

OPĆINSKI SUD U RIJECI
Stalna služba u Malom Lošinj
Riva lošinjskih kapetana 14
51550 Mali Lošinj

Na broj: P-1883/2025

Tužitelj: SENAD ORAŠČANIN (OIB: 23462527002) Sobolski put 24, Zagreb
zastupan po punomoćniku Blaženki Dobrenić- Primorac, odvjetnici u
Odvjetničkom društvu KRSNIK & PARTNERI d.o.o., Boškovićeve 8, Zagreb

Tuženik: PROJEKT DUH d.o.o. (OIB: 87887938674) Sveti Duh 131 A, Zagreb

Radi: utvrđenja prava vlasništva
Vps: 1.300,00 eur

PODNEŠAK

e-kom,u 2 primj, prilog

tužitelja

Povodom pravne stvari koja se vodi pod gornjim posl.br. radi utvrđenja prava vlasništva, tužitelj se očituje na navode odgovora na tužbu i podredno predlaže izvesti dokaze kao u točki 5.

1/ Prigovor prenisko označene vrijednosti predmeta spora nije osnovan. Iz tužbe i priložene dokumentacije vidljivo je da se utuženi dio kč.br. 1802/1 k.o. Martinščica nalazi u naselju Miholaščica – Zaglav na otoku Cresu. Prema prostornim planovima svih razina za Grad Cres, kč.br. 1802/1 nalazi se unutar građevinskog područja ugostiteljsko-turističke namjene (radi se o turističkom naselju) a zemljište je predviđeno za izgradnju isključivo turističkih sadržaja. Radi rečenih ograničenja (ugostiteljsko-turistička namjena, izgradnja turističkih sadržaja) ne radi se o građevinskom zemljištu klasičnoga tipa iz kojeg razloga je irelevantna njegova „tržišna vrijednost“ u koju upire tuženik.

Dokaz:-nesporno, po potrebi provjera podataka službenim putem kod Upravnog odjela
za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava Mali Lošinj

2/ Navodi odgovora na tužbu su netočni i neosnovani.

Tužitelj je ustao s tužbom radi utvrđenja prava vlasništva dosjelošću na dijelu kč.br. 1802/1, zk.ul. 1926 k.o. Martinšćica, u naravi parkiralište površine 17 m², na kojoj je tuženik upisan kao vlasnik 1/1 dijela.

Dosjelost je izvorni način stjecanja prava vlasništva neprekidnim i zakonom propisano dugotrajnim posjedovanjem stvari, proklamiran odredbom čl. 159. i 160. ZV-a. Protivno tvrdnji tuženika tužba za utvrđenje prava vlasništva dosjelošću nije protivna načelu povjerenja u zemljišne knjige. Vlasništvo dosjelošću nastaje po samom zakonu kada su ispunjene pretpostavke iz odredbi o dosjelosti. Časom kada se steknu zakonom propisane pretpostavke vlasništvo prednika prestaje i mimo njegove volje (čl.129. ZV) Presuda nema konstitutivni nego deklaratorni karakter – utvrđuje pravo koje je već nastalo bez obzira na vlasništvo prednika.

Dokaz:-nesporno

Načelo povjerenja u zemljišne knjige iz čl.122. ZV koje glasi-

(1) Smatra se da zemljišna knjiga istinito i potpuno odražava činjenično i pravno stanje nekretnine, pa tko je **u dobroj vjeri** postupao s povjerenjem u zemljišne knjige, ne znajući da ono što je u njih upisano nije potpuno ili da je različito od izvanknjižnoga stanja, uživa glede toga stjecanja zaštitu prema odredbama zakona.

(2) **Stjecatelj je bio u dobroj vjeri** ako u trenutku **sklapanja posla**, a ni u trenutku kad je zahtijevao upis, nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati u to da stvar pripada otuđivatelju.

(3) Nedostatak dobre vjere ne može se predbaciti nikome samo iz razloga što nije istraživao izvanknjižno stanje.

ne ukida mogućnost stjecanja vlasništva dosjelošću.

U konkretnom slučaju zaštita iz čl.122. ZV ne proteže se na tuženika. **Primjena načela o zaštiti povjerenja u zemljišne knjige odnosi se na stjecanje prava vlasništva na temelju pravnoga posla kako i proizlazi iz čl.122.st.2.** Naime, odredbe o zaštiti povjerenja u zemljišne knjige na koje se poziva tuženik, nalaze se u Glavi 6. Stjecanje vlasništva, u Odjeljku 1. Stjecanje na temelju pravnoga posla pod b) Stjecanje nekretnina, pa se ovo načelo primjenjuje na slučaj **stjecanja prava vlasništva na temelju pravnog posla**, na što upućuje i odredba čl.122. st.2. ZV-a. Međutim, u konkretnom slučaju tuženik je na kč.br. 1802/1 uknjižen na temelju rješenja o dosudi Trgovačkog suda u Zagrebu Stalna služba u Karlovcu posl.br. ST-3048/2016-499 od 01.03.2023. pa je **pravni temelj njegovog stjecanja prava vlasništva dosuda** - a ne pravni posao – u smislu čl.126. ZV-a.

Dokaz:-povijesni zk izvadak zk.ul. 1926 k.o. Martinšćica i rješenje ST-3048/2016-499 od 01.03.2023. dostava naknadno, pregled lista B Vlastovnica točka 1.16 i 1.17 zk.ul. 1926, pregled zemljišnih knjiga

Zaštita iz čl.122. ne proteže se na tuženika i stoga jer tuženik **nije bio u dobroj vjeri** - niti kada se kao ponuditelj uključio u stečajni postupak otvoren 2019.godine nad Stanograd stambeno-graditeljska zadruga u likvidaciji, niti 01.03.2023. kada mu je dosuđena nekretnina stečajnog dužnika kč.br. 1802/1, a niti 20.04.2023. kada je uknjižio pravo vlasništva - jer je znao i morao znati (obzirom na okolnosti) da stvarno stanje nije jednako zemljišnoknjižnom. Tuženik nije bio savjestan stjecatelj u smislu čl.122. ZV-a.

Dobra vjera ne postoji samo zato što je izvršen uvid u zemljišne knjige. Ocjenjuje se objektivno.

Dakle, uzimajući u obzir da su sporno parkiralište izgradili pravni prednici Aurelija i Igor Spirić 1989.godine, da identično parkiralište posjeduje i kontinuirano koristi tužitelj od kupoprodaje 2002. godine, a da je tuženik upisao pravo vlasništva tek 2023.godine tj. 34 godine nakon što je parkiralište bilo izgrađeno odnosno 21 godinu nakon što je tužitelj stupio u posjed parkirališta i kontinuirano ga koristi - **tuženik je nesporno znao i morao znati** da na spornom dijelu kč.br. 1802/1 postoji parkiralište, da je uređeno i izgrađeno, da je parkiralište u građevnom nizu s 9 drugih parkirališta, da postoji frontalni zid od kamena i betona ukupne dužine 29 m za više parking mjesta u nizu, da u odnosu na predmetno parkiralište postoji bočni zid od kamena i betona dužine 5,5 m, visine 2 m i depljine 30 cm, da je na ulaznom dijelu izgrađen rubnjak debljine 20 cm, sve kao u Ugovoru i skici od 24.9.1989., da je do predmetnog parkirališta kao i drugih 9 u nizu izgrađen ozbiljan vidljivi prilaz te da se koristi u svrhu parkiranja vozila godinama, od izgradnje 37 godina.

Dokaz:-kao u tužbi, saslušanje tužitelja, saslušanje svjedoka, očevid lica mjesta uz prisustvo vještaka geodete, geodetsko vještačenje

Postojanje parkirališta i posjed tužitelja je očit. Tuženiku je navedeno moralo biti poznato jer je ovo na terenu godinama svakome jasno vidljivo, jer je tuženik prije otvaranja stečajnog postupka Stanograd stambeno-graditeljske zadruge u likvidaciji ili tijekom stečajnog postupka životno logično obilazio mnoge parcele u naselju Zaglav pa tako i predmetnu koja je susjedna parcela svih onih koje su mu dosuđene rješenjem o dosudi, a to kako bi se informirao o stanju i kvaliteti svih onih parcela za koje je bio zainteresiran, a koje su mu u konačnici i dosuđene i jer je o istome morao bio obaviješten od strane pravnog prednika Stanograd stambeno-graditeljske zadruge koji je nesporno znao i morao znati za građevno stanje na terenu. Zdanje od 10 parking mjesta je u Zaglavu opće poznato.

Dokaz:-kao neposredno gore

S obzirom na opisane okolnosti tuženik je imao dovoljno razloga posumnjati da sporni dio kč.br. 1802/1 pripada otudivatelju.

Ističe se da je u konkretnom slučaju vlasništvo dosjelošću stečeno je prije upisa prava vlasništva tuženika. Dosjelošću je stečeno najkasnije 2012.godine primjenom čl.159. st.2. i 160. st.1. ZV-a dok je upis prava vlasništva tuženika izvršen dana 20.04.2023.

Dokaz:-kao u tužbi i ovom podnesku

3/ Vezano za navod iz točke IV i pozivanje na sudsku praksu, ističe se sljedeće.

Odredba čl.130. ZV glasi-

(1) Tko stekne pravo vlasništva nekretnine na temelju zakona, ovlašten je ishoditi upis stečenoga prava vlasništva u zemljišnoj knjizi.

(2) Vlasništvo nekretnine stečene na temelju zakona ne može se suprotstaviti pravu onoga koji je, **postupajući s povjerenjem u zemljišne knjige, u dobroj vjeri** upisao svoje pravo na nekretnini dok još pravo koje je bilo stečeno na temelju zakona nije bilo upisano.

Iz čl.130. i 122.st.2. ZV-a proizlazi da se vlasništvo stečeno dosjelošću **može suprotstaviti** onome koji je svoje pravo upisao prije upisa dosjelosti ako u odnosu na upisanog vlasnika nisu ispunjene pretpostavke zaštite povjerenja iz čl.122. ZV-a. Obzirom u konkretnom slučaju tuženik (upisani vlasnik) nije stekao pravo vlasništva na temelju pravnog posla, nije bio u dobroj vjeri i znao je ili morao znati da stvarno stanje nije jednako zemljišnoknjižnom tj. da na dijelu kč.br. 1802/1 postoji parkiralište u tuđem posjedu koje se evidentno koristi (kako je prethodno obrazloženo) –**pravo tuženika neće imati prednost pred ranije stečenim ali neupisanim pravom dosjelošću.**

Protivno tuženiku, tužitelj je bio u dobroj vjeri (poštenu posjednik, čl.18.st.3.) jer kada je stekao posjed nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati da mu ne pripada pravo na posjed. To stoga jer je predmetno parkiralište stekao Ugovorom o prodaji od 13.5.2002. kojim je kupio stan od 28 m² s pripadajućom terasom, ostavom i parkingom, jer je u posjed kupljenog sukladno ugovorenom stupio odmah po potpisu Ugovora, jer su prodavatelji u samom ugovoru potvrdili da jamče da su u cijelosti vlasnici prodane nekretnine time i parkinga, jer je ugovor u ime prodavatelja potpisala osoba profesionalac odvjetnik Slobodan Drača, jer su prodavatelji prije sklapanja Ugovora upoznali tužitelja s okolnosti da su oni vlasnici i višegodišnji nesmetani posjednici parkirališta i jer je tužitelja u posjed kupljenog parkirališta uveo punomoćnik njegovih pravnih prednika odvjetnik Slobodan Drača kojemu se -obzirom na profesionalni status – u potpunosti vjeruje.

Dokaz:- kao u tužbi, saslušanje tužitelja, saslušanje svjedoka, očevid lica mjesta uz prisustvo vještaka geodete, geodetsko vještačenje

Posjed se smatra poštenim, osim ako se dokaže suprotno (čl.18. st.5.ZV) pa je teret dokaza na tuženiku.

Navedeno u točki 2. i 3. potvrđuje sudska praksa u prilogu ovog podneska.

Dokaz:-sudska praksa prilaže se

4/ Protivno tvrdnji iz točke V., tužitelj je u kvalificiranom posjedu nekretnine u naravi parkirališta

površine 17 m2 izgrađenog na kč.br. 1802/1, osobno više od 23 godine odnosno više od 35 godina uzimajući u obzir neprekinuto mirno i nesmetano posjedovanje njegovih pravnih prednika. Tužitelju i pravnim prednicima nitko nikada nije osporavao pravo posjeda niti vlasništva. Tuženik utuženi dio, u naravi parkiralište, ne uživa niti se ikada nalazio u njegovom posjedu što tuženik niti ne spori.

Tužiteljev posjed spornog dijela kč.br. 1802/1 je zakonit jer je u posjed stupio temeljem Ugovora o prodaji od 13.5.2002., istinit jer nije pribavljen silom, potajno, prijevarom niti zlouporabom povjerenja, pošten jer kada ga je stekao nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati da mu ne pripada pravo na posjed.

Dokaz:-kao u tužbi, saslušanje tužitelja, saslušanje svjedoka

Predmetno parkiralište se prema Ugovoru o prodaji nalazi na kč.br. 1802/33, a prema navodima tužbe i priležće dokumentacije na kč.br. 1802/1. Radi se istom parkiralištu. Iz dokumentacije o parcelaciji tj. povijesnom slijedu promjena (cijepanja) velike kat. čestice br.1802, vidljiva je dioba – parcelacija u manje kat. čestice, što čini dokaz da se parkiralište 2002.godine nalazilo na kč.br. 1802/33 a da se sada i u vrijeme utuženja, a radi provedenih promjena parcelacijom, nalazi na kč.br. 1802/1. Iz tog razloga i iz razloga provođenja vještačenja i izrade parcelacijskog elaborata, tužbeni zahtjev je u tužbi postavljan paušalno.

Dokaz:- povijesni slijed promjena na kč.br.1802 k.o. Martinščica, naknadno

Ne radi se o „zauzeću i uzurpaciji“. Pravo vlasništva na utuženom dijelu stečeno je na osnovi ZV-a dosjelošću sukladno čl. 159. i 160. Tužitelj nije nepošteni posjednik – kada ga je stekao nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati da mu ne pripada pravo na posjed (pošteni posjednik, čl.18.st.3. ZV-a).

Preostali navodi tuženika su u potpunosti promašeni te tužitelj smatra da je suvišno na isto se očitovati.

Tužitelj ostaje kod tužbe i tužbenog zahtjeva, a istog će urediti nakon provođenja vještačenja, izrade parcelacijskog elaborata i izvođenja dokaza.

5/ Tužitelj predlaže izvesti predložene dokaze u tužbi i ovom podnesku te dodatno

-izvesti dokaz saslušanja svjedoka na okolnost kvalificiranog posjeda tužitelja i njegovih pravnih prednika, ne osporavanja njihovog posjedovanja, tuženikovog ne posjedovanja niti uživanja utuženog dijela kč.br. 1802/1, ne posjedovanja niti uživanja od strane pravnog prednika tuženika, poštenog posjeda tužitelja i njegovih pravnih prednika i to:

Ilić Nikole, Vladimira Gortana 97 Mali Lošinj, Teufika Rizvića na adresi društva GEO-TEO d.o.o. Put Brajdi 16 Cres, Bošnjak Gorana Majcenov put 5, Zagreb.

-pribava službenim putem od zk odjela Mali Lošinj i Katastra Cres dokumentacije o parcelaciji tj. povijesni slijed cijepanja (promjena) velike kat.čestice 1802 k.o. Martinšćica u manje kat.čestice

-po potrebi uvjerenje o identifikaciji Državne geodetske uprave, PU za katastar Rijeka

-provođenje geodetskog vještačenja po GEO-TEO d.o.o. Put Brajdi 16 Cres

6/ Tužitelj predlaže izradu geodetsko-parcelacijskog elaborata po geodetskoj tvrtki GEO-TEO d.o.o. Cres Put Brajdi 16, za prethodnu provedbu, radi formiranja nove zk.čestice na kojoj se nalazi predmetno parkiralište. Predlaže na sud izda nalog za izradu geodetsko-parcelacijskog elaborata.

U Zagrebu, 04.srpnja 2026.

Tužitelj po pun.

Prilog:

- Sudska praksa