



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U SPLITU
STALNA SLUŽBA U STAROM GRADU

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E

P R E S U D A

Općinski sud u Splitu, Stalna služba u Starom Gradu, po sucu ovog suda Miljani Srhoj Buratović, kao sucu pojedincu, u pravnoj stvari tužitelja Hvarska Biskupija, Trg sv. Stjepana 26, Hvar, OIB:22098012510 zastupana po mons. Ranku Vidoviću, biskupu a ovaj po punomoćniku Zoran Cvitković, odvjetnik u OD Cvitković & Devide d.o.o. Zagreb, protiv tuženika Slavko Gotovac iz Splita, Vrgoračka 1, OIB:51981991511, zastupan po punomoćniku Vjekoslav Boban, odvjetnik u Splitu nakon održane glavne i javne rasprave zaključene dana 24. kolovoza 2026. u nazočnosti punomoćnika tužitelja i zamjenika punomoćnika tuženika, objavljene 08. listopada 2026.,

p r e s u d i o j e

I/ Nalaže se tuženiku SLAVKU GOTOVCU iz Splita, Vrgoračka 1, OIB: 51981991511 isprazniti nekretninu oznake zkč.br. 562 zgr i to 7. Suvlasnički dio: 6/792 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) Prostorija oznake 3, označena smeđom bojom, smještena u nivou prizemlja stambeno poslovne građevine, ukupne neto korisne površine 11,20 m² (5,60 m²), u Potvrdi označeno pod brojem 6 upisane u zk.ul. 4122 k.o. Hvar te istu slobodnu od osoba i stvari predati u posjed tužitelju HVARSKA BISKUPIJA, Trg sv. Stjepana 26, Hvar, OIB: 22098012510.

II/ Nalaže se tuženiku SLAVKU GOTOVCU iz Splita, Vrgoračka 1, OIB: 51981991511 isplatiti tužitelju HVARSKA BISKUPIJA, Trg sv. Stjepana 26, Hvar, OIB: 22098012510 iznos od 9.537,50 eura na ime neostvarenih zakupnina zajedno sa zakonskim zateznim kamatama koje teku:

- na iznos od 272,50 eura od 2. svibnja 2023. do isplate
- na iznos od 272,50 eura od 1. lipnja 2023. do isplate
- na iznos od 272,50 eura od 1. srpnja 2023. do isplate
- na iznos od 272,50 eura od 1. kolovoza 2023. do isplate
- na iznos od 272,50 eura od 1. rujna 2023. do isplate
- na iznos od 272,50 eura od 1. listopada 2023. do isplate
- na iznos od 272,50 eura od 1. studenog 2023. do isplate
- na iznos od 272,50 eura od 1. prosinca 2023. do isplate
- na iznos od 272,50 eura od 1. siječnja 2024. do isplate
- na iznos od 272,50 eura od 1. veljače 2024. do isplate
- na iznos od 272,50 eura od 1. ožujka 2024. do isplate
- na iznos od 272,50 eura od 1. travnja 2024. do isplate

- na iznos od 272,50 eura od 1. svibnja 2024. do isplate
- na iznos od 272,50 eura od 1. lipnja 2024. do isplate
- na iznos od 272,50 eura od 1. srpnja 2024. do isplate
- na iznos od 272,50 eura od 1. kolovoza 2024. do isplate
- na iznos od 272,50 eura od 1. rujna 2024. do isplate
- na iznos od 272,50 eura od 1. listopada 2024. do isplate
- na iznos od 272,50 eura od 1. studenog 2024. do isplate
- na iznos od 272,50 eura od 1. prosinca 2024. do isplate
- na iznos od 272,50 eura od 1. siječnja 2025. do isplate
- na iznos od 272,50 eura od 1. veljače 2025. do isplate
- na iznos od 272,50 eura od 1. ožujka 2025. do isplate
- na iznos od 272,50 eura od 1. travnja 2025. do isplate
- na iznos od 272,50 eura od 1. svibnja 2025. do isplate
- na iznos od 272,50 eura od 1. lipnja 2025. do isplate
- na iznos od 272,50 eura od 1. srpnja 2025. do isplate
- na iznos od 272,50 eura od 1. kolovoza 2025. do isplate
- na iznos od 272,50 eura od 1. rujna 2025. do isplate
- na iznos od 272,50 eura od 1. listopada 2025. do isplate
- na iznos od 272,50 eura od 1. studenog 2025. do isplate
- na iznos od 272,50 eura od 1. prosinca 2025. do isplate
- na iznos od 272,50 eura od 1. siječnja 2026. do isplate
- na iznos od 272,50 eura od 1. veljače 2026. do isplate
- na iznos od 272,50 eura od 1. ožujka 2026. do isplate

po stopi koja se do 31. prosinca 2023. određuje za svako polugodište, uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za tri postotnih poena, a od 1. siječnja 2024. do isplate po stopi određenoj za svako polugodište, uvećanjem referentne stope za tri postotna poena, pri čemu prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine, u roku 15 dana.

III/ Nalaže se tuženiku SLAVKU GOTOVCU iz Splita, Vrgoračka 1, OIB: 51981991511 isplatiti tužitelju HVARSKA BISKUPIJA, Trg sv. Stjepana 26, Hvar, OIB: 22098012510 buduće iznose zakupnina u mjesečnom iznosu od 272,50 eura kako budu dospijevale, a najkasnije svakog 5. u mjesecu zajedno sa zateznim kamatama po stopi određenoj za svako polugodište, uvećanjem referentne stope za tri postotna poena, pri čemu prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine, u roku 15 dana.

IV/ Nalaže se tuženiku SLAVKU GOTOVCU iz Splita, Vrgoračka 1, OIB: 51981991511 naknaditi tužitelju HVARSKA BISKUPIJA, Trg sv. Stjepana 26, Hvar, OIB: 22098012510 parnični trošak u iznosu od 3.452,00 EUR zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja teče od dana donošenja prvostupanjske presude pa do isplate po stopi određenoj za svako polugodište, uvećanjem referentne stope za tri postotna poena, pri čemu prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine, u roku 15 dana.

Obrazloženje

1. Tužitelj u tužbi navodi da je vlasnik nekretnine zkčbr.562 zgr i to 7. suvlasničkog dijela: 6/792 etažno vlasništvo (E-7) prostorija oznake 3, označena smeđom bojom, smještena u nivou prizemlja stambeno- poslovne građevine, ukupne neto korisne površine 11,20 m² (5,60M), potvrdi označenom pod br. 6, upisane u z.ul 4122 k.o. Hvar a koju je temeljem Sporazuma o prijenosu prava vlasništva od 23.09.2021. ovjeren kod javne bilježnice Jadranke Plenković OV-3883/2021, odnosno temeljem Dodatka Sporazuma o prijenosu prava vlasništva od 23.09.2021. od 13.07.2023., ovjeren kod javne bilježnice Jadranke Plenković OV -2762/2023 stekao od prethodnog vlasnika Župe Sv. Stjepana I pape i mučenika OIB:23500749659, Trg sv. Stjepana 20, Hvar. Navodi kako tuženik bez ikakve pravne osnove koristi navedenu nekretninu kao poslovni prostor, te je tužitelj nakon više neuspješnih pokušaja usmenog dogovora dana 02.05.2023. a potom i 01.06.2023. pisanim putem pozvao tuženika da se iseli i isprazni predmetnu nekretninu odnosno poslovni prostor na što se tuženik oglašio. Dakle, tuženik se ignorirajući pozive tužitelja svjesno nalazi u nezakonitom i nepoštenom posjedu predmetne nekretnine. Nadalje, ističe da obzirom da se predmetna nekretnine nalazi na vrlo atraktivnoj lokaciji u blizini raznih ugostiteljskih objekata, tužitelj da je htio iznajmiti predmetnu nekretninu, te stoga, tuženik osim što bez pravne osnove koristi predmetnu nekretninu, tužitelju nanosi i materijalnu štetu u vidu izmakle koristi na ime neostvarenih najamnina.

Podneskom zaprimljenim dana 04.03.2026. tužitelj je precizirao tužbeni zahtjev kao u izreci.

2. U odgovoru na tužbu tuženik se protivi tužbi i tužbenom zahtjevu kao u cijelosti neosnovnom te prigovara nepotpunoj pasivnoj legitimaciji. Navodi kako nije sporno da su stranke suvlasnici predmetne čzgr. 562 k.o. Hvar te da je tuženik vlasnik posebnih dijelova nekretnine označenih kao 1.suvlasnički dio:86/792 etažno vlasništvo (E-1) , stan, označen crvenom bojom, smješten u nivou prvog kata stambeno-poslovne građevine, ukupne neto korisne površine 85,73 m² a koji se sastoji od hodnika, dnevnog boravka, 3 sobe, sprema, kupaonice i kuhinje, u potvrdi označeno pod br. 9, i

- 11. suvlasnički dio: 109/792 etažno vlasništvo (E-11) stan, označen narančastom bojom, smješten u nivou prvog kata stambeno-poslovne građevine, ukupno neto korisne površine 88,38 m², a koji se sastoji od hodnika, svije sobe, dnevnog boravka, blagovaonice, kuhinje i kupaonice, kojem pripadaju sljedeći sporedni dijelovi: spremište 48, označeno narančastom bojom smješteno u novu prvog kata stambeno poslovne građevine ukupne neto korisne površine 3,52 m², ognjište 49, označeno narančastom bojom, smješten u nivou prvog kata stambeno-poslovne građevine ukupne neto korisne površine 11,73 m², spremište oznake 39, označen narančastom bojom, smješteno u nivou prizemlja stambeno-poslovne građevine, ukupne neto korisne površine 4,07 m², (2,04m²), spremište oznake 40, označen narančastom bojom smješten u nivou prizemlja stambeno poslovne građevine ukupne neto korisne površine 5,39 m², (2,70m²). Ukupno površina stana označenog narančastom bojom i njegovih pripadajućih dijelova iznosi 113,09 m²(108,37m²), u potvrdi označeno pod br. 11. Ističe kako je navedeni stan zajedno s pripadajućim sporednim dijelovima-spremištima označen kao suvlasnički dio pod rednim br. 11, tužitelj stekao na temelju ugovora o prodaji od 03.09.2015. zaključen s vlasnikom Prošper Miličićem ovjeren u potpisu prodavatelja kod javnog bilježnika Jadranke

Plenković br. OV-3538/15. Predmet tog ugovora bio je stan i izvanaknjižno vlasništvo sporednih prostorija na prvo katu čzgr. 562 i 14/1 k.o. Hvar zajedno s razmjernim idealnim dijelovima svih uređaja i zajedničkih prostora zgrade. Ističe da je po sklapanju tog ugovora prodavatelj Prošper Miličić uveo tuženika u posjed stana te sporednih prostorija, uključujući i u suposjed zajedničke prostorije koja je predmet ovog spora, a koja da je tek rješenjem ovog suda od 02.11.2021. donesenim u pojedinačnom ispravnom postupku br. Z-8898/2017, upisana kao vlasništvo Župa sv. Stjepana I pape i mučenika OIB:23500749659, trg sv. Stjepana 20, Hvar. Ističe kako je tuženik od 2015. koristio ovu zajedničku prostoriju zajedno sa svim ostalim suvlasnicima odnosno korisnicima zgrade na način da je uz neupitno znanje i suglasnost Župa sv Stjepan I pape i mučenika, u tu prostoriju montirao četiri vanjske jedinice klima uređaja, sve to u skladu i okviru projekta adaptacije i preuređenja stana na prvom katu. Naglašava kako tuženik ostalim suvlasnicima i korisnicima uključujući i Župu Sv Stjepana I pape i mučenika, nije onemogućio da se služe tom prostorijom a kojom se i danas služe druge osobe kao ostavom, a razlog tome što se ista koristila kao zajednička. Dodaje da to što je Župa Sv Stjepana I pape i mučenika rješenjem od 02.11.2021. donesenim pojedinačnom ispravnom postupku svoj suvlasnički dio zgrade povezala i s vlasništvom predmetne prostorije kao posebnog dijela, da sama po sebi ne umanjuje ranije stečena prava tuženika da se tom prostijom služi u dosadašnjem opsegu tj. da u istoj prostoriji ima i održava montirane vanjske jedinice klima uređaja koje služe njegovom stanu položenom na prvom katu ove zgrade. Napominje kao je zgrada čzgr. 562 k.o. Hvar rješenjem Ministarstva kulture, uprave za zaštitu kulturne zaštite u Zagrebu od 16.02.2017. zaštićena kao dio kulturno povijesne baštine grada Hvara te ima svojstvo kulturnog dobra, radi čega je tuženik onda, kao što je i danas, bio ograničen glede montaže vanjskih klimatizacijskih jedinica u zgradi radi čega drži da je tuženikov znatno veći interes za zadržavanjem postojećih vanjskih jedinica nego što bi tužitelj imao korist od njihova uklanjanja. Oспорava tužiteljev zahtjev za naknadom izmakle dobiti te prigovara i visini potraživanja mjesečne naknade kao suviše visokoj.

3. U dokazne svrhe pregledan je zk izvadak (povijesni prikaz) zul 4122 k.o. Hvar, Sporazum o prijenosu prava vlasništva od 23.09.2021., Dodatak sporazuma o prijenosu prava vlasništva 23.09.2021. od 13.07.2023., poziv na iseljenje/opomena pred tužbu od 05.02.2023. te 01.06.2023., Ugovor o prodaji od 03.09.2015. zaključen u Hvaru, pismeno pod posl. br. Z-8898/17 od 27.09.2021., rješenje pod posl br. Z-8898/17 od 02.11.2021., rješenje posl. br. Z-48543/21 od 02.12.2021., izveden je otkaz očevitom na mjestu spora uz sudjelovanje vještaka građevinske struke, pregledano je vještvo vještaka Ivana Mijanovića zaprimljeno dana 10.06.2024., očitovanje vještaka na primjedbe tuženika zaprimljeno dana 04.06.2025., izveden je dokaz saslušanjem odvjetnika Zorana Cvitkovića, punomoćnika tužitelja, dokaz saslušanjem vještaka Ivan Mijanovića kao i dokaz saslušanjem tuženika.

4. Tužbeni zahtjev tužitelja pravno je osnovan.

5. U odnosu na istaknute prigovore tuženika u pogledu preinake i povišenja tužbenog zahtjeva tužitelja, isti nisu osnovani budući daje tužitelj povisio tužbeni zahtjev uslijed proteka vremena kao što ga je uskladio i sa provedenim vještačenjem dakle od podnošenja tužbe pa do uređenja zahtjeva. Sud drži da je tužitelj dokazao aktivnu legitimaciju budući je uz tužbu neupitno dostavljen Sporazum o prijenosu prava vlasništva od 23.09.221. kao i njegov dodatak od 13.07.2023., a u pogledu prigovora tuženika da tužitelj do zaključenja prethodnog postupka nije predložio izvođenje dokaza građevinskim vještačenjem, za navesti je da je tužitelj predložio provođenje dokaza financijskim vještačenjem na okolnost visine zakupnine poslovnog prostora, no međutim kako se financijski vještak očitovao da nije nadležna za provođenjem takvog

vještačenja, sud je odredio izvođenje dokaza građevinskim vještačenjem, slijedom čega tužitelj nije prekludiran u pravu predlaganja izvođenja novog dokaznog prijedloga.

Također, neosnovan je prigovor nepotpune pasivne legitimacije budući tuženik ne spori da je u predmetni poslovni prostor postavio četiri klimatizacijske jedinice kao što ne spori da drži u posjedu predmet spora.

6. Sud je pregledao neformalni zk izvadak zul. 4122 k.o. Hvar iz kojeg nesporno proizlazi kako su ovdje stranke suvlasnici čzgr 562 stambena zgrada i dvorište površine 394 m². Tužitelj je vlasnik 7. suvlasničkog dijela: 6/792 etažno vlasništvo (E-7) prostorija oznake 3, označena smeđom bojom, smještena u nivou prizemlja stambeno-poslovne građevine, ukupne neto korisne površine 11,20 m² (5,60m²), potvrdi označenom pod br. 6.

Tuženik pak je vlasnik posebnih dijelova označenih kao 1. suvlasnički dio: 86/792 etažno vlasništvo (E-1), stan, označen crvenom bojom, smješten u nivou prvog kata stambeno-poslovne građevine, ukupne neto korisne površine 85,73 m² a koji se sastoji od hodnika, dnevnog boravka, 3 sobe, sprema, kupaonice i kuhinje, u potvrdi označeno pod br. 9, i

- 11. suvlasnički dio: 109/792 etažno vlasništvo (E-11) stan, označen narančastom bojom, smješten u nivou prvog kata stambeno-poslovne građevine, ukupno neto korisne površine 88,38 m², a koji se sastoji od hodnika, svije sobe, dnevnog boravka, blagovaonice, kuhinje i kupaonice, kojem pripadaju sljedeći sporedni dijelovi: spremište 48, označeno narančastom bojom smješteno u novu prvog kata stambeno poslovne građevine ukupne neto korisne površine 3,52 m², ognjište 49, označeno narančastom bojom, smješten u nivou prvog kata stambeno poslovne građevine ukupne neto korisne površine 11,73 m², spremište oznake 39, označen narančastom bojom, smješteno u nivou prizemlja stambeno poslovne građevine, ukupne neto korisne površine 4,07 m², (2,04m²), spremište oznake 40, označen narančastom bojom smješten u nivou prizemlja stambeno poslovne građevine ukupne neto korisne površine 5,39 m², (2,70m²). Ukupna površina stana označenog narančastom bojom i njegovih pripadajućih dijelova iznosi 113,09 m² (108,37m²), u potvrdi označeno pod br. 11. Ističe kako je navedeni stan zajedno s pripadajućim sporednim dijelovima-spremištima označen kao suvlasnički dio pod rednim br. 11.

7. Pregledan je Sporazum o prijenosu prava vlasništva od 23.09.2021. zaključen između Župe sv. Stjepana I Pape i mučenika trg sv. Stjepana 20 Hvar kao prenositelja i Hvarske biskup trg sv. Stjepana 26 Hvar kao stjecatelja kojim stranke sporazumno utvrđuju da je prenositelj vlasnik čzgr. 562 kuća za stanovanje površine 220 m² na kojem su uspostavljeni suvlasnički dijelovi s neodređenim omjerom i to 6. suvlasnički dio s neodređenim omjerom etažno vlasništvo (E-6) s vlasništvom poslovnog prostora površine 75,14 m² u prizemlju kao poseban dio zgrade s razmjernim dijelom zajedničkih dijelova zgrade. Čl. 2 navedenog sporazuma prenositelj nekretnine iz čl. 1 prenosi na stjecatelja bez naknade, a čl. 3 propisano je da potpisom Sporazuma, bez bilo kakve daljnje suglasnosti ili odobrenja, prenositelj dopušta stjecatelju u zk izvršiti prijenos prava vlasništva nekretnine iz toč. 1. Navedeni Sporazum ovjeren kod javne bilježnice Jadranke Plenković OV-3883/21.

Pregledan je Dodatak Sporazuma o prijenosu prava vlasništva od 23.09.2021. zaključen između Župe sv. Stjepana pape mučenika kao prenositelja i Hvarske biskupije trg sv. Stjepana 26 Hvar kao stjecatelja od 13.07.2023. kojim se u čl. 2 mijenja čl. 1 Sporazuma o prijenosu prava vlasništva od 23.9.2021. i to na način da između ostalog pod toč. 7 glasi suvlasnički dio 6/792 etažno vlasništvo (E-7), prostorija oznake 3, označena smeđom bojom, smještena u nivou prizemlja stambeno-poslovne građevine, ukupne neto korisne površine 11,20 m² (5,6 m²), u potvrdi označeno pod br.

6. Navedeni dodatak ovjeren je kod javne bilježnice Jadranke Plenković pod OV-2762/2023.

8. Pregledani su pozivi za iseljenje-opomena pred tužbom koje je odvjetnik Zoran Cvitković uputio ovdje tuženiku dana 05.02.2023. te 01.06.2023.

9. Pregledan je ugovor o prodaji zaključen između Prošper Miličić iz Hvara kao prodavatelja i Slavka Gotovca kao kupca, 03.09.2015. u Hvaru a predmet kojeg ugovora bio je i stan kao i izvanknjižno vlasništvo sporednih prostorija na prvom katu čzgr. 562 i 14/1 k.o. Hvar zajedno sa razmjernim idealnim suvlasničkim dijelovima i uređajima zgrade. Navedeni ugovor ovjeren je u potpisu prodavatelja kod javnog bilježnika Jadranke Plenković pod br. OV-3538/15.

10. Pregledano je pismeno pod br. Z-8898/17 od 27.09.2021. iz kojeg je razvidno da je pojedinačni ispravni postupka pokrenut po prijedlogu Emine Šabić iz Hvara i dr. a koji su u trenutku podnošenja prijedloga bili suvlasnici predmetne nekretnine na kojoj je uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela nekretnine i to 1. suvlasničkog dijela 86/792 etažno vlasništvo (E-1) stan površine 85,73 m². Navedeno je razvidno i iz povijesnog izvotka zk zul 4122 k.o. Hvar.

11. Pregledana je potvrda Upravnog odjela za graditeljstvo i prostorno uređenje Ispostava Hvar od 26.05.2021. kao i rješenje Općinskog suda u Split, Stalna služba u Starom Gradu, Zk odjel Stari Grad po posl br. Z-48543/21 od 02.12.2021. iz kojeg je razvidno kako je za predmetnu čzgr. 562 upisanu u zk 4122 proveden pojedinačni ispravni postupak te doneseno rješenje o ispravku zk stanja (ranije Z-8898/17).

12. Izveden je dokaz očevitom na mjestu spora 23.05.2024. uz sudjelovanje vještaka mjernika te je pregledano vještvo vještaka Ivana Mijanovića dipl. ing. građ. pod br 34/2024 od 04.06.2024. U svom mišljenju-zaključku vještak je naveo kako je tržišna vrijednost zakupa za period od 02.05.2023. do 01.02.2024. 2.376,48 EUR. Na navedeno vještvo prigovor je iznio tuženik navodeći kako vještak nije uzeo u obzir visinu predmetnog prostora zbog čega na određenim dijelovima istome se ne može pristupiti radi čega nema komercijalnu i uporabnu vrijednost te se stoga prostor ne može koristiti kao poslovni prostor već samo kao ostava, a što u vještačenju nije uzeto u obzir.

Pozvan da se očituje na iznesen prigovore vještak je u svom očitovanju dostavljanom dana 04.06.2025. naveo kako je za navedeni prostor upravo zbog specifičnosti da je isti uvučen te može služiti kao sprema da je vršeno umanjeње korisne površine od 50% sukladno zakonu, odnosno korištene su zakupnine poslovnih prostora umanjeње za 50% obzirom da je izračun rađen s umanjeњem korisne površine upravo zbog visine i bitnih svojstva nekretnine. Stoga, u svom zaključku vještak navodi da je površina nekretnine 5,60 m², vrijednost po m² da iznosi 48,66 EUR a tržišna vrijednost mjesečno 272,50 EUR.

Na navedeno očitovanje vještaka tuženik je ponovno istakao prigovore.

13. Vještak Ivan Mijanović u svom iskazu danom na ročištu 30.01.2026. naveo je da ostaje pri svom prethodno izrađenom vještvu, isto je izrađeno sukladno zakonu i pravilniku te korištenju parametara upisanih u prilogu procjene vrijednosti nekretnina. Nadalje izjašnjava se da je procjena vrijednosti dobivena usporedbom sa zakupninama poslovnih prostora u neposrednoj lokaciji koji prostori imaju iste karakteristike procjenjivane nekretnine. Nadalje, izjašnjava se da niti jedan poslovni prostor pogotovo u gradu Hvaru ne može funkcionirati bez skladišnog dijela odnosno spremišta. Da su korištenim usporednim nekretninama, uvijek u površini nekretnine svakog poslovnog prostora ukalkulirana skladišta, spremišta sukladno zakonu i pravilniku. Slijedom, navedenog ostaje pri svemu do sada. Na upit zamjenika punom tuženika na temelju čega je kao usporedne vrijednosti uzimao poslovne prostore a ne sprema, vještak se

izjašnjava da je to iz razloga što je spremište sastavni dio svakog poslovnog prostora te se isto obračunava s koeficijent korisne površine 05 u odnosu na sami poslovni prostor, te smatra da su takve nekretnine obzirom na način korištenja usporedive. Na daljnji upit da li je po njegovom stručnom mišljenju prema stambeni ili poslovni prostor, vještak se izjašnjava da se radi o spremištu položenom unutar stambeno-poslovnog objekta a koje spremište je prema činjenicama i dokazima s očevida korišteno u poslovne svrhe u smislu odlaganja ručnika i sl. pribora odnosno pretpostavka najma apartmana.

14. U svom iskazu odvjetnik Zoran Cvitković punom tužitelja naveo je da je više puta kontaktiran od strane tuženika osobno kao njegovog punomoćnika Bobana, te su ga više puta molili i predlagali kako će predati poslovni prostor tužitelju ali da traže samo malo vremena. Kolega Boban ga je molio više puta da odgode predaju u posjed, te molio da pričekaju završetak turističke sezone. Tužitelj nije poduzimao ništa jer je imao povjerenja da će mu tuženik predati prostor po završetku turističke sezone, međutim, kako tuženik unatoč višestrukim obećanjima nije predao u posjed predmetni poslovni prostor, tužitelj je bio dužan predati tužbu. Napomenuo je kako je kolegi Bobanu punom. tuženika bilo vrlo neugodno iz razloga što se nije držao dogovorenog. Na upit zamjenika punom. tuženika da li ima saznanja da u zgradi postoje drugi prostori na koje se može postaviti jedinice klima uređaja, punom. tužitelja navodi da pretpostavlja da ima, danas ima raznih tipova klima za koje nije nužno postojanje vanjskih jedinica. Na daljnji upit da li ima saznanja gdje je i da li je tužitelj postavio vanjske jedinice klima uređaja, navodi da on o tome nema saznanja. Na upit suda da li mu je poznato da je tuženik od 2015. godine uz znanje i suglasnost prednika tužitelja u sporni prostor montirao četiri vanjske jedinice, punom. tužitelja navodi da je tužitelj predmetnu nekretninu stekao darovanjem 2021.-2022., daleko nakon 2015. te ne bi bila riječ o suglasnosti i znanju prednika tužitelja, nadalje dodaje kako sumnja da bi prednik tužitelja dao bilo kakvu suglasnost za korištenje predmetne nekretnine budući je istu protupravno koristila treća osoba.

15. Tuženik Slavko Gotovac u svom iskazu naveo da je on 2015. od tadašnjeg vlasnika stana kao i suvlasnika predmetnog spornog prostora kupio predmetni stan kojom prilikom ga je gđin. Miličić uveo u posjed kako stana tako i spornog skladišta. U tom trenutku gđin. Miličić kao jedan od vlasnika stanova u toj zgradi bio je i suvlasnik u idealnom dijelu tog prostora u kojem je on do tada držao neke svoje stvari koje je nakon zaključenog kupoprodajnog ugovora ispraznio i rekao da će se nakon okončanja sudskog postupka koji je vođen radi etažiranja, predmetni prostor pripasti i njemu kao pripadaku prodanog stana. U predmetnoj zgradi on i ovdje tužitelj vlasnici su dvaju stanova koji su bili u idealnom dijelu prije etažiranja, pet godina nakon što je predmetni stan kao i ovaj skladišni dio on kupio, istog je koristio sve do trenutka dok tužitelj nije postao vlasnik u cijelosti predmetnog skladišta a te 2023. od strane tužitelja upozoren je da napusti taj prostor, a do 2023. tužitelj nije bio upisan kao vlasnik. Nakon što je kupio stan od gđin. Miličića on je pristupio adaptaciji cijele zgrade, obraćao se tužitelju radi sudjelovanja u troškovima koji su nastali a koja adaptacija je bila nužna, a na njegovo obraćanje tužitelj nije reagirao. Postojao je i problem s prokišnjavanjem krova što je u bitnom utjecalo na mogućnost za iznajmljivanje tj. na pristup konačnom uređenju apartmana, međutim tužitelj se na to nije osvrtao. Prošle godine je tužitelj pristupio saniranju krova kojega je on u cijelosti prepustio tužitelju ne inzistirajući da krov bude za 1/2 vlasništva, cijelo vrijeme se obraćao crkvenim predstavnicima gđin Petru Paliću i Ranku Vidoviću koji su obećavali pristupiti sanaciji i što su u konačnosti prošle godine i učinili. Dodao je da sa oba dotadašnja biskupa bio u tako reći prijateljskim odnosima, predlagao im je da

mu iznajme svoj stan gdje bi on napravio nekoliko apartmana i sredio krov, potom je prijedlog bio i da mu taj stan prodaju koji prijedlozi s njihove strane tijekom vremena su mijenjani, on je čak predlagao da mu ovo sporno skladište iznajme, odnosno njegov prijedlog da se u to skladište postave njegove i njihove klime vanjske jedinice budući je zgrada pod zaštitom spomenika kulture, međutim odgovor je bio kao uvijek neodređen, javit će se, dogovoriti će se i sl. Tužitelj je svoj stan dao na korištenje jednom vukovarskom branitelju koji je u tom skladišnom prostoru držao par nekih svojih stvari i on je živio u tom stanu do renovacije a potom su ga negdje preselili. Pojasnio je dio svog iskaza na način da je on odmah po kupnji stana pristupio renovaciji spornog prostora u koji je postavio pet jedinica klime, ponavlja u tom trenutku tužitelj nije bio upisan kao vlasnik predmetnog prostora ali ga je on pristupivši adaptaciji i namjeri postavljanja tih jedinica o svemu obavijestio i dobio njihovu usmenu suglasnost. Od strane biskupa je u tom trenutku imao informaciju da će izvjesno on postati vlasnik predmetnog spornog prostora čemu se tužitelj ne bi protivio budući je on zauzvrat tužitelju prepustio krovšte u cijelosti tako da u konačnosti je tužitelj postao vlasnik u cijelosti ne samo krova već i spornog prostora što je po njemu apsolutno nepošteno i nepravedno. U konačnosti je istakao da je bio nemalo iznenađen kada je dobio ovu tužbu budući prethodno nije imao naznaka da će do iste doći. Na upit punom tužitelja da li pored spornog spremišta u prizemlju ima još u vlasništvu kakvo spremište, tuženik navodi da ima još dva mala spremišta koja je naknadno kupio, dočim na katu nema spremišta jer je na katu stan tj. apartmani. Na daljnji upit da li ga je u postupku etažiranja zastupao odv. Domančić tuženik iskazuje potvrdno. Na daljnji upit da li se u potkrovlje može ući iz njegova stana ili ne, tuženik navodi da se iz njegovog stana u potkrovlje ne može ući. Na daljnji upit kako je moguće da je dobio kako je rekao suglasnost tadašnjeg biskupa za postavljanje klima 2015. u situaciji kada je biskupija postala vlasnik tek 2021., tuženik navodi da je dobio informaciju od biskupa da on to može koristiti dok se ne vidi što će tko u konačnosti dobiti. Na daljnji upit da li mu se on kao odvjetnik tj. punomoćnik tužitelja pismeno obraćao prije podnošenja ove tužbe za zahtjevom sa preda u posjed sporno skladište, tuženik navodi da on takvu obavijest nije dobio, da je moguće da je upućena odv. Vjekoslav Bobanu. Odvjetnik navodi kako je pisana obavijest poslana osobno na adresu tuženika i to u dva navrata. Na upit da li ga je odv. Boban upoznao s time da je kontaktirao s odvjetnikom tužitelja, tuženik navodi da ga je odv. Boban o tome izvijestio a nakon toga da je on kontaktirao biskupa Ranka Vidovića vezano uz tužbu. Na daljnji upit da li je upoznat s time da je njegov punomoćnik odv. Boban predlagao punomoćniku tužitelja da će iseliti iz predmetnog prostora poslije završetka turističke sezone, tuženik navodi da nije s tim upoznat. Na upit da li bi on iznajmio predmetni prostor, tuženik navodi da bi ili da eventualno dobije suglasnost da stavi jedinice klima na zid kao što je on dao suglasnost tužitelju. Na upit zamj. punom. tuženika da li je on prijašnjem vlasniku i posjedniku Prošperu Miličiću najavio da će u spornom prostoru postaviti klime, tuženik navodi da jeste a da mu je Prošper Miličić odgovorio da radi što hoće, tom prilikom ga je upozorio da se vodi postupak etažiranja ali da je izvjesno da će dobiti budući se odrekao krova.

16. Cijeneći izvedene dokaze sukladno odredbi čl. 7 i 8 ZPP-a sud drži utvrđenim da je tužbeno traženje tužitelja pravno osnovano.

17. Vlasnik stoga ima prvo zahtijevati od osobe koja posjeduje njegovu stvar, da mu ona preda svoj posjed te stvari, a kako je propisano čl. 161. st. 1 ZV-a. U smislu čl. 162. ZV a tužitelj je dužan dokazati svoje vlasništvo, te je dužan dokazati da se predmet spora nalazi u isključivom posjedu tuženika. Tuženik kao posjednik ima pravo odbiti predaju stvari njenom vlasniku ako ima pravo koje ga ovlašćuje na posjedovanje

te stvari, tj. pravo na posjed kako to propisuje čl. 163. st. 1. ZV-a . Članak 164. ZV propisuje da poštenu posjednik tuđe stvari koju nema pravo posjedovati mora je predati vlasniku ili osobi koju taj odredi, ali nije dužan dati naknadu za to za što ju je upotrebljavao i od nje imao koristi primjereno onom pravu na posjed za koje je vjerovao da mu pripada, a ne treba ni naknaditi ono što je pri tom oštećeno ili uništeno. Nepošteni posjednik tuđe stvari mora je predati vlasniku ili osobi koju taj odredi te naknaditi sve štete koje su na njoj nastale i sve koristi koje je imao za vrijeme svojeg posjedovanja, pa i one koje bi stvar dala da ih nije zanemario.

18. Sud drži da je temeljem izvedenih dokaza utvrđeno da je tužitelj dokazao svoje vlasništvo stvari te da je nesporno dokazano a što uostalom priznaje i sam tuženik da predmet spora drži u svom faktičnom posjedu i to bez valjanog pravnog temelja.

19. Nesporno je kako je za predmetnu nekretninu oznake čzgr. 562 zgr zul 4122 k.o. Hvar proveden pojedinačni ispravni postupak pod br. Z-48543/2021 (ranije Z-8898/2017) u kojem je dana 02.12.2021. doneseno rješenje o ispravku zk stanja. Navedenim pojedinačnim ispravnim postupkom proveden je etažni elaborat za predmetnu nekretninu te je navedenim rješenjem predmetne nekretnine etažirana. Tuženik je u trenutku provođenja pojedinačnog ispravnog postupka bio suvlasnik predmetne nekretnine na kojoj je uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela nekretnine i to stana i njegovih pripadajućih dijelova u potvrdi označeno pod br. 11 (E-11), te je stoga tuženik jedan od suvlasnika predmetne nekretnine i sam sudjelovao u pojedinačnom ispravnom postupku u kojem ga je po vlastitom priznanju zastupao odvjetnik Domančić te mu je dostavljeno rješenje od 02.12.2021. Radi navedenog tuženiku je moralo biti poznato i tko je vlasnik spornog poslovnog prostora koji pojedinačnim ispravnim postupkom upisan kao suvlasnik spornog poslovnog prostora.

Što se tiče navoda tuženika da je suvlasništvo na stanu E-11 stekao temeljem ugovora o prodaji od 03.09.2015. zaključenim s Prošperom Miličićem čime je stekao i izvanknjižno vlasništvo sporednih prostorija na prvom katu kčbr 562 zgr i 14/1 k.o Hvar, zajedno sa razmjernim idealnim dijelovima svih uređaja i zajedničkih prostora zgrade, za navesti je da prednik tuženika Prošper Miličić nije mogao na tuženika prenijeti izvanknjižno vlasništvo sporednih prostorija zajedno s razmjernim idealnim dijelovima svih uređaja i zajedničkih prostora zgrade u koje bi eventualno mogao spadati sam sporni poslovni prostor, kada sam prednik nije bio niti izvanknjižni a niti knjižni vlasnik spornog poslovnog prostora. Ovo je uostalom utvrđeno navedenim rješenjem koje je doneseno u pojedinačnom ispravnom postupku, a za navesti je kako nitko ne može na drugoga prenijeti više prava nego što i sam ima, odnosno pravni prednik ne može na pravnog slijednika prenijeti više prava, kao što je to prethodno navedeno.

20. Nije sporno da je tužitelj vlasništvo nekretnine kčbr. 562 zgr i to 7. suvlasničkog dijela, 6/792 etažno vlasništvo (E-7) stekao od prethodnog vlasnika Župa sv. Stjepana I pape i mučenika, trg sv. Stjepana 20 Hvar temeljem Sporazuma o prijenosu prava vlasništva od 23.09.2021., odnosno temeljem Dodatka sporazuma o prijenosu prava vlasništva od 23.09.2021. od 13.07.2023., a sa čime je nesporno tuženik bio upoznat. Što se tiče navoda tuženika da je on 2015. uz znanje i suglasnost prednika tuženika u sporni prostor montirao četiri vanjske jedinice, za navesti je kako je tužitelj predmetnu nekretninu stekao darovanjem 2021.-2023. u kom slučaju nije mogla biti riječ o suglasnosti i znanju tužitelja. U svakom slučaju nakon što je tuženik imao saznanja o činjenici da je tužitelj postao vlasnik spornog prostora on i nadalje koristi sporni prostor i odbija ga predati u posjed tužitelju unatoč tome što kako sam navodi da je njegov odvjetnik upoznao s time da je kontaktirao odvjetnika tužitelja. Sud nije poklonio vjeru u dijelu iskaza tuženika u kojem pokušava prezentirati navedenim

pokušajem dogovora između biskupa i njega u pogledu spornog prostora i to na način da je navodno vlasništvo krova prepušteno tužitelju a zauzvrat da bi njemu trebao pripasti sporni prostor, budući na tu okolnost nije pružio nikakav dokaz.

21.Što se tiče nalaza vještaka Ivana Mijanovića dipl. ing. građ. sud drži da je navedeno vještvo izrađeno sukladno pravilima struke i u tom smislu ga sudu u cijelosti kao takvog prihvaća.

Kako je po mišljenju suda nesporno utvrđeno da tuženik kao nepošteni posjednik koristi i drži u posjedu predmet spora to je isti dužan naknaditi koristi od uporabe tuđe stvari sukladno čl. 164 st 1 i čl. 165 st. 1 ZV.

22.Slijedom navedenog riješeno je kao u izreci pod toč. I/ II/ i III/.

23.Odluka o trošku donesena je primjenom odredbe čl 154 st. 1 ZPP-a time da je sud tužitelju usvojio iznos od 100 bodova na ime sastava tužbe sukladno Tbr 7.1, iznos od po 100 bodova na ime sastava podneska od 24.01.2024., 26.02.2024, 30.01.2025. sukladno Tbr 8.1 OT, te po 100 bodova na ime pristupa na ročišta od 22.02.2024., 23.05.2024., 09.04.2025., 18.09.2025., 30.01.2026., 06.07.2026., 24.08.2026. sve sukladno Tbr 9.1 OT. Na ovaj način tužitelju je ukupno usvojeno 1100 bodova a kako vrijednosti boda sukladno Tbr 54 OT iznosi 2,00 EUR to je tužitelju ukupno usvojeno 2.200,00 EUR uvećan za vrijednost PDV-a što iznosi 2.750,00 EUR. Kada se tom iznosu pridoda iznos od 702,00 EUR na ime predujma za vještačenje to ukupan trošak tužitelj iznosi 3.452,00 EUR.

U Starom Gradu 08. listopada 2026.

SUDAC
Miljana Srhoj Buratović



POUKA O PRAVNOM LIJEKU: Protiv ove presude stranke mogu podnijeti žalbu u roku od 15 dana i to stranke koje su uredno obaviještene o ročištu za objavu odluke od dana objave odluke, stranke koje nisu uredno obaviještene o ročištu za objavu odluke od dana primitka pismenog otpavka presude. Žalba se izjavljuje pismeno u tri primjerka putem ovog suda, o žalbi odlučuje Županijski sud.

DNA:

- punom. stranaka
- poreznoj upravi po pravomoćnosti

Broj zapisa: **9-3088e-547ad**

Kontrolni broj: **09f12-34cf3-aa5c4**

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.