



Republika Hrvatska
Općinski sud u Gospiću
Trg Alojzija Stepinca 3
53000 Gospić

Poslovni broj P-194/2025-37

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 Gospiću po sucu Mirjani Kosanović kao sucu pojedincu u pravnoj stvari tužiteljice Ljube Maračić iz Donjeg Lapca, Omladinska 23, OIB: 42851226610 kojeg zastupa punomoćnica Danijela Cvijanović, Popa Frana Biničkog 4, odvjetnica u Gospiću, protiv tuženika Ive Brčine iz Donjeg Lapca, Omladinska 25, OIB: 15308995855 kojeg zastupa punomoćnik Boris Gregović, odvjetnik u Rijeci, Vatroslava Lisinskog 6, radi utvrđenja služnosti, nakon glavne i javne rasprave zaključene 1. rujna 2026. u prisutnosti stranaka i njihovih punomoćnika i nakon objave 24. rujna 2026.

p r e s u d i o j e :

I. Utvrđuje se da u korist kčbr. 2192/2 k.o. Donji Lapac kao povlasnog dobra, postoji pravo služnosti prolaza i provoza na teret kčbr. 2192/3 k.o. Donji Lapac i to u dijelu koji je u skici služnosti vještaka Zdravka Pavelića iz GEO-HORIZONT d.o.o. Otočac, Bartola Kašića 2 od 5. svibnja 2026. označen žutom bojom i slovima A-B-C-D-E-F-A širine 3 m i dužine 47,11 m u površini od 142 m², a koja skica je sastavni dio ove presude, slijedom čega je tuženik dužan dopustiti tužiteljici da se koristi tom služnošću, u roku od 15 dana i pod prijetnjom ovrhe.

II. Nalaže se tuženiku Ivi Brčini iz Donjeg Lapca, Omladinska 25, OIB: 15308995855 da tužiteljici Ljubi Maračić iz Donjeg Lapca, Omladinska 23, OIB: 42851226610 naknadi trošak parničnog postupka u iznosu od 809,85 EUR.

Obrazloženje

1. Tužiteljica je 22. srpnja 2025. podnijela tužbu protiv tuženika navodeći da je vlasnica čest. zem. 2192/2 k.o. Donji Lapac površine 657 m², a tuženik vlasnik čest. zem. 2192/3 k.o. Donji Lapac površine 1262 m². Čest. zem. 2192/2 u naravi predstavlja obiteljsku kuću s pripadajućim dvorištem do koje tužiteljica pristupa preko puta položenog na čest. zem. 2192/3. Navedena čestica formirana je 2022. po zahtjevu Središnjeg državnog ureda za obnovu i stambeno zbrinjavanje i to od dijela čest. zem. 2192/2 što je vidljivo iz Povijesti promjena na katastarskim česticama. Tužiteljica navedeni pristupni put koristi od 1996. Tvrdi da joj je posljednjih nekoliko mjeseci tuženik počeo osporavati pravo prolaza i provoza iako tužiteljica nema drugi pristup svojoj kući. Stoga predlaže da sud donese presudu kojom će utvrditi da u korist čest.

zem. 2192/2 k.o. Donji Lapac kao povlasnog dobra postoji pravo služnosti prolaza i provoza na teret čest. zem. 2192/3 k.o. Donji Lapac u dijelu koji će biti označen na skici vještaka i koja će biti sastavni dio presude te da je tuženik dužan dopustiti tužiteljici korištenje navedene služnosti. Tužiteljica je predložila da sud obveže tuženika na izdavanje isprave podobne za upis prava služnosti u zemljišne knjige, a u slučaju neizdavanja tu ispravu zamijenit će presuda. Uz tužbu tužiteljica je dostavila izvatke iz BZP-a, povijest promjena na katastarskim česticama, posjedovni list 128 k.o. Donji Lapac, rješenje Područnog ureda za katastar Gospić, Ispostava Donji Lapac od 29. lipnja 2004., rješenje Zemljišnoknjižnog odjela Gospić Z-5564/2022 i posjedovni list 27 k.o. Donji Lapac.

2. Tuženik je u odgovoru na tužbu u cijelosti osporio tužbu i tužbeni zahtjev tužiteljice. Prvenstveno predlaže da se, sukladno čl. 206. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ 53/1991., 91/1992., 58/1993., 112/1999., 88/2001., 117/2003., 88/2005., 02/2007., 84/2008., 96/2008., 123/2008., 57/2011., 148/2011., 25/2013., 89/2014., 70/2019., 80/2022., 114/2022., 155/2023. i 146/2025. - dalje u tekstu: ZPP) kao umješač na strani tuženika pozove Republika Hrvatska budući da je na nekretnini u vlasništvu tuženika upisana zabrana otuđenja i/ili opterećenja u njezinu korist. Tuženik smatra da tužbeni zahtjev nije osnovan jer ne postoji razumna svrha predložene stvarne služnosti u smislu članka 175 stavka 1 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ 91/1996., 68/1998., 137/1999., 22/2000., 73/2000., 114/2001., 79/2006., 141/2006., 146/2008., 38/2009., 153/2009., 90/2010., 143/2012., 152/2014., 81/2015. i 94/2017., dalje u tekstu: ZVDSP). Smatra da tužiteljica ima izravan kolni pristup svojoj nekretnini s javnog puta dok garaži pristupa preko svoje nekretnine, a ulazu u kuću sa stražnje strane može pristupiti pješice preko vlastite nekretnine. Zbog toga smatra da predložena trasa služnosti nije ni potrebna ni razumna. Upućuje na presudu Županijskog suda u Rijeci u predmetu GŽ-1900/2018 u kojem je presudom od 23. siječnja 2019. zauzeto shvaćanje da postojanje drugog odgovarajućeg puta može isključiti razumnu svrhu korištenja spornog puta i time onemogućiti stjecanje služnosti dosjelošću. Podredno, tuženik ističe da tužiteljica nije bila savjesna odnosno poštena posjednica prava stvarne služnosti. Sukladno članku 229 stavku 1 ZVDSP-a, stvarna služnost stječe se dosjelošću ako je vlasnik povlasne nekretnine pošteno izvršavao njezin sadržaj kroz 20 godina, a vlasnik poslužne nekretnine tome se nije protivio. Iz tužbe proizlazi da tužiteljica put koristi od 1996., ali istodobno navodi da je tuženik njezino korištenje osporavao. Zbog protivljenja tuženika tužiteljica je znala odnosno morala znati, da joj pravo prolaza ne pripada pa njezin posjed nije bio pošten. Stoga smatra da nisu ispunjene pretpostavke za stjecanje služnosti dosjelošću. Tuženik nadalje ističe i načelo *nemini res sua servit* odnosno da se služnost ne može osnovati na vlastitoj stvari. Prema članku 174 i 186 ZVDSP-a, stvarna služnost postoji kada vlasnik povlasne nekretnine koristi nekretninu drugog vlasnika kao poslužnu nekretninu. Sama tužiteljica navodi da je čest. zem. 2192/3 k.o. Donji Lapac koja je danas u vlasništvu tuženika formirana 2022. od dijela njezine nekadašnje nekretnine čest. zem. 2192/2. Dakle, tužiteljica je do 2022. na predmetnom dijelu nekretnine izvršavala vlasnička ovlaštenja pa se to razdoblje ne može uračunati u rok potreban za stjecanje služnosti dosjelošću. Naime, od 2022. do podnošenja tužbe nije proteklo 20 godina pa nisu ispunjene vremenske pretpostavke za stjecanje prava služnosti dosjelošću. Uz odgovor na tužbu tuženik je dostavio zemljišnoknjižni izvadak, fotografije lica mjesta i presudu Županijskog suda u Rijeci posl. br. GŽ-1900/2018-2. Tuženik predlaže da sud, nakon provedenog postupka i izvedenih

dokaza, u cijelosti odbije tužbeni zahtjev tužiteljice te je obveže na naknadu troškova parničnog postupka.

3. Na prijedlog tuženika sud je pozvao Općinsko državno odvjetništvo u Gospiću da obavijesti sud da li Republika Hrvatska stupa u parnicu u svojstvu umješača na strani tuženika s obzirom da je na nekretnini u vlasništvu tuženika upisana zabrana otuđenja i/ili opterećenja u njezinu korist, ali se Općinsko državno odvjetništvo o tome nije očitovalo.

3.1. Sud je raspravnim rješenjem poslovni broj P-194/2025-9 od 3. ožujka 2025. odbio sudjelovanje Republike Hrvatske kao umješača na strani tuženika.

4. Na pripremnom ročištu tužiteljica je u spis predala suglasnost Ministarstva mora, turizma, prometa i razvitka, Uprave za prognanike, povratnike i izbjeglice od 15. lipnja 2004. za stambeno zbrinjavanje davanjem privremeno u najam obiteljske kuće u državnom vlasništvu na području posebne državne skrbi.

5. Radi utvrđenja činjeničnog stanja proveden je dokazni postupak tijekom kojeg je pročitana i pregledana materijalna dokumentacija u spisu (izvadak iz BZP-a, povijest promjena na katastarskim česticama, posjedovni listovi, rješenje Zemljišnoknjižnog odjela u Donjem Lapcu Z-5564/2022, fotografije sporne nekretnine, skicu služnosti, skicu izmjere USUS FRUCTUS GEO d.o.o. iz rujna 2021., rješenje Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša od 14. travnja 2021., rješenje Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša od 15. travnja 2021., fotografije lica mjesta i spisi Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša - list 161-232 spisa). Proveden je dokaz saslušanjem parničnih stranaka i svjedoka Ljubice Borovičkić, Kate Kristić i Jasminke Brčina te očevid radi identifikacije sporne nekretnine od strane stalnog sudskog vještaka geodetske struke.

6. Na očevidu održanom 24. travnja 2026. geodetski vještak je u nalazu i mišljenju naveo da je kčbr. 2192/2 k.o. Donji Lapac u vlasništvu tužiteljice Ljube Maračić, a kčbr. 2192/3 u vlasništvu tuženika Ive Brčine. Vještak je utvrdio da kčbr. 2192/3 ima pristup na javnu površinu u dužini od oko 47m i širini oko 3m s jugozapadne strane čestice 2192/2 prema Omladinskoj ulici. Uvidom u katastarski operat vještak je utvrdio da su geodetskim elaboratom iz rujna 2021. formirane predmetne katastarske čestice te da je u rješenjima o utvrđivanju građevnih čestica Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša od 14. i 15. travnja 2021. navedeno da je potrebno upisati pravo služnosti prolaza u korist kčbr. 2192/2 na teret kčbr. 2192/3 u dužini 47,11m i širini 3m. Vještak je naveo da navedena služnost nije evidentirana kao teret u zemljišnim knjigama te je, temeljem navedenih rješenja, izradio skicu služnosti s lomnim točkama A, B, C, D, E i F. Predložena površina služnosti iznosi oko 142 m².

6.1. Tužiteljica je na očevidu izjavila da je suglasna s pravcem i površinom služnosti prikazanima na skici vještaka.

6.2. Na upit tuženika o postojanju alternativnog pristupa, vještak je naveo da alternativni put ne postoji jer se ulaz u obiteljsku kuću i gospodarske objekte nalazi upravo na jugozapadnoj strani odnosno prema predloženoj trasi služnosti.

6.3. Tuženik, međutim, smatra da vještak nije postupio sukladno zadaći suda jer je prijedlog služnosti temeljio na rješenjima o utvrđivanju građevnih čestica donesenima u upravnim postupcima u kojima ni tužiteljica ni tuženik nisu sudjelovali. Ta rješenja stoga ne mogu predstavljati pravnu osnovu za osnivanje stvarne služnosti. Osim toga, njihov sadržaj nije podoban za upis služnosti jer ne sadrže tabularnu izjavu niti nalog tuženiku da trpi upis prava služnosti. Tuženik je također istaknuo da je tužiteljica tužbom tvrdila da je pravo služnosti stekla dosjelošću jer je njegov sadržaj izvršavala više od 20 godina. Međutim, iz nalaza vještaka proizlazi da su predmetne čestice nastale parcelacijom 2021. Do tada je tužiteljica prolaz koristila na nekretnini koja je bila u njezinu vlasništvu pa se služnost nije mogla steći na vlastitoj stvari sukladno načelu *nemini res sua servit*. Tek od 2021. moglo je započeti eventualno računanje roka za stjecanje služnosti dosjelošću koji do podnošenja tužbe nije protekao.

6.4. Tuženik je na očevidu naveo i da je spreman spor riješiti mirnim putem pod uvjetom da mu tužiteljica na dijelu svoje nekretnine kčbr. 2192/2 na kojem se stranke dogovore, prizna pravo služnosti u dužini od oko 60 cm budući da je na terenu vidljiva trasa prolaska osobnog vozila koja je u odnosu na prijedlog vještaka u naravi sužena.

6.5. U podnesku od 10. svibnja 2026. tuženik se dodatno očitovao na nalaz i mišljenje vještaka te ponovio da rješenja o utvrđivanju građevnih čestica od 14. i 15. travnja 2021. ne mogu biti podloga za osnivanje stvarne služnosti. Iako su pravomoćna, njihovom izrekom nije utvrđena obveza tuženika niti su podobna za upis stvarne služnosti. Tuženik ponovno ističe da je do parcelacije 2021. tužiteljica koristila predmetni dio nekretnine kao vlasnica zbog čega se to razdoblje ne može uračunati u rok za stjecanje služnosti dosjelošću. Sukladno člancima 218 i 228 ZVDSP-a, služnost se može osnovati pravnim poslom, odlukom suda ili druge vlasti ili na temelju zakona, a prema članku 229 stavku 1 ZVDSP-a dosjelošću ako je posjednik povlasne nekretnine pošteno izvršavao sadržaj služnosti kroz 20 godina, a vlasnik poslužne nekretnine tome se nije protivio. Budući da tužiteljica, prema vlastitim navodima i utvrđenju vještaka, sadržaj služnosti na nekretnini tuženika izvršava tek od 2021., uz njegovo protivljenje, nije protekao zakonski rok od 20 godina niti su ispunjene ostale pretpostavke za stjecanje služnosti dosjelošću. Prije parcelacije pravni prednici stranaka koristili su predmetnu nekretninu u okviru svojih vlasničkih ovlasti, a ne kao poslužnu nekretninu u okviru prava služnosti. Slijedom navedenog, tuženik smatra da nisu ispunjene zakonske pretpostavke za osnivanje stvarne služnosti u korist tužiteljice te osporava nalaz i mišljenje vještaka u dijelu u kojem prijedlog služnosti temelji na rješenjima o utvrđivanju građevnih čestica.

7. Iz iskaza svjedoka Ljubice Borovičkić proizlazi da je tužiteljica predmetni prolaz koristila najmanje 30 godina odnosno od 1996. i to upravo na način kako je prolaz prikazan od strane sudskog vještaka. Svjedokinja navodi da nikada nije vidjela tužiteljicu da koristi drugi prolaz niti joj je poznato da drugi pristup postoji. Prema njezinom iskazu, tužiteljica je sporni prolaz koristila za ulazak u svoju kuću, pomoćni objekt i vrt te, koliko joj je poznato, nije imala drugi način pristupa kući i pomoćnim objektima. Također je navela da je tužiteljica od 1996. do 2019. neprekidno živjela u svojoj kući u Donjem Lapcu.

7.1. Svjedokinja Kata Kristić navela je da tužiteljica do svoje kuće dolazi s javne ceste kroz svoje dvorište, ali da je za ulazak u samu kuću potrebno koristiti sporni

prolaz. Navela je da tužiteljica tim prolazom redovito hoda, osobito radi ulaska u kuću i ljetnu kuhinju. Potvrdila je i da su djeca tužiteljice automobilima dolazila do kuće te automobile ostavljala između kuće i ljetne kuhinje. Prema njezinom iskazu, ulaz u kuću nije iz garaže zbog čega tužiteljica za pješački pristup ulazu koristi sporni prolaz. Svjedokinja također navodi da sve do ovog sudskog postupka nije čula da je tužiteljica imala problema u korištenju tog prolaza.

7.2. Svjedokinja Jasminka Brčina, supruga tuženika, potvrdila je da je tužiteljica od 2006. koristila sporni prolaz, i to pješice, ali i da su njime prolazili automobili. Navela je da se kuća tužiteljice nalazi uz cestu, ali da su ulazna vrata s druge strane kuće zbog čega tužiteljica mora proći spornim prolazom kako bi ušla u kuću iako je moguće do ulaza doći i pješice preko njezine parcele. Također je potvrdila da joj tuženik i ona nisu branili korištenje prolaza. Svjedokinja je navela i da do 2022. zemljište nije bilo podijeljeno odnosno da se vodilo kao jedna parcela zbog čega nisu bile jasno razgraničene nekretnine stranaka.

7.3. Iz iskaza sva tri svjedoka proizlazi da je tužiteljica dugi niz godina koristila sporni prolaz koji se danas nalazi na nekretnini tuženika radi pristupa ulazu u svoju kuću pri čemu je prolaz koristila i pješice i vozilima. Svjedoci su u bitnom potvrdili da je ulaz u kuću okrenut prema spornom prolazu te da je upravo tim prolazom tužiteljica uobičajeno pristupala svojoj kući. Također proizlazi da tužiteljici korištenje prolaza tijekom tog razdoblja nije bilo onemogućavano niti izričito zabranjivano.

8. Tužiteljica Ljuba Maračić iskazala je da je u Donji Lapac doselila 1996. te da je predmetnu kuću dobila od države. Od samog useljenja u kuću pristupala je svojoj nekretnini preko dijela nekretnine koji je danas u vlasništvu tuženika. Navela je da je sporni prolaz od 1996. koristila nesmetano i to za prolaz pješice i osobnim vozilima, kao i za pristup kući i ljetnoj kuhinji. Istaknula je da drugi način pristupa ulazu u kuću nema te da i danas koristi isti prolaz. Prema njezinom iskazu, prethodni vlasnik predmetne nekretnine Rašeta nikada joj nije branio prolaz niti korištenje tog dijela zemljišta. Problemi su nastali nakon što je tuženik postao vlasnik predmetne nekretnine. Tužiteljica je navela da joj je tuženik u novije vrijeme govorio da je predmetno zemljište njegovo, ali da je ona unatoč tome nastavila koristiti sporni prolaz. Također je navela da su i članovi njezine obitelji automobilima koristili navedeni prolaz. Tužiteljica je na upit suda navela da su i raniji vlasnici, Uzelac i Rašeta, pristupali svojim kućama preko istog prolaza. Iz njezina iskaza proizlazi da je prolaz postojao i koristio se kao pristup kući još od njezina useljenja 1996.

9. Tuženik Ivo Brčina iskazao je da je u Donji Lapac doselio 1995., a kuću na spornoj nekretnini je dobio na korištenje 2006. i u njoj počeo živjeti 2007. Potvrdio je da su tužiteljica i članovi njezine obitelji koristili sporni prolaz, uključujući prolazak automobilima, te da im on to nije sprječavao. Naveo je da se sporni prolaz sve do stjecanja njegovog vlasništva koristio bez ograničenja i da tužiteljici nije branio prolaz jer predmetna nekretnina do 2023. nije bila u njegovom vlasništvu. Tuženik je također potvrdio da tužiteljica i dalje koristi sporni prolaz te da nije postavio nikakvu fizičku prepreku. Međutim, nakon što je postao vlasnik, smatra da ima pravo ograditi predmetni prolaz. Tvrdi da tužiteljica ima određene mogućnosti pristupa svojoj kući preko vlastite nekretnine odnosno preko dvorišta i bočnih prolaza uz kuću.

10. Iz iskaza stranaka proizlazi da je nesporno da je tužiteljica od 1996. koristila sporni prolaz radi pristupa svojoj kući, uključujući pješački i kolni prolaz, te da je takvo korištenje trajalo i nakon što je tuženik stekao vlasništvo nad predmetnom nekretninom. Također je bitno da tuženik priznaje da korištenje prolaza nije sprječavao, ali navodi da ga sada, kao vlasnik, želi ograditi. Sporno među strankama stoga ostaje postoji li pravna osnova za takvo korištenje odnosno jesu li ispunjene pretpostavke za stjecanje prava stvarne služnosti dosjelošću, osobito s obzirom na vrijeme od kojeg je tužiteljica mogla koristiti tuđu nekretninu kao poslužnu nekretninu.

11. Sud je, nakon provedenog dokaznog postupka, ocjenom svakog dokaza zasebno i svih dokaza zajedno, u smislu članka 8. ZPP-a utvrdio da je tužbeni zahtjev osnovan.

12. Predmet ovog postupka je utvrđenje postojanja prava stvarne služnosti prolaza i provoza u korist kčbr. 2192/2 k.o. Donji Lapac kao povlasne nekretnine u vlasništvu tužiteljice, a na teret kčbr. 2192/3 k.o. Donji Lapac kao poslužne nekretnine u vlasništvu tuženika i to trasom koja je tijekom postupka utvrđena nalazom i mišljenjem geodetskog vještaka, u širini od 3,00 metra i duljini od približno 47,11 metara.

13. Iz nalaza i mišljenja geodetskog vještaka koji je izrađen na temelju očevida održanog 24. travnja 2026., proizlazi da su kčbr. 2192/2 i kčbr. 2192/3 k.o. Donji Lapac danas dvije zasebne nekretnine pri čemu je kčbr. 2192/2 u vlasništvu tužiteljice, a kčbr. 2192/3 u vlasništvu tuženika. Vještak je utvrdio i da je kčbr. 2192/3 formirana parcelacijom te da je prilikom formiranja predmetnih građevinskih parcela bilo predviđeno postojanje prolaza u korist kčbr. 2192/2 preko kčbr. 2192/3.

14. Iz rješenja Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša od 14. travnja 2021. i rješenja Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša od 15. travnja 2021. proizlazi da se prilikom utvrđivanja građevinskih parcela predviđa, odnosno određuje pravo prolaza u korist kčbr. 2192/2 preko kčbr. 2192/3, u duljini od 47,11 metara i širini od 3,00 metra.

15. Geodetski vještak je izradio skicu na kojoj je precizno prikazana trasa predmetnog prolaza označena točkama A-F-A ukupne površine približno 142 m². Tužiteljica je prihvatila tako prikazanu trasu i površinu.

16. Sud je pritom posebno cijenio prigovor tuženika da odluke Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša od 14. travnja 2021. i od 15. travnja 2021. na koje se vještak pozvao nisu donesene u postupku u kojem bi tuženik sudjelovao kao stranka, da mu nisu bile dostavljene te da u njima nema tabularne izjave kojom bi on kao vlasnik kčbr. 2192/3 dopustio uknjižbu služnosti. Međutim, taj prigovor sam po sebi ne dovodi u pitanje postojanje prava jer su predmetne odluke donesene od nadležnog tijela u okviru postupka u kojem je to tijelo imalo ovlast odlučiti o osnivanju odnosno određivanju stvarnog prava služnosti.

17. Naime, stvarna služnost prema ZVDSP-a može nastati na više pravnih osnova, među ostalim pravnim poslom, odlukom nadležnog tijela i na temelju zakona. Kada služnost nastaje odlukom nadležnog tijela, njezin pravni temelj nije ugovor vlasnika poslužne nekretnine niti njegova tabularna izjava, nego upravo odluka tijela

koje je zakonom ovlašteno odlučiti o osnivanju takvog prava. Stoga nepostojanje tabularne izjave tuženika nije samo po sebi razlog zbog kojega bi se moralo zaključiti da služnost nije mogla nastati odlukom nadležnog tijela.

18. Za ocjenu osnovanosti tužbenog zahtjeva stoga nije odlučno je li tuženik osobno dao suglasnost za osnivanje služnosti, nego je li nadležni Upravni odjel u okviru svoje nadležnosti donio odluke kojima je predmetni prolaz određen kao pravo u korist kčbr. 2192/2 i na teret kčbr. 2192/3 te jesu li za nastanak takvog prava bile ispunjene pretpostavke propisane mjerodavnim propisima. Sud pritom ne zanemaruje činjenicu da predmetna služnost nije bila provedena u zemljišnim knjigama. Međutim, sama činjenica da pravo nije upisano ne znači nužno da ono ne postoji. U situaciji kada je služnost valjano osnovana odlukom nadležnog tijela, tada činjenica da upis nije proveden može predstavljati pitanje zemljišnoknjižne provedbe, ali ne i nužno pitanje samog nastanka prava.

19. U konkretnom slučaju sud nalazi da je sadržaj predmetne služnosti dovoljno određen. Odlukama Upravnog odjela identificirane su povlasna i poslužna nekretnina te je određena svrha prolaza i njegova prostorna dimenzija odnosno duljina i širina. Nalazom geodetskog vještaka ta je trasa dodatno prostorno individualizirana i prikazana na skici. Prema tome, nije riječ o neodređenom ili neprovedivom pravu, nego o konkretno određenom pravu prolaza i provoza preko točno određenog dijela poslužne nekretnine. Ovakav zaključak potvrđuje i faktično stanje na terenu.

20. Iz iskaza tužiteljice Ljube Maračić proizlazi da ona predmetnim prolazom koristi pristup svojoj kući praktički od vremena kada je 1996. došla živjeti u Donji Lapac. Navela je da je kuća u vrijeme kada ju je dobila bila prazna i oštećena te da je od početka pristup kući ostvarivala preko predmetnog dijela zemljišta. Posebno je navela da je predmetni prolaz koristila i pješice i vozilom odnosno da su njime prolazila i njezina djeca kada su joj dolazila automobilom. Navela je i da se tim putem dolazi do kuće i ljetne kuhinje te da drugog odgovarajućeg pristupa kući nema.

21. Sud iskaz tužiteljice u tom dijelu prihvaća vjerodostojnim jer je njezin iskaz u bitnim dijelovima potvrđen drugim dokazima, a osobito iskazima svjedoka i nalazom geodetskog vještaka. Pritom se njezin iskaz ne može promatrati izolirano od činjenice da je predmetna trasa određena i u upravnim aktima koji su prethodili ovom postupku. Upravo suprotno, činjenica da se stvarno korištenje prostora podudara s trasom koja je određena upravnim odlukama predstavlja važnu međusobnu potvrdu tih dokaza.

22. Tužiteljica je nadalje navela da joj prethodni vlasnik Rašeta nikada nije zabranjivao prolaz te da se predmetnim putem koristila bez smetnji. Sud taj dio iskaza prihvaća u mjeri u kojoj se odnosi na dugotrajno faktično korištenje i činjenicu da tijekom duljeg razdoblja nije bilo stvarnog onemogućavanja prolaza. Međutim, budući da sud pravo služnosti ne utvrđuje na temelju dosjelogosti, okolnost dugotrajnog korištenja nema značenje samostalne pravne osnove nastanka prava. Ona je značajna prvenstveno kao dokaz stvarnog sadržaja i namjene trase te kao potvrda da se trasa određena upravnim odlukama podudara s načinom na koji je nekretnina tužiteljice stvarno korištena.

23. Iskaz svjedokinje Ljubice Borovičić u bitnom potvrđuje navode tužiteljice. Svjedokinja je navela da tužiteljica predmetnom trasom prolazi najmanje trideset

godina. Navela je da nikada nije vidjela tužiteljicu da koristi neki drugi put te da joj nije poznato da bi postojao drugi pristup. Posebno je navela da je tužiteljica tim putem dolazila do kuće, pomoćnog objekta i vrta.

24. Sud iskaz ove svjedokinje cijeni uvjerljivim u dijelu koji se odnosi na faktično korištenje predmetne trase. Svjedokinja je osoba koja je s tužiteljicom u obiteljskom odnosu, međutim njezin je iskaz vjerodostojan jer se podudara s drugim izvedenim dokazima uključujući iskaz tuženikove supruge i samog tuženika i nalaz geodetskog vještaka.

25. Od osobitog značaja je iskaz svjedokinje Kate Kristić. Ona je navela da živi u neposrednoj blizini, da njezina majka živi odmah uz kuću tužiteljice te da stoga gotovo svakodnevno ima neposredan uvid u stanje nekretnine. Potvrdila je da tužiteljica ima kuću, ljetnu kuhinju i voćnjak te da do kuće dolazi s javne ceste kroz svoje dvorište, ali da se predmetnim putem koristi kako bi pristupila kući, a osobito ljetnoj kuhinji. Navela je i da se automobili ostavljaju između kuće i ljetne kuhinje.

26. Posebno je značajan dio njezina iskaza u kojem navodi da kuća ima garažu s ulične strane, ali da se iz garaže ne može ući u samu kuću. Time se njezin iskaz u bitnom podudara s nalazom geodetskog vještaka o funkcionalnoj povezanosti predmetne trase s objektima na nekretnini tužiteljice. Sud stoga iskaz svjedokinje Kate Kristić cijeni kao neposredan i relevantan dokaz stvarnog načina korištenja predmetnog prostora osobito imajući u vidu njezinu blizinu predmetnim nekretninama i učestalost opažanja.

27. Od posebnog je značaja i iskaz svjedokinje Jasminke Brčina, supruge tuženika. Ona je potvrdila da je tužiteljica njihov susjed te da je od vremena kada se ona sa suprugom doselila u predmetnu kuću odnosno od 2006. viđala tužiteljicu kako prolazi predmetnom trasom, a viđala je i vozila kako njome prolaze. Nadalje je navela da tijekom tog razdoblja nije bilo problema u pogledu prolaza i da tužiteljici nisu branili korištenje tog prostora.

28. Ovaj iskaz sud smatra osobito značajnim jer dolazi od osobe koja nije povezana s tužiteljicom, već je supruga tuženika. Njezina saznanja o predmetnom prostoru proizlaze iz neposrednog susjedstva i svakodnevnog života, a njezin iskaz o korištenju trase od strane tužiteljice potvrđuje navode same tužiteljice. Svjedokinja je navela da je do problema došlo u vezi s ogradom odnosno da je tužiteljica tijekom vremena pomicala ogradu prema zemljištu koje je tuženik smatrao svojim. Navela je također da je do 2022. cijelo zemljište doživljavala kao jednu cjelinu odnosno da joj nije bilo jasno gdje točno prolaze granice.

29. Sud taj dio iskaza cijeni u kontekstu nastanka današnjih zasebnih parcela i potvrđuje da je pitanje stvarnih i katastarskih granica između nekretnina postalo aktualno tek naknadno te da je ranije postojalo faktično korištenje prostora bez jasnog razgraničenja. Međutim, ta okolnost ne dovodi u pitanje postojanje upravnih odluka kojima je kasnije, pri formiranju građevinskih parcela, predmetni prolaz određen preko kčbr. 2192/3.

30. I sam tuženik u svom je iskazu potvrdio veći dio odlučnih činjenica. Naveo je da se predmetnim prolazom do određenog trenutka koristio tko je htio i kako je htio,

da je tužiteljica odnosno njezina obitelj koristila taj prostor te da je viđao njezinu djecu kako automobilima prolaze tim putem i parkiraju. Nadalje je potvrdio da tužiteljicu ranije nije sprječavao u korištenju prolaza. Tuženik je pritom naveo da je razlog zbog kojega ranije nije zabranjivao prolaz bio taj što predmetni dio zemljišta nije bio u njegovom vlasništvu. Naveo je da je vlasnikom kčbr. 2192/3 postao naknadno te da sada želi ograditi svoju nekretninu jer smatra da na to kao vlasnik ima pravo.

31. Sud prihvaća iskaz tuženika u dijelu u kojem opisuje faktično korištenje predmetne trase i trenutak kada je između stranaka nastao spor. Međutim, njegov pravni zaključak da činjenica njegova sadašnjeg vlasništva automatski znači da može onemogućiti prolaz nije osnovan ako je na toj nekretnini prije stjecanja njegova vlasništva već bilo osnovano stvarno pravo služnosti u korist druge nekretnine. Upravo je svrha stvarnog prava služnosti ograničiti vlasnika poslužne nekretnine u određenom opsegu radi ostvarivanja koristi povlasne nekretnine. Stjecanjem vlasništva na poslužnoj nekretnini tuženik nije stekao nekretninu oslobođenu već osnovanih stvarnih prava, osim ako bi za takav zaključak postojala posebna pravna osnova.

32. U odnosu na prigovor tuženika da tužiteljica ima drugi pristup svojoj nekretnini, sud je odlučnu važnost dao nalazu i mišljenju geodetskog vještaka. Vještak je nakon neposrednog pregleda nekretnina zaključio da druga odgovarajuća trasa za pristup objektima tužiteljice ne postoji. Posebno je naveo da su ulazi u kuću i pomoćni objekt orijentirani prema predmetnoj trasi odnosno prema jugozapadnoj strani zbog čega je upravo predmetni prolaz funkcionalno povezan s korištenjem tih objekata.

33. Sud je razmotrio prigovor tuženika koji se odnosi na dosjelost i dvadesetogodišnji rok. Tuženik je isticao da je predmetna kčbr. 2192/3 nastala tek parcelacijom odnosno da je prije toga zemljište bilo u vlasništvu tužiteljice ili njezinih pravnih prednika zbog čega se razdoblje prije parcelacije ne može računati kao vrijeme potrebno za stjecanje služnosti dosjelošću. Pozivao se na načelo *nemo res sua servit* prema kojem vlastita nekretnina ne može biti poslužna nekretnina u odnosu na vlasnika.

34. Takav prigovor sud smatra neodlučnim za ovaj postupak. Naime, sud ne utvrđuje predmetno pravo služnosti na temelju članka 229 ZVDSP-a odnosno na temelju dosjelosti, nego na temelju odluka nadležnog Upravnog odjela. Zbog toga nije potrebno utvrđivati je li prije formiranja kčbr. 2192/3 protekao dvadesetogodišnji rok niti se razdoblje u kojem je tužiteljica eventualno koristila vlastito zemljište kao vlasnica uračunava u rok potreban za dosjelost. Drugim riječima, činjenica da se prije parcelacije predmetnim prostorom koristila osoba koja je bila vlasnik tog zemljišta ne znači da služnost nije mogla naknadno biti osnovana odlukom nadležnog tijela.

35. Također nije odlučno niti pitanje od kojeg trenutka tuženik osobno zna za predmetnu služnost. Njegovo eventualno nepoznavanje upravnih odluka ne može samo po sebi poništiti pravo koje je, prema utvrđenom činjeničnom stanju, osnovano odlukom nadležnog tijela.

36. Sud je posebno cijenio činjenicu da je tuženik vlasništvo nad kčbr. 2192/3 stekao nakon što su predmetne upravne odluke već bile donesene. Ta činjenica je značajna jer pokazuje da se pri ocjeni njegova prava vlasništva mora uzeti u obzir pravno stanje koje je postojalo u trenutku nastanka njegova vlasništva. Nadalje, sud

nalazi da je prigovor tuženika prema kojemu upravne odluke ne mogu predstavljati pravnu osnovu zato što nisu sadržavale tabularnu izjavu neosnovan, ako se polazi od toga da su donesene u postupku u kojem je nadležni Upravni odjel imao ovlast osnovati predmetnu služnost. Tabularna izjava potrebna je kod stjecanja služnosti pravnim poslom u situaciji kada vlasnik poslužne nekretnine raspolaže svojim pravom i dopušta upis. Kada, međutim, pravo proizlazi iz odluke nadležnog tijela, izvor prava nije očitovanje volje vlasnika poslužne nekretnine, nego odluka tijela donesena na temelju zakonske ovlasti. U tom smislu činjenica da u upravnim odlukama nema klasične tabularne izjave ne znači da su one pravno bez učinka.

37. Sud je nadalje cijenio činjenicu da je geodetskim elaboratom iz rujna 2021. provedeno formiranje predmetnih parcela te da se upravne odluke i geodetska dokumentacija međusobno sadržajno podudaraju u pogledu trase prolaza. Dakle, predmetna trasa bila je predviđena već u postupku formiranja građevinskih parcela, prije nego što je između stranaka nastao spor što dodatno potvrđuje zaključak da je pravo prolaza bilo povezano s funkcionalnim uređenjem predmetnih nekretnina.

38. Sud također cijeni okolnost da tuženik, prema vlastitom iskazu, predmetni prolaz do sada nije fizički zapriječio, nego ga želi ograditi jer smatra da je zemljište njegovo. Ta činjenica potvrđuje da između stranaka postoji spor upravo oko prava tužiteljice da se predmetnim dijelom kčbr. 2192/3 koristi. Međutim, vlasnik poslužne nekretnine ne može onemogućiti izvršavanje postojeće služnosti samo pozivom na svoje vlasništvo jer je pravo služnosti upravo ograničenje vlasništva u korist povlasne nekretnine.

39. Iz svega navedenog sud zaključuje da je u ovom postupku dokazano postojanje konkretne pravne osnove za predmetno pravo služnosti. Odlukama nadležnog Upravnog odjela u postupku formiranja građevinskih parcela određen je prolaz u korist kčbr. 2192/2 preko kčbr. 2192/3, u širini od 3,00 metra i duljini od 47,11 metara. Geodetski vještak je na temelju dokumentacije i neposrednog pregleda nekretnina identificirao upravo tu trasu te je prikazao na svojoj skici. Faktično korištenje iste trase potvrđeno je iskazom tužiteljice, svjedokinja Ljubice Borovičkić, Kate Kristić i Jasminke Brčina kao i dijelovima iskaza samog tuženika. Pritom, nema proturječja između tih dokaza koje bi bilo takve naravi da bi dovelo u pitanje zaključak o postojanju predmetne služnosti.

40. Sud je nadalje utvrdio da je predmetna služnost određena na način koji je dovoljno određen za njezino izvršavanje i zemljišnoknjižnu provedbu. Trasa je identificirana u upravnim aktima i dodatno prikazana na geodetskoj skici. Njezina širina iznosi 3,00 metra, duljina 47,11 metara, a ukupna površina prema skici vještaka približno 142 m². Takvo određenje omogućava nesmetano utvrđivanje prostora na kojem se pravo izvršava te istodobno štiti vlasnika poslužne nekretnine od prekoračenja sadržaja služnosti.

41. Budući da je riječ o stvarnoj služnosti vezanoj uz nekretninu, a ne uz osobu tužiteljice, pravo pripada svakodobnom vlasniku kčbr. 2192/2 kao povlasne nekretnine i tereti svakodobnog vlasnika kčbr. 2192/3 kao poslužne nekretnine. Tuženik kao sadašnji vlasnik poslužne nekretnine stoga je dužan trpjeti izvršavanje tako osnovanog prava i suzdržati se od radnji kojima bi njegovo izvršavanje onemogućio ili otežao.

42. Na temelju svega navedenog sud je ocijenio da je tužiteljica dokazala postojanje stvarne služnosti prolaza i provoza kao prava vezanog uz kčbr. 2192/2 k.o. Donji Lapac pa je njezin tužbeni zahtjev u cijelosti usvojen kao osnovan.

43. Odluku o troškovima postupka sud je donio na temelju članka 154. stavka 1. i članka 155. ZPP-a.

44. Naime, prema odredbi članka 154. stavka 1. ZPP-a, stranka koja u cijelosti izgubi parnicu dužna je protivnoj stranci naknaditi troškove izazvane vođenjem postupka. Budući da je tužiteljica u cijelosti uspjela sa svojim tužbenim zahtjevom dok je tuženik u cijelosti izgubio parnicu, postoji obveza tuženika da tužiteljici naknadi troškove postupka koji su bili potrebni za svrhovito vođenje ove parnice.

45. Pri odlučivanju o visini troškova sud je imao u vidu odredbu članka 155. ZPP-a prema kojoj se stranci mogu priznati samo oni troškovi koji su bili potrebni radi vođenja parnice. Ako je za pojedinu vrstu troška propisana tarifa, trošak se odmjerava prema toj tarifi.

46. Sud je imao u vidu da je tužiteljici rješenjem od 23. rujna 2025. odobrena besplatna pravna pomoć za troškove postupka i sudske pristojbe. Međutim, okolnost da je tužiteljici odobrena besplatna pravna pomoć ne dovodi u pitanje pravo na naknadu parničnih troškova prema kriteriju uspjeha u parnici. Besplatna pravna pomoć predstavlja mehanizam kojim se osobi koja ispunjava zakonske pretpostavke omogućava ostvarivanje prava na pristup sudu, ali sama činjenica njezina odobravanja ne može se tumačiti na način da tuženik, kao stranka koja je u cijelosti izgubila parnicu, nije dužan snositi troškove prema pravilima ZPP-a.

47. Isto tako, sama činjenica da je tužiteljica ostvarila besplatnu pravnu pomoć ne utječe na njezino pravo da od tuženika zahtijeva naknadu troškova koji su nastali u postupku, a koji nisu obuhvaćeni odobrenom besplatnom pravnom pomoći, pod uvjetom da su ti troškovi bili potrebni za vođenje parnice i da su određeno zatraženi.

48. Tarifom o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika ("Narodne novine" 138/2023. i 107/2025.) u Tbr. 7 toč. 2 propisano je da u postupcima radi služnosti odvjetniku pripada jednokratna nagrada u visini od 250 bodova koja obuhvaća najviše do četiri radnje, a u točki 3. da za svaku daljnju radnju odvjetniku pripada nagrada u visini od 50 bodova.

49. S obzirom da su bili opravdani tužiteljici su priznati trošak sastava tužbe, zastupanje na ročištu održanom 3. ožujka 2026., zastupanje na ročištu na licu mjesta 24. travnja 2026. i zastupanje na ročištu 14. srpnja 2026. u visini od 250 bodova, za zastupanje na ročištu 23. srpnja 2026. u visini od 50 bodova i za zastupanje na ročištu 1. rujna 2026. u visini od 50 bodova, dakle ukupno u visini od 350 bodova što prema vrijednost boda od 2,00 EUR iznosi ukupno 700,00 EUR. Tužiteljici je priznat trošak sudske pristojbe za tužbu u iznosu od 26,55 EUR i putni trošak punomoćnice na relaciji Gospić - Donji Lapac - Gospić u iznosu od 83,30 EUR. Dakle, tužiteljici je priznat trošak u ukupnom iznosu od 809,85 EUR.

50. Slijedom navedenog, odlučeno je kao u izreci presude.

U Gospiću 24. rujna 2026.

Sudac:

Mirjana Kosanović

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ove presude stranka može podnijeti žalbu u roku od 15 dana od dana ročišta za objavu presude za stranku koja je bila uredno obaviještena o ročištu za objavu, odnosno od dana primitka ovjerenog prijepisa presude za stranku koja nije bila uredno obaviještena o ročištu za objavu presude. Žalba se podnosi putem ovog suda, pisano, u tri istovjetna primjerka, a o žalbi odlučuje nadležni županijski sud.

Dna:

1. Danijela Cvijanović, odvjetnica u Gospiću, Dr. Franje Tuđmana 8
2. Boris Gregović, odvjetnik u Rijeci, Vatroslava Lisinskog 6

Broj zapisa: **9-3088d-9636f**

Kontrolni broj: **0860e-e1425-5a0cf**

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 Gospiću** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.