



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U PULI-POLA
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola

Poslovni broj: P-632/2022-51

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 Puli-Pola, po sucu toga suda Jeleni Mavrić, u pravnoj stvari tužitelja: 1. Alena Rosande iz Vinkurana, Carovac 13, OIB: 79479504998, i 2. Želimira Žigrija iz Pule, Santoriova 28, OIB: 43085987841, oboje zastupanih po punomoćniku Nevenu Bastijančiću, odvjetniku iz Pule, protiv tuženika Sandra Benussija iz Pule, Pješčana uvala 7 Ogranak 8, OIB: 43085987841, zastupanog po punomoćniku Saši Drobnojaku, odvjetniku iz Pule, utvrđenja postojanja prava služnosti i upisa u zemljišne knjige, nakon glavne rasprave zaključene 15. srpnja 2026. u prisutnosti punomoćnika tužitelja i punomoćnika tuženika, 27. kolovoza 2026. objavio i

p r e s u d i o j e

I. Odbija se tužbeni zahtjev tužitelja koji glasi:

" Utvrđuje se postojanje stvarne služnosti prolaza i provoza na teret k.č.br. 4654/9 k.o. Pula u cijelosti te na teret dijela k.č.br. 4654/7 k.o. Pula i 4654/8 k.o. Pula u sveukupnoj širini pojasa služnosti od 4,00 m u skladu s grafičkim prikazom izrađenim od strane ovlaštenog vještaka mjernične struke, te je tuženik dužan trpjeti uknjižbu prava služnosti na teret k.č.br. 4654/9 k.o. Pula, dijelu k.č.br. 4654/7 k.o. Pula i dijelu k.č.br. 4654/8 k.o. Pula u skladu s grafičkim prikazom izrađenim od strane ovlaštenog vještaka mjernične struke u sveukupnoj širini pojasa služnosti od 4,00 m, u korist k.č.br. 4654/1 k.o. Pula i 4654/4 k.o. Pula provedbom ove presude u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli – Pola te je tuženik dužan trpjeti uknjižbu prava služnosti po ovoj Presudi , sve u roku od 15 dana i sve pod prijetnjom ovrhe.

Nalaže se tuženiku da je dužan ukloniti fizičke prepreke koje onemogućuju ostvarivanje prava služnosti i to: uklanjanje betonskog zida sa k.č.br. 4654/7 k.o. Pula i k.č.br. 4654/9 k.o. Pula, uklanjanje ograde sa k.č.br. 4654/9 k.o. Pula i zatrpavanje iskopnog jarka na k.č.br. 4654/8 k.o. Pula i 4654/9 k.o. Pula, sve u roku od 15 dana i sve pod prijetnjom ovrhe. "

II. Nalaže se tužiteljima da tuženiku naknade trošak parničnog postupka u iznosu od 1.125,00 eura u roku od 15 dana, dok se u preostalom dijelu iznad dosuđenog odbija zahtjev tužitelja za naknadu troška parničnog postupka kao neosnovan.

III. Odbija se zahtjev tužitelja za naknadu troška parničnog postupka, kao neosnovan.

Obrazloženje

1. Tužitelji u tužbi od 26. rujna 2022. navode da je 1. tužitelj vlasnik nekretnine k.č.br. 4654/1 k.o. Pula, upisane u z.k.ul. 6984 k.o. Pula, a 2. tužitelj vlasnik nekretnine k.č.br. 4654/4 k.o. Pula, dok je tuženik vlasnik nekretnina k.č.br. 4654/7, 4654/8 i 4654/9, upisanih u z.k.ul. 8634 k.o. Pula. Nekretnina tuženika k.č.br. 4654/9 te dijelovi nekretnina k.č.br. 4654/7 i 4654/8, sve k.o. Pula predstavljaju pristupni put do nekretnina tužitelja. Na nekretninama k.č.br. 4654/7 i k.č.br. 4654/9 k.o. Pula tuženik je sazio zid i u njega ugradio ormarić za struju. Pored toga, na nekretnini k.č.br. 4654/9 k.o. Pula postavljena je žičana ograda, a na rubovima nekretnina k.č.br. 4654/9 i k.č.br. 4654/8 k.o. Pula iskopan je jarak tako da tužitelji ne mogu predmetne nekretnine koristiti kao pristupni put. Predmetne nekretnine koriste se kao pristupni put do nekretnina tužitelja dugi niz godina. Do navedenih nekretnina tuženika postoji utvrđena stvarna služnost, upisana u zemljišnim knjigama na teret k.č.br. 4654/3, upisane u z.k.ul. 3339 k.o. Pula. Ista se, u istoj širini nastavlja na k.č.br. 4650 k.o. Pula. U skladu s odredbom čl. 268. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12, 152/14, dalje: ZV), tužitelji imaju pravo zahtijevati priznavanje stvarnog tereta prolaza i provoza na cijeloj k.č.br. 4654/9 k.o. Pula, kao i na dijelu k.č.br. 4654/7 i 4654/8 sve k.o. Pula, provedbom ove presude u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli-Pola.

2. U odgovoru na tužbu tuženik navodi da se protivi tužbi i tužbenom zahtjevu u potpunosti. Tužitelji nesporno nisu prolazili nekretninama koje su predmet tužbenog zahtjeva najmanje zadnjih pet godina, tada je raniji vlasnik nekretnine, bez protivljenja susjeda, postavio sadašnju žičanu ogradu na terenu kojom je bio onemogućen fizički prolaz trasom koja se spominje u tužbi, niti su njima prolazili dana 8. rujna 2020., kada je tuženik kupio predmetne parcele od tadašnjeg vlasnika i posjednika Alda Peruška (tada su sve te parcele imale jedinstvenu oznaku k.č.br. 4654/2 k.o. Pula). Žičanu ogradu koja onemogućuje prolaz trasom koju tužitelji spominju u tužbi, napravio je raniji vlasnik nekretnine tuženika Aldo Peruško, i to cca tri godine prije nego li je parcelu prodao tuženiku, koji vlasnik/posjednik je isključivo koristio prednji dio svoje parcele (s desne strane žičane ograde) kao dio pristupnog puta do preostalog dijela svoje parcele. Susjedi su već tada do svojih parcela pristupali postojećim putem koji se nalazio s druge strane (lijeve) predmetne žičane ograde, koji put se i danas koristi za pristupanje susjednim parcelama, pa tako i parcelama tužitelja. Taj put je prolaz do njihovih parcela. Žičana ograda koja se nalazi na terenu nalazila se tamo i na dan kada je tuženik kupio parcele koje su predmet spora. S obzirom da je tuženik više mjeseci pregovarao s tadašnjim vlasnikom vezano za kupnju njegove parcele, bilo mu je jasno da osim Alda Peruška nitko drugi ne koristi ograđeni dio njegove parcele, niti tuda prolazi, kao i da susjedi koriste postojeći put s lijeve strane žičane ograde. U svakom slučaju tužitelji nisu nikada imali niti sada imaju posjed prava služnosti puta preko parcela tuženika, kako to navode u tužbi, posebice ne u kontinuitetu od dvadeset godina, koji posjed mora biti pošten i istinit, pa sukladno tome nisu niti ispunili uvjete za stjecanje prava služnosti puta dosjelošću do dana kada je tuženik kupio nekretnine koje su predmet

spora, i to bez upisanog tereta. Tužitelji su do svojih nekretnina dolazili (i sada dolaze), najmanje zadnjih pet godina, postojećim putem s lijeve (južne) strane žičane ograde koju spominju u tužbi (koju su htjeli srušiti prije nekoliko mjeseci, što im nije uspjelo), te godinama nisu u posjedu navodnog prava služnosti puta - prolaza pristupnim putem preko nekretnina u vlasništvu tuženika kako to navode u tužbi. To znači da spornom trasom koju spominju u tužbi ne prolaze najmanje pet godina. Posebno ističe da ukoliko su tužitelji ikada pošteno prolazili bilo kojim dijelom nekretnine tuženika, kako to navode u tužbi, nikada nisu bili posjednici tog prava služnosti puta, niti poštteni i istiniti posjednici tog prava, pri čemu su nakon postavljanja žičane ograde na parceli tuženika, koju spominju u tužbi, nesporno pristali koristiti postojeći put s lijeve (južne) strane parcele i time se odrekli bilo kakvog sadržaja bilo kakvog svojeg prava služnosti puta na parcelama koje su predmet ovog spora, odnosno zadnjih najmanje pet godina nisu izvršavali sadržaj utužene služnosti na način kako je navedeno u tužbi, što znači da je ona ukinuta neizvršavanjem sadržaja služnosti protekom treće godine od dana prestanka izvršavanja. Napominje da je stekao pravo vlasništva na nekretninama koje su predmet tužbenog zahtjeva upisom istog u zemljišnu knjigu na temelju povjerenja u istu, sukladno ugovoru kojeg je sklopio s Aldom Peruškom dana 8. rujna 2020. Tada na parcelama nije bila upisana služnost puta, niti nekakav teret služnosti, niti je ista bila vidljiva na terenu. Ista se nije spominjala u kupoprodajnom ugovoru, niti ga je s istom upoznao raniji vlasnik Aldo Peruško. Na parcelama ranijeg vlasnika, sada tuženika, tada nije bilo vidljivog pristupnog puta do parcela tužitelja, niti je tuženiku bilo poznato ili moglo biti poznato da su tužitelji kupljenom parcelom bilo kada prolazili. Trasa puta koja se navodi u tužbi nije bila vidljiva na terenu, nije bilo tragova točkova vozila ili prolaska ljudi ili vozila, odnosno predmetni dio terena je bio pokriven travom i bio je sastavni dio posjeda tadašnjeg vlasnika prodane nekretnine. Stanje je bilo identično stanju na priloženim fotografijama. Tada je na terenu bio vidljiv put s južne strane žičane ograde, kojim su se koristili svi susjedi čije se parcele nalaze sa zapadne strane tuženika, koji put nije prolazio trasom koja se spominje u tužbi. Taj put se i danas nalazi na istom mjestu i danas ga koriste tužitelji, što im nitko i ne osporava. Iz navedenog proizlazi da ukoliko je tuženik stekao svoje nekretnine povjerenjem u zemljišnu knjigu u dobroj vjeri, što je nesporno iz svega navedenog, on ju je stekao bez neupisanog prava služnosti, čak i ako su tužitelji do tada stekli predmetno pravo dosjelošću, odnosno ona se na njega neće odnositi, pa se ima smatrati da se u odnosu na njega ugasila, ako je ikada i postojala, odnosno ne proizvodi pravni učinak. Nadalje, pored postojećeg stanja stvari na terenu iz kojeg je vidljivo da postoji pristupni put do parcela tužitelja, paralelno sa spornim putem, kojim se čini manje štete za tuženika i koji bi bio prihvatljiviji/prikladniji za tuženika, koji put ne prolazi dvorištem uz kuću tuženika, posve je jasno da tužitelji nemaju pravo na pristupni put - služnost puta sukladno tužbi jer isti ne bi išao rubom parcela tuženika, već preko nekoliko parcela u vlasništvu tuženika, odnosno uz njegovu kuću i pristupno dvorište, što je suprotno odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

3. U dokaznom postupku izvršen je uvid u cjelokupnu dokumentaciju sadržanu u spisu, i to: u izvatke i povijesne izvatke iz zemljišne knjige, skicu lica mjesta izrađena od strane geodeta Borisa Blagonića od 12. kolovoza 2022., fotografije na l. 20-22, fotografije na l. 29-31, fotografija na l. 49, te fotografije snimljene dronom na l. 49.b-49.g, te su pročitani nalaz i mišljenje stalnog sudskog vještaka Tina Verbanca od 5. listopada 2023. i dopuna istoga od 18. veljače 2025., iskazi saslušanih svjedoka

Danijele Rosanda, Dejana Bolkovića, Alda Peruška, Vladimira Kapuralina, Patrika Vojaka, Ariana Todorovića i Anike Boljun, te iskazi parničnih stranaka Alena Rosande i Sandra Benussija. Tužitelji su odustali od dokaznog prijedloga saslušanja 2. tužitelja, obzirom na njegovu dob i zdravstveno stanje, pa taj dokaz sud nije proveo.

3.1. Sud nije uzeo u obzir kao dokaze u ovom predmetu fotografije lica mjesta od 17. travnja 2022. i 18. srpnja 2022., koje su tužitelji predali u spis 21. travnja 2026. Naime, odredbom čl. 299. st. 1. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj: 53/91, 91/92, 112/99, 129/00, 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, dalje: ZPP) propisano je da su stranke dužne sve dokaze iznijeti najkasnije na pripremnom ročištu, dok se nakon zaključenja prethodnog postupka novi dokazi mogu iznositi samo pod uvjetom da ih stranka bez svoje krivnje nije mogla iznijeti ranije. Budući da su sporne fotografije nastale u travnju i srpnju 2022., one su nesporno postojale i do zaključenja prethodnog postupka 6. travnja 2023., a tužitelji nisu dokazali niti učinili vjerojatnim postojanje opravdanih razloga zbog kojih ove dokaze nisu podnijeli pravodobno. Takvo stajalište u potpunosti je usklađeno s ustaljenom sudskom praksom Vrhovnog suda Republike Hrvatske, koja dosljedno naglašava da se prekluzija iznošenja činjenica i dokaza primjenjuje radi ostvarenja načela koncentracije postupka i suđenja u razumnom roku. Prema shvaćanju Vrhovnog suda, procesna disciplina obvezuje stranke na savjesno korištenje prava, pa sud ne smije uvažiti dokaze koji su svjesno ili nemarom zadržani izvan spisa do kasnijih faza postupka, jer bi se time narušila ravnopravnost stranaka i zakonitost samog suđenja.

4. Tužbeni zahtjev nije osnovan.

5. Predmet spora u ovoj pravnoj stvari je tužbeni zahtjev tužitelja kao vlasnika nekretnina označenih kao k.č.br. 4654/1 i 4654/4 k.o. Pula, za utvrđenje da su dosjelošću stekli pravo stvarne služnosti prolaza i provoza preko nekretnina označenih kao k.č.br. 4654/7, 4654/8 i 4654/9 k.o. Pula, u vlasništvu tuženika, i to u širini od 4 metara, kako je to prikazano na skici lica mjesta koja je sastavni dio nalaza i mišljenja stalnog sudskog vještaka mjernične struke, uz ovlaštenje da na temelju presude ishodi upis prava služnosti u zemljišnim knjigama. Također, traži da naloži tuženiku ukloniti fizičke prepreke koje onemogućuju ostvarivanje prava služnosti i to: uklanjanje betonskog zida sa k.č.br. 4654/7 k.o. Pula i k.č.br. 4654/9 k.o. Pula, uklanjanje ograde sa k.č.br. 4654/9 k.o. Pula i zatrpavanje iskopnog jarka na k.č.br. 4654/8 k.o. Pula i 4654/9 k.o. Pula.

6. Među strankama je nesporno da su tužitelji upisani vlasnici povlasnih nekretnina k.č.br. 4654/1 k.o. Pula (1. tužitelj) i k.č.br. 4654/4 k.o. Pula (2. tužitelj), a tuženik vlasnik poslužnih nekretnina k.č.br. 4654/7, 4654/8 i 4654/9 k.o. Pula, koje je stekao u rujnu 2020. od Alda Peruška. Sporno je jesu li tužitelji stekli pravo stvarne služnosti dosjelošću prije tuženikove kupnje predmetnih nekretnina te uživa li tuženik zaštitu načela povjerenja u zemljišne knjige kao savjestan stjecatelj, odnosno je li predmetna služnost prestala postojati u odnosu na njega.

7. Odredbom čl. 229. st. 1. ZV-a propisano je da se stvarna služnost osniva na temelju zakona dosjelošću ako ju je posjednik povlasne nekretnine pošteno posjedovao izvršavajući njezin sadržaj kroz dvadeset godina, a vlasnik poslužne nekretnine nije se tome protivio. Međutim, prema odredbi čl. 122. st. 1. ZV-a smatra

se da zemljišna knjiga istinito i potpuno odražava činjenično i pravno stanje nekretnine, pa tko je u dobroj vjeri postupao s povjerenjem u zemljišne knjige, ne znajući da ono što je u njih upisano nije potpuno ili da je različito od izvanknjižnoga stanja, uživa glede toga stjecanja zaštitu prema odredbama zakona.

8. Očevidom na licu mjesta i mjerničnim vještačenjem po stalnom sudskom vještaku geodetske struke Tinu Verbancu identificirane su predmetne nekretnine u vlasništvu tužitelja i tuženika, kao i trasa puta za koju tužitelji zahtijevaju utvrđenje prava stvarne služnosti.

8.1. U nalazu i mišljenju sa skicom lica mjesta od 5. listopada 2023., vještak je identificirao predmetne nekretnine te je naveo da sporni dio predstavlja dio k.č.br. 4654/9 u naravi dvorište uz zgradu na k.č.br. 4654/5, na skici markirano plavom bojom. Dvorište je definirano ormarom za struju i metalnom ogradom. Utvrđuje da je k.č.br. 4654/9 upisana kao put površine 101 m² te da je na licu mjesta u naravi je vidljiv put po k.č.br. 4650, 4654/3, 4654/9, 4644, 4643, 4642, 4641, 4640, 4630, 4630, 4624/1, 4654/1 i dalje (na skici lica mjesta površina markirana oker bojom). U dopuni nalaza i mišljenja sa skicom lica mjesta od 18. veljače 2025. oker bojom grafički je prikazana trasa služnosti puta onako kako su je stranke i svjedoci pokazivali na terenu.

8.2. Sud je nalaz i mišljenje te njegovu dopunu vještaka Tina Verbanca prihvatio u cijelosti, ocjenjujući ih stručnim, jasnim, objektivnim i izrađenim strogo prema pravilima struke te u skladu sa zadacima koji su mu tijekom postupka povjereni. Grafički i tekstualni dio vještačenja pruža sudu egzaktnu i potpunu prostornu podlogu o zatečenom stanju, preprekama na terenu i prostornim odnosima među parcelama, zbog čega predstavlja vjerodostojan temelj za donošenje odluke. Stranke nisu imale primjedbi na identifikaciju predmetnih nekretnina, opis zatečenog stanja na terenu niti izrađenu skicu lica mjesta.

9. Na okolnost izvršavanja sadržaja stvarne služnosti izveden je dokaz saslušanjem svjedoka Danijele Rosanda, Dejana Bolkovića, Alda Peruška, Vladimira Kapuralina, Patrika Vojaka, Ariana Todorovića i Anike Boljun, te parničnih stranaka Alena Rosande i Sandra Benussija.

9.1. Svjedokinja Daniela Rosanda u svom je iskazu navela da se radi o poljoprivrednom zemljištu te je prema istome iz smjera istok – zapad prolazio put na kojem je postojala služnost koji ide prema moru pa se desno s toga puta skreće prema parceli Vladimira Kapuralina i potom preko parcele Sandra Benussija. Ona je tim putem prolazila od 1996., možda i nešto prije, pješice, vozilom, vozilom s prikolicom, u pratnji traktora, kombajna i sličnih poljoprivrednih vozila. To je tako bilo sve negdje do 2019., 2020. kada je nekretnina izkolčana, put je tada bio uži, ali i dalje prohodan te se moglo prolaziti po njemu. U srpnju 2022. na južnoj granici nekretnine tuženika pojavio se jarak koji je vjerojatno iskopan bagerom. Ima saznanja da je tada na teren izlazila geodetkinja te je upozoravala vlasnike da to nije napravljeno kako treba i da bi to trebalo maknuti. Nakon jeseni 2022. se istočnije na putu pojavljuje zid i na njemu nešto kao ormarić za struju te se putem više nije moglo proći pa je time nekretnina 1. tužitelja ostala bez pristupnog puta. Otac i stric tužitelja su prolazili tim putem dugi niz godina, a i njihovi roditelji su obrađivali te parcele pa je to korišteno od strane tužiteljeve obitelji unatrag 100 godina. Ona osobno je prolazila

tim putem često, nekad dan za danom, nekad u razmaku od 7 dana. Dok se moglo prolaziti, prolazila je i automobilom. Navodi kako nema saznanja da smije prolaziti nekretninama koje se nalaze južno od tuženika i nikada njima nije prolazila. Posljednji put prije ročišta došla je do svoje parcele dan prije ročišta na način da je došla svojim autom do ormarića za struju te da bi se pješke moglo proći uz žičanu ogradu, međutim nije prošla njime jer je bilo blato. Prvi put je vidjela žičanu ogradu uz sporni put negdje 2023., ne zna tko je napravio tu ogradu. Jarak je zasigurno izgradio tuženik, a ograda je napravljena za vrijeme kada je sadašnji vlasnik bio vlasnik te nekretnine. Južno na parceli za vrijeme prijašnjeg vlasnika postojala žičana ograda visine otprilike 1,80 do 2,00 metra, a uz nju je bila zelena ograda, koja je davno postavljena i ta ograda i dan danas postoji, ona nije bila prepreka prolasku. Ograda na zapadnoj strani prema k.č.br. 4654/1 je napravljena nakon srpnja 2022. te ju je napravio tadašnji vlasnik parcele. Fizički postoji put ispod ograde tuženika, no ona ga nije koristila i nije ni vidjela da ga netko koristi.

9.2. Svjedok Dejan Bolković iskazao je da se prije prolazilo putem na jugu parcele sada tuženika, prijašnji vlasnik proširio je taj put južno na parcele južno od parcele tuženika za jedno 3 metra, otprilike godinu i pol prije nego je ta nekretnina prodana. On je od 2003. počeo šetati po putu po parceli prednika tuženika sa psom svaki dan, a od 2011. držao je konje na nekretnini Željka Žigrija te je tim putem prolazio automobilom svaki dan jer je vozio vodu konjima, a kamion sa dizalicom mu je tim putem donosio materijal za konje. Navodi da je konje prodao otprilike 2013., 2014., ali je nastavio prolaziti tim putem šetajući. Prolazak je onemogućen 2020. ili 2021. te je nakon toga prolazio po parcelama po putu južno od parcele tuženika, fizički na terenu to predstavlja put. Zaključio je da je baš tuženik napravio ogradu, jer je vidio da je tuženik bio tamo i bager je donosio žičanu ogradu. Prije te žičane ograde nije bila neka druga ograda koja je tu priječila prolaz. Prijašnji vlasnik je samo stavio drvene kolce da to bude kao dvostrani prolaz, on je prolazio unutar tih kolaca. Kad je prijašnji vlasnik to prodao tuženiku, tuženik je stavio metalne kolce i postavio ogradu.

9.3. Svjedok Aldo Peruško iskazao je da je bio vlasnik tuženikov parcele od 1986., te iste godine je njegov otac na toj parceli sagradio garažu i uz nju je išao put prema nekretnini Rosande i ostalih vlasnika nekretnina. Navedenu garažu legalizirao je 2016., a kako je put išao uz sam rub garaže 2020. je taj put premjestio na sam rub parcele, postavio drvene kolce i žičanu ogradu. Moguće je da je put malo bio i na nekretninama koje se nalaze južno od njegove. Predmetnu nekretninu je prodao u kolovozu 2020. te se tada na istoj nalazila upravo žičana ograda i drveni kolci koje je spomenuo. Žičanu ogradu postavio je u ožujku 2020. i prolazilo se isključivo ispod žičane ograde, kada je zadnji put bio tamo ograda se nalazila na istom mjestu, samo umjesto drvenih stupova koje je postavio bili su metalni stupovi. Nitko mu nije prigovarao zato što je premjestio put, nije pitao vlasnike parcela može li proširiti put i po njihovim parcelama. Nitko više nije prolazio s gornje strane ograde nakon što je napravljena. Ne sjeća se da li su bili vidljivi tragovi vozila na putu iznad kada je prodavao parcelu. Nakon angažiranja bagera da napravi put nije zvao geodeta da se označe međe jer su međe već bile postavljene. Geodet nije utvrdio da je žičanom ogradom premašio granice svoje parcele, jer ga nije ni pitao. Geodeta je zvao prije nego što je premjestio put i napravio žičanu ogradu, drveni kolci i žičana ograda su zasigurno bili na njegovoj parceli, a put je možda i otišao dijelom na južnije parcele. Bager kada je prošao radeći put maknuo je pikete postavljene od strane geodeta. Sa prednje strane parcele nikada nisu bila vrata kojima se ulazilo na njegovu parcelu.

Ogradu se nije moglo pomaknuti, proći i onda ponovno zatvoriti, da bi se prošlo ograda se morala iščupati iz zemlje, a to nije činio nitko. Nitko, ni tužitelj ni itko drugi nije prigovorio da makne ogradu kako bi mogli tuda prolaziti.

9.4. Svjedok Vladimir Kapuralin, iskazao je da je vlasnik susjedne nekretnine koja se nalazi do nekretnine sada tuženika k.č.br. 4654/3 i da se uvijek prolazilo po putu koji ide po južnom dijelu njegove parcele nastavno preko parcele prethodnog vlasnika Alena Peruška i dalje na nekretninu tužitelja Rosande do trenutka kada je Aldo Peruško napravio intervenciju u prostoru na način da je promijenio trasu tog puta te ušao u lijevo u "gornju njivu", ne može reći koliko. Taj put sada dijelom ide po prijašnjem pravcu, a dijelom po tim gornjim nekretninama, ne zna točno tko su vlasnici jer ih ima više. Nije vidio kada je to bilo, ali je to bilo prije nego je tuženik kupio tu parcelu. Njega je Peruško pitao da se u cijelosti promijeni trasa puta, i na njegovoj parceli, no u tome nije vidio neki racionalan razlog, naročito iz razloga što bi se time narušio kanal na njegovoj parceli čija je svrha da donje njive ne budu poplavljene od strane gornjih, a ujedno je isti predstavljao i granicu prema gornjoj parceli. U dijelu gdje je Peruško promijenio pravac puta postoji veća visinska razlika u odnosu na gornje njive nego na njegovoj parceli, do jednog metra. Nakon što je Peruško napravio taj put i dalje se prolazilo "starim putem", sada se više ne prolazi njime jer su postavljene šipke, nije bio dugo na nekretnini pa ne zna da li se još nalaze tamo, a ne zna niti tko ih je postavio, niti kada. S tuženikom je sklopio ugovor o služnosti preko njegove nekretnine, pristao je na to zato što je tu oduvijek bio put. Tuženik je s njim postigao dogovor da prođe trasa od struje pola metra po nasipu njegovog kanala, ali ne može točno reći kada je postavljen ormarić. U toj zoni nikada nije bilo problema sa pristupom vlasnika svojim njivama. Nije vidio da netko prolazi starim putem, kao ni novim putem. Peruško je još dok je bio vlasnik ogradio cijelu parcelu, no ne može se sjetiti da li je ograda bila na putu. Prolaz je bio moguć dok nije ograđena parcela, ali tko je ogradio i kada ne može reći.

9.5. Svjedok Patrik Vojak iskazao je kako je prijatelj tuženika, tužitelja Rosandu je vidio nekoliko puta u prolazu. Nedugo nakon što je tuženik kupio nekretninu počeo ju je održavati u ožujku 2021. Nekretnina je bila ograđena, a prolazilo se putem koji je izvan ograde, viđao je ljude da prolaze tim putem. Putem koji se nalazi unutar ograde nikad nitko nije prolazio, barem on nije vidio. Isti put je bio ograđen najprije drvenim stupovima, a kasnije metalnima, između je bila žica, te nije bio moguć prolaz po tom putu dalje, a kasnije je zatvoren i pristup na taj put i s desne strane na fotografiji, ne sjeća se kada. Drvene stupiće su u metalne promijenili tuženik, on i još nekoliko prijatelja, ne zna kada točno, ali ne dugo nakon što je počeo održavati tu nekretninu. Drveni stupovi bili su na nekretnini i prije nego što ju je tuženik kupio. Ogradu su zamijenili jer je ona sa drvenim stupićima bila malo iščupana, ne zna tko ju je iščupao, te je ograda postavljena na isto mjesto gdje je bila stara sa drvenim stupićima. Drveni stupovi koje su zatekli na nekretnini bili stariji, vidjelo se da je prošlo neko vrijeme od kad su postavljeni. Kada je prvi put došao na parcelu tuženik je već bio vlasnik iste, vidio je put koji je prolazio izvan parcele, unutar ograde nalazio se travnjak koji je održavao i kosio te je postojala živa ograda. Nije vidio tragove prolaska unutar ograde, po starome putu, niti da je unutar ograde pošljunčanog puta. Ne sjeća se da li je ormarić za struju bio na parceli.

9.6. Svjedok Arian Todorović iskazao je kako je radio projekt rekonstrukcije i idejnog rješenja nakon legalizacije. On i kolega bili su na toj nekretnini dva puta

2020., prvi put su došli vidjeli parcelu, a drugi put su napravili fotografije. To je bilo 21. listopada 2020. Potvrđuje da su na nekretnini zatečeni drveni stupovi, a između njih bila je žica. Na putu ograda je išla u obliku slova "L", dakle kod objekta prolaz je bio moguć, a na kraju puta postojala je žičana ograda. U oba navrata su bili tamo otprilike 30 minuta te u to vrijeme nisu vidjeli nikoga da prolazi po putu koji prolazi uz parcelu tuženika. Ograda nije izgledala kao da je nedavno postavljena. Stanje na terenu bilo isto i dva mjeseca ranije kada su došli vidjeti parcelu. Po njegovim saznanjima tada je tuženik već bio vlasnik predmetne nekretnine. Nije siguran da li je vidio tada ormarić za struju. Zatečena je ograda koja okružuje cijelu nekretninu te također ograda s druge strane puta. Nije bio na terenu kad je postavljena žičana ograda od strane tuženika.

9.7. Svjedokinja Anika Boljun iskazala je da joj je Aldo Peruško prije nego je uređivao međe 2019., za što ju je angažirao, dostavio snimak koji je za potrebe legalizacije napravila Geomatika d.o.o., možda 2013.-2014. te je od nje tražio da na terenu označi međe utvrđene u tom snimku. Pozvala je sve nositelje prava, pristupili su Armando Rosanda i Vladimir Kapuralin kao vlasnici susjednih parcela te su svojim potpisima potvrdili da se slažu s međom. Tada nije bilo nikakvog formalnog razgovora o putu, samo je Rosanda pitao da li može nastaviti prolaziti, a Peruško mu je odgovorio da može prolaziti kao što je prolazio i do tada. Donji put preko nekretnine u vlasništvu Banka bio je kad je ona bila na nekretnini kao na fotografijama dronom iz zraka te je Banko tada rekao da njemu to ne smeta. Ne sjeća se gdje je bila međa u ovom dijelu gdje su dvije ograde, no svakako se sjeća da nije bila po žičanoj ogradi. Ne sjeća se je li međa bila između dvije žičane ograde ili izvan obje žičane ograde. Utvrđivali su i površinu parcele, ali se iste ne može sjetiti.

9.8. Tužitelj Alen Rosanda u svom je iskazu naveo kako ima skoro 58 godina te se sjeća sigurno 50 godina unatrag da je po tom predmetnom putu prolazio sa ocem i djedom te mu je otac koji je rođen 1935. govorio da se uvijek prolazilo tim putem do njihove nekretnine. Taj put su neometano koristili do svibnja 2022. kada je tuženik na dijelu pristupnog puta na ulazu na njegovu parcelu sa parcele Vladimira Kapuralina napravio ormarić za struju te su zbog toga morali taj ormarić zaobići i potom nastaviti po predmetnom putu. Kontaktirao ga je i upozorio na to, no on nije reagirao. Takvo stanje bilo je do srpnja 2022. kada je tuženik u zapadnom dijelu predmetnog puta postavio stupove i ogradu radi čega su i podnijeli tužbu u ovom predmetu jer je tada onemogućen prolaz, da je to bilo ranije za vrijeme prethodnog vlasnika pokrenuli bi postupak prije. U toj zoni nigdje nije bilo upisanih prava služnosti jer nije bilo problema. Taj put ide od parcele svjedoka Kapuralina te se nastavlja i preko južnog dijela njegove parcele kao pristup nekretninama koje se nalaze u vlasništvu drugih osoba. Kada je tuženik kupio svoju nekretninu od Peruška taj pristupni put bio je vidljiv i očit, a novi put napravljen je možda 6 mjeseci prije toga te je na njemu bilo vidljivo da je nov jer je bio nasipan tucanik. Prije nego što je tuženik kupio nekretninu od Peruška to je bila sve jedna parcela, kasnije ju je tuženik isparcelirao na više parcela od kojih je jedna čak definirana kao put, ali to nije ovaj predmetni put. To je bilo negdje 2021., 2022. Pred otprilike 20 do 30 godina Aldo Peruško je ogradio svoju parcelu, no van te ograde ostao je ovaj predmetni put po kojem su prolazili. Ova služnost ne predstavlja veliko opterećenje za tužnikovu nekretninu jer je ista definirana kao put i na nekretnini Vladimira Kapuralina prije nekretnine tuženika i u nastavku po tužiteljevoj nekretnini, a i sam tuženik mora nekako pristupiti svojoj nekretnini po tom istom putu. To je dugotrajan i očit put, također jedini legalni pristup

prema njihovim nekretninama. Na fotografiji iz zraka koje je dostavio tuženik vide se kolni tragovi po predmetnom putu, a kao nastavak puta koji dolazi preko nekretnine Vladimira Kapuralina. Od kako je onemogućen prolaz nikako nije dolazio do nekretnine, auto parkira odmah nakon što se autom skrene prema tom pristupnom putu, dakle prije parcele Kapuralina, pa dalje pješke. Na parceli sad ima samo nešto maslina, prije su bili krumpiri, kupus i ostale poljoprivredne kulture. U prostornom planu je to definirano kao visoko vrijedno poljoprivredno zemljište. Kolima ne dolazi tamo jer mu je od srpnja 2022. onemogućen prolaz, a drugi legalni pristup nekretnini nema. Po novom putu ne prolazi zato što je taj put napravljen neovlašteno i bez pitanja, zato što poštuje propise. Nikada nije prošao po novom putu. Mreža koja se nalazila na kraju predmetnog puta bila je pomična, nije bila fiksna, nije je bilo kada je prolazio. Mogao je proći tuda, prolaz nije bio zatvoren, a mogao ga je otvoriti bilo tko od drugih vlasnika parcela koji su prolazili. Novi put nije širi od predmetnog, ne zna točno koliko je širok, možda 3 metra, otprilike oko 1 metar taj novi put prelazi preko tuženikove parcele, a ostatak preko parcela trećih osoba. Sa Peruškom nikada nije razgovarao o formiranju novog puta, on je kontaktirao njegovog oca nakon što je novi put probijen jer je tada zvao geodeta radi utvrđivanja međa, bio je prisutan. Kontaktirao je Peruška negdje u proljeće 2020. sa namjerom da ako bude bagerom radio novi put da ga obavijesti, zato što je Peruško tada rekao da je taj novi put napravljen unutar njegove parcele pa je onda smatrao da možda i njegova parcela ide u nastavku tog novog puta te je htio i on proširiti put, međutim, kada je došao geodet radi utvrđenja međa ispostavilo se da se samo otprilike 1 metar novog puta nalazi na Peruškovo parceli. Nikada nije bilo predmet razgovora da taj novi put postane važeći i zamijeni postojeći jer nije išao u cijelosti po njegovom vlasništvu. Nema saznanja zašto je Peruško to napravio. Tuženika je kontaktirao u 5. mjesecu 2022. nakon što je postavio ormarić za struju, a glede ograde koju je postavio u srpnju 2022. kontaktirao ga je u kolovozu ili rujnu te je u početku bilo govora o nekakvom dogovoru, međutim kada je shvatio da tuženik odugovlači i da neće biti dogovora tada je pokrenuo ovaj postupak. Na upit da li je između 2020. i 2022. pokušao srušiti ogradu, on osobno ili njemu bliska osoba, navodi da on osobno nije, jer je onuda prolazio, odnosno mogao je proći. Nije pokrenuo postupak radi smetanja posjeda jer je imao dojam nakon kontakta s tuženikom da bi moglo doći do dogovora, a tužbu je ionako mogao pokrenuti tek nakon srpnja 2022. U ožujku 2020. dolazio je na nekretninu rijetko, možda jednom mjesečno, to je bio početak covida pa nije baš bilo mogućnosti. Nije na redovitoj bazi na nekretnini, ali je dolazio u kontinuitetu oduvijek i on i njegov otac. Na svoju parcelu ne može pristupiti s druge strane.

9.9. Tuženik Sandro Benussi u svom iskazu navodi kako je sa Aldom Peruškom kontaktirao par mjeseci prije kupnje te dolazio na nekretninu, nije je kupio bez da je istu vidio. U tom trenutku nije bilo ormarića za struju, on je napravio isti i to nakon što je od HEP-a dobio suglasnost te od Vladimira Kapuralina. Kada je došao na nekretninu prvi put zatekao je stanje te ograde u obliku slova "L" te je na osnovu viđenog odlučio kupiti nekretninu. Ta oграда u obliku slova "L" bila je napravljena od drvenih kolca i mreže fiksirane za to, te smatra da se u tom zapadnom dijelu sve i da je netko otvorio mrežu ne bi moglo proći jer se nalazio i kolac na sredini. Navodi kako se odlučio na obnovu te ograde nakon jedne situacije koja se dogodila sa suprugom tužitelja kada je ona na tom zapadnom dijelu otvorila ogradu i tim dijelom ograde "zatvorila" novoformirani put, tuženikova supruga kada je došla nahraniti pse ju je vidjela kako to radi. Nije vidio suprugu tužitelja kako prolazi, ali kad je došao na nekretninu vidio je izmijenjeno stanje. Nakon toga se odlučio obnoviti ogradu i kasnije

ju više nitko nije dirao. Ne sjeća se točno kada ga je nazvao tužitelj da imaju problem, čini mu se nakon obnove ograde, prije postavljanja ormarića za struju, no ne sjeća se točno. Po novoformiranom putu prolazili su ljudi vozilima, može se proći i kamionom, po ovom putu po njegovoj parceli nije se moglo proći. Prilikom kupnje parcele Peruško mu nije rekao zašto je ta ograda u "L" tako postavljena, ali mu je rečeno da je njegov sin tamo držao pse pa pretpostavlja da je to bilo zato, nije ga pitao zbog čega je tako postavljena ograda. Fotografije s dronom su napravljene po njegovom nalogu prilikom izrade idejnog projekta, a ne zbog ove situacije. I za vrijeme pregovora s Peruškom viđao je da ljudi prolaze po novoformiranom putu, prije kupnje je sigurno do deset puta bio na nekretnini, a i kasnije dolazi često jer na toj nekretnini ima pse. Tužitelja nikad nije vidio na njegovoj nekretnini, a prvi put ga je vidio nakon što ga je nazvao da imaju problem pa su se dogovorili da će se naći na licu mjesta. On je minimalno jedan do dva puta dnevno tamo, mora nahraniti pse, počistiti itd. Ranije kad je dolazio na svoju parcelu i ostavljao auto u dijelu nakon ormarića za struju, a u posljednje vrijeme, obzirom da je loš put te da je par puta skoro zapeo u blatu, ostavlja auto prije Kapuralinove parcele i dolazi pješke, kad se može proći dolazi s autom i do parcele. Koliko zna i s druge strane postoji pristupni put do parcele 1. tužitelja. Prilikom dolazaka na nekretninu prije sklapanja ugovora vidio je da postoji put s druge strane, no ne i je li tek napravljen jer je obraćao pozornost samo na nekretninu koju kupuje. Nije mu bilo neobično zašto služnost na nekretnini Peruška ne nastavlja istim pravcem kao na nekretnini Kapuralina, jer se radi o poljoprivrednom području, putevi prolaze svakako. Samim time što su ljudi prolazili onuda nije si nikad postavio to pitanje. Ogradu nije napravio da spriječi prolaz, već je metalne stupove stavio u iste rupe u koje je Peruško prethodno bio stavio drvene stupove i postavio mrežu. Ne sjeća se koji broj metalnih stupova je zamijenio drvene stupove. Sa zapadne strane zamijenjeno je najmanje tri stupa.

10. Analizirajući i ocjenjujući naprijed navedene iskaze pojedinačno i u njihovoj međusobnoj povezanosti, sud je donio zaključak o stanju na terenu i savjesnosti tuženika. Provedenim dokaznim postupkom, napose iskazom bivšeg vlasnika Alda Peruška, utvrđeno je da je on u ožujku 2020. (prije prodaje nekretnine tuženiku) izvršio izmještanje dotadašnjeg puta koji je prolazio uz njegovu garažu. Na rub svoje parcele postavio je drvene kolce i žičanu ogradu u obliku slova "L", čime je fizički onemogućio daljnji prolaz preko unutrašnjeg dijela svoje čestice (današnje k.č.br. 4654/9). Izričito je naveo da se nakon ožujka 2020. prolazilo isključivo ispod/izvan postavljene žičane ograde, novoformiranom trasom, te da nitko od susjeda nije prigovarao zbog tog premještanja niti je trgao ogradu.

10.1. Navedeno stanje na terenu u potpunosti podupire iskaz svjedoka Ariana Todorovića koji je u listopadu 2020. (neposredno nakon što je tuženik kupio nekretninu) obavio fotografiranje terena radi izrade projekta rekonstrukcije. On je potvrdio da je na terenu zatekao žičanu ogradu s drvenim stupovima postavljenu u obliku slova "L" koja je priječila prolaz na kraju puta, te da ograda nije izgledala novo, već kao da stoji dulje vrijeme. Također, iz priloženih fotografija snimljenih dronom u listopadu 2020. razvidno je da je čestica tuženika bila ograđena i da unutar ograde nije bilo vidljivih kolotraga ili utabanog šljunčanog puta, već se isti nalazio s vanjske, južne strane ograde.

10.2. Sud je u cijelosti prihvatio i iskaz svjedoka Patrika Vojaka koji je od ožujka 2021. održavao parcelu za tuženika. On je potvrdio da je unutar ograde bio isključivo

travnjak bez ikakvih tragova prolaska vozila, a da su drvene stupiće (koji su s vremenom oslabili ili djelomično iščupani) zamijenili fiksnim metalnim stupovima na potpuno istim mjestima gdje su se nalazili i stari drveni stupovi postavljeni u vrijeme vlasništva predmetne nekretnine pravnog prednika Alda Peruška.

10.3. Iskaz svjedokinje Daniele Rosande i svjedoka Dejana Bolkovića sud je prihvatio u dijelu u kojem potvrđuju da je obitelj tužitelja u prošlosti doista koristila stari pravac puta. Međutim, u dijelu u kojem tvrde da se starim putem neometano prolazilo sve do 2022., njihovi su iskazi u suprotnosti s jasnim materijalnim dokazima (fotografije dronom iz 2020.) te uvjerljivim i neutralnim iskazima svjedoka Alda Peruška i Ariana Todorovića, zbog čega ih u tom dijelu sud ocjenjuje nevjerodostojnima. Sama činjenica da je supruga 1. tužitelja u nekom trenutku samovlasno micala ili prebacivala mrežu ne upućuje na kontinuirano i mirno izvršavanje sadržaja služnosti, već na posjedovni sukob koji je tuženik otklonio učvršćivanjem ograde.

11. Sukladno svemu utvrđenom, sud zaključuje da je tuženik u trenutku sklapanja kupoprodajnog ugovora s Aldom Peruškom 8. rujna 2020. postupao potpuno u dobroj vjeri. U zemljišnim knjigama nije bila upisana nikakva služnost u korist nekretnina tužitelja, a na samom terenu u tom trenutku nije postojao vidljiv, otvoren i prohodan put preko tuženikove parcele, s obzirom na to da je ista već mjesecima bila ograđena žicom od strane prethodnog vlasnika. Postojanje zamjenskog, novoformiranog puta s vanjske strane ograde dodatno je opravdalo tuženikovo uvjerenje da preko njegove nekretnine ne prolaze treće osobe.

12. S obzirom na to da se služnosti neupisane u zemljišnim knjigama ne mogu suprotstaviti savjesnom stjecatelju koji je nekretninu stekao s povjerenjem u zemljišne knjige (čl. 122. st. 1. ZVDSP-a), eventualno pravo stvarne služnosti, čak i da je do rujna 2020. bilo stečeno dosjelošću od strane tužitelja, ugasilo se u trenutku kada je tuženik upisao pravo vlasništvo na svoje ime bez tog tereta. Budući da tuženik nije dužan trpjeti prolaz preko svoje nekretnine, on je bio ovlašten na njoj zadržati ogradu i postaviti infrastrukturne objekte (ormarić za struju), pa je stoga i zahtjev za uklanjanje tih prepreka neosnovan.

13. Slijedom navedenog, tužbeni zahtjev je odbijen u cijelosti te je odlučeno kao u toč. I. izreke ove presude.

14. Odluka o parničnom trošku temelji se na čl. 154. st. 1. ZPP-a. Tužitelji su izgubili spor pa su dužni tuženiku naknaditi troškove postupka u cijelosti. Primjenom iste zakonske odredbe, tužiteljima ne pripada pravo na trošak pa je njihov zahtjev za naknadu parničnog troška odbijen kao neosnovan.

14.1. Tuženik je u ovom postupku bio zastupana po punomoćniku odvjetniku pa mu u skladu s odredbama važeće Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika ("Narodne novine", broj: 138/23, 107/25, dalje: Tarifa) pripada jednokratna nagrada u visini od 250 bodova za četiri radnje u prvostupanjskom postupku, i to za sastav odgovora na tužbu i zastupanje na ročištima 13. ožujka i 6. travnja 2023. te na uviđaju 20. rujna 2023. Nadalje, za svaku daljnju radnju pripada mu nagrada od 50 bodova (Tbr. 7.2. Tarife), i to za zastupanje na ročištima 30. siječnja i 18. prosinca 2025., te 21. travnja i 15. srpnja 2026., ukupno 450 bodova, što uzimajući u obzir

vrijednost boda od 2,00 eura iznosi 900,00 eura, a uvećano za pripadajući PDV u iznosu od 225,00 eura (Tbr. 46. Tarife), ukupno iznosi 1.125,00 eura. Nije mu priznat trošak zastupanja na uviđaju 4. travnja 2024. jer na isto nije pristupio. U preostalom dijelu, njegov zahtjev za naknadu troškova parničnog postupka odbijen kao previsoko postavljen i stoga neosnovan.

14.2. Slijedom navedenog, odlučeno je kao u toč. II.-III. izreke ove presude.

U Puli, 27. kolovoza 2026.

Sudac:

Jelena Mavrić

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude dopuštena je žalba. Žalba se podnosi ovom sudu, u tri istovjetna primjera, u roku od petnaest (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. O žalbi odlučuje nadležni županijski sud.

DNA:

1. Tužiteljima po punomoćniku
2. Tuženiku po punomoćniku

Broj zapisa: **9-3088c-3606c**

Kontrolni broj: **04c00-659cd-f4029**

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 Puli - Pola** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.