



Republika Hrvatska
Općinski sud u Zadru
Borelli 9, Zadar

Poslovni broj: P-709/2024-32

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

P R E S U D A

I

P R E S U D A Z B O G O G L U H E

Općinski sud u Zadru, po sucu toga suda Sonji Miljak, u pravnoj stvari tužitelja MARINKO MANDIĆ, OIB: 32629479176, Šenoina 17, Novi Vinodolski, Hrvatska, zastupan po punomoćniku Jurici Kvartuču, odvjetniku u Zadru, protiv tuženika pod 1. MARIO ERCEGOVIĆ, OIB: 88367236644, Ulica Tomislava Ivčića 9, Zadar, osobno i kao nasljednik iza upisanih zemljišnoknjižnih vlasnika pok. Šime Ercegovića i pok. Marka Ercegovića, 2. DRAGIŠA OBUĆINA, OIB: 64496458940, Ivana Zadrana 1C osobno i kao nasljednik iza upisanih zemljišnoknjižnih vlasnika pok. Šime Ercegovića i pok. Marka Ercegovića, 3. EDA OBUĆINA osobno i kao nasljednica iza upisanih zemljišnoknjižnih vlasnika pok. Šime Ercegovića i pok. Marka Ercegovića – osoba nepoznata prebivališta i boravišta, 4. LUCA ERCEGOVIĆ – osoba nepoznata prebivališta i boravišta, 5. ANTE ERCEGOVIĆ - osoba nepoznata prebivališta i boravišta, 6. MARIJA MALY – osoba nepoznata prebivališta i boravišta, 7. GIOVANA KAITER – osoba nepoznata prebivališta i boravišta, 8. D ALCIDE DANICA – osoba nepoznata prebivališta i boravišta 9. DINKO ERCEGOVIĆ - osoba nepoznata prebivališta i boravišta, 10. ANA NEGRI - osoba nepoznata prebivališta i boravišta, 11. JURAJ MLINAR, OIB: 44490642197, Svetonedjeljska Cesta, Kerestinec, osobno i kao nasljednik iza uknjižene suvlasnice pok. Emilije Mlinar, 12. MARIJA ROHATINSKI, OIB: 63181806855, Kosa 2c, Zagreb, osobno i kao nasljednica iza uknjižene suvlasnice pok. Emilije Mlinar, radi utvrđenja prava vlasništva nekretnine i uknjižbe, nakon održane i zaključene glavne i javne rasprave dana 1. rujna 2026. u prisutnosti tužitelja osobno i s punomoćnikom i privremenog zastupnika tuženika pod 3) do 10), te nakon objave presude 28. rujna 2026.,

p r e s u d i o j e

I. Utvrđuje se da je tužitelj MARINKO MANDIĆ, OIB: 32629479176, Splitska ulica 51, 23000 Zadar, stekao pravo vlasništva nekretnina oznake kat. čest. 3029/8 k.o. Zadar površine 21 m² i to za cijelo, te dijela nekretnine oznake kat. čest. 3029/5 k.o. Zadar, i to točno onog dijela nekretnine koji je na skici sudskog očevida izrađenoj od strane Stalnog sudskog vještaka za geodeziju Frane Vlatkovića, od 23.04.2026., označen

žutom bojom i slovima A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-A, ukupne površine 132 m², a što su tuženici dužni priznati i trpjeti, te da tužitelj, po pravomoćnosti ove presude i nakon provedenog postupka parcelacije nekretnine oznake kat. čest. 3029/5 k.o. Zadar, u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zadru upiše svoje pravo vlasništva na navedenim nekretninama, na svoje ime i za cijelo, uz istovremeno brisanje tog prava s imena tuženika, sve u roku od 15 dana.

II. Utvrđuje se da je tužitelj MARINKO MANDIĆ, OIB: 32629479176, Splitska ulica 51, 23000 Zadar, stekao pravo vlasništva nekretnine oznake kat. čest. 3029/34 k.o. Zadar površine 12 m², za cijelo, kat. čest. 3029/33 k.o. Zadar površine 12 m², za cijelo, kao i dijela nekretnine oznake kat. čest. 3029/23 k.o. Zadar, i to točno onog dijela nekretnine koji je na skici sudskog očevida izrađenoj od strane Stalnog sudskog vještaka za geodeziju Frane Vlatkovića, od 23.04.2026., označen sivom bojom i slovima C-D-E-F-G-M-L-C, ukupne površine 18 m², dijela kat. čest. 3029/23 k.o. Zadar, i to točno onog dijela nekretnine koji je na skici sudskog očevida izrađenoj od strane Stalnog sudskog vještaka za geodeziju Frane Vlatkovića, od 23.04.2026., označen sivom bojom i slovima N-O-P-N, ukupne površine 1 m² i dijela kat. čest. 3029/24 k.o. Zadar, i to točno onog dijela nekretnine koji je na skici sudskog očevida izrađenoj od strane Stalnog sudskog vještaka za geodeziju Frane Vlatkovića, od 23.04.2026., označen narančastom bojom i slovima N-P-R-S-N, ukupne površine 10 m², a što su tuženici dužni priznati i trpjeti, te da tužitelj, po pravomoćnosti ove presude i nakon provedenog postupka parcelacije nekretnina oznake kat. čest. 3029/23 k.o. Zadar i kat. čest. 3029/24 k.o. Zadar, u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zadru upiše svoje pravo vlasništva na navedenim nekretninama, na svoje ime i za cijelo, uz istovremeno brisanje tog prava s imena tuženika, sve u roku od 15 dana.

Obrazloženje

1. Tužitelj u tužbi navodi da je stvarni vlasnik i posjednik nekretnina upisanih u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Zadru, Zemljišnoknjižnog odjela Zadar, oznake:

- kat. čest. 3029/5 k.o. Zadar, i to točno onog dijela nekretnine koji je na skici lica mjesta izrađenoj od strane Paralela j.d.o.o. iz veljače 2024. godine, označen žutom bojom i označen slovima A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-A, ukupne površine 132 m²,
- kat. čest. 3029/8 k.o. Zadar površine 21 m² i to za cijelo,
- kat. čest. 3029/23 k.o. Zadar, i to točno onog dijela nekretnine koji je na skici lica mjesta izrađenoj od strane Paralela j.d.o.o. iz veljače 2024. godine, označen sivom bojom i označen slovima H-G-N-O-K-J-I-H, ukupne površine 18 m²,
- kat. čest. 3029/23 k.o. Zadar, i to točno onog dijela nekretnine koji je na skici lica mjesta izrađenoj od strane Paralela j.d.o.o. iz veljače 2024. godine, označen sivom bojom i označen slovima S-T-U-S, ukupne površine 1 m²,
- kat. čest. 3029/34 k.o. Zadar površine 12 m² i to za cijelo,
- kat. čest. 3029/33 k.o. Zadar površine 12 m² i to za cijelo,
- kat. čest. 3029/24 k.o. Zadar i to točno onog dijela nekretnine koji je na skici lica mjesta izrađenoj od strane Paralela j.d.o.o. iz veljače 2024. godine, označen sivom bojom i označen slovima P-R-S-U-P, ukupne površine 10 m. Međutim, u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Zadru, pogrešno su kao suvlasnici upisani ovdje tuženici, iako isti ne polažu pravo vlasništva na predmetnoj nekretnini, obzirom da je uknjiženi suvlasnik, Šime Ercegović, koji je ujedno i pravni prednik tuženika ad. 1., ad. 2. i ad. 3., još 1960. godine prodao predmetnu nekretninu Savi Kožulu iz Zemunika Gornjeg.

Predmetna nekretnina u naravi predstavlja dvorište obiteljske kuće koja je knjižno vlasništvo tužitelja i koje je u cijelosti omeđeno betonskim zidovima. Naime, iz priloženog ugovora je razvidno da je pok. Šime Ercegović prodao Savi Kožulu u predjelu Stanova oranicu površine 800 m². Nadalje, iz rješenja Skupštine Općine Zadar donesenog 17. prosinca 1986. godine proizlazi da je nasljednicima iza pok. Save Kožula dano na korištenje građevinsko zemljište u društvenom vlasništvu u regulaciji „Stanovi“ oznake kat. čest. 3029/1 k.o. Zadar površine 550 m². Iz obrazloženja navedenog rješenja razvidno je da je predmetno zemljište kupio Sava Kožul iz Zemunika Gornjeg od Šime Ercegovića i to kupoprodajnim ugovorom sklopljenim pred svjedocima 6. svibnja 1960. godine. Dakle, radi se upravo o kupoprodajnom ugovoru priloženom uz ovu tužbu. Iz daljnjih navoda sadržanih u rješenju Skupštine Općine Zadar slijedi da je Sava Kožul odmah nakon sklapanja kupoprodajnog ugovora na istom zemljištu sagradio malu prizemnu kućicu, a da je na istom zemljištu 1977. godine počela izgradnja još jedne kuće. Iz razloga što je navedenim rješenjem obuhvaćen samo dio predmetne nekretnine u površini od 550 m², vlasništvo je temeljem te dokumentacije moglo biti sređeno u zemljišnim knjigama samo za navedenu kvadraturu, međutim iz ugovora o kupoprodaji iz 1960. godine kao i iz sadržaja rješenja priloženog uz tužbu, jasno proizlazi da je pok. Marko Ercegović Savi Kožulu prodao nekretninu površine 800 m² i da se nekretnina koristila u cijelom tom opsegu i to temeljem valjanog pravnog temelja. Predmetna nekretnina je još od prije 1960. godine u istim gabaritima te je istom oduvijek raspolagano u cijelom opsegu. Tako su u cijelom opsegu od 800 m² predmetnu nekretninu stekli i Ivica Stojak i Vjekomir Stojak, a potom od istih i ovdje tužitelj, Marinko Mandić. Razlog iz kojeg se u kupoprodajnom ugovoru navodi površina od 550 m² je činjenica da je zemljišnoknjižno stanje bilo riješeno samo za taj dio predmetne nekretnine, pa su stranke sastavile ugovor koji je podoban za redovnu uknjižbu, ali stvarno je prodana cijela nekretnina u površini od 800 m². O toj okolnosti svjedoči i činjenica da je nekretnina u ugovoru opisana na način da je konstatirano da se na istoj nalazi kuća katnica koja nije u cijelosti dovršena, a kojoj su dimenzije 11x10 m², kao i činjenica da je uz navedenu nekretninu u kupoprodajnom ugovoru navedena i pogrešno označena nekretnina kat. čest. 3029/6 k.o. Zadar koja ne postoji u zemljišnoj knjizi, niti je postojala u vrijeme kupoprodaje, ali su stranke pri sklapanju ugovora imale na umu upravo predmetnu nekretninu koju su pogrešno označili. Napominje se da je u odnosu na dio predmetne nekretnine proveden postupak potpunog izvlaštenja i to u odnosu na nekretnine oznake kat. čest. 2029/23, kat. čest. 3029/24, kat. čest. 3029/33 i kat. čest. 3029/34, sve k.o. Zadar. Rješenjem Upravnog odjela za javnu nabavu i upravljanje imovinom Zadarske županije od 19. prosinca 2023. klasa UP/I-943-04/22-01/372 određeno je da ja korisnik izvlaštenja dužan naknadu za izvlaštenje položiti na poseban račun Zadarske županije, budući da nije utvrđeno tko je vlasnik predmetnih nekretnina. Tužitelj ne spori da je rekonstrukcija Ulice admiralu Jakova Šubića od Cezana u Zadru od interesa za Republiku Hrvatsku niti se protivi izvlaštenju, ali ovim postupkom želi utvrditi svoje pravo vlasništva, kako na nekretninama koje su obuhvaćene rješenjem o izvlaštenju, tako i na nekretninama koje nisu obuhvaćene istim rješenjem. Naime, radi se o jedinstvenoj cjelini, dvorištu obiteljske kuće tužitelja omeđenim zidom te je tužitelj u istinitom, zakonitom i poštenom posjedu predmetne nekretnine od 2001. godine od kada ju je kupio, a putem svojih pravnih prednika još od prije 1960. godine. Iz tog razloga tužitelj tužbenim zahtjevom niti ne zahtjeva uknjižbu prava vlasništva u svoju korist na nekretninama koje su izvlaštene, već samo deklaratornu presudu temeljem koje će dokazati svoje vlasništvo i podići s posebnog računa Zadarske županije svoj dio naknade, dok u odnosu na dio predmetne nekretnine koji nije obuhvaćen

izvlaštenjem traži i uknjižbu prava vlasništva u svoju korist, sve kako bi se faktično stanje uskladilo sa zemljišnoknjižnim stanjem. Tužitelj ističe i da je u postupku koji se pred Zadarskom županijom, Upravnim odjelom za javnu nabavu i upravljanje imovinom pod poslovnim brojem UP/I-943-04/22 01/372 utvrđeno da su ovdje tuženici Luca Ercegović, Marija Maly, Giovana Kainter, D Alcide Danica i Ana Negri osobe nepoznata prebivališta i boravišta te je u navedenom postupku istima postavljen privremeni zastupnik. Tužitelj je ponovno od Ministarstva unutarnjih poslova pokušao pribaviti podatke o navedenim tuženicama kao i o tuženici ad. 3. Edi Obučini te je dopisom od 9. siječnja 2024. godine obaviješten kako navedene osobe nisu evidentirane s prijavljenim prebivalištem/boravištem u Republici Hrvatskoj ili inozemstvu. S obzirom na sve naprijed navedeno, tužitelji očekuju od tuženika da priznaju tužbeni zahtjev ili da se ogluše i ne odgovore na tužbu, kako bi se stekli uvjeti za donošenje presude na temelju priznanja ili ogluhe, te time prištedjeli troškovi predmetnog parničnog postupka. Slijedom svega naprijed navedenoga, a s ciljem utvrđenja svojega prava vlasništva na predmetnoj nekretnini te formiranja iste u zemljišnoj knjizi, razvidan je pravni interes tužitelja za podnošenje ove tužbe budući da nema ispravu pogodnu za uknjižbu pa stoga predlaže prihvatiti tužbeni zahtjev.

2. Na temelju odredbi članka 284. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine" broj: 53/1991, 91/1992, 112/1999, 117/2003, 84/2008, 123/2008, 57/2011, 25/2013, 70/2019, 80/2022, 114/2022, 155/2023 - dalje: ZPP) sud je dostavio primjerak tužbe podnesene u ovom predmetu tuženicama, a radi podnošenja pisanog odgovora na tužbu. U tom pozivu sud je u smislu odredbi članka 331.b ZPP upozorio tuženike na pravne posljedice nedavanja odgovora na tužbu. Tuženici pod 2), 11) i 12) u roku koji im je odredio sud nisu podnijeli pisani odgovor na tužbu, iako su im tužba i poziv za davanje odgovora na tužbu uredno dostavljeni.

3. Osnovanost tužbenog zahtjeva u ovom predmetu proizlazi iz činjenica navedenih u tužbi. Te činjenice nisu u suprotnosti s dokazima koje je tužitelj podnio ili sa činjenicama koje su općepoznate, a ne postoje niti općepoznate okolnosti iz kojih proizlazi da su ove tuženike spriječili opravdani razlozi da podnesu odgovor na tužbu.

4. S obzirom na sve naprijed navedeno sud je donio presudu kojom je tužbeni zahtjev prihvatio (presudu zbog ogluhe) u odnosu na ove tuženike.

5. U odgovoru na tužbu privremeni zastupnik tuženika od 3) do 10) zaprimila je tužbu s priložima te u ostavljenom roku podnosi odgovorio na tužbu. Opreza radi, u cijelosti se protivi tužbi i postavljenom tužbenom zahtjevu tužitelja kojim traži utvrđenje prava vlasništva nekretnina, sve dok se u daljnjem tijeku postupka ne dokaže osnovanost istog. Ne protivi se provođenju dokaza predloženih po tužitelju.

6. U dokaznom postupku sud je izvršio uvid u geodetski snimak Paralela j.d.o.o. (l.s. 7), kupoprodajni ugovor (l.s. 8), zk izvadak (l.s. 9-12), rješenje (14-15), ugovor o kupoprodaji (16-17), rješenje Upravnog odjela za javnu nabavu s dokumentacijom (l.s. 18-30), održan je očevid na licu mjesta dana 23. travnja 2026. (l.s. 74-76), skicu lica mjesta s fotografijama (l.s. 78-80), saslušani su svjedoci na ročištu od 1. rujna 2026. (l.s. 89-90).

7. Tužbeni zahtjev tužitelja je osnovan.

8. Predmet spora zahtjev je tužitelja da se utvrdi kako je vlasnik nekretnina pobliže označenih kao u izreci presude te traži uknjižbu toga prava u zemljišnu knjigu.

9. Iz zk izvotka vidljivo je da su tuženici upisani zk suvlasnici s čime je utvrđena njihova pasivna legitimacija u sporu.

10. Iz kupoprodajnog ugovora i ugovora o kupoprodaji slijedi da je Šime Ercegović prodao Savi Kožulu iz Zemunika nekretninu u predjelu Stanovi u naravi oranica površine od 800 m². Ovo je bilo u svibnju 1960. godine. Dana 3. ožujka 2001. godine tužitelj Marinko Mandić kao kupac kupuje od prodavatelja Ivica Stojaka i Vjekomira Stojaka nekretninu oznake čest. 3029/1 i /6 k.o. Zadar u površini od 550 m² na kojoj čestici se nalazi kuća katnica koja nije u cijelosti dovršena.

11. Rješenjem Skupštine Općine Zadar Savi Deviću i ženi mu Radojki te Stevanu i Srđanu Kožulu daje se na korištenje neposrednom nagodbom građevinsko zemljište u društvenom vlasništvu čest. 3029/1 Zadar u površini od 550 m² radi sređivanja imovinskopравnih odnosa izgrađene stambene zgrade.

12. Na očevidu na licu mjesta dana 23. travnja 2026. identificiran je predmet spora te je utvrđeno da se radi o nizu dijelova čest zem. kao i nekim česticama za cijelo, a koje se sve protežu od izgrađenog betonskog zida pa istočno prema prije identificiranoj nekretnini tužitelja oznake 3029/1. Predmet spora u naravi predstavlja dvorište i to jednim dijelom popločano betonskim kockama, a drugim dijelom travnata površina sa zasađenim voćkama.

13. Na okolnost utvrđivanja prava vlasništva predmetnih nekretnina sud je u dokaznom postupku saslušao svjedoke.

Pa tako svjedok Dinko Brkić na predočenje skice sudskog očevida s fotografijama, navodi da je došao u Zadar živjeti kao dijete 1963. godine u susjedstvo predmeta spora. Na taj način zna sve o spornoj nekretnini. Tu je bila mala kućica od oko 20 m² od pok. Save Kožula.. Poznato mu je da je Savo Dević, a koji je bio zet od Save Kožula jer je oženio njegovu kćer Radojku, napravio kuću ispod te male kućice od 20 m² i to prije Domovinskog rata koja je sada od ovdje prisutnog Marinka. Dević je stavio zid prema ulicama Admirala Jakova Šubića i prema Splitskoj ulici, čini mu se da je tada to sve bilo nekako veće, te ulice nisu imale ni trotoara, moguće je da se zid pomicao prema unutra radi potreba asfaltiranja ceste. Savo Dević i sunasljednici prodali su kuću Stojaku, a nakon njega je došla obitelj Mandić i to prije 2000. godine. Tu nikada nije bilo ni svađa ni sporova. Prostor unutar zida još dok je bio pok. Sava Kožul bio je možda nešto manji od 1000 m².

13.1. Svjedok Denis Nekić na predočenje skice sudskog očevida s fotografijama, navodi da se može orijentirati jer živi od 1960. godine u susjedstvu te nekretnine, odmah preko puta. Radi se o terenu koji je bio ledina i bila je jedna mala kućica. Krajem '60-ih ili početkom '70-ih godina 20. stoljeća zet od Save Kožula, ne zna kako se zove, napravio je kuću odmah pored i stavljen je zid prema cesti Jakova Šubića i Splitskoj. Kako je Grad Zadar uređivao ceste i ulice taj se zid zbog potreba uređenja trotoara i slično micao prema unutra. Tu nikada nije bilo sporova. Ne zna površinu terena, zna da se zet od Save Kožula odselio iz Zadra za vrijeme rata i prodao ovu nekretninu nekome, ne zna kome, a taj je onda istu nekretninu prodao gospodinu Marinku. Misli da je gospodin Marinko tu došao živjeti prije otprilike 20 godina.

13.2. Svjedoci svoja saznanja crpe neposredno te pouzdano tvrde da su nekretnine od tužitelja, a prije su bile od njegovih prednika. Na sud su ostavili dojam iskrenih osoba, a iskazivali su sigurno i uvjerljivo pa im sud poklanja vjeru u cijelosti i s istim iskazima dovodeći ih u vezu s drugim izvedenim materijalnim smatra posebno sa sadržajem kupoprodajnog ugovora iz 1960. i ugovora o kupoprodaji iz 2001. slijedi nedvojbeno utvrđenim da je tužitelj predmetne nekretnine stekao na opisani način u tužbi.

13.3. Tužitelj saslušan pojasnio je da je teren bio kompletno ograđen, a kolika je kvadratura ne zna jer nije mjerio. Inače zid se pomicao prema unutra prema njegovom terenu zbog potreba uređenja Splitske ulice i Ulice Admirala Šubića. To je micao Grad Zadar i ne spori izvlaštenje, priznao je pravo vlasništva Gradu na oduzetom terenu.

14. Prema čl. 114. 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, 90/10, 143/12 i 152/14, dalje: ZV) vlasništvo se može steći na temelju pravnoga posla, odluke suda, odnosno druge nadležne vlasti, nasljeđivanjem i temeljem zakona.

15. Tužitelj je dokazao da je stekao pravo vlasništva predmetnih nekretnina neometanim dugogodišnjim posjedovanjem osobno i po prednicima (preko pedeset godina) pa su se ispunile pretpostavke za stjecanjem prava vlasništva dosjelošću i prihvaćen je tužbeni zahtjev kao osnovan.

U Zadru, 28. rujna 2026.

S U D A C

Sonja Miljak

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude dopuštena je žalba Županijskom sudu. Žalba se izjavljuje u roku od 15 (petnaest) dana od dana primitka odluke u 3 (tri) primjerka putem ovog suda. Presuda zbog ogluhe ne može se pobijati zbog pogrešno ili nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja (čl.353.st.2.ZPP).

DOSTAVNA NAREDBA:

1. Tužitelju po punomoćniku
2. Tuženiku pod 1) na e-Oglasnu ploču suda
3. Tuženicima pod 3) do 10) po privremenom zastupniku
4. Tuženicima pod 2), 11) i 12) osobno

NAKON PRAVOMOĆNOSTI:

MF Porezna uprava.

Broj zapisa: **9-3088d-c4072**

Kontrolni broj: **0c371-7086c-f4d3e**

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 Zadru** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.