



REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINSKI SUD U SPLITU  
Split, Gundulićeva 27

## 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 N J E

Općinski sud u Splitu po sutkinji Jeleni Lončar, u pravnoj stvari tužitelja: Sonesta d.o.o., OIB: 74951314916, Zagreb, Britanski trg 8, kojeg zastupa punomoćnik Viktor Pisanski, odvjetnik iz Zagreba, III Vrbnik 9, protiv tužene: 1. Gordane Šošo, OIB: 96883835429, Split, Antuna Mihanovića 33, 2. Lee Šošo, OIB: 95527549922, Split, Antuna Mihanovića 33 i 3. Sandre Šošo, OIB: 16192007318, Split, Antuna Mihanovića 33, koje zastupa punomoćnik Zoran Perić, odvjetnik iz Splita, Domovinskog rata 29., radi predaje u suposjed i uspostave ranijeg stanja, nakon održane i zaključene glavne i javne rasprave 28. travnja 2026. u prisutnosti zamjenika punomoćnika tužitelja Antonia Bolanče, odvjetnika iz Splita i tužiteljice pod 1. Gordene Šošo, punomoćnika tuženika Zorana Perića, odvjetnika iz Splita, 10. lipnja 2026.

### p r e s u d i o j e

#### I. Odbija se tužbeni zahtjev:

" 1. Nalaže se tuženicama 1. Gordani Šošo, OIB: 96883835429, Split, Antuna Mihanovića 33, 2. Lei Šošo, OIB: 95527549922, Split, Antuna Mihanovića 33 i 3. Sandri Šošo, OIB: 16192007318, Split, Antuna Mihanovića 33, da predaju u suposjed tužitelju Sonesta d.o.o., Britanski trg 8, Zagreb, OIB: 74951314916, i svim ostalim suvlasnicima nekretnine označene kao zk. čestice broj 8283/18, upisane u zk.ul. 16300 k.o. Split (katastarske čestice. 8938/3 k.o. Split), u naravi kuća i dvor površine 357 m2, južni i istočni dio toga dvora u površini od 135 m2, koji je na Prikazu lica mjesta koji je izradio stalni sudski vještak za geodeziju i hidrografiju Tomislav Čipčić 5. studenog 2020. omeđen slovima A-B-C-D-E-F-A.

2. Nalaže se tuženicama 1. Gordani Šošo, OIB: 96883835429, Split, Antuna Mihanovića 33, 2. Lei Šošo, OIB: 95527549922, Split, Antuna Mihanovića 33 i 3. Sandri Šošo, OIB: 16192007318, Split, Antuna Mihanovića 33, da o svojem trošku uklone obložno - potporni zid i željeznu ogradu na zk.č.br. 8283/18, upisane u zk.ul. 16300 k.o. Split (katastarske čestice 8938/3 k.o. Split), koji kaskadno odvajaju okućnicu – zemljište na dva visinski različita nivoa, koji zid je položen pravolinijski istočno od stambene zgrade do istočne međe u ravnini sjevernog pročelja (označeno žutom bojom) te okomito i paralelno položen sjeverno cca 130 cm od sjevernog

pročelja, od njegovog istočnog kraja do ulaznog podesta u stambenu zgradu, u dužini cca 850 cm (označeno zelenom bojom), kako je prikazano na fotografiji pod točkom 5. na str. 3. „Očitovanja na prigovore tužitelja“ od 30. lipnja 2022. stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Darka Smodlake.

3. Nalaže se tuženicama 1. Gordani Šošo, OIB: 96883835429, Split, Antuna Mihanovića 33, 2. Lei Šošo, OIB: 95527549922, Split, Antuna Mihanovića 33 i 3. Sandri Šošo, OIB: 16192007318, Split, Antuna Mihanovića 33, da o svojem trošku uklone bazen koji se nalazi na zk.č.br. 8283/18, upisane u zk.ul. 16300 k.o. Split (katastarske čestice 8938/3 k.o. Split), na istočnom dijelu dvora, koji je na Prikazu lica mjesta koji je izradio stalni sudski vještak za geodeziju i hidrografiju Tomislav Čipčić dana 5. studenog 2020. označen slovom H.

4. Nalaže se tuženicama da tužitelju solidarno naknade parnični trošak, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od dana donošenja prvostupanjske presude pa do namirenja, po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, u roku od 15 dana. "

5. Usvaja se tužbeni zahtjev u dijelu koji glasi:

„1. Nalaže se tuženicama 1. Gordani Šošo, OIB: 96883835429, Split, Antuna Mihanovića 33, 2. Lei Šošo, OIB: 95527549922, Split, Antuna Mihanovića 33 i 3. Sandri Šošo, OIB: 16192007318, Split, Antuna Mihanovića 33, da o svojem trošku uklone ostavu koja se nalazi u zgradi na zk.č.br. 8283/18, upisane u zk.ul. 16300 k.o. Split (katastarske čestice 8938/3 k.o. Split), na dijelu zajedničkog stepenišnog prostora položeno na etaži prizemlja, a ispod zapadnog stepeničnog kraka, kako je prikazano na fotografiji na str.3. „Očevidnog izvješća i stručnog mišljenja“ od 1. srpnja 2021. stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Darka Smodlake.

2. Nalaže se tuženicama 1. Gordani Šošo, OIB: 96883835429, Split, Antuna Mihanovića 33, 2. Lei Šošo, OIB: 95527549922, Split, Antuna Mihanovića 33 i 3. Sandri Šošo, OIB: 16192007318, Split, Antuna Mihanovića 33, da o svojem trošku uklone postrojenje za bazen koje se nalazi na zk.č.br. 8283/18, upisane u zk.ul. 16300 k.o. Split (katastarske čestice 8938/3 k.o. Split), koje je položeno uz krajnji istočni dio sjevernog pročelja prizemlja, do kojeg se pristupa preko ograđene okućnice i dvorišnih betonskih stuba, položeno lijevo od ulaza u stambenu zgradu, neposredno uz istočni dio sjevernog pročelja, kako je prikazano na fotografijama pod točkom 4. na str. 3. „Očitovanja na prigovore tužitelja“ od 30. lipnja 2022. stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Darka Smodlake.“

r i j e š i o j e

I. Odbija se zahtjev za donošenje privremene mjere:

- zabranjuje se protivnicima osiguranja obavljanje turističko-ugostiteljske djelatnosti iznajmljivanje bazena – kao dijela dvora u suvlasništvu predlagatelja osiguranja i protivnica osiguranja

- ovlašćuje se predlagatelj osiguranja Sonesta d.o.o., OIB: 74951314916, Zagreb, Britanski trg 8, zastupan po direktoru Robertu Pauletiću, da u svoje ime i u ime ostalih suvlasnika osobno ili putem treće osobe ukloni betonski zid i željeznu oradu protiv protivnica osiguranje 1. Šošo Gordane, 2. Šošo Lee i 3. Šošo Sandre, koji su postavljeni i izgrađeni na zajedničkom vlasništvu na čest. zem. 8283/18, upisane kod zemljišnoknjižnog suda Općinskog suda u Splitu u zk. ul. 16300, K.O. Split (kat. čest. 8938/3), koji se proteže od sjeveroistočnog dijela kuće pa sve do susjedne istočne međe iste čestice zemlje
- privremena mjera traje do pravomoćnosti odluke po tužbi u ovoj pravnoj stvari

II. Nalaže se tužitelju u roku od 15 dana naknaditi tuženicama parnični trošak u iznosu od 2.893,65 eura zajedno sa zateznim kamatama od presuđenja, dakle od 10. lipnja 2026. do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem referentne stope za 3 %-tna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi 1. srpnja te godine.

Za više traženo na ime potraživanja troškova postupka u iznosu od 6.583,50 zahtjev se odbija kao neosnovan.

### Obrazloženje

1. U tužbi, zaprimljenoj 4. travnja 2018., se navodi kako su tužitelj (samostalno) i tuženici od 1. do 3. (zajedno) svaki za sebe upisani vlasnici, odnosno vlasnici su dijelova prava vlasništva osnovanih, točno određenih posebnih dijelova (etaža) u zgradi koje etažno vlasništvo je uspostavljeno i proizlazi te je kao takvo neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom (idealnim dijelom) zemljišta na kojem je uspostavljeno, u nekretnini izgrađenoj na čestici zemlje 8283/18, upisanoj kod zemljišnoknjižnog suda Općinskog suda u Splitu u zk.ul. 16300, k.o. Split, u naravi "kuća" i "dvor" površine 357 m<sup>2</sup>, "kuća" površine 114 m<sup>2</sup>, i "dvor" površine 243 m<sup>2</sup> (katastarske čestice 8938/3). Tužitelj je vlasnik određenog posebnog dijela i to etaže E-5 (potkrovlja), a tuženici od 1. do 3. (svaka po 1/3 dijela) vlasnice su određenoga posebnoga dijela etaže E-1 (prizemlja) te su zajedno i s ostalim vlasnicima određenih posebnih dijelova (Polleti – Kopešić Žarkom vlasnikom etaže E-2 (2. kat) i Marasović Franom vlasnikom etaže E-3 i E-4 (3. i 4. kat) suvlasnici zemljišta na kojoj je izgrađena predmetna zgrada za udio od 1/5 suvlasničkog dijela, koji suvlasnički udjeli su im povezani s cjelinom njihova stana sve na adresi u Splitu, Pod kosom 33A. Na temelju zakona svi suvlasnici zemljišta sa zgradom na kojem su uspostavljena vlasništva posebnih dijelova, koji čine samostalne uporabne cjeline, imaju pravo izvršavati ove ovlasti glede cijele nekretnine, sve sukladno članku 66., 67. i 85. stavak 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj: 91/1996., 68/1998., 137/1999., 20/2000., 73/2000., 129/2000., 114/2001., 79/2006., 141/2006., 146/2008., 38/2009., 153/2009., 143/2012. i 152/2014.).

Tuženice od 1. do 3. i njihov pravni prednik, samovoljno su ogradili "dvor" oko zgrade i postavili betonsku ogradu na dvoru sve dužinom od sjeveroistočnog kuta "kuće" do susjedne istočne međe i to na visinu cca 1 metar, odvojivši tako cijeli istočni dio "dvora" od sjevernog dijela "dvora", sve to spojivši sa južnim dijelom "dvora" koji južni dio počinje od zapadne međe dvora susjedne čestice zemljišta (međe dvojne zgrade), pa sve do istočne susjedne međe te ga pripojili svojem etažnom vlasništvu i

isključili sve ostale suvlasnike u posjedovanju i u ostvarivanju prava vlasništva. Tuženici su u tom odvojenom dijelu "dvoru" izgradili bazen sa postrojenjem, popločali taj dio dvora, iako mi je bilo poznato da "dvor" kao dvorište predmetne nekretnine nije njihovo samostalno vlasništvo, a niti su tuženici od nadležnog gradskog tijela ishodili potvrdu da je taj dio dvora pripojen njihovom etažnom dijelu. Sukladno članku 67. istog Zakona, dio suvlasničkog dijela "dvora" nije prikladan za samostalno izvršavanje suvlasničkih ovlasti i ne smatra se "samostalnom uporabnom cjelinom", a niti "drugom samostalnom prostorijom", stoga ga tuženici ne mogu koristiti samostalno na način da isključuju ostale suvlasnike od ostvarivanja suvlasničkih prava. Tuženice od 1. do 3., zlouporabljaju svoja vlasnička prava na štetu ovdje tužitelja i svih ostalih suvlasnika, pa i pored opomena i upozorenja dio "dvora" koriste samostalno i za svoje potrebe, a sezonski ga i iznajmljuju zajedno sa svojim stanom kao posebnim dijelom i to bez dobivenog odobrenja nadležnih tijela i bez suglasnosti i pismene odluke ostalih suvlasnika. Tuženice od 1. do 3. su jedini samostalni posjednici tog dijela "dvora" i samovoljno su uspostavili svoju faktičku vlast glede toga dijela stvari te se stoga ovdje radi o nepoštenom posjedu. Tuženicama od 1. do 3 i njihovom predniku, Draganu Šoši, bilo je poznato da se namjera upotrebe "dvora" predmetne nekretnine u cijelosti protivi upotrebi dvora od strane samo jednog od suvlasnika određenog posebnog dijela nekretnine, jer dvor ne predstavlja zatvorenu građevinsku cjelinu, pa se stoga "dvor" smatra zajedničkim vlasništvom svih vlasnika stanova i tuženici ga nisu mogli samovoljno pripojiti svojem etažnom 1. suvlasničkom dijelu: 1/5 Etažnog vlasništva (E-1) u prizemlju i nisu mogli isključiti ostale suvlasnike tog dijela "dvora" iz posjedovanja i korištenja, jer dvor predstavlja zemljište unutar cijele suvlasničke predmetne nekretnine i taj dio "dvora" je prijeko potreban za redovnu upotrebu cijele "kuće". Tuženice od 1. do 3. i njihov pravni prednik, pored toga što su samovoljno ogradili dio "dvora", zauzeli su i dio "dvora" uz sjeverni dio "kuće", koji dio "dvora" je izvan toga pripojenog i ograđenoga dijela "dvora", i na tom dijelu "dvora" ugradili su postrojenje za bazen, nagrdivši izgledom taj dio "dvora", sve bez odobrenja i suglasnosti ostalih suvlasnika. A tuženice od 1. do 3. su zauzele i dio zajedničkog prostora ispod zajedničkog stubišta te su ga ogradili, posjeduju ga samostalno i koriste ga za svoje potrebe.

Iako su tuženici obavljali određene poslove, a radilo o izvanrednim poslovima upravljanja suvlasničkom predmetnom nekretninom, za koje poslove je potrebno donošenje pismene odluke svih suvlasnika, tuženice od 1. do 3. i njihov pravni prednik pokojni Dragan Šošo, ipak su potajno, držeći sve ostale suvlasnike u zabludi, neosnovanom prigradnjom, ugradnjom i luksuznim ulaganjem u suvlasništvo obavljali neodobrene im poslove i to većim djelom u fizičkoj odsutnosti ostalih vlasnika. Suvlasnici ovdje predmetne nekretnine nemaju pisani sporazum (međuvlasnički ugovor) i nisu nikada podijelili "dvor", koji čini sporedni dio predmetne nekretnine, a tuženici su i pored te činjenice zajedno sa svojim prednikom, svoj stan u prizemlju, koji je samostalna uporabna cjelina neosnovano protegli i na zajedničke dijelove nekretnine, odnosno zauzeli su zajedničke prostore predmetne nekretnine na koje prostore se ne može protezati vlasništvo posebnih dijelova predmetne nekretnine. Tuženici su dogradili svoj stan u prizemlju na štetu drugih vlasnika, pa tuženici sada imaju stan od 123,30 m<sup>2</sup>, a kupili su stan od 91,23 m<sup>2</sup> te je vidna razlika u površini stana tuženika od 32,07 koje površina je priskrbljena na štetu svih ostalih suvlasnika predmetne nekretnine.

Nadalje, pored gore iznijetih navoda o tužiteljevu pravu vlasništva i o samostalnom posjedu tuženika spornog dijela "dvora" te fizičkom opisu dokumentiranog snimkama položaja predmetnog spornog dijela "dvora", ističe se, da

je tužitelj, radi mirnog rješavanja međuvlasničkog spora, putem ovog punomoćnika, 6. ožujka 2018. pozvao tuženicu pod 1. pismenim putem na mirno rješenje spora. Tuženica je poziv primila 9. ožujka 2018. i istog dana obavijestila tužitelja da odbija pristupiti sastanku smatrajući ga nepotrebnim pa je na te okolnosti sačinjen zapisnik u uredu ovog punomoćnika tužitelja o utvrđenim činjenicama, da je tuženica kao suvlasnica, grubo zanemarila svoje suvlasničke dužnosti, pa tako, iako je bila dužna, nije postupila sukladno članku 85. stavak 2. istog Zakona, odbivši sudjelovanje i donošenje odluka radi zajedničkog upravljanja nekretninom. Tužitelj, kao suvlasnik, u svoje ime i u ime ostalih suvlasnika, primoran je brinuti se o predmetnoj nekretnini pa je svojim dostavljenim pozivom upućenog tuženoj pod 1. obavijestio tuženu da je počinjena šteta svim suvlasnicima, jer tuženici neosnovano samostalno koriste zajedničke prostorije, odnosno zajednički dio "dvora". Tuženici od 1. do 3., budući da imaju saznanja da se njihovo određeno etažno vlasništvo ne može protezati na vlasništvo "dvora", a to jasno i proizlazi iz upisanog suvlasništva na predmetnoj nekretnini da tuženice od 1. do 3. zajedno, imaju samo suvlasnički dio od 1/5 dijela "kuće" i imaju samo suvlasnički udio o 1/5 dijela "dvora", kao i svi ostali suvlasnici nekretnine, a svojim ne sudjelovanjem u zajedničkom upravljanju i donošenju odluka za predmetnu nekretnine, zlouporabljuje svoja prava vlasništva koje imaju na svojem posebnom dijelu nekretnine na štetu prava vlasništva ostalih suvlasnika, kojem im je vlasništvo zajamčeno Ustavom Republike Hrvatske.

Tužitelj je kod Ureda državne uprave u Splitsko-dalmatinskoj županiji, Odjel za turizam, primio informaciju da je tužena pod 1. Gordana Šošo ishodila trajno rješenje o kategorizaciji apartmana za pružanje ugostiteljskih usluga u turizmu- iznajmljivanje apartmana. Nadležni ured u rješenju o kategorizaciji apartmana nije uključio sporni "dvor", a tuženice iznajmljuju i "dvor" koji je zajednički i nije podijeljen, pa je tužitelj podnio i Zahtjev za pristup informacijama Uredu državne uprave u Splitsko-dalmatinskoj županiji, radi pribave i ostalih informacija o kategorizaciji apartmana tuženica, kao i podnio prijavu Ministarstvu turizma – Samostalnom sektoru turističke inspekcije u Zagrebu, radi nepravilnosti u obavljanju djelatnosti od strane tuženice pod 1. kod pružanja ugostiteljskih usluga u turizmu suprotno izdanom rješenju nadležnog tijela.

Kako su ovdje tuženici od 1. do 3. poduzeli "nepravi" posao glede suvlasničke stvari bez potrebne pismene odluke i bez suglasnosti ostalih suvlasnika, o kojem poslu tuženici nisu položili ostalim suvlasnicima niti račun, niti sve koristi koje su kao "poslovođe bez naloga" obavili i primili, to se ovdje sukladno odredbi članka 39. točke 2. istog Zakona primjenjuju odredbe obveznog prava o poslovodstvu bez naloga, pa stoga, sukladno članku 1128. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine" broj: 35/2005., 41/2008., 125/2011. i 78/2015.), tužitelj u svoje ime i u ime ostalih suvlasnika predmetne nekretnine opravdano potražuje i povrat predmetnog spornog "dvora" u prijašnje stanje. Stoga kako je vlasništvo određenoga posebnoga djela, ovdje tuženika od 1. do 3., neodvojivo povezano sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom predmetne nekretnine, a tako isto i vlasništva određenih posebnih dijelova ostalih vlasnika (tužitelja, Polleti-Kopešić Žarka i Frane Marasovića), a u ovom slučaju tuženici su svoj određeni posebni dio – stan samovoljno i izvan vlasničkih prava i fizički se povezali sa suvlasničkim dijelom predmetne nekretnine (odvojili dio zajedničkog vlasništva) te tako isključili i sve ostale suvlasnike predmetne nekretnine na način da sada ostalim suvlasnicima njihovo etažno vlasništvo u odgovarajućem dijelu nije više povezano s njihovim suvlasničkim dijelom zemljišta, to slijedom svega gore navedenog, a sukladno članku 69. stavka 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj: 91/1996., 68/1998., 137/1999., 22/2000., 73/2000., 129/2000., 79/2006.,

141/2006., 146/2008., 38/2009., 153/2009., 143/2012., i 152/2014.), predlaže donošenje presude kojom će se naložiti uspostava prijašnjeg stanja i predaj u suposjed svih naprijed opisanih dijelova.

2. U odgovoru na tužbu, zaprimljenom 21. rujna 2018., tužene poriču osnov tuženog zahtjeva kao neosnovan u cijelosti te predlažu odbijanje tužbenog zahtjeva uz osudu tužitelja na snošajne parničnog troška. Tužene su u zemljišnoj knjizi z.k. ul. 16300 k.o. Split upisane kao suvlasnice sa po 1/3 dijela suvlasničkog dijela od 1/5 Etažnog vlasništva E1, na čestici zemlje 8283/18 i tamo upisane na cjelini trosobnog stana u prizemlju sa pripadajućim dijelom vrta. Ostali suvlasnici na nekretnini uknjiženi su kao suvlasnici sa po 1/5 dijela prava suvlasništva nekretnine povezane s posebnim uporabnim cjelinama, ali bez upisa pripadajućeg dijela vrta. Navedena uknjižba u zemljišnoj knjizi provedena je temeljem Rješenja Općinskog suda u Splitu z.k. odjela pod poslovnim brojem Z-6716/99 iz kojeg se vidi da je temelj upisa u zemljišne knjige svih posebnih uporabnih cjelina Ugovor o razvrgnuću i uspostavi vlasništva posebnog dijela nekretnine, "U Splitu 5. svibnja 2000." ovjeren u potpisu JB Vedrane Bilan i Splita, pod Ov-2171/2000, s ostalom pripadajućom potrebnom dokumentacijom za uknjižbu. Dakle, prvi vlasnici nekretnine od uspostave etažnog vlasništva definirali su nekretninu tuženica kao posebnu uporabnu cjelinu povezanu s dvorom. Tužene, odnosno njihov pravni prednik su nekretninu stekle temeljem Kupoprodajnog ugovora od 26. svibnja 1999. i njegovog aneksa od 5. lipnja 2000. u kojem ugovoru i aneksu je jasno razgraničena površina i pozicija vrta koji se nalazi ispred stana na prizemlju u površini od 122,90 m<sup>2</sup>. Tužene u posjedu drže točno onoliko dvora koliko im je preneseno u suvlasništvo, ne zadiru u zajednička prava ostalih suvlasnika nekretnine, sve što se na nekretnini događalo u smislu razgraničenja stečenih prava događalo se temeljem Ugovora o razvrgnuću odmah nakon kupnje nekretnine. Nekretnina tuženica uknjižena je kao etažno vlasništvo posebne uporabne cjeline sukladno članku 67. zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima koji u stavku 3. navodi da uz stan, odnosno drugu samostalnu prostoriju vlasništvo posebnog dijela nekretnine može se protezati na sporedne dijelove kao što su kućni vrtovi, pod uvjetom da je prema stavku 4. istog članka Zakona jasno omeđen i razgraničen od ostalih dijelova nekretnine te dostupan iz onog stana kojem je pripojen. Stan tuženica jedini od svih ostalih posebnih uporabnih cjelina ima izlaze direktno u vrt, jasno je omeđen i ograđen, tako da u potpunosti upis i svrha tog stana – nekretnine proizlaze iz članka 67. stavak 3. i 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Pogrešno se u tužbi navodi kao osnov tužbe članak 69. stavak 2. Zakona o vlasništvu, budući da su prvi vlasnici nekretnine uredno povezali vlasništvo posebne uporabne cjeline sa vrtom kao njegov sporedni dio i pripadak. Navodi tužbe o izgradnji bazena na dijelu dvora i njegovo korištenje irelevantni su za rješenje ovog spora, ne radi se o nikakvim izvanrednim poslovnim upravljanja suvlasničkom nekretninom upravo iz razloga kako je navedeno gore u odgovoru na tužbu, poglavito ne odgovaraju istini navodi tužbe da bi pravnik prednik tuženica pok. Dragan Šošo potajno, držeći ostale suvlasnike u zabludi, neosnovano prigradnjom i luksuznim ulaganjem u suvlasništvo obavljao neodobrene mu poslove, budući da to ne odgovara istini, a pokojni Dragan Šošo je sve radio sukladno ugovorima sa prvim vlasnicima nekretnine i sukladno statusu u zemljišnim knjigama.

3. Tužitelj je podneskom od 12. listopada 2022. postavio konačni tužbeni zahtjev kako je to navedeno u izreci ove odluke.

4. Tijekom postupka izveden je dokaz čitanjem zk izvotka za z.u. 16300 k.o. Split, kat. čest 8283/18, Ugovora o kupoprodaji od 18. svibnja 2006. ovjerenog u potpisu kod javnog bilježnika Mirjane Popovac pod brojem OV-5256/06 od 18. svibnja 2006., Aneksa ugovora o kupoprodaji od 19. svibnja 2006. ovjerenog u potpisu kod javnog bilježnika Nevenke Kekez pod brojem OV-3307/06 od 19. svibnja 2006., izjave, konačne namirnice, potvrde Ureda za prostorno uređenje, stambeno komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša klasa: 361-08/99-01/00226 od 10. prosinca 1999., rješenja Z-7170/06 od 31. svibnja 2006., izvoda iz katastarskog plana, obavijesti od 20. srpnja 2012., dopisa od 9. srpnja 2012., predstavke od 7. lipnja 2018., prijedloga za provođenje upravnog nadzora, rješenja Ureda državne uprave, Službe za gospodarstvo klasa: UP-I-335-02/17-01/00715 od 31. ožujka 2017., predstavke Ministarstva turizma klasa: 050-01/18-01/66 od 5. travnja 2018., rješenja Z- 6716/99 od 11. svibnja 2000., ugovora o razvrgnuću i uspostavi vlasništva posebnih dijelova nekretnine od 5. svibnja 2000. ovjerenog u potpisu kod javnog bilježnika Vedrane Bilan pod brojem OV- 2171/00 od 5. svibnja 2000., kupoprodajnog ugovora od 26. svibnja 1999., aneksa kupoprodajnom ugovoru od 5. lipnja 2000.. ovjerenog u potpisu kod javnog bilježnika Ivana Rajčića pod brojem OV-5549/00 od 7. lipnja 2000., elaborata etažiranja iz rujna 1999., izvotka iz posjedovnog lista od 2. prosinca 1999., građevne dozvole klasa: UP/I 361-03/97-02/00095 od 4. svibnja 1998., pisanog nalaza i mišljenja sudskog vještaka Tomislava Čipčića od 9. studenog 2020., pisanog nalaza i mišljenja sudskog vještaka Drarka Smodlake od 1. srpnja 2021., dopunskog nalaza i mišljenja sudskog Darka Smodlake od 30. lipnja 2022., saslušanjem svjedoka Žarka Poletija Kopešića i Marijana Gudelja, saslušanjem zz tužitelja i tužene Gordane Šošo.

5. Punomoćnici stranaka su popisali parnični trošak.

6. Tužbeni zahtjev je djelomično osnovan.

7. Među strankama je sporna osnovanost tužbenog zahtjeva.

8. Člankom 67. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj: 91/1996., 68/1998., 137/1999., 22/2000., 73/2000., 129/2000., 114/2001., 79/2006., 141/2006., 146/2008., 38/2009., 153/2009., 143/2012., 152/2014., 81/2015. i 94/2017.; dalje – ZV) propisano je da vlasništvo posebnog dijela može biti uspostavljeno glede dijela suvlasničke nekretnine koji čini samostalnu uporabnu cjelinu prikladnu za samostalno izvršavanje suvlasnikovih ovlasti kao što je stan ili druga samostalna prostorija (1.).

Uz stan, odnosno drugu samostalnu prostoriju vlasništvo posebnog dijela nekretnine može se protezati i na sporedne dijelove kao što su otvoreni balkoni, terase, podrumске ili tavanske prostorije, kućni vrtovi, mjesta za ostavljanje najviše do dva motorna vozila po pojedinom stanu ili drugoj samostalnoj prostoriji (3.).

Da bi se vlasništvo posebnog dijela moglo protezati na neki dio kao tome sporedan on treba biti jasno razgraničen od ostalih dijelova nekretnine te dostupan s međe nekretnine ili s njenih zajedničkih dijelova ili iz onog stana ili samostalne prostorije čiji bi bio sporedni dio (4.).

Vlasništvo posebnog dijela nekretnine ne može postojati na dijelovima nekretnine koji služe kao zajednički ili im se namjena protivi isključivoj upotrebi samo u korist određenog posebnog dijela, u sumnji se uzima da dio služi kao zajednički (6.).

8.1. Prema članku 38. stavak 1. ZV-a svaki suvlasnik smije izvršavati glede cijele stvari sve ovlasti koje ima kao nositelj dijela prava vlasništva bez suglasnosti ostalih suvlasnika, ako time ne vrijeđa prava ostalih suvlasnika.

8.2. Člankom 39. stavak 1. ZV-a propisano je da svaki suvlasnik ima pravo sudjelovati u odlučivanju o svemu što se tiče stvari koja je u suvlasništvu (upravljanje stvari) zajedno s ostalim suvlasnicima.

Kada je neki suvlasnik poduzeo posao glede suvlasničke stvari bez potrebne suglasnosti ostalih primjenjuje se pravila o poslovodstvu bez naloga (2.).

8.3. Prema članku 46. stavak 1 ZV-a svaki suvlasnik ima pravo glede cijele stvari postavljati svojim suvlasnicima one zahtjeve koji proizlaze iz njegovog suvlasništva.

Svaki suvlasnik ima glede cijele stvari pravo postavljati protiv svakoga one zahtjeve koje može staviti vlasnik stvari, s time da predaju cijele stvari u posjed može od trećeg zahtijevati samo prema obvezno pravnim pravilima o nedjeljivim obvezama(2).

9. Čitanjem zk izvataka za z.u. 16300 k.o. Split, kat. čest 8283/18 utvrđeno je da su tužene upisane kao etažne vlasnice na E-1 trosoban stan na prizemlju, orijentacije jug-istok-sjever, označen broj 1, koji se sastoji od tri sobe, dnevnog boravka, dva hodnika, kupaonice, kuhinje, ostave i WC-a ukupne površine 91,23 m2 sa pripadajućim dijelom dvora.

10. Čitanjem kupoprodajnog ugovora od 26. svibnja 1999., aneksa kupoprodajnom ugovoru od 5. lipnja 2000. ovjerenog u potpisu kod javnog bilježnika Ivana Rajčića pod brojem OV-5549/00 od 7. lipnja 2000. utvrđeno je:

- da je isti sklopljen između Marasović Frane i Čagalj Ines kao prodavatelja i Dragana Šoše kao kupca

- da su prodavatelji prodali a kupac kupio trosoban stan, anagrafske oznake broj 2. u grubim građevinskim radovima sagrađen na čest.zem. 8238/18 k.o.Split ukupne površine 91,23 m2 sa pripadajućim dijelom vrta koji se nalazi ispred stana na njegovom južnom i istočnom dijelu sve do sjevernog ruba zgrade čija je površina cca 122,90 m2.

11. Iz iskaza zz tužitelja Roberta Pauletića proizlazi kako je on većinski suvlasnik tužitelja i direktor navedene tvrtke. Njegova obiteljska tvrtka je 2006. kupila stan u Splitu na adresi Pod kosom 33 i to stan koji se nalazi na najvišem katu zgrade, riječ je o treće katu i u tom stanu smještena je podružnica tvrtke. Stan su kupili od Branimira Vidoševića te Marijana Gudelja koji je bio suinvestitor te je već tada kazano da im pripada, u dijelu koliki je i stan, pripadajući dio dvorišta. Na dvorištu i to upravo na mjestu na kojem su tužene sagradile visoki zid, nalazila se tada improvizirana ograda te kada je upitao prodavatelje iz kojeg razloga je ta ograda postavljena dobio je odgovor da je to iz razloga različitosti u visini terena te da se ne bi dogodilo da na tom dijelu dvorišta neko dijete izgubi ravnotežu i padne. Potom su upravo na tom mjestu tužene sagradile visoku ogradu koju traži da se ukloni. 2012. pokojni suprug tužene pod 1. uputio je pismo svim suvlasnicima zgrade te ih obavijestio da ima namjeru izgraditi bazen u dvorištu, tada je i kazao da bi bilo riječi o bazenu u kojem bi se kupala sva djece iz zgrade, međutim, neposredno nakon izgradnje bazena izgradio je i visoki zid kojim je ogradio taj isti bazen, na koju radnju su reagirali svi suvlasnici, pozvana je građevinska inspekcija te je doneseno rješenje od tog tijela da se zid smanji na određenu visinu, što je pokojni suprug tužene pod 1. i učinio. Međutim, on ni s takvim rješenjem nije bio zadovoljan te je osobno srušio zid, poslužio se samopomoći, a na tu



radnju ni na koji način nisu reagirali tuženici, odnosno njihov pravni prednik. Iduće dvije godine nije građen nikakav novi zid niti ograda, naknadno je postavljena željezna ograda visine otprilike 1,5 metar. Iduće dvije godine je dolazio u dvorište, koristio taj zajednički dio dvorišta i tu se družio sa prijateljima te je radi toga i ostavio na tom dijelu jednu stolicu, međutim, tuženi su pokrenuli postupak pred ovim sudom radi smetanja posjeda i u tom postupku su uspjeli te mu je naloženo ostavljenu stolicu ukloniti, što je i učinio. Nakon što je umro suprug tužene pod 1., radi pijeteta nije određeno vrijeme poduzimao nikakve radnje, međutim u ljeto 2017. tužena je započela iznajmljivati stan u turističke svrhe, ishodila je urednu dozvolu, što ne bi bio nikakav problem da pritom ne daje u najam i zajedničko dvorište zgrade koje je upravo i predmet ovog spora. Na ovaj način svim suvlasnicima zgrade upropaštena je kvaliteta života, s tim da može kazati da su postigli dogovor o poštivanju javnog reda i mira, a posebno vezano za korištenje bazena u točno određeno vrijeme. Tuženici su proširili svoj stan sa sjeverne i južne strane i time povećali kvadraturu za otprilike 15ak m<sup>2</sup>, također bez dozvole ostalih suvlasnika zajedničkog dvorišta i na dijelu koji im ne pripada, a ujedno su na sjevernoj strani zgrade postavili postrojenje za bazen te tako ponovo zauzeli zajednički dio dvorišta. Marijan Gudelj mu je kazao da time što je kupio stan mu pripada i razmjerno tome pripadajući dio dvorišta. Ugovor o kupoprodaji je tvrtka Sonesta zaključila sa Branimirom Vidoševićem kao prodavateljem, s tim da je u ugovoru navedeno da je određeni iznos dužna tvrtka isplatiti banci kao i Marijanu Gudelju. Marijan Gudelj mu tada nije kazao da je dio dvora prodan tuženicima iz ovog postupka. Prije zaključenja Kupoprodajnog ugovora nije izvršio uvid u zemljišne knjige. Ima potporu većine suvlasnika za podizanje ovakve tužbe.

12. Iz iskaza tužene pod 1. Gordane Šošo proizlazi kako se protivi tužbi i tužbenom zahtjevu te ističe kao su neistiniti navodi koje je na tadašnjem ročištu iznio zz tužitelja. Naime, u zgradi anagrafske oznake Pod kosom 33 ulazi se sa sjeverne strane i na tom dijelu gdje se nalazi uzlaz postoji zajednički dio vrta, njezin stan odnosno stan tuženika s obzirom da su ga naslijedili nakon smrtni supruga je smješten na razini ispod razine ulaza te se isključivo iz njihovog stana ulazi u vrt koji je predmet spora i jedino oni imaju mogućnost pristupa u isti. Naime, ovaj stan koji je smješten na prizemlju zgrade njezin suprug je kupio 1999. i to od prodavatelja Frane Marasović i Ines Čagalj, tada je stan bio u tzv. roh-bau izvedbi te je vrt bio potpuno neuređen i zapušten. Zajedno sa stanom kupljen je i dio vrta, što je navedeno u ugovoru i o čemu će posvjedočiti Marijan Gudelj koji je suinvestitor pri gradnji ove zgrade. U kupoprodajnom ugovoru navedena je skupna kupoprodajna cijena kako za stan, tako i vrt. Već tada prilikom kupoprodaje u vrtu je Marijan Gudelj postavio kamene blokove kojom se razgraničio dio zajedničkog dvorišta od ovog dijela dvorišta koji je njima prodan i u kojeg su odmah i stupili na posjed te su na tim kamenim blokovima postavili žičanu ogradu. Netočno je kazivanje zz tužitelja da je njezin suprug sagradio visoki zid, odnosno zid koji je veći od do tada postojeće žičane ograde i to stoga što su na tom zidu oduvijek postojala i još uvijek postoje vrata koja svjedoče o visini kako prijašnje ograde, tako i naknadno sagrađenog zida. 2012. su sagradili bazen, za gradnju bazena nije bila nužna građevinska dozvola, s obzirom da se radilo o tzv. jednostavnoj građevini, međutim, njezin suprug je radi dobrosusjedskih odnosa o tome obavijestio i ostale suvlasnike te nitko nije iskazao bilo kakvo protivljenje. Jedino što su se suvlasnici pobunili, a vezano za kameni zid koji je njezin suprug sagradio i nakon što je inspekcija naložila, taj su zid uklonili i vratili u prvobitno stanje postavljanjem žičane ograde uz koju su posadili bršljan. Ovaj zid su sagradili isključivo iz razloga postizanja intime zbog sagrađenog bazena i nikakve druge namjere nisu imali. Naglašava kako nitko od ostalih suvlasnika nema prigovore

na korištenje bazena, osim tužitelja, na traženje tužitelja postavljena su upozorenja o javnom redu i miru koja su postavljena na svim mjestima, kako je to tužitelj i tražio, s tim da se nekretnina tuženika iznajmljuje posljednje dvije godine i točno je da je u jednom navratu bilo nekakvih problema sa stranim gostima, iznajmljuje se isključivo tijekom tri ljetna mjeseca. Netočni su navodi zz tužitelja da je koristio ovaj dio vrta koji pripada tuženicima, dotični nikada tu nije dolazio niti sam niti sa svojim društvom jer je to praktički i dosta otežano, s obzirom na postojanje visinske razlike. Zajednički dio vrta je u zapuštenom stanju i nitko o njemu ne vodi računa, nemaju predstavnika suvlasnika, ne plaćaju pričuvu te ujedno ističe da je zgrada legalizirana tek 2014..

12.1. Iz dopunskog iskaza tužene Gordane Šošo od 28. travnja 2026. proizlazi da je njezin pok. suprug 1999. kupio stan u Splitu, Pod Kosom koji stan su uredili i u njega uselili 2000. Radi se o stanu u prizemlju sa pripadajućim dijelom vrta kojeg su također uredili. Stan se nalazi u zgradi od 10 stanova s tim da je 5 stanova istočno, 5 stanova zapadno a svi stanovi imaju jedan zajednički ulaz, a koji se nalazi sa sjeverne strane zgrade. Kada se uđe na glavni ulaz stepenište vodi do 8 stanova put gore, a za dva stana treba se spustiti stepenicama put dolje, odnosno za jedan nivo ispod. Upravo na takav način pristupa u svoj stan. Kada joj je predložena fotografija na listu 186. spisa, a koja je prikazana u stručnom mišljenju sudskog vještaka Smodlake, navodi da se danas radi o tzv. ostavi koja je smještena ispod glavnog stubišta na koju su par godina nakon što su uselili u stan postavili dvokrilna drvena vrata kako bi se nekad otvoreni i neugledni prostor zatvorio. Unutar prostora su već postojale pločice iste kao i pločice na stubištu. Naime, gđa. Vesna Marasović je hranila mačke koje su se skupljale u tom prostoru, vršile nuždu, tako da je sve skupa dosta zaudaralo. To je bio zapravo razlog da se zatvori taj prostor kako vlasnici stanova koji se nalaze iznad, ukupno 8 stanova, nemaju nikakvu potrebu da se spuštaju prema tom prostoru to nismo tražili ničiju suglasnost da bi se taj prostor zatvorio. Naglašava da nitko nikada, do trenutka podnošenja ove tužbe, nije branio ili postavljao pitanja zašto to koristi, zašto su ta vrata zatvorena. U istom prostoru, kojeg pretežno koristi tužena Gordana Šošo, s tim da je g. Ferić koji je vlasnik stana do njihovog u prizemlju također ima ključ, ali kako živi u Americi rijetko dolazi, drže kosilicu, ručnike. U trenutku kada su postavili vrata taj prostor je bio prazan, nije bilo nikakvih stvari. Za ući u taj prostor se treba sagnuti. I sama se ne smatra vlasnicom tog prostora, već posjednicom. Ključeve je spremna predati bilo tužitelju bilo drugim suvlasnicima od predmetne nekretnine, ali ističe da bi voljela da prostor ostane zatvoren iz funkcionalnih razloga kako je to navela. G. Robert Pauletić je također zatvorio sa zavjesama, iza kojeg je držao stvari ispred svoga stana. Kakvo je stanje danas ispred stana Roberta Pauletića ne zna.

13. Iz iskaza svjedoka Marijana Gudelja proizlazi da je bio vlasnik građevinskog poduzeća Inženjering iz Splita, koje poduzeće je ugovorilo sa vlasnicima zemljišta na kojima je sagrađena i nekretnina koja je predmet spora i to sa Franom Marasovićem i Ines Marasović udanom Čagalj, da će zajednički uložiti sredstva u izgradnju stambene zgrade sa deset stanova te da će prizemlje u cjelini, prvi i drugi kat pripasti vlasnicima zemljišta, dakle Marasovićima, a preostali dio zgrade da će pripasti njima, odnosno poduzeću Inženjering. Kako su donji stanovi imali nesporno manju vrijednost u odnosu na stanove koji su položeni na višim etažama dogovoreno je da istočni dio zemljišta pripadne obitelji Marasović, a zapadni dio poduzeću Inženjering, pritom misli na zemljište koje se nalazi do razine objekta, točnije od juga do kraja objekta, a sve ostalo bi bilo zajedničko dvorište. Međutim naknadno je supruga Frane Marasovića iskazala želju da bi ona da njima pripadne stan na višoj etaži, a da bi njima prepustila prizemlje

u cjelini, točnije Marasovići su uzeli stan na drugom katu, a njima su dali prizemlje na kojem su sagrađena dva stana. Jedan stan kupio je prednik tuženih Šošo i to stan koji je smješten na istočnom dijelu zgrade dok je drugi stan kupio Viali. Predniku tuženika su uz stan prodali i vrt, donja parcela je bila ograđena u cijelosti zidom te mu je prodana od tog zida do kraja objekta, ponavlja u trenutku prodaje, a kada se objekt nalazio roh-bau izvedbi predniku tuženih je prodan i dio vrta koji je bio jasno ograđen i omeđen. Sve uvjete dogovorili su sa vlasnicima zemljišta prije početka izgradnje, ne može se sjetiti, obzirom na naknadnu izmjenu u odnosu na vlasništvo stanova u prizemlju, jesu li sačinjavali nekakav aneks ugovora. Što se tiče ostalih stanova, izuzev ovih u prizemlju, njima su prodani stan kao stambena cjelina te pripadajući dio zajedničkog vrta. Prije zaključenja bilo kakvog ugovora ova nekretnina bila je ograđena betonskim zidom, pritom misli na vanjske zidove, kao i na vrt koji je prodan predniku tuženika. da On je sam, osobno, sudjelovao u postupcima prodaje stanova, dogovarao cijenu s kupcima te tvrdi da je predniku tuženica prodao i zemljište – vrt koje se nalazi ispred njihovog stana sa istočne strane, dok je sa zapadne strane zemljište prodao Vialiju. Nakon što mu se daje na uvid sačinjeni tlocrt prizemlja (list spisa 114), izjavio je da je predniku tuženika prodan dio koji se nalazi istočno i to sve do razine zgrade oznake 550, dok je preostali dio zemljišta koji se nalazi sa sjeverne strane, dakle zajedničko stubište i do ovog dijela označenog 550 na zapadnoj strani, pripao svim ostalim vlasnicima stanova. Ponavlja ovo sve iz razloga što stanovi u prizemlju, ukoliko to nije bilo učinjeno ne bi postigli onu vrijednost kao što je bila vrijednost stanova na etažama.

14. Iz iskaza svjedoka Žarka Poletija Kopešića proizlazi da mu je poznato što je predmet ovog spora, o tome je razgovarao i sa zz tužitelja i sa tuženom pod 1. Vlasnik je stana u istoj zgradi na drugom katu, stan je kupio od Ines Čagalj te je uselio 2003., a u zaključenom kupoprodajnom ugovoru je naznačeno da je predmet kupoprodaje stan na drugom katu, jasno identificiran, zemljište na kojem je zgrada sagrađena te je posebno ugovoreno da predmet prodaje nije zemljište oko zgrade. Prilikom zaključenja kupoprodajnog ugovora dvorište je bilo ograđeno i to sa sjeverne strane ulaza u zgradu metalnom ogradom. Prilikom njegovog useljenja u stan bio je moguć prolaz uz zgradu s istočne strane cijelom dužinom zgrade, nije postojala nikakva prepreka, s tim da se na taj prolaz prilazilo stepenicama. Naknadno, misli 2012. je prednik tuženica sagradio bazen na istočnom dijelu zgrade, na dijelu na kojem se do tada nalazio prolaz sagrađena strojarnica koja se nalazi na sjevernom dijelu zgrade, za što nije tražio suglasnost ostalih suvlasnika, dok je za bazen zatražio suglasnost. Svjedok Žarko Poleti Kopešić je istome dao suglasnost za gradnju bazena, s tim da je suglasnost uvjetovao na način da se bazen ne zatvara i da ne postane dio stana tuženika. Dakle naglašava kako nikada nije bilo govora o tome da će se ostalim suvlasnicima gradnjom bazena onemogućiti korištenje tog dijela prostora, koji prostor je do tada uredno koristio za potrebe servisiranja klima uređaja ili u slučaju nekakvih zajedničkih radova na održavanju zgrade. Napominje kako mu je prednik tuženica više puta govorio da je to zemljište koje je sada predmet spora njegovo vlasništvo i da ga je on kupio. Prednik tuženica je sagradio betonski zid i to od granica sa istočnom parcelom pa do ugla zgrade, a koji dio je tvrdio da mu pripada u vlasništvo, a radove je obavljao jednu subotu prednik tuženica, nakon što se tome usprotivio zajedno sa susjedom Marasovićem, Dragan Šošo je usprkos tome nastavio s radovima o čemu su u ponedjeljak obavijestili nadležnu službu te je konačno zz tužitelja organizirao uklanjanje zida. Protivio se izgradnji ovog zida iz razloga što je smatrao da prednik tuženika pokušava zatvoriti već sagrađeni bazen, nakon što je zid srušen ponovno je bio slobodan pristup na taj dio dvorišta. Ujedno je obitelj Šošo proširila je kuhinju u

južni dio vrta te u stubištu zgrade u podrumu prostor ispod skala su zgradili i koristili kao spremu za svoje potrebe.

15. Iz pisanog nalaza i mišljenja sudskog vještaka Tomislava Čipčića od 9. studenog 2020. proizlazi kako se u naravi radi o uređenom dvorištu do kojeg se prilazi isključivo kroz stan tuženika u prizemlju i na kojem se nalazi montažna dogradnja prizemnom stanu (u prilogu na Prikazu lica mjesta i na slici 1. tijelo označeno slovom G) i bazen (u prilogu na Prikazu lica mjesta i na slici 2. tijelo označeno slovom H). Temeljem očevida na licu mjesta, podataka izvađenih u katastru i zemljišniku te koordinatnog preklopa katastarskog plana sa avio-snimkom utvrdio je da pokazani predmet očevida (u prilogu na Prikazu lica mjesta i slikama tijelo označeno slovima A B C D E A) ima površinu od cca 135 m<sup>2</sup> i nalazi se na južnom i istočnom dijelu čestice zemlje 8283/18 (katastarske čestice zemlje 8938/3) k.o. Split. Čestica zemlje 8283/18 se vodi u zemljišniku u ZK ulošku 16300 kao kuća u površini od 114 m<sup>2</sup> i dvor u površini od 243 m<sup>2</sup>, ukupno 357 m<sup>2</sup>. U ovom ZK ulošku upisano je i etažno vlasništvo po 1/5 za 5 samostalnih uporabnih cjelina. Bitno je napomenuti da je samo za stan u prizemlju (vlasništvo tuženica) upisano s "pripadajućim dijelom vrta". Ostala 4 stana nemaju upisani pripadak. Katastarska čestica zemlje 8938/3 se vodi u katastarskom operatu u Posjedovnom listu 1719 u istoj kulturi i površini.

16. U nalazu i mišljenju od 29. lipnja 2021. sudski vještak Darko Smoldaka je naveo da nakon obavljenog očevida lica mjesta, uvida u katastarski operat i zemljišne knjige za K.O. Split i dokumentaciju sudskog spisa, a u nedostatku Elaborata etažiranja i Snimke izvedenog stanja za potrebe postupka legalizacije, procjenjuje:

- istočni dio dvojnog peteroetažnog stambenog objekta položeno na katastarskoj čestici zemlje broj 8938/3, odnosno Z.K. čestica zgrade broj 8283/18, K.O. Split, nije izgrađen sukladno Građevinskoj dozvoli, broj u Klasi: UP/I361-03/97-02/00095 od 4. svibnja 1998. izdato od strane Županije Splitsko-dalmatinske, Ureda za prostorno uređenje, stambeno komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša u Splitu, Odsjeka za prostorno uređenje i graditeljstvo,
- sukladno zabilježbi u ZU 16300, za isti stambeni objekt nije ishodaena uporabna dozvola,
- u Potvrdi, broj u Klasi: 361-08/99-01/00226 od 5. prosinca 1999. izdato od strane Županije Splitsko-dalmatinske, Ureda za prostorno uređenje, stambeno komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša u Splitu, Odsjeka za prostorno uređenje i graditeljstvo, za samostalnu uporabnu cjelinu – jedan trosoban stan smješten u prizemlju, orijentacija: jug – istok – sjever, označen brojem 1., a koji se sastoji od: tri sobe, dnevnog boravka, dva hodnika, kupaonice, kuhinje, ostave i WC-a, ukupne površine 91,23 m<sup>2</sup>, nije prikazan i sporedni dio pripadajućeg djela vrta, sukladno: a) kupoprodajnom ugovoru sklopljenom u Splitu 26. svibnja 1999. između Frane Marasovića pokojnog Stjepana i Ines Čagalj pokojnog Stjepana, kao Prodavatelja s jedne strane i Dragana Šoše, kao kupca s druge strane, i b) aneksa kupoprodajnom ugovoru "U Splitu, 26. svibnja 1999." sklopljenog u Splitu 5. lipnja 2000. između Frane Marasovića pokojnog Stjepana i Ines Čagalj pokojnog Stjepana, kao prodavatelja s jedne strane i Dragana Šoše, kao kupca s druge strane, koji je u potpisu ovjeren od strane javnog bilježnika Ivana Rajčića iz Splita 7. lipnja 2000. pod brojem OV-5549/00,
- tijekom očevida lica mjesta pokazano je zemljište, u naravi položeno južno i istočno u odnosu na trosobni stran položen u prizemlju, označen brojem 1., sukladno

po obliku i položaju, usmenom iskazu Marijana Gudelja iskazano na pripremnom ročištu 30. rujna 2019.,

- jedini mogući pristup na predmetno zemljište, u naravi uređena i djelomično popločana okućnica sa ukopanim bazenom obloženim u sjeveroistočnom uglu, dvorišni roštilj na južnom zapadnom dijelu i jednoetažno dvostrano ostakljena dogradnja položeno na južnom dijelu uz zapadnu među, odvija se kroz trosobni stan položen u prizemlju, označen brojem 1., i kao takvo koristi kao sastavni sporedni dio stambenog prostora,
- potrebno je izvršiti usklađenje uknjiženog u zemljišnim knjigama i evidentiranog u katastarskom operatu za K.O. Split sa izvedenim stanjem na licu mjesta.

16.1. U dopunskom nalazu i mišljenju sudskog vještaka Daraka Smodlake od 30. lipnja 2022. se navodi:

- da je postrojenje za bazen položeno uz krajnji istočni dio sjevernog pročelja prizemlja, a do istog postrojenja pristupa se preko ograđene okućnice i dvorišnih betonskih stuba položeno lijevo od ulaza u stambenu zgradu neposredno uz istočni dio sjevernog pročelja
- da obložno-potporni zid koji kaskadno odvaja okućnicu-zemljište na dva visinski različita nivoa položen je pravolinijski istočno od stambene zgrade do istočne međe u ravnini sjevernog pročelja te okomito i paralelno položen sjeverno cca 130 cm od sjevernog pročelja, od njegovog istočnog kraja do ulaznog podesta u stambenu zgradu u dužini cca 850 cm
- da je predmetni sjeverni zid prikazan fotografski i tekstualno a točan položaj vidljiv je u geodetskom vještvu od 5. studenoga 2020. i to od točke A do točke B

17. Predmet spora je zahtjev tužitelja spram tuženica radi predaje u suposjed nekretnine označene kao čest. zem. 8283/18 z.u. 16300 k.o. Split i to baš južnog i istočnog dijela dvora, uklanjanja potpornog zida, željezne ograda, bazena, postrojenja za bazen i ostave, sve na čest. zem. 8283/18 z.u. 16300 k.o. Split.

18. Na temelju rezultata provedenog dokaznog postupka, savjesne ocjene svakog dokaza posebno i svih dokaza zajedno, sud tužbeni zahtjev tužitelja smatra djelomično osnovanim.

19. Tako, tijekom postupka utvrđeno je:

- da je tužitelj upisan kao etažni vlasnik stana-etaža potkrovlje, orijentacije jug-istok-sjever i to baš stana broj 5 koji se sastoji od tri sobe, dnevnog boravka, dva hodnika, kupaonice, kuhinje, ostve i WC-a, ukupne neto površine 94,96 m<sup>2</sup> i balkona neto površine 17,35 m<sup>2</sup>, ukupne neto površine 112,04 m<sup>2</sup>, sve na čest.zem. 8238/18 k.o. Split
- da su tužene upisane kao etažne vlasnice stana-etaža prizemlje, orijentacije jug-istok-sjever i to baš stana broj 1 koji se sastoji od tri sobe, dnevnog boravka, dva hodnika, kupaonice, kuhinje, ostve i WC-a, ukupne neto površine 91,23 m<sup>2</sup> sa pripadajućim dijelom vrta, sve na čest.zem. 8238/18 k.o. Split
- da su jedino tužene upisane kao vlasnice pripadajućeg dijela vrta na čest.zem. 8238/18 k.o. Split
- da je prednik tuženih pok. Dragan Šošo kupoprodajnim ugovorom s Marasović Franom i Čagalj Ines 26. svibnja 1999. stekao prava vlasništva trosobnog stana u grubim radovima sagrađen na čest.zem. 8238/18 k.o. Split koji se nalazi u stambenom objektu-podrumu površine 91,23 m<sup>2</sup> sa pripadajućim dijelom vrta koji se nalazi ispred

stana na njegovom južnom i istočnom dijelu sve do sjevernog ruba zgrade čija je površina 122,90 m<sup>2</sup>

- da su pravni prednici tuženih Marasović Frane i Čagalj Ines na temelju ugovora o razvrgnuću i uspostavi etažnog vlasništva posebnog dijela nekretnine od 5. svibnja 2000. ovjerenog u potpisu kod javnog bilježnika Vedrane Bilan pod brojem OV-2171/00, potvrde ureda za prostorno uređenje od 15. prosinca 1999. broj: 361-08/99-01/00226 s elaboratom etažiranja iz rujna 1999. podijelili suvlasništvo na čest.zem. 8283/18 k.o. Split i uspostavili etažno vlasništvo, međuostalima, stana u vlasništvu tuženih sa pripadajućim vrtom
- da je u trenutku kupoprodaje stana predniku tuženih pok. Draganu Šoši prodan i vrt koji je bio jasno ograđen i omeđen u trenutku kupoprodaje
- da pripadajući dio vrta u naravi predstavlja uređeno dvorište do kojeg se dolazi isključivo kroz stan tuženih u prizemlju i na kojem se nalazi bazen
- da je visinska razlika između zemljišta položenog uz južnu i istočnu stranu stambenog objekta u odnosu na zemljište položeno sjeverno od objekta savladana vertikalno obložno potpornim betonskim zidom i metalnom ogradom na istom zidu
- da je jedini mogući pristup na predmetno zemljište kroz trosoban stan u prizemlju-stan tuženih i kao takav koristi se kao sastavni sporedni dio stambenog prostora
- da je postrojenje za bazen položeno uz krajnje istočni dio sjevernog pročelja do kojeg se pristupa preko ograđene okućnice i dvorišnih betonskih stuba položeno lijevo od ulaza u stambenu zgradu
- da su tužene nekad otvoreni prostor koji se nalazi ispod zajedničkog stubišta pretvorile u ostavu na način da su postavile dvokrilna vrata i kojeg koriste

19.1. Sve navedeno jasno proizlazi iz svih citiranih i analiziranih dokaza.

20. Dakle, iz rezultata provedenog dokaznog postupka nesporno proizlazi da je predniku tuženih pok. Draganu Šoši pored posebne uporabne cjeline stana prodan i pripadajući dio dvora koji je u trenutku kupoprodaje bio jasno odvojen zidom od ostalog dijela dvora. O navedenom je iskazivao svjedok Marijan Gudelj i tužena pod 1. Gordana Šošo. Iskazi im se međusobno nadopunjavaju, identični su o odlučnoj činjenici radi čega se i prihvaćaju, a uporište imaju i u pisanim ispravama koje prileže spisu. Tužena je iskazivala i o tome da je jedini mogući pristup na sporni dio dvora kroz njen stan, a što su potvrdili i vještaci Tomislav Čipčić i Darko Burazin koji je naveo da se sporni dio koristi kao sastavni sporedni dio stambenog prostora tuženih. Nalaze i mišljenja sudskih vještaka Tomislava Čipčića i Daraka Burazina u cijelosti kao stručne, argumentirane prihvaća i ovaj sud, a niti stranke u konačnici nisu imale primjedbi na ista.

21. Člankom 67. stavak 3. ZV-a propisano je da se vlasništvo posebnog dijela nekretnine može protezati i na sporedne dijelove kao što su kućni vrtovi uz daljnju pretpostavku da je taj sporedni dio jasno razgraničen od ostalih dijelova nekretnine te dostupan iz onog stana odnosno samostalne prostorije čiji bi bio sporedni dio. U naravi u predmetni dio dvora-vrta može se pristupiti samo i jedino iz stana u prizemlju u vlasništvu tuženih. Navedeni dio vrta je i prodan predniku tuženih i od prvoga dana bilo je jasno ograđen i omeđen. Kao takav je i uknjižen kao pripadak stanu tuženih. Tužene su i isključivom vlasništvu i posjedu spornog dijela vrta. Prednici i izvorni vlasnici nekretnine su uredno povezali vlasništvo posebnog dijela stana sa vrtom kao njegovim sporednim dijelom i pripatkom koji se kao takav i koristi od strane tuženih i nikog trećeg.

Iz iznesenog je jasno da u potpunosti upis i svrha stana tuženih proizlazi iz članka 67. stavak 3. i 4. ZV-a

22. Slijedom iznesenog, razvidno je da se ne radi o izvanrednim poslovima upravljanja suvlasničkom nekretninom u odnosu na sporni dio dvora koji je na skici vještva sudskog vještaka za geodeziju označen slovima A-B-C-D-E-F-A, da se ne radi o prigradnji i luksuznom ulaganju u suvlasništvo, da se ne radi o samovoljnom ograđivanju i zauzimanju dijela zajedničke nekretnine pa time i obavljanju neodobrenih poslova, nego o izvršavanju vlasničkih prava na sporednom dijelu posebne uporabne cjeline i to baš stana u prizemlju u vlasništvu tuženih.

22.1. Slijedom iznesenog odbijen je tužbeni zahtjev u dijelu koji se odnosio na predaju u suposjed nekretnine označene kao čest.zem. 8283/18 k.o. Split i to baš južnog i istočnog dijela dvora koji je na skici vještva sudskog vještaka za geodeziju označen slovima A-B-C-D-E-F-A, na uklanjanje obložno potpornog zida i željezne ograde na čest.zem. 8283/18 k.o. Split koji kaskadno odvajaju okućnicu – zemljište na dva visinski različita nivoa, koji zid je položen pravolinijski istočno od stambene zgrade do istočne međe u ravnini sjevernog pročelja te okomito i paralelno položen sjeverno cca 130 cm od sjevernog pročelja, od njegovog istočnog kraja do ulaznog podesta u stambenu zgradu, u dužini cca 850 cm te na uklanjanje bazena koji se nalazi na čest.zem. 8283/18, k.o. Split (katastarske čestice 8938/3 k.o. Split), na istočnom dijelu dvora.

23. Sud je usvojio dio tužbenog zahtjeva koji se odnosi na uklanjanje ostave i postrojenja za bazen. Naime, i sama tužena je potvrdila da se na mjestu današnje ostave radilo o zajedničkom prostoru ispod zajedničkog stubišta kojeg su tužene uredile i zatvorile bez suglasnosti ostalih suvlasnika. Postrojenje za bazen je položeno uz krajnji istočni dio sjevernog pročelja prizemlja, do kojeg se pristupa preko ograđene okućnice i dvorišnih betonskih stuba, položeno lijevo od ulaza u stambenu zgradu, neposredno uz istočni dio sjevernog pročelja. Iz fotografija sudskog vještaka za građevinu Darka Smodlake, iz prikaza lica mjesta sudskog vještaka za geodeziju Tomislava Čipčića vidljiv je i opisan vertikalno obložen potporni zid sa metalnom ogradom te je vidljivo da je postrojenje za bazen položeno izvan pripatka stanu-vrta koji je na skici vještva sudskog vještaka za geodeziju označen slovima A-B-C-D-E-F-A te se do njega pristupa preko ograđene okućnice i dvorišnih betonskih stuba položeno lijevo od ulaza u stambenu zgradu. Postavivši postrojenje za bazen u dijelu nekretnine koji nije njihovo isključivo vlasništvo već je zajednički dio nekretnine svih suvlasnika te uredivši i zatvorivši zajednički prostor zgrade na dijelu zajedničkog stubišta bez suglasnosti ostalih suvlasnika, tuženici su isključili ostale suvlasnike od izvršavanja njihovog prava suvlasništva te postupili suprotno članku 39. ZV-a, radi čega je i usvojen tužbeni zahtjev na uklanjanje ostave i postrojenja za bazen te je odlučeno kao u izreci pod točkom II.

24. Sud je odbio prijedlog za izdavanje privremene mjere jer u konkretnom slučaju nisu ispunjeni uvjeti iz članka 346. stavak 1. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj 112/2012., 25/2013., 93/2014. i 55/2016.) odnosno tužitelj nije dokazao opasnost da će se bez takve privremene mjere spriječiti ili znatno otežati ostvarenje njegove tražbine, osobito time što bi se promijenilo postojeće stanje stvari, odnosno nije učinio vjerojatnim da je mjera potrebna da bi se spriječilo nasilje ili nenadoknadviva šteta. Navedene pretpostavke trebaju biti ispunjenje kumulativno, a koji uvjeti nisu ispunjeni pa je odlučeno kao u izreci rješenja pod točkom I.

25. Odluka o parničnom trošku donesena je u skladu s odredbom članka 154. stavka 2. i 155. ZPP-a i u skladu s Odvjetničkom tarifom o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika.

Kako je tužitelj uspio u postupku po procjeni suda sa 30 %, a tužene sa 70%, to je ukupan uspjeh tuženih 40%.

Tuženicama je priznat trošak sastava odgovora na tužbu 165,91 bod, za zastupanje na ročištima od 21. studenoga 2018., 5. veljače 2019., 24. rujna 2021., za zastupanje na očevidu od 17. veljače 2020. po 165,91 bod, za zastupanje na ročištu od 9. listopada 2018. 82,95 bodova, za sastav podneska od 29. lipnja 2020. i 28. srpnja 2020. po 41,48 bodova, za sastav podneska od 1. ožujka 2023. 165,91 bodova ( svi bodovi prema zatraženom), za zastupanje na ročištima od 23. veljače 2024., 15. travnja 2025., 9. rujna 2025., 3. veljače 2026. i 28. travnja 2026 po 250 bodova te za zastupanje na očevidu od 24. svibnja 2024. 250 bodova, dakle ukupno 2.411,37 bodova, što pri vrijednosti boda sa zatraženim paušalom od 2 eura daje iznos od 4.822,74 eura. Navedeni iznos trebalo je uvećati za 20 % na ime zastupanja više osoba u iznosu od 964,55 eura pa se dobije iznos od 5,787,29 eura i uvećati za 25% PDV-a u iznosu od 1.466,83 eura što daje iznos od 7.234,11 eura. kako su tužene u postupku uspjele sa 40% to im od navedenog iznosa pripada iznos od 2.893,65 eura, a koji im je i dosuđen na ime troškova postupka.

Nije priznat trošak zastupanja na ročištu od 30. travnja 2019. jer na isto nije pristupio punomoćnik tuženih niti trošak sastava podneska od 6. prosinca 2022. jer isti nije bio nužan za vođenje postupka.

Za više traženo na ime potraživanja troškova postupka u iznosu od 6.583,50 eura zahtjev je odbijen kao neosnovan.

26. Odluka o zateznim kamatama donesena je u skladu s odredbom članka 29. stavak 2. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine" broj: 35/2005., 41/2008., 125/2011., 78/2015., 29/2018., 126/2021. i 114/2022.; dalje: ZOO) i u skladu s Uredbom o izmjeni Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine" broj 156/2022.).

27. Slijedom iznesenog, odlučeno je kao u izreci.

Split, 10. lipnja 2026.

Sutkinja

Jelena Lončar

#### PRAVNA POUKA:

Protiv ove odluke dopuštena je žalba nadležnom Županijskom sudu. Žalba se podnosi putem ovog suda, u tri primjerka, u roku od 15 dana od dana dostave ovjerenog prijepisa iste.

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 onoga dana kada 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.

DNA:

- pun. tužitelja
- pun. tuženika
- u spis

Broj zapisa: **9-30889-3753e**

Kontrolni broj: **0dad4-7f970-1c1ed**

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.