



Republika Hrvatska
OPĆINSKI SUD U SPLITU
Gundulićeva 27
Split

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 Maji Vukmir, u pravnoj stvari tužitelja ANTE BAKOVIĆA, OIB 82366509155, Put Plokita 79, 21000 Split zastupanog po punomoćniku Jure Grbavac; SILVANE BAKOVIĆ, OIB 80015717941, Put Plokita 79, 21000 Split zastupanog po punomoćniku Jure Grbavac protiv tuženika VINKA TOPIĆA, OIB 24969982517, Ante Topića Mimare 26, 21202 Korušće, zastupanog po pun. Vjekoslavu Bobanu, radi utvrđenja prava vlasništva nekretnine, na ročištu za objavu i uručenje presude dana 27. svibnja 2026.,

presudio je

I. Utvrđuje se da su tužitelji, svaki u ½ idealnog dijela, vlasnici za cijelo realno određenog dijela nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda Split, Zemljišnoknjižni odjel Omiš, k.o. Rogoznica, zk.ul. 3805, označene kao čest.zem. 3451/1 (kat.čest.zem. 4906), i to baš realnog dijela koji je u nalazu i mišljenju sudskog vještaka Zvonimira Rubića iz veljače 2024. (koji je sastavni dio ove presude) označen slovima A,B,C,D,G,A u površini od 151 m².

II. Ovlašteni su tužitelji na temelju ove presude zatražiti provođenje svih postupaka pred nadležnim tijelima radi parcelacije predmetne nekretnine označene kao čes.zem. 3451/1, upisane u zk.ul. 3805, k.o. Rogoznica, na način da se iz iste, temeljem geodetskog elaborata, utvrđenjem građevne čestice ili na drugi propisani način odvoji fizički i geometrijski točno određeni realni dio pobliže označen točkom I. ove presude, kao što se ovlašćuje i na provedbu navedenog geodetskog elaborata ili drugog odgovarajućeg rješenja u katastru i zemljišnoj knjizi, a što je sve tuženik dužan trpjeti i dozvoliti, pa ova presuda zamjenjuje svaku daljnju njegovu suglasnost, a tužitelji se ovlašćuju da temeljem ove presude i prijavnih listova na osnovu kojih će se provesti prethodno navedeni geodetski elaborat, ili na temelju drugih rješenja, u zemljišnim knjigama izvrše uknjižbu prava vlasništva na novoformiranom dijelu čestice

nastalom tim prijavnim listom, na njihovo ime svaki za $\frac{1}{2}$ suvlasništva, uz istodobno brisanje sa imena tuženika za cijelo.

III. Dužan je tuženik isplatiti parnični trošak tužitelju u iznosu od 9.230,43 Eur sve to u roku od 15 dana, uvećan za zakonsku zateznu kamatu po stopi propisanoj čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima, po kamatnoj stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem referentne stope za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine, koja teče od presuđenja pa do isplate.

Obrazloženje

1. U tužbi se navodi da je Zemljišno knjižna čestica 3451/1 (kojoj odgovara katastarska čestica 4906) k.o. Rogoznica, površine 920 m², upisana je u zemljišnim knjigama Općinskog suda Omiš kao vlasništvo tuženika – Topić Vinka, iako su određeni dijelovi te čestice isključivo vlasništvo tužitelja, dok na nekim drugim dijelovima isti imaju pravo služnosti, a u naravi predstavlja zajednički put/kolnik kao i dijelove objekata, skala, parkirališta, bazena i dvorišta drugih osoba – među njima i tužitelja.

Predmet ovoga spora je dakle utvrđenje prava vlasništva nad realnim dijelom u prethodnoj točki opisanim pod brojem 1. – dakle dio koji je na geodetskoj skici **označen ljubičastom bojom, slovom B, i točkama F-G-H-I-J-V-U-Z-F, površine 151 m².**

Naime, 12.06.1982. godine tužitelj je sa tada upisanim ZK vlasnicima i posjednicima - Milivojem Medićem i obitelji kao prodavateljima zaključio ugovor o kupoprodaji kojim je kupio:

a.) dio tadašnje čestice 3451/1 u površini od 184 m² kojeg je potom parcelacijom odvojio u posebnu česticu - 3451/12 (kat: 4905/4) i na njoj sagradio kuću.

b.) dio tadašnje čestice 3451/13 (kat: 4905/1) – u naravi pristupne skale; s tim da one nisu predmet spora jer su na iste uknjiženi tužitelji.

Nedugo nakon opisane kupnje zemljišta za izgradnju kuće, dana 10.04.1983.g., tužitelji s istim prodavateljima zaključuju novi ugovor – kojim kupuju točno određeni, realni dio čestice 3451/1, koji dio je ugovorom i priloženom mu skicom označen slovom „C“ u površini od 151 m² (predmet spora). Iz tužbi priložene skice Razmjer d.o.o.-a nedvojbeno proizlazi da se dio tužiteljeve obiteljske kuće, pomoćnog objekta, parkirališta i bazena (lik „B“ sa skice) nalazi na današnjoj čestici 3451/1 k.o. Rogoznica na kojoj je tuženik upisan kao vlasnik.

Ponavlja se da su na zemljištu koje su kupili prethodno opisanim ugovorima tužitelji još onomad, početkom osamdesetih godina, sagradili obiteljsku kuću sa pomoćnim objektima. Otprilike u isto doba i tuženik kupuje susjednu parcelu (dakle upoznat je sa stvarnim stanjem na terenu). Narednih 38 godina tužiteljima nitko nikada nije osporavao njihova stvarna prava nad spornim dijelovima nekretnine.

Dakle, tužitelji od dana kupnje posjeduju sporni dio čestice 3451/1 koji je predmet ovoga spora kao vlasnici i kvalificirani posjednici u kontinuiranom, nikad

osporavanom slijedu. Pritom su tužitelji pravnu osnovu stjecanja prava vlasništva ostvarili opisanim ugovorom o kupoprodaji, no kako isti nije bio podoban za uknjižbu na spornom dijelu nekretnine, to on predstavlja pravnu osnovu zakonitog, poštenog i istinitog posjeda tužitelja kroz sve te godine – dakle on je osnova dosjedanja u smislu članka 159. ZV-a, odnosno u ovom slučaju članka 28.-30. Zakona o osnovnim vlasničkim odnosima.

Tuženik se knjižio kao vlasnik podnoseći tužbu protiv knjižnih vlasnika čestice 3451/1 ujedno i osoba koje su prodale tužitelju ove nekretnine - Milivoja Medića i obitelj - Jasne Medić, Božidara Medića, Zorice Kralj, Julijane Madunić. Tuženik je od istih osoba (obitelji Medić) pribavio i tabularno očitovanje koje su mu ovi izdali očigledno nesvjesni o kojem realnom dijelu zemlje se radi. No da je cijeli taj postupak kao i sama uknjižba proveden u zabludi svih bitnih dionika, svjedoči ovjerena izjava Milivoja Medića od dana 31.08.2021. koja se, zajedno sa izjavama drugih prodavatelja prilaže ovoj tužbi.

1.1. Tužbeni zahtjev je preciziran podneskom od 10.04.2024. sukladno nalazu i mišljenju vještaka geodeta.

2. Tuženik se protivi tužbi. Navodi da ne zna kada su točno tužitelji kupili od obitelji Medić dio nekretnine 3451/1, niti zna kada su točno sagradili kuću no poznato mu je da su svoj dio izdvojili u zasebnu nekretninu koja sada ima drugu ZK i katastarsku oznaku. No zna da je tom bilo nakon što je on počeo kupovati nekretnine na ovom području i nakon što je on kupio od Medića spornu nekretninu. Drugi ugovor koji se spominje u tužbi kojim tužitelji kupuju još jedan dio č.zem. 3451/1 prema riječima tužitelja sklopljen je 10.04.1983. Isto tako tužitelji tvrde da tuženik otprilike u isto doba kupuje susjednu parcelu. To "isto doba" je godinu dana prije. Naime, susjednu parcelu tuženik je kupio 1982 godine.

Ugovor za kupnju sporne nekretnine tuženik je sklopio s Milivojem Medićem prije nego su ugovor s Milivojem Medićem za istu nekretninu sklopili tužitelji, i to je razlog zašto su Milivoj Medić, Božidar Medić, Julijana Medić, Jasna Medić i Zorica Medić potpisali uknjižbeno očitovanje 27.11.2001.g.i ovjerali ga red Javnim Bilježnikom Radoslavom Vukovićem. To je razlog zašto su isti priznali tužbu tužitelja Vinka Topića. Nikava zabluda nije postojala. Prilikom potpisa i ovjere uknjižbenog očitovanja bili su detaljno upoznati s onim što potpisuju. Shodno tome jasno je da su i kod priznavanja tužbe neodazivanjem na ročište znali što rade.

3. U dokaznom postupku pregledana je sva pisana dokumentacija u spisu, proveden očevid na licu mjesta i vještačenje po vještaku geodetu, saslušani svjedoci i strenke.

4. Tužbeni zahtjev je osnovan.

5. Kako proizlazi iz zemljišnoknjižnih izvadaka tužitelji su uknjiženi kao suvlasnici čest. zem. 3451/12 k.o. Rogoznica, Z.U. 2162, dok je tuženik uknjižen kao vlasnik čest. zem. 3451/1 površine 920 m², k.o. Rogoznica, upisane u Z.U. 3805.

6. Kako proizlazi dalje iz priložene pisane dokumentacije:

- Medić Milivoj pok. Bože, Medić Jasna, mal. Medić Božidar, Milivovljević, mal. Medić Zorica, Milivovljević i mal. Medić Julijana Milivovljević su kao prodavatelji sa Baković Antom i Baković Silvanom (tužiteljima) dana 12. lipnja 1982. god. zaključili kupoprodajni ugovor kojim su prodavatelji prodali Bakovićima dio čest. zem. 3451/1 k.o. Rogoznica, " a koja je čestica cijepana na nove podčestice, prodaju od te čestice novoformiranu čest. zem. 3451/12, što odgovara novom broju 4905/4, u naravi pašnjak, površine 184 m², a koja parcelacija je uslijedila prema urbanističkim uvjetima br. 04-758/82 od 12.03.1982. Općine Omiš, a koja je čestica u tom elaboratu označena slovom A." Kupci su odmah uvedeni u posjed. Ovaj Ugovor je z zemljišnoj knjizi proveden pod Z-596/82.

- uz navedeni ugovor o kupoprodaji priložena je kopija katastarskog plana na kojoj je prodani dio označen slovom A. Pored njega još su četiri čestice označene slovima B,C,D.

- Kupoprodajnim ugovorom od 10.04. 1983. god su kao prodavatelji Medić Milivoj pok. Bože, Medić Jasna, mal. Medić Božidar, Milivovljević, mal. Medić Zorica, Milivovljević i mal. Medić Julijana Milivovljević prodali kupcima Jukić Mladenu, Ivanovom, Jukić Ani ž. Mladena, Beus Mati pok Ivana, Beus Desanki ž. Mate, Plosnić Šimi pok. Bartula, Plosnić Tatjani ž. Šime i Baković Anti Ivanovom, te Baković Silvani ž. Ante česticu zemlje bez broja i pristupni put do č.z. 4905/1 čiji su vlasnici navedeni kupci. Stoji u tom Ugovoru : " Predmet kupoprodaje ovog ugovora su površine označene slovima "A" i "B" ucrtane na položajnom nacrtu...", " Površina označena slovom A iznosi 60 m², te se dijeli na pet jednakih dijelova od kojih kupci iz ovog ugovora kupuju idealne 4/5 t. svaki kupac (bračni par) po idealnu 1/5 površine...", " Površina označena slovom "B" iznosi 42 m², a prodana je kupcima po cijeni od 1.100 Din za 1m², te je svaki kupac (bračni par) kupio idealnu 1/4 površine..."

- U istom ugovoru još stoji: " Prodavatelji ustupaju kupcima pravo pristupa u širini 3m paralelno sa pokosom Jadranske turističke ceste, a na cijeloj dužini njihovih parcela."

- uz taj Ugovor priložena je skica, nazvana "položajni nacrt" na kojoj su označene prodane površine slovima "A" koja ima oblik trokuta i "B" koja se proteže između dijelova nekretnina označene slovima "C" i "E". Pravo pristupa parcelama kupaca u širini od 3 metra paralelno sa Jadranskom magistralom, kako je u ugovoru opisano nije označeno slovom.

- Također je istog dana dakle 10.04.1983. god. zaključen još jedan Ugovor i to Kupoprodajni ugovor između prodavatelja svih članova obitelji Medić i tužitelja kao kupaca, a u kojem se kao predmet kupoprodaje navodi površina označena slovom "C" na položajnom nacrtu u mjerilu 1:1000, a koji je nacrt sastavni dio tog ugovora, te ta površina "C" iznosi 152 m² i u naravi predstavlja pašnjak, a prodana je za kupoprodajnu cijenu od 650 din po 1m², te se kupci uvode u posjed. (list 139 spisa).

- Skica- u ugovoru nazvana "položajni nacrt" (sa lista 28 spisa) koja je priložena i kao prilog drugog ugovora od 10.04.1983. (naprijed spomenutog) prikazuje i površinu označenu slovom "C", koja je predmet kupoprodajnog ugovora zaključenog istog dana između Medićevih kao prodavatelja i samo tužitelja kao kupaca.

- Presudom zbog ogluhe P-311/08 od 28. studenog 2008. god tuženik je kao tužitelj u odnosu na tuženike Milivoja Medića, Jasnu Medić, Božidara Medića, Zoricu Kralj i Julijanu Madunić utvrđen vlasnikom čest. ezm. 3451/1 k.o. Rogoznica.

- Milivoj Medić, Jasna Medić, Božidar Medić, Julijana Madunić i Zorica Kralj, dana 31.08.2021. god. potpisali su Izjave (Milivoj Medić i ovjerio kod javnog bilježnika Jagode Vuković pod OV-5042/2021) u kojima navode:

" Ovime u odnosu na nekretninu koja danas nosi broj u katastru 4906, k.o. Omiš, a u zemljišnim knjigama čest. zem. 3451/1, pašnjak, k.o. Rogoznica, upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, ZK odjel Omiš, (dalje: Nekretnina), a koja je na skici Razmjer d.o.o., u Splitu 02.01.2020. god., označena crvenom, sivom, narančastom, tarnno plavom, svjetlo plavom, zelenom i žutom bojom te slovima A, B, C, D, E, F, G, koja Skica (dalje u tekstu: Skica) je sastavni dio ove izjave, potvrđujem da dio nekretnine i to:

a) dio koji je na Skici označen crvenom bojom i slovom B, površine 151 no, je isključivo vlasništvo Ante Bakovića, Put Plokita 79, OIB:82366509155 (dalje: Ante Baković) i Silvane Baković, Put Piokita 79, OIB: 80015717941, (dalje: Silvana Baković) koji su predmetni dio nekretnine stekli zajedno kada i česticu na kojoj je njihova kuća, 1982. godine, i od Kada ju neometano, kontinuirano kao isključivi vlasnici posjeduju..."

isto navode po dijelovima i bojama i za Plosnice i Jukiće, a potom navode:

"d.) Dio koji je označen zelenom bojom i slovom D, površine 35 m², te žutom bojom i slovom C, površine 24 m², te južni dio Nekretnine koja je s zapadne strane omedena s dijelom označenim slovom B, a sa zapadne označena dijelovima koji su označeni slovima G i F, u naravi zajednički put na kojima je, aproksimativne površine 42 m², je zajednički suvlasnički dio Ante Bakovića, Silvane Baković, Šimuna Plosnića, Tatjane Plosnić, Mladena Jukića, Ane Jukić, Mate Beusa.. i Desanke Beus, u jednakim dijelovima."

" e.) Dio koji je označen sivom bojom i slovom A Skice moje vlasništvo jer je tu zaštitni pojas magistrale i jer je tu pristupni put koji pripada svim suvlasnicima, odnosno Ante Bakovića, Silvane Baković, Šimuna Plosnića, Tatjane Plosnić, Mladena Jukića, Ane Jukić, Mate Beusa, Desanke Beus, tu imaju pravo služnosti kao i Vinko Topić, osim dijela čestice koji je opisan slovom d) ove izjave. Ovaj dio je pristupni put još od 1982. godine i Vinko Topić je prilikom kupnje svoje čestice dobro znao da je to zajednički put koji je u suvlasništvu svih kupaca. Navedeni put je u naravi pristupni put do magistrale te kao takav egzistira već skoro 40 godina."

Upravo ovaj dio u izjavi opisan pod slovom e.) odnosi se na današnji predmet spra.

7. Da bi se precizno utvrdio predmet spora sud je izašao na očevid sa vještakom geometrom Zvonimirom Rubićem. Prema pokazanom na terenu vještak je izradio pisani nalaz i mišljenje sa skicom lica mjesta.

7.1. U nalazu i mišljenju vještak je utvrdio da lik označen slovima A,H,I,J,D,G,A je predmetna zemljišnoknjižna čestica 3451/1 koja odgovara katastarskoj čestici zem. 4906 k.o. Rogoznica. Žutom bojom i slovima A,B,C,D,E,F,G,A označen je posjed tužitelja koji je položen na dijelu zemljišnoknjižne čest. zem. 3451/1, na skici lik šrafiran plavim linijama i označen slovima A,B,C,D,G,A u površini od 151m² i na zemljišnoknjižnoj čest. zem. 3451/12 koja odgovara katastarskoj čest. zem. 4905/4 za cijelo, na skici lik označen slovima D,E,F,G,D.

7.2. Vještak dalje prikazuje sporni dio kojeg je tužitelj pokazao na očevidu, a na skici je označen žutom bojom, šrafiran plavim linijama i slovima A,B,C,D,G,A što u naravi predstavlja dio tužiteljeve kuće, pomoćnog objekta, parkirališta i bazena, u površini od 151m² koji je u cijelosti položen na dijelu čest. zem. 3451/1 i odgovara dijelu koji je na geodetskoj skici izmjere priloženoj u spisu i izrađenoj od ovlaštenog geodetskog ureda „Razmjer“ d.o.o. iz listopada 2021. godine, označen ljubičastom bojom, slovom B i točkama F-G-H-I-J-V-U-Z-F a koji odgovara točno određenom realnom dijelu čestice 3451/1 prikazanom u skici označen slovom „C“ u priloženom ugovoru iz 10. 4. 1983. godine.

7.3. Vještak je naveo kako nije pronašao ortofoto snimke stanja terena iz 1982., sa kojima bi usporedio sadašnje stanje na terenu, ali iznosi mišljenje da pomoćni objekt koji je prekriven armirano betonskom pločom na koju se parkiraju vozila, položen sjeverno od objekta tužitelja, odnosno kuće tužitelja položen unutar spornog predmetnog dijela čest. zem. 3451/1 koji je sa sjeverne strane na skici označene točkama A,B,C u naravi definiran kamenim potpornim zidom (fotografija br. 2 u prilogu) i odvaja posjed tužitelja od betoniranog kolnog puta šireg od 3 metra kojim se može neometano vozilom proći i prići do čestica položenih zapadno u odnosu na nekretninu od tužitelja.

8. Dakle iz nalaza i mišljenja vještaka zaključak je da se sporni dio, koji u naravi predstavlja dio tužiteljeve kuće, pomoćnog objekta, parkirališta i bazena, u površini od 151m² u cijelosti nalazi na čest. zem. 3451/1, da je taj dio ograđen u sklopu kuće i okućnice tužitelja, da prema putu koji se nalazi na istoj čestici i vodi do zapadnih nekretnina (pa i tuženikove) u odnosu na ovaj dio postoji visinska razlika koja je definirana i kao granica potpornim zidom.

9. Sud je dodatno naložio vještaku da prikaže širinu betonskog puta između označenih točki A-H kao i da označi pojas širine 3 metra unutar predmetne čest. zem. 3451/1, južno od granice državne ceste D8.

9.1. Vještak je dostavio traženo očitovanje podneskom od 01.06.2024. u kojem navodi da je sjeverna međa I-H predmetne čestice zem. 3451/1 (kat. čest. zem. 4906 koja graniči sa kat. čest. 9633 (Državna cesta D8) k.o. Rogoznica određena Geodetskim elaboratom br. 159/2017 izvedenog stanja javne ceste, klasa: 932-07/2019-13/11 temeljem rješenja Z-13149/2018 iz siječnja 2018. godine, u kojem je detaljnim točkama mjerenja broj 2150, 2153, 2154 i 2156 (prilog – slika br. 3) predmetna međa K-H određena pravocrtno (prilog – slika br. 2) u odnosu na stanje

prije mjerenja gdje predmetna međa nije bila pravocrtna već se protezala sjevernije iz točke K prema točki L i iz točke L se lomila prema točki H (prilog – slika br. 1).

Nije jasno temeljem kojih podataka je sjeverna međa čest. zem. 3451/1 (kat. čest. zem. 4906) koja graniči sa kat. čest. 9633 (Državna cesta D8) u navedenom elaboratu određena pravocrtno linijom I – H kad je jasno vidljiva stvarna linija donjeg ruba pokosa ceste (d.t. 2153 – **M** prilog – slika br. 3) koji je postojao i u vrijeme geodetskog mjerenja u svrhu evidentiranja izvedenog stanja javne ceste

9.1.1. Dakle, prije elaborata izvedenog stanja javne ceste – Jadranske magistrale sjeverna granica čest. zem. 3451/1 u spornom dijelu bila je zakrivljena (točke H-L-K), a nakon provedbe elaborata je izravnana (točke H-K),

9.2. Dalje navodi u svom očitovanju da je točkom M označio prikazani stvarni položaj donjeg ruba pokosa ceste koji odgovara današnjem stanju sjevernog ruba betoniranog spornog kolnog puta koji je na priloženoj skici lica mjesta, katastarsko-topografskoj situaciji u mjerilu 1:350 također označen slovom M a širina do točke A iznosi 2,80 metara.

9.2.1. Dakle, širina predmetnog dijela čest. zem. 3451/1, zapravo puta, između na skici označenih točki M i A je 2,80 metara. Tužitelj je ovom utvrđenju prigovorio, a vještak se očitovao da bez ponovnog izlaska na teren nije u mogućnosti potvrditi da je širina između točki A-M najmanje 3 metra (kako tvrdi tužitelj), uzimajući u obzir šljunčani dio i debljinu potpornog zida, kako je tužitelj naveo u podnesku od 14.06.2024.

10. U svakom slučaju bitno je naglasiti da je za ovaj postupak sama širina puta između točki A i M irelevantna jer nije predmet spora pitanje može li tuženik nesmetano proći putem preko čest. zem. 3451/1 i to automobilom, već to jesu li tužitelji temeljem dosjeloosti stekli pravo vlasništva na dijelu čest. zem. 3451/1 i to onog koji je na skici vještaka Zvonimira Rubića označen slovima A,B,C,D,G,A u površini od 151 m².

11. U smislu odredbi čl. 159. st. 1. ZVDSP-a dosjelošću se stječe vlasništvo stvari samostalnim posjedom te stvari ako taj ima zakonom određenu kakvoću i neprekidno traje zakonom određeno vrijeme, a posjednik je sposoban da bude vlasnik te stvari. Pri tome, samostalni posjednik nekretnine čiji je posjed barem pošten stječe vlasništvo protekom 20 godina neprekidnog samostalnog posjedovanja (čl. 159. st. 3. ZV-a), a sukladno odredbi čl. 160. st. 2. u vrijeme potrebno za dosjeloost uračunava se i vrijeme za koje su prednici sadašnjeg posjednika neprekidno posjedovali kao samostalni, zakoniti, pošteni i istiniti odnosno barem kao pošteni posjednici.

12. Sukladno odredbi čl. 18. st. 3. ZV-a posjed je pošten ako posjednik kad ga je stekao nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati da mu ne pripada pravo na posjed.

13. Prema odredbi članka 129. stavka 1. ZVDSP-a kad je zakon odredio da će se vlasništvo steći ispunjenjem određenih pretpostavaka koje nisu pravni posao, ni odluka suda ili drugoga tijela na temelju kojega se stječe vlasništvo, niti su nasljeđivanje, onaj kome se glede neke stvari ispune te pretpostavke stječe samim tim pravo vlasništva na njoj u trenutku ispunjenja tih pretpostavaka. Tko stekne pravo vlasništva nekretnine na temelju zakona, ovlašten je ishoditi upis stečenoga prava

vlasništva u zemljišnoj knjizi (članak 130. stavak 1. ZVDSP-a). Radi se o originarnom (izvornom) načinu stjecanja prava vlasništva.

14. U cilju utvrđenja relevantnih činjenica saslušani su svjedoci.

14.1. Svjedok Milivoj Medić u bitnome navodi da je on bio vlasnik zemljišta u Rogoznici, da je sa svojom obitelji 1982. god. prodao Mladenu Jukiću sa suprugom, Mati Beusu sa suprugom, Šimi Plosniću i Anti Baković također sa suprugama dijelove terena, s tim da je parcelacija izvršena prije kupnje. Sa svakim je zaključio poseban ugovor o kupoprodaji. Tri metra ispod magistrale ostavili su teren za zajednički put do svih ovih parcela i to mu nije plaćeno već da im je ostavio pravo služnosti. Uz ugovore iz 1982. god. da je on osobno vlastoručno crtao skicu na kojoj je označio koliko kvadrata kome prodaje i označio je i prilazni put do tih parcela do magistrale, a po sredini su bile stepenice, na skici je označeno s 42m² i 56m². Tužiteljima daje prodao oko 400 m². Na skici vještva geometra Rubića pokazuje od crte označene slovima J D G u pravcu sjevera i navodi sporan je dio odo ove crte do magistrale s time da je na jednom dijelu napravljen parking za sve donje kuće, a na jednom dijelu ovog terena se nalazi nekakav pomoćni objekt Bakovića. Tuženik Topić je vlasnik nekretnine zapadno od Bakovića ali se on uknjižio i na ovaj sporni dio koji nije njegov. Tužitelj da je taj pomoćni objekt izgradio na dijelu nekretnine koju mu je on prodao, s tim da ne zna je li s tim objektom on ušao u onaj dio od 3m puta kojeg nisam prodao nikome, a to je put i za Topića i Bakovića, Jukića, Beusa, Plosnića. Tuženiku Topiću prodao je zemlju, misli 660m² i to iste godine kada i ovima ostalima, njima početkom, a njemu krajem godine. Tada još nisu bili izgrađeni objekti na prodanim parcelama. Navodi da je tuženiku bilo poznato daje taj prolaz od tri metra zajednički.

Dalje navodi da je sve bilo u redu do 2009. kada je kod njega došla sestra tuženika Nedjeljka Topić, tražiti da bi se oni uknjižili na svoju parcelu. Kako je mislio da se radi o ovoj koju su kupili rekao je da nema problema, oni su tada ustali tužbom protiv njega jer je ona rekla da će tako najbrže ići pa se on oglušio, a da nije niti išao za tim da je ovdje obuhvaćen i onaj prolaz od 3m i čitava parcela na kojoj su dijelovi od onih drugih kupaca. Tek kasnije kada mu je Plosnić rekao da bi se on uknjižio na kupljeno i kada mu je nakon malo vremena došao reći da su se Topići uknjižili na njegovo vidio je gdje je nastao problem. Ona tri metra puta u odnosu na magistralu su niža, dakle postoji jedan podzid od magistrale do tog puta. Tim putem tužitelj dolazi do svog parkinga kojeg je napravio na vrhu onog pomoćnog objekta. Dakle, između ovog puta od 3m i dijela gdje je pomoćni objekt Bakovića nema nikakvog zida jer on tim putem pristupa i parkira na ravnom krovu objekta. Tužitelj je svoju kuću i pomoćni objekt izgradio u par godina nakon kupnje jer se gradilo više godina. Nikada tužitelje nitko nije ometao u posjedu dok to tuženik nije počeo činiti unatrag nekoliko godina. Oспорava da bi on tuženiku prodao ona tri metra puta. Navodi da su 1983. god. tu bile loze i stabla i nije bio formiran put, koji se formirao kada se po čelo graditi. navodi da je tuženiku potpisao uknjižbeno očitovanje, ali da je mislio da potpisuje za ono što tuženik jest kupio.

14.2. Svjedok Šimun Plosnić naveo je da su 1982. god. njih četvorica kupili od Milivoja Medića teren za gradnju kuća i pristupni put do tih kuća, te počeli sa gradnjom i da nikada nitko nije pravio nikome probleme. Tek 2021. pojavio se tuženik i rekao da je sav taj teren iznad kuća prema cesti, prema magistrali, njegov. I nakon toga da su svi krenuli u sudske postupke s tuženikom pa tako sada i on s njim ima spor vezano za taj teren. Njegova kuća da je istočno od kuće tužitelja a do nje dolazi ovim istim spornim putem i parkira na svojoj parceli. Put se dalje nastavlja prema kući Bakovića tužitelja i dalje prema parceli Topića, tuženik. Nakon kupnje terena da su oni probili taj put i kasnije ga asfaltirali, sve po terenu koji im je prijašnji vlasnik prodao, s tim da put nije nigdje iste širine, ali da u svakom dijelu automobil može nesmetano proći, a tuda su prolazili i kamioni kada su gradili kuće. Tužitelji su kasnije izgradili pomoćni objekt na čijem krovu parkiraju i to su izgradili odmah nakon što su izgradili kuću. Put su betonirali 1986., nisu ga kasnije proširivali i takav je ostao do danas. Nisu se odmah uknjižili na kupljene nekretnine jer je sve vodio odvjetnik prodavatelja pa su mislili da je on sve do kraja odradio, a oni nisu ni znali što treba.

Na pitanje može li na skici vještva (list 94) pokazati što je točno od gosp. Bakovića pokazao je žutom bojom označen dio za kojeg kaže da je od tužitelja te pokazuje na česticu na 4905/5 i kaže da je tu njegova kuća, a da tužitelj koristi čitavi "žuti" dio, koji sada predstavlja kuću, okućnicu i spomenuti pomoćni objekt, od kupnje 1982. i nikada ga nitko nije u tome ometao. Bazen na tom dijelu izgrađen je 2015 ili 2016. god.

Naveo je i da postoji pisani ugovor o kupnji puta iz 1983. god kojeg su kao prodavatelji potpisali Milivoj i Jasna Medić, a s druge strane svi oni kao kupci, da je 1983. god. put bio betoniran do kraja pomoćnog objekta Bakovića, možda malo duže, a da je ostatak puta betonirao tuženik 2021. ili 2022.

14.3. Svjedok Mate Beus navodi da su Plosnić, Baković, pok. Mladen Jukić i on od Milivoja i Jasne Medić, 1982. kupili čestice za gradnju kuća. Prethodno zaključenju kupoprodajnog ugovora bila je izvršena parcelacija prema kojoj su kupili svatko svoju česticu, a dogovor s prodavateljima je bio da im oni ustupaju put u širini od 3m od pokosa jadranske magistrale. To je ugovoreno istovremeno kada su zaključili kupoprodajni ugovor 1982. Bivši vlasnici su ustupili put u dužini do kraja parcele Bakovića. Da bi uopće gradili kupe trebalo je najprije probiti taj put. Betonirali su ga možda godinu dana kasnije i to do kraja parcele Bakovića. Istovremeno kada je probijen ovaj put probili su i interni put između njihove 4 parcele da bi se moglo pristupiti radi gradnje do onih nižih parcela koje su dalje od spornog puta, a to su njegova i od pok. Jukića. Kasnije su na tom dijelu napravljene stepenice i podesti i vodi prema moru, a počinju na onom predmetnom putu kojeg su oni probili. Što se tiče ovog spornog puta betonirali su ga možda godinu nakon što je probijen, a betoniran je u širini oko 3m. Na jednom dijelu napravljen je podest za parkiranje do ovog predmetnog puta na ukupno 60m² i tu su parkirali automobile, naročito oni s donjih parcela, ali znali su sva četvorica da parking na ovih 60m² ima i tuženik. Tuženik da ima svoje parkiralište na koje ulazi s ovog predmetnog puta. To je isključivo njegov parking gdje parkiraju i njegovi gosti. Tužitelj da je bazen napravio 2015. ili 2016. god., a pomoćni

objekt koji je zapravo ispod njegovog parkirališta je napravio nakon izgradnje kuće, ne baš odmah ali ima sigurno 20 godina i legalizirao ga je. Čitav taj dio da tužitelji koriste od kada su izgradili kuću i da su tu u početku nešto sadili. Na pitanje suda dokle je danas predmetni put u dužini betoniran, odgovara tuženik je nastavio taj put u svoju parcelu te ga je on betonirao ili asfaltirao.

Upitan da na skici vještva (list 94) pokaže nekretninu tužitelja, pokazuje žuto obojan dio i kaže da je to vlasništvo tužitelja, a da je njegova kuća na čest. 4905/3 koja je odmah ispod dakle južnije od tužitelja prema moru.

Svjedok Ivan Baković, sin tužitelja rođen je 1979, pa ne zna ništa o u govorima s početka 80 tih godina. Navodi da mu je poznato stnaje na terenu, pa da tako

15. Iskazi ovih svjedoka, koji su sudu jasni i uvjerljivi, temeljeni na osobnom znanju i zapažanju, potvrđuju da su tužitelji od obitelji Medić 1983. godine kupili prostor, dio čest. zem. 3451/1 k.o. Rogoznica, koji je na "položajnom nacrtu" koji je priložen uz ugovor (kao i drugi ugovor istog datuma koji se odnosi na površine označene "A" i "B") označen slovom "C" i da je to upravo sporni dio te parcele, kao i da su odmah po kupnji stupili u posjed tog dijela, nakon par godina sagradili i pomoćni objekt na istom, na čijem ravnom krovu parkiraju automobil. Radi se o realnom dijelu čest. zem. 3451/1 na skici vještaka Rubića označenom žutom bojom i slovima A, B, C, D, G, A.

16. Tuženik je u svom iskazu naveo da u vrijeme kada je on kupovao tri parcele od Medića, 1982., nije još bio formiran put, već je bila jedna velika kosina koju su nasipali tužitelj i ona trojica kupaca od one 4 parcele kada su gradili kuće. Oni su ga i betonirali. On da je u to vrijeme rijetko bio tu, rijetko je dolazio iz Njemačke, tek je više počeo dolaziti iza 90ih. Upitan kada je vidio da je betoniran put je li se tada protivio i prigovorio, odgovorio je da nije, jer mu nije smetalo da tu bude put dok on ne krenem s realizacijom projekta, nije mu smetalo da se time koriste, a ne brani im ni danas da se koriste tim putem za doći do svojih kuća odnosno stepenica koje vode do njihovih kuća. Sporni dio čest. zem. 3451/1 tvrdi da tužitelji nisu nikada kupili već da ga je on kupio od Medića, da je imao pisani ugovor, da se ne sjeća je li sve kupio jednim ugovorom odnosno jednom pisanom izjavom, a na pitanje gdje mu je taj pisani ugovor na koji se poziva odgovorio je da je njegova kuća u Njemačkoj je izgorjela 2018. pa je ostao bez dosta isprava.

Na pitanje je li sve ove godine vidio parking objekt i bazen tužitelja, odgovorio je da nije često dolazio, da je bio tu svega tri četiri puta i te da ne zna kada je prvi put vidio pomoćni objekt i bazen. Upitan je li se obratio tužitelju kada je prvi put uočio

pomoćni objekt i bazen, odgovorio je da nije reagirao, da je mislio da će to riješiti kada počnem sprovoditi u djelo svoj projekt. Isto tako smatra da kod Milivoja Medića nije bilo zablude u pogledu sadržaja izjave koju je potpisao, a da je tu i spravu sastavio tuženikov odvjetnik, njegova sestra je odnijela Mediću i kod njega je bila par dana prije nego ju je potpisao.

15. Zapravo se i sam iskaz tuženika slaže sa iskazima svjedoka u pogledu toga tko je kada i kako napravio put.

16. Iz iskaza tuženika proizlazi i to da je (iako se navodno ne sjeća kada točno) znao da je na predmetnom dijelu nekretnine tužitelj sagradio pomoćni objekt i bazen, da nije na to reagirao, da se nije usprotivio, da nije tada osporio posjed tužitelju niti poduzeo išta da bi zaštitio kako tvrdi svoje vlasništvo. Iz toga proizlazi da tužiteljima nije moglo biti poznato da bi tuženik polagao prava na taj dio nekretnine, a što njihov posjed svakako čini poštenim. Sukladno odredbi čl. 18. st. 5. ZVDSP-a posjed se smatra poštenim osim ako se dokaže suprotno. Tuženik nije dokazao suprotno.

17. Tužitelj u svom iskazu između ostalog navodi da ga je 2021.(ili 2022., nije siguran) nazvao Milivoj Medić i rekao da je napravio glupost, da je bio u bolnici kada mu je došao gosp. Topić sa nekim papirima i da mu je on to potpisao, ali da ne zna što je točno potpisao, pretpostavlja da je zbog toga došlo do problema. Inače da njemu nitko nikada nije osporavao vlasništvo dijela na kojem je bazen i pomoćni objekt, a on ga koristi od dana kupnje 1982-1983. i nitko ga drugi nikada nije koristio. Navodi identično kao i svjedoci da su njih četvorica od Medića kupili parcele, a što se tiče ove gornje parcele na koju spada i predmetni dio bio je dogovor sa Medićem da je sve ispod pokosa ceste je predviđeno za put u širini od 3m. Tada kada su kupovali nije bilo puta, samo nasip, a njih 4 su napravili put i betonirali ga do njegove parcele i taj put je i danas isti i u istim dimenzijama kao 80ih godina kada su ga napravili. Na samom vrhu ove parcele pri cesti ostao je jedan ravni dio u obliku trokuta od cca 60m² i na tom dijelu su isto njih četvoro platili Mediću svaki za ¼, a što je predviđeno da bude parking, s time da im je gosp. Medić rekao tada da na tom dijelu pravo ima i gosp. Topić, tako da suo zapravo i na tom dijelu suvlasnici za po 1/5.

18. Iz pisanih isprava i iskaza svjedoka proizlazi da su tužitelji u posjedu spornog dijela čest. zem. 3451/1 k.o. Rogoznica još od 1983. god., pa je rok za stjecanje prava vlasništva dosjelošću istekao još 2003. godine, kroz koje razdoblje tuženik, što je sam potvrdio, nije osporavao tužiteljima pravo vlasništva, odnosno nije poduzimao nikakve radnje koje bi kod tužitelja izazvale sumnju u poštenje njihova posjeda.

19. Tuženik je kako je utvrđeno kao vlasnik čitave čest. zem. 3451/1 k.o. Rogoznica upisan 2008. god., temeljem Presude zbog ogluhe P-311/2008., a u to vrijeme je tužitelju već protekao čak i dvadesetogodišnji rok poštenog posjedovanja spornog dijela predmetne nekretnine. Za napomenuti je još da za odluku nije presudno može li tuženik vozilom danas proći putem cijelom dužinom na dijelu čest.

zem.345171, odnosno u dijelu uz sporni dio, između na vještvu označenih točki A-H, odnosno je li u tom dijelu put širine 3 metra, ili pak manje odnosno veće, jer to nije predmet spora i taj dio nije obuhvaćen tužbenim zahtjevom.

20. Odluka o parničnom trošku temelji se na odredbama čl. 154. i 155. ZPP-a i Tarifi o nagradama i naknadi troška za rad odvjetnika. Sukladno odredbi Tbr. 48 st. 3. OT, (NN br. 142/12) kada sud ili drugo tijelo odlučuje o nagradi troškova zastupanja na teret protivne strane, primjenjuje tarifu i vrijednost boda koja je na snazi u vrijeme donošenja odluke o trošku postupka.

20.1. Tuženiku su priznati troškovi zastupanja po punomoćniku – odvjetniku za sastav tužbe, za zastupanje na ročištima od 13.09.2023., 27.10.2023., 15.05.2024., 10.04.2025., 10.11.2025., 29.01.2026., 15.04.2026., zatim za sastav četiri obrazložena podneska i to od 03.01.2022., 10.04.2024., 20.05.2024. i 24.05.2024. sve po 250 bodova, za sastav podneska od 11.03.2022. – 25 bodova (Tbr. 89. st. 4. OT), te za sastavljanje podnesaka od 14.06.2024. i 29.06.2026. ukupno 100 bodova (Tbr. 8. st. 3. OT.), ukupno 3 125 bodova, što pomnoženo sa 2,00 Eura daje 6.250,00 Eura, uvećano za 10% za zastupanje više osoba daje 6.875,00 Eura, te uvećano za 25% na ime PDV-a daje 8.593,75 Eura, uvećano za troškove vještačenja u iznosu od 331,18 eura, te pristojbe tužbe u iznosu od 90,25 Eura, te isto toliko presude, daje 9.105,43 Eura.

20.1. tužitelju su priznato troškovi pristupa na ročište za objavu odluke u visini 50 bodova, odnosno 100,00 Eura, uvećano za 25% na ime PDV-a, ukupno 125,00 Eura, tako da ukupni trošak iznosi 9.230,43 Eura, pa je odlučeno kao u izreci.

U Splitu, 27. svibnja 2026. godine

S U T K I N J A

Maja Vukmir

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude dopuštena je žalba Županijskom sudu. Žalba se podnosi putem ovog suda, u tri primjerka, u roku od 15 dana, od dana objave presude. Stranci koja je pristupila na ročište na kojem se presuda objavljuje i stranci koja je uredno obaviještena o tom ročištu, a na isto nije pristupila, smatra se da je dostava presude

obavljena onog dana kad je održano ročište na kojem se presuda objavljuje. Stranci koja nije bila uredno obaviještena o ročištu na kojem se presuda objavljuje smatra se da je dostava presude obavljena danom zaprimanja pisanog otpravka iste (čl. 335. ZPP-a). Presuda će biti istaknuta na internetskoj stranici e-oglasne ploče suda osam dana, računajući od dana kada je održano ročište za objavu. Ovjereni prijepis presude stranka može preuzeti u sudskoj zgradi (čl. 335 ZPP-a).

DNA:

- pun. tužitelja
- pun. tuženika

Broj zapisa: **9-30888-a286d**

Kontrolni broj: **03887-3bd46-485d5**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan.

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.