ODVJETNIČKI URED
D A R I J A N D U N D O V I Ć
51 000 Rijeka, Matije Gupca 11
email: darijan.dundovic@gmail.com
Tel +385(0)51/342-200; +385(0)91/458-8452

OPĆINSKI SUD U SPLITU

Tužitelj:
LEA VITALJIĆ MIKAC, Rijeka, Trinajstićeva 8b, OIB: 63332356829
zastupana po punomoćniku Darijanu Dundoviću, odvjetniku u Rijeci

Tuženici:
1. MARGA FELANDA, odsutna i nepoznatog boravišta
2. IVKA MARINKOVIĆ, odsutna i nepoznatog boravišta
3. FRANJO ZANKI, Split, Vukovarska 108, OIB: 51962358992
4. NIKOLA ZANKI, Komiža, Ulica Zrinsko-frankopanska 31, OIB: 52866062758
ad 3-4 kao pravni sljednici upisanih: MAREDEŠIĆ KATA ŽENE NIKOLE i ZANKI ANTICA, Ž. ANDRIJE, ROĐ. MARDEŠIĆ, KOMIŽA, RIVA 1
5. MATE MARDEŠIĆ, Komiža, Riva sv. Mikule 1, OIB: 16858213634
6. ANDRIJA MARDEŠIĆ, SAD, Irvine, Cherburg 152/11, OIB: 70712427744
ad 5-6 osobno/ istovjetni upisanim MARDESICH MATTHEW POK. VICKA i MARDESICH ANDREW POK. VICKA te kao pravni sljednici: MARDEŠIĆ ANTICA UD. VICKA, ROĐ. BOŽANIĆ
7. MIRO VIDOVIĆ, Komiža, Obala Pape Aleksandra III 12a, OIB: 22476888285
8. NIKŠA VIDOVIĆ, Komiža, Riva sv. Mikule 5, OIB: 29638113015
9. GEORGE TIMOTHY URSICH, SAD, CALIFORNIA 90275, RANCHO PALOS VERDES, LORRAINE RD 4005, OIB: 40669179681
10. MICHAEL VINCENT URSICH, SAD, CALIFORNIA 90731, SAN PEDRO, 1170 W22ND STREER, APARTMENT 3, OIB: 27173537282
11. TEDDY ANDREW URSICH, SAD, CALIFORNIA 90731, SAN PEDRO, WEST 16TH ST 340, OIB: 21914951653
12. INA GEORGETTE PERRY, SAD, CALIFORNIA 90731, SAN PEDRO, WEST 16TH ST 340, OIB: 20326808848

Radi: utvrđenja prava vlasništva

VPS: 1.327,36 EUR / 10.001,00 HRK[1]

TUŽBA

- putem e-komunikacije
- punomoć
- prilozi

[1] Prema fiksnom tečaju konverzije 1 EUR = 7,53450 HRK sukladno pravilima o preračunavanju, zaokruživanju i iskazivanju iz Zakona o uvođenju eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj

1. Tužiteljica je za zastupanje u uvodno označenoj pravnoj stvari opunomoćila odvjetnika Darijana Dundovića iz Rijeke te predlaže sva pismena, odluke i dopise u daljnjem tijeku postupka dostavljati navedenom punomoćniku.

Dokaz:
- *punomoć za zastupanje*

2. Tuženici označeni kao Felanda Marga ud. Andrije i Marinković Ivka žena Ivana osobe su koje su odsutne i nepoznatog boravišta, a nemaju punomoćnika niti zakonskog zastupnika, stoga tužiteljica predlaže da sud istima rješenjem postavi privremenog zastupnika temeljem odredbe čl. 84. st. 1. i st. 2. točke 4. ZPP-a, a koja osoba će u ime tuženika poduzimati sve radnje u ovom postupku.

Skreće se pozornost kako je Rješenjem Općinskog suda u Splitu, posl.br. P1-8747/09 od 5.1.2010. godine navedenim osobama već jednom bio postavljen privremeni zastupnik iz prethodno navedenih razloga.

Nadalje, tuženici Nikola Zanki i Franjo Zanki pravni su sljednici, odnosno sinovi upisane zemljišnoknjižne suvlasnice *ZANKI ANTICE, Ž. ANDRIJE, ROĐ. MARDEŠIĆ, KOMIŽA, RIVA 1* te unuci upisane *MARDEŠIĆ KATE ŽENE NIKOLE*, koja je dakle bila majka Antice Zanki.

Tuženici Mate Mardešić i Andrija Mardešić istovjetni su osobama koje su u zemljišnu knjigu upisane kao *MARDESICH MATTHEW POK. VICKA i MARDESICH ANDREW POK. VICKA*. Njihov je otac bio pok. Vicko Mardešić, a majka pok. Antica Mardešić, rođ. Božanić, stoga imenovani dolaze označeni osobno te kao pravni sljednici upisane *MARDEŠIĆ ANTICE UD. VICKA, ROĐ. BOŽANIĆ*.

Dokaz:
- *preslika rješenja Općinskog suda u Splitu, posl.br. P1-8747/09 od 5.1.2010.*
- *po potrebi uvid u JRO MUP-a za navedene tuženike i njihove prednike*
- *po potrebi pribava podataka od Matičnog ureda za navedene tuženike i njihove prednike*

3. Dakle na nekretnini u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Splitu - Zemljišnoknjižnog odjela Split označenoj kao k.č.br. ZEM 1074 (vrtal površine 122 m2) u ZK ulošku br. 4832 k.o. Komiža, kao suvlasnici upisane su sljedeće osobe:

1. FELANDA MARGA UD. ANDRIJE
2. MARINKOVIĆ IVKA ŽENA IVANA
3. MARDEŠIĆ KATA ŽENA NIKOLE
4. ZANKI ANTICA Ž. ANDRIJE, ROĐ. MARDEŠIĆ, KOMIŽA, RIVA 1
5. MARDEŠIĆ ANTICA UD. VICKA, ROĐ. BOŽANIĆ
6. MARDESICH MATTHEW POK. VICKA
7. MARDESICH ANDREW POK. VICKA
8. VIDOVIĆ MIRO POK. JERKA, KOMIŽA, OBALA PAPE ALEKSANDRA 12 A
9. VIDOVIĆ NIKŠA POK. JERKA, OIB: 29638113015, KOMIŽA, RIVA SV. MIKULE 5
10. URSICH GEORGE TIMOTHY, OIB: 40669179681, LORRAINE RD 4005, RANCHO PALOS VERDES, CALIFORNIA 90275, SAD

11. URSICH MICHAEL VINCENT, OIB: 27173537282, 1170 W22ND STREET, APARTMENT 3, SAN PEDRO, CALIFORNIA, 90731, SAD
12. URSICH TEDDY ANDREW, OIB: 21914951653, W 16TH ST 340, SAN PEDRO, CALIFORNIA, 90731, SAD
13. PERRY INA GEORGETTE, OIB: 20326808848, WEST 16TH STREET 340, SAN PEDRO, CALIFORNIA, 90731, SAD.

Tuženici, odnosno njihovi pravni prednici, na predmetnoj su nekretnini samo formalno upisani kao suvlasnici jer taj upis ne odražava stvarno stanje stvari. Naime, predmetna je nekretnina više od 50 godina u isključivom posjedu tužiteljice i njezinih pravnih prednika, slijedom čega je danas ona jedina izvanknjižna vlasnica i stvarna posjednica k.č.br. ZEM 1074 k.o. Komiža u cijelosti. Posjed predmetne nekretnine tužiteljica je stekla kupoprodajom i darovanjem na idući način.

Dokaz:
- *uvid u ZK.UL. 4832 k.o. Komiža*
- *posjedovni list*

4. Na k.č.br. 1073/1 (dvor, zgrada ukupne površine 156 m^2) upisana u zk.ul. 1955 k.o. Komiža sagrađena je obiteljska kuća koje je vlasnik u cijelosti tužiteljica. Kuću je početkom 1970-ih godina izgradio Ivan Zambarlin (zvani Ivo ili Johan) koji je u istoj živio do svoje smrti. Nakon njegove smrti, supruga Štefanija Zambarlin Kupoprodajnim ugovorom od 21.11.1994. prodala je Jelki Vitaljić, inače majci tužiteljice, ovu kuću sa pripadajućom okućnicom (vrtom i dvorištem), te ju uvela u posjed istoga, što je predstavljalo jedinstvenu i sa svih strana ogradom i betonskim zidom omeđenu cjelinu koja se u istim gabaritima i na isti način koristi od izgradnje kuće do danas.

Ugovorom o darovanju nekretnina između Jelke Vitaljić kao darovatelja i Blaženka Vitaljića kao daroprimca ovjerenog kod javnog bilježnika Margarite Mladineo u Visu pod brojem OV-1383/17 od 9.8.2017., Jelka Vitaljić darovala je u cijelosti svojem suprugu Blaženku Vitaljiću, obiteljsku kuću sa ograđenom okućnicom u Komiži na adresi Penica 13, što obuhvaća u ugovoru popisane čestice – k.č.br. 1073/1, k.č.br. 1074 i k.č.br. 1075, sve k.o. Komiža. Definirano je da one čine cjelinu te da su one u naravi predmet darovanja.

Nadalje, tužiteljica je posjed predmetne nekretnine stekla od svojeg oca Blaženka Vitaljića, koji joj je darovao predmetnu nekretninu Ugovorom o darovanju s pravom doživotnog uživanja zaključenim dana 9.8.2017. ovjerenim kod javnog bilježnika Margarite Mladineo u Visu, pod brojem OV-1384/17.

Gore navedenim Ugovorom o darovanju u čl. 2. st. 2. navedeno je izričito:

„Ugovorne stranke utvrđuju da nekretnine označene kao k.č.br. 1075 i k.č.br. ZEM 1073/1 zajedno sa k.č.br. 1074, k.o. Komiža u naravi predstavljaju obiteljsku kuću sa ograđenom okućnicom u Komiži, na adresi Penica 13 koja je u isključivom samoposjedu obitelji darovatelja od 1994. godine,…a prije toga u samoposjedu njihovih pravnih prednika, Štefanije i Ivana Zambarlina, koji su suprugu darovatelja i darovatelja uveli u posjed predmetnih nekretnina.“

Dokaz:

- uvid u ZK.UL. 1955 k.o. Komiža

- preslika naslovnice glavnog projekta obiteljske kuće sa potvrdom tehničke ispravnosti od 5.10.1971.

- preslika Kupoprodajnog ugovora od 21.11.1994. između Štefanije Zambarlin kao prodavatelja i Jelke Vitaljić kao kupca

- preslika Ugovora o darovanju od 9.8.2017., ovjeren kod javnog bilježnika Margarite Mladineo u Visu, pod brojem OV-1383/17

- preslika Ugovora o darovanju s pravom doživotnog uživanja od 9.8.2017., ovjeren kod javnog bilježnika Margarite Mladineo u Visu, pod brojem OV-1384/17

5. Predmetna nekretnina (k.č.br. ZEM 1074 k.o. Komiža) zajedno sa k.č.br. 1073/1 i k.č.br. 1075, sve k.o. Komiža čini u naravi jedinstvenu cjelinu, to jest okućnicu predmetne obiteljske kuće na adresi Penica 13 u Komiži, koja je omeđena zidovima i željeznom ogradom. Na istu se može prići jedino kroz ulaz kuće sa ulice Penica i koristiti ju se može jedino kao cjelinu sa ostatkom okućnice. Na predmetnoj nekretnini posađeno je stablo naranče, ružmarin, lavanda i autohtono bilje, te je ista pod stalnim video nadzorom kao i ostatak navedene kuće i okućnice. Po nalogu tužiteljice, predmetnu nekretninu redovito kosi, obrađuje i održava njezin otac koji tamo i živi. Održavanje ograde, zidanje potpornog zida te sve ostale radnje oko održavanja zemljišta financira isključivo tužiteljica te se o predmetnoj nekretnini brine kao o svojem vlasništvu, a tako su činili i njeni prednici, otac i majka, a prije njih obitelj Zambarlin.

Dokaz:
- po potrebi očevid lica mjesta
- po potrebi geodetsko vještačenje na okolnost identifikacije
- kopija katastarskog plana
- fotografije lica mjesta
- izvadak lica mjesta sa video nadzora

Da je tome tako još od vremena izgradnje kuće, mogu posvjedočiti mještani i susjedi, a formalno upisani zk. suvlasnici ili njihovi sljednici nikada se tome nisu protivili, nisu to osporavali, na nekretnine nisu dolazili, niti su išta od tužiteljice ili njene obitelji potraživali.

U prilog navedenom, dostavljaju se ovjerene izjave svjedoka iz kojih u bitnome suglasno proizlazi kako je tužiteljica putem pravnih prednika u kontinuiranom od nikoga smetanom posjedu predmetnih nekretnina više od 20 godina, te da su oduvijek ove nekretnine bile u sastavu okućnice kuće na adresi Penica 13.

Dokaz:
- *ovjerena izjava svjedoka Blaženka Vitaljića kod javnog bilježnika Zorana Vrsalovića u Rijeci, pod brojem OV-11873/2023*
- *ovjerena izjava svjedoka Jelke Vitaljić kod javnog bilježnika Zorana Vrsalovića u Rijeci, pod brojem OV-11872/2023*
- *ovjerena izjava svjedoka Vicka Mariania kod javnog bilježnika Vere Marčina u Zadru, pod brojem OV-10831/2023*
- *ovjerena izjava svjedoka Mateja Kuljiša kod javnog bilježnika Velibora Panjkovića u Rijeci, pod brojem OV-21866/2023*

- *ovjerena izjava svjedoka Nives Dokoza kod javnog bilježnika Vere Lovrović Lečić u Rijeci, pod brojem OV-2980/2023*
- *saslušanje svjedoka*
- *saslušanje stranaka*

Također, pravna prednica tužiteljice, Jelka Vitaljić putem punomoćnika se pisanim putem 2016. godine obraćala Nikši Vidoviću i Miru Vidoviću prijedlogom za prijenosom prava vlasništva bez naknade na predmetnoj nekretnini sa namjerom da na taj način izvansudskim putem urede odnose. O toj činjenici prilažu se dopisi upućeni preporučenom poštanskom pošiljkom Nikši Vidoviću i Miru Vidoviću od 1.6.2016. te vraćena dostava od Nikše Vidovića (sa naznakom „nije tražio"). Navedeno predstavlja dokaz poštenja pravne prednice tužiteljice jer je već tada ove osobe obavještavala da je kupila nekretninu od Štefanije Zambarlin i da naočigled godinama manifestira vlasničke čine pri čemu ju u tome nitko ne smeta, brani ili joj to pravo osporava. Navedeni tuženici su u rujnu 2016. godine, dakle nakon obavijesti prednice tužiteljice, ishodili od suda rješenje da bi predmetna čestica bila njihova naknadno pronađena imovina, iako su osnovni ostavinski postupak prvi put vodili 2001. godine (O-783/01). Iz navedenog razloga, za njih ne vrijedi zaštita stjecanja upisa u dobroj vjeri jer su znali da je ono što je upisano u zemljišnu knjigu različito od stvarnog, izvanknjižnog stanja.

Dokaz:
- *dopisi preporučenom poštanskom pošiljkom Nikši Vidoviću i Miru Vidoviću od 1.6.2016.*
- *Dopunsko rješenje o nasljeđivanju iza Perine Vidović od 19.6.2016., O.S. u Splitu, posl.br. O-4380/16*

Jednako tako, iz povijesnog vlasničkog lista za predmetnu k.č.br. 1074 k.o. Komiža vidljivo je da je upis svih danas upisanih suvlasnika na k.č.br. ZEM 1074 u cijelosti pogrešan budući su očitom pogreškom prilikom prepisivanja ručno vođene knjige u njezin elektronski oblik pogrešno izjednačeni upisi koji su postojali u više ZK tijela.
Uvidom u priloženi povijesni vlasnički list vidljivo je da je čestica oznake ZEM 1074 upisana kao „2. Zemljištničko biće", odnosno ono što se kasnije nazivalo ZK tijelo II.

Nadalje, iste 1962. godine (rješenjem Z-245/62) izvršen je upis:
„Na osnovu rješenja odsjeka financija narodnog odbora općine Vis, … od 15. jula 1962. zemljište opisano u listu A pod II uknjižuje se kao: Društveno vlasništvo".
Time je ova nekretnina bila upisana kao zemljište bez zgrade i kao društveno vlasništvo bez upisanog prava korištenja prednika podnositelja prigovora.

Iz rješenja broj Z-177/75 (od 24.11.1975.) jasno proizlazi kako su od nacionalizacije izuzeti taksativno navedeni posebni dijelovi – stambeni prostori koji se nalaze na nekretnini u ZK tijelu I, dakle ne na ovoj predmetnoj (ZEM 1074) koja je upisana u ZK tijelu II.

Dalje se 1976. godine (Z-166/76) zabilježuju Antica Mardešić, Matthew Mardešich, Andrew Mardešich i Ina Ursich kao suvlasnici stana, ali koji je u nekretnini upisanoj u ZK tijelu I, te se ponovno nigdje ne spominje nikakvo njihovo pravo nekretnine upisane u ZK tijelu II.

Slijedom navedenog, svi upisi od osnivanja zemljišne knjige 1907. godine, što je vidljivo iz dostavljenog povijesnog vlasničkog lista**, ne odnose se na upis tuženika na ZEM 1074** k.o. Komiža, već na nekretnine upisane u druga ZK tijela. Iz priloženoga proizlazi da zemljišna knjiga zaista ne odražava stvarno stanje stvari i da tuženici, odnosno njihovi pravni prednici nisu bili niti zemljišnoknjižni (su)vlasnici niti (su)posjednici predmetne nekretnine.

Dokaz:

- *izvadak iz ručno vođene knjige - povijesni vlasnički list za ZEM 1074 k.o. Komiža*

6. Zaključno, pred Općinskim sudom u Splitu pod posl.br. P1-8747/09 majka tužiteljice vodila je parnični postupak radi utvrđenja prava vlasništva, koji je okončan povlačenjem tužbe, pa se smatra kao da ta tužba nikada nije niti podnesena (čl. 193. st. 9. ZPP-a). Međutim, u tom postupku izvedeni su dokazi saslušanjem svjedoka, očevidom na licu mjesta te identifikacijom nekretnina po stalnom sudskom vještaku mjerniku, pa se na okolnost prethodno navedenih činjenica u ovoj tužbi dostavljaju zapisnici iz tog sudskog postupka koji sadržavaju iskaze svjedoka o vremenu i načinu posjedovanja, kao i skicu lica mjesta izrađenu po sudskom vještaku odgovarajuće struke.

Dokaz:

- preslika zapisnika O.S. u Splitu, posl.br. P1-8747/09 od 26.2.2013. i 10.9.2013. sa iskazima svjedoka

- skica lica mjesta izrađena od Rajka Radišića, ing.geod. za potrebe predmeta O.S. u Splitu, posl.br. P1-8747/09

- po potrebi pribava spisa O.S. u Splitu, posl.br. P1-8747/09

Tužiteljica je pak pred Općinskim sudom u Splitu pod brojem Z-24736/2023 vodila pojedinačni ispravni postupak radi ispravka upisa na predmetnoj nekretnini, a u kojem postupku je 29.11.2023. doneseno rješenje kojim je odbijen prijedlog za ispravkom, i to u bitnome iz razloga što se radi o spornom pravnom pitanju, odnosno originarnom stjecanju prava vlasništva o kojem meritornu odluku može donijeti jedino parnični sud. Međutim, u navedenom postupku također je proveden očevid lica mjesta uz prisutnost vještaka mjernika radi identifikacije prijepora, te je u tom postupku kao činjenica nesporno utvrđeno da *„tužiteljica u faktičnom posjedu drži čest. zem. 1074 i 1075, te iste predstavljaju ograđenu okućnicu njezine obiteljske kuće sagrađene na čest. zem. 1073/1, anagrafske oznake Komiža, Penica 13.“*

Dokaz:

- *rješenje O.S. u Splitu, broj Z-24736/2023 od 29.11.2023.*
- *zapisnik od 13.9.2023. u predmetu O.S. u Splitu, broj Z-24736/2023*
- *po potrebi pribava spisa O.S. u Splitu, broj Z-24736/2023*

7. Slijedom svega navedenog, tužiteljica je dokazala uzastopni vanknjižni niz stjecanja i to od Štefanije Zambarlin (kupoprodajnim ugovorom iz 1994.g.) na Jelku Vitaljić, zatim sa Jelke Vitaljić na Blaženka Vitaljića (darovnim ugovorom iz 2017.g.) te sa Blaženka Vitaljića na sebe (darovnim ugovorom iz 2017.g.). Dakle, tužiteljica ima valjani titulus (valjanu pravnu osnovu – ugovor) svojeg stjecanja što nadalje znači da je **njezin posjed zakonit** u smislu odredbe čl. 18. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (dalje u tekstu: ZVDSP). Njezin je **posjed ujedno i istinit** jer nije pribavljen ni

silom, ni potajno ili prijevarom, ni zlouporabom povjerenja (čl. 18. st. 2. ZVDSP). Iako je presumpcija da je posjed pošten, tužiteljica je priložila dokaze koji **poštenje** potvrđuju. Ističe se da kada je pravna prednica tužiteljice stekla 1994. godine posjed, nije znala niti je s obzirom na okolnosti ikada imala dovoljno razloga posumnjati da Štefaniji Zambarlin i njenom pok. suprugu kao ranijim prednicima, ne bi pripadalo pravo na posjed predmetne nekretnine budući se u naravi oduvijek radilo o jednoj ograđenoj cjelini. **Time je ispunjena i ta treća komponenta kvalificiranog posjeda tužiteljice.**

Iz svega navedenog, razvidno je kako je tužiteljica, uračunavajući posjed svojih prednika, u zakonitom, mirnom i nesmetanom posjedu predmetne nekretnine preko 50 godina. Ona je dakle, stekla pravo vlasništva temeljem samog zakona, dosjelošću, primjenom odredbi čl. 159. i 160. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, te ima pravnog interesa tražiti utvrđenje toga svoga prava ovom tužbom.

Slijedom svega navedenoga, predlaže se da Sud donese sljedeću

P R E S U D U

I. Utvrđuje sa da je tužiteljica LEA VITALJIĆ MIKAC, Rijeka, Trinajstićeva 8b, OIB: 63332356829, vlasnik u 1/1 dijela nekretnine u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu - Zemljišnoknjižni odjel Split označene kao k.č.br. ZEM 1074 (vrtal površine 122 m2) u ZK ulošku br. 4832 k.o. Komiža.

II. Ovlašćuje se tužiteljica LEA VITALJIĆ MIKAC, Rijeka, Trinajstićeva 8b, OIB: 63332356829, da po pravomoćnosti ove presude, temeljem iste, u zemljišnim knjigama, na nekretnini opisanoj u točki I. ove Presude, ishodi brisanje prava vlasništva u cijelosti s imena tuženika, odnosno njihovih pravnih prednika, uz istovremenu uknjižbu prava vlasništva na svoje ime i za svoju korist u 1/1 dijela.

III. Nalaže se tuženima da solidarno tužiteljici LEA VITALJIĆ MIKAC, Rijeka, Trinajstićeva 8b, OIB: 63332356829 naknade troškove ovog parničnog postupka sa pripadajućom zateznom kamatom tekućom od presuđenja do isplate 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 postotnih poena, sve u roku od 15 dana.

U Rijeci, 4. prosinca 2023.g.

Tužiteljica p.p.

Tužiteljica potražuje trošak:

1) sastav tužbe po Tbr.7.t.1. Tarife – 100 bodova uvećano za PDV 25% = 250.00 EUR (1.883,62 HRK)
2) sudska pristojba na tužbu

DARIJAN DUNDOVIĆ
34603402428

Elektronički potpisano: 12/4/2023 3:39:38 PM
Izdavatelj certifikata: AKD d.o.o.
Provjera: https://esign-test.id.hr/provjera
Broj zapisa: 3e5c8472-f16b-41d5-b3c4-9ef4b21d6cde

AKD ePotpis