



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U PAZINU
Dršćevka 1, 52000 Pazin

P-317/2024-41

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

Trgovački sud u Pazinu, po sutkinji Sonji Marinac Rumora, kao sucu pojedincu, u pravnoj stvari tužiteljice REPUBLIKE HRVATSKE, OIB 52634238587, koju zastupa Županijsko državno odvjetništvo u Puli-Pola, Rovinjska 2A, protiv tuženice OPĆINE VIŠNجان - VISIGNANO, OIB 14361625563, Višnjan, Trg slobode 1, radi utvrđenja prava vlasništva, nakon održane glavne i javne rasprave 28. svibnja 2026. u nazočnosti zastupnice tužiteljice, a u odsutnosti uredno pozvane tuženice, na ročištu za objavu presude održanom 10. srpnja 2026.,

p r e s u d i o j e

I. Utvrđuje se da je tužiteljica Republika Hrvatska vlasnica nekretnina označenih kao k.č. br. 254/2 i k.č.br. 254/3, obje upisane u zk.ul. 634, k.o. Višnjan, slijedom čega je tuženica dužna trpjeti brisanje prava vlasništva s njezinog imena uz istovremenu uknjižbu prava vlasništva Republike Hrvatske na nekretninama k.č. 254/2 i k.č.br. 254/3, obje upisane u zk.ul. 634, k.o. Višnjan.

II. Tuženica je dužna naknaditi tužiteljici parnični trošak u iznosu od 2.127,89 eura zajedno sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 10. srpnja 2026. pa do isplate, po stopi određenoj, za svako polugodište, uvećanjem referentne stope za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine, u roku od 15 dana.

III. Odbija se zahtjev tužiteljice za naknadu troškova postupka u iznosu od 100,00 eura sa zakonskom zateznom kamatom od 10. srpnja 2026. pa do isplate.

Obrazloženje

1. Tužiteljica je podnijela tužbu radi utvrđenja prava vlasništva na nekretninama označenim kao k.č. br. 254/2, oranica, površine 3506 m² i k.č. br. 254/3, oranica, površine 1793 m², obje upisane u zk. ul. 634 k.o. Višnjan. U tužbi navodi da se sukladno odredbi članka 186.a Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine", broj 53/91., 91/92., 58/93., 112/99., 88/01., 117/03., 88/05., 02/07., 84/08., 123/08., 57/11., 25/13., 89/14., 70/19., 80/22., 114/22. i 155/23.; u daljnjem tekstu - ZPP) prije podnošenja tužbe obratila tuženici zahtjevom za mirno rješenje spora od 19. lipnja 2024., broj N-DO-16/2024, koji tuženica nije prihvatila.

2. Obrazlaže da su u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižnog odjela Poreč - Parenzo, predmetne nekretnine upisane kao zajedničko vlasništvo Republike Hrvatske i Općine Višnjan. Upis zajedničkog vlasništva na nekretninama k.č. br. 254/2 i k.č. br. 254/3 k.o. Višnjan izvršen je 5. svibnja 2014. rješenjem Z-1912/2014, temeljem odredbe članka 84. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama, budući da se nekretnina ranije označena kao k.č. br. 254/2 k.o. Višnjan, od koje su cijepanjem 2016. nastale sadašnje k.č. br. 254/2 i k.č. br. 254/3 k.o. Višnjan, na dan 24. srpnja 1991. nalazila dijelom unutar, a dijelom izvan granica građevinskog područja.

3. Tužiteljica ističe da iz povijesnog zemljišnoknjižnog izvotka proizlazi da je nekretnina označena kao k.č. br. 254/2 k.o. Višnjan prije cijepanja i prije upisa zajedničkog vlasništva bila upisana kao općenarodna imovina pod upravom Općine Poreč, po kulturi povrtnjak. Poziva se na članak 2. Zakona o poljoprivrednom zemljištu ("Narodne novine", broj 34/91.; u daljnjem tekstu - ZPZ), prema kojem se poljoprivrednim zemljištem smatraju oranice, vrtovi, voćnjaci, vinogradi, livade, pašnjaci, ribnjaci, trstici i močvare koje nisu posebno vrijedni biotopi, kao i drugo zemljište koje se koristi ili ne koristi, a može se privesti poljoprivrednoj proizvodnji, te i neizgrađeno građevinsko zemljište. Slijedom toga smatra da je Republika Hrvatska stekla pravo vlasništva temeljem članka 3. stavka 1. ZPZ-a, a sve neovisno o tome nalazi li se zemljište unutar ili izvan granica građevinskog područja ako ono na dan stupanja na snagu ZPZ-a nije bilo izgrađeno.

4. U odgovoru na tužbu tuženica je u cijelosti osporila osnovu tužbe i tužbeni zahtjev, osim onih navoda koje izričito priznaje. Prvenstveno ističe da je tužbeni zahtjev neodređen jer su stranke u zemljišnoj knjizi upisane kao zajedničari predmetnih nekretnina. Tuženica navodi da tužiteljica svoj zahtjev temelji na odredbi članka 2. stavka 2. ZPZ-a iz 1991., ali da je Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o poljoprivrednom zemljištu iz 1999. izmijenjeno određenje poljoprivrednog zemljišta. Nadalje navodi da je, kao jedinica lokalne samouprave i pravni sljednik Općine Poreč, predmetne nekretnine stekla temeljem Sporazuma o preuzimanju nekretnina, pokretnina, financijskih sredstava te prava i obveza dosadašnje Općine Poreč od 1. listopada 1993. i Ugovora o načinu preuzimanja nekretnina bivše Općine Poreč od 25. veljače 2000., koji se nalaze u zbirci isprava Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižnog odjela Poreč, pod poslovnim brojem Z-2646/01. Osim navedenog, ističe da su se predmetne nekretnine na dan 24. srpnja 1991. nalazile unutar granica građevinskog područja, što da proizlazi iz prostorno-planske dokumentacije, pa spori da bi Republika Hrvatska stekla pravo vlasništva temeljem ZPZ-a.

5. Proveden je dokazni postupak čitanjem dokumentacije u spisu i to očitovanje na zahtjev za mirno rješenje spora (list 4 spisa), zemljišnoknjižne izvotke i preslike iz zemljišne knjige (list 5-12 spisa), uvjerenje tuženice, Jedinstvenog upravnog odjela, Odsjeka za komunalni sustav, prostorno planiranje i gradnju od 5. studenoga 2021. (list 13 spisa), rješenje Državne geodetske uprave od 4. ožujka 2016. (list 14-15 spisa), ispis s Geoportala (list 16 spisa), zahtjev za mirno rješenje spora (list 17-20 spisa), zapisnik s uviđaja provedenog 30. siječnja 2026. (list 59-60 spisa), identifikaciju za predmetne nekretnine s parcelacijskim elaboratom (list 69-99 spisa) te nalaz i mišljenje vještaka poljoprivredne struke (list 108-118 spisa).

6. Po provedenom dokaznom postupku utvrđeno je da je tužbeni zahtjev osnovan.

7. Među strankama nije sporno da se tužiteljica prije podnošenja tužbe tuženici obratila zahtjevom za mirno rješenje spora, koji zahtjev tuženica nije prihvatila, da su nekretnine označene kao k.č. br. 254/2, oranica, površine 3506 m² i k.č. br. 254/3, oranica, površine 1793 m², obje upisane u zk. ul. 634 k.o. Višnjan, u zemljišnoj knjizi upisane kao zajedničko vlasništvo ovdje parničnih stranaka, te da su iste nastale cijepanjem ranije nekretnine k.č. br. 254/2 k.o. Višnjan.

8. Među strankama je sporno jesu li predmetne nekretnine na dan 24. srpnja 1991. bile poljoprivredno zemljište u društvenom vlasništvu, odnosno je li tužiteljica temeljem ZPZ-a stekla pravo vlasništva, zatim je li za odluku odlučno to što se dio zemljišta nalazio unutar granica građevinskog područja, te je li tuženica mogla steći predmetne nekretnine kao pravni sljednik bivše Općine Poreč.

9. Odredbom članka 3. stavka 1. ZPZ-a propisano je da na poljoprivrednom zemljištu u društvenom vlasništvu na području Republike Hrvatske nositelj vlasničkih prava postaje Republika Hrvatska. Stoga je za odluku o osnovanosti tužbenog zahtjeva potrebno utvrditi je li se na dan stupanja na snagu ZPZ-a, odnosno 24. srpnja 1991., radilo o zemljištu u društvenom vlasništvu i je li predmetno zemljište bilo poljoprivredno zemljište u smislu članka 2. ZPZ-a.

10. Iz povijesnog zemljišnoknjižnog izvatka proizlazi da je nekretnina ranije označena kao k.č. br. 254/2 k.o. Višnjan, prije cijepanja i prije upisa zajedničkog vlasništva, bila upisana kao općenarodna imovina pod upravom Općine Poreč, po kulturi povrtnjak. Iz zemljišnoknjižnih izvadaka i rješenja Državne geodetske uprave od 4. ožujka 2016. proizlazi da je od te nekretnine cijepanjem nastala k.č. br. 254/2, oranica, površine 3506 m², i k.č. br. 254/3, oranica, površine 1793 m², obje upisane u zk. ul. 634 k.o. Višnjan.

11. Čitanjem uvjerenja tuženice od 5. studenoga 2021. utvrđeno je da se k.č. br. 254/2 k.o. Višnjan na dan 16. listopada 1990., odnosno 24. srpnja 1991., nalazila dijelom unutar, a dijelom izvan granica građevinskog područja naselja. Međutim, činjenica da je zemljište prostorno-planskom dokumentacijom bilo obuhvaćeno granicom građevinskog područja nije sama po sebi odlučna za stjecanje prava vlasništva po ZPZ-u, jer je člankom 2. stavkom 2. ZPZ-a propisano da se poljoprivrednim zemljištem smatra i neizgrađeno građevinsko zemljište, osim uređenog građevinskog zemljišta užih dijelova starih gradskih jezgri.

12. Na uviđaju održanom 30. siječnja 2026. (zapisnik na listu 59. spisa) vještak mjerničke struke Antonio Labinac naveo je da se k.č. br. 254/2 i k.č. br. 254/3, obje k.o. Višnjan, nalaze u naselju Markovac, da su nastale izradom parcelacijskog elaborata na temelju uvjerenja o statusu parcele u prostornom planu Općine Višnjan, te da je cilj parcelacije bio odvajanje dijela k.č. br. 254/2 na način da se po liniji obuhvata građevinskog područja naselja Markovac formira parcela građevinske namjene i to k.č. br. 254/3. Pritom je naveo da se tim elaboratom nije mijenjao odnos vlasništva, odnosno suvlasništva, nego je cilj bio formiranje nove građevinske parcele, te da se u naravi radi o travnatoj površini djelomično zarasloj šumskom vegetacijom.

13. Vještak poljoprivredne struke Ranko Anđelini u pisanom nalazu i mišljenju (list 108.-118. spisa) naveo je da je k.č. br. 254/3 u naravi u najvećem dijelu neodržavana livada, rubno obrasla niskim raslinjem i rijetkom drvnom masom. Za k.č. br. 254/2 naveo je da u naravi u najvećem dijelu predstavlja neodržavanu livadu, da je rubno, na sjevernom dijelu, obrasla niskim raslinjem i rijetkom drvnom masom, da se na središnjem dijelu zapadne polovice u pravilnom redu nalaze neodržavane voćke, te da su uz rub prema k.č. br. 254/3 vidljiva neodržavana stabla maslina. S obzirom na veličinu habitusa i stanje debla voćnih vrsta i stabala maslina, vještak je procijenio da su ista postojala i 1991. godine.

14. Vještak je, služeći se vizualnim opažanjem i dostupnim digitalnim ortofoto snimkama iz 1968., 2006. i 2011. godine, zaključio da su se obje nekretnine kroz dulje vremensko razdoblje koristile ili su se mogle koristiti u poljoprivredne svrhe, što dokazuju i zatečena stabla maslina i voćaka, te da bi se i danas uz manje troškove mogle upotrebljavati za poljoprivrednu proizvodnju. Zaključno je mišljenje vještaka da je nekretnina k.č. br. 254/2 na dan 24. srpnja 1991. predstavljala poljoprivredno zemljište jer se koristila ili se mogla koristiti za poljoprivrednu proizvodnju, da na njoj nema veće šumske cjeline sa stablima starijim od 35 godina, a voćne vrste i stabla maslina dokazuju postojanje poljoprivredne aktivnosti u dužem vremenskom razdoblju. Za k.č. br. 254/3 vještak je također zaključio da je na dan 24. srpnja 1991. predstavljala poljoprivredno zemljište, da se koristila ili mogla koristiti za poljoprivrednu proizvodnju, da na nekretnini nema veće šumske cjeline sa stablima starijim od 35 godina, te da se 1991. koristila ili mogla koristiti kao livada.

15. Sud je nalaz i mišljenje vještaka poljoprivredne struke prihvatio kao stručan, jasan i obrazložen, utemeljen na neposrednom uviđaju, stanju nekretnina u naravi i dostupnim ortofoto snimkama. Tužiteljica je nalaz i mišljenje prihvatila, dok tuženica na nalaz i mišljenje nije iznijela konkretne primjedbe niti je predložila dokaze kojima bi dovela u pitanje zaključke vještaka. Ni iz drugih isprava u spisu ne proizlazi da bi na predmetnim nekretninama na dan 24. srpnja 1991. postojale građevine ili da bi se radilo o uređenom građevinskom zemljištu užih dijelova starih gradskih jezgri.

16. Određenje poljoprivrednog zemljišta sadržano je u članku 2. stavku 1. i 2. ZPZ-a. To su oranice, vrtovi, voćnjaci, vinogradi, livade, pašnjaci, ribnjaci, trstici i močvare koje nisu posebno vrijedni biotopi, kao i drugo zemljište koje se koristi ili ne koristi, a može se privesti poljoprivrednoj proizvodnji. Poljoprivrednim zemljištem smatra se i neizgrađeno građevinsko zemljište, osim uređenog građevinskog zemljišta užih dijelova starih gradskih jezgri koje će utvrditi nadležno predstavničko tijelo. Prema tome, za razgraničenje poljoprivrednog i građevinskog zemljišta nije odlučna isključivo granica građevinskog područja određena prostorno-planskom dokumentacijom, već je odlučno i je li zemljište u trenutku stupanja na snagu ZPZ-a bilo izgrađeno ili neizgrađeno.

17. Tako je Vrhovni sud Republike Hrvatske u odluci poslovni broj Rev-368/2024-2 od 23. rujna 2025., odlučujući o pitanju smatra li se zemljište koje se na dan 24. srpnja 1991. nalazilo unutar granica građevinskog zemljišta prema prostorno-planskoj dokumentaciji, a bilo je neizgrađeno, poljoprivrednim zemljištem prema članku 2. stavku 2. ZPZ-a, zauzeo shvaćanje da sama činjenica da su nekretnine

prostorno-planskom dokumentacijom bile unutar granica građevinskog zemljišta ne utječe na vlasnički status tog zemljišta ako nekretnina nije izgrađena, niti je time sporna nekretnina postala vlasništvo jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalazila.

18. U konkretnom slučaju utvrđeno je da je ranija k.č. br. 254/2 k.o. Višnjan, od koje su nastale k.č. br. 254/2 i k.č. br. 254/3 k.o. Višnjan, bila upisana kao općenarodna imovina pod upravom Općine Poreč, dakle kao zemljište u društvenom vlasništvu. Nadalje je utvrđeno da je po kulturi bila upisana kao povrtnjak, da su sadašnje nekretnine upisane kao oranice, da u naravi predstavljaju neodržavane livade s elementima ranije poljoprivredne aktivnosti, te da na dan 24. srpnja 1991. nisu bile izgrađene. Stoga je zaključak suda da su predmetne nekretnine na dan stupanja na snagu ZPZ-a bile poljoprivredno zemljište u društvenom vlasništvu, odnosno zemljište koje se koristilo ili se moglo privesti poljoprivrednoj proizvodnji, uključujući i dio koji se nalazio unutar granica građevinskog područja, jer se radilo o neizgrađenom građevinskom zemljištu u smislu članka 2. stavka 2. ZPZ-a.

19. Prigovor tuženice da je tužbeni zahtjev neodređen jer su stranke u zemljišnoj knjizi upisane kao zajednički vlasnici nije osnovan. Tužbenim zahtjevom točno su označene nekretnine, zemljišnoknjižni uložak i katastarska općina, označeno je pravo čije se utvrđenje traži, kao i zemljišnoknjižna posljedica presude, odnosno brisanje prava vlasništva s imena tuženice uz istodobnu uknjižbu prava vlasništva Republike Hrvatske. Takav zahtjev podoban je za raspravljanje i za provedbu u zemljišnoj knjizi po pravomoćnosti presude.

20. Nije osnovan ni prigovor tuženice da je odlučna činjenica to što se predmetne nekretnine, odnosno dio ranije k.č. br. 254/2, nalazio unutar granica građevinskog područja. Kako je prethodno obrazloženo, ZPZ je u članku 2. stavku 2. izrijekom propisao da se poljoprivrednim zemljištem smatra i neizgrađeno građevinsko zemljište. Također, naknadne izmjene Zakona o poljoprivrednom zemljištu iz 1999. nisu od utjecaja na pravo vlasništva koje je, ako su pretpostavke bile ispunjene, Republika Hrvatska stekla ex lege na dan 24. srpnja 1991. Stoga kasniji sporazumi i ugovori na koje se poziva tuženica, sklopljeni 1993. i 2000., nisu mogli prenijeti pravo vlasništva na zemljištu koje je na dan stupanja na snagu ZPZ-a već postalo vlasništvo Republike Hrvatske.

21. Slijedom svega navedenog, tužiteljica je dokazala da su predmetne nekretnine na dan 24. srpnja 1991. bile poljoprivredno zemljište u društvenom vlasništvu, pa je Republika Hrvatska na njima stekla pravo vlasništva temeljem članka 3. stavka 1. ZPZ-a. Stoga je odlučeno kao u točki I. izreke presude.

22. Odluka o troškovima postupka donesena je na temelju članka 151., 154. stavka 1. i 155. ZPP-a. Budući da je tužiteljica u cijelosti uspjela u sporu, ima pravo na naknadu troškova koji su bili potrebni za vođenje parnice. Na ime troškova parničnog postupka tužiteljici je priznat iznos od po 200,00 eura za sastav zahtjeva za mirno rješenje spora i tužbe, u skladu sa Tbr. 7. t. 1. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika ("Narodne novine", broj 138/2023.; u daljnjem tekstu – Odvjetnička Tarifa), 100,00 eura za zastupanje na pripremnom ročištu održanom 11. lipnja 2025., sukladno Tbr. 9. t. 2. Odvjetničke Tarife, po 200,00 eura za zastupanje na ročištima za

glavnu raspravu održanim 30. siječnja 2026. i 28. svibnja 2026., sukladno Tbr. 9. t. 1. Odvjetničke Tarife, te predumljeni troškovi vještačenja i uviđaja u iznosu od 1.227,89 eura, odnosno sveukupno 2.127,89 eura. Na dosuđeni iznos troškova postupka tuženici je naloženo plaćanje zakonske zatezne kamate od dana donošenja ove presude do isplate, sukladno članku 151. stavku 3. ZPP-a i članku 29. Zakona o obveznim odnosima. Slijedom navedenog odlučeno je kao u točki II. izreke.

23. U točki III. izreke presude odbijen je više zatraženi trošak postupka na ime zastupanja tužiteljice na pripremnom ročištu.

U Pazinu 10. srpnja 2026.

Sutkinja

Sonja Marinac Rumora

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude dopuštena je žalba Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske. Žalba se podnosi putem ovog suda u roku od 15 dana računajući od dana objave presude, ako je stranka bila uredno obaviještena o održavanju ročišta za objavu, odnosno od primitka prijepisa presude, ako stranka nije bila uredno obaviještena o ročištu za objavu presude.

DNA:

- Tužiteljici po ŽDO u Puli-Pola,
- Tuženici.

Broj zapisa: **9-3088a-9d788**

Kontrolni broj: **0568c-70dd5-2a642**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=SONJA MARINAC RUMORA, L=PAZIN, O=TRGOVAČKI SUD U PAZINU, C=HR

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, **Trgovački sud u Pazinu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.