

**ZAJEDNIČKI ODVJETNIČKI URED  
GORAN VELJOVIĆ, MERIMA IBRAHIMOVIĆ,  
IVANA BILIĆ KOMPARIĆ, VLADIMIR VELJOVIĆ I ALAN ALAGIĆ**

Dobrilina 9, HR-52100 PULA, TEL: 00385-52-216-873, 216-874, 223-840, FAX: 00385-52-210-557, E-MAIL: [odvjetnicki.ured@zou.t-com.hr](mailto:odvjetnicki.ured@zou.t-com.hr)

**PRAVNO MIŠLJENJE VEZANO ZA  
PITANJE PRAVA VLASNIŠTVA  
K.Č.BR. 2772/3, K.O. PULA**

**ZAJEDNIČKI ODVJETNIČKI URED  
GORAN VELJOVIĆ, MERIMA  
IBRAHIMOVIĆ, IVANA BILIĆ  
KOMPARIĆ, VLADIMIR VELJOVIĆ I  
ALAN ALAGIĆ**

## **PRAVNO MIŠLJENJE**

### **VEZANO ZA PITANJE PRAVA VLASNIŠTVA K.Č.BR. 2772/3, K.O. PULA**

#### **1. UVODNE NAPOMENE**

Nastavno na Pravno mišljenje od 30.08.2018. godine, a sukladno traženju, dostavlja se ovo dopunjeno pravno mišljenje.

Od odvjetnika je društvo BETOVEN d.o.o. u stečaju, Pula, Šišanska cesta 189, OIB: 61265106301, zastupano po stečajnoj upraviteljici Jasmini Lichtenberg zatražilo pravo mišljenje vezano za problematiku prava vlasništva k.č.br. 2772/3, k.o. Pula te nesuglasje između stanja na terenu i podataka u katastru nekretnina koji se vodi pri Državnoj geodetskoj upravi, Uredu za katastar te zemljišnim knjigama za k.o. Pulu pri zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Puli kao i procjenu troškova za društvo BETOVEN d.o.o. u stečaju u postupcima koji se mogu pokrenuti s ciljem rješavanja predmetne problematike.

Kao što je već istaknuto u Pravnom mišljenju od dana 30.08.2018. godine, za potrebe izrade ovog pravnog mišljenja odvjetnicima je dostavljena slijedeća dokumentacija:

- Geodetski snimak postojećeg stanja Ureda ovlaštenog inženjera geodezije Sonje Prica-Pereša broj 2/18;
- Procjena vrijednosti nekretnine stambena zgrada sa poslovnim prostorom sagrađena na k.č.br. 2772/3, k.o. Pula – bez zemlje (nezakonito izgrađena građevina) izrađen po društvu BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK d.o.o., broj 56/17;
- Procjena vrijednosti zemljišne nekretnine k.č.br. 2782/9 pašnjak, gospodarska zgrada, poljoprivredno skladište, upisano u zk.ul. 10558, k.o Pula izrađen po društvu BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK d.o.o., broj 57/17.

#### **2. ISPRAVE I AKTIVNOSTI NA TEMELJU KOJIH JE IZRAĐENO PRAVNO MIŠLJENJE**

Pored dokumentacije dostavljene od društva BETOVEN d.o.o. u stečaju navedene u točki 1. ovog Pravnog mišljenja odvjetnici su:

- izvršili uvid u aktualne i povijesne zemljišnoknjižne izvratke za k.č.br. 2772/3 k.o. Pula i k.č.br. 2782/9 k.o. Pula;
- izvršili uvid i pribavili preslike rješenja posl.br. R1-362/93 od 20.10.1998. i 14.12.1998. iz zbirke isprava Zemljišnoknjižnog odjela Pula, posl.br. Z-4514/99;
- održali sastanak u Državnoj geodetskoj upravi, Područni ured za katastar Pula, Odjel za katastarske programe i geodetske poslove te tom prilikom izvršili uvid u provedene katastarske izmjene (Skice premjeravanja i izmjera) u razdoblju od 1983. do 1998. godine.

#### **3. PRAVNI PROPISI**

Odvjetnici su pravno mišljenje izradili u svjetlu relevantnih propisa Republike Hrvatske koji uređuju predmetnu materiju, i to:

- Zakona o zemljišnim knjigama
- Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
- Zakona o državnoj upravi i katastru nekretnina.

#### 4. AKTUALNO STANJE

Iz dostavljene dokumentacije, pribavljenih isprava i izvršenih uvida proizlazi slijedeće:

- društvo BETOVEN d.o.o. u stečaju upisano je kao zemljišnoknjižni vlasnik k.č.br. 2782/9, pašnjak, gospodarska zgrada, poljoprivredno skladište, k.o. Pula;
- kao vlasnici k.č.br. 2772/3 k.o. Pula upisani su, svaki u ½ dijela, Vitasović Feliks pok. Blaža i Kontini Nadalina pok. Blaža, oboje nepoznata boravišta;
- društvo BETOVEN d.o.o. u stečaju drži u posjedu objekt za kojega je od strane ovlaštenog geodeta Sonje Prica Pereša utvrđeno da je sagrađen na k.č.br. 2772/3 k.o. Pula. Radi se o objektu koji je u katastarskom operatu ucrtan na k.č.br. 2782/9 k.o. Pula, te je i kao kultura te čestice navedeno „pašnjak, gospodarska zgrada, poljoprivredno skladište“.

Iz navedenih činjenica proizlazi zaključak da su gospodarska zgrada i poljoprivredno skladište u kojima je djelatnost obavljalo društvo BETOVEN d.o.o. u stečaju sagrađeni, faktično, na k.č.br. 2782/9 k.o. Pula, koja čestica nije u vlasništvu društva BETOVEN d.o.o. u stečaju već, kako je prethodno navedeno predstavlja suvlasništvo Vitasović Feliksa i Kontini Nadaline.

Iz poduzetih aktivnosti proizlazi kako navedeno stanje nije rezultat pogreške kod ucrtavanja predmetne gospodarske zgrade i poljoprivrednog skladište u katastarske operat. Nije moguće sa sigurnošću utvrditi iz kojih razloga je došlo do nastanka situacije da su gospodarska zgrada i poljoprivredno skladište sagrađeni na katastarskoj čestici koja nije u vlasništvu društva BETOVEN d.o.o. u stečaju već na čestici u neposrednoj blizini (k.č.br. 2772/3 k.o. Pula).

Kao mogući logičan zaključak nameće se da je, u određenom trenutku, potencijalno kod premjeravanja izvršenog 1984. godine, na terenu došlo do greške na način da je cijepanje koje je kroz Skicu premjeravanja izvršeno u odnosu na matičnu k.č.br. 2782 k.o. Pula na terenu provedeno u odnosu na k.č.br. 2772/3 k.o. Pula.

#### 5. MOGUĆI POSTUPCI

S obzirom na opisanu situaciju, navedenu situaciju nije moguće riješiti putem Državne geodetske uprave, Ureda za katastar.

Društvu BETOVEN d.o.o. u stečaju na raspolaganju su slijedeće mogućnosti:

- a) pokušati pronaći i stupiti u kontakt s Vitasović Feliksom i Kontini Nadalinom i sporazumno s njima pokušati riješiti nastalu situaciju u kojoj je zgrada i skladište društva BETOVEN d.o.o. u stečaju faktički sagrađeno na nekretnini u njihovom vlasništvu.
- b) pokrenuti parnični postupak pred nadležnim sudom, radi utvrđenja prava vlasništva, protiv Vitasović Feliksa i Kontini Nadaline, a u svezi s k.č.br. 2772/3 k.o. Pula. Kao mogući pravi osnov tužbe, u ovom trenutku, ističe se stjecanje prava vlasništva dosjelošću ili stjecanje prava vlasništva građenjem, pri čemu će, prije pokretanja postupka, biti potrebno analizirati i utvrditi da li su ispunjenje zakonom predviđene pretpostavke za stjecanje prava vlasništva, a osobito protek zakonom propisanog razdoblja korištenja te poštenje odnosno nepoštenje

graditelja/posjednika i samih vlasnika nekretnine. Također, navedeno može ovisiti i o vremenu gradnje objekata i stupanja u posjed navedene nekretnine, a s obzirom na materijalno pravo koje će se primjenjivati.

Predviđa se da bi takav parnični postupak, do njegovog pravomoćnog okončanja, trajao od tri do pet godina.

S obzirom da je zgrada sagrađena na dijelu k.č.br. 2772/3 k.o. Pula te da društvo BETOVEN d.o.o. u stečaju drži u posjedu dio navedene nekretnine to je prije pokretanja eventualnog parničnog postupka potrebno zatražiti izradu geodetskog elaborata koji bi definirao točan dio nekretnine koji društvo BETOVEN d.o.o. u stečaju drži u posjedu.

Naime, tužbeni zahtjev trebao bi biti usmjeren na stjecanje prava vlasništva točno određenog dijela nekretnine (koji se posjeduje) i mogućnost ishođenja cijepanja k.č.br. 2772/3 k.o. Pula na dvije katastarske čestice, na način da se u zasebnu česticu izdvoji dio koji je predmet tužbenog zahtjeva i da se u odnosu na tu novonastalu katastarsku česticu može ishoditi upis prava vlasništva temeljem presude.

Navedeno bi bilo oportuno i za slučaj da dođe do ispunjenja uvjeta za donošenje presude zbog ogluhe, u kojem slučaju bi buduća parcelacija zemljišta (koja bi bila obuhvaćena tužbenim zahtjevom) bila moguća i na temelju tog elaborata.

U svezi s navedenim potrebno je istaknuti i da iz raspoloživih isprava proizlazi da su Vitasović Feliks i Kontini Nadalina osobe nepoznata boravišta te su iste bile nepoznata boravišta još 1998. godine kada je donijeto rješenje o razvrgnuću suvlasničke zajednice temeljem kojega su isti knjiženi kao suvlasnici k.č.br. 2772/3 k.o. Pula. Navedeno se ističe iz razloga što, ukoliko bi se u tijeku postupka utvrdilo da su navedene osobe preminule tada će biti potrebno prekinuti parnični postupak, provesti ostavinske postupke iza upisanih vlasnika i utvrditi nasljednike te potom nastaviti parnični postupak, a što će, ukoliko do toga dođe, neupitno utjecati na znatno produženje roka trajanja parničnog postupka.

Ukoliko bi se pak u parničnom postupku utvrdilo da su Vitasović Feliks i Kontini Nadalina preminuli prije pokretanja parničnog postupka, sud bi odbacio tužbu te bi u tom slučaju prije podnošenja nove tužbe bilo nužno provesti ostavinski postupak iza navedenih osoba.

Ako se već u ovoj fazi postupka može pretpostaviti da su Vitasović Feliks i Kontini Nadalina pokojni, a ne može se doći do dokaza o smrti, prije provođenja ostavinskog postupka potrebno je provesti postupak utvrđivanja nestale osobe umrlom (a tek potom prethodno opisani ostavinski postupak).

Vezano uz postupak nasljeđivanja iza Kontiki Nadaline i Vitasović Feliksa želimo još istaknuti da u slučaju da u tom postupku ne bi bili pronađeni nasljednici, sukladno Zakonu o nasljeđivanju radilo bi se o ošasnoj imovini, što znači da bi se nasljednikom proglasio Grad Pula, koji bi tada figurirao kao tuženik u parnici.

Ističe se ujedno i da prema Procjeni vrijednosti nekretnine broj 56/17 izrađenoj od BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK d.o.o. proizlazi nelegalnost građevine. Ukazuje se da ukoliko bi BETOVEN d.o.o. u stečaju uspio u prethodno opisanim postupcima i knjižio se kao vlasnik novonastale katastarske čestice koja predstavlja dio k.č.br. 2772/3 k.o. Pula trenutno u posjedu BETOVEN d.o.o. u stečaju time se ne bi riješio problem legalnosti građevine.

Mogućnost legaliziranja građevine nije razmatrana, a isto ovisi prvenstveno o prostorno planskoj dokumentaciji koja je na snazi za predmetno područje.

- c) s obzirom da bi postupak/postupci opisani u prethodnoj točki trajali više godina, a da se nad društvo BETOVEN d.o.o. u stečaju provodi stečajni postupak, Skupštini vjerovnika moglo bi se predložiti da se dio k.č.br. 2772/3 k.o. Pula na kojem se nalazi zgrada i koji je u posjedu BETOVEN d.o.o. u stečaju unovči kao vanknjižno vlasništvo.

Mišljenja smo da bi za navedeno bilo potrebno zatražiti izradu geodetskog elaborata koji bi definirao točan dio nekretnine koji društvo BETOVEN d.o.o. u stečaju drži u posjedu i u odnosu na koji je BETOVEN d.o.o. u stečaju izvanknjižni vlasnik.

U tom slučaju, a temeljem predmetnog geodetskog elaborata, pretpostavlja se da bi bilo nužno zatražiti dopunu Procjene vrijednosti nekretnine broj 56/17 izrađenu od BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK d.o.o. obzirom da je to procjenom procijenjena samo građevina 8bez zemlje), a sukladno načelima Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima građevina sagrađena na zemljištu nerazdvojiva je od istoga te nije moguća njezina prodaja bez zemljišta kojem pripada (izuzev nekih iznimki predviđenih samim zakonom).

Potencijalne kupce potrebno je upoznati sa zemljišnoknjižnim i katastarskim stanjem u odnosu na nekretninu. U slučaju prodaje na navedeni način kupac je taj koji će poduzimati daljnje aktivnosti prethodno opisane, s ciljem rješavanja vlasničkih odnosa (ukoliko bude ocijenio da mu je to u interesu).

- d) kao posljednja mogućnost preostaje ocjena i odluka da s obzirom na sve činjenice koje su vezano uz predmetnu građevinu i zemljište na kojem je građevina smještena da se radi o neunovčivoj imovini društva u stečaju.

## **6. PREDVIDIVI TROŠKOVI**

- a) Zastupanje u parničnom postupku pred Općinskim sudom u Puli, radi utvrđenja prava vlasništva, protiv tuženika Vitasović Feliksa i Kontini Nadaline:

- U slučaju da se kao vrijednost predmeta spora uzme iznos od 10.000,00 kn

Predviđa se da će u parničnom postupku biti potrebno poduzeti sedam radnji kako slijedi: tužba, očitovanje na odgovor na tužbu, jedno ili dva pripremna ročišta, dva ili tri ročišta za glavnu raspravu, žalba ili odgovor na žalbu.

Sukladno Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika, nagrada za svaku od navedenih radnji (temeljem Tbr. 7., Tbr. 9. i Tbr. 10.) iznosi 750,00 kn + PDV odnosno ukupno (za predviđenih sedam radnji) 5.250,00 kn +PDV.

Trošak sudske pristojbe za tužbu, na navedenu vrijednost predmeta spora iznosila bi 400,00 kn.

Sudska pristojba na presudu iznosila bi 400,00 kn.

Trošak uviđaja na licu mjesta i mjerničnog vještačenja procjenjuje se na iznos od cca. 3.500,00 kn.

U slučaju gubitka spora trošak pristojbe na odgovor na tužbu iznosio bi 200,00 kn, a parnični trošak za naknaditi tuženicima predviđa se u iznosu od 5.250,00 kn + PDV.

Suprotna strana, naravno, može prigovoriti označenoj vrijednosti predmeta spora, u kojem slučaju o tome odlučuje sud.

- Ukoliko bi vrijednost predmeta spora bila označena u većem iznosu ( a s obzirom da je predmet tužbenog zahtjeva nekretnina), npr. 540.000,00 kn (koliko iznosi Procjena vrijednosti zemljišne nekretnine k.č.br. 2782/9 pašnjak, gospodarska zgrada, poljoprivredno skladište, upisano u zk.ul. 10558, k.o Pula izrađenoj po društvu BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK d.o.o., broj 57/17.

Sukladno Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika, nagrada za svaku od navedenih radnji (temeljem Tbr. 7., Tbr. 9. i Tbr. 10.) iznosi 5.400,00 kn + PDV odnosno ukupno 37.800,00 kn + PDV.

Trošak sudske pristojbe za tužbu, na navedenu vrijednost predmeta spora iznosila bi 5.000,00 kn. I sudska pristojba na presudu iznosila bi 5.000,00 kn.

U slučaju gubitka spora društvo BETOVEN d.o.o. u stečaju biti će obvezno snositi i slijedeći trošak: sudsku pristojbu za odgovor na tužbu u iznosu od 2.500,00 kn i parnični trošak tuženicama odnosno privremenom zastupniku tuženika (ukoliko isti bude tuženicama postavljen) u iznosu koji se može procijeniti na 37.800,00 kn + PDV.

b) Zastupanje u ostavinskim postupcima iza upisanih vlasnika

U svezi sa zastupanjem u navedenom izvanparničnom postupku, predviđa se da bi u navedenom postupku bilo potrebno poduzeti četiri radnje: prijedlog, dva podneska, pristup ročištu, pribava pravomoćnosti.

Sukladno Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika, nagrada za navedene radnje (temeljem Tbr. 16. i Tbr. 32.) iznosi 7.000,00 kn + PDV.

c) Zastupanje u postupak utvrđivanja nestale osobe umrlom (a tek potom prethodno opisani ostavinski postupak).

U svezi sa zastupanjem u navedenom izvanparničnom postupku, predviđa se da bi u navedenom postupku bilo potrebno poduzeti sedam radnji: pribava isprava (Matični ured, Državni arhiv, Ministarstvo unutarnjih poslova), prijedlog za proglašenje nestale osobe umrlom, podnesak, ročište, pribava pravomoćnosti rješenja.

Sukladno Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika, nagrada za navedene radnje (temeljem Tbr. 16. i Tbr. 32.) iznosi 2.000,00 kn + PDV.

Pored troška zastupanja punomoćnika odvjetnika očekivani troškovi za društvo BETOVEN d.o.o. u stečaju iznose: pristojbe i troškovi objave oglasa cca 900,00 kn i naknada troškova privremenom zastupniku cca 1.500,00 kn + PDV.

d) Trošak izrade geodetskog elaborata koji je definirati dio k.č.br. 2772/3 k.o. Pula koji je u posjedu BETOVEN d.o.o. u stečaju moguće je procijeniti na 2.000,00 - 2.500,00 kn.

Za daljnja pitanja i pojašnjenja stojimo na raspolaganju.

U Puli, 09.07.2020. godine

**Zajednički odvjetnički ured**

**Goran Veljović, Merima Ibrahimović,**

**Ivana Bilić Komparić, Vladimir Veljović**

**i Alan Alagić**

**Odvjetnica**

**Ivana Bilić Komparić**

**ZAJEDNIČKI ODVJETNIČKI URED**  
**GORAN VELJOVIĆ**  
**MERIMA IBRAHIMOVIĆ**  
**IVANA BILIĆ KOMPARIĆ**  
**VLADIMIR VELJOVIĆ**  
**ALAN ALAGIĆ**  
tobrilina 9-52100 Pula