeli nadležnih općinskih sudova Hrvatskoj da su vršili uknjižbe nekretnina u nekadašnjem društvenom vlasništvu s pravom upravljanja/korištenja bivših općina na temelju uvjerenja nadležnih tijela državne uprave o prostorno-planskoj namjeni zemljišta, i to na način da su: - nekretnine u svezi s kojima je u uvjerenju bilo navedeno da su se na dan 24.07.1991. nalazile unutar granica građevinskog područja određenih prostornim planom knjižene kao vlasništvo jedinica lokalne samouprave (s time da se pri tome nije utvrđivalo niti trebalo utvrđivati da li predmetne nekretnine predstavljale poljoprivredno zemljište u ekonomskom smislu); - nekretnine u svezi s kojima je u uvjerenju bilo navedeno da su se na dan 24. srpnja 1991. nalazile izvan granica građevinskog područja određenih prostornim planom knjižene kao vlasništvo Republike Hrvatske. Tužiteljica da svojom tužbom pokušava iskoristiti činjenicu da su predmetne nekretnine na dan 24. srpnja 1991. predstavljale poljoprivredno zemljište u ekonomskom smislu pa da su time iste pretvorene u vlasništvo Republike Hrvatske. Međutim, u vrijeme stupanja na snagu ZPZ-a predmetne nekretnine da su predstavljale građevinsko zemljište koje je kao takvo ostalo nepretvoreno, a do njegove pretvorbe da je došlo stupanjem na snagu Zakona o lokalnoj upravi i samoupravi. Stoga d je upis tuženika kao vlasnika predmetnih nekretnina osnovan i pravno valjan. Summa summarum, da bi se tužiteljica imala smatrati vlasnikom predmetnih nekretnina da moraju biti ispunjene sljedeće pretpostavke: (a) da se radi o zemljištu u društvenom vlasništvu –

o čemu da se u konkretnom slučaju doista i radi, i (b) da se radi o zemljištu koje je na dan stupanja na snagu ZPZ-a bilo izvan zone građevinskog područja – o čemu se u konkretnom slučaju ne radi jer su predmetne nekretnine na dan stupanja na snagu ZPZ-a nalazile unutar granica građevinskog područja. Ova druga pretpostavka da se dokazuje potvrdom nadležnog upravnog tijela o vrsti zemljišta na dan 24. srpnja 1991. (pasus 10. obrazloženja presude VSRH posl. br. Rev-597/2021-4 od dana 07.02.2023. godine). Pritom da je razgraničenje poljoprivrednog od građevinskog zemljišta moguće: „...prema čl. 3. Zakona o građevinskom zemljištu (Narodne novine br. 54/80, 42/86, 41/88, 16/90, dalje: ZGZ) gdje da je definirano građevinsko zemljište kao ono koje se nalazi u gradovima i naseljima gradskog karaktera, kao i ono koje je izgrađeno ili je prostornim planom određeno za izgradnju građevinskih objekata ili za javne površine. Iz navedene odredbe ZGZ da proizlazi da zemljište obuhvaćeno prostornim planom za izgradnju gradova i naselja, koje se nalazi unutar granica građevinskog područja više nije poljoprivredno, već građevinsko zemljište.“ (pasus 11. obrazloženja presude VSRH posl. br. Rev-597/2021-4 od dana 07. veljače 2023.). U kontekstu svega iznijetog, posebice aktualne odluke VSRH, da je jasno i nedvojbeno da su predmetne nekretnine (poljoprivredno zemljište) vlasništvo tuženika i da slijedom svega navedenog da zahtjev tužiteljice nije osnovan, slijedom čega da nedvojbeno proizlazi kako je zahtjev tužiteljice u cijelosti neosnovan, te se predlaže da da sud odbije tužbeni zahtjev i tužiteljicu obveže da tuženiku nadoknadi prouzročeni parnični trošak.

3. Proveden je dokazni postupak uvidom u dokumentaciju u spisu i to dokumentaciju priloženu uz tužbu (str. 4 - 60 spisa), dokumentaciju priloženu uz odgovor na tužbu (str. 75 - 76 spisa), dokumentaciju priloženu uz podnesak tuženika od 2. listopada 2025. (str. 85 - 87 spisa), dokumentaciju predanu na uviđaju održanom 9. prosinca 2025. (str. 91 - 96 spisa), nalaz i mišljenje vještaka Lare Jerman (str. 102 - 109 spisa), nalaz i mišljenje vještaka Ranka Anđelinia (str. 115 - 150 spisa), te očitovanje vještaka Ranka Anđelinia od 16. ožujka 2026. (str. 164 - 165 spisa).

4. Prvotno postavljenim tužbenim zahtjevom tužiteljica je tražila utvrđenje da je vlasnica nekretnina označenih kao k.č. br. 1780/2, 3043/1, 3043/2, 3043/3, 3045/1, 3045/2, 3046, 3047/1, 3047/2, 3047/3, 3047/4, 3048/1, 3048/4, 3048/5, 3048/6, 3048/8, 3048/9, 3048/10, 3090/3, 3103/1, 3142, 3143/1, 3201, 3202/8, 3202/9, sve k.o. Poreč.

5. Podneskom od 11. prosinca 2025., tužiteljica je povukla tužbu u odnosu na k.č. broj 3142 i 3143/1, obje k.o. Poreč, u pogledu čega je donijeto rješenje o povlačenju tužbe posl. br. P-86/2025-18 od 21. siječnja 2026.

6. Na ročištu održanom 12. svibnja 2026. tužiteljica je povukla tužbu u odnosu na k.č. broj k.č. br. 3043/1, 3046, 3201, 3202/8, 3202/9, 3047/1, sve k.o. Poreč, a kojim povlačenjem se tuženik suglasio, pa je odlučeno kao u izreci rješenja.

7. Predmet preostalog dijela tužbenog zahtjeva su k.č. br. 1780/2, 3043/2, 3043/3, 3045/1, 3045/2, 3047/2, 3047/3, 3047/4, 3048/1, 3048/4, 3048/5, 3048/6, 3048/8, 3048/9, 3048/10, 3090/3, 3103/1, sve k.o. Poreč, te tužiteljica tvrdi da su naprijed navedene nekretnine, na temelju Zakona o poljoprivrednom zemljištu (Narodne novine, broj 34/91; dalje: ZPZ/91), postale vlasništvo tužiteljice, te da je to pravo stekla prije nego što je tuženik upisao svoje pravo vlasništva na tim nekretninama.

8. Tužbeni zahtjev tužiteljice je osnovan.

9. Između stranaka nije sporno da je tužiteljica na temelju odredbe čl. 186.a ZPP-a podnijela tuženiku zahtjev za mirno rješenje spora, da je tuženik u zemljišnim knjigama upisan kao vlasnik nekretnina koje su predmetom tužbenog zahtjeva, kao i

da su po kulturi, u zemljišnim knjigama, utužene nekretnine upisane kao oranice odnosno pašnjaci. Sporno je, jesu li utužene nekretnine na dan 24. srpnja 1991. bile poljoprivredno zemljište.

10. Prema odredbi čl. 2. st. 1. ZPZ/91 poljoprivrednim zemljištem se smatraju oranice, vrtovi, voćnjaci, vinogradi, livade, pašnjaci, ribnjaci, trstici i močvare koje nisu posebno vrijedni biotopi, kao i drugo zemljište koje se koristi ili ne koristi, a može se privesti poljoprivrednoj proizvodnji. Poljoprivrednim zemljištem u smislu Zakona smatra se i neizgrađeno građevinsko zemljište osim uređenog građevinskog zemljišta užih dijelova starih gradskih jezgri koje će utvrditi skupština općine. Na poljoprivrednom zemljištu u društvenom vlasništvu na teritoriju Republike postaje nositelj vlasničkih prava Republika Hrvatska (čl. 3. st. 1. ZPZ-a). Sukladno st. 4. istog članka kultura poljoprivrednog zemljišta utvrđuje se prema podacima iz katastra zemljišta, dok se ne dokaže suprotno.

11. Iz citiranih odredbi proizlazi da moraju biti ispunjena dva uvjeta za izvorno stjecanje prava vlasništva Republike Hrvatske na temelju Zakona na nekretninama iz čl. 2. st. 1. ZPZ-a, a to su: da su navedene nekretnine na dan stupanja na snagu ZPZ/91 predstavljale poljoprivredno zemljište i da su te nekretnine na dan stupanja na snagu navedenog Zakona bile u društvenom vlasništvu.

12. Dakle, postojanje svog vlasničkog prava na predmetnim nekretninama tužitelj temelji na tvrdnji da je riječ o poljoprivrednom zemljištu na kojem je Republika Hrvatska stekla pravo vlasništva po samom Zakonu 24. srpnja 1991. i to na temelju odredbe čl. 3. ZPZ-a.

13. Iz Izvatka iz zemljišne knjige za k.č. broj k.č. br. 1780/2, k.o. Poreč, utvrđeno je da je ista bila upisana u zk.ul. broj 2587, k.o. Poreč, kao oranica sa 40 m², i to kao društveno vlasništvo s pravom korištenja Općine Poreč.

14. K.č. broj 3043 bila je upisana u zk.ul. broj 1645, k.o. Poreč, kao pašnjak sa 1030 m², i to kao društveno vlasništvo s pravom korištenja Općine Poreč, te je na temelju Prijavnog lista s kopijom plana Odjela za Katastar nekretnina Poreč - Parenzo od 25. veljače 2021., cijepana na k.č. broj 3043/1, pašnjak sa 834 m², k.č. broj 3043/2, pašnjak sa 170 m² i k.č. broj 3043/3, pašnjak sa 26 m².

15. K.č. broj 3045 bila je upisana u zk.ul. broj 4182, k.o. Poreč, kao oranica sa 1403 m², i to kao društveno vlasništvo s pravom korištenja Općine Poreč, te je na temelju Prijavnog lista s kopijom plana Odjela za Katastar nekretnina Poreč - Parenzo od 26. studenog 2020., cijepana na k.č. broj 3045/1/1, oranica sa 1350 m² i k.č. broj 3045/2, oranica sa 53 m².

16. K.č. broj 3047 bila je upisana u zk.ul. broj 4182, k.o. Poreč, kao pašnjak sa 1819 m², i to kao društveno vlasništvo s pravom korištenja Općine Poreč, te je na temelju Prijavnog lista s kopijom plana Odjela za Katastar nekretnina Poreč - Parenzo od 25. veljače 2021., cijepana na k.č. broj 3047/1, pašnjak sa 514 m², k.č. broj 3047/2, pašnjak sa 387 m², k.č. broj 3047/3, pašnjak sa 216 m² i k.č. broj 3047/4, pašnjak sa 704 m².

17. K.č. broj 3048 bila je upisana u zk.ul. broj 4182, k.o. Poreč, kao pašnjak sa 6173 m², i to kao društveno vlasništvo s pravom korištenja Općine Poreč, te je na temelju Prijavnog lista s kopijom plana Odjela za Katastar nekretnina Poreč - Parenzo od 26. studenog 2020., cijepana na k.č. broj 3048/1, pašnjak sa 4132 m², k.č. broj 3048/3, pašnjak sa 34 m², k.č. broj 3048/4, pašnjak sa 12 m², k.č. broj 3048/5, pašnjak sa 722 m² i k.č. broj 3048/6, pašnjak sa 1197 m². Na temelju Prijavnog lista DGU, Područnog ureda za katastar Pula-Pola, Odjela za katastar nekretnina Poreč-Parenzo od 7. lipnja 2021. cijepana je k.č. broj 3048/1, u nove podčestice k.č. broj 3048/1, 3048/7, 3048/8, 3048/9 i 3048/10.

18. K.č. broj 3090 bila je upisana u zk.ul. broj 4182, k.o. Poreč, kao pašnjak sa 1901 m², i to kao društveno vlasništvo s pravom korištenja Općine Poreč, te je na temelju Prijavnog lista DGU, Područnog ureda za katastar Pula-Pola, Odjela za katastar nekretnina Poreč-Parenzo od 7. lipnja 2021., cijepana na k.č. broj 3090/1, pašnjak sa 759 m², k.č. broj 3090/2, pašnjak sa 222 m², k.č. broj 3090/3, pašnjak sa 920 m².

19. K.č. broj 3103 bila je upisana u zk.ul. broj 4182, k.o. Poreč, kao oranica sa 3486 m², i to kao društveno vlasništvo s pravom korištenja Općine Poreč, te je na temelju Prijavnog lista i kopije plana Državne geodetske uprave – Područni ured za katastar Pazin, Ispostava Poreč od 29. svibnja 2009. i pravomoćnog Rješenja od 30. listopada 2009., cijepana na k.č. broj 3103/1 i 3103/2, te se cijepa k.č. broj 3103/2 u nove podčestice broj 3103/2 i 3103/3. Na temelju Prijavnog lista s kopijom plana Odjela za Katastar nekretnina Poreč - Parenzo od 07. srpnja 2021., k.č. broj 3103/1 površine 3045 m² je cijepana na k.č. broj 3103/1, oranica sa 2985 m² i k.č. broj 3103/5, oranica sa 60 m².

20. U postupku je proveden uviđaj na licu mjesta uz sudjelovanje vještaka mjernične i poljoprivedne struke. Vještakom mjernične struke imenovano je društvo GEOKLIMAN d.o.o. Poreč, s ovlaštenim vještakom Larom Jerman, čiji zadatak je bio identificirati k.č. br. 1780/2, 3043/1, 3043/2, 3043/3, 3045/1, 3045/2, 3046, 3047/1, 3047/2, 3047/3, 3047/4, 3048/1, 3048/4, 3048/5, 3048/6, 3048/8, 3048/9, 3048/10, 3090/3, 3103/1, 3142, 3143/1, 3201, 3202/8, 3202/9, sve upisane u zk. ul. 4182, k.o. Poreč. Vještakom poljoprivedne struke imenovan je vještak Ranko Anđelini iz Pazina, čiji zadatak je bio utvrditi jesu li k.č. br. 1780/2, 3043/1, 3043/2, 3043/3, 3045/1, 3045/2, 3046, 3047/1, 3047/2, 3047/3, 3047/4, 3048/1, 3048/4, 3048/5, 3048/6, 3048/8, 3048/9, 3048/10, 3090/3, 3103/1, 3142, 3143/1, 3201, 3202/8, 3202/9, sve upisane u zk. ul. 4182, k.o. Poreč, predstavljale poljoprivedno zemljište na dan 24. srpnja 1991.

21. Na uviđaju na licu mjesta održanom 9. prosinca 2025. vještakinja mjernične stuke je izvršila identifikaciju predmetnih čestica, te je u nalazu i mišljenju od 30. prosinca 2025. navela da katastarska čestica 1780/2 prema službenim podacima ima površinu od 40 m², te da je u naravi oranica, katastarska čestica 3043/1 da prema službenim podacima ima površinu od 834 m², te da je u naravi pašnjak i šuma, katastarska čestica 3043/2 da prema službenim podacima ima površinu od 170 m², te da je u naravi utabani zemljani put, katastarska čestica 3043/3 prema službenim podacima da ima površinu od 26 m², te da je u naravi utabani zemljani put, katastarska čestica 3045/1 da prema službenim podacima ima površinu od 1350 m², te da je u naravi zapuštena oranica, katastarska čestica 3045/2 da prema službenim podacima ima površinu od 53 m², te da je u naravi utabani put, katastarska čestica 3046 prema službenim podacima da ima površinu od 1769 m², te da je u naravi šuma, katastarska čestica 3047/1 da prema službenim podacima ima površinu od 514 m², te da je u naravi šuma, katastarska čestica 3047/2 da prema službenim podacima ima površinu od 387 m², te da je u naravi utabani zemljani put, katastarska čestica 3047/3 prema službenim podacima da ima površinu od 216 m², te da je u naravi pašnjak, katastarska čestica 3047/4 da prema službenim podacima ima površinu od 702 m², te da je u naravi šuma, a sa južne strane utabani put, katastarska čestica 3048/1 da prema službenim podacima ima površinu od 1197 m², te da je u naravi šuma, katastarska čestica 3048/2 da prema službenim podacima ima površinu od 94 m², te da je u naravi dvorište, sa južne strane omeđen zidom, katastarska čestica 3048/4 da prema službenim podacima ima površinu od 12 m², te da je u naravi utabani put, katastarska čestica 3048/5 da prema službenim podacima ima površinu od 722 m², te da je u naravi šuma, katastarska čestica 3048/6 da prema službenim podacima ima površinu

od 1197 m², te da je u naravi dijelom utabani put, a dijelom pašnjak, katastarska čestica 3048/8 da prema službenim podacima ima površinu od 803 m², te da je u naravi šuma sa južne strane i pašnjak sa sjeverne strane, katastarska čestica 3048/9 da prema službenim podacima ima površinu od 926 m², te da je u naravi šuma, katastarska čestica 3048/10 da prema službenim podacima ima površinu od 831 m², te da je u naravi šuma, katastarska čestica 3090/3 da prema službenim podacima ima površinu od 920 m², te da je u naravi pašnjak, katastarska čestica 3103/1 da prema službenim podacima ima površinu od 2985 m², te da je u naravi pašnjak s redom voćaka, a da se na sjevernoj strani prostire dio pod šumom, dok je s istočne strane utabani put koji se proteže sve do juga parcele, katastarska čestica 3142 da prema službenim podacima ima površinu od 2598 m², te da je u naravi zapuštena oranica, katastarska čestica 3143/1 da prema službenim podacima ima površinu od 3356 m², te da je u naravi pašnjak, katastarska čestica 3201 da prema službenim podacima ima površinu od 1346 m², te da je u naravi pašnjak, katastarska čestica 3202/8 da prema službenim podacima ima površinu od 619 m², te da je u naravi šuma, katastarska čestica 3202/9 da prema službenim podacima ima površinu od 742 m², te da je u naravi šuma.

22. Na izvršenu identifikaciju, te na izrađeni nalaz i mišljenje vještakinje Lare Jerman nije bilo primjedbi od strane stranaka, te su isti prihvaćeni kao objektivni i provedeni u skladu s pravilima struke.

23. Vještak Ranko Anđelini je na uviđaju uzeo sve potrebne parametre za izradu nalaze, te je u nalazu od 15. siječnja 2026. naveo da su k.č. broj 1780/2, 3043/2, 3043/3, 3045/1, 3045/2, 3047/1, 3047/2, 3047/3, 3047/4, 3048/1, 3048/4, 3048/5, 3048/6, 3048/8, 3048/9, 3048/10, 3090/3 i 3103/1, sve k.o. Poreč prema njegovom mišljenju na dan 24. srpnja 1991. predstavljale poljoprivredno zemljište, a da k.č. broj 3046, 3201, 3202/8 i 3202/9, k.o. Poreč, na dan 24. srpnja 1991., nisu predstavljale poljoprivredno zemljište. Na ročištu održanom 12. svibnja 2026. vještak je naveo da ostaje kod nalaza i mišljenja od 15. siječnja 2026., kao i kod podneska od 16. ožujka 2026. u kojem je ispravio omašku napravljenu u svom nalazu od 15. siječnja 2026. budući u navedenom nalazu nije naveo i da k.č. br. 3047/1 na dan 24. srpnja 1991. nije predstavljala poljoprivredno zemljište.

24. Na tako obrazložen nalaz i mišljenje vještaka Ranka Anđelinija nije bilo primjedbi od strane stranaka, te je sud nalaz prihvatio u cijelosti ocjenjujući da je isti sačinjen objektivno i u skladu s pravilima struke.

25. Vještaci su u svojim nalazima obuhvatili katastarske čestice koje su prvotno bile predmetom tužbenog zahtjeva, pa je iz tog razloga i sud u ovoj odluci naveo sve nekretnine koje su i vještaci naveli u svojim nalazima, ali predmetom postupka su k.č. br. 1780/2, 3043/2, 3043/3, 3045/1, 3045/2, 3047/2, 3047/3, 3047/4, 3048/1, 3048/4, 3048/5, 3048/6, 3048/8, 3048/9, 3048/10, 3090/3, 3103/1, sve k.o. Poreč.

26. Na temelju isprava dostavljenih u spis i provedenog uviđaja na licu mjesta, proizlazi da su k.č. br. 1780/2, 3043/2, 3043/3, 3045/1, 3045/2, 3047/2, 3047/3, 3047/4, 3048/1, 3048/4, 3048/5, 3048/6, 3048/8, 3048/9, 3048/10, 3090/3, 3103/1, sve k.o. Poreč, na dan 24. srpnja 1991. (dan stupanja na snagu Zakona o poljoprivrednom zemljištu) bile upisane kao društveno vlasništvo s pravom korištenja Općine Poreč i da su u naravi bile poljoprivredno zemljište, jer su predstavljale poljoprivredne površine i to: k.č. broj 1780/2, k.o. Poreč, koja je po kulturi upisana kao put, a koristila se kao livada ili pašnjak, k.č. broj 3043/2, k.o. Poreč je po kulturi upisana kao pašnjak, a predstavljala je dio većeg kompleksa poljoprivrednih površina, k.č. broj 3043/3, k.o. Poreč je po kulturi upisana kao pašnjak, a predstavljala je dio većeg kompleksa poljoprivrednih površina, k.č. broj 3045/1, k.o. Poreč je po kulturi upisana kao oranica,

a koristila se ili se mogla koristiti za poljoprivrednu proizvodnju, k.č. broj 3045/2, k.o. Poreč je po kulturi upisana kao oranica, a koristila se ili se mogla koristiti za poljoprivrednu proizvodnju, k.č. broj 3047/2, 3047/3 i 3047/4, k.o. Poreč su po kulturi upisane kao pašnjak, a predstavljale su dio većeg kompleksa poljoprivrednih površina k.č. broj 3048/1, 3048/4, 3048/5, 3048/6, 3048/8, 3048/9, 3048/10, k.o. Poreč, su po kulturi upisane kao pašnjak, a predstavljale su dio većeg kompleksa poljoprivrednih površina, k.č. broj 3090/3, k.o. Poreč je po kulturi upisana kao pašnjak, a predstavljala je dio većeg kompleksa poljoprivrednih površina i k.č. broj 3103/1, k.o. Poreč je po kulturi upisana kao oranica, a koristila se ili se mogla koristiti za poljoprivrednu proizvodnju, što znači da su predmetne nekretnine, na dan 24. srpnja 1991., u smislu određenja iz članka 3. stavka 1. i članka 2. stavka 2. ZPZ/91, predstavljale poljoprivredno zemljište.

27. Stoga su, predmetne nekretnine na temelju odredbi Zakona o poljoprivrednom zemljištu postale vlasništvo Republike Hrvatske na dan 24. srpnja 1991. na temelju samog Zakona. Iz navedenog slijedi da je upis prava vlasništva tuženika kao nositelja prava korištenja, odnosno pravnog slijednika nositelja prava korištenja, koji je izvršen nakon toga, nevaljan. To iz razloga što tuženik nije mogao steći pravo vlasništva predmetnih nekretnina prema odredbama Zakona o lokalnoj samoupravi i upravi („Narodne novine” broj: 90/92., 94/93. i 117/97.), koji je stupio na snagu 30. prosinca 1992., budući da je tužiteljica postala vlasnikom predmetne nekretnine prije stupanja na snagu toga Zakona. Osim toga, taj Zakon u svom čl. 87. st. 1. propisuje da će općine, gradovi i županije utemeljene Zakonom o područjima županija gradova i općina u Republici Hrvatskoj preuzeti nekretnine, pokretne, financijska sredstva te prava i obveze dosadašnjih općina čiji su slijednik najkasnije do 31. ožujka 1994. Dakle, razvidno je da taj Zakon govori o preuzimanju, a ne o stjecanju prava vlasništva (tako i sudska praksa VTS PŽ-3283/15 od 13.6.18. i VTS PŽ-3480/19 od 5.2.21.).

28. Odluka o troškovima parničnog postupka temelji se na odredbi čl. 154. st. 2. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine br. 53/1991, 91/1992, 112/1999, 129/2000, 88/2001, 117/2003, 88/2005, 2/2007, 96/2008, 84/2008, 123/2008, 57/2011, 25/2013, 89/2014, 70/2019, 80/2022, 114/2022, 155/2023, 146/2025, dalje ZPP) u vezi sa čl. 155. ZPP-a.

29. Tužiteljica je prvotno postavljenim tužbenim zahtjevom tražila da se utvrdi vlasnikom na 25 katastarskih čestica, da bi nakon povlačenja tužbe, tražila da se utvrdi vlasnikom 17 katastarskih čestica. S obzirom na to, ocjena je suda da je tužiteljica uspjela sa 68% u odnosu na prvotno postavljeni tužbeni zahtjev, a tuženik sa 32%, pa nakon oduzimanja postotka tuženika koji je u manjoj mjeri uspio u sporu u odnosu na tužiteljicu koja je u većoj mjeri uspjela u sporu, proizlazi postotak uspjeha tužiteljice u sporu u visini od 36%.

30. S obzirom na vrijednost predmeta spora od 13.272,28 EUR, trošak tužiteljice koji se odnosi na sastav zahtjeva za mirno rješenje spora, sastav tužbe, sastav podnesaka od 16. siječnja 2026., pristup ročištima od 2. listopada 2025. i 12. svibnja 2026., uviđaju 9. prosinca 2025., ocijenjen je opravdanim za svaku radnju u visini od po 100 bodova odnosno 200,00 EUR, te trošak vještačenja uplaćenog predujma 1.500,00 EUR uvećano za 453,45 EUR koliko nedostaje za isplatu vještaka, na temelju Tbr. 7. toč. 1., 9. toč. 1. i 54. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (Narodne novine br. 138/2023, 107/2025), odnosno ukupan opravdani trošak tužiteljice iznosi 3.153,45 eura. S obzirom na priznati trošak koji je bio potreban za vođenje ovoga postupka, iznos troškova postupka koji pripada tužiteljici s obzirom

na njezin uspjeh u parnici od 36% iznosi 1.135,24 eura, dok je neosnovan preostali zatraženi trošak i to u iznosu od 2.018,21 eura.

31. Na temelju svega izloženog, odlučeno je kao u izreci odluke.

U Pazinu 16. lipnja 2026.

Sutkinja

Tamara Lakoseljac Benčić

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude dopuštena je žalba Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske. Žalba se podnosi putem ovog suda u roku od 15 dana računajući od dana objave presude, ako je stranka bila uredno obaviještena o održavanju ročišta za objavu, odnosno od primitka prijepisa presude, ako stranka nije bila uredno obaviještena o ročištu za objavu presude.

DNA:

- ŽDO Pula-Pola,
- Pun. tuženika.

Broj zapisa: **9-30889-81bd8**

Kontrolni broj: **08ff9-8f2e7-a09c0**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=TAMARA LAKOSELJAC BENČIĆ, L=PAZIN, O=TRGOVAČKI SUD U PAZINU, 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, **Trgovački sud u Pazinu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.