REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U SPLITU
Gundulićeva 27
Split

Poslovni broj: P-2642/2022-21

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 sutkinji ovog suda Sanji Bikić, kao sucu pojedincu, u pravnoj stvari tužitelja Ede Kasuma, OIB: 98563800918, Dubrovačka 20, Split, zastupanog po odvjetnicima u Odvjetničkom društvu Jeličić i partneri d.o.o. iz Splita, Kliška 29, protiv tužene Republike Hrvatske, OIB:52634238587, zastupane po Općinskom državnom odvjetništvu u Splitu, Građansko-upravni odjel (P-DO-40/2023), radi utvrđenja prava vlasništva i uknjižbe, nakon provedene glavne i javne rasprave zaključene 23.rujna 2026. u prisutnosti zamjenice punomoćnika tužitelja Anđele Mie Jeličić, odvjetničke vježbenice u OD Jeličić i partneri d.o.o., i zakonske zastupnice tužene Marine Parat, zamjenice u Općinskom državnom odvjetništvu u Splitu, na ročištu za objavu i uručenje presude 2.studenoga 2026.,

p r e s u d i o j e:

I. Prihvaća se kao osnovan glavni tužbeni zahtjev tužitelja koji glasi:

"Utvrđuje se da je tužitelj Edo Kasum, Dubrovačka 20, Split, OIB: 98563800918, vlasnik nekretnine označene kao čest.zem. 9186/11 Z.U. 4993 K.O. Split za 1/1 dijela (za cijelo) pa se nalaže ispravak zemljišnoknjižnog stanja na način što će se na temelju ove presude izvršiti upis brisanja prava vlasništva sa svim pripadnostima i služnostima s imena tužene, odnosno s imena „Društveno vlasništvo“ za 1/1 dijela (za cijelo) uz istodobnu uknjižbu prava vlasništva sa svim pripadnostima i služnostima na nekretnini označenoj kao čest.zem. 9186/11 Z.U. 4993 K.O. Split na ime tužitelja za 1/1 dijela."

II. Nalaže se tuženoj da u roku od 15 dana i pod prijetnjom ovrhe isplati tužitelju parnični trošak u iznosu od 2.169,48 EUR (slovima: dvije tisuće stotinu šezdeset devet eura četrdeset osam centi), sa zateznom kamatom koja na dosuđeni iznos troška teče od 2.studenoga 2026. do isplate, po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem referentne stope (koja referentna stopa je kamatna stopa koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granična

kamatna stopa proizašla iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke) 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.

Obrazloženje

1. U tužbi zaprimljenoj kod ovog suda 4.srpnja 2022. navodi se da je nekretnina označena kao čest.zem. 9186/11 Z.U. 4993 K.O. Split u zemljišnoj knjizi upisana je kao društveno vlasništvo za cijelo. Međutim, upis prava vlasništva na predmetnoj nekretnini ne odgovara stvarnom stanju, pa je tužitelj kao predlagatelj pokrenuo pojedinačni ispravni postupak tako da je rješenjem posl.br. posl. br. Z-41452/2018 od 07. prosinca 2021. otvoren pojedinačni ispravni postupak na predmetnoj nekretnini, te je upisana zabilježba tog rješenja u zemljišnoj knjizi. Tužena je u tom postupku prigovorila da tužitelj, odnosno njegov prednik nisu stekli ovu nekretninu nego nekretninu označenu kao čest.zem. 9186/5 K.O. Split, koja u naravi predstavlja vrt uz zgradu Riječka 8, bez obzira što je tužitelj dokazao, a tužena sama utvrdila, da je zbog pogreške u katastarskom elaboratu došlo do propusta u upisu. Zbog navedenog prigovora, odbijen je prijedlog tužitelja za ispravkom u zemljišnoj knjizi. Zgrada Riječka 8 ima katastarsku oznaku kat.čest.zem. 5822/2 K.O. Split, te odgovara zemljišnoknjižnoj čest.zem. 3578 Z.U. 10028 K.O. Split, dok dvor navedene zgrade ima katastarsku oznaku kat.čest.zem. 5822/1 P.L. 9275 K.O. Split i odgovara zk čest.zem. 9186/5 Z.U. 15939 K.O. Split, na kojoj je upisan tužitelj kao vlasnik, iako ova čestica kao ni čestica zgrade koja je na njoj izgrađena nema nikakve veze s predmetom spora, osim što se radi o nekretninama koje su u blizini (čak niti ne graniče), i što je očito da je uslijed pogreške došlo do upisa ovog prava na čest.zem. 9186/5 na ime tužitelja umjesto na spornu nekretninu. Tužiteljev stan se nalazi u zgradi Istarska 16 izgrađenoj na čest.zgr. 3289/1 Z.U. 4991 K.O. Split, te je očito da sporna nekretnina, koja je upisana u posve drugi zemljišni uložak ima svoju samostalnu pravnu sudbinu i status, što na jednoznačan način osporava stajališta tužene iz prigovora u pojedinačnom ispravnom postupku. Iz posjedovnog lista br. 3527 K.O. Split proizlazi da su posjednici bivši vlasnici zgrade Beroš Katica i Labud Kurajica, a ne tužena, a to proizlazi i iz povijesti promjena na predmetnoj katastarskoj čestici

1.1. Između Anice Chiabov, Marije Gazari i Petra Marcelića s jedne strane kao prodavatelja, te Petra Kasuma s druge strane kao kupca, zaključen je u uredu dr. Berislava Anđelinovića, odvjetnika u Splitu, ugovor o kupoprodaji prava vlasništva vrta u Splitu, Istarska 10 (sada Istarska 16), ali je zbog pogreške u parcelaciji predmet kupoprodaje označen kao čest.zem. 9186/5, a ne kao čest.zem. 9186/11 K.O. Split. Namjera stranaka, temeljem ugovora koji je realiziran i ispunjen u cijelosti još 1963.g., i to namjera prodavatelja je prodati pravo vlasništva, a namjera kupca steći pravo vlasništva na predmetnom vrtu, bez obzira na zemljišnoknjižnu ili katastarsku oznaku koja je upisana u ugovoru o kupoprodaji. Dakle, tužiteljev prednik je temeljem pravnog posla, a podredno i temeljem dosjelosti, a potom tužitelj temeljem nasljeđivanja ili makar podredno temeljem dosjelosti stekao vlasništvo na

predmetu spora. Prednik tužitelja nije upisan kao vlasnik sporne nekretnine uslijed pogrešnog ispuštanja čest.zem. 9186/5 K.O. Split prilikom izrade geodetskog elaborata usklađenja od 02. veljače 1987. Katastarska čestica o kojoj je riječ položajno i oblikom odgovara kat.čest.zem. 5819/2 K.O. Split, a zemljišnoknjižna čest.zem. 9186/5 položajno i po svom obliku odgovara kat.čest.zem. 5822/1 K.O. Split, s kojom prodavatelji iz prethodno citiranog ugovora nisu imali nikakve veze. Tužitelj je na temelju rješenja o nasljeđivanju naslijedio svoga oca, sad pok. Petra Kasuma pok. Mate, te je nasljeđivanjem, po samom zakonu trenutkom prednikove smrti stekao pravo vlasništva na predmetne nekretnine. Tužitelj u posjedu, osobno i putem svog pravnog prednika, kao savjestan posjednik drži premetnu nekretninu punih 60 godina, te je vlasništvo stekao temeljem dosjelosti, te se ova osnova ističe kao dodatna ili podredna osnova stjecanja.

1.2. Slijedom navedenoga, tužitelj postavlja glavni tužbeni zahtjev kojim predlaže da se utvrditi da je tužitelj vlasnik za cijelo nekretnine označene kao čest.zem. 9186/11 Z.U. 4993 K.O. Split, te se naloži ispravak zemljišnoknjižnog stanja na način da se na temelju presude izvrši upis brisanja prava vlasništva sa svim pripadnostima i služnostima s imena tužene, odnosno s imena „Društveno vlasništva", uz istodobnu uknjižbu prava vlasništva na ime tužitelja za cijelo. Tužitelj potražuje naknadu parničnog troška od tužene sa zateznom kamatom od presuđenja do isplate.

1.3. Ukoliko sud ne bi prihvatio glavni tužbeni zahtjev, tužitelj je postavio eventualno kumulirani ili podredni tužbeni zahtjev, kojim predlaže da sud utvrdi da je tužitelj vlasnik nekretnine označene kao čest.zem. 9186/11 Z.U. 4993 K.O. Split za cijelo, pa je ovlašten temeljem ove presude zatražiti i postići uknjižbu prava vlasništva sa svim pripadnostima i služnostima na predmetnoj nekretnini na svoje ime za cijelo, uz istodobni upis brisanja tog prava s imena tužene, odnosno s imena „Društveno vlasništvo“ za cijelo.

2. U odgovoru na tužbu, tužena se usprotivila tužbi i tužbenom zahtjevu, uz prijedlog da se isti odbije kao neosnovan uz nalog tužitelju da plati tuženoj parnični trošak. Prije svega, tužena ističe prigovor nedostatka procesne i aktivne legitimacije na strani tužitelja, jer smatra da se u konkretnom slučaju radi o tužbi za ispravak iz čl. 205. Zakona o zemljišnim knjigama. Prijava iz čl. 205. st. 1. al. 1. ZZK-a podrazumijevala bi prijavu neke treće osobe koja je podnesena protiv rješenja o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka, sukladno odredbi čl. 213. st. 2. u svezi odredbe čl. 211. st. 1. al. 2. i st. 2. ZZK-a, a ne prijedlog predlagatelja (ovdje tužitelja) u pojedinačnom ispravnom postupku. Kako te pretpostavke nisu ispunjene to tužitelj nema procesnu legitimaciju za vođenje ovog postupka. Tužitelj nema ni aktivnu legitimaciju za podnošenje predmetne tužbe jer ni on ni njegov pravni prednik nisu bili upisani u zemljišnoj knjizi kao nositelj prava čiju zaštitu traži, te da je stvarni vlasnik sporne nekretnine. Predmetna čest. zem. 9186/11, k.o. Split nije bila upisana kao vlasništvo tužitelja ili pak njegovog pravnog prednika već je ta nekretnina upisana kao vlasništvo pravnog prednika tuženika - „Društveno vlasništvo", te je na istoj sukladno vlasništvo pravnog prednika tuženika -„Društveno vlasništvo“ te je na istoj sukladno odredbi čl. 362. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima izvršena pretvorba društvenog vlasništva i ujedno stjecanje vlasništva temeljem zakona u korist Republike Hrvatske. Nadalje, predmet Kupoprodajnog ugovora iz 1963. nije čest. zem. 9186/11, k.o. Split već čest. zem. 9186/5, k.o. Split, a iz povijesti promjena na katastarskim česticama 9186/5 i 9186/11, k.o. Split razvidno je

da se 1927. čest. zem. 9186/5 cijepala na čest. zem. 9186/5, 9186/11 i 9186/12, k.o. Split. Dakle, u trenutku zaključenja kupoprodajnog ugovora iz 1963. postojale su čest. zem. 9186/5 i čest. zem. 9186/11, k.o. Split, pa su neprihvatljivi navodi da je zbog greške u parcelaciji došlo i do pogrešne oznake nekretnine. Kupoprodajni ugovor iz 1963. proveden je kroz zemljišne knjige poslovnim brojem Z-1796/63 tako što je provedena uknjižba prava korištenja na čest. zem. 9186/5, k.o. Split na ime pok. Petra Kasuma pok. Mate, a pod brojem Z-4665/2015 provedena je uknjižba prava vlasništva čest. zem. 9186/5, k.o. Split na ime tužitelja, sve temeljem rješenja Općinskog suda u Splitu, broj: O-812/2015 od 16. ožujka 2015. o naknadno pronađenoj imovini iza smrti pok.Petra Kasuma. S druge pak strane, pod poslovnim brojem Z-890/61 (Z-276/61) na spornoj nekretnini čest. zem. 9186/11 izvršena je uknjižba „Društvenog vlasništva“ po osnovi nacionalizacije, pa ista nije mogla biti predmetom kupoprodaje. Tužena osporava da su na strani tužitelja ispunjene pretpostavke stjecanja vlasništva predmetne nekretnine na temelju dosjelosti, na koju se tužitelj nije pozivao u pojedinačnom ispravnom postupku niti je činjenični supstrat ukazivao na dosjelost kao osnovu stjecanja prava vlasništva, pa u tom dijelu nije ispunjena procesna pretpostavka iz čl. 186. a ZPP-a.

3. Tijekom postupka sud je izveo dokaz pregledom prijedloga radi pokretanja i otvaranja pojedinačnog ispravnog postupka od 6. studenog 2018., Izvatka iz zemljišne knjige za Z.U. 4993 K.O. Split od 3. studenog 2022., rješenja Zemljišnoknjižnog odjela Split posl. br. Z-41452/2018 od 7. prosinca 2021., prigovora tužene u pojedinačnom ispravnom postupku koji se vodio pod poslovnim brojem Z-41452/2018, Planimetričkog nacrta od 14. travnja 1927., prijavnog lista od 26. prosinca 1986., Povijesnog izvatka za matičnu nekretninu Z.U. 4991 K.O. Split, Prijepisa posjedovnog lista br. 3527 K.O. Split od 4. srpnja 2022., Povijesti promjena na katastarskoj čestici od 2. travnja 2021., Prijepisa posjedovnog lista broj 9275 K.O. Split od 3. lipnja 2022., Izvatka iz zemljišne knjige za Z.U. 10028 K.O. Split od 2. lipnja 2022., Izvoda iz katastarskog plana za kat. čest. 5822/2 K.O. Split od 3. lipnja 2022., Izvatka iz zemljišne knjige za Z.U. 15939 K.O. Split od 2. lipnja 2022., Prijepisa zapisnika sastavljenog na licu mjesta 17. ožujka 2022. u predmetu ovog suda posl. br. Z-48805/2021, Rješenja Zemljišnoknjižnog odjela Split posl. br. Z-48805/2021, Izvatka iz zemljišne knjige za Z.U. 4991 i 4992 K.O. Split od 3. srpnja 2022., Kupoprodajnog ugovora (list 54-55 spisa), Presude i rješenja ovog suda posl. br. Px-4/2015 od 2. ožujka 2016., Presude i rješenja Županijskog suda u Sisku posl. br. Gž-543/2016-2 od 23. ožujka 2017., Rješenja VSRH posl. br. Revx-675/2017-2 od 6. veljače 2019., Identifikacije čestica prema zemljišnoknjižnom stanju Područnog ureda za katastar Split od 17. prosinca 2024., Rješenja o nasljeđivanju ovog suda posl. br. O-219/1968 od 29. travnja 1968., Posjedovnog lista broj 3527 K.O. Split, Rješenja o rasporedu naknadno pronađene imovine ovog suda poslovni broj O-812/2015 od 16. ožujka 2015., Rješenja o nasljeđivanju ovog suda posl. br. O-1758/2003 od 14. listopada 2003. i Identifikacije čestica Područnog ureda za katastar Split od 26. siječnja 2022., očevidom na licu mjesta uz sudjelovanje vještaka za geodeziju Ante Bošnjaka, uvidom u Nalaz i mišljenje vještaka za geodeziju Ante Bošnjaka, pregledom predmeta ovog suda posl. br. Px-4/2015 i Z-41452/2018, saslušanjem svjedokinje Jagode Šegvić te saslušanjem tužitelja.

4. Tužbeni zahtjev tužitelja je osnovan.

5. Predmet spora je zahtjev tužitelja na utvrđenje da je tužitelj vlasnik nekretnine označene kao čest. zem. 9186/11 K.O. Split, koja je upisana kao društveno vlasništvo, uz nalog za ispravak zemljišnoknjižnog stanja na način da se izvrši upis brisanja prava vlasništva sa imena tužene odnosno društvenog vlasništva uz istodobnu uknjižbu prava vlasništva na ime tužitelja za cijelo.

6. U konkretnom slučaju tužitelj je podnio tužbu za ispravkom, budući da je zemljišnoknjižni sud u pojedinačnom ispravnom postupku odbio prijavu odnosno prijedlog tužitelja za uknjižbom prava vlasništva.

7. Tužitelj je postavio i podredni tužbeni zahtjev na utvrđenje da je vlasnik za cijelo nekretnine označene kao čest. zem. 9186/11 K.O. Split, i ovlaštenje da na temelju presude u zemljišnoj knjizi uknjiži pravo vlasništva na svoje ime uz istodobno brisanje tog prava sa imena tužene odnosno društvenog vlasništva.

8. Tužitelj navodi da je njegov pravni prednik stekao vlasništvo navedene nekretnine na temelju kupoprodaje, podredno dosjelošću, dok je tužitelj vlasništvo stekao nasljeđivanjem, podredno dosjelošću.

9. Odredbom čl.205. Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine, broj: 63/2019, 128/2022, 155/2023, 127/2024, nadalje: ZZK), propisano je da zahtijevati ispravak upisa u zemljišnu knjigu pokretanjem parnice ili drugoga postupka pred nadležnim tijelom (tužba za ispravak) imaju pravo:

- osobe čijim prijavama ili prigovorima sud nije u cijelosti ili dijelu udovoljio u ispravnom postupku u roku od 30 dana od dana zaprimanja rješenja, i

- osobe čiji je upis ili prvenstveni red upisa odlukom donesenom u ispravnom postupku sud naredio izmijeniti, nadopuniti ili izbrisati.

10. Prema odredbi 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, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12,125/14, 81/15, 94/17, u daljnjem tekstu: ZV), vlasništvo se može steći na temelju pravnog posla, odluke suda odnosno druge nadležne vlasti, nasljeđivanjem i na temelju zakona.

11. Pravo vlasništva na temelju valjanog pravnog posla kojemu je cilj stjecanje vlasništva prelazi vlasništvo s dotadašnjeg vlasnika na stjecatelja, a na način određen zakonom (čl.115.st.1.ZV-a), s tim da pravni posao kojem je cilj stjecanje prava vlasništva nekretnine treba uz ostale pretpostavke biti sastavljen u pisanom odliku (čl.115.st.3.ZV-a). Vlasništvo nekretnine stječe se zakonom predviđenim upisom stjecateljeva vlasništva u zemljišnoj knjizi na temelju valjano očitovane volje dotadašnjeg vlasnika usmjerene na to da njegovo vlasništvo prijeđe na stjecatelja, ako zakonom nije drugačije određeno (čl.116.st.1.ZV-a).

12. Nasljeđivanjem nasljednik stječe vlasništvo nasljeđenih stvari u času otvaranja nasljedstva, i ovlašten je ishoditi upis svog prava vlasništva nekretnine u zemljišnoj knjizi (čl.128.st.1. i 2.ZV-a).

13. Stjecanje prava vlasništva dosjelošću propisano je odredbama čl.159.-160. ZV-a, pa je tako odredbom čl.159. st. 1. ZV-a propisano je da se dosjelošću stječe vlasništvo stvari samostalnim posjedom te stvari ako taj ima zakonom određenu kakvoću i neprekidno traje zakonom određeno vrijeme, a posjednik je sposoban da bude vlasnikom te stvari, dok je stavkom 2. istog članka propisano da samostalni posjednik čiji je posjed pokretne stvari zakonit, istinit i pošten, stječe je dosjelošću u vlasništvo protekom tri godine, a takav posjednik nekretnine protekom deset godina neprekidnoga samostalnog posjedovanja (redovna dosjelost).

14. Odredbom čl.159.st.3.ZV-a propisano je da samostalni posjednik pokretne stvari kojemu je posjed barem pošten stječe dosjelošću u vlasništvo protekom deset godina, a takav posjednik nekretnine protekom dvadeset godina neprekidnoga samostalnog posjedovanja (izvanredna dosjelost), dok je stavkom 4. istog članka propisano da će samostalni posjednik stvari u vlasništvu Republike Hrvatske, županija i jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave i s njima izjednačenih pravnih osoba, kao i stvari u vlasništvu crkve ili drugih pravnih osoba koje ne traže za sebe dobitak nego služe za dobrotvorne ili druge općekorisne svrhe, steći dosjelošću vlasništvo tih stvari tek pošto je njegov zakonit, istinit i pošten, ili barem pošten, samostalni posjed neprekidno trajao dvostruko vrijeme od onoga iz stavaka 2. i 3. ovoga članka, dakle za stjecanje tih nekretnina redovnom dosjelošću potrebno je 20 godina, a izvanrednom dosjelošću 40 godina posjedovanja.

15. Odredbom čl.388. st.4. ZV-a propisano je da se u rok za stjecanje dosjelošću nekretnina koje su na dan 8. listopada 1991. bile u društvenom vlasništvu, kao i za stjecanje stvarnih prava na tim nekretninama dosjelošću, ne računa i vrijeme posjedovanja proteklo prije toga datuma.

16. Odredbom čl.28.st.4. Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima (Službeni list SFRJ br. 6/1980, 36/1990, Narodne novine br. 53/1991, 91/1996, nadalje: ZOVO) propisuje da savjesni posjednik nepokretne stvari, na koju drugi ima pravo vlasništva, stječe pravo vlasništva na tu stvar dosjelošću protekom 20 godina.

17. Parafom 1472. OGZ-a propisano je da proti fiskusu to jest, proti upraviteljima državnih dobara i državne imovine, ukoliko zastari ima mjesta (paragraf 287. 289 i 1456-1457), također proti upraviteljima dobara crkvenih, općinskih i inih dopuštenih tijela, nije dovoljno opće i redno vrijeme dosjelosti. Glede posjeda stvari pokretnih i posjeda stvari nepokretnih, ili služnosti i inih prava na pomenutim stvarima, izvršivanih, i na ime posjednika upisanih u javne knjige, posjed ima se produžiti kroz 6 godina. Prava pomenute vrste, koja na ime posjednikovo nisu upisana u javne knjige, i sva ina prava mogu se proti fiskusa i gore naznačenim povlaštenim osobama steći samo posjedom od 40 godina.

18. Dosjelost je jedan od načina stjecanja prava vlasništva na temelju zakona, za čije je stjecanje u uvjetima redovne dosjelosti, potrebno da stjecatelj ostvaruje kvalificirani posjed odnosno, posjed koji je zakonit, istinit i pošten. Izvanredna dosjelost zadovoljena je ako je ispunjena pretpostavka samostalnog i poštenog posjeda, time da se i jedno i drugo pretpostavlja, pa suprotno treba dokazati onaj tko tvrdi da je nečiji posjed nesamostalan i nepošten. Pravni učinci dosjelosti nastupaju *ipso iure* odmah po ispunjenju zakonskih pretpostavki.

19. Tužitelj u ovom postupku zahtijeva da se utvrdi njegovo pravo vlasništva na predmetnoj nekretnini za cijelo, te da se ispravi zemljišnoknjižno stanje na način da se briše upisano društveno vlasništvo i izvrši uknjižba prava vlasništva na ime tužitelja (tužba za ispravak), podredno da se tužitelj utvrdi vlasnikom predmetne nekretnine i da se na temelju donesene presude u zemljišnu knjigu uknjiži njegovo pravo vlasništva.

20. Pri tome treba navesti da tužbom za ispravak, kao i tužbom radi utvrđenja prava vlasništva stečenog na temelju zakona (dosjelošću), stranka zahtijeva isti oblik pravne zaštite, s isključivom svrhom da se to njezino pravo upiše u zemljišnoj knjizi.

21. Radi identifikacije predmetne nekretnine izveden je očevid na licu mjesta uz sudjelovanje vještaka za geodeziju Ante Bošnjaka. U nalazu i mišljenju vještak Bošnjak navodi da predmetna čest. zem. 9186/11 (kat. čest. zem. 5819/2) k.o. Split, u naravi predstavlja ograđeni dvor stambene zgrade anagrafske oznake Istarska 16, koji je dijelom popločan, a dijelom uređena travnata površina koje razdvaja željezna zelena ograda. Cijeli dvor omeđen je sa svih strana ogradnim betonskim zidovima zaraslim u živicu. Na sjeveroistočnoj strani opisanog dvora nalazi se ograđeni prolaz kojem se pristupa iz hodnika zgrade u predmetni dvor tužitelja i u dvor tužiteljevog istočnog susjeda. Predmetni dvor zajedno sa stanom tužitelja u prizemlju čini jednu cjelinu. Stan i dvor izravno su povezani balkonskim staklenim vratima. Predmetni dvor predstavlja većinski dio čest. zem. 9186/11 (k.č. zem. 5819/2) u površini od 138 m2, dok preostali dio predmetne nekretnine u naravi predstavlja prolaz, površine 4 m2. Ukupna površina predmetne čestice iznosi 142 m2, dok upisana površina (jednaka u zemljišnim knjigama i katastru) iznosi 139 m2, što ulazi u okvir dozvoljenog zakonskog odstupanja.

22. Tužitelj u svom iskazu navodi da je predmet ovog spora nekretnina koja u naravi predstavlja dvor, koju je njegov otac kupio od prodavatelja koji se prezivao Kiavo. Ugovor je bio sastavljen u pisanoj formi, te se od tada nalazi u tužiteljevoj obitelji. Navedeni dvor koristilo je njegov otac, a kasnije tužitelj. Na predmetu spora trenutno se nalazi uređena i održavana trava, a prethodno je bilo i voćki, bresaka i slično, što je održavao tužitelj i njegova obitelj. Navedeni dvor u cijelosti je ograđen, sa triju strana nalazi se žičana ograda po kojoj je narastao bršljan, a koja se tu nalazi odavno i ne zna tko ju je postavio. Dvor je sa četvrte strane ograđen zgradom u kojoj tužitelj stanuje. Od djetinjstva pa do danas nitko nije polagao nikakva prava na navedeni dvor, niti se njim itko služio osim njega i njegove obitelji. Zgrada koja graniči sa dvorom ima 4 kata, na kojem postoje po dva stana, ima podrum, dok se u prizemlju nalazi stan u kojem stanuje tužitelj. S druge strane prizemlja nalazi se stan od drugog stanara, da postoje dva dvora oko zgrade, jedan koji je predmet ovog postupka, i drugi dvor koji se nalazi s druge strane zgrade i pretpostavlja da ga koriste stanari čiji su stanovi sa te strane zgrade. Stanari onog dijela zgrade koji se nalazi uz predmetni dvor polagali su prava na isti, te su tužili tužiteljeva oca, ali su ti stanari izgubili spor koji je okončan u korist tužitelja, koji je postupak preuzeo nakon očeve smrti. Izravna veza za ulazak u dvor iz stana tužitelja je kroz balkonska vrata, na kojem mjestu je prethodno bio prozor, koji je tužitelj proširio i napravio balkonska vrata prije otprilike 15-tak godina. Prije izrade balkonskih vrata, tužitelj je ulazio u zgradu kroz glavni ulaz, zatim išao niz stepenice i ušao u hodnik, gdje su na desnoj strani postojala vrata koja su vodila u sporni dvor. Ključeve ih vrata imali su samo

članovi obitelji tužitelja, dok ostalih stanari nikada nisu imali ključeve tih vrata, a tim putem se još uvijek može ulaziti u dvor.

23. Svjedokinja Jagoda Šegvić u svom iskazu navodi da stanuje u zgradi anagrafske oznake Istarska 16 u Splitu, u stanu na drugom katu, dok tužitelj stanuje u istoj zgradi u stanu u podrumu, iako sa dvorišne strane izgleda kao da se radi o prizemlju jer postoji još jedan međukat. U toj zgradi stanuje od 1974., a u zgradu je dolazila još od 1966. Znala je oca tužitelja, sada pok. Petra Kasuma, koji joj je dolazio u posjet. Otac tužitelja radio je u Njemačkoj, te je stan u podrumu kupio neuseljiv, jer je u tada u tom stanu stanovala obitelj Delić. Navedeni stan kupio je od prodavatelja Cezar Chiabova, koji je kupnju stana uvjetovao time da kupi i dvorište, koje je predmet ovog spora i koje joj je pokazano na fotografijama. Prema priči njenog svekra i svekrve, kao i supruga koji je tu i rođen, poznato joj je da sporna nekretnina-dvorište nikada nije bila u društvenom vlasništvu niti u vlasništvu drugih stanara zgrade, već je bila privatno vlasništvo. Sporno dvorište oduvijek je bilo ograđeno, s time da ga je tužitelj dodatno uredio. Uz sporno dvorište nalazi se dvorište koje pripada stanarima cijele zgrade, koje je isto bilo oduvijek ograđeno. Nikada nitko od strane tužene nije dolazio na spornu nekretninu niti je tu nešto planirano, to joj je poznato jer je ona bila predstavnik stanara u zgradi. Inače cijeli taj predio ima zgrade u bloku, i dvorišta koja su jasno ograđena. Tužitelju nitko od "starih" stanara nije osporavao pravo vlasništva navedenog dvorišta, dok su neki novi stanari nešto osporavali tužitelju, ali joj detalji nisu poznati. Naime, prije nekih 10-15 godina novi stanari i to Marojević Bianka i Giuino Bašić osporavali su tužitelju vlasništvo, smatrajući da bi dvorište pripadalo svim stanarima zgrade, iako je svjedokinji poznato da se radi o privatnom dvoru, a ostali stanari imaju svoj zajednički dvor, koji održavaju i u koji svi imaju pristup. Postoji izravna veza iz stana tužitelja u sporni dvor preko balkonskih vrata, nakon što je tužitelj prozor pretvorio u balkonska vrata, a prije toga se u sporni dvor ulazilo na način da se iz stana dođe u hodnik na kojem se nalazi jedna kocka, iz koje imaju dva ulaza, jedan vodi u dvorište tužitelja, drugi je ulaz u zajedničko dvorište ostalih stanara zgrade.

24. Pregledom dokumentacije priložene u spis nedvojbeno je utvrđeno:

-da je predmet ovog postupka utvrđenje prava vlasništva na nekretnini oznake čest. zem. 9186/11 Z.U. 4993 K.O. Split, na ime tužitelja za cijelo (u nastavku: sporna nekretnina),

-da je navedena sporna nekretnina upisana u zemljišnoj knjizi kao dvor površine 139 m2,

-da je sporna nekretnina bila upisana kao društveno vlasništvo za cijelo, bez da je upisan nositelj prava korištenja ili upravljanja, a sada kao vlasništvo tužene za cijelo,

-da na području katastarske općine Split postoji dvostruka numeracija nekretnina, na način da nekretnine imaju različite brojeve u zemljišnoj knjizi i katastru nekretnina,

-da sporna nekretnina u katastru ima oznaku kat. čest. zem. 5819/2, dvor, površine 139m2, Istarska ulica, posjedovni list br. 3527,

-da su kao posjednici sporne nekretnine u posjedovnom listu upisani Katica Beroš za ¾ dijela i Labud Kurajica za ¼ dijela,

-da je tužitelj vlasnik za cijelo susjedne nekretnine oznake čest. zem. 9186/5, Z.U. 15939 K.O. Split, koja u naravi predstavlja vrt uz zgradu anagrafske oznake Riječka 8, Split,

-da zgrada Riječka 8 u Splitu ima oznaku čest. zem. 3578 Z.U. 10028 K.O. Split, dok u katastru ima oznaku kat. čest. zem. 5822/2 K.O. Split,

-da tužitelj ima stan u zgradi Istarska 16, Split, sagrađenoj na čest. zgr. 3289/1 Z.U. 4991 K.O. Split,

-da je čest. zem. 9186/5 ispuštena prilikom izrade geodetskog elaborata usklađenja od 2. veljače 1987., da se položajno nalazi na kat. čest. zem. 5819/2, koja ima zemljišnoknjižnu oznaku čest. zem. 9186/11 K.O. Split,

-da je otac tužitelja Petar Kasum pok. Mate preminuo 18. srpnja 2003., te da je njegovim nasljednikom proglašen sin Edo Kasum, ovdje tužitelj, za cijelo,

-da je u sastav ostavine iza smrti pok. Petra Kasuma, između ostalog, ušao stan u zgradi anagrafske oznake Istarska 16, Split, sagrađenoj na čest. zgr. 3289/1, s pripadajućim zajedničkim dijelovima i služnostima, te pripadajućim vrtom s južne strane stana, upisanog u Z.U. 4991 K.O. Split,

-da je naknadno pronađena imovina iza smrti pok. Petra Kasuma i to čest. zem. 9186/5 Z.U. 15939 K.O. Split, raspoređena sinu Edi Kasumu za cijelo,

-da su nasljednicima Drage Kurajica, udova Branka, umrle 3. veljače 1968. proglašeni Labud Kurajica i Lasta Prijatelj za po ½ dijela, između ostalog na nekretnini čest. zgr. 3289/3 K.O. Split, u naravi stan na visokom prizemlju istočne strane zgrade anagrafske oznake Istarska 16 u Splitu,

-da su prodavatelji Anica Chiabov, Marija Gazari i Petar Marcelić zaključili ugovor o kupoprodaji nekretnine s kupcem Petrom Kasumom Matinim u uredu dr. Budislava Anđelinovića, s tim da nije vidljiv datum sklapanja ugovora,

-da je predmet citiranog kupoprodajnog ugovora nekretnina označena kao čest. zem. 9186/5 Z.U. 4991 K.O. Split, koja u naravi predstavlja vrt u Splitu, Istarska 10, sa svim voćkama koje se nalaze u vrtu, čiji su vlasnici prodavatelji, za kupoprodajnu cijenu od 150.000,00 dinara,

-da su tužitelji Marija Mešin, Lovel Giunio, Arsen Popović i Rajko Zupan pokrenuli parnični postupak protiv tuženika Petra Kasuma, a koji postupak je nakon njegove smrti preuzeo Edo Kasum, ovdje tužitelj, a radi predaje u suposjed čest. zem. 9186/1 K.O. Split, u naravi dvorište južno od kuće Istarska 16 u Splitu, površine 139 m2, koji se vodio pod poslovnim brojem Px-4/2015,

-da je presudom ovog suda poslovni broj Px-4/2015 od 2. ožujka 2016., odbijen kao neosnovan tužbeni zahtjev tužitelja,

Fiksni tečaj konverzije 7.53450

-da iz obrazloženja navedene presude proizlazi nesporna činjenica da tuženik Edo Kasum, ovdje tužitelj, nesporno drži u svom posjedu spornu nekretninu,

-da su tužitelji suvlasnici nekretnine oznake čest. zgr. 3289/1 K.O. Split, te da se radi o odvojenoj nekretnini u odnosu na čest. zem. 9186/11 K.O. Split, zbog čega tužitelji nemaju aktivnu legitimaciju tražiti od tuženika da im preda navedenu nekretninu u suposjed,

-da je naprijed citirana presuda posl.br. Px-4/2015 od 2. ožujka 2016. postala pravomoćna nakon što je drugostupanjski sud odbio žalbe tužitelja kao neosnovane, a VSRH odbacio reviziju tužitelja izjavljenu protiv drugostupanjske odluke,

-da je tužitelj 9. studenog 2018. podnio prijedlog za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka u pogledu sporne nekretnine čest. zem. 9186/11 K.O. Split, u kojem navodi da je njegov otac Petar Kasum kupio čest. zem. 9186/5 K.O. Split u naravi vrt od prodavatelja Anice Chiabov, Marije Gazari i Petra Marcelića, ali je navedena nekretnina ispuštena prilikom izrade geodetskog elaborata usklađenja tijekom 1987., iako se položajno nalazi u kat. čest. 5819/2 K.O. Split, zk oznake 9186/11 K.O. Split,

-da se pojedinačni ispravni postupak vodio pod poslovnim brojevima Z-41452/2018 i Z-48805/2021,

-da je u zemljišnoknjižnom postupku održan očevid na licu mjesta uz sudjelovanje vještaka za geodeziju Tomislava Čipčića, koji je identificirano predmetnu nekretninu, na kojem je izveden dokaz saslušanjem svjedokinja Jagode Šegvić i Katice Palaversa,

-da je tužena Republika Hrvatska podnijela prigovor pod poslovnim brojevima Z-790/2022 i Z-9433/22, kojima je osporila da bi kupoprodajom bila stečena nekretnina 9186/11 K.O. Split, već nekretnina oznake čest. zem. 9186/5 K.O. Split,

-da je rješenjem od 27. travnja 2022. odbijen prijedlog predlagatelja Ede Kasuma u pogledu nekretnine oznake čest. zem. 9186/11 K.O. Split, iz razloga što postoji spor između predlagatelja i podnositelja prigovora o činjenicama o kojima ovisi pitanje prava vlasništva, koje sporne činjenice se ne mogu utvrditi pregledom isprava priloženih u spis,

-da je tužitelj imao rok za podnošenje ove tužbe za ispravak koje je određen posebnim propisom (Zakonom o zemljišnim knjigama) i nije bilo dužan obratiti se tuženoj prije podnošenja tužbe sa zahtjevom za mirno rješenje spora, niti u pogledu odlučivanja o podrednom tužbenom zahtjevu koji se temelji na dosjelosti jer se radi o izmjeni pravne osnove, ali ne i činjenične.

25. Tužena ističe prigovor nedostatka procesne i aktivne legitimacije na strani tužitelja, iz razloga što tužitelj i njegovi pravni prednici nisu bili upisani u zemljišnoj knjizi kao vlasnici predmetne nekretnine. Tužitelj je prethodno podnio prijedlog u pojedinačnom ispravnom postupku da se upis prava vlasništva na predmetnoj čestici briše sa imena tužene odnosno društvenog vlasništva i uknjiži na ime tužitelja, a koji

prijedlog-prijavu je zemljišnoknjižni sud nakon rasprave odbio kao neosnovan. Kako se protiv odluka suda donesenih na raspravi za ispravak ne može uložiti žalba već da je jedino pravno sredstvo podnošenje tužbe za ispravak zemljišnoknjižnog stanja u parnici, kojim osobe koje smatraju da su oštećene u svojim pravima tijekom ispravnog postupka mogu ostvariti pravnu zaštitu, to je tužitelj aktivno legitimiran podnijeti tužbu za ispravak zemljišnoknjižnog stanja (tako i VSRH, Rev 2743/12-2 od 7.rujna 2016.).

26. Naime, pravna priroda ispravnog postupka je usklađivanje zemljišnoknjižnog i stvarnog (faktičnog) stanja, te da se pruži pravna zaštita osobama čija su prava u postupku osnivanja zemljišne knjige povrijeđena nevaljanim upisom, zbog čega su aktivno legitimirane na podnošenje tužbe za ispravak zemljišnoknjižnog stanja i osobe koje nisu prethodno bile upisane kao vlasnici sporne nekretnine u zemljišnim knjigama, imajući na umu da je to jedini pravni put, kojim osobe čije je prigovore u postupku osnivanja zemljišne knjige sud odbio provesti, mogu štititi svoja prava.

27. Tužitelj je rješenje posl.br.Z-48805/2021 od 27.travnja 2022. zaprimio putem punomoćnika dana 3.lipnja 2022., dok je ovu tužbu podnio 4.srpnja 2022. Iz navedenoga proizlazi da je tužitelj pravovremeno u zakonskom roku od 30 dana od zaprimanja rješenja kojim je njegova prijava u cijelosti odbijena podnio ovu tužbu. Slijedom navedenoga, prigovori nedostatka procesne i aktivne legitimacije tužitelja istaknuti od strane tužene u cijelosti su neosnovani.

28. Tužba za ispravak kojom se zahtijeva provedba upisa koji nije bio proveden u ispravnom postupku bit će osnovana ako se utvrdi da je sud u ispravnom postupku odbio provesti neki upis koji je, s obzirom na stvarno pravno stanje nekretnine, trebalo provesti u zemljišnoj knjizi. Presudom će se tad naložiti provedba upisa zatraženog odbijenom prijavom odnosno promjena, nadopuna ili brisanje određenog upisa ili njegovog prvenstvenog reda kako je to zatraženo odbijenim prigovorom.

29. U konkretnom slučaju pravni prednik tužitelja Petar Kasum kao kupac sklopio je 1963. kupoprodajni ugovor s prodavateljima Anicom Chiabov, Marijom Gazari i Petrom Marcelićem, predmet kojeg ugovora je nekretnina oznake čest.zem.9186/5 ZU 4991 K.O.Split, koja u naravi predstavlja vrt na adresi Istarska 10 u Splitu.

30. Tužitelj temelji svoje pravo vlasništva na citiranom Kupoprodajnom ugovoru i pravomoćnom rješenju o nasljeđivanju iza smrti svog oca Petra Kasuma, dakle ispravama na temelju kojih je u pojedinačnom ispravnom postupku odbijen prijedlog tužitelja za ispravkom u pogledu predmetne nekretnine.

31. Iz provedenih dokaza nedvojbeno je utvrđeno da je nekretnina oznake čest. zem. 9186/5 K.O. Split ispuštena prilikom izrade geodetskog elaborata usklađenja iz 1987., ali da se ista položajno nalazi na kat.čest.5819/2 koja ima zemljišnoknjižnu oznaku čest.zem.9186/11 K.O. Split. Navedena omaška potvrđena je od strane nadležnog ureda za katastar, tako da nekretnine zk oznake čest.zem. 9186/5 i 9186/11 odgovaraju katastarskoj čest. zem. 5819/2 K.O. Split.

32. Prema tome prava volja ugovornih stranaka prilikom sklapanja kupoprodajnog ugovora iz 1963. bila je stjecanje vrta koji se nalazi na adresi Istarska 10 u Splitu, koji vrt danas nosi oznaku čest.zem.9186/11 K.O. Split, katastarske oznake kat. č.zem.

5819/2 K.O. Split. Predmetna nekretnina oznake čest.zem.9186/11 K.O. Split nastala je parcelacijom od matične nekretnine označene kao čest.zem.9185/5 K.O. Split, na temelju upisa pod posl.br.Z-396/1927, kako to tužena ispravno navodi.

33. Međutim, neosnovani su prigovori tužene da bi bili neistiniti navodi tužitelja da je predmet kupoprodaje bila nekretnina č.zem.9186/11 K.O. Split, kao i da je došlo do greške u parcelaciji kad je nekretnina oznake čest.zem.9186/11 postojala od 1927. To stoga što je otac tužitelja Petar Kasum nakon zaključene kupoprodaje ušao u posjed prodane nekretnine, tada vrta, koji danas predstavlja dvor, djelom popoločan, a djelom travnate površine. Očevidom na licu mjesta utvrđeno je da taj vrt odnosno dvor nosi oznaku čest.zem.9186/11 K.O.Split.

34. Za zaključiti je da je prilikom kupoprodaje došlo do omaške prilikom navođenja točne zemljišnoknjižne oznake nekretnine koja je predmetnom prodaje, iako između ugovornih stranaka očito nikada nije bilo sporno koja nekretnina je predmet tog ugovora. Pogotovo pored činjenice da je sporna nekretnina oznake čest. zem. 9186/11 nastala parcelacijom od osnovne čest.zem.9186/5 K.O. Split, koja je navedena kao predmet kupoprodaje. Da je tome tako potvrđuje i saslušana svjedokinja Jagoda Šegvić, čija saznanja sežu od 1966. odnosno 1974., a sud njen iskaz u cijelosti prihvaća kao istinit i sukladan ostalim izvedenim dokazima. Imenovana svjedokinja navodi da je otac tužitelja Petar Kasum kupio spornu nekretninu, odnosno dvor od osobe prezimena Chiabov, te da je taj dvor oduvijek bio u privatnom vlasništvu.

35. Povodom tužbe za ispravak izvode se svi predloženi dokazi nužni za utvrđivanje osnovanosti tužbenog zahtjeva tj. za postojanje prava, osobnog odnosa, pravne činjenice koji su predmet spornog upisa, njegovog nositelja, opsega, sadržaja, i prvenstvenog reda.

36. U ovom slučaju nedvojbeno je utvrđeno da je prednik tužitelja Petar Kasum na temelju pravnog posla-kupoprodaje stekao pravo vlasništva sporne nekretnine oznake čest.zem.9186/11 K.O. Split, a koju je nakon njegove smrti stekao nasljeđivanjem tužitelj kao njegov univerzalni pravni slijednik, iz razloga koji su naprijed detaljno obrazloženi. Slijedom navedenoga, prihvaćen je kao osnovan glavni tužbeni zahtjev tužitelja i odlučeno je kao u izreci presude pod točkom I.

37. Budući da je sud zaključio da je osnovana tužba za ispravak, to nije bilo mjesta odlučivanju o stjecanju prava vlasništava sporne nekretnine dosjelošću.

38. Dokaze koje nije posebno obrazlagao, sud ne smatra bitnim za odlučivanje o osnovanosti tužbenog zahtjeva.

39. Odluka o trošku temelji se na odredbi čl. 154. st. 1., 155., 156. st. 1. i 164. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“, broj 26/91, 34/91, 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22, 155/23, 146/25, nadalje: ZPP-a). Tužitelju koji je zastupan po punomoćniku trošak je odmjeren sukladno Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (Narodne novine, broj:138/2023, 107/2025, dalje: Tarifa), Zakonu o sudskim pristojbama (Narodne novine 118/2018., dalje: ZSP), Uredbi o Tarifi sudskih pristojbi (Narodne novine, broj: 53/2019, 92/2021, 37/2023 i 50/2026), priloženom

popisu parničnog troška i vrijednosti predmeta spora od 10.000,00 EUR za sljedeće radnje: za sastav tužbe 100 bodova, za zastupanje na ročištima na kojima se raspravljalo o glavnoj stvari ili su se izvodili dokazi održanim 8.srpnja 2025., 22.listopada 2025., 29.sječnja 2026. i 23.rujna 2026. po 100 bodova za svako ročište (100x4), odnosno ukupno zbrojeno 500 bodova, što pomnoženo s vrijednosti boda od 2,00 EUR daje iznos od 1.000,00 EUR, a uvećano za 25% PDV-a iznosi 1.250,00 EUR. Na taj iznos treba nadodati trošak izlaska na lice mjesta i geodetsko vještačenje u iznosu od 699,48 EUR i trošak pristojbe za presudu u iznosu od 220,00 EUR, tako da je tužitelju priznat ukupan trošak u iznosu od 2.169,48 EUR. Tužitelju nije priznat trošak sudske pristojbe za tužbu u iznosu od 220,00 EUR jer pregledom spisa nije utvrđeno da je tužitelj platio navedenu pristojbu. Na dosuđeni trošak tužitelju je priznata i zatezna kamata temeljem odredbe čl.151.st.3.ZPP-a, i po stopi određenoj člankom 29.st.2.ZOO-a, pa je odlučeno kao u izreci presude pod točkom II.

Split, 2.studenoga 2026.

Sutkinja:
Sanja Bikić



UPUTA O PRAVNOM LIJEKU: Protiv ove odluke nezadovoljna stranka ima pravo žalbe u roku od 15 dana od dana primitka iste. Žalba se podnosi putem ovog suda, a za nadležni županijski sud u 3 primjerka.
Stranci koja je pristupila na ročište na kojem se presuda objavljuje i stranci koja je uredno obaviještena o tom ročištu, a na isto nije pristupila, smatra se da je dostava presude obavljena onog dana kad je održano ročište na kojem se presuda objavljuje. Stranci koja nije bila uredno obaviještena o ročištu na kojem se presuda objavljuje smatra se da je dostava presude obavljena danom zaprimanja pisanog otpravka iste.

DNA:
- tužitelju putem punomoćnika,
-tuženoj putem zakonskog zastupnika,
-u spis.

Fiksni tečaj konverzije 7.53450

Broj zapisa: **9-3088f-84320**

Kontrolni broj: **0c732-13397-0fa7b**

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.