



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U SPLITU
Gundulićeva 27

P-4648/2024

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

P R E S U D A

Općinski sud u Splitu, po sucu ovog suda Živomiru Topić, kao sucu pojedincu u pravnoj stvari tužitelja NIKOLA BULJAN iz Splita, Novigradska 42, OIB: 51813896967, zastupan po pun. Karlo Siminiati Čupić odv. u Splitu, protiv tuženika JOSIP BULJAN iz Splita, Novigradska 42, OIB: 98686364379, zastupan po pun. Marko Ljubičić odv. u Splitu, radi isplate, nakon glavne i javne rasprave održane dana 30. rujna 2026. god., u prisustvu pun. tužitelja Karlo Siminiati Čupić odv. u Splitu, i pun. tuženika Marko Ljubičić odv. u Splitu, dana 16. listopada 2026. godine,

p r e s u d i o j e :

I Odbija se tužbeni zahtjev koji glasi;

"-Nalaže se tuženiku Josipu Buljanu, OIB: 98686364379, da na ime stečenog bez osnove isplati tužitelju Nikoli Buljanu, OIB: 51813896967 ukupan iznos od 24.000,00 eur, sve u roku od 15 dana, sve uz pripadajuće zatezne kamate koje se određuju za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, do 31.12.2022, a od 01.01.2023 po stopi koja se 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, do 31.12.2023, a od 01.01.2024 po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem referentne stope za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine, a koje zatezne kamate teku:

- na iznos od 400,00 eur, od 05.01.2020 pa do isplate
- na iznos od 400,00 eur, od 05.02.2020 pa do isplate
- na iznos od 400,00 eur, od 05.03.2020 pa do isplate
- na iznos od 400,00 eur, od 05.04.2020 pa do isplate
- na iznos od 400,00 eur, od 05.05.2020 pa do isplate
- na iznos od 400,00 eur, od 05.06.2020 pa do isplate
- na iznos od 400,00 eur, od 05.07.2020 pa do isplate
- na iznos od 400,00 eur, od 05.08.2020 pa do isplate
- na iznos od 400,00 eur, od 05.09.2020 pa do isplate
- na iznos od 400,00 eur, od 05.10.2020 pa do isplate
- na iznos od 400,00 eur, od 05.11.2020 pa do isplate

- na iznos od 400,00 eur, od 05.12.2020 pa do isplate

- na iznos od 400,00 eur, od 05.01.2021 pa do isplate
- na iznos od 400,00 eur, od 05.02.2021 pa do isplate
- na iznos od 400,00 eur, od 05.03.2021 pa do isplate
- na iznos od 400,00 eur, od 05.04.2021 pa do isplate
- na iznos od 400,00 eur, od 05.05.2021 pa do isplate
- na iznos od 400,00 eur, od 05.06.2021 pa do isplate
- na iznos od 400,00 eur, od 05.07.2021 pa do isplate
- na iznos od 400,00 eur, od 05.08.2021 pa do isplate
- na iznos od 400,00 eur, od 05.09.2021 pa do isplate
- na iznos od 400,00 eur, od 05.10.2021 pa do isplate
- na iznos od 400,00 eur, od 05.11.2021 pa do isplate
- na iznos od 400,00 eur, od 05.12.2021 pa do isplate

- na iznos od 400,00 eur, od 05.01.2022 pa do isplate
- na iznos od 400,00 eur, od 05.02.2022 pa do isplate
- na iznos od 400,00 eur, od 05.03.2022 pa do isplate
- na iznos od 400,00 eur, od 05.04.2022 pa do isplate
- na iznos od 400,00 eur, od 05.05.2022 pa do isplate
- na iznos od 400,00 eur, od 05.06.2022 pa do isplate
- na iznos od 400,00 eur, od 05.07.2022 pa do isplate
- na iznos od 400,00 eur, od 05.08.2022 pa do isplate
- na iznos od 400,00 eur, od 05.09.2022 pa do isplate
- na iznos od 400,00 eur, od 05.10.2022 pa do isplate
- na iznos od 400,00 eur, od 05.11.2022 pa do isplate
- na iznos od 400,00 eur, od 05.12.2022 pa do isplate

sve uz pripadajuće zatezne kamate po stopi koja se 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, do 31.12.2023, a od 01.01.2024 po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem referentne stope za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine, a koje zatezne kamate teku:

- na iznos od 400,00 eur, od 05.01.2023 pa do isplate
- na iznos od 400,00 eur, od 05.02.2023 pa do isplate
- na iznos od 400,00 eur, od 05.03.2023 pa do isplate
- na iznos od 400,00 eur, od 05.04.2023 pa do isplate
- na iznos od 400,00 eur, od 05.05.2023 pa do isplate
- na iznos od 400,00 eur, od 05.06.2023 pa do isplate
- na iznos od 400,00 eur, od 05.07.2023 pa do isplate
- na iznos od 400,00 eur, od 05.08.2023 pa do isplate
- na iznos od 400,00 eur, od 05.09.2023 pa do isplate
- na iznos od 400,00 eur, od 05.10.2023 pa do isplate
- na iznos od 400,00 eur, od 05.11.2023 pa do isplate
- na iznos od 400,00 eur, od 05.12.2023 pa do isplate

sve uz pripadajuće zatezne kamate po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem referentne stope za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište

primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine, a koje zatezne kamate teku:

- na iznos od 400,00 eur, od 05.01.2024 pa do isplate
- na iznos od 400,00 eur, od 05.02.2024 pa do isplate
- na iznos od 400,00 eur, od 05.03.2024 pa do isplate
- na iznos od 400,00 eur, od 05.04.2024 pa do isplate
- na iznos od 400,00 eur, od 05.05.2024 pa do isplate
- na iznos od 400,00 eur, od 05.06.2024 pa do isplate
- na iznos od 400,00 eur, od 05.07.2024 pa do isplate
- na iznos od 400,00 eur, od 05.08.2024 pa do isplate
- na iznos od 400,00 eur, od 05.09.2024 pa do isplate
- na iznos od 400,00 eur, od 05.10.2024 pa do isplate
- na iznos od 400,00 eur, od 05.11.2024 pa do isplate
- na iznos od 400,00 eur, od 05.12.2024 pa do isplate

-Nalaže se tuženiku Josipu Buljanu, OIB: 98686364379, nadoknaditi tužitelju Nikoli Buljanu, OIB: 51813896967 troškove postupka, sve u roku od 15 dana, uz pripadajuće zatezne kamate po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem referentne stope za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine, a koje zatezne kamate teku od dana donošenja Presude, pa do isplate."

II Dužan je tužitelj u roku od 15 dana i pod prijetnjom ovrhe naknaditi tuženiku parnični trošak u iznosu od 2.235,00 Eur sa zakonskom zateznom kamatom koja teče od 16. listopada 2026. god., pa do isplate, po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem referentne stope za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 01. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 01. srpnja te godine.

Obrazloženje

Tužitelj je dana 09. prosinca 2024.god., podnio ovom sudu tužbu protiv tuženika, u kojoj navodi da

je Iva Buljan je preminula 05. prosinca 2019. godine. U ostavinskom postupku koji se vodio pred javnim bilježnikom Antom Šuškom pod posl.br. O-5369/2019, UPP/OS-6/2020, utvrđeno je rodoslovlje iza pok. Ive Buljan, koje čini njezin sin Josip Buljan – ovdje tuženik, te njezini unuci Stipe Buljan i Nikola Buljan – ovdje tužitelj, a sve prema pravu predstavljanja iza njihovog ranije preminulog oca Zdravka Buljana.

U navedenom postupku je ovdje tuženik predao Pisanu oporuku pred svjedocima iza pok. Ive Buljan, a koju je osporio ovdje tužitelj Nikola Buljan.

Slijedom navedenog, ostavinski postupak iza pok. Ive Buljan je upućen na naslovljeni Sud, koji je Rješenjem od 04. studenog 2020., prekinuo ostavinski postupak i uputio ovdje tužitelja da pokrene parnični postupak radi utvrđenja oporuke Ive Buljan nevaljanom. Navedeni postupak je pokrenut pred ovim Sudom, te se isti još uvijek vodi pod posl.br. P-4296/2023.

Slijedom navedenog, u trenutku podnošenja ove tužbe, ostavinski postupak iza pok. Ive Buljan je prekinut, te još uvijek nije doneseno Rješenje o nasljeđivanju kojim bi se njezina ostavinska imovina rasporedila na nasljednike, među kojima su i ovdje parnične stranke.

Neraspodijeljenu ostavinsku imovinu iza pok. Ive Buljan, među ostalim, sačinjavaju stan i dva poslovna prostora u Splitu, na adresi Paraćeva br. 19. Poslovni prostori, od kojih jedan veći, površine 74 m² i jedan manji, površine 15 m², su položeni na čest.zemlj. 6289/42, ZK uložak 16415, K.O. Split, u isključivom vlasništvu sada pok. Ive Buljan.

Stan, površine cca 100 m², koji se sastoji od tri sobe, kuhinje, blagovaonice i dnevnog boravka, kupaonice i malog WC-a, sa terasom, je položen u kući na posebnoj čest.zemlj. 6289/27, ZK uložak 13484, K.O. Split, je također isključivo vlasništvo Ive Buljan, ali je ona u zemljišnim knjigama upisana za ½ idealnog dijela cijele kuće koja se sastoji od više stanova, budući da ista nije etažirana.

Iva Buljan prije smrti nije živjela u gore opisanom stanu, niti osobno koristila predmetne poslovne prostore. Ona je stan iznajmljivala trećim osobama za stanovanje, a poslovne prostore je davala u zakup trećima radi obavljanja djelatnosti. Nakon njezine smrti tuženik je samovlasno i bez dogovora sa tužiteljem kao jednim od nasljednika, preuzeo navedene nekretnine u isključivi posjed i upravljanje, isključivši pritom tužitelja od odlučivanja glede upravljanja navedenim nekretninama. Tuženik je tako bez suglasnosti tužitelja, kao jednog od sunasljednika i suvlasnika dao u najam predmetni stan trećim osobama za stanovanje, dok je poslovne prostore dao u zakup fast-foodu, odnosno pekari radi obavljanja njihovih djelatnosti. Tužitelju nije poznato koliku realnu najamninu, odnosno zakupninu, pod kojim uvjetima i na koje razdoblje je tuženik ugovorio, jer ovaj to odbija reći, odnosno prezentirati te ugovore tužitelju. Prije podnošenja ove tužbe, tužitelj je u kontaktu sa svojim bratom Stipom Buljanom i tužiteljem razgovarao o prihodima koje tuženik ostvaruje od predmetnih nekretnina, međutim iz tih razgovora tužitelj nije dobio jasne, nedvosmislene i vjerodostojne informacije, na kojima bi mogao temeljiti ovaj tužbeni zahtjev.

Da je tome tako, dokazuje i iskaz ovdje tuženika, koji je on dao na raspravi održanoj 24. veljače 2022. u drugom predmetu pred ovim Sudom pod posl.br. P 3573/2020, gdje je izričito naveo da je isključivo on taj koji ugovara najmove i zakupe za nekretnine u Paraćevoj i njima upravlja, te od tih nekretnina ostvaruje prihod koji mu ne pripada. Pritom je odbio odgovoriti kolike mjesečne iznose ostvaruje od navedenih nekretnina.

Nesporno je kako tuženik ostvaruje prihode od opisanih poslovnih prostora i stana u Splitu, u Paraćevoj ulici, a sve bez valjanog pravnog osnova. Te nekretnine nisu tuženikovo isključivo vlasništvo, niti je tuženik ikada bio usmeno ili pismeno ovlašten od tužitelja, kao jednog od nasljednika te imovine, da samostalno s tom imovinom raspolaže nakon smrti Ive Buljan i od te imovine ostvaruje bilo kakav prihod za sebe.

Tužitelj ne raspolaže ključevima predmetnih nekretnina, jer je tuženik, nakon smrti Ive Buljan, za sebe zadržao sve primjerke ključeva tih nekretnina, a sve kako bi neometano i neosnovano mogao njima raspolagati. Međutim, tužitelj je pokušao stupiti u kontakt sa osobama koje trenutno koriste te nekretnine u Paraćevoj, ne bi li saznao koliki prihod tuženik ostvaruje od te imovine, ali nažalost u tome nije uspio.

Stoga, tužitelj na osnovu površine, položaja i stanja tih nekretnina procjenjuje kako je tuženik od najma opisanog stana ostvarivao mjesečne prihode od 700,00 eura, a od zakupa većeg poslovnog prostora iznos od 550,00 eura, dok je za manji poslovni prostor ostvarivao iznos od 350,00 eura, odnosno sveukupno 1.600,00 eura mjesečno. Tužitelj procjenjuje kako je tuženik godišnje ostvarivao prihod od 19.200,00 eura, odnosno u vremenu od smrti Ive Buljan u prosincu 2019, do dana podnošenja ove tužbe – pet godina kasnije, tuženik je ostvario ukupan prihod od 96.000,00 eur.

Neovisno o ovoj procjeni, tužitelj će ustrajati da Sud u tijeku postupka provede vještačenje, prema kojem će se ti iznosi precizno utvrditi, prema stanju nekretnina i tržišnom kretanju cijena najma odnosno zakupa.

Zakon o obveznim odnosima u čl. 1111., propisuje da kada dio imovine neke osobe na bilo koji način prijeđe u imovinu druge osobe, a taj prijelaz nema osnove u nekom pravnom poslu, odluci suda, odnosno druge nadležne vlasti ili zakonu, stjecatelj je dužan vratiti ga, odnosno, ako to nije moguće, naknaditi vrijednost postignute koristi. To u konkretnom slučaju znači da je imovina – prihod od najma i zakupa stana i dva poslovna prostora u Paraćevoj ulici u Splitu što predstavlja nasljednu imovinu u zajedničkom vlasništvu nasljednika iza pok. Ive Buljan, bez valjane pravne osnove prešlo u imovinu tuženika Josipa Buljana.

Da je riječ o nasljedstvu iza pok. Ive Buljan proizlazi iz priloženih vlasničkih listova, gdje je kao vlasnik upisana upravo ona, a Zakon o nasljeđivanju u čl. 122. i 129., propisuju kako se smrću osobe otvara nasljedstvo, te u tom času nasljednici stječu nasljedno pravo i na njih po sili zakona prelazi ostavina umrle osobe, čime postaje njihovo nasljedstvo, te u istom času nasljednici stječu i ostala prava i obveze vezane uz njihovo svojstvo nasljednika.

Tuženik je svojim postupanjem i raspolaganjem s predmetnom imovinom povrijedio prava tužitelja kao jednog od nasljednika, te je tuženik na taj način za sebe stekao imovinu koja mu ne pripada po bilo kojoj pravnoj osnovi. Vodeći računa o rodoslovlju iza pok. Ive Buljan, proizlazi kako su njezini nasljednici prvog nasljednog reda njezin sin Josip Buljan (ovdje tuženik) za $\frac{1}{2}$ idealnog dijela, a prema pravu predstavljanja, kao nasljednici iza pok. Zdravka Buljana, njezini unuci Stipe Buljan i Nikola Buljan (ovdje tužitelj), svaki za po $\frac{1}{4}$ idealnog dijela.

Stoga, tužitelju kao nasljedniku iza pok. Ive Buljan pripada $\frac{1}{4}$ od ukupne koristi koju je tuženik stekao iznajmljujući odnosno dajući u zakup predmetne nekretnine a sve bez valjanog pravnog osnova.

Slijedom svega navedenog tužitelj je predložio sudu da donese odluku pobliže opisanu u izreci presude.

U odgovoru na tužbu od 29. kolovoza 2026. god., tuženik navodi da se protivi i osporava tužbu i tužbeni zahtjev, predlaže isti odbiti te osuditi tužitelja na snošenje parničnih troškova.

Uvodno ističe da je predmetna tužba činjenično netočna te pravno neutemeljena. Korištenje predmetne nekretnine od strane tuženika nikako nije rezultat bilo kakve tuženikove „samovolje“ nego je rezultat diobe dogovorene između svih nasljednika sada pok. Ive Buljan i to diobe koju je upravo sam tužitelj predložio i želio.

Naime, ostavinu sada pok.lve Buljan osim predmetne nekretnine čini i nekretnina zk oznake čest.zem.435/2 KO Stobreč, a u naravi se radi o obiteljskoj kući koja se sastoji od prizemlja u kojem su dva stambena prostora i tri kata s tim da je na svom katu po 1 stan.

Tuženik Josip Buljan, sin pok.lve Buljan ima pravo na 1/2 njezine ostavine dok tužitelj Nikola Buljan i njegov brat Stipe Buljan, kao unuci pok.lve Buljan (sinovi njezinog pok.sina Zdravka Buljana) imaju pravo na po 1/4 njezine ostavine (dakle zajedno 1/2).

Već tijekom života pok.lve Buljan postignut je dogovor između njezinih nasljednika, a koji su znali svi članovi kako uže tako i šire obitelji, te koji dogovor je i proveden, na način da će tuženiku pripasti predmetna nekretnina i 1 kat u kući u Novigradskoj ulici (dakle tuženiku je pripada samo 1/4 te kuće iako bi imao pravo na 1/2) dok su tužitelju i njegovom bratu Stipi Buljanu pripala 3 kata u kući u Novigradskoj ulici (dakle tužitelju i njegov brat koriste 3/4 te kuće iako bi imali pravo na 1/2 iste).

Dakle, ovakav je dogovor postignut, proveden te je svaki od nasljednika kako već za života pok.lve Buljan a posebno nakon njezine smrti na ovaj način i koristio ostavinu pok.lve Buljan. Štoviše, i sama pok.lva Buljan je na ovaj način sastavila i svoju oporuku, upravo poštujući dogovor između njezinih nasljednika. Tužitelj ne samo da na navedeno nikada nije imao primjedbi, nego je doslovno on predložio ovakvu podjelu.

Da je tome tako mogu posvjedočiti gotovo svi članovi obitelji Buljan a o istom možda i najbolje svjedoči ugovor koji je upravo tužitelj slao svom bratu Stipi u kojem on i brat dijele 3/4 kuće u Novigradskoj između sebe.

Tužitelj nikada nije od tuženika zatražio da mu preda suposjed predmetnu nekretninu niti je tuženik tužitelja onemogućavao su suposjedu ili sukorištenju iste. Svako je naprosto koristio svoje sukladno postignutom dogovoru.

Svakako se ističe kako je tužitelj predmetnu tužbu utemeljio na pogrešnom pravnom osnovu jer prema odredbi čl. 1120. ZOO, kada je netko tuđu stvar upotrijebio u svoju korist imalac može zahtijevati, nezavisno od prava na naknadu štete, ili ako nje nema, da mu ovaj naknadi korist koju je imao od upotrebe. Upotreba tuđe stvari u vlastitu korist u smislu odredbe predstavlja poseban vid stjecanja bez osnove. Opće pravilo o stjecanju bez osnove kaže da kad dio imovine neke osobe na bilo koji način prijeđe u imovinu druge osobe, a taj prijelaz nema osnove u nekom pravnom poslu, stjecatelj je dužan vratiti ga odnosno ako to nije moguće naknaditi vrijednost postignute koristi.

Upotreba tuđe stvari u svoju korist u smislu čl. 1120. ZOO-a je dakle, prelazak imovine ili dijela imovine (bez osnove) ali samo kada naturalna restitucija nije moguća, što ovdje nije slučaj ili kada gospodarski razlozi to ne opravdavaju, a obzirom da stjecatelj tuđe stvari tu stvar više ne drži u posjedu jer je ta stvar potrošena ili je promijenila identitet.

Nemogućnost vraćanja ili gospodarska neopravdanost vraćanja tuđe stvari opravdava obvezu osobe koja je uporabila tuđu stvar u svoju korist da vlasniku naknadi korist od takove uporabe i u situaciji kada je bila poštena (nije znala, a niti je iz okolnosti imala razloga posumnjati da upotrebljuje tuđu stvar). U protivnom u takvoj situaciji

neosnovano bi se bespovratno uvećala imovina osobe koja je uporabila tuđu stvar u svoju korist, odnosno neosnovano bi se trajno umanjila imovina vlasnika stvari.

Ovdje je međutim potrebno primijeniti Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i to čl. 164. st. 1. i čl. 165. st. 1., regulira situacije kada je naturalna restitucija moguća, kada je moguć povrat stvari.

Dakle, s obzirom da je predmetna nekretnina još uvijek u nepromijenjenom obliku, u konkretnom slučaju se tužitelj mogao jedino pozvati samo na osnov Zakona o vlasništvu prema kojima je nepošteni posjednik dužan naknaditi korist od upotrebe tuđe stvari, a nikako ne može tražiti naknadu temeljem utužene osnove.

Na trećoj sjednici Građanskog odjela Vrhovnog suda Republike Hrvatske održanoj 14. studenoga 2013. zauzeto je pravno shvaćanje koje glasi: "Ako je određena stvar još uvijek u nepromijenjenom obliku (očuvanog identiteta) u posjedu nevlasnika valja primijeniti odredbe čl. 164. st. 1. i čl. 165. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, prema kojim odredbama je samo nepošten posjednik dužan naknaditi koristi od uporabe tuđe stvari. Ako je određena stvar uporabljena na način da je promijenila identitet (radi čega nije moguće ili gospodarski nije opravdano vraćanje te stvari), tek u takvoj situaciji valja primijeniti odredbu čl. 1120. Zakona o obveznim odnosima, prema kojoj je osoba koja je uporabila tuđu stvar u svoju korist dužna vlasniku naknaditi korist i bez obzira na svoje poštenje odnosno nepoštenje.",

Tužitelj bi dakle imao pravo na utuženu naknadu samo u slučaju da je tuženik bio nepošteni posjednik, što nije bio niti je danas.

Na drugoj sjednici Građanskog odjela Vrhovnog suda Republike Hrvatske održane 1. ožujka 2021. zauzeto pravno shvaćanje koje glasi: „U odnosima između suvlasnika (vlasnika i posjednika), kada jedan suvlasnik onemogućujući drugog u korištenju (su)vlasništva stvari primjenjuju se odredbe čl. 164. i 165. ZVDSP.“

„U parnici u kojoj je predmet spora zahtjev su(vlasnika) protiv posjednika koji koristi i posjeduje tuđu stvar (ili otuđi suvlasnički dio stvari), za isplatu naknade za to što ju je upotrebljavao i od nje imao koristi, odnosno naknade za sve koristi koje je tuženik imao za vrijeme svojega posjedovanja, na temelju članka 164. i 165. ZVDSP, za odluku o tužbenom zahtjevu odlučno je utvrditi pravni položaj posjednika.

Pošteni posjednik u svakom slučaju postaje nepošten od trenutka kada je primio tužbu na predaju u posjed ili suposjed.“

U tom pravcu se dakle ističe da tužitelj nikada nije zatražio od tuženika ključeve ili suposjed predmetne kuće ni do dana današnjeg. Obzirom da tužitelj dakle nikada od tuženika nije tražio suposjed, niti je uopće isti imao razloga tražiti, on nema pravo na utuženu „korist koju je tuženik stekao iznajmljivanjem predmetne nekretnine“ a niti je tuženik ikakvu korist na račun tužitelja stekao.

Na ovo pitanje već je sudska praksa dala odgovor u brojnim odlukama. Županijski sud u Zagrebu GŽ-2335/2021-2: „Dakle, da bi tuženica-protutužiteljica imala pravo na naknadu trebalo je utvrditi je li ona tražila i kada je tražila predaju u suposjed jer tek od tada tužitelj-protutuženik postaje nesavjestan posjednik i tek od tada ona ima pravo na naknadu, ali samo one koristi koju je tužitelj-protutuženik imao od upotrebe njezinog suvlasničkog dijela.“

Županijski sud u Zagrebu GŽ-1052/2022-2: „Kako je, zbog pogrešnog pravnog stava, da su tuženici odgovorni tuženoj naknaditi korist zbog upotrebe njene stvari temeljem odredbe čl. 1111. ZOO a u svezi s čl. 1120. ZOO, izostalo utvrđenje o poštenju prednika 2-tužene uopće odnosno kako su izostali valjani razlozi za utvrđenje o poštenju odnosno nepoštenju 1-tuženika a imajući u vidu navode tuženika da tužiteljica od njih nije tražila predaju u posjed predmetnog prostora, koje navode sud nije u pobijenoj odluci uopće ocjenjivao niti ih konstatirao i činjenično stanje je u tom pogledu ostalo je nepotpuno utvrđeno.“

Županijski sud u Varaždinu posl.br.GŽ-89/2023 od 4.svibnja 2023.g: „Međutim, u vezi ocjene prava tužiteljica na naknadu za korištenje njihovih suvlasničkih dijelova, potrebno je prije svega odgovoriti na pitanje je li tuženica nepoštena posjednica nekretnine, odnosno jesu li tužiteljice bile onemogućene u korištenju (suposjedu) nekretnine. U vezi utvrđenja ove odlučne činjenice prvostupanjski sud je na temelju pravilno utvrđenih činjenica izveo nepravilan zaključak da je tuženica nepoštena posjednica nekretnine (samo) zato što je znala da su i tužiteljice suvlasnice nekretnine.

Prvostupanjski sud, kao i tužiteljice, ispuštaju iz vida da je i tuženica suvlasnica predmetne nekretnine, te da tuženica ima pravo na suposjed nekretnine kao i tužiteljice. Vrhovni sud Republike Hrvatske je u odluci broj Rev-2705/2012-2 od 3. studenog 2016. izrazio pravno shvaćanje koje glasi: „Kad nema sporazuma između suvlasnika o načinu suposjedovanja zajedničke nekretnine, 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. Suvlasnik manjeg suvlasničkog dijela nekretnine koji zajedno sa suvlasnikom većeg suvlasničkog dijela suposjeduje cijelu nekretninu i pri tome ne vrijeđa pravo drugog suvlasnika na neometano sukorištenje cijele nekretnine sukladno njegovom suvlasničkom dijelu, nije se neosnovano obogatio na štetu drugog suvlasnika, jer drugom suvlasniku time nije uskratio prava koja mu pripadaju po osnovi suvlasništva.“

Dakle, tuženica kao suvlasnica nekretnine ima pravni osnov za posjedovanje predmetne nekretnine i to što je u utuženom razdoblju posjedovala nekretninu samostalno ne znači da je bila nepoštena posjednica samo zato što nekretninu nisu posjedovale i tužiteljice, u situaciji kada tuženica iz prava na suposjed nekretnine tužiteljice ni na koji način nije isključila.“

Vrhovni sud Republike Hrvatske Rev-1509/2017 od 10.studenog 2020.g:

„- da je odredbom čl. 38. st. 1. ZVDSP-a propisano: „Nije li što drugo određeno, 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.“, a odredbom čl. 42. st. 1. ZVDSP-a: „Svim suvlasnicima pripada pravo na suposjed stvari, ali oni mogu odlučiti da će međusobno podijeliti posjed stvari i/ili izvršavanje svih ili nekih vlasničkih ovlasti glede nje.“,

- da u smislu tih odredaba ZVDSP-a, do podjele nekretnine i utvrđenja koji njezin realni dio pripada svakom suvlasniku (moguće i do uspostave etažnog vlasništva, ako bi takva uspostava bila moguća), svi suvlasnici nekretnine imaju pravo koristiti cijelu nekretninu („izvršavati glede cijele stvari sve ovlasti“),

- da se obzirom na navedeno: da je do podjele nekretnine (ili do eventualno moguće uspostave etažnog vlasništva na toj nekretnini) i utvrđenja koji njezin realni dio ima koristiti svaki suvlasnik, svaki suvlasnik ovlašten glede cijele nekretnine izvršavati suposjed - u okolnostima konkretnog slučaja ne može prihvatiti da je tuženik (obzirom da je i on suvlasnik sa pravom na suposjed nekretnine) već i samo korištenjem prijeporne nekretnine u njezinoj cjelini koristio tuđu nekretninu ili tuđi suvlasnički dio te nekretnine bez ovlasti da je(ga) koristi, pogotovo ne kao nepošteni

posjednik - već od trenutka kada je saznao za suvlasništvo tužiteljice, sve u izostanku zahtjeva da joj omogući (preda) suposjed nekretnine,

- da bi, po tome - konkretno, tužiteljica naknadu koristi o kojoj je riječ u odredbi čl. 165. st. 1. ZVDSP-a sa uspjehom mogla zahtijevati (to proizlazi iz smisla te odredbe) samo da je prema tuženiku postavila i zahtjev na predaju suposjeda te nekretnine ili njezinog dijela,

- da, budući da takav zahtjev nije postavila (to ne proizlazi iz utvrđenja „da tuženik koristi predmetnu nekretninu „bez ikakve namjere“ da je „tužiteljici prepusti u suposjed“), nema osnove sa uspjehom zahtijevati od tuženika isplatu utuženog iznosa. To sve čak i neovisno od činjenice što nejasnim ostaje koja bi se korist ostvarila korištenjem samo suvlasničkog (fizički, realno neodređenog) dijela takve nekretnine - i da li bi se taj dio uopće i mogao davati u najam, pogotovo što posao davanja nekretnine u najam predstavlja posao izvanredne uprave, takav - da se za njega traži suglasnost svih suvlasnika (članak 41. stavak 1. ZVDSP-a).“

Slijedom iznesenog, obzirom;

- da je pogrešna sama osnova tužbe obzirom da je predmetna stvar još uvijek u nepromijenjenom obliku pa valja primijeniti odredbe čl. 164. st. 1. i čl. 165. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima,

- da tužitelj nikada nije niti pozvao tuženika na predaju u posjed ili posjed predmetne nekretnine niti je za to imao razloga obzirom da je tuženik samo postupao sukladno postignutom dogovoru,

- te da je samim tim tuženik pošten posjednik predmetne nekretnine koji ne koristi ništa veći dio od svog suvlasničkog dijela koji mu pripada u ostavini iza pok.lve Buljan,

Tuženik predlaže tužbu i tužbeni zahtjev odbiti te osuditi tužitelja na snošenje parničnih troškova tuženiku uvećano za zakonske zatezne kamate koje teku od presuđenja do isplate.

Tuženik posebno osporava visinu navodnih zakupa kao nerealno visoku što će biti lako razvidno iz ugovora o zakupu te ističe prigovor zastare.

Na pripremnom ročištu dana 11. rujna 2026. god., tužitelj navodi da za sud i protivnu stranu prilaže preslike e-mail komunikacije između ovdje tužitelja, tuženika, te tužiteljevog brata Stipe Buljana, a na temu pokušaja dogovora oko diobe predmetnih nekretnina gdje se izričito navedeno kako je ovdje tuženik iznajmio predmetne nekretnine trećim osobama, te navodi da se na iste okolnosti prilažu i preslici poruka između tužitelje i njegovog brata Stipe Buljana na istu temu. Navodi da prilaže i prvostupanjsko i drugostupanjsko rješenje o ukidanju minimalnih tehničkih uvjeta za ugostiteljski obrat "Penci" koji je radio u poslovnom prostoru Paraćeva 19, Split. Predložio je u tijeku postupka izvesti i dokaze saslušanjem svjedoka koji su članovi obitelji odnosno rodbina tužitelja i tuženika, te bi isti imali saznanj o tome na koji način je tuženik jednostrano i bez suglasnosti ovdje tužitelja upravljao i koristio predmetne nekretnine nakon smrti Ive Buljan.

Na istom ročištu tuženik navodi da za sud i suprotnu stranu predaje presliku korespondencije između Josipa, Nikole i Stipe Buljana glede podjele odnosno korištenja sporne imovine. Predložio je i izvesti dokaz saslušanjem svjedoka navodeći da su isto u rodbinskom odnosu sa strankama, te imaju neposredna saznanja a o načinu korištenja i raspodjeli spornih nekretnina.

Stranke su zatražile parnični trošak.

Tijekom postupka sud je u dokazne svrhe pregledao Zapisnik sastavljen po javnom bilježniku Anti Šušku iz Splita, Domovinskog rata 3 posl. br. O-5369/2019, UPP-OS-6/2020 od 19. veljače 2020. god., i 10. ožujka 2020. god., Rješenje ovog suda posl. br. O-5369/19 od 04. studenog 2020. god., dva Izvatka iz zemljišne knjige ovog suda sa stanjem na dana 09.12. 2024. god., Zapisnik ovog suda posl. br. P-3573/2020 od 24. veljače 2022. god., e-mail korespondenciju među strankama, Rješenje Ministarstva turizme i sporta RH Kl. UP/II-335-06/26-01/9, Ur. br. 529-06-03-02/1-26-2 od 29. siječnja 2026. god., Rješenje Splitsko-dalmatinska Županija, Upravni odjel za turizam, pomorstvo i promet Kl. UP/II-335-02/25-0002/0022, Ur. br. 2181/1-06-01-02/01-25-0004 od 30. 10. 2025. god., Nacrt izjave o podjeli etaža od 10.03.2020. god., te spise predmeta ovog suda posl. br. O-5369/2019 i P-4296/2023 (ex. P-4325/2020).

Tužbeni zahtjev nije osnovan.

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (N.N. br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, u daljnjem tekstu ZV), propisuje u odredbama čl. 30 st. 1 i st. 2, da je pravo vlasništva stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja, te da svakoga drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima (st. 1). U granicama iz stavka 1. ovoga članka vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari (st. 2).

U odredbi Glava 2 (suvlasništvo) čl. 36 st. 1. ZV-a, propisano je da ako više osoba ima neku stvar u svome vlasništvu tako da svakoj pripada po dio toga prava vlasništva, računski određen razmjerom prema cijelom pravu vlasništva te stvari, sve su one suvlasnici te stvari, a dijelovi prava vlasništva koji im pripadaju njihovi su suvlasnički dijelovi, a u odredbi čl. 42 st. 1, propisano je da svim suvlasnicima pripada pravo na suposjed stvari, ali oni mogu odlučiti da će međusobno podijeliti posjed stvari i/ili izvršavanje svih ili nekih vlasničkih ovlasti glede nje.

U odredbama čl. 37 ZV-a, propisano je da kad postoji suvlasništvo neke stvari, uzima se da je ta stvar pravno razdijeljena na sadržajno jednake dijelove (idealne dijelove), kojima je veličina određena veličinom suvlasničkih dijelova (st. 1.). Idealni dio stvari je neodvojiv od suvlasničkog dijela koji ga određuje (st. 2.). U pravnom se prometu uzima da je idealni dio stvari samostalna stvar, sve što je određeno za stvari vrijedi i za idealne dijelove, ako nije što posebno propisano (st. 3.). Svaki suvlasnik je vlasnik onoga idealnoga dijela stvari koji odgovara njegovu suvlasničkom dijelu, pa glede njega ima sve ovlasti kakve pripadaju vlasniku, ako ih može izvršavati s obzirom na narav idealnoga dijela (st. 4.). Svaki suvlasnik ima pravo glede svoga idealnoga dijela stavljati svakome, pa i svojim suvlasnicima, sve zahtjeve koji proizlaze iz njegova prava vlasništva (čl. 6.).

Među parničnim strankama nije sporno da je temeljem priloženog Rješenje ovog suda posl. br. O-5369/19 od 04. studenog 2020. god., tužitelj Nikola Buljan kao zakonski nasljednik pok. Ive Buljan, upućen da pokrene parnicu protiv ostalih nasljednika, i to tuženika Josipa Buljan, Stipe Buljan i Janje Buljan, radi utvrđenja da pisana oporuka ostaviteljice pred svjedocima "U Splitu, 17.10.2019." nije istinita ni pravno valjana.

Nesporno je i to da je oporukom od pok. Ive Buljan od 17.10. 2019. god., ostaviteljica raspolagala predmetnim stanom i dva poslovna prostora na adresi u Splitu Paraćeva 19, na način da je stan i poslovne prostore ostavila u isključivo vlasništvo tuženiku Josipu Buljan, te da je pravomoćnom presudom ovog suda posl. br. P-4296/2023-7 od 22. ožujka 2024. god., utvrđeno da nije pravno valjan, odnosno da je ništetna i ne proizvodi pravne učinke pisana oporuka pred svjedocima ostaviteljice pok. Ive Buljan pok. Ante, datirana "U Splitu, 17.10.2019..", koja je proglašena kod javnog bilježnika Ante Šuška.

Tužitelj između ostaloga u tužbi navodi da u trenutku podnošenja ove tužbe, ostavinski postupak iza pok. Ive Buljan je prekinut, te još uvijek nije doneseno Rješenje o nasljeđivanju kojim bi se njezina ostavinska imovina rasporedila na nasljednike, među kojima su i ovdje parnične stranke.

Navodi i to da ne raspolaže ključevima predmetnih nekretnina, jer je tuženik, nakon smrti Ive Buljan, za sebe zadržao sve primjerke ključeva predmetnih nekretnina, dok tuženik u odgovoru na tužbu ističe da tužitelj od njega nikada nije zatražio da mu preda suposjed predmetne nekretnine, niti ga je on onemogućavao su suposjedu ili sukorištenju istih.

Međutim, tuženik se u odgovoru na tužbu, imajući u vidu da mu čak i kao jednom od suvlasnika pripada pravo na posjed čitave nepodijeljene stvari, osnovano poziva na stajališta sudske prakse navodeći da bi prema stajalištu sudske prakse tužitelj sukladno odredbi čl. 165 ZV-a, mogao s uspjehom od njega zahtijevati naknadu sporne koristi samo u slučaju da je uz zahtjev za naknadu koristi postavio i zahtjev na predaju suposjeda predmetnih nekretnina ili njihovih dijelova, a budući da takav zahtjev nije postavio, to ne proizlazi da tuženik koristi predmetne nekretnine kao nepošteni posjednik bez namjere da ih tužitelju prepusti u suposjed, pa stoga nema osnova da s uspjehom od njega zahtijeva isplatu utuženog iznosa.

Naime, Vrhovni sud Republike Hrvatske u rješenju br. Revd-2214/2020-2 od 13. listopada 2020. god., tuženiku u tom sporu je dopustio podnošenje revizije protiv odluke drugostupanjskog suda u odnosu na pitanja:

1. Da li u situaciji kada je određena stvar u nepromijenjenom obliku (očuvanog identiteta) u posjedu ne vlasnika, valja primijeniti odredbe čl. 164. st. 1. i čl. 165. st. 1. i 2. Zakona o vlasništvu i drugih stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96, 68/98 i 137/99 – dalje: ZVDSP) ili valja primijeniti odredbu čl. 1120. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine" broj 35/05 i 41/08)?,

2. Da li vlasnik stvari može zahtijevati naknadu iz čl. 165. st. 1. ZVDSP, a bez da zahtijeva predaju stvari?

U obrazloženju rješenja revizijski sud, između ostalog navodi kako je ocijenio da su u izreci ovog rješenja naznačena pravna pitanja važna za osiguranje jedinstvene primjene prava i ravnopravnosti svih u njegovoj primjeni ili za razvoj prava kroz sudsku praksu.

Vrhovni sud se pritom poziva na svoju Presudu posl.br. Rev-1509/2017-2 od 10. studenog 2020. god., koja je donijeta u istom predmetu povodom podnesene revizije, i prihvaćena revizija tuženika glede pitanja: "može li suvlasnik a neposjednik nekretnine sa uspjehom od posjednika i ujedno drugog suvlasnika te nekretnine

potraživati naknadu za korištenje njegovog suvlasničkog dijela nekretnine, ako kao tužitelj uz zahtjev za isplatu postignute koristi, nije postavio i tužbeni zahtjev na predaju nekretnine u posjed ili suposjed?", te je preinačena drugostupanjska odluka, prihvaćena žalba tuženika i preinačena odluka prvostupanjskog suda, na način da je u cijelosti odbijen kao neosnovan tužbeni zahtjev tužiteljice na obvezivanje tuženika isplatiti joj utuženi iznos naknade za korištenje njezinog suvlasničkog dijela sa zatraženim zateznim kamatama i naknadom parničnog troška.

U obrazloženju presude revizijski sud, između ostalog navodi da je predmetom spora zahtjev tužiteljice na obvezivanje tuženika isplatiti joj 78.666,47 kn s pripadajućim kamatama, sve obzirom da je (kako tužiteljica drži) koristio njezinih 2/3 suvlasničkih dijelova nekretnine u razdoblju od siječnja 2009. do studenoga 2013. Tužiteljica zahtjev temelji na odredbi čl. 1120. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine", broj 35/05, 41/08, 125/11 i 78/15 - dalje: ZOO-a), prema kojoj: „Kad je netko tuđu stvar uporabio u svoju korist, vlasnik može zahtijevati, nezavisno od prava na naknadu štete, ili ako nje nema, da mu ovaj naknadi korist koju je imao od uporabe.“

U postupku koji je prethodio ovome utvrđeno je:

- da su stranke suvlasnici obiteljske kuće u Solinu izgrađene „u nivou podruma i prizemlja“ sa okućnicom: tužiteljica u 2/3 dijela, a tuženik u 1/3 dijela,
- da tu nekretninu u cijelosti koristi samo tuženik,
- da je „u tijeku postupak razvrgnuća suvlasničke zajednice“, a koji se vodi povodom zahtjeva tuženika postavljenog 2006.,
- da cijena najma za obiteljsku kuću na području Solina, opremljenu sa „čitavom infrastrukturom“, a „koja se sastoji od podruma, prizemlja i garaže te okućnice“, iznosi „minimalno 2.000,00 kn mjesečno“,
- da tuženik koristi predmetnu nekretninu „bez ikakve namjere“ da je „tužiteljici prepusti u suposjed“, a „protivi se i prodaji nekretnine, te njezinoj civilnoj diobi“.

Nadalje se navodi da su na temelju tih utvrđenja nižestupanjski sudovi zahtjev tužiteljice ocijenili osnovanim i prihvatili uz osnovno i odlučno shvaćanje:

- da se u „konkretnom slučaju ne radi o naknadi štete“: tužiteljica opravdano zahtjev temelji na institutu stjecanja bez osnove - osnovom kojeg joj kao suvlasnici nekretnine pripada ono što potražuje,
- da onaj „koji se bez naknade koristi suvlasničkim dijelom nekretnine drugog suvlasnika, neosnovano se obogatio za visinu najamnine koju bi inače morao plaćati, pa je to korist koju je obvezan naknaditi“ drugom suvlasniku - i to u nominalnom iznosu najamnine kako bi dospijevala za naplatu,
- da je, tako gledano (obzirom da je tuženik u smislu odredbe čl. 1115. ZOO-a „nesavjesni stjecatelj“ prijeporne koristi), tuženik na temelju navedene odredbe čl. 1120. ZOO-a, sada u obvezi isplatiti „tužiteljici upravo iznos od 2/3 najamnine koja bi bila ostvarena za predmetnu nekretninu“.

Pritom nižestupanjski sudovi nisu niti našli spornim da tužiteljica ni u jednome trenutku nije tražila da joj se bar sudskim putem (zahtjevom u parnici) prijeporna nekretnina preda u suposjed.

Tuženik je reviziju podnio na temelju odredaba čl. 382. st. 2. ZPP-a i uz navod da je podnosi jer odluka u sporu ovisi o rješenju pitanja važnih za osiguranje jedinstvene primjene prava i ravnopravnosti svih u njegovoj primjeni, pa je u reviziji postavio pitanja:

- prvo: „da li iskaz vještaka dan na raspravnom ročištu bez vještačkog nalaza i mišljenja i bez konkretizacije podataka sadržanih u nalazu i time objektivne kontrole usmeno danog mišljenja može predstavljati „vještački nalaz i mišljenje“ temeljem kojeg sud može odlučivati?“

- drugo: „da li su vještaci građevinarstva koji nisu i sudski procijenitelji ovlašteni temeljem odredbi Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15) vještačiti visinu iznosa najamnine odnosno zakupnine?“

- i treće, koje se suštinski svodi na pitanje: „može li suvlasnik a neposjednik nekretnine sa uspjehom od posjednika i ujedno drugog suvlasnika te nekretnine potraživati naknadu za korištenje njegovog suvlasničkog dijela nekretnine ako kao tužitelj uz zahtjev za isplatu postignute koristi, nije postavio i tužbeni zahtjev na predaju nekretnine u posjed ili suposjed?“.

Prema shvaćanju revizijskog suda, to treće pitanje važno je za odluku o predmetu spora, te osiguranje jedinstvene primjene prava i ravnopravnosti svih u njegovoj primjeni - zbog različite i nesigurne sudske prakse u odgovoru na njega.

U odluci Vrhovnog suda Republike Hrvatske se nadalje navodi da prije svega, predmet spora u odnosu na upotrebu dijela prijemne nekretnine u suvlasništvu tužiteljice - bez osnove koja bi tuženiku davala pravo da posjeduje taj dio i bez plaćanja naknade za njegovo korištenje, a sve i ako se prihvati utvrđenje (najpovoljnije za tužiteljicu) da je tuženik u svom utuženom razdoblju bio nepošteni posjednik toga suvlasničkog dijela, u svijetlu takvog pitanja valja razriješiti prema:

- odredbama čl. 165. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine", broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14 - dalje: ZVDSP-a), kojima je uređen „pravni položaj nepoštenoga posjednika“, a kojima je propisano: (stavak 1.) „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 svojega posjedovanja, pa i one koje bi stvar dala da ih nije zanemario.“ i (stavak 6.) „Od časa kad je pošten posjednik postao nepošten, njegova se prava i obveze ravnaju prema pravilima postavljenim za nepoštenoga posjednika; isto se tako ravnaju i u pogledu onoga što je pošten posjednik činio sa stvarju neprimjereno onom pravu na posjed za koje je vjerovao da mu pripada.“, sve u svezi s

- odredbom čl. 18. st. 3. ZVDSP-a, prema kojoj: „Posjed je pošten ako posjednik kad ga je stekao nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati da mu ne pripada pravo na posjed, ali poštenje prestaje čim posjednik sazna da mu pravo na taj posjed ne pripada.“,

a ne primjenom odredbe čl. 1120. ZOO-a kojom je uređen pravni institut „stjecanja bez osnove“ - korištenje tuđe stvari (kojom je određeno da imatelj stvari može zahtijevati, neovisno od prava na naknadu štete, ili ako nje nema, korist koju je imao korisnik od upotrebe stvari).

To sve obzirom:

- na pravno shvaćanje zauzeto na sjednici Građanskog odjela Vrhovnog suda Republike Hrvatske od 26. listopada 2009., glede pitanja primjene i tumačenja odredbe čl. 1120. ZOO-a, te pitanje primjene i tumačenja odredaba čl. 164. st. 1. i čl. 165. st. 1. ZV-a: „Ako je određena stvar još uvijek u nepromijenjenom obliku (očuvanog identiteta)

u posjedu nevlasnika, valja primijeniti odredbe čl. 164. st. 1. i čl. 165. st. 1. ZVDSP, prema kojim odredbama je samo nepošten posjednik dužan naknaditi koristi od uporabe tuđe stvari. Ako je određena stvar uporabljena na način da je promijenila identitet (radi čega nije moguće ili gospodarski nije opravdano vraćanje te stvari), tek u takvoj situaciji valja primijeniti odredbu čl. 1120. ZOO, prema kojoj je osoba koja je uporabila tuđu stvar u svoju korist dužna vlasniku naknaditi korist i bez obzira na svoje poštenje odnosno nepoštenje.“,

- da ovdje nije utvrđeno da je prijeporna nekretnina uporabljena na način da je promijenila identitet i da zbog toga ne bi bilo moguće ili nije gospodarski opravdano vraćanje te nekretnine tužiteljici, odnosno da nije moguća predaja nekretnine njoj u posjed ili suposjed.

Međutim, neovisno da li već i samo ta pogrešna primjena materijalnog prava tužiteljicu može dovesti u nepovoljniju poziciju, odlučnim za odluku o predmetu spora valja uzeti nešto drugo:

- da je odredbom čl. 38. st. 1. ZVDSP-a propisano: „Nije li što drugo određeno, 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.“, a odredbom čl. 42. st. 1. ZVDSP-a: „Svim suvlasnicima pripada pravo na suposjed stvari, ali oni mogu odlučiti da će međusobno podijeliti posjed stvari i/ili izvršavanje svih ili nekih vlasničkih ovlasti glede nje.“,

- da u smislu tih odredaba ZVDSP-a, do podjele nekretnine i utvrđenja koji njezin realni dio pripada svakom suvlasniku (moguće i do uspostave etažnog vlasništva, ako bi takva uspostava bila moguća), svi suvlasnici nekretnine imaju pravo koristiti cijelu nekretninu („izvršavati glede cijele stvari sve ovlasti“),

- da se obzirom na navedeno: da je do podjele nekretnine (ili do eventualno moguće uspostave etažnog vlasništva na toj nekretnini) i utvrđenja koji njezin realni dio ima koristiti svaki suvlasnik, svaki suvlasnik ovlašten glede cijele nekretnine izvršavati suposjed - u okolnostima konkretnog slučaja ne može prihvatiti da je tuženik (obzirom da je i on suvlasnik sa pravom na suposjed nekretnine) već i samo korištenjem prijeporne nekretnine u njezinoj cjelini koristio tuđu nekretninu ili tuđi suvlasnički dio te nekretnine bez ovlasti da je (ga) koristi, pogotovo ne kao nepošteni posjednik - već od trenutka kada je saznao za suvlasništvo tužiteljice, sve u izostanku zahtjeva da joj omogući (preda) suposjed nekretnine,

- da bi, po tome - konkretno, tužiteljica naknadu koristi o kojoj je riječ u odredbi čl. 165. st. 1. ZVDSP-a sa uspjehom mogla zahtijevati (to proizlazi iz smisla te odredbe) samo da je prema tuženiku postavila i zahtjev na predaju suposjeda te nekretnine ili njezinog dijela,

- da, budući da takav zahtjev nije postavila (to ne proizlazi iz utvrđenja „da tuženik koristi predmetnu nekretninu „bez ikakve namjere“ da je „tužiteljici prepusti u suposjed“), nema osnove sa uspjehom zahtijevati od tuženika isplatu utuženog iznosa.

To sve čak i neovisno od činjenice što nejasnim ostaje koja bi se korist ostvarila korištenjem samo suvlasničkog (fizički, realno neodređenog) dijela takve nekretnine - i da li bi se taj dio uopće i mogao davati u najam, pogotovo što posao davanja

nekretnine u najam predstavlja posao izvanredne uprave, takav - da se za njega traži suglasnost svih suvlasnika (članak 41. stavak 1. ZVDSP-a).

Shvaćanje na kojemu su nižestupanjski sudovi temeljili osporenu presudu - suprotno je prethodno izraženom shvaćanju revizijskog suda i takvo nije pravilno.

Revizijski sud pritom samo primjećuje da je isto shvaćanje izrazio i u svojim ranijim odlukama, primjerice u odlukama posl. br. Rev 3299/2014-2 od 21. studenoga 2018. i Rev 1981/2017-3 od 15. svibnja 2019., pa postupanje po takvome već izraženom shvaćanju predstavlja suđenje u skladu s stabilnom, ustaljenom (dugogodišnjom) i dosljednom sudskom praksom - koju bi upravo stoga što je takva bilo i ustavnopravno neprihvatljivo (s aspekta pravne sigurnosti i vladavine prava te jednakosti svih pred zakonom) mijenjati.

Slijedom toga, dakle - jer je drugostupanjski sud na pravilno i u potpunosti utvrđeno činjenično stanje pogrešno primijenio materijalno pravo, valjalo je, povodom navedenog (trećeg) pitanja iz revizije tuženika, prihvatiti reviziju i preinačiti osporenu presudu te odlučiti kao u izreci ove odluke, u presudi (na temelju odredbe čl. 395. st. 1. ZPP-a).

Ovaj sud u potpunosti prihvaća pravno stajalište sadržano u obrazloženju presude Vrhovnog suda Republike Hrvatske posl. br. Rev-1509/2017-2 od 10. studenog 2020. god., kao i njegovim odlukama na koje se Vrhovni sud RH poziva u obrazloženju iste presude (posl. br. Rev 3299/2014-2 od 21. studenoga 2018. god., i posl. br. Rev 1981/2017-3 od 15. svibnja 2019. godine), a koje pravno stajalište valja primijeniti i u konkretnom slučaju, jer se radi o sporu iz istog pravnog i činjeničnog osnova, a sve neovisno o tome što je predmet spora vođenog pred Vrhovnim sudom Republike Hrvatske pod posl. br. Rev-1509/2017, bila obiteljska kuća, dok je u konkretnom slučaju predmet spora stan i dva poslovne prostora.

Prema tome, tužitelj u predmetnom sporu može s uspjehom zahtijevati naknadu koristi ostvarene od najma stana i zakupa poslovnih prostora od strane tuženika, isključivo u slučaju da je prema tuženiku postavio i tužbeni zahtjev na predaju u suposjed predmetnog stana i poslovnih prostora ili njihovoga dijela, a budući da takav tužbeni zahtjev tužitelj prema tuženiku nije postavio, već je postavio tužbeni zahtjev radi isplate-naknade koristi, u konkretnom slučaju tužitelj nema osnove sa uspjehom zahtijevati od tuženika isplatu utuženog iznosa.

Osim toga, a neovisno o naprijed navedenom, valja primijetiti da Rješenje o nasljeđivanju iza smrti pravnog prednika stranaka pok. Ive Buljan još nije doneseno, pa su stoga stranke za sada samo presumptivni nasljednici vlasnika predmetnih nekretnina pok. Ive Buljan, koje ih dakle, još nisu niti stekle u su/vlasništvo, pa se u konkretnom slučaju radi, kako o pomanjkanju aktivne legitimacije na stani tužitelja, tako i o promašenoj pasivnoj legitimaciji na strani tuženika, a što isto tako čini predmetni tužbeni zahtjev neosnovanim.

Radi svega navedenog, tužbeni zahtjev je bez izvođenja daljnjih dokaza kao suvišnih, u cijelosti odbijen kao neosnovan, te je donijeta odluka kao u toč. II izreke presude.

Odluka o parničnom trošku se temelji na odredbi čl. 154 st. 1 i 155 Zakona o parničnom postupku (N.N. br. 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08,

96/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 70/19, 80/22, 114/22 i 155/23). Tuženiku su priznati troškovi za zastupanje po punomoćniku, i to za sastav odgovora na tužbu 250 bod., i pristup na dva ročišta po 250 bod., a priznati su i troškovi PDV-a, u iznosu od 375,00 Eur. tuženiku su priznati i troškovi za sudske pristojbe, i to pristojbe odgovora na tužbu u iznosu od 360,00 Eur, sve sukladno važećoj Tarifi sudskih pristojbi (N.N. br. 50/26).

U Splitu, 16. listopada 2026. godine



S U D A C

Živomir Topić

POUKA O PRAVNOM LIJEKU: Protiv ove presude nezadovoljna stranka ima pravo izjaviti žalbu u roku od 15 dana od dana prijema presude. Žalba se podnosi Županijskom sudu u Splitu, putem ovog suda u dovoljnom broju primjeraka za sud i protivnu stranu.

DNA: - pun. tužitelja
- pun. tuženika

Broj zapisa: **9-3088e-c4cad**

Kontrolni broj: **0a0e5-9d455-2fba8**

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.