REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U PULI-POLA
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola

Poslovni broj: P-553/2018-90

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

I

R J E Š E NJ E

Općinski sud u Puli-Pola, po sucu toga suda Jeleni Mavrić, u pravnoj stvari tužiteljice Ljiljane Manić-Bimbašić iz Medulina, Pješčana uvala, Pješčana uvala VI. ogranak 35, OIB: 14126014101, zastupane po punomoćnici Ani Brbić Valković, odvjetnici iz Pule, protiv tuženika: 1. Nikole Vujovića iz Pule, Varaždinska ulica 18, OIB: 96913653964, zastupanog po punomoćniku Samiru Ilijaziju, odvjetniku iz Rijeke i punomoćniku Valteru Šramu, odvjetniku iz Pule, i 2. Ive Bilića iz Medulina, Pješčana uvala, Pješčana uvala VIII. ogranak 20, OIB: 29336768756, radi utvrđenja, nakon glavne rasprave zaključene 23. rujna 2026. u prisutnosti tužiteljice, punomoćnice tužiteljice, 1. tuženika i punomoćnika 1. tuženika, 30. listopada 2026. objavio i

p r e s u d i o j e

Utvrđuje se da Ugovor o kupoprodaji nekretnine, udjela od 81/232 dijela k.č.br. 4763/14 upisane k.o. Pula, zaključen dana 23. veljače 2017., između 1. tuženika Nikole Vujovića i 2. tuženika Ive Bilića, čiji je potpis ovjeren kod javnog bilježnika Marine Paić Čerin pod brojem OV-2376/17 dana 23. ožujka 2017. ne proizvodi pravne učinke; dok se u preostalom dijelu tog zahtjeva kojim traži utvrđenje da ugovor nije ni sklopljen odbija tužbeni zahtjev kao neosnovan.

r i j e š i o j e

I. Dopušta se preinaka tužbe od 23. rujna 2026.

II. Nalaže se tuženicima da naknade tužiteljici troškove parničnog postupka u iznosu od 10.348,37 eura, u roku od 15 dana, dok se u preostalom dijelu iznad dosuđenog odbija zahtjev tužitelja za naknadu troška parničnog postupka kao neosnovan.

III. Odbija se zahtjev 1. tuženika za naknadu troška parničnog postupka, kao neosnovan.

Obrazloženje

1. Tužiteljica u tužbi od 2. ožujka 2017. navodi da je vlasnica posebnog etažnog dijela u zgradi izgrađenoj na k.č.br. 4752/1 K.O. Pula i to – Letaže, suvlasničkog dijela 2369/10000 etažno vlasništvo (E-1) s kojim je povezano pravo vlasništva na poseban dio u podrumu zgrade a sastoji se od stubišnog prostora, spremišta, te u prizemlju zgrade koji se sastoji od uslužnog prostora, točionika, kuhinje, pripremnice, predprostora, predprostora Ž.WC-a, ženskog WC-a, predprostora M.WC-a, muškog WC-a, garderobe osoblja, WC-a osoblja, umivaonika osoblja, stubišta za podrum, predprostora lifta, zatvorene terase, prostora za lift, ukupne površine 376,32 m2. Vlasništvo predmetne nekretnine stekla je darovanjem od supruga, Denisa Bimbašića, koji je nekretninu kupio u ovršnom postupku ovog suda poslovni broj: Ovr-7330/15. Pravni prednik tužiteljice, Denis Bimbašić, stekao je pravo vlasništva na nekretnini iz toč.1. ove tužbe temeljem pravomoćnog Rješenja o dosudi Općinskog suda u Puli poslovni broj: Ovr-7330/15 od 14. travnja 2016. uknjižbom prava vlasništva u zemljišne knjige 13. ožujka 2017. temeljem rješenja Općinskog suda u Puli Z-7274/17. Tog dana 13. ožujka 2017., Denis Vujović, otac 1. tuženika, prestao je biti vlasnikom 1.etaže k.č.br. 4752/1 K.O. Pula. Nakon uknjižbe prava vlasništva na predmetnoj nekretnini, pri pokušaju dogovora oko mirne predaje u posjed iste, Denis Bimbašić obaviješten je od strane punomoćnika ranijeg vlasnika, Denisa Vujovića, oca 1. tuženika, da mu nekretnina neće biti predana u posjed dogovorno jer da je dio tog poslovnog prostora u vlasništvu sina Denisa Vujovića, 1. tuženika. Denis Bimbašić je kupio nekretninu u dobroj vjeri, s potpunim povjerenjem u zemljišne knjige i instituciju suda. Nekretninu mu je prodao Općinski sud u Puli, u sudskom ovršnom postupku poslovni broj: Ovr-7330/15 te je stoga bio zatečen ovakvom obaviješću i pokušao je saznati o čemu se radi. Tada je doznao da se poslovni prostor kojeg je kupio u ovršnom sudskom postupku, 1. etaža k.č.br. 4752/1 K.O. Pula, u naravi prostire na tri različite nekretnine, k.č.br. 4752/1, 4763/14 i 4763/6 sve K.O. Pula, odnosno da se ta cijela zgrada, iako uknjižena samo na k.č.br. 4752/1 K.O. Pula, u naravi ne prostire samo na k.č.br. 4752/1 K.O. Pula, kako je upisana u zemljišnim knjigama ovog suda temeljem etažnog elaborata tvrtke Geobiro d.o.o. Pula (poslovni broj: Z-6110/13), već se prostire na 4 različite katastarske čestice i to: k.č.br. 4752/1, 4752/4, 4763/6 i 4763/14 sve K.O. Pula, da zgrada nije legalizirana, već je postupak legalizacije u tijeku, te da je 10 dana nakon što je Denis Bimbašić uknjižen kao vlasnik 1. etaže k.č.br. 4752/1 K.O. Pula 2. tuženik Ive Bilić, vlasnik nekretnine k.č.br. 4763/14 K.O. Pula, a na dijelu koje nekretnine je izgrađena zgrada uknjižena na k.č.br. 4752/1 K.O. Pula, prodao 23. ožujka 2017., suvlasnički udio predmetne nekretnine 1. tuženiku Nikoli Vujoviću, sinu Denisa Vujovića koji je izgubio pravo vlasništva poslovnog prostora u ovršnom postupku, i to na način, "kako je navedeno u ugovoru, da mu prodaje suvlasnički udio koji predstavlja zemljište ispod zgrade, poslovnog prostora u vlasništvu tada Denisa Bimbašića, a sada njegove supruge, tužiteljice, a što potvrđuje i činjenica da je sam 2. tuženik uložio prigovor na rješenje kojim je 1. tuženik upisan kao suvlasnik k.č.br. 4763/14 K.O. Pula jer prodaja suvlasničkog udjela nije bila namjera stranaka i svrha ugovora, već je to bila prodaja zemljišta ispod zgrade. Ugovor o kupoprodaji suvlasničkog dijela nekretnine k.č.br. 4763/14 K.O. Pula od dana 23. ožujka 2017., odnosno zemljišta ispod posebnog dijela zgrade u vlasništvu tužiteljice, zaključen između tuženika u suprotnosti je s načelom jedinstvenosti nekretnine te ne proizvodi pravne učinke sukladno čl. 366. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugom stvarnim pravima („Narodne novine“, broj 91/96,

68/98, 22/0, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06,146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, dalje: ZV) jer je iz sadržaja istog vidljivo da se prodaje zemljište ispod zgrade, i to posebnog dijela zgrade u vlasništvu treće osobe. Ugovor o kupoprodaji suvlasničkog dijela nekretnine k.č.br. 4763/14 K.O. Pula od 23. ožujka 2017. zaključen između tuženika ništetan je jer je protivan moralu društva. Sporni ugovor protivan je moralu društva jer sadrži netočne činjenice te je jedina svrha zaključenja takvog ugovora, nakon što je Denis Bimbašić postao vlasnik poslovnog prostora izgrađenog na tom zemljištu, da se novom vlasniku pokuša na sve moguće načine, i dozvoljene i nedozvoljene, oduzeti njegovo pravo vlasništva, a na što ukazuju naknadna postupanja 1. tuženika i njegova oca Denisa Vujovića. Ugovorne strane u spornom ugovoru netočno utvrđuju da se suvlasnički udio prodanog zemljišta odnosi na „zemljište ispod zgrade Kupca“ dok je na grafičkom prikazu koji je sastavni dio ugovora kao predmet prodaje označeno zemljište ispod poslovnog prostora tada u vlasništvu Denisa Bimbašića, a danas njegove supruge, tužiteljice. Nikola Vujović nikada nije bio vlasnik predmetnog poslovnog prostora – 1.etaže k.č.br. 4752/1 K.O. Pula za kojeg se utvrdilo da se u naravi prostire na dijelu k.č.br. 4752/1, dijelu 4763/14 i dijelu 4763/6 sve K.O. Pula i koji dio zgrade je izgrađen na zemljištu koje je predmet kupoprodajnog ugovora zaključenog između tuženika. 2. tuženik Ive Bilić znao je da Nikola Bilić nije nikada bio vlasnik predmetnog poslovnog prostora, a nije mu moglo ostati nepoznato ni da je vlasnik istog Denis Bimbašić jer je isti tada već bio uknjižen kao vlasnik u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli. 1. tuženik Nikola Vujović sin je Denisa Vujovića koji je pravo vlasništva poslovnog prostora, odnosno tog dijela zgrade ispod koje se nalazi prodano zemljište izgubio u ovršnom postupku poslovni broj: Ovr-7330/15, a što sve ukazuje da je ugovor zaključen s isključivom namjerom da se Denisu Bimbašiću oduzme pravo vlasništvo, a što potvrđuju i daljnji postupci 1. tuženika i Denisa Vujovića koji svoja postupanja temelje upravo na ovom ugovoru. Naime, Denis Vujović je od Raiffeisenbank St. Stefan-Jagerberg-Wolfsbergegen Austrija, koja je bila ovrhovoditelj u ovosudnom postupku Ovr-7330/15 preuzeo već postojeći zahtjev za ozakonjenje 1.etaža k.č.br. 4752/1 K.O. Pula te je pokušao dio tog prostora legalizirati kao zasebni objekt smješten upravo na k.č.br. 4763/14 K.O. Pula kojeg je njegov sin, 1. tuženik kupio od 2. tuženika te nastavio sudjelovati u postupku legalizacije uz svog oca. Denis Vujović bio je vlasnik nekretnine - 1.etaža k.č.br. 4752/1 K.O. Pula. Isti je digao kredit kod Raiffeisenbank St. Stefan-Jagerberg-Wolfsbergegen Austrija te je u svrhu dobivanja kredita založio predmetnu nekretninu, a pri čemu je dao izraditi i procjenu 1. etaže k.č.br. 4752/1 K.O. Pula po sudskom vještaku Ivanu Vučemilu. Obzirom da Denis Vujović nije vraćao kredit, Raiffeisenbank St. Stefan-Jagerberg-Wolfsbergegen Austrija pokrenula je ovršni postupak i 24. lipnja 2013. predala zahtjev za legalizaciju 1.etaže k.č.br. 4752/1 K.O. Pula. Kako se posebni dio zgrade ne može samostalno legalizirati, odvojeno od ostatka zgrade, zahtjev je u uredu Istarske županije zaprimljen kao zahtjev za legalizaciju zgrade izgrađene na k.č.br. 4752/1 K.O. Pula. Banka je predmetni zahtjev za legalizaciju ustupila Denisu Vujoviću 9. prosinca 2015, tijekom ovršnog postupka, Ovr-7330/15, što je vidljivo iz dopisa Istarske županije Općini Medulin Klasa: UP/I-361-05/13-06/8143 od 7. veljače 2017. Po preuzimanju postupka legalizacije Denis Vujović pokušava dio poslovnog prostora - 1.etaže k.č.br. 4752/1 K.O. Pula prikazati kao posebnu zgradu te naručuje snimak izvedenog stanja tog dijela poslovnog prostora kao da se radi o posebnoj zgradi od tvrtke Global Conect j.d.o.o., iako je prilikom podizanja kredita dao izraditi vještačenje po vještaku Ivanu Vučemilu koje nekretninu prikazuje onakvom kakva ona u stvarnost jest, kako je prikazana i u etažnom elaboratu Geobira u zemljišnim knjigama, naknadno u

postupku ozakonjenja zgrade otac 1. tuženika, a poslije i sam 1. tuženik pokušavaju prikazati i legalizirati dio 1.etaže koja se sastoji a vlasništvu tužiteljice, kao „drugu zgradu, ..svoj drugi objekt“ koji nije dio 1.etaže k.č.br. 4752/1 K.O. Pula, već neki zaseban „objekt“ smješten na kupljenom suvlasničkom udjelu k.č.br. 4763/14 K.O. Pula. Na k.č.br. 4752/1 i 4763/14 K.O. Pula ne postoje dvije odvojene zgrade, snimak izvedenog stanje tvrtke Global Conect j.d.o.o. ne prikazuje stvarno stanje (međutim to je predmet nekog drugog postupka) te isto tijekom postupka ozakonjenja konstatira i nadležni ured Istarske županije navodeći u svom dopisu Klasa: UP/I-361-05/13-06/8143 od 7. veljače 2017. „navedeni snimak izvedenog stanja odnosi se samo na jedan dio zgrade (poslovni dio)“. Upravitelj zgrade podnio je zahtjev za legalizaciju te iste zgrade, ali bez 1. etaže tada u vlasništvu Denisa Vujovića, prema saznanjima tuženika jer Denis Vujović nije htio sudjelovati u troškovima legalizacije, predmeti su spojeni jer se zgrada može legalizirati samo kao cjelina, a vođenje postupka legalizacije od upravitelja preuzima predstavnik suvlasnika zgrade Nikica Bilić, sin 2. tuženika, dok je 2. tuženik stranka u postupku. Tijekom postupka legalizacije Denis Vujović je na sve načine pokušao prikazati da se radi o dvije odvojene zgrade te da se „njegova zgrada“ nalazi na dijelu građevinske parcele k.č.br. 4763/14 K.O. Pula, a koji dio zemljišta je njegov sin, 1. tuženik kupio od 2. tuženika nakon što je Denis Bimbašić postao vlasnik posebnog dijela zgrade koja se prostire i na tom dijelu zemljišta k.č.br. 4763/14 K.O. Pula. U tu svrhu Denis Vujović je, nakon što je izgubio pravo vlasništva poslovnog prostora u ovršnom postupku, naručio elaborat od vještaka Suada Kadrića kojim je prikazano da se radi o dva odvojena objekta, sagradio je zid unutar objekta, posred zatvorene terase poslovnog prostora u vlasništvu sada tužiteljice, a ranije Denisa Bimbašića, a sve kako bi dokazao da se radi o dva odvojena objekta da bi potom rušio taj zid kako bi restoran mogao raditi, a što je sve tadašnji zakupac Ivan Toma fotografirao te su fotografije dostavljene u spis Istarske županije koji se vodi radi ozakonjenja zgrade. Promjeni stanja unutar 1. etaže k.č.br. 4752/1 K.O. Pula osobno se uvjerio i voditelj postupka legalizacije, a što je sve dokumentirano u predmetnom spisu. Usprkos pokušajima Denisa Vujovića nadležno tijelo je nesporno utvrdilo da se radi o jednoj zgradi izgrađenoj na četiri k.č. i to k.č.br. 4752/1, 4752/4, 4763/6 i 4763/14 sve K.O. Pula zbog čega je naknadno napravljen i jedinstveni snimak cijele zgrade po ovlaštenom arhitektu Vesni Kalac Vareško te je od Općine Medulin zatraženo dopisom Klasa: UP/I-361-05/13-06/8143 od 31. svibnja 2017. da izradi ispravak obračuna visine naknade za nezakonito izgrađenu zgradu koji je pogrešno, kao da se radi o dvije zgrade, obračunat u rješenju Klasa: UP/I 944-16/16-01/0317 od 22. veljače 2017. Općina Medulin je donijela novo rješenje o obračunu naknade, međutim pri donošenju istog bilo je postupovnih grešaka, točnije predmetnim rješenjem je samo izmijenjeno rješenje od 22. veljače 2017., što je postupovno pogrešno jer se pravomoćno rješenje ne može samo zamijeniti novim rješenjem, te je Denis Vujović uložio žalbu. Istarska županija uvažila je žalbu, ali isključivo zbog opisanih procesnih pogrešaka. Općina Medulin donijela je dana 19. veljače 2018. Rješenje Klasa: UP/I 944-16/16-01/0317 kojim se ukida pravomoćno i ovršno rješenje Klasa: UP/I 944-16/16-01/0317 od 22. veljače 2017. i obračunava naknada za zadržavanje u prostoru jedne nezakonito izgrađene zahtjevne zgrade stambeno poslovnog namjene na k.č.br. 4752/1, 4752/4, 4763/6 i 4763/14 sve K.O. Pula. Svo opisano postupanje Denis Vujović i 1. tuženik temeljili na tvrdnji da je Nikola Vujović vlasnik zemljišta ispod poslovnog prostora u vlasništvu tužiteljice, dijela k.č.br. 4763/14 K.O. Pula, a kojeg je isti stekao spornim kupoprodajnim ugovorom. Na opisani način Denis Vujović je prikazujući poslovni prostor (1. etažu k.č.br. 4752/1 K.O. Pula) onakvim

kakav on uistinu jeste, i kako je upisan u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli, ishodio kod banke kredit i zbog nevraćanja istog izgubio pravo vlasništva posebnog dijela u ovršnom postupku Ovr-7330/15 da bi potom, zajedno sa sinom, 1. tuženikom, nakon što je potonji kupio od 2. tuženika „zemljište ispod zgrade“ - suvlasnički udio k.č.br. 4763/14 K.O. Pula, pokušali prikazati da je 1. tuženik vlasnik „nekog zasebnog objekta“ izgrađenog na k.č.br. 4763/14 K.O. Pula. Na k.č.br. 4763/14 K.O. Pula ne postoje dva objekta već se zgrada, koja je u zemljišnim knjigama upisana na k.č.br. 4752/1 K.O. Pula, prostire na četiri katastarske čestice, među kojima i k.č.br. 4763/14 K.O. Pula. Posebno se napominje da je za predmetnu zgradu investitor Denis Vujović, otac 1. tuženika, ishodio Izmjenu građevne dozvole Županije Istarske Klasa: UP/I-361-03/92-01/348 od 15. studenog 1993. kojom se dozvoljava upravo gradnja na te dvije katastarske čestice – 4752/1 i 4763/14 obje K.O. Pula, pri čemu je Denis Vujović nadležnom uredu za izdavanje građevinskih dozvola dostavio dokaze da je stekao pravo vlasništva na obje katastarske čestice, a što je vidljivo i iz Rješenja o izmjeni građevne dozvole. Temeljem predmetne Izmjene građevne dozvole otac 1. tuženika izgradio je zgradu, ali je etažni elaborat proveo isključivo u zemljišnim knjigama, ne i u katastru, i to na način da je zgrada uknjižena isključivo na k.č.br. 4752/1 K.O. Pula, iako je iz Izmjene građevne dozvole i priloženih ugovora i presude Općinskog suda u Puli P-1667/93 vidljivo da je zgrada građena i na k.č.br. 4763/14 K.O. Pula. Denis Vujović, otac 1. tuženika, nije se nikada uknjižio kao vlasnik k.č.br. 4763/14 K.O. Pula i proveo spajanje katastarskih čestica u jednu, što je trebao temeljem dokumentacije kojom je zatražio Izmjenu građevne dozvole, pogotovo Ugovora o prijenosu prava građenja u kojem se izričito navodi da k.č.br. 4763/14 K.O. Pula čini sastavni dio građevinske parcele na kojoj se gradi, međutim svoje izvanoknjižno vlasništvo prešutio je i zatajio, a zgrada je upisana izričito na potvrdu i tijekom postupka ozakonjenja zgrade pri Istarskoj županiji. U međuvremenu 2013. na predmetnu k.č.br. 4763/14 K.O. Pula kao vlasnik uknjižuje se 2. tuženik koji naknadno, nakon što je Denis Vujović izgubio u ovršnom postupku pravo vlasništva 1. etaže k.č.br. 4752/1 K.O. Pula, a isto stekao Denis Bimbašić, prodaje 1. tuženiku, sinu Denisa Vujovića, zemljište ispod predmetne zgrade protivno prisilnim propisima. Uz opisano pokušavanje ozakonjenja dijela tužiteljičina poslovnog prostora kao posebne zgrade u vlasništvu Nikole Vujovića, a nakon što je Denis Bimbašić postao vlasnik 1.etaže k.č.br. 4752/1 K.O. Pula, a tuženici zaključili sporni kupoprodajni ugovor, 1. tuženik i njegov otac pokušali su i nasilno ući u poslovni prostor sada u vlasništvu tužiteljice i to Denis Vujović 4. travnja 2017., a Nikola Vujović putem punomoćnika Samira Ilijazija 5. listopada 2017., uvijek opravdavajući svoje postupanje činjenicom da pokušavaju ući u svoj prostor na k.č.br. 4763/14 K.O. Pula i lažno navodeći da se radi o objektu u vlasništvu Nikole Vujovića jer je da je on vlasnik zemljišta ispod poslovnog prostora. Kako pokušaji nasilnih ulazak u poslovni prostor u vlasništvu tužiteljice nisu uspjeli 1. tuženik je pred Općinskim sudom u Puli pokrenuo tužbu i privremenu mjeru protiv tužiteljice i njezinog supruga radi predaje u posjed njemu u vlasništvu cijele nekretnine k.č.br. 4763/14 K.O. Pula netočno prikazujući činjenice da je Denis Bimbašić u sudskom postupku Ovr-7330/15 predana u posjed terasa u vlasništvu 1. tuženika koja se nalazi na k.č.br. 4763/14 K.O. Pula, a koju je stekao upravo zaključenjem ugovora s 2. tuženikom te tvrdeći da je on vlasnik dijela poslovnog prostora u vlasništvu tužiteljice - 1.etaže k.č.br. 4752/1 K.O. Pula, kao i lažno tvrdeći da se nalazio u posjedu iste, a što nije nikad jer je Denisa Bimbašića u posjed uveo sud 31. svibnja 2017. Pri tome se ukazuje sudu da je 1. tuženik pokrenuo postupak predaje u posjed, iako uknjižba prava vlasništva na njegovo ime na k.č.br. 4763/14 K.O. Pula nije pravomoćna jer je sam 2. tuženik

uložio prigovor na rješenje o uknjižbi. Ugovor o kupoprodaji suvlasničkog dijela nekretnine k.č.br. 4763/14 K.O. Pula od dana 23. ožujka 2017. zaključen između tuženika ništetan je jer je protivan prisilnim propisima. Nekretnina k.č.br. 4763/14 K.O. Pula jest građevinska čestica koja u naravi predstavlja okućnicu zgrade, s time da se na dijelovima iste proteže i nezakonito izgrađena zgrada koja je u zemljišnim knjigama upisana na k.č.br. 4752/1 K.O. Pula, a u naravi se proteže na 4 katastarske čestice i to k.č.br. 4752/1, 4752/4, 4763/6 i 4763/14 sve K.O. Pula. Spornim ugovorom 2. tuženik je prodao 1. tuženiku suvlasnički udio od 81/232 dijela k.č.br. 4763/14 K.O. Pula, s time da su u ugovorne strane navele da se kupoprodaja odnosi na zemljište ispod zgrade, a iz sadržaja ugovora i grafičkog prikaza koji je sastavni dio ugovora nesporno proizlazi da se radi o zemljištu ispod poslovnog prostora sada u vlasništvu tužiteljice. Istim ugovorom tuženici su odredili da se uslijed prodaje zemljišta ispod zgrade izvrši

1.1. Tužiteljica je na ročištu 17. rujna 2018. ispravila tužbu na način da je predmetni Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 23. veljače 2017. ovjeren kod javnog bilježnika Marine Paić Čerin pod brojem OV-2376/17 dana 23. ožujka 2017.

1.2. Konačno, na ročištu 23. rujna 2026. tužiteljica je uredila tužbu na način da iz iste izostavlja tužbeni zahtjev da se naloži zemljišnoknjižnom odjelu ovog suda da po pravomoćnosti presude izvrši brisanje uknjižbe prava vlasništva na ime 1. tuženika, na udjelu od 81/232 dijela k.č.br. 4763/14 k.o. Pula temeljem navedenog ugovora o kupoprodaji te na istoj nekretnini uspostavi ranije zemljišnoknjižno stanje, kakvo je bilo prije provedbe navedenog ugovora o kupoprodaji i rješenja Općinskog suda u Puli-Pola poslovni broj: Z-8660/2017, jer je taj upis brisan povodom prigovora 2. tuženika.

1.3. Opisano uređenje tužbenog zahtjeva od 23. rujna 2026. predstavlja preinaku tužbe, jer je do istog došlo uslijed djelovanja 2. tuženika u zemljišnoknjižnom postupku, a bez krivnje tužiteljice pa prema ocjeni suda isto ne može tužiteljici ići na teret. Tuženik se preinaci usprotivio, a sud je preinaku dopustio smatrajući ju svrsishodnom za konačno rješenje odnosa među strankama. Osim toga, za preinaku tužbe postoji uporište u odredbi čl. 190. st. 2. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj: 53/91, 91/92, 112/99, 129/00, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22, 155/23, dalje: ZPP) kojom je propisano da tužitelj može preinačiti tužbu do zaključenja glavne rasprave ako je bez svoje krivnje nije mogao preinačiti do zaključenja prethodnog postupka. Slijedom navedenog, na temelju čl. 190. st. 2. i 3. ZPP-a odlučeno je kao u toč. I. izreke rješenja.

2. U odgovoru na tužbu 1. tuženik u cijelosti osporava tužbu, ista je nejasna te nije podobna za raspravljanje budući da se u njoj ne navode razlozi zbog kojih se smatra ništetnim Ugovor o kupoprodaji nekretnine sklopljen dana 23. veljače 2017. između tuženika. Dalje, većina tužbe se u cijelosti svodi na pogrešnoj primjeni relevantnih zakonskih odredbi te je ista usmjerena da se 1. tuženiku onemogući ulazak u posjed nekretnine koju je stekao temeljem valjanog kupoprodajnog ugovora sa 2. tuženikom. Tužitelj je stekao sve ono što je navedeno u zemljišnoknjižnom izvatku koji se odnosi na k.č.br. 4752/1, k.o. Pula, a ne ono što se odnosi na druge katastarske čestice koje se spominju u tužbi. Točno je da je tužitelj stekao pravo vlasništva temeljem Rješenja o dosudi u ovršnom postupku koji se vodio kod ovog

Suda, poslovni broj: Ovr-7330/2015. Dakle, pravni osnov stjecanja prava vlasništva je jasan. U navedenom ovršnom postupku donesen je Zaključak o prodaji, poslovni broj: Ovr-7330/15 od 5. travnja 2016., gdje se u točki VI. Uvjeti prodaje navodi: - prodaje se nekretnina - 2369/10000 djela na kč br.4752/1 obiteljsko stambeno ugostiteljska zgrada, dvorište, podulošci 1-21 površine 733m2, upisane u zk. ul.12130 k.o. Pula, 1. etaža, s kojom je povezano pravo vlasništva na poseban dio u podrumu zgrade a sastoji se od stubišnog prostora, spremišta, te u prizemlju zgrade koji se sastoji uslužnog prostora, točionika, kuhinje, pripremnice, predprostora, predprostora ž.WC, ž WC, predprostora M.WC, garderobe osoblja, WC osoblja, umivaonika osoblja, stubišta za podrum, pretprostora lifta, zatvorene terase, prostora za lift, ukupne površine 376,32m2. Radi se o restoranu u podrumu i prizemlju zgrade u Pješčanoj Uvali, VIII/22, a ulazna terasa nije predmet procjene jer nije locirana na kč.4752/1 k.o. Pula. Iz elaborata procjene predmetne nekretnine kč.br. 4752/1 k.o. Pula, sudskog vještaka Dina Morozina proizlazi da predmet elaborata nije imovinsko pravna provjera s upravno-pravnog naslova. Također, u istom je navedeno da je očevidom na licu mjesta utvrđeno da prostorije br.16 i 18 (predprostor lifta i prostor za lift) danas (21/04/2012) ne pripadaju restoranu. Korisna površina restorana će se umanjiti za površinu ovih dviju prostorija (P=3,18+2,10=5,28 m2)". I ono najbitnije iz elaborata je razvidno da manje zahtjevna zgrada u to vrijeme nije bila izgrađena. Ona je kao zgrada izgrađena 2007.-2008. kada nije bilo mogućnosti da se izmjenama upiše u etažni elaborat. Na tom dijelu se nalazila terasa, što opet dokazuje elaborat Geobiroa, koji je točno omeđio crticama, granicama koje su identične onima koje su navedene u grafičkom prikazu priloga kupoprodajnog ugovora sklopljenog Bilić Ive i Nikola Vujović koji se odnosi na k.č. 4763/14. Da je tome tako, govori i činjenica da dana današnjega ista nije ucrtana u katastar. To će biti moguće nakon ishodovanja Potvrde o izvedenome stanju. U odnosu na točku IV. i V. tužbe ističu da se radi o paušalnim i netočnim navodima tužitelja da se poslovni prostor I. etaže k.č.br.4752/1 prostire na dijelu k.č.br.4763/3 i dijelu 4763/6, sve k.o. Pula, odnosno da se prostire na zemljištu koji je predmet kupoprodajnog ugovora. Rradi se o paušalnim navodima tužitelja s ciljem dovođenja u zabludu. Naime, tužitelj ne navodi relevantne činjenice, a to je prije svega Uvjerenje Državne geodetske uprave, Središnji ured, Sektor za katastarski sustav, Klasa: 935-08/17-03/236, od 4. travnja 2017., kojim je utvrđeno da je zgrada za koju je identifikacijom utvrđeno da je smještena na dijelu katastarskih čestica broj 4763/6 i 4763/14, k.o. Pula, vidljiva na digitalnoj ortofoto karti izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske započetog 21/06/2011-DOF/2011. Dakle, na predmetnoj čestici postoji zgrada odnosno manje zahtjevna zgrada kako je to utvrđeno Rješenjem od 22. veljače 2017. Zatim u prilog navedenim tvrdnjama tuženika ukazuje i građevinska dozvola br. 6-II/2-1365/1-1967 od 23. svibnja 1967. u kojoj u točki 1. piše "Odobrava se Nikolov Ivanu iz Pule. Marina Držića br.7, kao investitoru da može izgraditi stambeni objekt od jednog stana sa gostionicom (danas restoran na k.č. 4752/1) i garažu u prizemlju u Puli, Valsabion na k.č. 4752/1". Navedeni restoran nalazi se od 1967. na istom mjestu gdje se nalazi i dan danas, što je vidljivo iz skice geodetske izmjere UP/I-932-07/93-01/1848 od 6. svibnja 1993. izrađen od Bojana Černe, djelatnika tvrtke MIK d.o.o. Pula, gdje je ondašnja zgrada koja je na k.č. 4752/1 geodetski kotirana i prikazana, u vrijeme kada nema govora o nikakvom objektu na k.č. 4763/14. Restoran predstavlja zasebnu funkcionalnu cjelinu. Svi prostori potrebni za funkcioniranje restorana koji su nabrojani, kako u Etažnom elaboratu Geobiro-a, u Zaključku o prodaji Općinskog suda Pula od 05.travnja 2016., poslovni broj: Ovr-7330/15, tako i u Elaboratu mjerničkog vještačenja 05/2018 i to: "uslužni prostor,

točionik, kuhinja, pripremnica, predprostor, predprostor ženskog wc, ženski WC, predprotora muškog wc,muškog wc, garderobe osoblja, wc osoblja, umivaonika osoblja " nalazili su se kako onda tako i sada u zgradi izgrađenoj na k.č. 4752/1. Predmet ugovora o kupoprodaji od 23. veljače 2017. jest 81/232 dijela k.č.br.4763/14,k.o. Pula, a ne k.č.br. 4752/1 kako to pogrešno tumači tužiteljica odnosno Denis Bimbašić. Navedene dokaze tužiteljica ne spominje jer joj ne idu u prilog iako bi morala znati da se radi o vjerodostojnoj dokumentaciji, a ne o paušalnim tvrdnjama. U odnosu na pozivanje tužiteljice na postupak legalizacije u smislu da se poslovni prostor koji se nalazi na k.č.br.4752/1 proteže i na susjedne 4763/14 i 4763/6 ističu da u postupku nije doneseno Rješenje o izvedenom stanju te da se stoga radi o nezakonitim objektima koji kao takvi i ne postoje. Stoga nije jasno na koji način su tuženici mogli sklopiti ugovor kojim prodaju zemljište ispod zgrade. Na nekretnini koja je predmet kupoprodaje ne nalazi se zakonito izgrađena zgrada. Naime, u vrijeme sklapanja ugovora nije bilo doneseno rješenje o izvedenom stanju, niti je ono do današnjeg dana doneseno pa su tvrdnje tužitelja o postojanju zgrade u potpunosti neosnovane kao i tvrdnja da je narušeno načelo jedinstvenosti nekretnine. Dalje, u odnosu na postupak legalizacije na koji se poziva tužiteljica potrebno je prije svega naglasiti da se u čl. 32. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama jasno navodi da rješenje o izvedenom stanju (kojim se ozakonjuje nezakonito izgrađena zgrada) nema pravnih učinaka na vlasništvo i druga stvarna prava na zgradi za koju je doneseno i zemljište na kojem je ta zgrada izgrađena. Međutim, kako bi se osvrnuli na neosnovane i netočne navode tužitelja ukazat ćemo na nekoliko bitnih činjenica. Prije svega ističu da je podnositelj zahtjeva za legalizaciju Denis Vujović podnio zahtjev za legalizaciju manje zahtjevne zgrade izgrađene dijelom na k.č. 4763/14 i dijelom na 4763/6 i to u prosincu 2015. šest (6) mjeseci prije održane javne dražbe održane 09/05/2016 na kojoj je 2. tuženik kupio restoran izgrađen na k.č. 4752/1. Dalje, rješenjem Općine Medulin Klasa: UP/I 944-16/16-01/0317, Urbroj: 2168/02-03/03-17-15 od 22. veljače 2017., jasno je određeno da postoje dvije zgrade i to manje zahtjevna zgrada koja je navedena u točki 4. izreke (str2) rješenja i za koju se određuje naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene investitoru Denisu Vujoviću, i druga zahtjevna zgrada za koju se ostalim suvlasnicima određuje naknada za zadržavanje u prostoru. Dakle, Rješenjem je utvrđeno da se radi o dvije zgrade i to manje zahtjevnoj zgradi koja se nalazi na nekretnini od tuženika kojoj je investitor Denis Vujović, i zahtjevnoj zgradi kojoj je investitor Bilić Ive, Bilić Zorka i dr., a koja se nalazi na drugim nekretninama. Također u prilog gore navedenoj tvrdnji tuženik je u parničnom postupku koji se vodi kod ovog suda, poslovni broj: P-1570/2017, priložio nalaz stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Suada Kadrića, koji je u svojem završenom mišljenju naveo da zgrada koja je izgrađena na k.č.br.4763/14 ne čini konstruktivnu cjelinu s obiteljskom stambeno ugostiteljskom zgradom izgrađenom na k.č.4752/1. U odnosu na točku VI tužbe ističu da se radi o paušalnim i irelevantnim navodima uz dodatak da Ugovor između tuženika nije sklopljen dana 23. ožujka 2017., pa se uistinu ne zna na koji ugovor tužitelj misli. U odnosu na točku VII tužbe 1. tuženik ističe da se radi o protuzakonitom ponašanju tužiteljice i njezinog supruga Denisa Bimbašića koji je nasilnički promijenio bravu od ulaznih vrati ugostiteljskog objekta koji se nalazi na tuženikovoj njegovoj nekretnini. Naime, sve do 2. listopada 2017. 1. tuženik bio je u mirnom posjedu svoje nekretnine, te je imao ključeve od ulaznih vrata ugostiteljskog objekta koji se nalazi na njegovoj nekretnini, kada je Denis Bimbašić, nasilno ušao u posjed bez znanja i volje tuženika promijenio bravu na ulaznim vratima nekretnine. Napominju da se radi o ulazu, odnosno ulaznim vratima sa južne

strane u objekt koji se nalazi na k.č.br.4763/14 i 4763/6. 1. tuženik je istog dana u 14,15 sati pozvao policiju te su djelatnici policije izašli na intervenciju. Denis Bimbašić je pred policijom priznao da je promijenio bravu te je tuženikove stvari iznio iz prostora navodeći da je on vlasnik predmetne nekretnine. Tuženik je, zbog činjenice da je Denis Bimbašić nasilno ušao u posjed njegove nekretnine prilikom čega je zamijenio bravu, zvao zaštitarsku službu te obavijestio policiju da će morati promijeniti bravu radi ulaska u svoju nekretninu, koristeći se pri tome institutom dopuštene samopomoći. Međutim Denis Bimbašić je fizički zapriječio bravaru da promijeni bravu. Slijedom navedenog predlaže odbiti tužbu i tužbeni zahtjev tužitelja uz obvezu naknade prouzročenog parničnog troška tuženiku.

2.1. U odgovoru na tužbu 2. tuženik u potpunosti odbacuje sve navode iz tužbe vezane na njegovu povezanost sa nekakvim „nemoralnim" radnjama sa predumišljajem, kako bi pogodovao ili pomagao 1. tuženiku. Sa potpunom odgovornošću izjavljuje da su svi navodi koji se odnose na njega isključivo naklapanja i insinuacije tužitelja. Traži da mu se prezentiraju bilo kakvi dokazi i argumenti o njegovim bilokakvim saznanjima i zbog čega je on trebao znati što se na spornom prostoru zbiva, te tko koga i zašto tuži. To ga jednostavno nikada nije interesiralo niti ga sada interesira. Sve što je znao je slijedeće: da je Vujović kao investitor cijelog objekta napravio restoran koji je radio do zaključno 2017., da je on vlasnik cijele k.č. 4763/14 k.o. Pula čiji se jedan dio (cca. 1/3) proteže ispod poslovnog prostora restorana, a koji ga dio nikada nije interesirao, niti ga sada interesira jer jr navedenu česticu kupio isključivo zbog onog dijela parcele koji neposredno omeđuje njegov poslovni prostor, da je dio k.č. 4763/14 koji se proteže ispod poslovnog prostora prodao Vujoviću (obzirom da ga taj dio ne interesira) bez ikakvih saznanja da se tamo vodi nekakav sudski spor, da se Vujović uknjižio na taj dio parcele protivno uvjetima i obavezama navedenim u Kupoprodajnom ugovoru, te je odmah uložio žalbu koja je usvojena, pa je ponovno vlasnik cjelokupne k.č. kao i prije, a što je izazvalo negodovanje kupca. Slijedom toga traži odbijanje tužbe.

3. U dokaznom postupku pročitana je cjelokupna dokumentacija sadržana u spisu, nalaz i mišljenje stalnog sudskog vještaka Tina Vrbanca od 23. ožujka 2020. te dopune istog od 5. listopada 2021. i 30. studenog 2021., nalaz i mišljenje stalnog sudskog vještaka Ljiljane Mardešić od 20. siječnja 2026. i dopuna istog od 23. travnja 2026., saslušani su svjedoci Denis Vujović, Jovica Petrić, Sandra Diković, Nikica Bilić i Denis Bimbašić , te parnične stranke.

4. Tužbeni zahtjev je djelomično osnovan.

5. Predmet spora u ovoj pravnoj stvari je konačno postavljeni tužbeni zahtjev tužiteljice za utvrđenje da Ugovor o kupoprodaji nekretnine, udjela od 81/232 dijela k.č.br. 4763/14 k.o. Pula, zaključen dana 23. veljače 2017., između 1. tuženika Nikole Vujovića i 2. tuženika Ive Bilića, čiji je potpis ovjeren kod javnog bilježnika Marine Paić Čerin pod brojem OV-2376/17 dana 23. ožujka 2017. ne proizvodi pravne učinke, da nije ni sklopljen; te da se naloži zemljišnoknjižnom odjelu ovog suda da po pravomoćnosti presude izvrši brisanje uknjižbe prava vlasništva na ime 1. tuženika, na udjelu od 81/232 dijela k.č.br. 4763/14 k.o. Pula temeljem navedenog ugovora o kupoprodaji te na istoj nekretnini uspostavi ranije zemljišnoknjižno stanje, kakvo je bilo prije provedbe navedenog ugovora o kupoprodaji i rješenja Općinskog suda u Puli-Pola poslovni broj: Z-8660/2017.

5.1. Tužiteljica je postavila i eventualno kumulirani tužbeni zahtjev da se utvrdi ništetnim Ugovor o kupoprodaji nekretnine, udjela od 81/232 dijela k.č.br. 4763/14 k.o. Pula, zaključen dana 23. veljače 2017., između 1. tuženika Nikole Vujovića i 2. tuženika Ive Bilića, čiji je potpis ovjeren kod javnog bilježnika Marine Paić Čerin pod brojem OV-2376/17 dana 23. ožujka 2017.; te da se naloži zemljišnoknjižnom odjelu ovog suda da po pravomoćnosti presude izvrši brisanje uknjižbe prava vlasništva na ime 1. tuženika, na udjelu od 81/232 dijela k.č.br. 4763/14 k.o. Pula temeljem navedenog ugovora o kupoprodaji te na istoj nekretnini uspostavi ranije zemljišnoknjižno stanje, kakvo je bilo prije provedbe navedenog ugovora o kupoprodaji i rješenja Općinskog suda u Puli-Pola poslovni broj: Z-8660/2017.

6. U zemljišnim knjigama ovog suda je kao vlasnik 2369/10000 dijela k.č.br. 4752/1 k.o. Pula, s kojim je povezano pravo vlasništva na poseban dio u podrumu zgrade a sastoji se od stubišnog prostora, spremišta, te u prizemlju zgrade koji se sastoji od uslužnog prostora, točionika, kuhinje, pripremnice, predprostora, predprostora Ž.WC-a, ženskog WC-a, predprostora M.WC-a, muškog WC-a, garderobe osoblja, WC-a osoblja, umivaonika osoblja, stubišta za podrum, predprostora lifta, zatvorene terase, prostora za lift, ukupne površine 376,32 m2 upisana tužiteljica te je isti stekla temeljem Ugovora o darovanju nekretnine od 27. rujna 2017. od Denisa Bimbašića, OIB: 26332635919.

7. Uvidom u preslik predmeta ovog suda poslovni broj: Ovr-7330/2015 utvrđeno je da se navedeni ovršni postupak vodio radi namirenja tražbine ovrhovoditelja Raiffeisenbank St. Stefan-Jagerberg-Wolfsberg eGen i Triglav osiguranje d.d. protiv ovršenika Denisa Vujovića, na nekretnini 2369/10000 dijela k.č.br. 4752/1 k.o. Pula, s kojim je povezano pravo vlasništva na poseban dio u podrumu zgrade a sastoji se od stubišnog prostora, spremišta, te u prizemlju zgrade koji se sastoji od uslužnog prostora, točionika, kuhinje, pripremnice, predprostora, predprostora Ž.WC-a, ženskog WC-a, predprostora M.WC-a, muškog WC-a, garderobe osoblja, WC-a osoblja, umivaonika osoblja, stubišta za podrum, predprostora lifta, zatvorene terase, prostora za lift, ukupne površine 376,32 m2 te je ista prodana kupcu Denisu Bimbašiću, OIB: 26332635919, Pješčana Uvala 6 Ogranak 35.

8. Uvidom u Rješenje ovog suda poslovni broj: Z-7274/17 od 14. ožujka 2017. utvrđeno je da je istim, temeljem pravomoćnog rješenja o dosudi ovog suda poslovni broj: Ovr-7330/2015 od 14. travnja 2016. i potvrde od 10. ožujka 2017., uknjiženo pravo vlasništva u korist Denisa Bimbašića, OIB: 26332635919.

9. Uvidom u Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 23. veljače 2017. utvrđeno je da je istim 1. tuženik od 2. tuženika kupio 81/232 dijela nekretnine k.č.br. 4763/14 k.o. Pula (čl. 1. Ugovora) te da se suvlasnički dio nekretnine opisane u čl. 1. Ugovora koji 1. tuženik kupuje odnosi na zemljište ispod zgrade 1. tuženika, izgrađene na samom zapadnom dijelu nekretnine, a ukupna površina tog dijela nekretnine koju 1. tuženik kupuje iznosi 81 m2. Ugovor je 2. tuženik potpisao 23. ožujka 2017. pred javnim bilježnikom Marinom Paić Čerin iz pule (OV-2376/17).

10. Kao vlasnik nekretnine k.č.br. 4763/14 k.o. Pula u trenutku podnošenja tužbe bio je upisan 2. tuženik u 151/232 dijela, a 1. tuženik u 81/232 dijela.

11. Uvidom u preslik predmeta ovog suda poslovni broj: Z-8660/2017 utvrđeno je da je rješenjem poslovni broj: Z-8660/2017 od 27. ožujka 2017. uknjiženo pravo vlasništva na 81/232 dijela k.č.br. 4763/14 k.o. Pula u korist 1. tuženika Nikole Vujića. Rješenjem poslovni broj: Z-8660/2017, Z-11434/2017 od 28. veljače 2018. usvojen je prigovor protiv rješenja poslovni broj: Z-8660/2017 od 27. ožujka 2017. tako da se istim odbija prijdlog predlagatelja Nikole Vujovića za uknjižbu prava vlasništva na ime i u korist predlagatelja na 81/232 dijela k.č.br. 4763/14 k.o. Pula te je naložena uspostava zemljišnoknjižnog stanja kako je bilo prije dopuštenog upisa.

12. Uvidom u predmet ovog suda poslovni broj: P-1400/2018 (ranije P-1570/2017) koji se vodi povodom tužbe tužitelja Nikole Vujovića (ovdje 1. tuženika) kao suvlasnika nekretnine k.č.br. 4763/14 k.o. Pula protiv tuženika Ljiljane Manić Bimbašić (ovdje tužiteljice) i Denisa Bimbašića za predajom tužitelju i suvlasniku Ivi Biliću (ovdje 2. tuženiku) te nekretnine u suposjed slobodne od osoba i stvari. Pravomoćnim rješenjem poslovni broj: P-1400/2018-41 od 20. rujna 2018. u tom je predmetu određen prekid postupka do pravomoćnog okončanja ovog postupka.

13. Nalazom i mišljenjem stalnog sudskog vještaka mjernične struke Tina Vrbanca od 19. ožujka 2020. utvrđeno je da je 21. veljače 2020. god. izvršen očevid na licu mjesta na k.č.br 1067/2 k.o. Pula. U naravi se pokazuje poslovni prostor – restoran, koji čine: 1. terasa koja je dijelom sagrađena na: 1. k.č.br. 4752/1, dijelom na k.č.br. 4763/14 (na skici lice mjesta površina označena slovima A-B-C-D-A, dijelom na k.č.br. 4763/6 (sve na skici lice mjesta označeno oker bojom) te 2. prostor u prizemlju zgrade većim dijelom sagrađen na k.č.br. 4752/1 manjim dijelom na k.č.br. 4763/14 (na skicu lice mjesta ucrtan sa lista spisa 24, 25 i 35 i označen zelenom šrafurom).

13.1. U dopuni od 5. listopada 2021. vještak navodi da je greškom upisan broj k.č.br. 1067/2 k.o. Pula, umjesto k.č.br. 4752/1 k.o. Pula. U usmenoj dopuni nalaza i mišljenja 30. studenog 2021. navodi da ustraje u cijelosti kod svoje korekcije nalaza. Ističe da nije niti morao označavati što je u interijeru objekta, to je posao vještaka graditeljske struke. Njegova je dužnost bila utvrditi gdje se objekt nalazi na čestici. Označio je na skici ono što je na terenu prikazano. Dio koji je na listu 57 spisa šrafirano se nalazi na skici gdje je označio crveno šrafirano i oznaka terasa, radi se o crvenom šrafiranom dijelu ABCD na skici na listu 206 spisa. Na fotografijama koje je vještak snimio radi o dijelu kojeg sudac označava strelicom. Potvrđuje da se dio koji je na nalazu vještaka Krešimira Horvata iz predmeta ovog suda poslovni broj: P-1570/2017 prikazan crveno zatvorena terasa odgovara ovom dijelu na listu 206 crveno šrafirano oznakama ABCD. Vidljivo je da se na k.č.br. 4763/14 dijelom nalazi i zgrada koja je većim dijelom sagrađena na k.č.br. 4752/1. Zgrada se nalazi na k.č.br. 4763/6 i 4763/14 te je to vidljivo na digitalnoj ortofoto karti. Identificirao je zgradu na kojim se česticama nalazi, a da li se radi o jednoj ili više zgrada to nije stvar geometra. Na zamolbu da vještak izvrši uvid u stranicu 183 spisa odnosno grafički prilog na listu 190 spisa, a vezano za tvrtku Geo ured Petrić te upit s obzirom da je na toj skici prikazan geodetski kao terasa gdje je X, a dio gdje je šrafirano je prikazan kao objekt zidani što predstavlja taj dio terase zida da li se taj zidani dio na listu 190 spisa proteže i na k.č. 4752/1 ili se samo nalazi na 4763/14 ističe da se šrafirani plavi dio na listu 190 spisa ne proteže preko k.č.br. 4752/1. Taj dio se samo nalazi na k.č. 4763/14 šrafura, nije bio zadatak da utvrđuje što je to u naravi. Na upit da li se u pravilima geodetske struke zidani objekt prikazuje jednako kao i terasa s tendom-

montažna odgovara da ako ima papire će upisati, a ako nema neće. U okviru svoje struke on je prikazao gdje se što nalazi vezano za identificirane nekretnine.

14. Nalazom i mišljenjem vještaka građevinske struke Ljiljane Mardešić utvrđeno je da je predmet kupoprodaje u ovršnom postupku (elaborat procjene u postupku Ovr-1199/10) opisani etažni udio 1.etaža 2369/10000 čiju ukupnu površinu od 376,32 m2 vještak umanjuje za 5,28 m2 (lift) te obračunava tržišnu vrijednost nekretnine konačne površine od 361,04 m2. Pritom napominje kako „natkrita terasa“- Ulazna terasa“ ispred zatvorene terase nije predmet procjene. Zatvorena terasa je dio procjembenog elaborata i prodaje. Posebni dio označen kao PODRUM-RESTORAN vidljiv je i u grafičkom dijelu etažnog elaborata –tlocrt podruma i prizemlja u mjerilu 1:100. Usporedbom grafičkog dijela etažnog elaborata, te arhitektonske snimke izvedenog stanja vidljiva su manja odstupanja u površinama i to: -etažni elaborat :posebni dio podrum restoran: 376,32 m2, -snimak izvedenog stanja: 378,57 m2. Odstupanja od ±3% dozvoljena. U odnosu na opis prostorije iz etažnog elaborata oznake 17. zatvorena terasa, snimkom izvedenog stanja predmetni prostor, uz dio unutarnje prostorije prizemlja zgrade, opisan je oznakom S1 uslužni prostor.

14.1. U odnosu na katastarski operat, odnosno promjene stanja od vremena gradnje zgrade do danas, moguće greške u pisanju akata, identifikaciji oznaka katastarskih čestica, etažno vlasništvo (E-1) smještajno je nepromijenjeno, a osim na k.č.br.4752/1 k.o. Pula oznake zemljišta ispod poslovnog prostora su 4763/14 i dio 4763/6 k.o. Pula. Za dio zemljišta k.č.br.4763/14 k.o. Pula i to 81/232 površine 81,0 m2 opisano kupoprodajnim ugovorom 23.02.2017., a koji ugovor sadrži grafički prikaz zemljišta predmeta kupoprodaje, smještajem odgovara posebnom dijelu E-1 i to zatvorena terasa oznake prostora 17. Dakle u vrijeme kupoprodaje, dio građevine oznake prostora 17 izgrađene na k.č.br.4763/14 k.o. Pula je sastavni dio zgrade (etažno vlasništvo E-1), odnosno izgrađeni dio zemljišta.

14.2. U odnosu na pitanje identifikacije pripadajućeg dijela natkrivene terase izgrađene na k.č.br. 4752/1, 4763/6, 4763/14, radi li se o jednoj ili dvije zgrade navodi da je upotreba polikarbonatnih obloga ili pokrova česta je na negrijanim prostorima za nadstrešnice, za pokrivanje terasa, pergola, za zimske vrtove i slično. Uglavnom se upotrebljavaju kada je osim primarne funkcije krova potrebno i da krov propušta svjetlost i kao takav materijal nema status građevinske konstrukcije, već građevinskog elementa.

14.3. Zatvorena terasa u tehnološkom smislu funkcionalan je pripadak ugostiteljskom objektu. Isto tako pitanje o tome koliko su izmaknuti stupovi, odnosno u kojoj su građevinskoj čestici smješteni, svodi se na činjenicu da poslovni prostor oznake E-1 je sastavni dio zgrade sagrađene na k.č.br.4752/1, 4752/4,4763/6, 4763/14 k.o. Pula, a koja je u postupku ozakonjenja .

14.14. Na k.č.br.4763/14 k.o. Pula sagrađen je dio stambeno poslovne zgrade sa zatvorenom terasom.

14.5. Na k.č.br.4763/14 i k.č.br.4763/6 k.o. Pula situiran je dio zgrade koji predstavlja zatvorenu terasu i kao takva može predstavljati samostalnu građevinu jedino na način da se ista ozakoni kao jednostavna građevina u funkciji jednakoj

kakva je bila do roka ozakonjenja i sruše građevinski elementi (polikarbonat) koji ju povezuju sa ostatkom zgrade izgrađene i na 4752/1 te 4752/4.

14.6. U etažnom elaboratu (tekstu i grafici) jasno su vidljivi svi pobrojani prostori uključujući i zatvorena terasa. Tadašnji vlasnik Denis Vujović je u srpnju 2003. potpisao očitovanje volje da je zgrada sa svim suvlasničkim dijelovima u njoj izgrađena na k.č.br.4752/1 k.o. Pula.

14.7. Osim osnovne građevinske dozvole za gradnju na k.č.br. 4752/1, učinjena je i izmjena građevinske dozvole koja se odnosila na građenje na k.č.br.4752/1 i k.č.br.4763/14 k.o. Pula (pravo građenja).

14.8. Predmetni dio 81/232 površine k.č.br.4763/14 k.o. Pula u naravi predstavlja zatvorenu terasu koja je građevinskim elementima povezana na ostatak stambeno poslovne zgrade.

14.9. U usmenoj dopuni od 23. travnja 2026. navodi da kako je navedeno polikarbonat je građevinski element, ali se može smatrati konstruktivnim elementom što predstavlja problem u donošenju odluke kada bi se utvrđivalo da li se radi o dvije zasebne građevinske cjeline a koje bi se trebale samostalno ozakoniti. Naime, rješavatelji takvih postupaka sigurno ne bi utvrđivali samostalnost ozakonjenih zgrada dokle god su iste povezane građevinskim elementom. Isto tako je pitanje tko bi s obzirom na vlasništvo u katastarskim česticama mogao skinut građevinski element s obzirom da je on upravo kao takav povezuje u zgradama dvije katastarske čestice. Dokle god polikarbonat kao takav povezuje dvije zgrade ozakonjenje svake pojedine zgrade nije moguće. U periodu kada je Vujović ishodio etažni elaborat za predmetnu etažnu cjelinu isti su se izdavali samo na temelju zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima dok za razliku od tog vremena danas se isti etažni elaborati izdaju i na temelju posebnih propisa iz graditeljstva i urbanizma. Znači u tom periodu Vujović je bio u obavezi potpisati isprave kojima potvrđuje da je predmetna nekretnina u njegovom vlasništvu i očito nitko nije primijetio od izdavatelja etažnog elaborata kako se predmetni objekt nalazi na dvije katastarske čestice. U bitnome je za reći da je Vujović znao da se nalazi na dvije katastarske čestice, a izdavatelj etažnog elaborata je očito propustio provjeriti prijedlog. Ne sumnjajući u ispravnost jedne takve javne isprave kao što je etažni elaborat u daljnjim postupcima niti sudski vještaci nisu provjeravali ispravnost odnosno nisu zalazili u činjenicu na koliko katastarske čestice predmetno etažno vlasništvo se rasprostire. Navodi da nije suglasna sa stavom vještaka Suada Kadrića te navodi kako ne možemo ignorirati činjenicu da su te dvije zgrade povezane. Ne bi rekla da je to konstrukcija u smislu statičke konstrukcije. Ta dva objekta su mogla biti povezana na razne načine, slučajno je to polikarbonat, mogle su biti i drvene gredice. Pitanje je tko može maknuti taj pleksiglas i na koji način a da se on ne uruši. Radi se o elementu koji je odvojiv, neće se oštetiti jedino ako ga obje strane skinu. Ako ga samo jedna strana skine, uslijed vremena on će postati nestabilan i pasti će. Navodi kako ne znam kada je postavljen pleksiglas te napominjem da isti na snimci iz zraka iz 2011. ionako ne bi bio vidljiv. Ističe da imamo etažni elaborat prema kojem je upisano etažno vlasništvo E1 a čiji sastavni dio etažnog vlasništva E1 je i zatvorena terasa. iz etažnog elaborata je vidljivo da se radi o zatvorenoj terasi u grafičkom dijelu označeno brojem 17. Kako ne bi došlo do propusta na tom istom mjestu u grafičkom prilogu rješenja o izvedenom stanju nalazi se danas S1 uslužni prostor. Opseg i veličina zgrade što se

tiče vanjskih gabarita onda i danas u tom dijelu zgrade je nepromijenjen. Obzirom da je etažni elaborat javna isprava nema razloga sumnjati je li ta "zatvorena terasa" u trenutku njegove izrade i postojala. Na upit je li etažno vlasništvo uspostavljeno isključivo na nekretnini k.č.br. 4752/1 k.o. Pula navodi kako je etažno vlasništvo kao isprava uspostavljeno na jednoj k.č.br. 4752/1 a ono se zapravo prostire i na k.č.br. 4763/14. Na upit da li je zbog toga što se zgrada nalazi na dvije katastarske čestice došlo do postupka ozakonjenja odnosno legalizacije navodi da sama zgrada sa zatvorenom terasom u više navrata se vidjelo da je nužno ozakonjenje i da je bilo pokušaja naknadnog otvaranja i probijanja otvora koji nisu vezani za ovaj slučaj, je li za zatvorenu terasu bilo nužno da se u sklopu te zgrade legalizira. Na upit da li je postupak ozakonjenja pravomoćno okončan ili ne navodi da ne. Na upit da li se onda može govoriti o zgradi na k.č.br. 4763/14 vještak navodi da se radi o dijelu stambene zgrade. Na upit na temelju kojeg akta je izgrađena osnovna zgrada navodi na temelju građevinske dozvole i izmjene iste kako je to navedeno u nalazu i mišljenju a na daljnji upit na temelju čega je izgrađena ta posebna zgrada – zatvorena terasa k.č.br. 4763/14 navodi da nije izgrađeno temeljem građevinske i izmjene građevinske dozvole. Na upit da li terasa izgrađena na k.č.br. 4763/14 legalna, navodi da tamo ništa nije legalno jer se ozakonjuje cijela zgrada pa ako i dio zgrade nije legalan nije legalna cijela zgrada. Pretpostavljam da je u periodu od 1993. do 2001. nastala zatvorena terasa u takvom obliku, da nije samo formalno bilo napisano u etažnom elaboratu. Na upit da li s obzirom na uvjerenje izdano od Sektora za katastarski sustav od 4. travnja 2017. koji se nalazi na listu 280 spisa a prema kojem identifikacijom utvrđeno da je zgrada smještena na dijelu k.č.br. br. 4763/14 i 4763/6 vidljiva na digitalnoj orto foto karti, da li se radi o jednoj zgradi ili o zgradi koja se proteže i na k.č.br. br. 4752/1, navodi da ona smatra da se radi o jednoj funkcionalnoj cjelini i da je katastar odgovorio ono što je 1. tuženik pitao. Na upit da li zna na kojoj katastarskoj čestici je natkrita terasa – ulazna terasa iz nalaza i mišljenja iz ovršnog postupka navodi da se radi o čestici u vlasništvu Općine Medulin, k.č.br. br. 4763/6 k.o. Pula. Na upit da li je predmet procjene u ovršnom postupku bilo koja nekretnina osim nekretnine na k.č.br. br. 4752/1 navodi da u ovršnom postupku kolega vještak je napravio procjenu tržišne vrijednosti etažnog dijela E1. Obzirom da je u to vrijeme na terenu zatekao nešto što je nazvao "natkrita terasa" a koja je nalijegala na zatvorenu terasu on je izričito napisao da ta natkrita terasa nije sastavni dio procjene. To su dvije različite terase. Na upit da li je u procjenu u ovršnom postupku ušla i zatvorena terasa na k.č.br. 4752/1 i 4763/14 navodi kako je u ovršnom postupku procijenjen E1 i sve što je opisano kao njegov dio, samo u odnosu na lift nije rađena procjena. Na upit može li vještak reći gdje se nalaze kvadratni stupovi "zatvorene terase" iz nalaza i mišljenja vještaka Krešimira Horvata sačinjenog za potrebe predmeta P-1570/2017 (P-1400/2018) navodi da su kvadratni stupovi na k.č.br. 4763/14 i 4763/6. Ukazuje kako ispravlja svoj nalaz i mišljenje te ispravno treba stajati "u postupku ozakonjenja", umjesto "da je izgrađena stambeno poslovna zgrada ozakonjena".

15. Iz iskaza svjedoka Denisa Vujovića utvrđeno je kako je 2015. započeo postupak legalizacije manje zahtjevne zgrade na kč. 4763/14 i 4763/6 te restorana koji je sagrađen na kč. 4752/1. Od strane Istarske županije proveden je predviđeni postupak, službenici su izašli vidjeti nekretninu, točnije Kristijan Mijandrušić i još dvojica, napravljen je arhitektonski snimak od strane Global Conecct iz Zagreba te je napravljen geodetski elaborat po geodetu Jovici Petriću. Nakon svega odsjek za gradnju Istarske županije izdao je rješenje 22. veljače 2017. te je tada dobio uputu od

Kristijana Mijandrušića da se mora obratiti vlasnicima nekretnina na kojima je nekretnina sagrađena radi sređivanja vlasničkog stanja. On je bio uvjeren da sajem vlasnik nekretnine kč. 4763/14 koju je kupio od Ivana Nikolova 1993., a kč. 4752/1 je od njega kupio 1991. Tada mu je Jovica Petrić rekao da je nekretnina 4763/14 ostala u vlasništvu Nikolova te da ju je kupio Ive Bilić 2015., obzirom da navedena nekretnina nije bila prenesena na njega, iako ju je platio. Kontaktirao je Ivu Bilića, rekao mu da je očito greškom ta nekretnina ostala u vlasništvu Nikolova iako ju je on kupio te je Bilić rekao da je kupio tu nekretninu kako mu se ne bi parkirali ispred ulaza u dvorište te da zna da je on sagradio zgradu i da će mu prodati zemlju koja pripada njemu. Napravili su ugovor o kupoprodaji, sastavio ga je Ive Bilić i njegov sin Nikica te njihova odvjetnica kojoj ne zna ime. Od strane Istarske županije odnosno Kristijana Mijandrušića nakon što je rješenje postalo pravomoćno 14. ožujka 2017. rečeno mu je da je potrebno od Općine Medulin ishoditi potvrdu da se može legalizirati zgrada na općem dobru. Iz Općine Medulin rečeno mu je da tako nešto nikada nisu imali te su mu izdali potvrdu. Imao je zdravstvenih problema te je htio svakom svom djetetu dati ono što ga pripada pa je odlučio da ta manje zahtjevna zgrada pripadne Nikoli. Ugovor je pročitao prije nego sam ga potpisao, ništa mu nije bilo sporno, sporno mu je bilo samo što mu Bilić prodaje zemlju koju je već kupio no to je njegov previd. Nikola je platio kupoprodajnu cijenu putem računa. Ovršni postupak je započeo prije ovoga i zapravo se taj postupak vodio uslijed dogovora koji je imao sa bankom koja je ovrhovoditelj da oni pokrenu ovrhu da se nitko ne može upisati na tu nekretninu temeljem fiducije jer su imali problema s jednom osobom na takav način, ta osoba im je upisivala fiduciju na nekretnine. Iz banke su predložili da će oni pokrenuti ovrhu dok se ta situacija ne riješi, on ću svakih 6 mjeseci uplatiti 6.000,00 eura, a oni će predložiti odgodu ovršnog postupka. Posljednje ročište bilo je u veljači 2015. kada je predmet kalendiran na 6 mjeseci no u travnju 2015. punomoćnik ovrhovoditelja odvjetnik Davor Peruško dostavio je podnesak da se ide dalje sa prodajom nekretnine te je dražba bila u svibnju 2015., a on jesam za nju saznao dan prije održavanja dražbe. Na istoj je sudjelovao njegov odvjetnik Slobodan Simić koji mu je rekao da je napomenuo da je predmet ovršnog postupka samo kč. 4752/1 te je dražba prekinuta nakratko na zahtjev kupaca, no nakon što je nastavljena Denis Bimbašić je ipak odlučio da će kupiti nekretninu. Nije imao nikakvu komunikaciju s njim glede eventualnog pokušaja dogovora, on se odmah obratio podneskom tvrdeći da je kupio i dio nekretnine kč. 4763/14 te je provalio u nekretninu, zatvorio ulaze i promijenio bravu. Također tvrdio je da se radi o 2 konstrukcijski povezana objekta. Pozvao he Suada Kadrića jer je vidio da je sudski vještak kako bi utvrdio da je to zaista tako te je on napisao izvješće u kojem je naveo da se ne radi o povezanim zgradama. Etažiranje je napravljeno na kč. 4752/1 i 4752/4, to je bilo u prosincu 2000. i radio ga je Dragan Stojkovski. On je bio naručitelj elaborata. Na kč. 4763/14 tada je bila natkrivena terasa. 1991. je na kč. 4763/14 bila livada, terasa se počela raditi 1999., tada je napravljeno: kameni stupovi, drvene grede i drveni krov pokriven kanalicama te su bile gurle oko svega. Građevinska dozvola se odnosi samo na kč. 4752/1, ta građevinska dozvola je od 1967., naknadno se radila izmjena građevinske dozvole, ali i dalje samo na kč. 4752/1. Polikarbonatne ploče su postavljene 2003. radi prilagodbe poslovnog prostora nakon što je dat u najam poduzeću La Marsa. Po njegovom saznanju terasa nije bila predmet prodaje u ovršnom postupku. Pobuda sklapanja tog ugovora bila je da kuća bude legalizirana, pritom misli i na manje zahtjevni objekt. Nakon zaključenja ugovora s Bilićem, predao je isti odvjetniku Slobodanu Simiću koji ga je predao na zemljišnoknjižni odjel na provedbu te mu je odvjetnik dostavio potvrdu da je njegov

sin uknjižen kao vlasnik. Tada je Bilić uložio žalbu na to rješenje i žalba je prihvaćena. Nakon toga je napravljen elaborat koji Ive Bilić nije htio potpisati te su ga morali tužiti na sudu i vodi se postupak pred ovim sudom. Predmetni ugovor je potpisan od strane Nikole. Zahtjev za legalizaciju za kč. 4763/14 i 4752/1 podnio je 2015. Ovršni postupak se vodio od 2012. ili 2013., bio je u toku kad je predao zahtjev za legalizaciju. Manje zahtjevna zgrada nije bila predmet ovršnog postupka. Ovršni postupak se vodio za kč. 4752/1. Predmet vještačenja koji je izradio za potrebe kredita radi kojeg se vodio ovršni postupak bio je u odnosu na kč. 4752/1. Predmet tog vještačenja nije bio uslužni prostor odnosno zatvorena terasa na kč. 4763/14. Manje zahtjevna zgrada je prvo bila natkrivena terasa, 2003. su ju dali u najam te nakon toga je skinuta živica i postavljeni su vrata i prozori. U izjavi koju je dao Geo Birou nije obuhvaćen taj dio kč. 4763/14. Ugovor je dao odvjetniku Slobodanu Simiću te je on dalje po njemu postupao. Navodi da je Bimbašić trebao biti uveden u posjed 31. svibnja 2017., ali je provalio u travnju 2017. pa je pokušao iz prostora uzeti njihovu kuhinju i klavir koji su ostali u tom prostoru i danas se tamo nalaze.

15.1. Iz iskaza svjedoka Jovice Petrića proizlazi da je bio jedan od više geodeta koji su 20. travnja 2015. napravili snimak za legalizaciju na nekretninama kč. 4752/1, 4752/4, 4763/14 i 4763/6. Već u to vrijeme Vujović i Bilić su se svađali međusobno. Zadatak geodeta bio je napraviti snimak izgrađenosti te isti poslati arhitektu koji će onda dati uputu koji dio treba odraditi. Arhitektica Vesna Kalac Vareško najprije je 17. prosinca 2015. dala uputu da se radi elaborat bez restorana Denisa Vujovića pa je onda naknadno 24. travnja 2017. dala uputu da se napravi elaborat za to kao jedan objekt. Nije ga direktno Denis Vujović angažirao za ovaj elaborat. Moguće da mu je dao ponudu za parcelaciju na kč. 4763/14 i 4763/6, ne sjeća se. U konačnici su napravili elaborat za sve to kao cjelinu. Sjeća se da je Vujović htio da se to legalizira sve ali nije htio platiti, a to proizlazi iz dnevnika rada.

15.2. Iz iskaza svjedokinje Sandre Divković proizlazi kako je ona sudjelovala u razgovoru glede sklapanja predmetnog ugovora s Ivetom Bilićem o tome da se kupi parcela ispod nadstrešnice, odnosno dio kč. 4763/14. Ive Bilić morao je riješiti neke svoje pravne stvari i odnose sa ostalim suvlasnicima pa je tu nekretninu kupio od Ivana Nikolova. Ive Bilić imao je stan na 1. katu, kao i njegova punica te su za te stanove napravili zaseban ulaz i stepenište koje se dijelom nalazilo na nekretnini na kojoj je zgrada sagrađena (kč.4752/1) a dijelom na ovoj nekretnini kč. 4763/14. Tom prilikom Ive Bilić se našao sa Denisom Vujovićem u restoranu i tom razgovoru osim njih dvojice prisustvovali su još Denisova supruga Fatima, Ivetov sin Nikica i ona. Ive Bilić rekao je da nema problema i da će prodati taj dio Nikoli Vujoviću. Nikola Vujović je možda došao na taj prvi dogovor kasnije, nakon što je ona otišla. Kasnije je on bio prisutan prilikom sklapanja ugovora. Prije samog sklapanja ugovora Nikica Bilić je napravio skicu toga dijela. Ne zna tko sastavio ugovor, a potpisivanje ugovora bilo je kod javnog bilježnika i tome nisam prisustvovala. Uplata kupoprodajne cijene išla je na tekući račun Ive Bilića, nije sigurna o kojem se točno iznosu radi. Taj dio koji je bio predmet ugovora predstavlja terasu koja je natkrivena, a koja se nalazi od ulaza u kuću na lijevu stranu, također na tom dijelu nalazi se i kameni zid koji bi bio kao neki obodni zid terase te zelenilo i u cijelom svom dijelu je natkriveno kanalicama. Kupljena je obiteljska kuća sa okućnicom čije prizemlje je imalo poslovni prostor koje tada nije bilo restoran, mislim da je to bilo 1992. Ispred te obiteljske kuće je bila samo okućnica, sve je bilo zeleno, nije bila uređena okućnica. Zna da je etažirano od strane Stojkovskog, misli 2000. Restoran je otvoren u lipnju 1999., radio je u sastavu

Codena, njima je Denis Vujović to dao u najam, sve do 2003., nakon toga je objekt išao u najam Hichriju. Misli da je terasa sagrađena 2003. Terasa je izgrađena na način da su napravljeni zidovi s lijeve i desne strane prema susjedu Saši i prema ulazu u kuću, kameni stupovi, krov i radio se i kamin, drvene grede su bile ispod krova, njih je radio Jovo iz Peroja koji je radio u NP Brioni. Polikarbonatne ploče su postavljene naknadno, vjerojatno 6, 7 mjeseci nakon što je napravljena terasa. Bila je prisutna dogovorima jer je zaposlena u firmi Coden čiji je direktor Denis Vujović te sam s njim surađivala do 2023., sve što je Denis Vujović radio i privatno išlo je preko kancelarije pa je tako ona radila i na kreditu sa RBA i prikupljala dokumentaciju za legalizaciju zgrade, zato je sudjelovala i na tom sastanku. Smatra da se 1. tuženik nije ranije uknjižio zato što je bio nemaran, odnosno zato što nije bio dobro savjetovan od strane odvjetnika. Ne zna da je li terasa u etažnom elaboratu. Ugovor je vidjela u zemljišnim knjigama, provjerila je preko interneta kada je išla zabilježba kako bi kod sebe u kompjuteru mogla provjeriti podatke, još uvijek u istome ima poslove koje sam radila za Denisa Vujovića. Sigurna je da je ugovor potpisan kod javnog bilježnika. U dokumentaciju za kredit za RBA nije ušla ta natkrivena terasa jer Vujović nije bio vlasnik.

15.3. Iz iskaza svjedoka Nikice Bilića proizlazi da je 2015. godine otvorio ugostiteljski objekt koji se nalazi u zgradi uz k.č. 4763/14. Njegovi roditelji održavali su taj dio zemljišta od 1996. godine, a njegova je namjera bila postaviti stolove za ugostiteljski objekt na otvorenom prostoru. Radi kupnje predmetnog dijela zemljišta razgovarao je s ocem te su pronašli vlasnika parcele prezimena Nikolov. Naveo je da su odnosi s ostalim stanarima u zgradi bili loši te se s njima nije moglo postići dogovor ni oko čega. Njegov otac pronašao je Nikolova te su dogovorili kupnju nekretnine. Na pitanje zašto nisu kupili samo dio na kojem je planirao postaviti stolove odgovorio je da je Nikolov bio stariji čovjek te bi takva kupoprodaja zahtijevala parcelaciju pa je kupnja cijele nekretnine bila jednostavnija. Pojasnio je da se predmetna nekretnina proteže ispod objekta koji je tada bio u vlasništvu Vujovića, u obliku slova „L“, uz istočnu fasadu. Nadalje je iskazao da mu se nakon nekog vremena, možda nakon godine dana ili manje, javio Denis Vujović te izrazio nezadovoljstvo zbog kupnje predmetne nekretnine. Tada su mu rekli da će mu prodati dio koji se odnosi na njegov objekt. Ne sjeća se tko je sastavio kupoprodajni ugovor, a glede obveza Vujovića prema tom ugovoru naveo je da je Vujović preuzeo obvezu parcelacije predmetne nekretnine. Prilikom sklapanja ugovora izrađena je i skica, no svjedok se nije mogao sjetiti tko ju je izradio. Također se nije sjećao mjesta potpisivanja ugovora niti je li ugovor potpisan kod javnog bilježnika. Kupoprodajna cijena isplaćena je bankovnom transakcijom. Prema njegovim saznanjima, Vujović nije proveo parcelaciju, a u pogledu uknjižbe smatra da je izvršena uknjižba idealnog dijela. Nakon toga stupio je u kontakt s Denisom Bimbašićem, no njihova se komunikacija uglavnom odnosila na postupak legalizacije te se ne sjeća da su razgovarali o predmetnom dijelu nekretnine. Kasnije mu je otac rekao da je od odvjetnika Vujovića, otprilike dvije godine ranije, dobio dopis kojim se tražilo potpisivanje geodetskog elaborata. Svjedok je ocu savjetovao da ne poduzima nikakve radnje jer je bio u tijeku ovaj sudski postupak. Iskazao je da se na nekretnini u vrijeme kada su je kupili nalazio dio objekta u vlasništvu Vujovića te dio koji je naknadno izgrađen i predstavljao sastavni dio restorana. Pokazujući na skicu lica mjesta na listu 57 spisa naveo je da je predmet ugovora bio prekriženi dio parcele, koji je tada u naravi predstavljao natkrivenu, ostakljenu i zatvorenu terasu. Ne sjeća se godine izgradnje tog dijela objekta. Na pitanje nalazi li se taj dio na k.č. 4763/14 odgovorio je da se

nalazi ako grafički prikaz odgovara stvarnom stanju. Nije mogao procijeniti tko je izradio predmetni grafički prikaz. Naveo je da se ne sjeća je li on sastavio kupoprodajni ugovor i skicu. Sudjelovao je u pregovorima, i to više od svog oca. Ne može se točno sjetiti jesu li se pregovori odvijali osobno ili telefonski, ali zna da je Vujoviću rekao da će se dogovoriti i da nema problema. Ne sjeća se je li netko prisustvovao tim razgovorima, navodeći da je kasnije nastala velika polemika oko objekta, legalizacije i drugih pitanja pa se više ne može sjetiti tko je, kada i o čemu razgovarao. Ne sjeća se ni je li bio prisutan pri potpisivanju ugovora. Nadalje je izjavio da nije provjeravao je li terasa upisana u zemljišne knjige. Na pitanje je li on dostavio arhitektonsku snimku u postupku legalizacije naveo je da je dostavio prvu snimku, nakon čega je utvrdio da se vode dva postupka legalizacije, o čemu je obaviješten od strane Istarske županije, koja je predložila spajanje postupaka. Koliko mu je poznato, arhitektonska snimka vraćena je Vesni Kalac radi dopune po nalogu gospođe Kliman Delton, kako bi se obuhvatio i dio terase Vujovića, pri čemu je, prema njegovim saznanjima, došlo do spora između Vujovića i Bimbašića. O trenutnom stanju postupka legalizacije nema saznanja. Na pitanje sjeća li se da je tijekom postupka legalizacije Vujović unutar objekta sagradio zid odgovorio je potvrdno. Ne zna točno gdje se zid nalazio, ali smatra da je bio na spoju starog dijela zgrade i vanjskog dijela restorana. Ne može navesti kada je točno zid izgrađen. Također je naveo da je vjerojatno razgovarao s Denisom Bimbašićem o mogućnosti mirnog rješenja spora. Naveo je da se ne sjeća o kakvom je zidu bila riječ.

15.4. Iz iskaza svjedoka Denisa Bimbašića proizlazi da je za predmetnu nekretninu saznao kada je sud u ovršnom postupku oglasio njezinu prodaju. Prema procjembenom elaboratu prodavalo se 376 m² koji su obuhvaćali skladište, podrum, kuhinju, šank, dva WC-a i uslužni dio smješten u zatvorenoj terasi. Na dražbi je bio prisutan i odvjetnik Denisa Vujovića, Slobodan Simić, koji je tvrdio da se radi o većoj kvadraturi, no nije upozoravao na posebnu situaciju vezanu za zatvorenu terasu. Sutkinja je prije početka dražbe upozorila da je predmet prodaje samo 376 m² i ono što je navedeno u elaboratu. Nije razgledao nekretninu u okviru ovršnog postupka. Naveo je da je tijekom dražbe određena stanka nakon koje je ostao pri svojoj ponudi. Upozorenje sutkinje odnosilo se isključivo na činjenicu da se kupuje ono što je navedeno u elaboratu. Zatvorena terasa bila je obuhvaćena elaboratom i zaključkom o prodaji. Nakon provedene dražbe doneseno je rješenje o dosudi protiv kojeg je Denis Vujović izjavio žalbu, no ona je odbijena, pa je svjedok 13. ožujka 2017. upisan u zemljišnim knjigama kao vlasnik. U posjed nekretnine uveden je putem sudskog ovršitelja 31. svibnja 2017. godine, a prije toga nije ulazio u posjed. Naveo je da ni nije mogao ući jer je prostor bio u zakupu Ivana Tome, koji je i nakon toga ostao zakupnik, ali u ugovornom odnosu sa svjedokom. Dalje je naveo da je Denis Vujović 23. ožujka 2017. navodno kupio od Bilića dio nekretnine na kojem se nalazi zatvorena terasa. Ivan Toma rekao mu je da je taj ugovor falsificiran i da ga Nikola nikada nije potpisao. Također je izjavio da je Denis Vujović 4. travnja 2017. pikamerom probio otvor veličine vrata na ulazu u zgradu, o čemu ga je obavijestio Ivan Toma, nakon čega je pozvao policiju. Do dolaska policije Vujović je otišao, a kasnije je policijskim službenicima izjavio da je vlasnik tog zemljišta. Kupovao je isključivo ono što je bilo predmet dražbe, odnosno 376 m², te da je imao povjerenja u zemljišnoknjižno stanje. Nekretninu nije razgledao prije dražbe jer se sve odvilo u vrlo kratkom roku, no prostor mu je bio poznat iz vremena kada je ondje poslovao ugostiteljski objekt La Marsa. Prema njegovim riječima, prostor se od tada nije mijenjao. Istaknuo je da nije nasilno ušao u posjed budući da je postojao dogovor da

ga sud uvede u posjed, a u prostoru se tada nalazio Ivan Toma. Pokušao je preko odvjetnika stupiti u kontakt s Denisom Vujovićem radi mirnog preuzimanja posjeda, ali dogovor nije bio moguć. Prilikom predaje nekretnine u posjed 31. svibnja 2017. konstatirano je da će Ivan Toma čuvati inventar u vlasništvu Denisa Vujovića koji se nalazio u prostoru, što je, prema sjećanju svjedoka, uneseno u zapisnik. Naveo je da nije postavljao nikakve pregrade u prostoru. Kada je uveden u posjed, pregrada nije bilo, no Ivan Toma mu je rekao da je Vujović izveo određene pregrade, za koje svjedok pretpostavlja da su služile manipuliranju postupkom legalizacije. Smatra da o tome postoje i fotografije. Dalje je izjavio da su u listopadu 2017. odvjetnik Ilijazi i osoba za koju misli da je bio Nikola pokušali nasilno ući u poslovni prostor, zbog čega je ponovno pozvao policiju. Nakon toga angažirao je zaštitare zbog prijeteće situacije. Nitko mu tijekom dražbe nije rekao da zemljište ispod terase nije predmet prodaje, a za takvu tvrdnju saznao je tek iz žalbe Denisa Vujovića protiv rješenja o dosudi. Također je naveo da je Denis Vujović preuzeo postupak legalizacije od RBA te ga opstruirao podnošenjem žalbi. Nakon što je vidio kupoprodajni ugovor razgovarao je s Nikicom i Ivetom Bilićem, koji su mu rekli da će ugovor poništiti ako sud utvrdi da nije zakonit. Izjavio je da na javnoj dražbi nije imao odvjetnika te da ga nije zastupao gospodin Peruško. S njim je bio Igor Perhat, njegov prijatelj. Ne sjeća se broja katastarske čestice koja je bila predmet dražbe. Zaključak o prodaji nije vidio prije dražbe, a za prodaju nekretnine saznao je preko prijatelja. Istaknuo je da nije želio kupiti ništa drugo osim onoga što je bilo predmet ovršnog postupka. U odnosu na pauzu tijekom dražbe pojasnio je da je njegovo shvaćanje bilo kako je stanka određena radi razjašnjenja situacije te da je za to vrijeme morao odlučiti hoće li odustati od kupnje ili će ostati pri svojoj ponudi. Detaljno je opisao tijek dražbe te naveo da su joj prisustvovali odvjetnik Simić kao punomoćnik Denisa Vujovića te predstavnici državnog odvjetništva, Triglav osiguranja i RBA. Kao kupac pristupio je samo on, uz prijatelja Igora Perhata. Nakon što je sutkinja iznijela podatke o predmetu prodaje, kvadraturi, procijenjenoj vrijednosti i početnoj cijeni, odvjetnik Simić istaknuo je prigovor da je stvarna kvadratura veća. Većina rasprave vodila se između njega i predstavnika RBA. Uz svjedoka je kao ponuditelj sudjelovala i RBA te je nekoliko puta povisivala ponudu, ali je svjedok dao najvišu ponudu. Nakon toga sutkinja je odredila stanku od deset minuta, a po povratku u sudnicu svjedok je izjavio da ostaje pri svojoj ponudi te je donesena odluka o dosudi. Naveo je da nitko na dražbi nije spominjao da ulazna terasa nije predmet dražbe zato što se ne nalazi na k.č. 4752/1. Pokazujući fotografiju iz nalaza i mišljenja društva Veting d.o.o. na listu 207 spisa, naveo je da ga je sudski ovršitelj uveo u posjed kroz vrata koja se nalaze na krajnjem lijevom dijelu fotografije. Na pitanje tko mu je pokazao prostor koji je kupio odgovorio je da je to učinio sudski ovršitelj, koji ga je i opisao u zapisniku. Prilikom uvođenja u posjed bili su prisutni odvjetnik Simić te, prema njegovom sjećanju, Ivan Toma. Tada mu nije rečeno da se uvodi u posjed samo prvog dijela prikazanog na fotografiji, odnosno natkrivene terase u vlasništvu Općine Medulin, kako bi se došlo do zatvorene terase i objekta. Nadalje je izjavio da nije mijenjao bravu na vratima natkrivene terase. Ivan Toma mu nije objasnio zašto smatra da je kupoprodajni ugovor falsificiran, već je samo rekao da ga Nikola nikada nije potpisao. Potvrdio je da je Denisa Vujovića poznavao i prije dražbe, ali da ga nije kontaktirao prije prodaje nekretnine. Nije angažirao odvjetnika niti drugu stručnu osobu radi provjere dokumentacije prije dražbe. Ne sjeća se kako je došao do procjembenog elaborata i smatra da ga nije imao prije dražbe. Igor Perhat bio je s njim kao osoba s iskustvom u prometu nekretnina, budući da je bio vlasnik agencije za prodaju nekretnina. Pretpostavlja da je uplatio potreban predujam prije dražbe te naveo da je

poduzeo sve zakonom propisane radnje. Na pitanje je li na dražbu pristupio „na slijepo“ odgovorio je da je znao o kojem se objektu radi, da ga je ranije posjećivao te da mu je bila poznata njegova približna kvadratura. Na kraju je naveo da su prilikom uvođenja u posjed prošli kroz vrata natkrivene terase, došli do ulaza u zatvorenu terasu, nakon čega mu je vrata otvorio ili Ivan Toma ili sudski ovršitelj, čega se više ne sjeća točno. Zapisnik je sastavljen u prostoru zatvorene terase.

16. Iz iskaza tužiteljice Ljiljane Manić-Bimbašić proizlazi da je njezin suprug 2016. godine izjavio kako namjerava kupiti restoran Margarita (ranije La Marsa), s čime je ona bila suglasna. Rekao joj je da se poslovni prostor prodaje na javnoj dražbi te da ga želi kupiti jer žive u blizini i planirao se njime baviti u mirovini. Njezin suprug otišao je na dražbu zajedno s prijateljem Igorom Perhatom, kojega je poveo kao pomoć budući da ranije nije sudjelovao na dražbama, te je tom prilikom kupio predmetni poslovni prostor. Navodi da je restoran i nakon dražbe nastavio poslovati pod vodstvom Ivana Tome te da oni nisu ušli u posjed nekretnine sve do 31. svibnja 2017. godine, jer je protiv rješenja o dosudi bila izjavljena žalba. U posjed ih je toga dana uveo sudski ovršitelj. Nakon upisa u zemljišne knjige u ožujku 2017. saznali su da je desetak dana kasnije Nikola Vujović kupio dio zemljišta ispod predmetnog poslovnog prostora, što ih je izrazito iznenadilo. Dalje navodi da je u travnju 2017., prema njezinim saznanjima, Nikola Vujović pikamerom probio otvor u zidu prema poslovnom prostoru. O tome je njezina supruga obavijestio Ivan Toma, nakon čega je pozvana policija koja je prekinula pokušaj. Također navodi kako je u listopadu 2017., prema informacijama koje je suprug dobio od Ivana Tome, pokušan ulazak kroz glavna vrata uz pomoć bravara, a prema onome što joj je suprug rekao, u tome su sudjelovali Nikola Vujović i njegov odvjetnik. I tom je prilikom pozvana policija koja je spriječila daljnji pokušaj ulaska. Ističe da se ne sjeća točnog datuma kada je postala vlasnicom predmetne nekretnine, navodeći kako su ona i suprug dogovorili da dio njihove imovine bude upisan na njezino ime, budući da je ugostiteljski objekt upisan na njegovo ime. Cjelokupnu komunikaciju vezanu uz rješavanje nastale situacije vodio je njezin suprug, uz njezino ovlaštenje i suglasnost. Koliko joj je poznato, nakon navedenih događaja nije bilo novih pokušaja ulaska, već je pokrenut postupak u kojem se vodi ovaj predmet. Naglašava kako njezina saznanja proizlaze iz informacija koje joj je prenio suprug. Iskazala je da je tijekom 2000-ih godina više puta posjećivala restorane koji su poslovali u predmetnom prostoru te da zna kako je izgledao tada, odnosno da je izgledao jednako kao i danas. Navela je da je njezin suprug od prijatelja saznao kako se poslovni prostor prodaje na javnoj dražbi. Osobno nije proučavala dražbenu dokumentaciju niti je prisustvovala uvođenju u posjed. Tom su prilikom bili prisutni samo njezin suprug i njegova odvjetnica. Pojasnila je da je pod izrazom „zvali smo policiju“ mislila na to da je policiju zvao njezin suprug. Izjavila je da prije dražbe nije osobno poznavala Denisa Vujovića, iako ga je njezin suprug poznavao. Za njega je znala iz viđenja i po pričama, ali nije sigurna jesu li se ikada osobno upoznali. Navela je da ona zasigurno nije kontaktirala Denisa Vujovića prije dražbe, a vjeruje da to nije učinio ni njezin suprug. Predmetni poslovni prostor stekla je temeljem ugovora o darovanju od supruga, no ne sjeća se kada je ugovor sklopljen. U vrijeme dvaju navedenih pokušaja ulaska u posjed još nije bila vlasnica nekretnine. Nakon preuzimanja posjeda u poslovnom je prostoru poslovao restoran Ivana Tome, za kojeg pretpostavlja da je plaćao najamninu njima, iako se toga ne sjeća sa sigurnošću. Danas se prostor nalazi u njihovu posjedu i služi kao spremište, a ne kao restoran, premda ga namjeravaju ponovno koristiti u ugostiteljske svrhe. Navela je da restoran nisu otvorili zato što su cijelo vrijeme u

sporu te smatra da ih tuženici kontinuirano ometaju u rješavanju pravne situacije. Izjavila je da je Nikola Vujović protiv nje i njezina supruga pokrenuo postupak radi predaje u posjed predmetnog poslovnog prostora Navela je da joj je suprug, osim predmetnog poslovnog prostora, darovao i stan iznad ugostiteljskog objekta, pojašnjavajući da su ga zajedno kupili, ali je upisan na njezino ime, što je među njima uobičajena praksa.

16.1. Iz iskaza tuženika Nikole Vujovića proizlazi da je njegov otac u vrijeme kada se restoran prodavao na dražbi imao zdravstvenih i financijskih problema. Objašnjavajući raniju izjavu o prisutnosti Ive Bilića, naveo je da je s njime sklopio ugovor, ali se ne sjeća pojedinosti. Istaknuo je da je njegov otac bio vrlo emotivno vezan uz predmetni poslovni prostor te je teško prihvatio činjenicu da je prodan na dražbi. On i njegov otac smatrali su da se na dražbi prodaje samo stražnji dio poslovnog prostora, a ne i prednji dio. Kao prednji dio opisao je terasu do šanka. Naveo je da osobno nije prisustvovao dražbi te da mu je odvjetnik rekao da se prodaje samo stražnji dio prostora. Dalje navodi kako je razlog sklapanja predmetnog ugovora bio prijenos kuće i restorana na njega zbog zdravstvenih problema njegova oca. Inicijativu za razgovore s Bilićem pokrenuli su on i njegov otac. Ne sjeća se tko je sastavio ugovor niti je li prije sklapanja izrađena skica na terenu. Siguran je da je ugovor potpisao kod kuće u prisutnosti svoje majke, a ugovor mu je donio otac. Potpisivanje je uslijedilo nakon dražbe, pri čemu je znao da je poslovni prostor već prodan. Naveo je da ne zna gdje se točno nalazi zemljište ispod prednjeg dijela zgrade koje je predmet ugovora, niti kolika je njegova površina. Ne sjeća se kada je nekretnina predana Denisu Bimbašiću u posjed te tome nije prisustvovao. Također se ne sjeća događaja koje je tužiteljica opisala kao pokušaje ulaska u posjed. Nakon što mu je predočen ugovor iz spisa, potvrdio je da se radi o tom ugovoru i da se na njemu nalazi njegov potpis. U odnosu na skicu iz spisa naveo je da mu je poznata te je pokazao dio označen kosim crtama kao predmet ugovora. Naveo je da je netko od ugovornih strana ispravu dostavio zemljišnoknjižnom odjelu, ali se ne sjeća tko, te zna da su naknadno nastali određeni problemi. Potvrdio je da je kupoprodajna cijena plaćena, ali se ne sjeća je li plaćena s njegova računa ili gotovinski Ivi Biliću. Izjavio je da je u vrijeme sklapanja ugovora imao 23 godine te da nije živio u Puli nego u Šibeniku. Pregovore o kupoprodaji s Ivom Bilićem vodio je njegov otac. Naveo je da je njegov otac bio vlasnik restorana. Ne zna na koji je način restoran bio upisan u zemljišnim knjigama. Nije siguran koji mu je odvjetnik rekao da se prodaje samo stražnji dio restorana, ali smatra da je riječ o odvjetniku Simiću. Radi potpisa ugovora doputovao je iz Šibenika u Pulu. Potvrdio je da je on dao nalog za promjenu brave na poslovnom prostoru radi zaštite posjeda, ali se ne sjeća tko je tada bio u posjedu prostora. Parcelaciju su pokrenuli po savjetu odvjetnika, a iz istog razloga povukli su i tužbu.

16.2. Iz iskaza tuženika Ive Bilića proizlazi da je k.č. br. 4763/14 kupio od tadašnjeg vlasnika Ivana Nikolova. Za Nikolova je saznao kao vlasnika jer je želio kupiti nekretninu koja se velikim dijelom protezala ispred njegova poslovnog prostora i ulaza u stan. Obratio mu se s prijedlogom da mu proda samo dio nekretnine, no Nikolov je pristao prodati isključivo cijelu česticu, ne želeći provoditi parcelaciju. Naveo je i da je Nikolov preminuo otprilike dva mjeseca nakon toga. Istaknuo je kako o kupnji nije razgovarao s Vujovićem te da je inicijativa za kasniju kupoprodaju dijela zemljišta potekla od Denisa Vujovića. Denis Vujović obratio se njegovu sinu s upitom bi li mu prodao dio zemljišta koji se nalazio ispod poslovnog prostora. Nakon što je

sin prenio upit, pristao je na prodaju. Ne zna tko je sastavio ugovor. Skicu je izradio on uz pomoć geodeta iz Šikića, čijeg se imena ne sjeća, a koji je na njegovu zamolbu odredio granice buduće parcele. Nakon toga njegov sin i geodet izmjerili su površinu spornog dijela, utvrdivši da iznosi približno 80 m². Naveo je da je ugovor potpisao kod javnog bilježnika Čerina te da je tom prilikom bio sam. Ne zna kada je ugovor potpisao Vujović. Ne sjeća se ni načina plaćanja kupoprodajne cijene, iako smatra da je isplata izvršena gotovinom. Nakon 2017. godine više nije imao kontakata s Vujovićem te nije upoznat s kasnijim događajima vezanim uz parcelaciju i uknjižbu. Za spor je saznao tek primitkom tužbe. Naveo je da predmetna parcela prolazi uz zid njegova poslovnog prostora i oko ulaza u njegov stan te da samo u jednom kutu, gledano s morske strane, zahvaća približno 2 m² zgrade. Izjavio je da Nikolu ni Denisa Vujovića nije osobno vidio sve do trenutka isplate kupoprodajne cijene, jer je komunikaciju sa svoje strane vodio njegov sin. Ne sjeća se je li ugovor bio već potpisan od strane Vujovića kada ga je on potpisivao. Ne može se sjetiti je li prije podnošenja tužbe razgovarao s Denisom Bimbašićem radi mirnog rješenja spora. Navodi da je određenih kontakata bilo nakon podnošenja tužbe, dok za razdoblje prije podnošenja tužbe nije siguran. Izjavio je da sa svjedokinjom Sandrom Diković nije održavao sastanke niti vodio pregovore, iako je moguće da su se susreli prilikom dogovora oko isplate kupoprodajne cijene. U vezi s nastankom prostora Vujovića naveo je da je zgrada izgrađena 1995. ili 1996. godine, da se uselio 1996. te da je sporni prostor nastao dvije do tri godine poslije, svakako prije 2001. godine, jer je već bio obuhvaćen etažnim elaboratom. Ne sjeća se je li pročitao ugovor prije potpisivanja. Također nije znao da je prizemni dio upisan na Nikolu Vujovića, već je smatrao da je vlasnik Denis Vujović. Naveo je da je predmetnu nekretninu kupio od Nikolova, čini mu se, 2013. godine. Potvrdio je da je terasa odnosno objekt Vujovića tada već postojao, kao i 2001. godine. Nitko nikada nije sudski osporavao njegov ugovor s Nikolovom. Čuo je da je Denis Vujović bio nezadovoljan njegovom kupnjom nekretnine, ali ne zna je li to točno. Potvrdio je da je kupoprodajna cijena iz ugovora sklopljenog s Nikolom Vujovićem isplaćena u cijelosti.

17. Preostalu dokumentaciju sadržanu u ovom predmetu dostavljenu od strane parničnih stranaka ovaj sud nije posebno cijenio jer ista nije bitna za predmet ovog postupka, a to je utvrđivanje proizvodi li predmetni ugovor o kupoprodaji pravne učinke, odnosno je li sklopljen, odnosno je li ništetan, pa to stoga neće posebno ni obrazlagati.

18. Sukladno čl. 9. ZV-a, pojedinačnu nekretninu čini zemljišna čestica, uključujući i sve što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje; ali kad je više zemljišnih čestica upisano u zemljišnoj knjizi u isti zemljišnoknjižni uložak, one su pravno sjedinjene u jedno tijelo (zemljišnoknjižno tijelo), koje je kao takvo jedna nekretnina.

18.1. Odredbom čl. 366. st. 1. ZV-a propisano je da od dana stupanja na snagu ovoga Zakona, u Republici Hrvatskoj vrijedi načelo pravne jedinstvenosti određeno čl. 9. ovoga Zakona, ako posebnim zakonom nije što drugo određeno. Prema odredbi st.3. istog članka od dana stupanja na snagu ovoga Zakona pravni poslovi koji su suprotni načelu jedinstvenosti nekretnine ne proizvode pravne učinke.

19. Iz predmetnog ugovora o kupoprodaji od 23. veljače 2017. razvidno je da je istim 1. tuženik od 2. tuženika kupio 81/232 dijela nekretnine k.č.br. 4763/14 k.o. Pula

(čl. 1. Ugovora) te da se taj suvlasnički dio nekretnine koji 1. tuženik kupuje odnosi na zemljište ispod zgrade 1. tuženika, izgrađene na samom zapadnom dijelu nekretnine, a ukupna površina tog dijela nekretnine koju 1. tuženik kupuje iznosi 81 m2.

20. U konkretnom slučaju, predmetni ugovor je sklopljen dana 23. veljače 2017., a Zakon o vlasništvu i drugom stvarnim pravima stupio je na snagu 1. siječnja 1997. iz čega proizlazi da je predmetni ugovor sklopljen nakon stupanja na snagu istoga. Obzirom da je predmet istoga kako u ugovoru stoji "zemljište ispod zgrade 1. tuženika, izgrađene na samom zapadnom dijelu nekretnine, a ukupna površina tog dijela nekretnine koju 1. tuženik kupuje iznosi 81 m2", ocjena je ovog suda da je isti sklopljen protivno načelu jedinstva nekretnine jer je istim prodano zemljište ispod zgrade pa se radi o ugovoru sklopljenom suprotno načelu jedinstva nekretnine, stoga taj ugovor ne proizvodi pravne učinke (tako i Vrhovni sud Republike Hrvatske u rješenju poslovni broj: Rev 794/2022). Postojanje takvog predmeta ugovora nisu uspjeli opravdati opširno obrazlagani navodi tuženika i njihovih svjedoka o razlozima zašto je predmetni ugovor sklopljen upravno na taj način, jer isto ne može promijeniti činjenicu da je isti sklopljen protivno odredbi Zakona o vlasništvu i stvarnim pravima o jedinstvu nekretnine. Stupanjem na snagu Zakona o vlasništvu i stvarnim pravima isključena je mogućnost da se pravni poslovi sklapanju suprotno načelu jedinstvenosti nekretnine, radi čega je valjalo prihvatiti tužbeni zahtjev tužiteljice da predmetni ugovor ne proizvodi pravne učinke i odlučiti kao u izreci ove presude. Posljedično je neosnovan dio tužbenog zahtjeva da se utvrdi da taj ugovor nije ni sklopljen.

21. Odluka o parničnom trošku temelji se na odredbi čl. 154. st. 5. u vezi s čl. 155. ZPP-a. Tužiteljica je uspjela s tužbenim zahtjevom da predmetni ugovor ne proizvodi pravne učinke, a nije uspjela s dijelom da isti nije ni sklopljen, no prema ocjeni ovog suda radi se o razmjerno neznatnom dijelu zahtjeva, jer je tužbeni zahtjev prihvaćen, a je sud stoga odlučio da tužiteljici pripadaju troškovi postupka u cijelosti, s obzirom na to da u odnosu na dio koji je odbijen, nisu nastali posebni troškovi.

22. Tužiteljica je u ovoj pravnoj stvari bila zastupani po punomoćnici odvjetnici pa im pripada iznos od po 250 bodova za sastav tužbe (Tbr. 7.1 Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika – "Narodne novine", broj: 138/23, 107/25, dalje: Tarifa), zastupanje na ročištima 17. rujna 2018., 21. veljače 2020. (uviđaj), 30. studenog 2021., 14. prosinca 2022. (uviđaj), 10. prosinca 2025. (uviđaj), 23. travnja, 15. i 16. srpnja, 1. i 23. rujna 2026. (Tbr. 9.1. Tarife), te za sastav podneska od 14. kolovoza 2020., 5. siječnja 2023. i 26. veljače 2026. (Tbr. 8.1. Tarife). Pripada joj i iznos od 125 bodova za zastupanje na ročištu 3. studenog 2025. na kojem se raspravljalo o procesnim pitanjima (Tbr. 9.2. Tarife) te iznos od 50 bodova za zastupanje na ročištu 2. rujna 2020. koje je odgođeno prije početka raspravljanja (Tbr. 9.5. Tarife). Ne pripada joj trošak podneska od 27. svibnja 2019. jer takvog podneska nema u spisu predmeta niti trošak podneska od 6. ožujka 2020. kojim dostavlja dokaz o uplati predujma jer isti nije bio nužan za vođenje ovog postupka sukladno čl. 155. ZPP-a. Ne pripada joj ni trošak za zastupanje na ročištu za objavu presude (Tbr. 9.3. Tarife) jer na isto punomoćnica nije pristupila.

22.1. Ukupno tužiteljici pripada 3675 bodova, što s obzirom na vrijednost boda od 2,00 eura iznosi 7.350,00 eura, a uvećano za pripadajući PDV u iznosu od 1.837,50

eura (Tbr. 46. Tarife), iznosi 9.187,50 eura. Pripada joj i trošak sudske pristojbe na tužbu u zatraženom iznosu od 313,23 eura i trošak predujma za vještačenje u iznosu od 847,64 eura.

22.2. Stoga, ukupan parnični trošak koji je dosuđen tužiteljici iznosi 10.348,37 eura, dok se u preostalom dijelu iznad dosuđenog odbija zahtjev tužiteljice za naknadu troška parničnog postupka kao neosnovan.

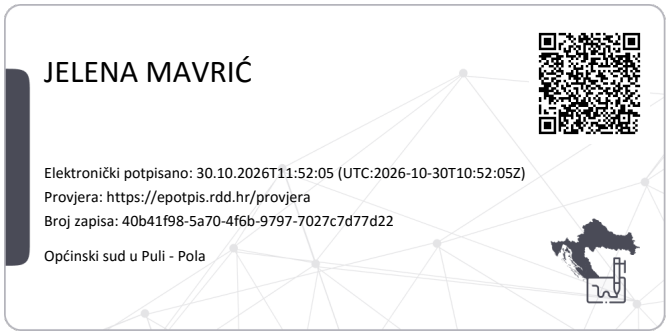
23. Tuženici nisu uspjeli u ovom sporu pa je zahtjev 1. tuženika za naknadu troška parničnog postupka u cijelosti odbijen kao neosnovan.

24. Slijedom navedenog, odlučeno je kao u toč. II.-III. izreke ove presude.

U Puli, 30. listopada 2026.

Sudac:

Jelena Mavrić




UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:
Protiv ove presude i rješenja dopuštena je žalba. Žalba se podnosi ovom sudu, u tri istovjetna primjera, u roku od petnaest (15) dana od dana ročišta za objavu presude za stranku koja je bila uredno obaviještena o ročištu za objavu, odnosno od dana primitka ovjerenog prijepisa presude i rješenja za stranku koja nije bila uredno obaviještena o ročištu za objavu. O žalbi odlučuje nadležni županijski sud.

DNA:
1. Tužiteljici po punomoćnici
2. 1. tuženiku po punomoćnicima
3. 2. tuženiku

Broj zapisa: **9-3088f-70915**

Kontrolni broj: **05c4e-a160a-e46ab**

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 Puli - Pola** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.