

ODLUKA JE PRAVOMOĆNA dana 31.03.2004

OPĆINSKI SUD U SPLITU
STARIJA SLUŽBA U STAROM GRADU

dana 21.12.2003.

Ovlašteni službenik: *[signature]*



P.71/02-21

PRILOG 3

U IME REPUBLIKE HRVATSKE

PRESUDA

Općinski sud u Starom Gradu, po sudu ovog suda Željku Paršić, kao sudcu pojedincu u građansko pravnoj stvari tužitelja: 1/Mijo Pavičić pok. Andrije, 2/Nada ž. Mije Pavičić, oboje iz Vrbanja, 3/Mate Bulić pok. Kuzme iz Splita, Bana Berislavića 6, 4/Juraj Matković Markov iz Vrbanja, 5/Mili Matković Markov iz Vrbanja, svi zastupani po punomoćniku Vinku Ružević dipl. tur u Starom Gradu, protiv tuženika: 1/»Borova« doo Rijeka, Užarska 17-a, zastupan po punomoćnici Zvezdani Glavan odvjetnici u Rijeci, Zagrebačka 3, 2/Margarita Matković ud. Jurja iz Vrbanja, radi utvrđenja i ispravka uknjižbe, nakon javno održane glavne rasprave, u nazočnosti punomoćnika tužitelja te tužitelja ad 1,3 i 4/ osobno, te u izočnosti tuženika dana 24. studenog 2003. godine,

Presudio je:

- I. Utvrđuje se da je prednik tužene ad 2/ sada pok. Juraj Matković pk. Ante prodao bio 1977. godine tužiteljima pod 1 i 2/ površinu od 500 m² na sjeverozapadnom dijelu čest.zem.8511/19 k.o. Stari Grad, tužitelju pod 3/ površinu od 600 m² na sjeveroistočnom dijelu čest.zem. 8511/19 k.o. Stari Grad, a tužiteljima pod 4 i 5/ površinu od 500 m² na dijelu čest.zem. 8511/20 k.o. Stari Grad, južno od dijela prodanog Ivanu Matković Markovom iz Vrbanja i Tatjani Uvodić, te zemljište za putove u površini od 1260 m² na čest.zem. 8511/19 i 1035 m² na čest.zem. 8511/20 k.o. Stari Grad.
- II. Ovlašteni su stoga tužitelji, da po pravomoćnosti ove presude, a iz naslova kupoprodaje zatraže i postignu uknjiženje prava vlasništva na svoje ime i baš:
 - a) tužitelji pod 1 i 2/ po pola na čest.zem. 8511/85 z.ul. 3285, k.o. Stari Grad,
 - b) tužitelj pod 3/ u cijelosti na čest.zem. 8511/86 z.ul. 3285, k.o. Stari Grad,
 - c) tužitelji pod 4 i 5/ po pola na čest.zem. 8511/88 z.ul.(3285) k.o. Stari Grad, *JZP*
 - d) prava služnosti prolaza pješke i kolima u širini od 5 metara u pravcu sjever-jug kroz sredinu čest.zem. 8511/19, kao i uz zapadni međaš čest.zem. 8511/20 sve z.ul. 3285 k.o. Stari Grad, skupa sa putem koji spaja ova dva puta u širini od 2,5 m, a s južne strane čest.zem. 8511/85, 8511/86 k.o. Stari Grad,
- III. Dužni su tuženici, da solidarno kroz 15 dana i pod prijetnjom ovih naknade tužiteljima parnične troškove u iznosu od 2.253,18 kn.

Obrazloženje

Tužitelji u tužbi i tijekom postupka navode da bi pravo vlasništva čest.zem. 8511/19 z.ul. 3285 k.o., Stari Grad, i čest.zem. 8511/20 z.ul. 3278 k.o. Stari Grad, bilo uknjiženo u cijelosti na ime tužene ad 2/. Međutim, tužena ad 2/ da je preko svog punomoćnika predmetne nekretnine prodala tuženom ad 1/ koji da je već zatražio uknjiženje prava vlasništva na svoje ime. U tužbi se nadalje navodi da je dio predmetnih nekretnina na sjevernom dijelu tužiteljima bio prodao sada pok. suprug tužene ad 2/ Juraj Matković još 1977 godine, kada da su kupci stupili u posjed i korištenje, ogradili svoje nekretnine, a tužitelj ad 3/ da je na istoj sagradio kuću sa bunarom. Tužitelji ad 1 i 2/ da su tada kupili dio čest.zem. 8511/19 k.o. Stari Grad, u površini od 500 m², na sjeverozapadnom dijelu, tužitelj ad 3/ da je kupio cca 600 m² na čest.zem. 8511/19 i 8511/20 k.o. Stari Grad, dočim da su tužitelji ad 4 i 5/ kupili 500 m² na dijelu čest.zem. 8511/20 i to poviše dijela Ivana Matković Markova, koji da je već uknjižen kao suvlasnik čest.zem. 8511/20 k.o. Stari Grad za 2/38 dijela. Nasljednica prodavatelja Jurja Matkovića pok. Ante, njegova supruga Margarita Matković, tj. tužena ad 2/ da je predmetne nekretnine tuženiku ad 1/ prodala u cijelosti, pa tako i djelove istih koji su već ranije bili prodani tužiteljima.

Na ročištu od 6.10.2003.godine, a nakon što je dostavljeno vještvo vještaka mjernika dipl.ing. Mirka Matkovića, koji je izvršio identifikaciju predmeta spora, te nekretnine tužitelja označio novim katastarskim brojevima, tužitelji su precizirali tužbeni zahtjev na način kao u izreci ove presude.

U odgovoru na tužbu i tijekom postupka tuženik ad 1/ protivi se tužbi i tužbenom zahtjevu ističući prigovor nedostatka procesnih pretpostavki i nedopuštenost tužbe, jer da je u smislu odredbi Zakona o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 114/01, dalje ZZK), ovoj tužbi trebao prethoditi ispravan postupak. Tuženik ad 1/ da je u pravnom poslu kupoprodaje nekretnine i u postupku uknjižbe postupao u dobroj vjeri i s povjerenjem u potpunost i istinitost zemljišnih knjiga, i zato da se u smislu čl. 197 st.3 u svezi sa čl. 199 st.2 ZZK ovoj tužbi za ispravak ne može udovoljiti protiv tuženika ad 1/. Također na ročištu od 29.11.2002.godine koje je održano na mjestu spora, punomoćnik tuženika ad 1/ ističe da kuća koju je tužitelj ad 3/ pokazao sudu i strankama nije postojala kada je na terenu bio ZZ tuženika ad 1/.

Tužena ad 2/ tijekom postupka nije dala odgovor na tužbu, međutim iz izjava od 5.srpnja 2001.godine a koje su priložene spisu, proizlazilo bi da ista priznaje činjenične navode navedene u tužbi.

Tijekom postupka sud je u dokazne svrhe pregledao zemljišnu knjigu, izveden je dokaz očevitom na mjestu spora, uz sudjelovanje vještaka mjernika, pregledano je vještvo od 14.03.2003.godine sa skicom premjeravanja, saslušani su tužitelji ad 1/, 3 i 4/ te ZZ tuženika ad 1/ kao parbene stranke, pregledane su izjave «U Vrbanju 5.srpnja 2001.godine» na strani 40-42 spisa, te su saslušani svjedoci Petar Turić pok. Mije i Nikola Vodanović pok. Mate.

Tužbeni zahtjev tužitelja u cijelosti je pravno utemeljen.

Pregledom zemljišne knjige sud je utvrdio da su točni navodi iz tužbe, te da je pravo vlasništva čest.zem. 8511/19 površine 16025 m², z.ul. 3285 k.o. Stari Grad, te pravo vlasništva čest.zem. 8511/20 površine 16025 m² z.ul. 3278 k.o. Stari Grad, uknjiženo u cijelosti na ime Margarite Matković ud. Jurja, tj. tužene ad 2/, te da je pod posl.br. Z.529/01 dana 15.05.2001.godine zaprimljen prijedlog predlagatelja Borova doo iz Rijeke, tj. u ovom

postupku tuženika ad 1/ radi uknjiženja prava vlasništva na predmetnoj nekretnini u cijelosti, a temeljem ugovora o prodaji i suglasnosti, zaključenog između ~~prodavateljice~~ ~~Margarite Matković zastupane po~~ Borisu Bariću iz Novigrada i «Borova doo» kao kupca, koji ugovor je ovjeren u potpisu punomoćnika prodavateljice pred javnim bilježnikom pod br. Ov. 15583/00 u Rijeci dana 9.12.2000. godine. Nadalje, pod posl.br. Z.160/02, Z.161/02 i Z.162/02 ^{3511/20} zaprimljeni su prijedlozi za zabilježbu spora i to u predmetima P. 206/1 [P.200/01] te ovog postupka P.71/02. O tim prijedlozima još nije odlučeno u zemljišnoknjižnom postupku. Također pod posl. br. Z. 547/02 zaprimljeno je rješenje o osiguranju ovog suda Ovr. 139/02 od dana 27. ožujka 2002. godine koje rješenje još nije upisano u zemljišnoj knjizi. Za navesti je također da u zemljišno knjižnom postupku nije odlučivano ni o prijedlogu za uknjižbu tuženika ad 1/ pod Z.529/01, nego je dakle samo plombom učinjeno vidljivim dan i vrijeme zaprimanja prijedloga. U smislu čl. 120 st. 1 ZZK vlasništvo na nekretninama stječe se uknjižbom u zemljišnu knjigu, pa bi stoga upis u zemljišne knjige predstavljao konstitutivni element stjecanja prava vlasništva temeljem pravnog posla.

Tužitelji se u ovom postupku pozivaju na kupoprodaju iz 1977. godine kao temelj stjecanja prava vlasništva, međutim tužitelji ne prilažu nikakve kupoprodajne ugovore, nego u dokazne svrhe prilažu u spis tri izjave Matković Margarite od dana 5. srpnja 2001. godine, ovjerene u potpisu pred javnim bilježnikom, a kojim izjavama Matković Margarita tj. u ovom postupku tužena ad 2/ potvrđuje da je njen pok. suprug Matković Jure 1976. godine prodao Pavičić Miji i Nadi iz Vrbanja tj. tužiteljima ad 1 i 2/ čest.zem. površine 500 m², prvi red do mora, za prodanu zemlju da su u cijelosti isplaćeni, te da su kupcima prepustili to zemljište u posjed i korištenje. Tužena ad 2/ također izjavljuje da je njen pok. suprug 1976. godine prodao Bulić Mati iz Vrbanja zemljište površine 550 m², prvi red do mora, na kojem zemljištu da je kupac Bulić Mate tj. u ovom postupku tužitelj ad 3/ sagradio kuću, za prodano zemljište da su u cijelosti isplaćeni, te istog u cijelosti prepustili u posjed i korištenje Bulić Mati. Konačno, tužena ad 2/ izjavljuje da je njen pok. suprug iste godine tj. 1976. prodao Matković Miljanu i Matković Jurju iz Vrbanja tj. tužiteljima ad 4 i 5/ zemljište površine 500 m², prvi red do mora, za prodano zemljište da su u cijelosti isplaćeni, te da su isto u cijelosti prepustili u posjed i korištenje kupcima tj. tužiteljima ad 4 i 5/.

U konkretnom slučaju radi se dakle o višestrukom ugovaranju otuđenja nekretnine, što je regulirano člankom 125 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96 ..., 114/01 dalje ZV), koji propisuje da kada više osoba s otudivateljem sklopi pravne poslove radi stjecanja vlasništva iste nekretnine, da će vlasništvo steći ona osoba koja je u dobroj vjeri prva zatražila upis u zemljišnu knjigu, ako su ispunjene i sve ostale pretpostavke za stjecanje prava vlasništva. Brisanje tog upisa i uknjižbu u svoju korist može zahtijevati osoba kojoj je otudivatelj otuđio nekretninu i predao u samostalan posjed, ako dokaže da kasniji stjecatelj nije postupao u dobroj vjeri, jer je u trenutku sklapanja pravnog posla s otudivateljem znao da je nekretnina drugomu već otuđena i predana u samostalan posjed, a zahtjev za brisanje može se postaviti u roku od 3 godine od upisa čije se brisanje zahtijeva.

Potrebno je dakle utvrditi da li su tužiteljima nekretnine od strane prodavatelja predane u samostalan posjed nakon valjanog otuđenja, da li je stjecatelj postupao u dobroj vjeri, te da li je tužba podnesena u roku tj. da li bi tužitelji bili aktivno legitimirani na podnošenje ove tužbe, a s obzirom na pozivanje tuženika ad 1/ na zaštitu povjerenja u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga.

Što se tiče predaje u posjed i realizacije kupoprodajnih ugovora na koje se pozivaju tužitelji; u svojim iskazima tužitelji ad 1, 3 i 4/ navode da su sa stvarnim vlasnikom sada pok. Jurjem Matkovićem još 1976. godine dogovorili prodaju nekretnina odnosno da su kupili nekretninu u ovom području Borovi rat i to tužitelj ad 1/ da je zajedno sa svojom suprugom kupio 500 m² za dogovorenu cijenu od tadašnjih milion dinara, koju cijenu da je isplatio u cijelosti, zajedno sa prodavateljem da je označio kupljeno zemljište, tj. postavio medašne

znakove, i na taj način daje uveden u posjed. Sa prodavateljem da nije radio nikakav ugovor u pismenoj formi. Tužitelji također navode da budući ih je više osoba tada kupilo zemljište od sada pok. Jurja Matkovića da su se sa njime bili dogovorili da u kupoprodaju ulazi i put od ceste, a po postojećem puteljku, te da su u dogovoru sa njime do svojih parcela napravili put i sa njime se normalno služili. Tužitelj ad 3/ iskazuje da je na kupljenom zemljištu od 550 m² za koje je isplatio kupoprodajnu cijenu od milion ondašnjih dinara, sagradio kuću koju da je započeo graditi 1981. godine nakon što je prethodno napravljen put, a već 1982. godine da je imao djelomično dovršenu prizemnicu od cca 45 kvadrata sa gustinom, a kuća da je sasvim dovršena 1983. godine. Nitko nikada da mu nije osporavao vlasnička prava, iako da sa prodavateljem nikada nije zaključio kupoprodajni ugovor. Zajedno sa trećom osobom imenom Turić da je nakon smrti Matković Jurja išao kod njegove supruge Margarite tj. tužene ad 2/, kako bi riješili uknjižbu, ali ona da im je rekla da je sada tu šef Boris Barić, nakon čega da su sa tom osobom kontaktirali, da je bio napravljen neki nacrt ugovora sa skicom što međutim da nije realizirano, da bi konačno saznali da je isti to prodao tuženiku ad 1/. Također tužitelj ad 4/ navodi da je zajedno sa svojim bratom Milijem 1976 godine kupio zemljište od 500 m² od sada pok. Jurja Matkovića koji da je prvi rod njegovom ocu, te da su susjedi, da su isplatili kupoprodajnu cijenu u cijelosti, te da im je isti uvijek govorio da mogu riješiti pitanje vlasništva kada god žele, ali da su to propustili učiniti. Sa punomoćnikom tužene ad 2/ Borisom Barićem da su razgovarali i da im je uvijek govorio da nema problema i da će se sve riješiti, a na kraju da je došlo do ovog postupka. Kupoprodajnu cijenu da su u cijelosti isplatili i to pred svjedocima Lenom i Mirom Pavičićem. U posjed da su uvedeni od strane pok. Jurja Matkovića, te označili međe zelenom bojom.

Navode tužitelja o stupanju u posjed i isplati kupoprodajne cijene potvrdili su i saslušani svjedoci Petar Turić pok. Mije i Nikola Vodanović pok. Mate, koji navode također da je tada tj. negdje 1976 godine osim tužitelja bilo još zainteresiranih osoba koji su također u predjelu Borova kupili zemljišta od prodavatelja sada pok. Jurja Matkovića a kupci da su bili ne samo iz Vrbanja nego i stranaca odnosno iz drugih djelova tadašnje države. Svjedoci su također potvrdili da je tužitelj ad 3/, 80-ih godina gradio i sagradio kuću na kupljenom zemljištu. Svjedoci također iskazuju da im je poznato kako Juraj Matković pok. Ante nije nikome osporavao vlasnička prava na prodanim nekretninama, da je govorio kupcima da riješe svoje vlasništvo čim prije, ali u vrijeme kada je zemljište prodano da još uvijek nije bilo vlasnički čisto.

Radi utvrđenja posjeda tužitelja sud je izveo dokaz očevidom na mjestu spora, dana 29.11.2002. godine kada je utvrđeno da na zemljištu tužitelja ad 3/ postoji prizemni objekat sagrađen u sjevernom dijelu parcele odmah do morske obale, a koji objekat je pogodan za stanovanje. Također zapadno od kuće je gustina položena neposredno uz kuću, time da tužitelj ad 3/ navodi da je sa zapadne strane bila međa cca 1 metar zapadno od gustine da je bila postavljena u obliku kamenih oznaka, koje da su se tijekom godina zagubile. Sa istočne strane, a prema zemljištu tužitelja ad 4 i 5/ vidljiva je međa označena crvenom bojom, te druga koja je označena zelenom bojom. Prema navodima stranaka južnu među svih parcela trebala je predstavljati pristupna cesta koja bi išla u pravcu istok-zapad, a koja međutim nije izgrađena, time da je na terenu vidljiv početak radova na toj cesti u obliku suhozida očito kao potpornog zida. Sud je međutim utvrdio da na zemljištu tužitelja ad 1 i 2/ te tužitelja ad 4 i 5/ nema nikakvih građevinskih radova. Sve navedeno prikazano je na skici premjeravanja i opisano u vještvu vještaka mjernika, na koje vještvo stranke nisu imale primjedbi.

Iz izloženog proizlazi da se tužitelji pozivaju na kupoprodaju iz 1976 godine, što potvrđuje tužena ad 2/ u svojim izjavama, te saslušani svjedoci. Dakle, ti pravni poslovi sklopljeni su usmenim putem, ali su u naravi realizirani isplatom kupoprodajne cijene i stupanjem u posjed još za vrijeme važenja OGZ-a, jer zakon o osnovnim vlasničko-pravnim

odnosima (Službeni list 6/80) stupio je na snagu 1. rujna 1980 godine. Zbog navedenog, stjecanje prava vlasništva tužitelja na spornim nekretninama treba prosuđivati suglasno pravnim pravilima OGZ-a koji su bili na snazi u vrijeme sklapanja pravnog posla kupoprodaje, a sve temeljem čl. 389 st. 1 ZV-a, u svezi sa odredbama Zakona o načinu primjene pravnih propisa donesenih prije 6. travnja 1941. godine (NN 73/91). U smislu odredbi OGZ-a, pravo vlasništva temeljem pravnog posla moglo se steći ne samo uknjižbom u zemljišnu knjigu, nego i faktičnim izvršenjem pravnog posla u naravi, jer se u tom slučaju smatralo da kupac ima i valjani titulus i valjani modus stjecanja prava vlasništva. Kako iz izvedenih dokaza po ocjeni ovog suda nepobitno proizlazi da su pravni poslovi kupoprodaje u naravi realizirani isplatom kupoprodajne cijene i uvođenjem u posjed od strane prodavatelja još 1976 godine, na što upućuju izjave tužene ad 2/ te saslušanih svjedoka, ovaj sud drži da je predmetna zemljišta prednik tužene ad 2/ valjano otudio i predao u samostalan posjed tužiteljima.

Što se tiče postupanja tuženika ad 1/ u dobroj vjeri, punomoćnik tuženika ad 1/ na očevidu dana 29.11.2001. godine navodi kako kuća tužitelja ad 3/ nije postojala na terenu kada je na istom bio ZZ tuženika ad 1/. Međutim, navode tužitelja ad 3/ o izgradnji objekta još početkom 80-ih godina potvrdili su saslušani svjedoci, te također tužena ad 2/ u svojoj izjavi, a također isti su potvrdili i uvođenje u posjed ostalih tužitelja, i to baš od strane prodavatelja sada pok. Jurja Matkovića te o izgradnji puta 80-ih godina do predmetnih parcela. Svjedoci potvrđuju da je kuća tužitelja ad 3/ u svakom slučaju postojala kada se pojavio kupac «Borova» doo, sa posrednikom Borisom Barićem. Tužitelji također navode da su kontaktirali telefonom i neposredno sa Borisom Barićem tj. punomoćnikom tužene ad 2/ kao prodavateljice, da su bili sastavili i nekakav nacrt ugovora, da im je on obećavao da će se sve riješiti, ali da konačno ništa nije riješeno.

ZZ tuženika ad 1/ u svom iskazu detaljno je opisivao pregovore i dogovore koje je vodio sa raznim osobama oko kupnje spornog zemljišta, pa između ostalog navodi da su se interesirali i za zemljišnoknjižno stanje, te za urbanističke propise, a prvi put da je došao na Hvar 30. svibnja 1995. g. u društvu sa g. Benusijem i g. Barićem, da su se tada sastali i sa gradonačelnikom Staroga Grada g. Stančićem te također sa g. Buratovićem, te ističe da su saznali kako se radi o turističkoj zoni. Zemljište da su obišli, pregledali, dogovorili kupoprodajnu cijenu od 20 DEM po 1 m², a sve kontakte da su obavili sa g. Borisom Barićem koji, da je imao punomoći od stvarnih vlasnika sa kojima da nisu kontaktirali. ZZ tuženika ističe kako je tada vidio da postoji jedna zgrada-kućica ali da ga je g. Barić uvjerio da ta zgrada pripada zemljištu. Predugovor da su zaključili u Bujama dana, 10.06.1997. g. nakon čega da je dao nalog jednoj tvrtki iz Zagreba da sačini geodetsku snimku, te da je geometar iz te tvrtke nekoliko dana bio na Hvaru, ali da ni od njega a ni od ikog drugog nisu čuli da postoje teškoće u svezi vlasništva ili posjeda zemljišta. U ljeto 1998. g. dana 23.-25.07. da su ponovno bili na Hvaru i ponovno se sastali sa predstavnicima Grada te da im ni tada nisu bile izražene sumnje u svezi vlasništva zemljišta. U srpnju 1999. g. da su konačno potpisali pred Javnim bilježnikom kupoprodajni ugovor. Do tada da su već bili isplatili 50% kupoprodajne cijene a ostatak isplate da su dogovorili kada im se predoči da su upisani u zemljišne knjige. ZZ tuženika ad 1/ također navodi da je tek u jesen 2001. g. kada im je dostavljena tužba saznao da postoje neke poteškoće a inače sve ugovore da su bili završili u prosincu 2000. g. jer da su 7.11.2000. g. imali izvode iz zemljišnika te da nije bilo vidljivo da postoje bilo kakve zabrane ili tereti koji bi predstavljali zapreku za uknjižbu.

Tijekom postupka tuženik ad 1/, a radi potvrde svojih navoda, predložio je saslušanje svjedoka Stančić Tonča tj. bivšeg gradonačelnika, te Buratović Borisa, međutim sud je poklonio vjeru ZZ tuženika ad 1/ u onom dijelu u kojem je govorio o kontaktima sa tim

osobama te pregovorima u svezi sklapanja ugovora i njegovog zaključenju, te isplati dijela kupoprodajne cijene kao i u svezi pregleda i utvrđenja stanja zemljišne knjige, pa stoga sud nije našao potrebnim izvesti dokaz saslušanjem navedenih svjedoka.

Sud međutim, temeljem izvedenih dokaza, a poglavito iskazivanju svjedoka kojima je poklonjena puna vjera, te rezultata neposrednog opažanja na očvidu na mjestu spora, drži da je u svakom slučaju kuća tužitelja ad 3/ postojala u trenutku kada je ZZ tuženika ad 1/ kao kupac obilazio sporno zemljište, te u svakom slučaju da je tada postojala i pristupna cesta do ovog zemljišta. Već u takvoj situaciji ZZ tuženika ad 1/, a da je upotrijebio dužnu pažnju odnosno da je pažljivo obišao čitavo zemljište koje predstavlja predmet kupoprodaje, mogao je utvrditi da na zemljištu postoji sagrađeno više kuća, dakle ne samo kuća tužitelja ad 3/, te s tim u svezi mogao je ocijeniti da neprijeporno na zemljištu postoje i određena prava trećih osoba. Nadalje, ZZ tuženika ad 1/ iskazuje da su po njegovom nalogu, geometri izvršili snimanje terena, pa ako su isti izradili situaciju terena, na toj situaciji su nužno morali biti prikazani i svi objekti sagrađeni na spornom zemljištu, ukoliko je snimak terena izrađena u skladu sa pravilima struke, pa je ZZ tuženika ad 1/ već iz tog snimka stvarnog stanja mogao saznati da na zemljištu već postoji više objekata koji su ga u svakom slučaju trebali dovesti u sumnju da sa vlasništvom spornog zemljišta nešto nije u redu, odnosno da postoje prava trećih osoba. Sve navedeno dovodi u sumnju navode tuženika ad 1/ da je postupao u dobroj vjeri.

Što se tiče pozivanja tuženika ad 1/ na zaštitu povjerenja u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga te na protek roka iz čl. 129 ZZZK za podnošenje brisovne tužbe, za navesti je da zaštita povjerenja u istinitost zemljišnih knjiga glede nekretnina koje su na dan 1.1.1997.g. bile u privatnom vlasništvu nije više odgođena te je dakle sa danom 1.1.2000.g. prestala vrijediti odgođa zaštite povjerenja u istinitost za nekretnine u privatnom vlasništvu. Međutim, pozivanje tuženika ad 1/ na protek rokova iz čl. 129 ZZZK nije pravno utemeljeno. Naime, vlaštenje na podizanje brisovne tužbe iz čl. 129 ZZZK ima samo onaj nositelj prava na nekretnini čije je pravo već bilo upisano u zemljišnoj knjizi tj. zemljišnoknjižni nositelj prava na nekretnini, a čije je pravo nevaljanom uknjižbom povrijeđeno. To pravo na podizanje brisovne tužbe nemaju oni nositelji prava na nekretninama koji do tada još uopće nisu upisali svoja prava u zemljišnu knjigu. Dakle, osobe koje su izvanknjižno stekle prava na nekretnini i koje ih upisale u zemljišnu knjigu, kao što su to u konkretnom slučaju tužitelji, nisu ovlašteni zahtijevati upis svojih prava na temelju brisovne tužbe. Međutim, oni mogu zahtijevati upis svojih prava na temelju dokazima kojima dokazuju da su ih izvanknjižno stekli, a ako ne posjeduju takve isprave, mogu u sudskom postupku zahtijevati da se utvrdi da su izvanknjižno stekli pravo vlasništva na nekretnini, a kako bi ostvarili upis u zemljišnu knjigu. Ovakva tužba izvanknjižnih nositelja prava na nekretnini, podnosi se protiv zemljišnoknjižnog nositelja prava na nekretnini ali po svojoj naravi nije brisovna tužba nego tužba na utvrđenje da je izvanknjižno steklo stvarno pravo na nekretnini. Nadalje, u odnosu na prigovor zaštite povjerenja u istinitost zemljišnih knjiga za istaknuti je da je kada su u pitanju nekretnine u privatnom vlasništvu, temeljem čl. 224 st. 2 ZZZK propisana dužnost za izvanknjižne nositelje stvarnih nekretninama u privatnom vlasništvu da do 1.1.2007.g. pokrenu postupak za upis svojih prava glede nekretnina i svih promjena na njima u zemljišnu knjigu, što ujedno znači da određeni način do toga roka odgođena primjena zaštite povjerenja u istinitost zemljišnih knjiga. Tom odredbom dana je mogućnost izvanknjižnim nositeljima prava da zahtijevaju upis svojih neupisanih prava neovisno o tome je li netko u sudu upisao neko pravo u zemljišnu knjigu koje bi isključivalo izvanknjižno stečeno pravo na nekretnini. Dakle, do isteka navedenog roka ni prema kome ne djeluje odgođa zaštite povjerenja u istinitost zemljišnih knjiga o potpunosti zemljišnoknjižnog stanja u odnosu na nekretnine u privatnom vlasništvu.

vlasništvu. Izvanknjižni nositelji prava na nekretnini mogu dakle pozivom na čl. 224 st. 2 ZZZK zahtjevati upis svojih prava prema svakome tko je bio upisan u zemljišnoj knjizi pa čak i prema osobi koja je bila u dobroj vjeri i nije znala, a niti je imala razloga posumnjati da zk stanje nije potpuno tj. neovisno da li je stjecatelj koji je postigao ili samo zatražio upis svoga prava vlasništva u zemljišnu knjigu bio pošten ili ne. Da bi se dakle zaštitila neupisana prava dovoljno je da je u navedenom roku zatraženo njihovo utvrđenje i upis, pa je stoga nepobitno i tužba tužitelja u ovoj pravnoj stvari podnesena u roku. Slijedom iznesenog, svaki stjecatelj a s obzirom na ranije navedenu odgodu primjene načela zaštite povjerenja u potpunost zemljišnih knjiga, mora uzeti u obzir mogućnost da se i nakon što on upisom stekne neko stvarno pravo na nekretnini, pa i pravo vlasništva, može provesti upis nekog neupisanog prava treće osobe i stoga je svaki stjecatelj dužan postupati s posebnom pažnjom kod sklapanja pravnih poslova te istražiti ne samo zemljišnoknjižno stanje nego i sve druge evidencije, a također sa posebnom pažnjom provjeriti faktično stanje nekretnine tj. provjeriti da li postoji neko neupisano izvanknjižno pravo treće osobe koje bi moglo dovesti do promjene zemljišnoknjižnog stanja.

Slijedom iznesenog, sud drži da bi tužitelji bili aktivno legitimirani na podnošenje ove tužbe, koja je u svakom slučaju podnesena u roku, također sud drži da je tuženik ad 1/ kod sklapanja kupoprodajnog ugovora znao, odnosno s obzirom na okolnosti slučaja, morao znati da na spomom zemljištu postoje određena prava trećih osoba, jer je na to upućivalo stanje zemljišta i to ne samo izgrađena kuća tužitelja ad 3/, te pristupna cesta i međašni znaci označeni bojom, nego i stanje okolnih parcela, tj. izgradnja kuća od strane trećih osoba, pa zbog navedenog sud drži da u konkretnom slučaju valja usvojiti tužbeni zahtjev tužitelja u cijelosti.

Odluka o parbenom trošku donesena je primjenom čl. 154. st. 1 Zakona o parničnom postupku (NN 53/91, 117/03 dalje ZPP), pri čemu je sud usvojio zatraženi parbeni trošak u ukupnom iznosu od 2253,18 kn, a na ime uplaćene pristojbe tužbe i odluke, zatim pristojbe zabilježbe u zemljišnu knjigu, troškova vještačenja, troškove očevida, sve uz naplatu poštarine, jer sud drži da su svi ti troškovi bili nužno potrebni za vođenje ovog postupka.

Presuđeno je stoga kao u izreci.

OPĆINSKI SUD U STAROM GRADU

Dana, 24. studenog 2004. godine

SUDAC:

Željko Paršić

POUKA O PRAVNOM LIJEKU: Protiv ove presude dopuštena je žalba u roku od 15 dana od dana primitka pismenog otpravka iste, a dostavlja se putem ovog suda na Županijski sud u Splitu u tri primjerka.

DNA:

- pun. tužitelja
- pun. tuženika ad 1/
- tuženoj ad 2/
- poreznoj upravi-po pravomoćnosti

Istovjetnost ovog otpravka
s izvornikom potvrđuje se

Ovlašteni službenik